

Hamburgerstraat 28 - Het gat in de Lange Viestraat - Procedure Gemeente Utrecht/Bijenkorf



De bouw van het grote overdekte winkelcentrum Hoog Catharijne (H.C.), officieel geopend in 1973, heeft voor Utrecht belangrijke gevolgen gehad en zulks zeker ook voor de in de nabijheid gelegen oude binnenstad. Al diverse jaren was de projectontwikkelaar van H.C., kort Bredero te noemen, doende met de invulling van het winkelbestand in dat project. Vanzelfsprekend moesten er vooral ook belangrijke en het publiek

trekkende zaken worden aangetrokken.

De onderhandelingen van Bredero met De Bijenkorf over de vestiging van een echte Bijenkorf-vestiging in H.C. leidden echter niet tot een resultaat. Niet lang daarna kwamen Bredero en Vroom & Dreesmann omtrent 1968 met elkaar overeen, dat V&D een nieuw warenhuis zou openen in H.C. Het pand van V&D aan de Lange Viestraat werd door V&D overgedragen aan de maatschap 'De Vie', behorende tot het Bredero concern.

Opzet van de gemeente was toen ten aanzien van de Lange Viestraat om in plaats van een V&D vestiging een winkelvestiging van formaat te verkrijgen, welke moest bijdragen tot het evenwicht tussen het oude centrum en H.C.

Omstreeks maar 1972 werden de eerste contacten tussen KBB (De Bijenkorf) en de gemeente gelegd. Er werd een kleine werkgroep ingesteld van KBB- en gemeentefunctionarissen met als taak de problematiek van de bestaande KBB-vestigingen te Utrecht te bezien in relatie tot de ontwikkeling van het Utrechtse stadscentrum. Deze werkgroep bracht in 1972 een eindrapport uit. Een belangrijke conclusie van dat rapport was, dat de vestiging van een Bijenkorf warenhuis aan de Lange Viestraat van beslissende betekenis zou zijn voor het gelijkwaardig functioneren van het oude en het nieuwe stadscentrum van Utrecht. KBB ging, zij het onder enige voorwaarden, akkoord met een Bijenkorf vestiging aan de Lange Viestraat.

Tot die voorwaarden behoorden met name een bepaalde hoeveelheid grond, de

mogelijkheid front te maken naar Vredenburg, parkeergelegenheid, voetgangersoversteekplaatsen en een aanvaardbare verwervingsprijs voor de grond. Dit laatste betekende met name voor de gemeente dat heel wat moest worden aangekocht. De verwervingsprijs voor de grond was voor KBB niet aanvaardbaar. Daarop heeft de Gemeente een vergaand voorstel gedaan voor uitgifte in erfpacht met een aanzienlijk gereduceerde canon. Dit bleek aanvaardbaar. In 1973 zijn de panden aan de Lange Viestraat leeg gekomen. Tenslotte bereikten partijen algehele overeenstemming over de inhoud van de definitieve raamovereenkomst, waarbij KBB onder meer de verplichting op zich nam de door de gemeente aangekochte percelen grond aan de Lange Viestraat en de St. Jacobstraat te bebouwen met een Bijenkorf warenhuis met als uiterste opleveringsdatum 1 januari 1980. De gemeente zou de grond bouwrijp opleveren op 1 januari 1975. Aldus de raamovereenkomst van 8 maart 1974. Op juli 1974 gaf KBB een persbericht uit, waarbij was vermeld dat aan de Oostenrijkse architect W. Holzbauer een opdracht was verstrekt, zulks met instemming van de gemeente.

In februari 1976 vestigde KBB de aandacht op financiële en economische problemen, maar zij benadrukte dat zij haar verplichtingen na zou komen.

Bij een bespreking van beide partijen op 1 oktober 1976 deelde KBB aan de gemeente mee eigenlijk niet meer te gevoelen voor de bouw van het overeengekomen Bijenkorf project. KBB besloot tenslotte aan de gemeente te vragen om twee jaar later met de bouw te mogen beginnen. De gemeente ging, met tegenzin, hiermede akkoord, maar wilde dan wel dat KBB bij de voorbereidingen van de bouw en ook overigens ten aanzien van het tijdstip waarop de bouw zou behoren aan te vangen, zich zou houden aan een concreet vast te stellen tijdschema. In december 1976 verklaarde KBB zich uitdrukkelijk akkoord met de concept-raadsvoordracht en het daarin opgenomen tijdschema. Uit dit schema volgde dat het warenhuis op 1 juli 1982 gereed zou moeten zijn. De nieuwe overeenkomst is getekend door partijen op 31 januari 1977.

En toen kwam, voor de gemeente onverwacht, bij een bespreking van beide partijen de mededeling dat de concrete bouwplannen voor de Bijenkorf vestiging niet konden worden gerealiseerd. Als argumenten gaf KBB aan de sterke verandering in de voetgangersstroom, de gewijzigde verkeerscirculatie in het voorjaar 1978, teruggang van het aantal inwoners van Utrecht, de ongunstige vooruitzichten ten aanzien van de inkomensontwikkelingen in de consumptieve bestedingen en tenslotte de verpaupering van het Vredenburg en Lange Viestraat.

Zij wilde een gehele, althans gedeeltelijke ontbinding van de raamovereenkomst. Op dat moment werden de stukken door de gemeente aan ondergetekende voorgelegd. Spoedeisend intern overleg met de gemeente volgde. Bij het bepalen van haar positie ging de gemeente uit van twee mogelijke aspecten: overmacht en gewijzigde omstandigheden. Het eerste kreeg uiteraard aandacht, maar het leek al te zwak. Meer aandacht verkreeg dan ook het aspect van de gewijzigde omstandigheden. Daarbij speelde het toen bestaande recht een rol: de verplichting ex artikel 1374 lid 3 (oud) BW, dat aan partijen de dwingende plicht oplegt bij de uitvoering van de overeenkomst naar goede trouw te handelen. Slechts op grond daarvan kan een wijziging van de contractuele rechten en plichten worden teweeggebracht. Daarnaast werd ook een beroep gedaan op het ontwerp NBW te weten artikel 6.5.3.11, thans artikel 6:258 BW. Ook KBB liet zich bijstaan en wel door mr. A.G. Maris, advocaat te 's-Gravenhage. Na haar positie overwogen te hebben, besloot de gemeente conform ons advies de zaak in kort geding aan de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht voor te leggen. Mr. Maris voerde voor KBB inderdaad het verwachte verweer met zeer veel nadruk op diverse gewijzigde omstandigheden, oordelen van deskundigen daarover etc. Bij vonnis van 12 april 1979 werd het verweer van De Bijenkorf, vooral gebaseerd op gewijzigde omstandigheden ten aanzien van investeringskosten, loop van het winkelend publiek, achteruitgang bevolking Utrecht etc. verworpen, waarbij de President, prof.mr. V.J.A. van Dijk, mede een beroep deed op de voorzienbaarheid van verschillende van deze omstandigheden, het eigen ondernemersrisico en dat alles gedurende een lange tijd van onderhandelen en het nog weer uitstellen van de eerste overeenkomst van 1976 naar een tweede, nader gespecificeerde overeenkomst, van 1978. In zijn vonnis bepaalde de President dat KBB voor 1 augustus 1979 de opdracht aan de architect Holzbauer diende te geven en dat zij voor 1 oktober 1979 moest nakomen de tussen partijen overeengekomen verplichting van KBB om een rendementsberekening op basis van het definitieve ontwerp etc. gereed te hebben en een aanvang te maken met de procedure ten behoeve van het verkrijgen van de bouwvergunning.

In het door KBB aangespannen hoger beroep bij het Gerechtshof te Amsterdam ontwikkelde de appellante 14 grieven. Daarbij werd veel aandacht besteed aan de gewijzigde omstandigheden en uiteraard werd ook ingegaan op het hiervoor reeds genoemde uitstel naar de tweede overeenkomst.

In het arrest van 17 januari 1980 werden deze grieven verworpen en werd het

vonnis van de President bekrachtigd.

KBB was intussen met de uitvoering van haar verplichtingen begonnen, maar ook de gemeente had dit gedaan door tientallen miljoenen te investeren in het betrokken onroerend goed. De gemeente vond het intussen verstandig om het bodemgeschil - dus niet de vraag om een feitelijke maatregel, maar om een oordeel over de rechtsverhouding tussen partijen - aan de daartoe bevoegde rechter voor te leggen: de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam, de rechtbank van de vestiging van KBB.

De President van de Rechtbank in Utrecht kon in kort geding bevoegd geacht worden op grond van het feit dat aldaar een door hem te geven beschikking kon worden uitgevoerd.

In september 1979 werd aldus de zaak bij de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam aangebracht. De standpunten van partijen, bijgestaan door hun reeds genoemde advocaten, werden opnieuw uitvoerig herhaald en bleven in feite dezelfde. De Rechtbank te Amsterdam wees bij vonnis van 17 januari 1981 de nu iets breder geformuleerde eis van de gemeente toe; de tegenvordering van KBB werd afgewezen.

In hoger beroep, wederom bij het Amsterdamse Gerechtshof, bleek van een enigszins andere afweging (arrest van 6 mei 1982). Het hof oordeelde dat de door KBB weergegeven feiten niet de mogelijkheid gaven de gehele overeenkomst te ontbinden, zoals mede was gevorderd, maar het Hof oordeelde dat KBB - met de gemeente - naar een andere mogelijkheid diende te zoeken om de overeenkomst op een voor beide partijen zinvolle wijze (in een gewijzigde vorm) uit te voeren (r.o. 12). Over de vraag hoe de nadere invulling zou kunnen luiden, wenste het Hof inlichtingen van partijen. Daarom beval het Hof een comparitie van partijen ten overstaan van een van de raadsheren.

De uitvoering van het werk was door een en ander wel vertraagd, ook door gebrek aan medewerking van derden, die de administratieve rechter hadden ingeschakeld. Intussen waren partijen al geruime tijd aan het onderhandelen over een gewijzigde oplossing, alles uiteraard onder reserve van rechten. Geen van partijen voelde iets voor een comparitie van partijen: een zeer gecompliceerde en tijdrovende kwestie.

De na het laatste arrest snel weer opgepakte onderhandelingen leidden tot een ontwikkelingsovereenkomst van 20 september 1982.

Kern daarvan was dat De Bijenkorf een alternatief gebouwencomplex zou doen ontwikkelen waar ook diverse andere bedrijven hun plaats zouden kunnen vinden.

De comparitie van partijen bij het Gerechtshof werd aangehouden, voor wat de gemeente betreft als een soort vangnetconstructie, doch na de feitelijke opening van het nieuwe Bijenkorfgebouw in 1987 volgde royement van de procedure.

Merkwaardig is wel het gevolg: KBB bracht een nieuwe ontwikkeling in, voor zichzelf bepaalde risico's te hoog achtend. Gedeelten van het gebouw werden aan andere ondernemers ter beschikking gesteld, die er winkelcomplexen in vestigden. Maar al vrij spoedig zag men een tegenovergestelde ontwikkeling: in toenemende mate verdwenen de andere ondernemers geheel (of goeddeels) en zo is er nu uiteindelijk toch sprake van een echte Bijenkorf-vestiging. De aanvankelijke overwegingen van voorzienbaarheid, bedrijfsrisico etc. zijn achteraf gezien feitelijk toch wel gerealiseerd overeenkomstig de visie van de eerste drie hiervoor genoemde uitspraken. Maar gelukkig: het jarenlange gat in de Viestraat is gevuld!

Leerzaam lijkt het te overwegen hoe betrekkelijk de waarde kan zijn van de doordeskundigen gegeven negatieve meningen over de economische haalbaarheid van het oude plan, dat nu immers blijkt te leven!

Met respect kan men het vonnis van de Utrechtse President ook achteraf nog eens nalezen. Ieder argument werd duidelijk overwogen en afgedaan. De ingewikkeldheid van de zaak en het grote financiële belang speelden geen rol. Dat zou 25 jaar eerder zeer waarschijnlijk wel anders geweest zijn!

Het plan om het Gerechtsgebouw aan de Hamburgerstraat te Utrecht te verlaten na een zo lange functie ten behoeve van de rechtsbedeling zal ouderen zeker pijn doen. Ik ken het gebouw sedert 1946, toen er nog met kachels en cokes werd gestookt en toen de enige conciërge, die ook in de bezetting dienst deed (dhr. Van Waveren) op de zolder boven de strafzitting, waar ook het Kriegsgericht bijeenkwam, wapens voor het verzet bewaarde. Na de renovatie van circa dertig jaar geleden bleef het een gebouw met herinneringen, ook aan lang vervlogen tijden.

Wel nog een paar schetsen over Burgemeester Vonhoff die de eerste jaren van de procedure met grote aandacht het verloop daarvan heeft gevolgd. In een vergadering die leidde tot het aanspannen van een kort geding, waarin enige wethouders en ambtenaren aanwezig waren, gaf een van de aanwezigen nog een advies aan de burgemeester. Deze antwoordde prompt:

'Het is goed dat u dat doet, maar denk eraan, in deze zaak is er één die op het orgel trapt, en dat ben ik.'

En bij de pleidooien bij het Amsterdamse Hof zaten de heren Vonhoff en Bons (voorzitter Raad van Bestuur Bijenkorf) wel keurig op dezelfde bank vooraan, maar Vonhoff had intussen bedankt als lid van een sportief gezelschap, nu ook de heer Bons daar lid van was. En na de uitslag van het arrest van het Amsterdamse Hof van 17 januari 1980, waarbij alle veertien grieven werden verworpen, reageerde Vonhoff: 'Het lijkt wel de uitslag van een korfbalwedstrijd.'