

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-CU-GL-DS-DN-DB-huisvesting samen onder een dak Keizerstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-06-2024
Notanummer	: 2024-446
Datum	: 4-06-2024
Programma	: 10b - Kunst, cultuur en erfgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 2024-05-14 Vragen art 46 RvO - CU-GL-DB-DS-DN - Huisvesting poppodium naast woningen.pdf,Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-CU_GL_DS_DevNu_DB_ huisvesting samen onder een dak Keizerstraat.docx

Parafering

30-05-2024: Wethouder30-05-2024: Programmamanager Kunst, cultuur en erfgoed

Agendering

* 06-06-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 30-05-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

4-06-2024

B & W d.d.: 4-06-2024

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de ChristenUnie, GroenLinks, Deventer Sociaal, Deventer Belang en DeventerNu-fracties vast te stellen

2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Per brief van 14 mei 2024 hebben Arie de Niet, Tjeerd van der Meulen, Kitty Schmidt /Erik van Brink, Christian Kamphuis en Eric van den Nieuwenhof van de fracties van ChristenUnie, GroenLinks, Deventer Sociaal, Deventer Belang en DeventerNu uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over Huisvesting "samen onder één dak" Keizerstraat. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



Gemeente Deventer
t.a.v. College van B&W
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Betreft: Huisvesting "Samen onder één dak" Keizerstraat

Deventer, 14 mei 2024

Geacht college,

Onlangs ontvingen de raadsfracties een schrijven vanuit de Vereniging van Eigenaren (VvE) residence Leeuwenbrug; de bewoners en eigenaren van de 20 koopappartementen aanpandig aan het Cultureel Centrum (muziekschool, schouwburg en voormalig filmhuis). De VvE wijst op de splitsingsakte en het mogelijk toekomstig gebruik van het pand als poppodium. Tijdens de beeldvormende behandeling van de kwartaalrapportage op 8 mei 2024 zijn hierover mondelinge vragen gesteld, omdat het Grote Project "Samen onder één dak" in die kwartaalrapportage is beschreven. Omdat er geen ruimte was om uitgebreid op in te gaan, hebben wij de volgende vragen:

- 1) Ten tijde van de behandeling van het voorstel "Samen onder één dak" is uitsluitend gesproken over eventuele bestuursrechtelijke belemmeringen (omgevingsplan, bouwvergunning) maar zijn we niet geïnformeerd over eventuele privaatrechtelijke beletselen. Uit de mondelinge beantwoording van de wethouder blijkt dat zij in november 2024 (derhalve voor de behandeling van het raadsvoorstel in december) al op de hoogte was van een mogelijk juridisch probleem met de VvE Leeuwenbrug; een VvE waarin de gemeente zelf ook participeert als gedeeltelijke eigenaar van het pand aan de Keizerstraat. Waarom is dit (potentiële) conflict – gelet op de actieve informatieplicht vanuit het college - niet tijdig én volledig met de raad gedeeld?
- 2) In de mondelinge beantwoording is aangegeven dat er geen juridisch risico is en is gesuggereerd dat een poppodium in het gebouw is toegestaan. Heeft het college als lid van de overkoepelende VvE dit besproken met de andere deelnemers in de VvE? Zoja, wat is het standpunt (van de overkoepelende VvE)?
- 3) Wat is de fysieke verwevenheid en verbondenheid tussen de woningen en het cultureel centrum (qua vluchtwegen, brandveiligheid, gezamenlijk gebruik e.d)?
- 4) Kan het college uitleggen waarom het gebruik van het pand als poppodium volgens haar is toegestaan onder de splitsingsakte?
- 5) Klopt het dat de ledenvergadering van de VvE besluiten unaniem moet nemen?
- 6) Kan het college garanderen dat er nu geen enkel juridisch beletsel is om door te gaan met de planvorming voor het poppodium? Zo nee, kan het college het risico (qua kosten, vertraging, gerechtelijke procedures etc.) nader duiden en aangeven welke stappen nu worden genomen?
- 7) Wat zijn de consequenties voor het plan "samen onder 1 dak" ?

Hoogachtend namens de fracties,

Arie de Niet – ChristenUnie
Tjeerd van der Meulen – GroenLinks
Kitty Schmidt /Erik van Brink– Deventer Sociaal
Christian Kamphuis – Deventer Belang
Eric van den Nieuwenhof – DeventerNu

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fracties van CU, GL, DS, DN en DB
t.a.v.
A. de Niet
T. van der Meulen
K. Schmidt / E. van Brink
C. Kamphuis
E. van den Nieuwenhof

Interne Post

2024 - 446
kenmerk

uw referentie

4 juni 2024
datum

S. van der Putt
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Schmidt en heren De Niet, Van der Meulen, Kamphuis en Van den Nieuwenhof,

In uw brief van 14 mei jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over Huisvesting "samen onder één dak" Keizerstraat. Ons antwoord is als volgt.

Vraag 1

Ten tijde van de behandeling van het voorstel "Samen onder één dak" is uitsluitend gesproken over eventuele bestuursrechtelijke belemmeringen (omgevingsplan, bouwvergunning) maar zijn we niet geïnformeerd over eventuele privaatrechtelijke beletselen. Uit de mondelinge beantwoording van de wethouder blijkt dat zij in november 2024 (derhalve voor de behandeling van het raadsvoorstel in december) al op de hoogte was van een mogelijk juridisch probleem met de VvE Leeuwenbrug; een VvE waarin de gemeente zelf ook participeert als gedeeltelijke eigenaar van het pand aan de Keizerstraat. Waarom is dit (potentiële) conflict – gelet op de actieve informatieplicht vanuit het college - niet tijdig én volledig met de raad gedeeld?

Antwoord

We informeren de raad over zaken die we, na toetsing, als een groot risico beschouwen. Dat is hier niet aan de orde en daarom is dat toen niet benoemd.

Eind november 2023 is er tussen de gemachtigde namens de gemeente in de overkoepelende VvE en de gemachtigde namens de VvE Residence via de mail contact geweest over het collegebesluit Podiumkunsten onder één dak. Naar aanleiding van dit contact is er in december 2023 door de gemeente juridisch advies ingewonnen wat betreft de uitleg van de bestemming in de Splitsingsakte. De conclusie die hieruit is getrokken is dat deze akte de komst van een poppodium niet in de weg staat.

Vraag 2

In de mondelinge beantwoording is aangegeven dat er geen juridisch risico is en is gesuggereerd dat een poppodium in het gebouw is toegestaan. Heeft het college als lid van de overkoepelende VVE dit besproken met de andere deelnemers in de VVE? Zoja, wat is het standpunt (van de overkoepelende VvE)?

Antwoord

Vanaf begin 2023 (na raadsbesluit start verkenningsfase) is de VVE Residence geïnformeerd over de plannen podiumkunsten onder 1 dak. In de reguliere VVE vergaderingen van juni 2023 en oktober 2023 is over de plannen gesproken. Op die momenten is niet met de VVE Residence gesproken of een poppodium al dan niet is toegestaan en een eventueel juridisch risico. Na het collegebesluit van 14 november om de raad voor te

stellen de instellingen onder 1 dak te huisvesten is de VVE ook geïnformeerd. In aanloop naar de raadsvergadering van 20 december is per mail ambtelijk contact geweest met de VVE Residence, waarin zij aangeven dat zij concluderen op basis van de akte dat een gebruik als poppodium instemming behoeft van de overkoepelende VVE. De gemeente heeft daarop gereageerd dat haar interpretatie is dat de akte de komst van een poppodium niet in de weg staat en past binnen de bestemming.

Vraag 3

Wat is de fysieke verwevenheid en verbondenheid tussen de woningen en het cultureel centrum (qua vluchtwegen, brandveiligheid, gezamenlijk gebruik e.d)?

Antwoord

Op basis van de bouwvergunningstekeningen is het bouwdeel waarin zich de appartementen en de commerciële ruimte bevinden met daaronder de parkeerkelder fysiek/ technisch volledig gescheiden van het Cultureel Centrum. Dit betekent dat de constructie volledig is ontkoppeld en ieder bouwdeel haar eigen draagconstructie en scheidingswand heeft. Een deel van de parkeerkelder welke toebehoort aan de appartementen bevindt zich onder het huidige nummer 70 (voormalig Kunstcircuit). Ook de parkeerkelder is volledig ontkoppeld ter plaatse van de scheiding Cultureel Centrum en appartementen. Wel loopt leidingwerk van het Cultureel Centrum via de parkeerkelder en komt de vluchtroute vanuit de parkeerkelder samen met de vluchtroute van het voormalige filmhuis.

Vraag 4

Kan het college uitleggen waarom het gebruik van het pand als poppodium volgens haar is toegestaan onder de splitsingsakte?

Antwoord

In de Splitsingsakte 'Appartementencomplex "Résidence De Leeuwenbrug" te Deventer' (1995) staat in de overweging van de akte aangegeven dat het appartementsrecht voor het Cultureel Centrum onder meer het recht geeft op het uitsluitend gebruik ervan als muziekcentrum. Het artikel uit de akte over het gebruik geeft als hoofdregel dat de eigenaar dit appartementsrecht moet gebruiken conform de daaraan gegeven bestemming (muziekcentrum). Het college is van oordeel dat een poppodium valt onder de bestemming muziekcentrum.

Vraag 5

Klopt het dat de ledenvergadering van de VVE besluiten unaniem moet nemen?

Antwoord

De gemeente is eigenaar van het cultureel centrum, dat onderdeel uitmaakt van een complex waar ook 20 appartementen in zitten. Er zijn drie VVE's te onderscheiden:

- VVE Residence: voor de 20 appartementen
- VVE cultureel centrum: voor het gemeentelijke en voormalige NV Maatschappelijk vastgoed eigendom. Deze VVE kan na herontwikkeling pand opgeheven worden
- VVE cultureel centrum en woningen (overkoepelende VVE).

In de overkoepelende VVE zit de gemeente en de VVE Residence. Het bestuur van de overkoepelende VVE komt twee keer per jaar samen. Vanuit de VVE wordt uitsluitend de opstalverzekering geregeld. Het onderhoud ligt bij afzonderlijke partijen. De gemeente voert de administratie van de VVE.

Het klopt dat de Splitsingsakte aangeeft als hoofdregel dat besluiten van de vergadering van de overkoepelende VVE unaniem moeten worden genomen.

Vraag 6

Kan het college garanderen dat er nu geen enkel juridisch beletsel is om door te gaan met de planvorming voor het poppodium? Zo nee, kan het college het risico (qua kosten, vertraging, gerechtelijke procedures etc.) nader duiden en aangeven welke stappen nu worden genomen?

Antwoord

De garantie kan het college nooit geven, we achten het risico klein. Een onderdeel van projectmatig werken is het permanent monitoren van risico's in de fasering van het project.

Vraag 7

Wat zijn de consequenties voor het plan "samen onder 1 dak" ?

Antwoord

Het gesprek dat momenteel wordt gevoerd met het bestuur van de VVE Residence is passend bij de volgende fase (de verkenningsfase) van het project waarin plannen verder uitgewerkt en verdiept worden. Als onderdeel van deze nog te starten fase zullen de consequenties inzichtelijk gemaakt worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König