Bekendmaking van het voornemen tot verhuur van en vestiging van een afhankelijk recht van opstal op een perceel gelegen aan de Harenbergweg 1 in Zutphen

De gemeente Zutphen (hierna: 'de gemeente') heeft het voornemen een perceel gelegen aan de Harenbergweg 1 in Zutphen, kadastraal bekend als gemeente Zutphen sectie N, nummer 4987 (gedeeltelijk) ter grootte van ca. 11.174 m² te verhuren aan en daarop een afhankelijk recht van opstal te vestigen ten behoeve van Stichting Erve Eme. Het perceel is bedoeld voor het gebruik van archeologisch openluchtmuseum Erve Eme.

De gemeente is van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria één serieuze gegadigde voor de huur van dit perceel, met vestiging van een afhankelijk recht van opstal, in aanmerking komt. Daartoe is het volgende van belang.

Motivering

Stichting Erve Eme huurt reeds een aangrenzend perceel op dezelfde locatie ten behoeve van het archeologisch openluchtmuseum. Het thans extra uit te geven perceel vormt een directe uitbreiding van het bestaande museumterrein en is noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling van de museumfunctie. Om een actuele en gelijkwaardige situatie te creëren voor het reeds gehuurde perceel en het extra te huren perceel, is ervoor gekozen om één nieuwe huurovereenkomst aan te gaan voor het geheel. Hierin wordt tevens een huurafhankelijk opstalrecht gevestigd voor de huidige en nieuw te realiseren historische opstallen ten behoeve van de exploitatie van het openluchtmuseum, zodat gelijktijdig de eigenaarsverhoudingen tussen partijen notarieel worden vastgelegd.

Functionele samenhang met reeds gehuurde gronden
Het afzonderlijk uitgeven van het extraperceel aan een andere partij zou leiden tot versnippering van het gebruik en afbreuk doen aan de samenhangende inrichting en exploitatie van het museumterrein.

Bestaande locatiegebonden investeringen
Stichting Erve Eme heeft in de afgelopen jaren substantiële investeringen gedaan in de inrichting, ontwikkeling en exploitatie van het archeologisch openluchtmuseum op deze locatie. Deze investeringen zijn locatiegebonden en gericht op de instandhouding en doorontwikkeling van het terrein. Voor het extra uit te geven perceel geldt daarnaast dat deze functioneel is verbonden met deze reeds gerealiseerde voorzieningen en investeringen.

Uitvoering van een publiek-maatschappelijke functie
Het perceel wordt verhuurd ten behoeve van de exploitatie en verdere ontwikkeling van het archeologisch openluchtmuseum. Stichting Erve Eme vervult op deze locatie een unieke maatschappelijke, educatieve en recreatieve functie gericht op het behouden, beleefbaar maken en uitdragen van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gemeente. Deze uitgifte is noodzakelijk om de bestaande activiteiten en ontwikkelplannen van het museum te kunnen realiseren.

Samenhang met de subsidierelatie en vastgestelde beleidsdoelen
De gemeente ondersteunt de activiteiten van Stichting Erve Eme vanuit haar cultuurhistorische, educatieve en recreatieve doelstellingen. Deze uitgifte sluit aan bij de overeengekomen ontwikkelrichting en de ambities van de stichting zoals deze mede worden ondersteund vanuit de

subsidierelatie met de gemeente. Deze uitgifte is noodzakelijk voor de uitvoering van deze activiteiten en doelstellingen van de gemeente op deze bestaande locatie.

Reactie- en vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na datum van deze publicatie, en dus uiterlijk op 23 november 2026, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland. Ook moet u de gemeente hiervan op de hoogte stellen, door binnen diezelfde termijn de conceptdagvaarding te versturen naar: uitgiftevastgoed@zutphen.nl.

Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen na datum van deze publicatie geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een kort geding aanhangig te maken, dan vervalt het recht om tegen al het voornoemde, waaronder de door de gemeente aangegane of nog aan te gane overeenkomst, op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en de beoogde huurder zouden immers onredelijk worden benadeeld, indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen (het voornemen tot) het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

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

Voor eventuele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen via uitgiftevastgoed@zutphen.nl. Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.