

Gemeente Heerlen -Voornemen tot het vestigen van een recht van erfpacht en opstal op gemeentelijke percelen nabij De Doom te Heerlen-Welten:

Object

Een hoogstamfruitbomenggaard gelegen nabij De Doom te Heerlen-Welten

Gemeentelijke percelen: gemeente Heerlen sectie H nummers 3742 ged.,

3783 ged., 3760 geheel en 3761 geheel

Totale grootte: ca. 14.134 m²

Voornemen tot het vestigen van een recht van erfpacht en opstal

De gemeente Heerlen (de Gemeente) is voornemens om een recht van erfpacht te vestigen ten behoeve van een hoogstamfruitbomenvereniging (de Gebruiker) op gemeentelijke percelen gelegen nabij De Doom te Heerlen-Welten.

Tevens wordt op deze percelen een recht van opstal gevestigd ten behoeve van 4 opstallen (waaronder een bakhuis) die door de Gebruiker zijn gerealiseerd.

De Gebruiker is de enig serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de Gemeente is de Gebruiker op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria, de enig serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor voortzetting van het huidige gebruik op basis van gewijzigde afspraken.

In 1988 is de Gemeente voor het object een zgn. ingebruikgeving met de Gebruiker aangegaan. Het object is sindsdien door de leden/vrijwilligers van de vereniging ingericht als hoogstamfruitbomenggaard en moestuin. Op initiatief en op kosten van de Gebruiker zijn in de loop der jaren 4 opstallen (waaronder een bakhuis) op de in gebruik gegeven percelen gerealiseerd. De ingebruikgeving is daarmee inmiddels niet meer de juiste contractsvorm. Door het vestigen van een recht van erfpacht en opstal wordt het eigendom van de Gemeente (de percelen) en het eigendom van de Gebruiker (de opstallen) juridisch gesplitst, doch blijft het huidige gebruik ongewijzigd. Het notarieel vestigen van deze rechten ten behoeve van de Gebruiker is daarom wenselijk.

Kwaliteitseisen aan contractspartner

De Gemeente stelt kwaliteitseisen aan haar contractspartner bij het in gebruik geven van haar gronden. De Gemeente beschouwt de Gebruiker als een gewaardeerde contractspartner die kwaliteit en continuïteit kan bieden. De Gebruiker heeft in de afgelopen 38 jaar enorme arbeid verricht en veel geld geïnvesteerd in de totstandkoming van de hoogstamfruitbomenggaard en moestuin. Bovendien vervult de Gebruiker vanwege diverse jaarlijkse activiteiten een belangrijke maatschappelijke functie binnen de lokale gemeenschap.

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 voortzetting van het huidige gebruik op basis van het vestigen van genoemde rechten, namelijk de Gebruiker. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Indien u desalniettemin van mening bent dat u als gegadigde aangemerkt dient te worden voor het gebruik van deze gronden op basis van een erfpacht-overeenkomst, dan bestaat de mogelijkheid om uiterlijk binnen 20 dagen na publicatiedatum, een gemotiveerde reactie te versturen. U kunt zich richten tot het Team Beleid Ruimte t.a.v. de heer H. Arentsen (h.arentsen@heerlen.nl).

Uiterlijk binnen 30 dagen na binnenkomst van uw e-mail, ontvangt u bericht van de Gemeente.

De hiervoor genoemde reactietermijn van 20 dagen merkt de Gemeente aan als vervaltermijn. Blijft een schriftelijke reactie of een kort geding binnen deze termijn uit, dan is de Gemeente vrij om (verder) gevolg te geven aan haar voornemen tot het vestigen van een recht van erfpacht en opstal. De Gemeente en de huidige gegadigde zouden immers onredelijk worden benadeeld, indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog op het voornemen tot het vestigen van een recht van erfpacht en opstal zou worden gereageerd.

De Gemeente heeft het voornemen om na 1 maand na verzending van bovengenoemd gemeentelijk bericht, het beoogde recht van erfpacht en opstal te laten vestigen.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan de arresten van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en d.d. 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).