

Stand van zaken mbt Ossensteegje 5

Datum: 16-5-2017

Van: B&W

Aan: de raad

Aanleiding

De juridische procedures tussen de eigenaren van Ossensteegje 5 en de gemeente duren voort. In dit overzicht informeren wij u over de stand van zaken en de effecten van de juridische procedures op de uitvoering van de gebiedsontwikkeling De Biezenkamp.

Procedure tegen bestemmingsplan en bouwplan Hof van Asschat

Tussen het gerenoveerde U-blok en de Marcuskerk in komt een nieuw gebouw met daarin de LIDL en 18 appartementen erboven. De bouwvergunning en het bestemmingsplan zijn in een coördinatieprocedure vastgesteld door de raad op 22 september 2016. Tegen deze besluiten is beroep aangetekend bij de Raad van State door de eigenaren van de appartementen Ossensteegje 5 in het U- blok. De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft eerder dit jaar de gemeente in eerste instantie in het gelijk gesteld en de vergunningen intact gelaten. De bouwvergunning is echter pas onherroepelijk en 100% zeker na een positieve uitspraak van de Raad van State in beroep. Dit finale oordeel van de Raad van State wordt in juni verwacht; tot dat moment blijft sprake van enige onzekerheid over de uitvoeringsplanning. Er is hierna geen nieuwe beroepsmogelijkheid meer. Wij zien de uitkomst van deze procedure met vertrouwen tegemoet. De bouwvoorbereiding is op 15 mei gestart.

Procedure in de vve Biezenkamp 29

Ossensteegje 5 en Biezenkamp 29 (de winkelruimte op de begane grond) zijn samen één vereniging van eigenaren (vve), los van de rest van het U blok, dat onverdeeld eigendom van de gemeente is. De winkel en de woning hebben ieder 50% van de stemmen in deze vve. Besluitvorming in de vve vereist een meerderheid van stemmen, m.a.w. zowel de gemeente als de bovenburen hebben vetorecht m.b.t. voorstellen. De rechter kan gevraagd worden om te stemmen in plaats van een van de leden als de andere leden dat nodig vinden, bijvoorbeeld omdat tegenstemmen of tegenwerken niet redelijk of billijk is. Zowel van Kooten als de gemeente verzoeken nu de rechter om een dergelijk besluit mbt de eigen voorstellen in de vergadering van eigenaren.

In 2016 hebben diverse rechtszaken gespeeld die betrekking hebben op de voorgenomen en uitgevoerde gevelrenovatie, kostenverdeling e.d. Een nog lopende rechtszaak, waarin de bovenburen o.m. eisen dat de renovatiewerkzaamheden aan het winkelpand Biezenkamp 29 ongedaan worden gemaakt, is op 3 november 2016 geschorst omdat partijen op advies van de rechtbank gezamenlijk besloten hadden een poging te doen hun conflict(en) op te lossen d.m.v. mediation in plaats van via de rechter. Dit mediation traject heeft –ondanks langdurige en serieuze inspanningen daartoe– uiteindelijk niet tot overeenstemming tussen partijen geleid. Op 11 mei jl. is de mediation beëindigd. De kwestie zal dus alsnog aan de rechter worden voorgelegd. Zoals gebruikelijk bij mediation, zijn partijen geheimhouding overeengekomen over de inhoud van al hetgeen in de mediation besproken is.

Publiekrechtelijke aanschrijving

Buiten het privaatrechtelijke geschil met betrekking tot de renovatie, heeft bouw- en woningtoezicht zich genoodzaakt gezien om publiekrechtelijk te handhaven op de bouwvalligheid van het dakterras van de bovenwoning Ossensteegje 5, tevens het plafond van de winkelruimte Biezenkamp 29. Door aanhoudende lekkages en houtrot was hier een dermate onveilige situatie ontstaan dat bestuursdwang moest worden toegepast om een noodvoorziening te treffen. Bovendien is een last onder dwangsom uitgevaardigd, waarin de eigenaren (dus ook de gemeente zelf) gesommeerd worden afdoende maatregelen te treffen om een einde te maken aan de onveilige situatie en de

lekkages te verhelpen. Onder druk van een kort geding van de zijde van de gemeente in haar rol van eigenaar van de winkel hebben de eigenaren van Ossensteegje 5 ingestemd met het uitvoeren van de noodzakelijke herstelwerkzaamheden, waarbij de gemeente de kosten (ca € 20.000) voorschiet. Partijen zijn het niet eens over de uiteindelijke kostenverdeling en behouden zich hieromtrent alle rechten voor. Een volgend juridisch geschil over deze kostenverdeling is zeker niet uitgesloten. De herstelwerkzaamheden aan het dakterras hebben inmiddels op 10 mei j.l. een aanvang genomen.

Effect op de gebiedsontwikkeling

De beroepsprocedure tegen het L blok heeft tijd gekost. Dat daardoor later dan gewenst kan worden gestart met de bouw van het L blok is spijtig, maar dit was al wel ingecalculerd.

Voor de verhuurbaarheid van Biezenkamp 29 is verhelpen van de lekkage randvoorwaardelijk. De verhuurbaarheid zou nog beter zijn als ook hier de gevelrenovatie kan worden afgerond. Daar blijven wij ons voor inzetten, al dan niet via juridische weg. Het ligt in de lijn der verwachting dat de nu te hernemen rechtszaak nog wel even duurt, er is immers ook nog de mogelijkheid van hoger beroep. Ook is de kans aanzienlijk dat nieuwe rechtszaken zullen komen, bijvoorbeeld over de kostenverdeling van het herstel van het lekkende dak of nieuwe besluiten van de vve waarbij de stemmen staken en een der partijen zich daar niet bij neerlegt.

De financiële effecten van deze voortdurende procedures (kosten juridische bijstand en effecten op vastgoedexploitatie) komen –op de ambtelijke ondersteuning na- voor rekening van Heijmans. De gemeente schiet deze wel voor, e.e.a. vloeit voort uit de contractuele afspraken tussen gemeente en Heijmans uit 2014, die de uitwerking zijn van de raadsbesluiten rondom de financieringsconstructie Biezenkamp d.d. 9-7-2014. Hierin is voorzien dat Heijmans en gemeente afrekenen eind 2019.

Al met al lijkt de hindermacht die de eigenaren van Ossensteegje 5 op het project kunnen uitoefenen gestaag af te nemen, al blijft de zaak veel tijd en aandacht vragen en levert deze vooralsnog ook een spectaculair en ongepland contrast op in beeldkwaliteiten in de Nieuwe Biezenkamp.