

Publicatie voornemen tot uitgifte in erfpacht met rechten van opstal

De gemeente Soest is ten behoeve van de functie van een openluchttheater in Soest voornemens om grond, gelegen aan Soesterbergsestraat 140 te Soest, kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie D, nummer 4305 ged., met een oppervlakte van ca. 11.150 m², in erfpacht met daarop rechten van opstal uit te geven aan Stichting Soester Openluchttheater "Cabrio" (hierna: "Cabrio").

Naar het oordeel van de gemeente Soest is Cabrio de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de hiervoor vermelde uitgifte in verband met het volgende:

- De doelstelling van Cabrio ziet op de exploitatie van het openluchttheater. Met deze doelstelling wordt een lokaal en maatschappelijk belang gediend. De gemeente Soest geeft de grond slechts uit aan partijen die voorzien in de functie van een openluchttheater met bijbehorende voorzieningen. Zodoende past Cabrio volledig in deze doelstelling.
- De gemeente Soest geeft de grond slechts uit aan partijen waarvan de samenwerking een meerwaarde levert en bijdraagt aan de hierboven genoemde doelstelling en waarvan aantoonbaar ervaring is met de exploitatie van een openluchttheater. Cabrio voert de exploitatie van het openluchttheater reeds geruime tijd uit. Zodoende is de meerwaarde van de samenwerking met en de ervaring van Cabrio gebleken en past Cabrio volledig in deze doelstelling.
- Bij overeenkomsten die eindigen ligt het in de rede om met dezelfde partij opnieuw een overeenkomst voor het voortzetten van het gebruik te sluiten, te meer wanneer deze partij reeds (omvangrijke) investeringen heeft gedaan op de desbetreffende grond. Cabrio huurt in ieder geval al sinds 2005 de grond ten behoeve van het openluchttheater en heeft omvangrijke investeringen aan de op de grond aanwezige opstallen gedaan. De termijn in de huurovereenkomst van Cabrio is reeds geëindigd. Mede om voornoemde reden ligt het in de rede om met Cabrio een overeenkomst voor een nieuwe termijn te sluiten voor het gebruik. De gemeente is echter voornemens om de grond niet opnieuw in huur, maar in erfpacht met rechten van opstal uit te geven aan Cabrio. De reden is dat Cabrio voornemens is om de toekomst omvangrijke investeringen te doen op de grond, zijnde het oprichten van een nieuw clubgebouw en het overnemen van de eigendom en daarbij behorende onderhoudstaak voor de andere opstallen op de grond. Zowel uitgifte in huur als erfpacht met rechten van opstal kwalificeren als een voortzetting van het gebruik.
- De gemeente Soest is reeds sinds vóór de totstandkoming van het Didam-arrest in onderhandeling met Cabrio over het vernieuwen van de eerdere huurovereenkomst. Door omstandigheden heeft het sluiten van een nieuw contract vertraging opgelopen. In dit tijdsbestek heeft Cabrio er gerechtigd op mogen vertrouwen dat een nieuwe overeenkomst voor het gebruik tot stand zou komen. Wanneer niet met Cabrio zou worden gecontracteerd, levert dit een onaanvaardbare situatie op.

Gelet op het voorgaande, concludeert de gemeente dat Cabrio moet worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde voor de uitgifte en is de uitzonderingsgrond die uit het Didam-arrest (arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) voortvloeit van toepassing.

Reageren

De gemeente zal na een termijn van 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie uitvoering geven aan haar voornemen tot uitgifte. Bent u van mening dat u ook in de gelegenheid moet worden gesteld om de bestemming te realiseren en derhalve als gegadigde dient te worden aangemerkt voor de uitgifte in erfpacht met rechten van opstal, dan dient u dat binnen voornoemde termijn gemotiveerd en schriftelijk aan te geven bij de gemeente Soest, onder vermelding van zaaknummer 424943. U kunt hiertoe een e-mail sturen naar het cluster Vastgoed en Grondzaken via Vastgoed@Soest.nl.

Zet in uw e-mail tenminste de volgende informatie:

- de datum van publicatie en welk voornemen tot uitgifte van grond/ruimte het betreft;
- uw naam, adres en woonplaats;
- waarom u van mening bent dat u ook als serieuze gegadigde moet worden aangemerkt;
- als u voor iemand anders een reactie instuurt, bijvoorbeeld namens een bedrijf, stuur dan een machtiging mee.

Voornoemde termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig bericht, vervalt het recht om tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot

schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Soest en Cabrio zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Tegen de voorgenomen ruimteverhuur kan geen zienswijze of bezwaar worden ingediend dan wel beroep worden ingesteld in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.