

B.A. RevisWethouder van Binnenstad, Stadsontwikkeling,
Kerngebieden en Buitenruimte

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

VERTROUWELIJK[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**Datum**

25-10-2016

Onderwerp

Doorsteek van Gevers Deynootweg via Bezaansmast naar Boulevard

Uw brief van

5 oktober 2016

Ons kenmerk

BENW/2016.2012

Contactpersoon

[REDACTED]

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]@denhaag.nl

Geachte [REDACTED],

Hartelijk dank voor uw e-mail van woensdag 5 oktober 2016 jongstleden, waarin u aan de gemeente verzoekt geen medewerking te verlenen aan het aanpassen van de toegestane bouwhoogte in de erfpacht voorwaarden van de Vitalizee locatie .

Hierbij geeft u aan dat herbestemmen van het voormalige Vitalizee gebouw gewenst is, maar dat in de nieuwe plannen uitgegaan wordt van de uit het bestemmingsplan maximale toegestane hoogte. U geeft aan dat dit betekent dat de doorsteek van de Gevers Deynootweg via de Bezaansmast geen uitzicht meer op zee heeft. Daarnaast geeft u dat dit wat u betreft niet de bedoeling is van het investeren in een aantrekkelijker doorsteek door de Bezaansmast naar de Boulevard aan de zee.

De gemeente is op de hoogte van de plannen voor de Vitalizee locatie en is van mening dat een leisure ontwikkeling op deze locatie van toegevoegde waarde is voor Scheveningen-Bad. Middels het bestemmingsplan is aangegeven dat de volumes en hoogtes zoals daarin opgenomen voor de gemeente acceptabel zijn. Wij zijn daarom niet voornemens het erfpachtrecht in te zetten om deze ontwikkeling verder te beperken dan wat middels het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Boudewijn Revis

Ontvangen op: 5/10/2016
Registratienr: Benw/2016.2012
Afdoen vóór: 02/11/2016

Van: Boudewijn Revis
Verzonden: maandag 10 oktober 2016 13:48
Aan: BSD-DIM-BVB
Onderwerp: VOOR ADVIES NAAR PMDH: FW: Doorsteek van Gevers Deynootweg via Bezaansmast naar Boulevard (2)

VOOR ADVIES NAAR PMDH

Van: [redacted]@gmail.com]
Verzonden: woensdag 5 oktober 2016 0:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Boudewijn Revis
Onderwerp: Doorsteek van Gevers Deynootweg via Bezaansmast naar Boulevard (2)

[Hierbij nogmaals mijn e-mail - nu in beter leesbare opmaak]

Geachte [redacted], cc [redacted] cc wethouder Revis,

In de marge van de bijeenkomst over De Kust Gezond - hedenavond 4 oktober 2016 in het Kurhaus - kondigde ik bij u aan dat ik [redacted] wilde spreken over de herontwikkeling van het voormalige Vitalizee gebouw. [redacted] bleek echter niet aanwezig te zijn, reden waarom ik mij schriftelijk tot u wend – met een kopie aan [redacted] - om het onderstaande onderwerp onder uw aandacht te brengen.

De erfpachter van het voormalige Vitalizee gebouw is voornemens ter plaatse een nieuw pand te bouwen voor een horeca bestemming - gebruikmakend van deze mogelijkheid binnen het huidige bestemmingsplan. Hierbij wil hij ook de maximale toegestane hoogte van 15 m NAP benutten. Dit zou inhouden dat het huidige pand wordt verhoogd met minimaal 1,5 meter.

Op zich is herbestemmen van het voormalige Vitalizee gebouw gewenst, alleen zou dit inhouden dat de doorsteek van de Gevers Deynootweg via de Bezaansmast geen uitzicht meer op zee geeft. Je ziet dan geen horizon meer, maar alleen een streepje (blauwe) lucht. Dit lijkt mij niet de bedoeling van het investeren in een aantrekkelijker doorsteek door de Bezaansmast naar de Boulevard en de zee.

Op basis van het huidige bestemmingsplan dient de gemeente een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwplan voor horeca met een hoogte van 15 meter NAP. Met als gevolg dat het zicht op zee verloren gaat.

- Kan het huidige erfpachtsrecht een bouwhoogte van 15 m NAP voorkomen?

De vraag ligt voor of het huidige erfpachtsrecht de hoogte beperkt tot de huidige bouwhoogte. Het antwoord op deze vraag is te vinden in de Bijzondere voorwaarden van het erfpachtsrecht waar het gebruik en de bestemming van de bebouwing worden vermeld, alsmede de bouwhoogte-/volume.

De Gemeente kan op verzoek van de erfpachter het erfpachtsrecht aanpassen om de bestemming horeca alsmede de bouwhoogte van 15 m NAP mogelijk te maken. De Gemeente hoeft de erfpachtsvoorwaarden echter niet aan te passen. De Gemeente is hier vrij in.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@gmail.com

Gespreksverslag

Onderwerp Den Haag Vitalizee
Overleg met bewonersvereniging Rederserf

Datum 7 oktober 2016

Partij

VVE Princelandt
VVE Princelandt
SENS real estate
SENS real estate

Persoon

.....
.....
.....

Afkorting

.....
.....
GSC
.....

Uitgenodigd

Postadres

.....

Bestemmings

.....

.....

Onderwerp	Actie
1. OPENING / INTRODUCTIE	
Introductieronde en bezoek aan appartementencomplex Rederserf. Hierbij wordt het huidige uitzicht over Vitalizee, de huidige boulevard en het strand opgenomen middels een bezoek aan één van de appartementen.	
2. NIEUW VITALIZEE	
Het nieuwe Vitalizee kan conform het vigerende bestemmingsplan gebouwd worden tot ca 15 meter + NAP. Het huidige Vitalizee gaat aan de zuidzijde een klein stukje door deze hoogte heen. Aan de noordzijde ligt de dakrand ter hoogte van het Winterboulevard op 13,7 meter + NAP.	
De bewonersvereniging onder de naam van VVE Princelandt heeft aangegeven dat zij graag ziet dat de huidige hoogtes in stand worden gehouden, om met name het zicht op de boulevard en het strand vanaf de winterboulevard en vanuit de eerste paar lagen van het Rederserf te waarborgen.	
VVE Princelandt heeft aangegeven geen bezwaren te kunnen en zullen maken mocht er voor worden gekozen om ook aan de noordzijde van het nieuwe Vitalizee voor de maximale bouwhoogte binnen het bestemmingsplan (15 meter + NAP) te ontwerpen. Wel is nogmaals benadrukt dat zo'n situatie voor de bewoners onwenselijk is.	
Het huidige Vitalizee is een ondoorzichtige doos. Door het nieuwe Vitalizee transparant te maken en er voor te zorgen dat er een doorkijk door het nieuwe Vitalizee heen, naar de boulevard ontstaat, zou een deel van de zorgen van de bewoners van het VVE Princelandt weggenomen kunnen worden.	
Bij Sea Life ligt er sedert enkele jaren een vegetatiedak met sedum. Het VVE Princelandt heeft de wens uitgesproken dat het nieuwe Vitalizee ook voorzien zal worden van een vegetatiedak middels Sedum, dan wel helmgras.	

3.	OVERIGE ZAKEN	
	De waterbak tussen het dak van het huidige Vitalizee en de winterboulevard is daar ooit geplaatst als oplossing om er voor te zorgen dat mensen niet het dak betreden.	
	Boven aan de trap bij het Rederserf staat momenteel een trafohuisje waarvan de bewoners van het Rederserf en SENS real estate gezamenlijk de wens uit spreken dat het gerelocceerd wordt.	
4.	VOLGENDE BIJEENKOMST	
	Eind 2016 wordt er een vervolgmeeting gepland om de voorlopige resultaten van de verdere ontwikkeling van het plan Vitalizee te bespreken met het VVE Princelandt.	
5.	ACTIELIJST	
	SENS real estate zal het VVE Princelandt op de hoogte houden omtrent de ontwikkelingen inzake Vitalizee.	



Scheveningen, 10 november 2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@sirwinston.nl

Betreft: Bezwaren Project herontwikkeling Vitalizee

Geachte [REDACTED],

U heeft als [REDACTED] van het voormalige Vitalizee gebouw, wat nu de functie van een casino heeft, uw voornemen kenbaar gemaakt om ter plaatse een nieuw pand te bouwen met een leisure/horeca-bestemming, gebruikmakend van deze mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan.

Middels deze brief stellen wij u, als belanghebbenden, te weten bewoners, ondernemers, maar ook uit naam van miljoenen bezoekers, in kennis van het feit dat wij uw voornemen tot herontwikkeling toejuichen. Dit zal zeker van toegevoegde waarde zijn binnen de reeds in gang gezette en voorgenomen ontwikkelingen in Scheveningen Bad. Echter op voorhand leggen wij ook een aantal bezwaren neer met betrekking tot de bouwhoogte en de bestemming. Ook doen wij enkele aanbevelingen.

Wij als belanghebbenden in de directe omgeving hebben kennis genomen van de maquette van de architect: <http://filipmens.nl/#horeca-paviljoen-scheveningen-2> De architect is in 2015 reeds door vertegenwoordigers van het Grand Hotel Complex per email verzocht om in verband met het zeezicht de bouwhoogte en de ruimte onder de hoogbouw (Princelandt) in de maquette aan te passen. Hier is geen opvolging aan gegeven.

De maquette staat ook op <http://www.sensrealestate.nl/project/herontwikkeling-vitalizee/>

Op 7 oktober 2016 heeft een rondleiding plaatsgevonden met onder andere [REDACTED] van Sensrealestate met vertegenwoordigers van het Grand Hotel Complex (GHC), waarbij de hoogtes van het bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst zijn toegelicht. Daarnaast zijn ook de gevolgen van de mogelijke uitbreiding in de bouwhoogte voor bezoekers, ondernemers en bewoners toegelicht.

Inmiddels is ook vanuit het Grand Hotel Complex een verzoek neergelegd bij de Wethouder Revis (Stadsontwikkeling) of de uitbreiding van de bouwhoogte naar 15 meter voorkomen kan worden. De gemeente gaat enerzijds veel belastinggeld besteden aan het verbeteren van de doorgangen naar zee en anderzijds bestaat de mogelijkheid dat de gemeente toestemming geeft voor het verhogen van de bouwhoogte zodat het zeezicht in deze doorgang volledig verdwijnt. Dit laatste komt niet overeen met de doelstellingen van het Masterplan Scheveningen-Kust en De kust Gezond.

25 jaar geleden zijn de huidige bouwhoogtes bedongen door eigenaren van GHC, waarbij toen ook het zeezicht voor bezoekers, ondernemers en bewoners van doorslaggevend belang was.

1. BOUWHOOGTE

Volgens de maquette wilt u de maximale toegestane hoogte van 15 m NAP in het bestemmingsplan benutten. Echter de huidige erfpachtovereenkomst gaat uit van de huidige bouwhoogtes. Dit zou inhouden dat het huidige pand wordt verhoogd met bijna 2 meter ten opzichte van het straatniveau bij de waterbak aan het Rederserf. Dit betekent dat de doorsteek van de Gevers Deynootweg (langs de ingang van de Kurhaus parkeergarage) via de Bezaansmast geen uitzicht meer op zee geeft. De horizon verdwijnt volledig. Daarnaast hebben de appartementen van de hoog- en laagbouw van het Grand Hotel Complex géén of minder uitzicht op het strand en de zee. Ook het nieuwe Easy hotel in het voormalig BDO-gebouw, zal vrijwel geen zeezicht meer hebben. In bijlage een aantal foto's van de huidige en onwenselijke toekomstige situatie.

Het verhogen van de bouwhoogte sluit niet aan bij de uitgangspunten van het Masterplan Scheveningen Kust, de bijbehorende Nota van Uitgangspunten en het recente project De Kust Gezond, waarbij veel belastinggeld wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijkere doorsteek via de Bezaansmast naar de boulevard en de zee. Hierbij moet de nadruk liggen op de herkenbare verbinding tussen het achterland en de zee. Met het verhogen van de bouwhoogte gaat het uitzicht op zee voor miljoenen bezoekers, ondernemers en bewoners vrijwel volledig verloren.

Wij vragen u in overleg met de architect om de huidige bouwhoogte van het noordelijk dak te handhaven en tevens ook het reeds verhoogde dak aan de zuidzijde, welke aansluit op Sealife, te verlagen naar straatniveau. Daarnaast geven wij u de overweging om ook in de diepte te bouwen, om zo eventueel een extra bouwlaag te creëren voor functies die niet noodzakelijk op straatniveau of daarboven aanwezig moeten zijn.

2. RUIMTE ONDER DE HOOGBOUW (PRINCELANDT)

VVE GHC is eigenaar van het appartementsrecht A-171 ("de lucht onder de appartementen van Princelandt en de grond aan land- en zeezijde van Rederserf"). Hierbij blijft de gemeente Den Haag uiteraard eigenaar van de grond die uitgegeven is in erfpacht. Bij de uitgifte heeft de Gemeente het bouwrecht op deze grond laten vervallen. Dit ter bescherming van het intellectuele eigendom van het ontwerp: "Zicht op zee vanuit de Laagbouw". Ook een passage uit een Raadsbesluit uit 1998 bevestigt dit: "Wij achten het intensiveren van de bebouwing op de grond mede uit stedenbouwkundige overwegingen eveneens ongewenst en delen het bezwaar van de Vereniging van Eigenaren tegen bebouwing, waardoor het vrije zicht op zee verloren gaat."

Uitgangspunt is dus ook dat het zicht op zee vanuit de Laagbouw niet wordt belemmerd. Dit is ook de reden dat bij de bouw van Vitalizee destijds is gekozen voor een sloot in plaats van een hek. SEP Architecten was in het verleden ook tegen de aanleg van het hek bij Sealife. Maar men vond de inbreuk op hun ontwerp destijds niet ernstig genoeg om een juridische procedure te starten. Toen SEP Architecten destijds betrokken raakte bij de bouw van Vitalizee, hebben ze van het begin af aan gesteld dat er geen hek mocht komen. Als alternatief dus de sloot.

Wij vragen u rekening te houden met het bovenstaande en tevens de ruimte onder de hoogbouw (Princelandt) weer in de maquette te openen, aangezien dit nu een vertekend beeld weergeeft.

3. INRICHTING DAK

Het heeft de voorkeur om het dak volledig 'groen' in te richten, waardoor een versterking van de natuurlijke omgeving optreedt, ook in relatie tot het uitzicht. Dit sluit ook aan op het groene dak van Sealife. Ter voorkoming van ongewenste toetreding van het dak, dient wederom een waterbak, c.q. barrière, te weten geen hek, te worden geconstrueerd.

Wij vragen u hier in het ontwerp rekening mee te houden.

4. BESTEMMING PAND

Uitgangspunt voor de bestemming van het huidige pand is leisure/horeca, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om zelfs twee restaurants te vestigen. Nog meer horeca is niet wenselijk. Met name in de zomermaanden treedt al een enorme verzadiging van horeca op, waarbij onderbezetting in de zomer voor de horeca aan de boulevard optreedt. Het hele jaar door bij slecht weer heeft horeca te maken met onderbezetting. Daarnaast is bij de ontwikkeling van de Noordboulevard (Plan Hommerson) en de Palace Promenade, weer sprake van extra horeca. Wij stellen het dan ook op prijs als u bij de bestemming van het nieuwe pand de nadruk legt op 'leisure'. Hierbij kunt denken aan: Muzee Scheveningen, een kinderspeelparadijs, een maritiem museum, een museum met alternatieve energiebronnen (wind, water en getijden), een dependance van musea in de stad Den Haag, een expositieruimte met wisselende thema's, een wellness functie, een klein theater, etc.

Niemand zit te wachten op weer een horeca-etablisement dat de deuren moet sluiten met leegstand en daarmee samenhangende verpaupering ten gevolge (Noordboulevard, Keizerstraat, Palaceplein, etc.).

5. PLANNING

Met betrekking tot de planning adviseren wij u om gelijktijdig met de inrichting van de Noordboulevard (Beelden aan Zee – Pier) te herontwikkelen. Dit is eenvoudiger voor de logistieke aan- en afvoer van bouwmaterialen, etc. Het is vanwege langdurige overlast geen optie om aan de achterzijde van Vitalizee, lees voorzijde van de hoogbouw, aan- en af te voeren of op te slaan. Daarnaast wordt deze omgeving vanaf september 2017 opnieuw ingericht (straatwerk, verlichting, plantenbakken, etc.).

6. OVERIG

Bij de externe inrichting van het pand is het noodzakelijk dat met name voor woningen aan de achterzijde rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:

- *Horeca-apparatuur voorzien van goede filters*, ter voorkoming van geuroverlast.
- *Airco- en luchtbehandelingsinstallaties zoveel mogelijk wegwerken*, ter voorkoming van de belemmering van zichtlijnen.
- *Lichtreclames te allen tijde naar zeezijde gericht*, ter voorkoming van lichtoverlast in de woningen.
- *Geluidsoverlast voorkomen* door isolatie en afscherming.
- *Geen dakterrassen boven op het dak*, i.v.m. privacy en lawaai. Een terras op het dak is sowieso geen optie i.v.m. regelmatige sterke zeewind.
- *Geen laad- en los faciliteiten aan de achterzijde*. Het pand ligt aan de Strandweg, dus daar dient ook de logistiek plaats te vinden. Daarnaast is de grond achter Vitalizee, Sealife en Binky Beer kadastraal eigendom van GHC. Verder geldt op het gehele Rederserf een parkeerverbod voor niet-bestemmingsverkeer (verkeer t.b.v. Strandweg).

U ziet dat wij als belanghebbende al in een vroeg stadium serieus naar het ontwerp hebben gekeken en uitgebreid hebben gezocht naar aanpassingen die voor alle partijen aanvaardbaar zijn. Wij hopen dat u bovenstaande zaken serieus in overweging neemt en aanpassingen laat doen in het ontwerp. Dan hoeven wij als belanghebbenden geen rechtsmiddelen aan te wenden en dat scheelt alle partijen weer tijd en geld.

Graag zien wij een bevestiging van ontvangst tegemoet, waarna wij uiteraard uitzien naar uw reactie. Ook stellen wij het op prijs als u ons een inzicht geeft in de status van het project (vergunningen, tijdslijn, etc.).

Uw reactie kunt u richten aan de heer [REDACTED] ([REDACTED]!@gmail.com)

Met vriendelijke groeten,

BELANGHEBBENDEN IN DE OMGEVING

VVE'en Grand Hotel Complex, vertegenwoordiger
[redacted], [redacted]@gmail.com

VVE Kurhaus Appartementen Zuid, vertegenwoordiger
[redacted], [redacted]@[redacted].nl

Bexplein B.V. (voormalig BDO-kantoorgebouw, wordt Easy Hotel)
[redacted], [redacted]@bksgroep.nl

Restaurant Spice Route, nieuwe eigenaar
[redacted], [redacted]@silvola.ch

Comité Toekomst Scheveningen Bad
[redacted], [redacted]@[redacted].nl

Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen,
Voorzitter Verkeer en Ruimtelijke Ordening
[redacted]!@casema.nl

Miljoenen toeristen/bezoekers die de komende jaren via de Bezaansmast naar het strand lopen en gaan stuiten op een muur i.p.v. een breed zeezicht.

IN AFSCHRIFT AAN:

Gemeente Den Haag, Wethouder B. Revis, [redacted]@denhaag.nl

Architectenbureau Filip Mens
[redacted], [redacted]@filipmens.nl

Sensrealestate, Projectontwikkelaar
[redacted], [redacted]@senserealestate.nl

De Kust Gezond, projectleider DSO/PmdH, Uitvoeringsprogramma De Kust Gezond
[redacted], [redacted]@denhaag.nl

De Kust Gezond, Landschapsarchitect
[redacted], [redacted]@denhaag.nl

Gemeente Den Haag, Stadsarchitect
[redacted], [redacted]@denhaag.nl

NAVb Vastgoedmanagement
[redacted], [redacted]@navb.org

Bijlage: Foto's van het huidige en het toekomstige onwenselijke uitzicht.



DOORGANG KURHAUS PARKEERGARAGE, VIA BEZAANSMAST NAAR BOULEVARD.



RESTAURANT SPICE ROUTE EN DOORGANG GEVERS DEYNOUTPLEIN NAAR BOULEVARD.



INGANG REDERSERF, PROMENADEWONINGEN EN WONINGEN BEZAANSMAST.



Den Haag

Brief portefeuillehouder extern

Ons kenmerk
BENW/2017.237

BSKB

Paraaf

Onderwerp	Inrichting Bezaansmast en Rederserf i.h.k. van De Kust Gezond	
Aard van de behandeling	Geen	Paraaf Notulist
Samenvatting	Inrichting Bezaansmast en Rederserf ihk van dkg	
Financiële/fiscale consequenties	nvt	Paraaf BSD/Fin
Juridische consequenties	nvt	Paraaf BSD/JZ
Gevolgdde procedure / gepleegde afstemming	nvt	
Samenhang andere voorstellen / eerdere besluitvorming	nvt	
Communicatie / verdere procedure	nvt	
Persbericht	☐ Ja	☒ Nee
Adres		
Bijzonderheden verzending	☒ Normaal ☐ Uiterlijk ☐ Precies op	
Titels bijlagen (-)	-	
Opsteller	  @denhaag.nl	
Opmerkingen opsteller	--	

Verantwoordelijke dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Medeverantwoordelijke dienst en portefeuillehouder			
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens behandeling			



AAN:

College van Burgemeester en Wethouders via [redacted]@denhaag.nl

DATUM: 21 december 2016

BETREFT:

Zorgen over overleg tussen gemeente en bewoners m.b.t. inrichting Bezaansmast en Rederserf in het kader van de Kust Gezond.

Geacht College,

Met vertegenwoordigers van de Verenigingen van Eigenaren van het Grand Hotel Complex (VVE GHC) heb ik kennisgenomen van Raadsvoorstel van het college inzake Voorlopig ontwerp Noordboulevard, Middenboulevard en Kurhaus e.o., d.d. 22 november 2016. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat wij niet tevreden zijn over het overleg tussen gemeente en bewoners.

Op 30 maart 2016 zijn door vertegenwoordigers van GHC aan vertegenwoordigers van de gemeente Den Haag een aantal uitgangspunten voor de inrichting van de Bezaansmast en het Rederserf aangeboden tijdens het overleg m.b.t. De Kust Gezond. Veel van deze uitgangspunten zijn niet verwerkt in het Voorlopig schetsontwerp van 7 juni 2016.

Op 16 juni 2016 heb ik u een brief (BENW/2016.1216) gestuurd waarin concrete uitgangspunten zijn geformuleerd en reacties zijn geplaatst op het Voorlopig Schetsontwerp van 7 juni 2016. Deze brief heeft u per e-mail van 20 juli 2016 slechts afgedaan met de opmerking dat e.e.a. zal worden toegelicht en beantwoord op de bijeenkomst van 22 augustus 2016. Dit is echter niet gebeurd.

Op 20 oktober 2016 heb ik u de Zienswijze van VVE GHC aangeboden op het VO Noordboulevard en omgeving Kurhaus van 14 september 2016. Tot mijn verbazing zijn wederom vele zaken niet meegenomen, nieuwe elementen zonder overleg toegevoegd en vrijwel alle concrete vragen in de brief wederom niet beantwoord.

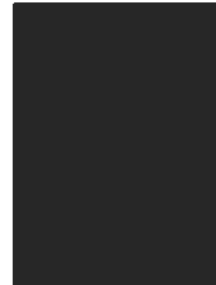
De eigenaren van het Grand Hotel Complex voelen zich daarom niet serieus genomen door uw college.

Wellicht ten overvloede noem ik hieronder enkele punten die ik sinds 30 maart 2016 onder uw aandacht heb gebracht en herhaal ik nogmaals de reeds eerder door mij gestelde vragen.

NIET MEEGENOMEN IN HET RAADSVOORSTEL

1. Fietsen en scooters

In het Raadsvoorstel staan nu opeens fietsbeugels getekend aan de zeezijde van het Rederserf en voor het restaurant Spice Route. In punt 3 van de Nota van Beantwoording staat zelfs: 'Hoeveelheid fietsstalplaatsen op het gehele Rederserf zeezijde, vanaf Binky Beer, tot het plein voor Spice Route.' Dit terwijl ik juist heb gepleit voor een parkeerverbod voor tweewielers aan het Rederserf en het beperken van het plaatsen van objecten waaraan tweewielers kunnen worden bevestigd. De ervaring in Scheveningen heeft uitgewezen dat de gemeente weinig prioriteit toekent aan het handhaven van een parkeerverbod voor gemotoriseerde tweewielers. Indien het stalen van fietsen op het Rederserf zou worden toegelaten, dan zou dit onvermijdelijk leiden tot (nachtelijke) geluidsoverlast door bromfietsen, snorfietsen, scooters en motoren.



Vaak gaat dit ook nog gepaard met vervuiling en wildplassen.

De bewoners van het Grand Hotel Complex (circa 300 appartementen) wensen niet geconfronteerd te worden met de gevolgen van het tekort aan handhavingscapaciteit. Het spreekt voor zich dat voor de gasten van restaurant Spice Route het uitzicht op zee grotendeels wordt belemmerd door een fietsenstalling.

Vraag: Ben u bereid mee te werken aan het voorkomen van overlast voor bewoners en de gemeente, door een parkeerverbod voor tweewielers op het gehele Rederserf zeezijde?

2. Fietsroute

In het Raadsvoorstel staat nu een gestippelde fietsroute van de bussluis (Scheveningseslag) naar pleintje voor Spice Route via de Bezaansmast naar de ingang van de Kurhaus parkeergarage. Aangezien de gemeente in de praktijk weinig prioriteit blijkt toe te kennen aan het handhaven van het eigen beleid zal het aanleggen van een fietsroute door de Bezaansmast onvermijdelijk leiden tot (nachtelijke) geluidsoverlast door bromfietsen, snorfietsen, scooters en motoren. Op deze wijze zal de nachtrust worden verstoord van de bewoners van enkele honderden appartementen van de "Kurhaus Appartementen Zuid" aan de noordzijde van de Bezaansmast en aan de zuidzijde van de Bezaansmast (Grand Hotel Complex). Ter voorkoming van gevaarlijke situaties van tweewielers en voetgangers op de 'hellingbaan' Bezaansmast, dienen trap treden weer terug te komen in het ontwerp. Dit kan ook eenvoudig worden ingepast omdat rolstoelen in ieder geval via een alternatieve route (Sprookjes aan Zee of Palacestraat) naar de boulevard moeten rijden.

Vraag: Bent u bereid mee te werken aan het voorkomen van overlast voor de bewoners en de gemeente, door de fietsroute te verleggen naar de boulevard of de huidige situatie via de Gevers Deynootweg te handhaven en daarnaast ook trap treden weer op te nemen in het ontwerp?

3. Wildplassen

In het Raadsvoorstel wordt niet gesproken over mogelijke maatregelen tegen het frequente wildplassen en/of poepen in en rond het Rederserf. Suggesties voor het plaatsen van permanente urinoirs en/of toiletten op de Boulevard en/of op het achtergelegen Rederserf zijn - zonder motivatie - niet meegenomen.

Vraag: Bent u bereid mee te werken aan het voorkomen van overlast voor de bewoners en gemeente door het treffen van permanente maatregelen tegen het frequente wildplassen en/of poepen in en rond het Rederserf?

HERHALING VAN DE VRAGEN

(Een toelichting op deze vragen kunt u vinden in mijn brief van 20 oktober 2016)

1. Handhaving en onderhoud

'Is in het VO voldoende rekening gehouden met het bovenstaande, met name op het gebied van onderhoud en handhaving, welke beide in de toekomst dienen te verbeteren als de openbare ruimte is opgefrist?'

2. Klankkast-effect

'Wilt u bij de Inrichting rekening houden met het doen afnemen van geluid door gebruik van geluidswerende materialen (b.v. rubberen tegels, groen), het tegengaan van onnodig lawaai van publiek en motoren/scooters en een algeheel verkeersverbod voor zowel de Bezaansmast als de zeezijde van het Rederserf?'

3. Hangplekken

'Wilt u in het ontwerp uitgaan van muurtjes die niet uitnodigen tot het gaan zitten van passanten en die tevens handen weren?'



4. Straatverlichting

'Ziet u kans om naast een plan voor de verlichting van de Bezaansmast en Rederserf ook de overige straatjes na bijna 40 jaar te voorzien van moderne straatverlichting?'

5. Urinoirs

'Ziet u kans om één of meerdere permanente urinoirs, inclusief doorspoelsysteem te plaatsen?'

6. Zitbanken

'Ziet u kans om in de Bezaansmast en het Rederserf geen zitbanken te plaatsen?'

7. Fietsen-, scooter- en motorenstalling

'Ziet u kans om voor het gehele Rederserf zeezijde vanaf Binky Beer tot het plein voor Spice Route een parkeerverbod voor tweewielers af te kondigen en tevens bij de inrichting zo min mogelijk objecten te plaatsen waar fietsen en scooters aan bevestigd kunnen worden? Dit geldt ook voor lantaarnpalen, die kunnen worden vervangen door verlichting in de straat.'

8. Ondergrondse afvalcontainers

'Wilt u bij de integrale aanpak van het Rederserf, ook de ondergrondse afvalcontainers realiseren?'

9. Doorgang Bezaansmast

'Welke maatregelen gaat u nemen om de doorgang voor fietsers en scooters in het geheel te blokkeren?'

10. Riolering Rederserf

'Is het in het kader van 'Werk met werk' een optie om naast het vervangen van het straatwerk, ook de riolering en overig ondergrondse infrastructuur op het Rederserf te vervangen?'

11. Trap tussen Sealife en Vitalizee

'Wordt de trap tussen Sealife en Vitalizee ook meegenomen in de herontwikkeling?'

12. Doorgang Gevers Deynootplein naar Rederserf (langs restaurant Spice Route)

'Wordt deze doorgang ook meegenomen bij de herinrichting van de Bezaansmast/Rederserf? Zo nee, onder welk herinrichtingsplan valt deze doorgang?'

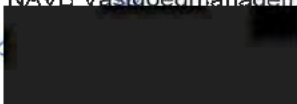
13. Vitalizee

'Kunt u inpassing van het project Vitalizee binnen de kaders van het programma De Kust Gezond (o.a. zicht op zee) verder toelichten, met name m.b.t. de bouwhoogte en de 'vergroening' van het dak?'

Inmiddels heb ik begrepen dat het deelproject Bezaansmast en Rederserf in tijd is doorgeschoven. In dit kader wil ik niet onvermeld laten dat door eigenaren van het Grand Hotel Complex inmiddels al 40 jaar, jaarlijks vele tonnen aan erfpacht worden betaald. De gemeente mag dan ook wel coulanter zijn met het (tijdig) meenemen van uitgangspunten van bewoners en ook het tijdig uitvoeren van het project in de Bezaansmast en Rederserf.

In afwachting van uw reactie,

NAVB Vastgoedmanagement, namens VVE GHC.



In afschrift aan:

- a. Werkgroep De Kust Gezond
- b. Leden van VVE GHC (20)



Den Haag

B.A. Revis

Wethouder van Binnenstad, Stadsontwikkeling,
Kerngebieden en Buitenruimte

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

NAVB



Datum

8 februari 2017

Onderwerp

Inrichting Bezaansmast en Rederserf i.h.k. van De Kust Gezond



Uw brief van

21 december 2016

Ons kenmerk

BENW/2017.237

Contactpersoon



Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Telefoonnummer

E-mailadres

[Redacted]@denhaag.nl

Hartelijk dank voor uw email, namens VVE GHC en de aandachtspunten die u hierin benoemt. Wij betreuren het dat de eigenaren van het Grand Hotel Complex zich niet serieus genomen voelen, temeer daar wij in de voorliggende periode reeds constructieve overleggen hebben gevoerd over het VO Noordboulevard.

Voordat wij op uw punten in deze mail reageren, hechten wij eraan te benadrukken dat er ook in het vervolgproces richting Definitief Ontwerp (DO) ruimte bestaat om met elkaar in gesprek te gaan over de door u ingebrachte punten. Tevens constateren wij dat een aantal van de door u ingebrachte punten of vragen juist tot uitdrukking komen in het DO. In het vervolg van deze brief zullen wij per punt op uw schrijven reageren.

1. Fietsen en scooters

De gemeente stimuleert het gebruik van de fiets, ook voor bezoek aan Scheveningen. In de directe omgeving van de boulevard is het aantal plekken om de fiets goed te kunnen stallen (biesiekkette, fietsenbeugels) beperkt. Op verzoek van het adviesorgaan voor verkeer in Den Haag, het Vooroverleg Verkeerszaken (VOV), is gezocht naar extra plekken voor het stallen van fietsen. In de huidige situatie worden op het Rederserf fietsen en scooters gestald, ook al zijn daar geen specifieke voorzieningen voor aangebracht. In het Voorlopig Ontwerp is een locatie opgenomen die ruimte biedt voor het stallen van fietsen zonder dat het de looproute belemmert. Zonder deze voorzieningen zouden geparkeerde fietsen de looproute ernstig belemmeren, zoals nu ook bij de ingang van de Palacepromenade het geval is. Omvang en exacte locatie van deze fietsparkeerplekken kunnen in het Definitief Ontwerp in nader overleg met omwonenden bepaald worden.

2. Fietsroute

De gestippelde fietsroute in het raadsvoorstel is niet bedoeld als doorgaande fietsroute, maar is aangegeven als ontsluiting van de voorgestelde fietsparkeerplekken.

In overleg met de stichting Voorall, die zich bezig houdt met de toegankelijkheid voor minder validen, is in het ontwerp de bestaande hellingbaan in de Bezaansmast gehandhaafd. Op deze manier zijn de woningen op het Rederserf voor minder validen vanaf de Gevers Deynootweg toegankelijk. Ik ben om die reden dan ook geen voorstander van het aanbrengen van traptreden in deze route. Het gaat hierbij dus niet om de route voor minder validen naar de Boulevard (die loopt zoals in de brief wordt aangegeven via de Palacestraat of de hellingbaan in de beeldentuin), maar om de toegankelijkheid van het Rederserf zelf. Eventuele overlast door het gebruik van de hellingbaan door fietsers kan worden ondervangen door het plaatsen van bajonethekken.

3. Wildplassen

Ik neem uw suggestie in overweging en zal er zorg voor dragen dat de mogelijke maatregelen met u worden besproken in het vervolgoverleg.

1. Handhaving en onderhoud

Als onderdeel van het programma De Kust Gezond is er ook voorzien in extra structurele middelen voor het benodigde beheer en onderhoud. Hiervoor wordt, net als bij de Morales-boulevard, een beheerplan gemaakt, waarin de werkzaamheden worden omschreven voor het in standhouden van het gewenste ambitie niveau van de openbare ruimte.

2. Klankkast-effect

De vergroening van het Rederserf heeft zeker een positief effect op de uitstraling van de buitenruimte en is mede daarom onderdeel van het VO. Op dit moment is het Rederserf middels verkeersborden gesloten voor alle verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Gezien de gewenste toegankelijkheid voor bewoners en bv. vuilnisophaal gaat het ontwerp uit van handhaving van deze situatie.

3. Hangplekken

In het ontwerp is uitgegaan van smalle stalen randen als begrenzing van de groenvakken. Deze randen zijn niet geschikt om op te zitten. Op het Rederserf is op één plek in deze rand een betonnen zitelement (zonder rugleuning) met een lengte van 5 meter opgenomen, omdat we de bezoeker enig comfort willen aanbieden. In de Bezaansmast zijn geen banken in het ontwerp opgenomen.

4. Straatverlichting

Het vernieuwen van de openbare verlichting is integraal onderdeel van de plannen voor de openbare ruimte en zal in het Definitief Ontwerp verder worden uitgewerkt.

5. Urinoirs

Zie 'wildplassen'.

6. Zitbanken

Zie 'hangplekken'.

7. Fietsen-, scooter- en motorenstalling

Zie 'fietsen en scooters'.

8. Ondergrondse afvalcontainers

Het gebied rond Rederserf is enkele jaren geleden als onderdeel van het programma voor ondergrondse afvalcontainers onderzocht. Destijds is geconcludeerd dat de onder- en bovengrondse

ruimte voor het plaatsen en gebruiken van ondergrondse containers niet voldoende was. We zullen nagaan of de gewijzigde inrichting volgens het nieuwe ontwerp alsnog ruimte biedt voor ondergrondse containers.

9. Doorgang Bezaansmast

Zie 'fietsen en scooters'.

10. Riolering Rederserf

Voor zover bekend is er nog geen noodzaak voor vervanging van de riolering in het Rederserf en de Bezaansmast. Voor de overige nutsbedrijven geldt dat deze worden geïnformeerd, zodat zij hun eigen werkzaamheden op die van het project kunnen afstemmen. Dit overleg zal als onderdeel van het uitwerken van het Definitief Ontwerp worden geïnitieerd. Er zijn nu nog geen concrete resultaten bekend.

11. Trap tussen Sealife en Vitalizee

Deze trap ligt grotendeels op het dak van de bebouwing van Sealife en valt buiten de scope van het project. Verbetering van de trappartij ligt voor de hand in samenhang met de ontwikkeling van de Vitalizeelokatie, maar het initiatief ligt bij de vastgoedeigenaren.

12. Doorgang Gevers Deynootplein naar Rederserf (langs restaurant Spice Route)

Ook hier ligt het initiatief bij de vastgoedeigenaren.

13. Vitalizee

Het project Vitalizee sluit zoveel mogelijk aan op de principes en uitgangspunten voor De Kust Gezond. Dit betekent concreet dat de aansluiting op de directe omliggende buitenruimte hierop aansluit. Verdere vergroening is hierbij van evident belang. Ook de situering van het nieuwe gebouw zal zo optimaal mogelijk plaatsvinden. Tenslotte zal de bouwhoogte van het project moeten passen binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan.

Ik vertrouw erop hiermee uw vragen te hebben beantwoord en kijk ernaar uit samen met u tot een mooi resultaat in de buitenruimte te komen.

Met vriendelijke groet,
Rens van der Vlist



Ontvangen op: 1/5/2017

Registratienr.: BenW/2017.028

Afdoen vóór: 29/5/2017

Van: Boudewijn Revis
Verzonden: maandag 8 mei 2017 12:12
Aan: BSD-DIM-BVB
Onderwerp: VOOR ADVIES NAAR: DSO/PmDH: FW: Project herontwikkeling Vitalizee
Bijlagen: 20170501143930146.pdf

VOOR ADVIES NAAR: DSO/PmDH

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [redacted] [redacted]@navb.org]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 15:55
Aan: Boudewijn Revis
Onderwerp: Project herontwikkeling Vitalizee

Met vriendelijke groet,

Reginald Brouwer
NAVb Vastgoed Management B.V.

E-mail: [redacted]@navb.org



Gemeente Den Haag
T.a.v. Wethouder Revis
[redacted]@denhaag.nl

Den Haag, 30 april 2017

Betreft: Project herontwikkeling Vitalizee (Legoland) – Standpunt Grand Hotel Complex

Geachte wethouder Revis,

Vrijwilligers binnen de Vereniging van Eigenaren Grand Hotel Complex (GHC) en Kurhaus Appartementen Zuid (KAZ), en de eigenaar van het nieuwe restaurant Kitchen Rani, hebben de afgelopen maanden diverse pogingen ondernomen om invloed uit te oefenen, c.q. inspraak te krijgen in de plannen voor de herontwikkeling van Vitalizee (waarbij de komst van Legoland van doorslaggevend belang is voor het doorgaan van het project). Ook zijn per brief (10 november 2016, eigenaar Vitalizee) diverse bezwaren kenbaar gemaakt. Tot op heden heeft dit geen resultaat opgeleverd. VVE Grand Hotel Complex heeft besloten om het eigen standpunt te gaan communiceren.

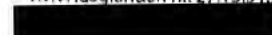
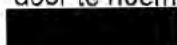
VVE Grand Hotel Complex is tegen de plannen voor de herontwikkeling van Vitalizee, omdat

- 1. door het aanbrengen van een extra bouwlaag vrijwel het gehele zeezicht vanaf straatniveau Rederserf/Bezaansmast/Gevers Deynootplein en vanuit de achterliggende bebouwing (Promenades) gaat vervallen. Het plan sluit ook niet aan bij de doelstellingen van het project De Kust Gezond.;*
- 2. hierdoor extra fietsenstallingen en een fietsroute worden opgenomen in het plan De Kust Gezond, op de erfpachtgrond van GHC, die gaan leiden tot (nog meer) lawaai en vervuiling. Het ruimtelijke effect wat is beoogd bij de ontwikkeling van deze bestaande woningen gaat hierbij verloren;*
- 3. in het te ontwikkelen pand is plaats voor meerdere 'zware' horeca, direct naast honderden woningen. Dit gaat leiden tot nog meer lawaai en overlast van logistiek, muziek en bezoekers tot ver in de nachtelijke uren.*

Ter onderbouwing van het bovenstaande worden de volgende argumenten genoemd:



1. VVE'en in de omgeving zijn de afgelopen jaren door architect (), de projectontwikkelaar Sens Real Estate (), de eigenaar van het pand () van Sir Winston) en de gemeente Den Haag, in het geheel niet betrokken geweest bij het project. U beweert in de pers dat dit wel zo is (Scheveningse Courant).
2. Het Raadsbesluit uit 1988 (RIS021072_991110), over het handhaven van de zichtlijnen op het GHC, welke de afgelopen jaren meerdere keren onder de aandacht is gebracht bij de architect, de eigenaar, de projectontwikkelaar en ook u, wethouder Revis, is in het geheel niet meegenomen bij de ontwikkeling. Zicht op zee vanuit het GHC is juist de reden waarom de hoogbouw op betonnen palen staat. U beweert in de pers dat het uitzicht juist wordt verbeterd (Persbericht gemeente, 3 februari 2017), terwijl het huidige uitzicht vrijwel geheel verdwijnt.
3. Het Bestemmingsplan Scheveningen Bad is een aantal jaren geleden gewijzigd. Ten tijde van de wijziging van het Bestemmingsplan had de bouwhoogte moeten worden aangepast conform het Raadsbesluit genoemd in punt 2.
4. Bij de bouw van Vitalizee in 1998 is rekening gehouden met het zeezicht vanuit het achterland, waardoor grotendeels tot op straatniveau (13 m NAP) is gebouwd.
5. Vanuit de gemeente Den Haag is geen enkel initiatief getoond om bewoners vroegtijdig te informeren, c.q. te betrekken bij de plannen. Tot op heden heeft nog geen bewonersbijeenkomst plaats gevonden.
6. De herontwikkeling van Vitalizee sluit in het geheel niet aan bij de doelstellingen uit het project De Kust Gezond, te weten: het verbeteren van de doorgangen naar zee met een ruimer zicht op zee, verbreding van deze doorgangen en meer verbinding met het achterland. In de doorgang Bezaansmast wordt nu juist het zicht op zee volledig geblokkeerd, met instemming van de gemeente en met gebruik van miljoenen euro's aan belastinggeld.
7. Voor het project wordt risicovol geïnvesteerd met miljoenen aan belastinggeld in een particulier project. Vervolgens wordt de financiering geregeld via een erfpachtconstructie. Details zijn geheim, waardoor geen transparantie is over de financiering en de risico's.
8. Scheveningen wordt gekenmerkt door een overdaad aan horeca. Door het toevoegen van nog drie horecalocaties op de locatie Vitalizee, wordt de concurrentie nog groter. Dit kan op termijn leiden tot leegstand, waar op diverse plaatsen in Scheveningen al langdurig sprake van is.
9. Is Legoland (Merlin) wel op de hoogte is van de bezwaren van bewoners? In de media circuleert inmiddels al veel negatief nieuws over dit project.
10. 'Zware' horeca direct onder of naast woningen leidt tot geluids-, stank- en lichtoverlast. Het negatieve effect voor bewoners van de huidige horeca op de boulevard en het strand wordt door de herontwikkeling alleen maar versterkt. De gemeente wuift dit argument weg door te noemen dat dit een verantwoordelijkheid is van de eigenaar van Vitalizee, ().





11. Scheveningen is de afgelopen decennia 'volgebouwd', zelfs tot op grote hoogte. Ondanks diverse signalen en voornemens gaat deze ontwikkeling gewoon door. De 'groene' ruimte gaat steeds verder verloren. Met een 'groen dak' wordt hier dan een positieve wending aan gegeven, terwijl grotendeels meer zeezicht verdwijnt.

12. Wekelijks staat het verkeer vast, worden tientallen verkeersregelaars ingezet en zijn parkeergarages vol. Nog meer bezoekers zijn op basis van de huidige parkeervoorzieningen en het ontbreken van een verkeersvisie is niet wenselijk. De mobiliteit van bewoners wordt hierdoor op piekmomenten ernstig beperkt.

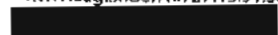
13. De huidige plannen voor Vitalizee kunnen een negatief effect hebben op de waarde van de woningen in de omgeving. Lawaai, fietsenstallingen, minder uitzicht, vervuiling, etc.

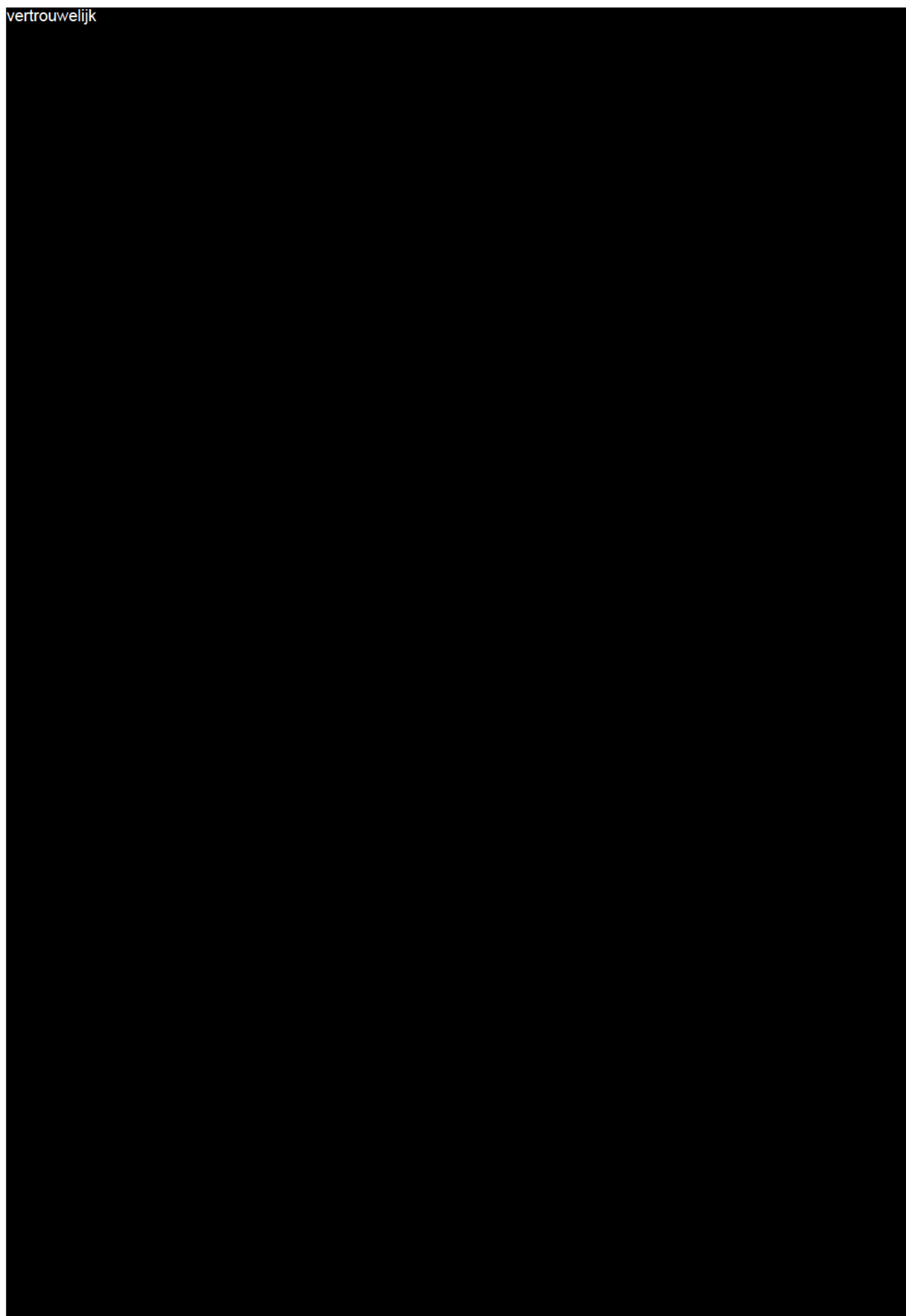
14. Het bouwen van een derde laag op straatniveau van het Rederserf gaat leiden tot 'logistieke' activiteiten op het Rederserf: laden/lossen, parkeren, vuilcontainers, opslag, etc. Het weidse uitzicht wordt ingeruild voor zicht op de 'achterzijde' van horeca. De bewoners hebben het nakijken.

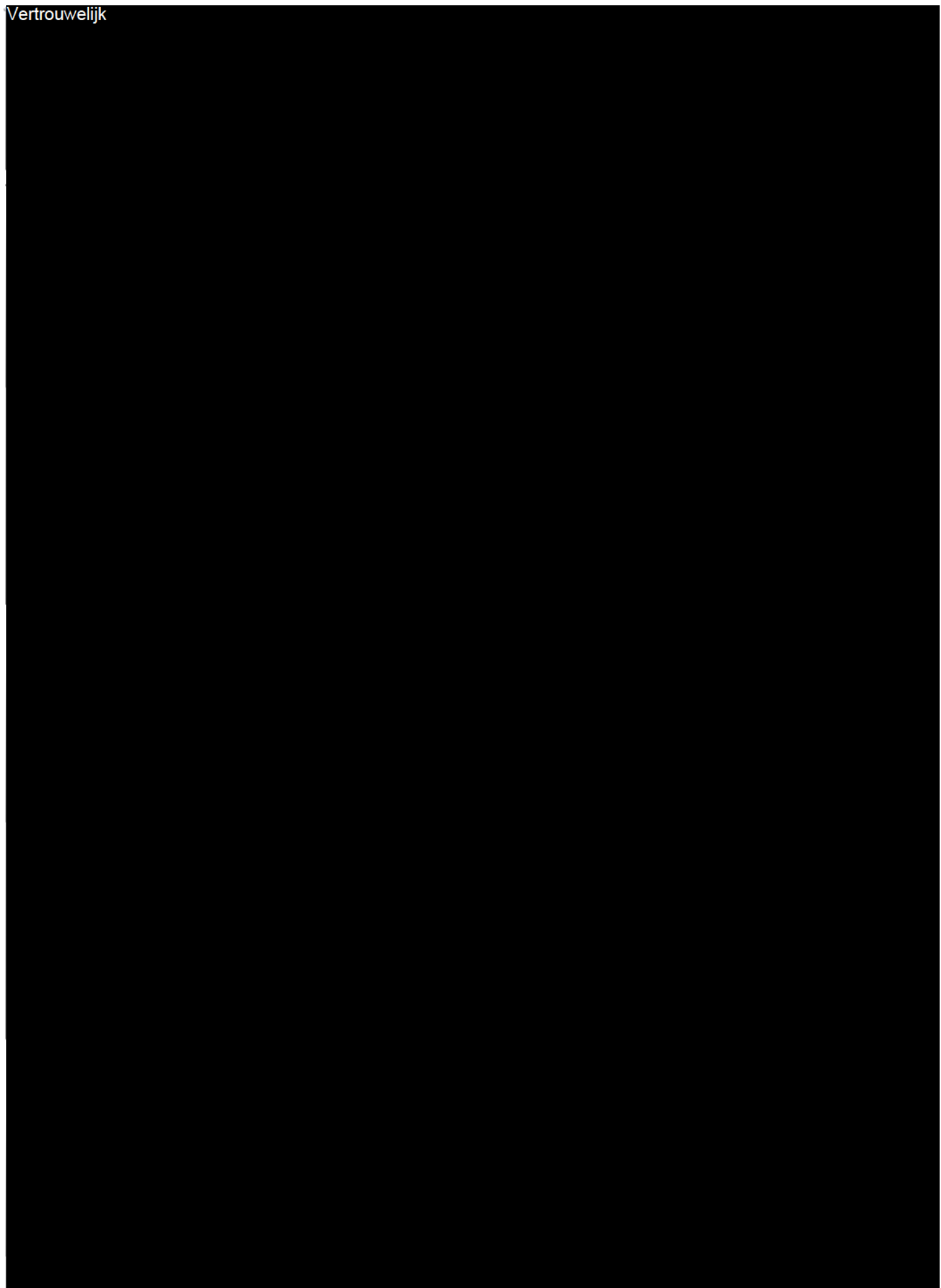
VVE GHC verzoekt u (gemeente Den Haag) en de eigenaar, om in samenspraak met de architect en de projectontwikkelaar, de plannen te herzien en het bestemmingsplan aan te passen, waarbij ook bouwkundig en financieel dit project nog eens tegen het licht wordt gehouden.

Er vanuit gaande u voldoende te hebben geïnformeerd,

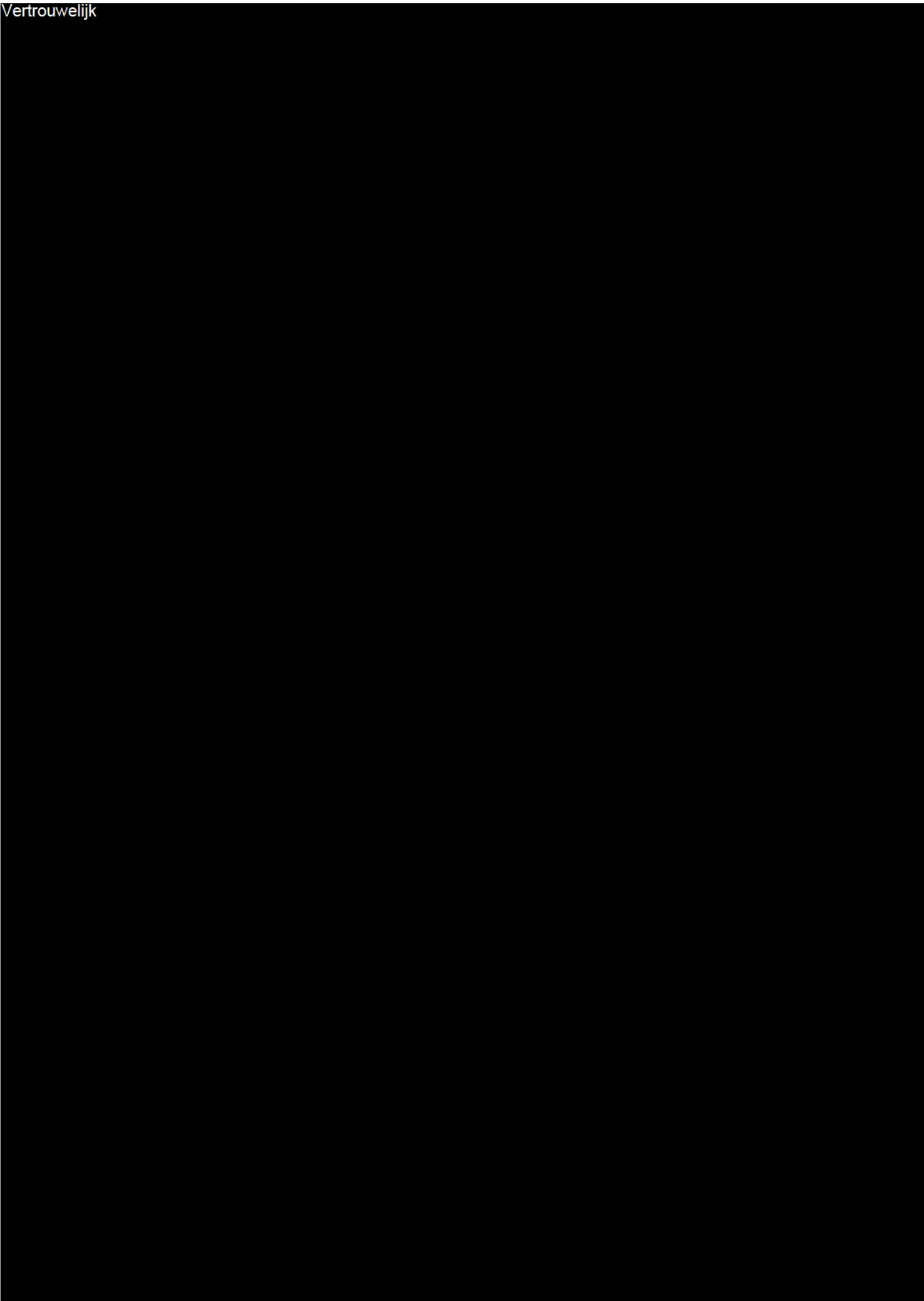
Met vriendelijke groet,
NAV B Vastgoed Management, namens VVE Grand Hotel Complex (GHC)

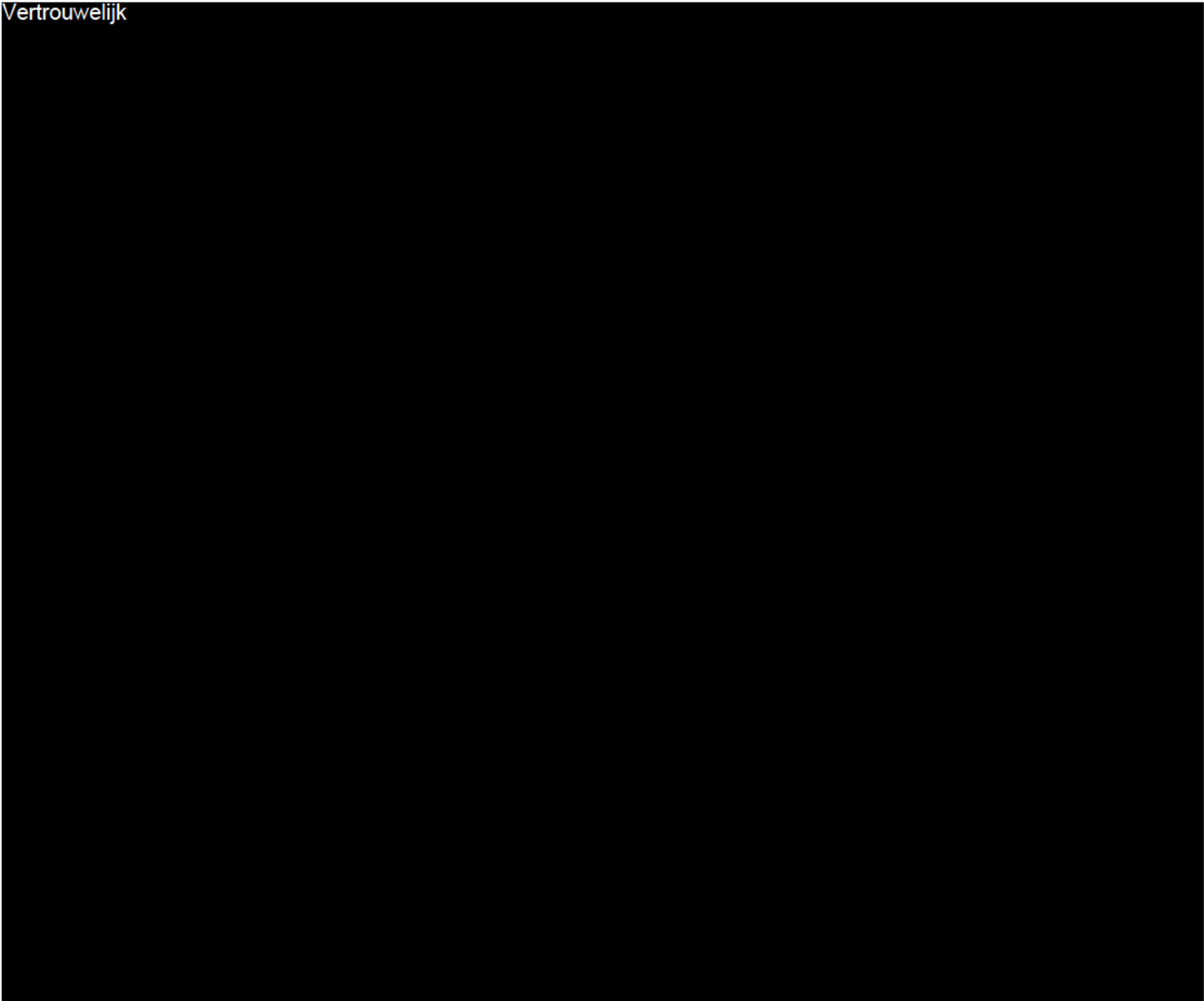






Vertrouwelijk





Bijlage bij mijn brief aan Mw. P.C. Krikke, Burgemeester te Den Haag dd. 19 oktober 2017

Scheveningen, 12 januari 1996
Aan het College van Burgemeester
en Wethouders Gemeente den Haag.
Onderwerp: geluidsbinder

Zeer geacht College,

Het is enige maanden geleden, dat ik van "promotie Scheveningen" een activiteiten programma ontving over de komende zomer. Daarop prijkt ook weer het zgn "Tropical Weekend" van shag-fabrikant SAMSON. Telkenjare opnieuw blijkt deze manifestatie een ergernis te zijn voor m.n. bewoners aan het Rederserf. Al vaker heb ik over de gang van zaken mijn misnoegen geuit bij de Politie (Bureau Parklaan), alsook bij de heer [REDACTED]. Ik voelde mij toen met een kluitje in het riet gestuurd door het antwoord wat ik kreeg n.l. dat een en ander gesanctioneerd was door B&W den Haag, zodat mijn klacht terzijde werd gelegd.

De hoeveelheid geluid, die tijdens dat "Festival" wordt geproduceerd gaat alle perken te buiten. In 1995 heeft men het bestaan een grote geluidstent richting Boulevard te plaatsen op de parkeerplaats langs de Scheveningseslag, ter hoogte van het Beeldenmuseum. Deze tent was in omvang en uitwerking van een kaliber zoals dat gebruikelijk is bij een POP-"concert". De publieke belangstelling bleek omgekeerd evenredig met het hevige lawaai dat geproduceerd werd. Ik denk, een te verwachten reactie op zulk een smaak van de organisatoren. Want aan een 'gezellig flaneren en uitwaaien aan zee' met een lekker muziekje erbij, komt men niet toe: men ontvlucht de ontstellende herrie!

Even terzijde: ook de vele tabaksreclames ter plekke, al of niet voorzien van de wettelijk voorgeschreven waarschuwingen voor schade die door roken aan de gezondheid wordt toegebracht, waren menigeen een doorn in het oog.

Samenvattend, het veel te statische karakter van de geluids-overlast en de daarbij gebruikte grofheid aan middelen, zouden bewoners van Rederserf nopen zich tijdens zo'n Tropical Festival maar naar een plaats elders om te zien. Een suggestie overigens, die mij door een van Uw ambtenaren aan de hand werd gedaan! Zoiets kan toch nimmer de bedoeling zijn van dergelijke happenings. Alhoewel... de vogels doen dit ook. Die zie je op zo'n dag niet! Meer spreiding door het mobiel zijn van de muziek, zoals dat ook het geval is bij "Swinging Scheveningen" lijkt me een reële oplossing en bovendien de nodige kosten te besparen bij het plaatsen en weer afbreken van die grote POP-tent.

Omdat ik de door mij in het verleden ondernomen acties als die van 'een roepende in de woestijn' ten onder zag gaan, meende ik er juist aan te doen om U, geacht College, van



mijn grieven op de hoogte te brengen.

U bij voorbaat dankzeggend voor Uw aandacht, teken ik met de meeste hoogachting



cc Ver. van Eigenaars Princelandt



Den Haag

Brief portefeuillehouder extern

Ons kenmerk
RAAD/2017.52

BSKB	Paraaf
SEZH	Paraaf

Onderwerp	Project herontwikkeling Vitalizee (Legoland)- Standpunt Grand Hotel Complex		
Aard van de behandeling	Geen		Paraaf Notulist
Samenvatting	Beantwoording vragen en opmerkingen eigenaren Grand Hotel Complex ten aanzien van de herontwikkeling van Vitalizee		
Financiële/fiscale consequenties	n.v.t.		Paraaf BSD/Fin
Juridische consequenties	n.v.t.		Paraaf BSD/JZ
Gevolgte procedure / gepleegde afstemming	n.v.t.		
Samenhang andere voorstellen / eerdere besluitvorming	Wordt tegelijk behandeld met BENW2017.828		
Communicatie / verdere procedure	n.v.t.		
Persbericht	☐ Ja	☒ Nee	
Adres	NAV [Redacted] [Redacted] [Redacted]		
Bijzonderheden verzending	☒ Normaal ☐ Uiterlijk ☐ Precies op		
Titels bijlagen (-)	-		
Opsteller	[Redacted]	[Redacted]	

[Redacted]
[Redacted]

		[REDACTED]@denhaag.nl	
Opmerkingen opsteller	--		
Verantwoordelijke dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Medeverantwoordelijke dienst en portefeuillehouder			
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens behandeling			

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

NAVB

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Datum

Onderwerp

Project herontwikkeling Vitalizee (Legoland)- Standpunt Grand Hotel
 Complex

Uw brief van

30 april 2017

Ons kenmerk

RAAD/2017.52/ BENW/2017.828

Contactpersoon

[REDACTED]

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mailadres

[REDACTED]@denhaag.nl

Geachte [REDACTED],

Hartelijk dank voor uw brief, namens VVE Princelandt en de aandachtspunten die u hierin benoemt. Voordat ik op uw genoemde punten inhoudelijk reageren, hechten wij eraan te benadrukken dat er te allen tijde ruimte bestaat om met elkaar in gesprek te gaan over de door u ingebrachte punten. Tevens constateer ik dat enkele vragen een overlap hebben met de vragen gesteld in uw brief van 21 december 2016, welke door mij is beantwoord op 8 februari 2017. In het vervolg van deze brief, reageer ik per punt op uw schrijven.

Opmerkingen

1. Extra bouwlaag

Er wordt geen extra bouwlaag toegevoegd maar de bestaande eerste verdieping wordt verruimd. De eerste verdieping van de nieuwbouw wordt breder en iets hoger ten opzichte van de bestaande situatie maar blijft binnen de planologische ruimte die het vigerende bestemmingsplan biedt voor deze locatie. De openbare ruimte rond de nieuwbouw wordt ingericht en vergroend volgens het handboek van De Kust Gezond. In combinatie met de aanpassingen in de openbare ruimte zal in de nieuwe situatie een sterke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd voor dit deel van Scheveningen Badplaats.

2. Fietsen en fietsroutes

De gemeente stimuleert het gebruik van de fiets, ook voor bezoek aan Scheveningen. In de directe omgeving van de boulevard is het aantal plekken om de fiets goed te kunnen stallen beperkt. Op verzoek van het adviesorgaan voor verkeer in Den Haag, het Vooroverleg Verkeerszaken (VOV), is gezocht naar extra plekken voor het stallen van fietsen. In de huidige situatie worden op het Rederserf fietsen en scooters gestald, ook al zijn daar geen specifieke voorzieningen voor aangebracht. In het Voorlopig Ontwerp is een locatie opgenomen die ruimte biedt voor het stallen van fietsen zonder dat het de looproute belemmert. Zonder deze voorzieningen zouden geparkeerde fietsen de looproute ernstig belemmeren, zoals nu ook bij de ingang van de Palacepromenade het geval is. Omvang en exacte locatie van deze fietsparkeerplekken kunnen in het Definitief Ontwerp in nader overleg met omwonenden bepaald worden.

De gestippelde fietsroute in het raadsvoorstel is niet bedoeld als doorgaande fietsroute, maar is aangegeven als ontsluiting van de voorgestelde fietsparkeerplekken. Eventuele overlast door het

gebruik van de hellingbaan door fietsers kan worden ondervangen door het plaatsen van bajonethekken.

3. Horeca

Ik begrijp uw zorgen, echter het vigerend bestemmingsplan Scheveningen-Badplaats laat op deze locatie een gemend-4 bestemming toe. Hieronder valt onder andere horeca, tot en met de categorie zwaar. De gemeente doet er uiteraard alles aan om overlast te beperken. Bij het niet naleven van de regels door eigenaren of gebruikers, wordt handhavend opgetreden.

Argumenten

1. Betrokkenheid

Ik deel uw mening niet dat u in het geheel niet betrokken bent geweest bij dit project.

Het huidige plan is pas ontwikkeld nadat in de zomer van 2016 vanuit Merlin (het bedrijf achter het concept Legoland Discovery Centre) de wens is uitgesproken om een vestiging op Scheveningen te opnieuw te onderzoeken. Bovendien is het voor de gemeente pas formeel een project geworden na het raadsbesluit op 16 februari jl.

Met betrekking tot de betrokkenheid van omwonenden bij het project kan ik het volgende mededelen. Vanuit SENS is gesproken met afgevaardigden van de VVE op vrijdag 7 oktober 2016 (ter plaatse op Rederserf), vrijdag 13 januari 2017 (Kantoor SENS) en vrijdag 24 maart 2017 (Kantoor SENS). Bij de bijeenkomst van 24 maart was tevens de gemeente vertegenwoordigd evenals een aantal bewoners van de Rederserf. Daarnaast was de architect aanwezig om alle architectonische vragen te kunnen beantwoorden. Ook heeft SENS een constructief kennismakingsgesprek gehad met [REDACTED], afzender van deze brief, op maandag 6 februari 2017. Tot slot heb ik vernomen dat SENS herhaaldelijk telefonisch en mailcontact heeft gehad met bewoners.

2. Handhaving zichtlijnen

De begane grond van de nieuwe bebouwing wordt aan de zijde van het Kurhaus opgeschoven om de bestaande doorgaande route van de Bezaansmast naar de boulevard meer ruimte te geven. Hierdoor wordt de doorgang tussen de nieuwbouw en het Kurhaus verbreed van de bestaande circa 6 meter naar circa 10 meter. De trappartij zelf wordt daarbij verder landinwaarts geschoven en in de openbare ruimte zal groen worden toegevoegd met duinvegetatie in het kader van het uitvoeringsprogramma De Kust Gezond.

Door de trappartij landinwaarts te verschuiven in combinatie met de verbrede doorgang ontstaat er breder zicht vanaf de Bezaansmast/Rederserf naar de boulevard. In de huidige situatie is in de doorgang naar de boulevard de trappartij te dominant aanwezig waardoor het zicht op de boulevard en het strand belemmerd wordt. Daarbij is de openbare ruimte sterk versteend en verrommeld, wat een kille indruk maakt op de bezoeker. Door de aanpassingen in de openbare ruimte wordt een grote slag gemaakt om dit gebied aantrekkelijker te maken. Waarbij het zicht op de boulevard en strand nadrukkelijk als kwaliteit wordt benut zowel voor bezoekers als voor de bewoners.

3. Wijziging bestemmingsplan

Het voorgaande bestemmingsplan Scheveningen Badplaats, 3e herziening is vastgesteld in 1994. De rechten uit het plan van 1994 zijn overgenomen in het bestemmingsplan Scheveningen Badplaats uit 2013. Door het vaststellen van het bestemmingsplan in 1994 heeft de raad al afgeweken van het besluit uit 1988.

4. Zeezicht

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen

5. Bewonersbijeenkomsten

Zoals gebruikelijk zal er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning, een bewonersbijeenkomst plaatsvinden.

6. Doelstellingen De Kust Gezond

De doelstellingen van de Kust Gezond met betrekking tot het verbeteren van de doorgangen naar zee hebben niet zozeer te maken met de positie en hoogte van de bebouwing, maar vooral met de inrichting van de openbare ruimte. De Kust Gezond is in zijn aard en opzet een buitenruimte-programma, met voorstellen tot verbetering van de openbare ruimte. De herinrichting en vergroening van de Bezaansmast en het Redeserf, alsmede de verbreding en aangepaste positie van de trappen naar de Boulevard als gevolg van de herontwikkeling van Vitalizee dragen bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze doorgang naar zee.

7. Investerings

Voor zover mogelijk wordt alle informatie beschikbaar gemaakt. Het is echter niet mogelijk om alle financiële informatie openbaar te maken. De raad heeft wel alle relevante documenten in kunnen zien en haar besluitvorming hierop kunnen baseren. De openbare stukken zijn te vinden op RIS296257

8. Leegstand

De verantwoordelijkheid met betrekking tot de horeca invulling ligt bij de eigenaar. Wij gaan ervan uit dat meer diversiteit in het horeca-aanbod leidt tot meer bezoekers en daarmee een positieve impuls geeft aan het gebied.

9. Bezwaren van bewoners

Ik schat in dat Merlin op de hoogte is van de bezwaren van de bewoners.

10. Geluids-, stank- en lichtoverlast

De gemeente doet er alles aan om overlast te beperken. Beleidsmatig zijn er kaders opgesteld waar ondernemers zich aan moeten houden. Bij het niet naleven van deze regels wordt handhavend opgetreden.

11. Volbouwen Scheveningen

De Scheveningse kust is een levendige plek, waar jaar in jaar uit mensen uit binnen- en buitenland in grote getale op af komen. Maar de badplaats heeft de afgelopen tientallen jaren ook aan allure ingeboet: het is sterk versteend en op plekken ook sleets geworden. In het collegeakkoord is opgenomen dat de buitenruimte aan de kust weer aantrekkelijk moet worden voor bewoners, toeristen en ondernemers. Met het programma De Kust Gezond wordt deze doelstelling concreet gemaakt.

De huidige staat van de bebouwing op de Vitalizee-locatie is zo'n plek waar momenteel de sleetse kant van de badplaats nadrukkelijk is af te lezen. Door de nieuwbouw wordt een grote kwaliteitsverbetering gerealiseerd waarbij ook gelijk de buitenruimte eromheen een flinke impuls krijgt. De kille versteende buitenruimte wordt daarbij 'verzacht' door het toevoegen van groenvoorzieningen met duinvegetatie.

12. Verkeer

In 2016 heeft de gemeente Den Haag in samenwerking met bewoners-, ondernemers- en belangenorganisaties (Denktanks) gewerkt aan het opstellen van een Verkeersvisie voor Scheveningen. Deze Verkeersvisie Scheveningen 2025 is op 26 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De Verkeersvisie heeft een beleidshorizon tot 2025. Dit houdt in dat de Verkeersvisie zich richt op maatregelen op de korte en middellange termijn om de bereikbaarheid van Scheveningen in goede

banen te leiden. Met de vaststelling van de Verkeersvisie Scheveningen 2025 op 26 januari 2017 heeft de gemeenteraad mede besloten tot het opstellen van een Uitvoeringsprogramma, waarin de voorgenomen maatregelen en voorgenomen studies verder worden uitgewerkt en waarbij ook een planning en een dekkingsvoorstel wordt opgesteld. Aan dit Uitvoeringsprogramma wordt momenteel gewerkt. (zie ook RIS 295689).

In het kustgebied van Scheveningen zijn momenteel diverse parkeervoorzieningen voor bezoekers. Zo kan men in Scheveningen Bad kiezen uit parkeergarages bij het Kurhaus, bij het Circustheater en aan de Zwolsestraat en uit parkeren op terreinen nabij het Zware Pad, langs de Boulevard en bij het Noordelijk Havenhoofd op het strand. Alleen in incidentele gevallen bijvoorbeeld bij een groot evenement of op dagen met extreem mooi weer, zijn al deze parkeervoorzieningen volledig bezet. Op minder drukke momenten is er in het algemeen nog voldoende parkeercapaciteit beschikbaar in de Parking Strand (voorheen Parking Scheveningen Bad) aan de Zwolsestraat.

In de herontwikkeling van de Noordboulevard wordt een parkeergarage gerealiseerd met een capaciteit van circa 700 parkeerplekken. Hiervan zal ongeveer de helft gebruikt worden als compensatie van voor parkeerplekken die in de openbare ruimte komen te vervallen (aan de Zeekant en aan de Gevers Deynootweg) en voor het afdekken van de parkeerbehoefte van de in dit plan te realiseren voorzieningen (winkels en horeca). De andere helft van het aantal te realiseren parkeerplekken kan worden gezien als extra parkeerplekken ten behoeve van bezoekers van Scheveningen Bad. Deze parkeerplekken kunnen onder andere worden gebruikt door bezoekers van de Pier, van Legoland, het strand of van de winkels en horeca in de omgeving van de garage.

13. Waarde van de woningen in de omgeving

De gemeente verwacht juist dat de nieuwe boulevard en de sloop en nieuwbouw van het behoorlijk vervallen en deels leegstaande huidige Vitalizee pand, een positieve impuls zal geven aan het gebied.

14. Logistiek

Er wordt geen derde laag op straatniveau van het Rederserf gebouwd. Er komen slechts twee bovengrondse lagen welke passen binnen het bestemmingsplan en waarvan de tweede laag slechts gedeeltelijk boven het maaiveldniveau van het Rederserf uitsteekt. Deze tweede laag is qua volume reeds erg verkleind, om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners om zoveel mogelijk uitzicht op de boulevard en de zee te behouden. Op dit punt hebben de bewoners veel inspraak en invloed gehad. Voor laden/lossing, vuilcontainers en opslag gedurende de exploitatie van het gebouw wordt zoveel mogelijk gekeken naar oplossingen op de boulevard.

Ik ga ervan uit dat u met deze brief voldoende geïnformeerd bent. Binnenkort wordt u uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst door SENS.

Met vriendelijke groet,
Boudewijn Revis



Gemeente Den Haag
T.a.v. Wethouder Revis

@denhaag
@denhaag.nl

Den Haag, 31 mei 2017

Uw kenmerk: RAAD/2017.52

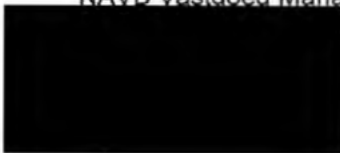
Geachte 

Op 30 april 2017 heb ik u een brief gestuurd uit naam van VvE Grand Hotel Complex over de herontwikkeling Vitalizee. Deze brief was mij toegestuurd uit een groep betrokkenen die naar mijns inzien daar overeenstemming over hadden bereikt. Als bestuurder van de VvE heb ik toen de brief naar de wethouder gestuurd. Achteraf blijkt dat ik door een lid op het verkeerde been ben gezet en dat niet alle vertegenwoordigers van VvE Grand Hotel Complex hier overeenstemming over hadden bereikt.

Ik wil u vragen de stelling van VvE Grand Hotel Complex af te zwakken naar alleen VvE Princelandt. De overige partijen genoemd in de eerste alinea (VvE Kurhausapp Zuidzijde, eigenaar restaurant Kitchen Rani en vertegenwoordiger Bexplein BV onderdeel van VvE Grand Hotel Complex) van de brief van 30 april jl. kiezen ervoor om met de wethouder rond de tafel te gaan zitten en naar een naar ieders acceptabele oplossing te zoeken,

Namens ondergetekende excuses voor het misverstand.

Met vriendelijke groet,
NAV B Vastgoed Management BV





Den Haag

Agendapunt

RIS-nummer

Beantwoording schriftelijke vragen

Openbaar
Typ tekst

Ons kenmerk
DSO/2017.466

BSKB	Paraaf
SEZH	Paraaf

Onderwerp	Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heren Bos en Aydin, luidend Beantwoording Schriftelijke Vragen Vervolgfragen Legoland		
Aard van de behandeling	Agenda	Paraaf	Notulist
Datum collegebehandeling	20 juni 2017		
Samenvatting	De raadsleden de heren Bos en Aydin hebben op 22 april 2017 een brief met daarin drieënvijftig vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht. Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college.		
Door het college te nemen besluit	In te stemmen met de conceptbeantwoording		
Politieke geschilpunten	n.v.t.		
Voorvisie Portefeuillehouder	Paraaf FVVM		
Voorvisie Dienst	Paraaf DPZ		
Financiële/fiscale consequenties	n.v.t.	Paraaf	BSD/Fin
Juridische consequenties	n.v.t.	Paraaf	BSD/JZ
Gevolgde procedure / gepleegde afstemming	-		
Communicatie / verdere procedure	-		

[Redacted signature area]

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2017.466

Samenhang met andere voorstellen	-		
Bijzonderheden verzending	☒ Normaal ☐ Uiterlijk ☐ Precies op		
Titels bijlagen (-)	-		
Opsteller			@denhaag.nl
Opmerkingen opsteller	--		
Verantwoordelijk dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Medeverantwoordelijke dienst en portefeuillehouder			
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens college			



Datum
4 juli 2017

Onderwerp
Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heren Bos en Aydin, luidend "Vervolggevragen Legoland"

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE
VRAGEN

Ons kenmerk
DSO/2017.466
RIS296862

De raadsleden de heren Bos en Aydin hebben op 22 april 2017 een brief met daarin drieënvijftig vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

1. *Het aankoopbedrag waarvoor de gemeente het pand koopt van de huidige eigenaar wordt opgenomen in de publieke kadastergegevens. Welke argumenten zijn er dat het aankoopbedrag nu niet publiek gemaakt kan worden?*

Het aankoopbedrag staat in de geheime stukken (de Grondexploitatie en het Hoofdlijnenakkoord met Sir Winston) waar uw raad kennis van heeft kunnen nemen.

Het is juist dat het aankoopbedrag uiteindelijk (na de daadwerkelijke notariële levering aan de gemeente) via het kadaster te raadplegen is. Thans zijn de verschillende partijen echter nog in onderhandeling over te sluiten overeenkomsten. Dit is een reden om nu geen openbare mededelingen over (bijvoorbeeld) het aankoopbedrag te doen.

Overigens is het gebruikelijk dat partijen geheimhouding tegenover derden met elkaar afspreken. Zo ook in het betreffende Hoofdlijnenakkoord.

2. *Volgens het college biedt het plan voor Legoland een breder zicht op zee. De bestaande barrière tussen het Kurhaus en Rederserf blijft op de begane grond echter ongewijzigd, ook zal de nieuwbouw hoger worden dan de bestaande bebouwing van Vitalizee, waardoor achterliggende woningen straks geen zicht op zee meer hebben. Hoe kan er dan toch sprake zijn van een breder zicht op zee?*

Om de kwaliteitsverbeteringen te bereiken is de gemeente in gesprek gegaan met de ontwikkelaar. Resultante is dat het huidige plan geen gebruik maakt van de maximale bebouwingsmogelijkheid, zoals uw raad heeft vastgelegd in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Scheveningen-Badplaats uit 2013 (RIS 264662). In combinatie met de aanpassingen in de openbare ruimte zal in de nieuwe situatie een sterke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd voor dit deel van Scheveningen-Badplaats. Dit gebeurt als volgt:

De begane grond van de nieuwe bebouwing wordt aan de zijde van het Kurhaus opgeschoven om de bestaande doorgaande route van de Bezaansmast naar de boulevard meer ruimte te geven. Hierdoor wordt de doorgang tussen de nieuwbouw en het Kurhaus verbreed van de bestaande circa 6 meter naar circa 10 meter. De trappartij zelf wordt daarbij verder landinwaarts geschoven en in de openbare ruimte zal groen worden toegevoegd met duinvegetatie in het kader van het uitvoeringsprogramma De Kust Gezond.

Door de trappartij landinwaarts te verschuiven in combinatie met de verbrede doorgang ontstaat er breder zicht vanaf de Bezaansmast/Rederserf naar de boulevard.

8. *Indien de situatie zich voordoet dat er sprake is van minder kosten voor het project, zijn contractmatig afspraken gemaakt over aan wie deze voordelen toekomen. Als een onderdeel van de totale opdracht goedkoper wordt en deze voordelen aan een partij toekomen, zakt het totale bedrag van de opdracht die de gemeente geeft dan met hetzelfde bedrag? Waar is dit vastgelegd?*

Ja. Zoals u heeft kunnen vernemen in de Hoofdlijnenakkoorden:

Voor de bovenbouw komen voordelen voor rekening van Sir Winston. Dit houdt in dat Sir Winston de gemeente minder betaalt, indien het onderdeel “bovenbouw” goedkoper wordt. De opdracht van de gemeente aan SENS daalt in dat geval met hetzelfde bedrag. Met betrekking tot hogere kosten voor de bovenbouw verwijst het college naar het antwoord op vraag 7.

Voor de onderbouw geldt een vaste prijsafspraken waarbij eventuele voordelen en nadelen voor rekening van SENS zijn. Bij voordeel zakt de prijs niet; bij nadelen stijgt de prijs niet.

9. *Er is sprake van een Turn-key overeenkomst m.b.t. de bovenbouw. Betekent dit dat het opleveringsniveau van het gehele project van de bovenbouw zó is, dat de koper alleen nog maar de sleutel hoeft om te draaien om te kunnen beginnen met de exploitatie? Zo nee, wat houdt de overeenkomst dan precies in?*

Nee. De bovenbouw zal casco worden opgeleverd. De gemeente ontvangt voor de bovenbouw vanaf dat moment canon. Voor de onderbouw ontvangt de gemeente canon na het in exploitatie nemen door Merlin. Er zijn op dit moment alleen nog hoofdlijnenakkoorden. Aan de nadere overeenkomsten wordt op dit moment de laatste hand gelegd. Mogelijk zal de overeenkomst een andere naam krijgen dan Turnkey overeenkomst.

10. *In de grondexploitatie zijn geen rentelasten opgenomen die ontstaan doordat de investering van € 16.563.000 in de tijd wordt terugverdiend met de jaarlijkse erfpachtopbrengsten. Kan het college uitleggen hoe hoog deze rentekosten zijn en hoe deze worden verwerkt?*

De realisatie van de opstal mag conform BBV regelgeving geen onderdeel zijn van een (bouw)grondexploitatie. Deze investering moet op een ander wijze worden verantwoord, te weten via materiele vaste activa (MVA). De investeringen en de interne rekenrente (2%) over deze materiele vaste activa in aanbouw zijn in de bouwgrondexploitatie opgenomen. Na oplevering van de opstal en het ontvangen van de gekapitaliseerde erfpachtwaarde, is het MVA project afgerond. Er is dan ook geen sprake meer van rentelasten.

De jaarlijkse canonbetaling aan het erfpachtbedrijf dient ter dekking van de rentelasten van het bedrag waar tegen het onroerend goed is ingebracht bij het erfpachtbedrijf.

11. *De erfpachtregeling voor het contractgebied Scheveningen stamt uit 1976. Volgens het raadsvoorstel uit 1976 was er destijds een noodzaak aangezien het “in verband met de Richtlijnen niet mogelijk is gebleken de vigerende algemene voorwaarden aan te houden”. Verwezen wordt naar de Richtlijnen voor de herontwikkeling van Scheveningen en te sluiten overeenkomsten tussen de gemeente ‘s-Gravenhage en een voor de ontwikkeling van Scheveningen nog te vormen consortium. Deze Richtlijnen zouden zijn besproken in een raadsvergadering van 15 oktober 1973. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?*

Dit is juist. Uit een raadbesluit van 14 mei 1976 (vindplaats: Verslagen en handelingen van de gemeenteraad: Verzameling 1976, no. 194) valt af te leiden dat in de raadsvergadering van 15 oktober

1973 in vergadering door de raad is ingestemd met de genoemde Richtlijnen. Deze zijn hiermee vastgesteld als algemene voorwaarden.

12. *Het gaat hier om overeenkomsten uit de jaren '70 tussen de gemeente en het consortium. Is het college nog steeds van mening dat de huidige overeenkomsten m.b.t. Legoland een relatie hebben met de plannen van het consortium uit de jaren '70 en dat er nog steeds een noodzaak is om met een afwijkende erfpachtregeling te werken? Zo ja, waarom?*

Ja, het betreft hetzelfde gebied waarvoor de Algemene Voorwaarden 1977 nog steeds van toepassing zijn (zie verder het antwoord bij vraag 18).

13. *De reguliere Algemene Bepalingen m.b.t. erfpacht in Den Haag gelden voor de hele stad. Is dit juist? Zo nee waarom niet?*

Dit is juist, echter de Algemene Voorwaarden Scheveningen zijn van kracht in het gebied rond het Kurhaus en nog steeds vigerend en rechtsgeldig.

14. *Is het juist dat de erfpachtregeling voor het contractgebied Scheveningen niet dwingend is, maar binnen dit gebied ook gekozen kan worden voor de Algemene Bepalingen? Zo nee, waarom niet?*

Ja. De Algemene Voorwaarden 1977 Scheveningen zijn van kracht op erfpachtcontracten rond het Kurhaus en zijn nog steeds vigerend en rechtsgeldig. De gemeente kan bij een nieuwe uitgifte derhalve de AV toepassen. De huidige eigenaar heeft de locatie in erfpacht maar niet volgens de Algemene Voorwaarden. Voor de herontwikkeling is gekozen voor de Algemene Voorwaarden 1977 Scheveningen.

15. *De Algemene Bepalingen zijn diverse malen herzien vanwege wetswijzigingen etc. De bepalingen voor het contractgebied Scheveningen zijn nooit herzien. Waarom niet?*

Dit is een projectoverstijgende beleidskeuze. Gezien het privaatrechtelijk karakter is het niet noodzakelijk geweest de Algemene Voorwaarden te herzien. Het intrekken van algemene voorwaarden is niet mogelijk, het wijzigen ervan wel. De Algemene Voorwaarden zijn niet aangepast, omdat dit niet nodig was. De Algemene Voorwaarden zijn daarom nog steeds vigerend en rechtsgeldig.

16. *Een deel van de in erfpacht uit te geven grond valt buiten het contractgebied. Waarom wordt deze grond toch volgens de regels van het contractgebied uitgegeven?*

In de praktijk wordt voor bouwwerken die een afgescheiden geheel vormen doorgaans één recht van erfpacht gevestigd. Het is niet gebruikelijk om een deel van een bouwwerk in een ander erfpachtregime uit te geven. In dit geval is gekozen voor de Algemene Voorwaarden 1977 Scheveningen. Zie ook de Nota van uitgangspunten (RIS296256).

17. *Zijn de (grond)waarden waarop de canonbedragen zijn gebaseerd getaxeerd door een onafhankelijke taxateur? Zo nee, waarom niet?*

Ja, die zijn getaxeerd door een externe onafhankelijke taxateur (Frisia).

18. *Bij erfpacht volgens de Algemene Bepalingen wordt de grondwaarde om de vijf jaar herzien, met als gevolg dat de erfpachter meer of minder moet gaan betalen. In het geval van het Legolandplan zal geen herziening van de (grond)waarde plaats vinden. Kan het college een overzicht geven van de ontwikkeling van de hoogte van de erfpachtbedragen in het contractgebied Scheveningen t.o.v. de erfpachtbedragen in de rest van de stad sinds de jaren '70? Zo nee, waarom niet?*

Nee. Volgens de Algemene Bepalingen wordt niet de grondwaarde iedere vijf jaar herzien, maar de canon. Deze herziening wordt gebaseerd op het dan geldende rentepercentage. Volgens de Algemene Voorwaarden 1977 vindt geen indexering plaats.¹ Een analyse van de verschillen tussen de erfpachtbedragen volgens de Algemene Voorwaarden 1977 voor het gebied Scheveningen en de rest van de stad leidt tot het vergelijken van “appels met peren”. In dat geval zouden namelijk rechten volgens de Algemene Bepalingen 1986 teruggerekend moeten worden naar de jaren '70. Daarbij moeten parameters worden ingeschat waarbij het maar de vraag is of deze recht doen aan de werkelijkheid. Los van het inhoudelijke realiteitsgehalte vergt dit zeer diepgravend onderzoek, wat een grote tijdsinspanning met zich mee zou brengen van het erfpachtbedrijf. Dit acht het college onwenselijk.

19. *Is het juist dat het canonpercentage voor 2017 (i.c. 1,6% conform het collegebesluit d.d. 6-12-2016) dat voor het Legolandproject wordt toegepast eeuwigdurend vastligt?*

Dit is juist, met dien verstande dat er jaarlijks een indexering is overeengekomen.

20. *Kunnen de erfpachtnemers in deze zaak de erfpacht eeuwigdurend afkopen? Zo ja, op welke momenten? Zo ja, als erfpachtnemers besluiten tot afkopen op het moment van afname, welk bedrag zou daarvoor betaald moeten worden? Zo ja, als erfpachtnemers op een later moment besluiten tot eeuwigdurend afkopen, hoe wordt dit berekend? Zo nee, waarom kunnen deze erfpachtnemers de erfpacht niet eeuwigdurend afkopen? Is het mogelijk voor erfpachtnemers van delen van het project om hun grond (boven of onderbouw) en/of opstal (onderbouw) apart eeuwigdurend af te kopen?*

Ja, erfpachtnemers kunnen in theorie op een later moment overeen komen dat de canon wordt afgekocht tegen tenminste het bedrag dat thans overeengekomen is.

21. *Als de gemeente eeuwigdurend rentevast geld wil lenen, welk percentage moet zij daarvoor dan op de markt betalen?*

De gemeente kan voor maximaal 50 jaar bij BNG en NWB lenen. Bij de berekening van het canonpercentage dat in 2017 in de gehele stad van toepassing is, is uitgegaan van een 20 jarige lening. Dit was 0,88% op het moment dat de canon voor 2017 is vastgesteld. Zie: RIS295805.

22. *Als de gemeente bij een partij niet eeuwigdurend geld kan lenen, voor welke maximale rentevaste periode kan de gemeente dan lenen? Welk rentepercentage geldt daarvoor?*

Zie het antwoord op vraag 21.

¹ In geval van de herontwikkeling Vitalizee vindt in aanvulling op de Algemene Voorwaarden 1977 wel jaarlijkse indexering plaats.

23. *Wat is het voordeel voor de erfpachter van een dergelijk vastgezet percentage t.o.v. een jaarlijks wisselend percentage?*

Het is niet aan het college om te bepalen wat het voordeel is voor de erfpachter. De afweging om akkoord te gaan met een vastgezet percentage ten opzichte van een jaarlijks wisselend percentage is gemaakt door de toekomstig erfpachter.

24. *Waarom wordt de canon in dit geval jaarlijks slechts voor 2/3e geïndexeerd en niet voor 100%?*

Dit is de uitkomst van onderhandelingen.

25. *Wat is het verschil tussen een jaarlijkse indexering van de canon aan de ene kant en een vijfjaarlijkse grondwaardeherziening in combinatie met een jaarlijks vastgesteld canonpercentage aan de andere kant in geld uitgedrukt?*

De grondwaarde (onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage) wordt niet vijfjaarlijks herzien; het canonpercentage bij lopende erfpachtrechten wordt vijfjaarlijks herzien.

Het verschil is lastig te voorspellen. Het betreft verschillende - gangbare - wijzen van periodieke wijziging van de canon. Bij jaarlijkse indexering zal de canon naar verwachting altijd blijven stijgen of tenminste gelijk blijven. Bij 5-jaarlijkse aanpassing kan het ook voorkomen dat de canon nog gaat dalen. Indien de renten de komende jaren fors blijven stijgen dan zal de canon naar verwachting hoger kunnen uitvallen dan bij indexering. Voor beide systemen zijn voor- en nadelen te noemen en worden beide in de landelijke praktijk toegepast. Amsterdam gaat bijvoorbeeld juist standaard uit van inflatiecorrectie min 1%. Oudere bepalingen kennen standaard überhaupt geen inflatiecorrecties.

26. *Het college schrijft in antwoord op vraag 16 dat de grond- en opstalwaarde van de nieuwbouw eeuwigdurend als vordering blijft uitstaan op de balans van de gemeente. Hoe hoog is deze vordering en wie is de debiteur? Zijn dit financiële of materiele activa?*

Vanuit het erfpachtcontract is er een eeuwigdurende vordering. Deze komt, zoals gebruikelijk, niet op de balans van de gemeente te staan. Jaarlijks wordt de canon voor dat betreffende jaar gefactureerd aan de erfpachter en ontstaat er een vordering op de balans, die afloopt als de debiteur zijn schuld betaalt.

De onroerende zaken (gronden en/of opstallen) die uitgegeven zijn in erfpacht tegen canonbetaling staan op de balans van de gemeente Den Haag onder de materiele vaste activa. De onroerende zaken worden na in gebruik name op de balans geactiveerd en worden tegen uitgifteprijs van eerste uitgifte gewaardeerd. Tevens is deze waarde gelijk aan de afkoopsom in geval van eeuwigdurende afkoop van de canonverplichting. Na de uitgifte zullen de jaarlijks te ontvangen erfpachtcanons deel uitmaken van het reguliere financiële resultaat van de gemeente evenals de aan de balanspost "in erfpacht uitgeven gronden en/of opstallen" toe te rekenen kapitaallasten.

27. *Het college schrijft in antwoord op vraag 16 dat de jaarlijkse canon is bedoeld ter afdekking van de vaste kapitaallasten van de gemeente. Voldoet de eeuwigdurende canon van 1,6% daaraan?*

Hier kan geen uitspraak over worden gedaan, omdat er geen kapitaalverstrekker is die een eeuwigdurende lening tegen een vast rentepercentage verstrekt. De beantwoording van vraag 28 is tevens relevant voor deze vraag.

28. *Kan het college een grafiek toevoegen met de waardeontwikkeling volgens de huidige langjarige prognoses voor de komende 40 jaar voor de totale kapitaallasten van de gemeente (startend met het totale schuldbedrag van de gemeente), en de waardeontwikkeling van de afspraken over deze specifieke erfpacht (startend met de totale waarde van de erfpachtconstructie na uitgifte)? Zo nee, kan de gemeente dan een zo veel mogelijk van deze uitgangspunten uitgaande grafiek toevoegen?*

De gemeente werkt volgens het principe van totaalfinanciering, dit betekent dat de financieringsbehoefte voor de gehele gemeentelijke portefeuille wordt beschouwd en niet op projectniveau een financiering wordt aangegaan. Dit antwoord is daarom algemener van aard.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het canonpercentage voor in erfpacht uitgegeven gronden in 2017 vastgesteld op 1,6%. Dit is het gemiddelde van de toen geldende rentetarieven van 20-jarige leningen door de gemeente bij de BNG (0,88%) en de tarieven voor leningen zonder NHG-garantie met hypothecaire zekerheid 5 jaar rentevast (gemiddeld 2,3%. Zie RIS: 295805). Deze rekenmethodiek is volgens de Algemene Bepalingen van het erfpachtbeleid (de AAR 1985 herz. 1993/2008). Het beleid is dus zo vormgegeven dat een gemeentelijke financiering die aangegaan zou kunnen worden op dat moment lagere rentelasten kent dan de door de gemeente te ontvangen canonbijdrage.

De financiering kent geen onbeperkte looptijd en zal op termijn moeten worden geherfinancierd. Ontwikkelingen op de kapitaalmarkt bepalen de financieringslasten in de toekomst. Doordat de door de gemeente te ontvangen canon eeuwigdurend wordt geïndexeerd (voor een exacte onderbouwing hiervan, zie: RIS 296257) ontvangt de gemeente elk jaar meer opbrengsten en wordt dit risico beperkt. Door het onvoorspelbare karakter van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, moeten voor een grafiek (zeer) grote aannames worden gedaan. Daarom is geen grafiek toegevoegd aan dit antwoord.

29. *Hoe hoog is de jaarlijkse afschrijving van de grond- en opstalwaarde en hoe wordt dat in de begroting verwerkt?*

Op gronden wordt niet afgeschreven. Anders dan bij gronden vindt er bij panden slijtage plaats, waardoor het goed op den duur teniet gaat. Uitgangspunt is dat voor de waardering van het erfpachtrecht ter zake van panden wordt aangesloten bij de waardering zoals deze geldt voor gronden indien de instandhoudingsplicht van het pand contractueel wordt neergelegd bij de erfpachter. In het accountantsrapport, dat bij de jaarrekening 2016 gepubliceerd is, vindt de Gemeentelijke Accountants Dienst dit acceptabel bij een gelijkwaardige casus, namelijk het Junoblok (RIS 296856). Over de administratieve verwerking van opstallen in erfpacht en de potentiële afschrijving daarvan heeft de gemeente contact met de commissie BBV. De administratieve verwerking van opstallen in erfpacht zal worden voorgelegd aan de commissie BBV. De commissie zal hierover naar verwachting dit jaar uitspraak doen. Het college committeert zich aan eventuele wijzigingen in de regelgeving.

30. *Wordt er een voorziening voor oninbaarheid van deze vordering in de begroting verwerkt? Zo nee, waarom niet?*

Nee, omdat hier geen aanleiding toe is (een voorziening voor oninbaarheid mag pas worden gevormd als er een verwachting is dat een debiteur niet aan de betalingsverplichting kan voldoen). Voor het onderhavige erfpachtrecht geldt dat de gemeente in het geval van het niet voldoen van de canon meerdere acties kan ondernemen. Zo zijn daar:

- het(evt. in rechte) vorderen van de verschuldigde betaling(en)
- het innen van boetes

- het beëindigen van het erfpachtrecht

In een voorkomend geval zal de gemeente bezien welke actie prudent is. Gesteld kan worden dat er richting de erfpachter voldoende handelingsmogelijkheden voor de gemeente zijn.

31. Hoe is de kredietwaardigheid van de erfpachter onderzocht?

Dit is niet onderzocht. Bij erfpachtrechten wordt doorgaans niet getoetst of een erfpachter de canon te allen tijde zal kunnen voldoen. Dat zou ook niet logisch zijn aangezien erfpachtrechten privaatrechtelijke afspraken zijn die, met de overeengekomen voorwaarden, vrij overdraagbaar zijn. Een nieuwe erfpachter zou derhalve minder kredietwaardig of betalingsbereid kunnen zijn. Gezien de verschillende mogelijkheden die de gemeente in het geval van niet betalen heeft, genoemd in antwoord op vraag 30, wordt dit niet als een probleem ervaren.

32. Volgens het college kan het advies van Pels Rijcken niet openbaar gemaakt worden wegens bedrijfsgevoelige informatie. Om welke bedrijven gaat het hier?

De bedrijven die hier bedoeld worden zijn de betrokken partijen bij de onderhandelingen. Raadsleden hebben het advies van Pels Rijcken kunnen inzien. Zie met betrekking tot het openbaar maken de beantwoording bij vraag 33.

33. Waarom bevat het Pels Rijcken rapport bedrijfsgevoelige informatie, waar is dit oordeel op gebaseerd, en kunnen dan de delen die niet bedrijfsgevoelig zijn openbaar worden gemaakt? Zo nee, waarom niet? Zo nee, kan het college in de geheime stukken de zinnen onderstrepen waarin bedrijfsgevoelige informatie staat?

Bedrijfs- en fabricagegegevens moeten als vertrouwelijk worden beschouwd indien de mededeling daarvan plaatsvindt in een contact dat het bedrijf redelijkerwijs als vertrouwelijk mag beschouwen. Ook gegevens die uitsluitend de financiële bedrijfsvoering betreffen, kunnen onder omstandigheden de hier bedoelde bedrijfsgegevens zijn.

Wanneer het gaat om openbaarmaking van informatie uit documenten die zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Een advies van een advocaat over bijvoorbeeld mogelijke procedures en de daarin in te nemen standpunten en te volgen tactieken is naar zijn aard bestemd voor intern beraad. Het advies moet in zijn geheel worden aangemerkt als een uitwisseling van informatie tussen advocaat en een bestuursorgaan om dat bestuursorgaan in staat te stellen een standpunt in te nemen betreffende een bestuurlijke aangelegenheid.

34. Wat houdt het Asian Business Court precies in?

De website van het Asian Business Court (www.abcholland.com) omschrijft het Asian Business Court (ABC) als een multifunctioneel bedrijven- en kantorencomplex aan de snelweg A13 ter hoogte van de Brasserskade bij Den Haag-Ypenburg. Dit complex wordt speciaal ontwikkeld voor Westerse en Aziatische bedrijven die op hoogwaardig niveau actief zijn op het vlak van Asian business. ABC biedt een totaalconcept bestaande uit kantoren, bedrijfsruimte met showrooms, businesshotel, horeca, leisure, congresfaciliteiten en een knowledge centre voor business support aan met name Chinese bedrijven.

35. *Volgens de website van het project is het Asian Business Court een initiatief van ABC Holland BV in Den Haag. Oprichter van ABC Holland BV is Atom Zhou. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?*

Voor zover bekend bij het college is dit juist.

36. *Wie zijn de andere aandeelhouders zoals genoemd in het antwoord op vraag 23 van onze eerdere vragen?*

Het college kan alleen de openbaar te raadplegen informatie uit het register van de Kamer van Koophandel verstrekken. De bestuurders van VZ onroerend goed zijn: M. Ballemaker, I. Ballemaker, H. Ballemaker, J.F. Vale, G.T.F.M. Michels en A.H.L. Baudoin.

37. *De wethouder heeft volgens het verslag van de commissie Ruimte op 15 februari 2017 het volgende gezegd: "Merlin wil niet met een casino in één pand." Kan het college aangeven waar deze uitspraak op is gebaseerd?*

Deze uitspraak is gebaseerd op het feit dat vanaf de eerste gesprekken met Merlin is uit gegaan van een totale herontwikkeling van de locatie. Dit hield, naast de verbouwing, tevens de verplaatsing van de speelautomatenhal in. Binnen het concept van een indoor attractie voor jonge kinderen is een speelautomatenhal erboven (of naast) niet passend.

Overigens vindt het college dit ook vanuit de gemeente zeer onwenselijk.

38. *Volgens de Nota van Uitgangspunten moet er een overeenkomst worden gesloten met Merlin waarin deze zich jegens gemeente en/of uiteindelijke verhuurder verplicht te huren. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?*

Dit is juist. Er moet een huurovereenkomst gesloten worden tussen Merlin en de verhuurder.

39. *Volgens de Nota van Uitgangspunt is er een Intentieovereenkomst met Merlin. Kan het college deze naar de raad sturen?*

Ten tijde van de vaststelling van de Nota van uitgangspunten werd uitgegaan van het sluiten van een intentieovereenkomst met Merlin. Op deze afspraken, die de hoofdlijnen van het te sluiten huurcontract tussen Merlin en de verhuurder bevatten, is ambtelijk overeenstemming met Merlin bereikt. De afspraken zijn uiteindelijk niet met een collegebesluit als intentieovereenkomst vastgelegd. Wel zijn ze als bijlage onderdeel geworden van het Hoofdlijnenakkoord met Vz onroerend goed bv, dat geheim aan de raad is verstrekt als bijlage bij het projectdocument.

40. *Is m.b.t. de herontwikkeling van Vitalizee sprake van geoorloofde of ongeoorloofde staatssteun?*

De mogelijke aandachtspunten op het gebied van potentiële (on)geoorloofde staatssteun bij (de verdere uitwerking van) deze ontwikkeling zijn geanalyseerd door Pels Rijcken. Het college verwijst voor de beantwoording van uw vraag naar het rapport van deze analyse. Dit rapport is reeds voor de raad ter inzage gelegd.

Zie verder het antwoord op vraag 32.

41. *Hoe vaak heeft het college in het verleden staatssteun gemeld bij de Europese Commissie en wat was daarvan de uitkomst?*

Dit wordt niet centraal binnen de gemeente bijgehouden. Het college is niet bekend met een (recente) melding.

42. *Hoe vaak is de gemeente geconfronteerd met staatssteunzaken die door derden aanhangig waren gemaakt?*

De gemeente heeft zeer diverse activiteiten. Er wordt niet centraal bijgehouden hoe vaak er juridische procedures inzake het zeer brede onderwerp staatssteun worden gevoerd. Op het gebied van stedelijke ontwikkeling is de gemeente in 2007 geconfronteerd met een zaak (een melding bij de commissie). Uiteindelijk bleek daar geen sprake te zijn van ongeoorloofde staatssteun.

43. *Voor het aanhangig maken van een staatssteunzaak is geen bewijslast van de aangevende partij nodig. Als de Europese Commissie een onderzoek instelt, krijgt de Commissie dan toegang tot de geheime financiële gegevens van deze deal? Is op andere wijze relevant voor de procedures rond staatssteun of de meeste financiële gegevens geheim blijven?*

De gemeente zal de Commissie in het geval van een dergelijk onderzoek uiteraard de relevante gegevens ter beschikking stellen.

Het is voor een lidstaat, persoon, onderneming of ondernemersvereniging waarvan de belangen door de toekenning van steun kunnen worden getroffen, mogelijk om bij de Europese Commissie te klagen over door (decentrale) overheden verleende staatssteun. De Commissie neemt alleen klachten van 'belanghebbenden' in behandeling.

44. *Er is sprake van staatssteun in de zin van artikel 87, lid 1 EG, indien aan alle van de navolgende vijf criteria is voldaan:*
- a. *de steun wordt door de staat verleend of met staatsmiddelen bekostigd;*
 - b. *hij komt ten goede aan bepaalde ondernemingen of bepaalde producties; RIS 296862*
 - c. *hij verschaft voordeel aan de onderneming(en) dat zij niet langs normale commerciële weg, via de markt, zou(den) hebben verkregen;*
 - d. *de steun leidt tot (dreigende) vervalsing van de mededinging op de gemeenschappelijke markt;*
 - e. *de steun leidt tot ongunstige beïnvloeding van de tussenstaatse handel.*
- Kan het college per criterium gemotiveerd aangeven of hier aan is voldaan? Zo nee, waarom niet?*
45. *Kan het college wanneer in het antwoord op de vorige vraag wordt aangegeven dat niet aan een criterium is voldaan, per geldstroom, lening, voorschot en/of risico in het voorstel aangeven of voor die specifieke 'steun' aan het criterium is voldaan? Zo nee, waarom niet?*

Ad 44 en 45:

De mogelijke aandachtspunten op het gebied van potentiële (on)geoorloofde staatssteun bij (de verdere uitwerking van) deze ontwikkeling zijn geanalyseerd door Pels Rijcken. Het college verwijst voor de beantwoording van uw vraag naar het rapport van deze analyse. Dit rapport is reeds voor de raad ter inzage gelegd.

46. *Welke private partijen hebben een incidenteel of zelfs een structureel financieel voordeel ten opzichte van hun huidige kosten of inkomsten door het plan m.b.t. Vitalizee? Kan het college daarbij ook specifiek ingaan op de huidige eigenaren en de kopers die de boven- en onderbouw terugkopen?*

Het college kan niet oordelen over de mate waarin andere partijen financiële voordelen ondervinden door het plan.

47. *Kent het college het eerdere plan van Merlin uit 2011 voor vestiging van Legoland in Vitalizee? Is het college bereid dit naar de raad te zenden? Zo nee, waarom niet?*

Het college is bekend met de poging een vestiging van Legoland Discovery Centre naar Scheveningen te halen uit 2011. De planvorming voor de vestiging van Legoland is destijds ondanks intensieve inspanning vanuit de gemeente echter niet verder gekomen dan de eerste besluitvormende fase bij Merlin. Hiervoor is destijds geen voorstel of plan ontvangen van Merlin.

48. *Zijn er nog meer al dan niet interne stukken, verslagen, emails enz. tussen 2010 en nu die betrekking hebben op de locatie, Merlin, of de huidige of eerdere eigenaren van deze locatie? Is het college bereid die (zo nodig vertrouwelijk) naar de raad te zenden? Zo nee, waarom niet?*

De relevante en concreet geworden informatie voor de huidige ontwikkeling is reeds aan uw raad verstrekt.

49. *Waar zijn de criteria te vinden die gelden voor het toekennen van een bijdrage uit het Wervingsfonds?*

De grondslag van het wervingsfonds ligt in het raadsvoorstel met kenmerk RV 141, Nr. 960590 van 2 mei 1996. Dit geeft het algemene kader voor de wervingsbijdragen. De specifieke kaders en criteria worden gekoppeld aan de beleidsmatige doelen en worden periodiek aangescherpt. Hierdoor sluiten de criteria aan bij de beleidsmatige prioriteiten van de Gemeente Den Haag.

50. *In een recente brief van 19 april 2017 melden de wethouders BZKB en SEZH dat Merlin later besluit dan ze eerder hadden voorzien. Kan het college aangeven wat de reden van dit uitstel is?*

Merlin besluit inderdaad later dan in de planning van het projectdocument was voorzien. Dit betreft een interne afweging van Merlin. De huidige planning van het bedrijf voorziet in besluitvorming door aandeelhouders in de zomer. Dit blijft echter een afweging van het bedrijf, dat verantwoordelijk is voor de eigen besluitvorming.

51. *Waarom is het plan niet in april in de Final Board van Merlin Entertainments besproken zoals beloofd in o.a. het Projectdocument?*

In het projectdocument is een planning opgenomen met de verwachte mijlpalen, waaronder het besluit van Merlin. Planningen zijn altijd indicatief en gebaseerd op verwachtingen. In dit geval is er door Merlin echter gekozen voor een andere planning.

52. *Het raadsvoorstel Herontwikkeling Vitalizee is op 15 februari 2017 in de raadscommissie Ruimte besproken en een dag later al in de gemeenteraad. Dit omdat sprake zou zijn van een termijngebonden besluit. De wethouder SEZH verklaarde de haast als volgt: "wil dit zo snel mogelijk door de raad hebben, zodat Merlin Entertainments er ook over kan beslissen (..) Heeft afgesproken met Merlin Entertainments dat het college snel aangeeft hoe de gemeente erin staat." Is het college met ons van mening dat de haast om dit voorstel er doorheen te duwen, volstrekt onnodig was? Zo nee, waarom niet?*

Nee. Na en vanwege de besluitvorming in de gemeenteraad zijn de verschillende betrokken partijen voortvarend verder gegaan met de uitwerking van het project. Daardoor is het ontwerp verder uitgewerkt en zijn de vervolgovereenkomsten bijna klaar voor besluitvorming door het college. Bovendien is de huurovereenkomst tussen de toekomstige verhuurder en zijn huurder vrijwel gereed, wat de toekomstige huurder van groot belang acht voor de besluitvorming door zijn aandeelhouders. Door deze grote voortgang zal de ontwikkelaar naar verwachting op korte termijn de vergunningsaanvraag starten en de aanbesteding opstarten. Zonder het raadsbesluit in februari was deze voortgang naar verwachting niet mogelijk geweest.

53. *In de beantwoording van onze eerdere vragen stelde het college dat de gewenste opening van het LDC voor de meivakantie van 2019 ligt. Zonder deze besluitvorming van de gemeenteraad zou de verdere besluitvorming en planvorming door de exploitant van LDC en van de ontwikkelaar niet kunnen worden voortgezet, waarmee een groot risico zou zijn ontstaan voor de komst van het LDC. Wat zijn de gevolgen van het uitstel voor de komst van het LDC?*

Omdat Merlin zelf heeft besloten een andere planning te hanteren voor de besluitvorming met inachtneming van de mogelijke consequenties voor de planning heeft dit geen nadelige gevolgen voor de komst van het LDC.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Annet Bertram

Pauline Krikke

Algemene voorwaarden
voor de uitgifte in erfpacht van
gronden van de gemeente 's-Gravenhage
in het contractgebied Scheveningen
(omgeving Gevers Deijnootplein).

Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage in de omgeving van het Gevers Deijnootplein, binnen het gebied hetwelk op de bij deze voorwaarden behorende tekening met een streepstiplijn is aangegeven.

Artikel 1.

De uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. tegen een canon in geld,
- b. voor onbepaalde tijdsduur, met dien verstande dat ingaande met het jaar 2031 de erfpacht door de Gemeente kan worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van tien jaar,
- c. onder de volgende algemene voorwaarden voor zoveel daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een besluit van de Gemeenteraad en onder bijzondere voorwaarden,
- d. bij notariële akte.

Artikel 2.

1. De bijzondere voorwaarden bevatten onder meer voorschriften betreffende de bestemming en het gebruik van de grond en voor zoveel nodig, van daarop aanwezige of aan te brengen opstallen, voor zover zulks niet publiekrechtelijk is geregeld.
2. Afwijking van de in het eerste lid bedoelde voorschriften en van de overige bepalingen der bijzondere voorwaarden kunnen, tenzij de Raad zich de beslissing heeft voorbehouden, Burgemeester en Wethouders toestaan bij wege van een daartoe tussen hen en de erfpachter aan te gane overeenkomst tot wijziging van het erfpachtsrecht.

Artikel 3.

Onder opstallen worden in deze voorwaarden verstaan de op en/of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door natrekking of bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.

Artikel 4.

Wanneer meer natuurlijke en/of rechtspersonen te zamen het erfpachtsrecht verkrijgen - hetzij de Gemeente het hun verleent, hetzij het op hen overgaat - zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de Gemeente moeten worden nagekomen.

Artikel 5.

1. De grond wordt in erfpacht uitgegeven zoveel mogelijk als één of meer bij het Kadaster elk onder een afzonderlijk nummer bekende percelen.

2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of terug-gave van de canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook.

Artikel 6.

1. De canon moet worden betaald, voor zoveel over elk kalenderhalfjaar verschuldigd, telkens na afloop van die termijn uiterlijk op de achtste werkdag van elk van de maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de laatste termijn, voor zover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het laatste volle kalenderhalfjaar.
2. De canon en hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens verschuldigd is, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.
3. Wanneer de in het tweede lid van artikel 8 en in het eerste lid van artikel 16 genoemde boete verschuldigd is, behoeft de betaling van de canon zonder gelijktijdige betaling van die boete niet te worden aangenomen.

Artikel 7.

1. Alle lasten welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
2. Wanneer de Gemeente lasten, als bedoeld zijn in het eerste lid, heeft betaald, wordt daarvan schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter en is deze verplicht, binnen één maand na de kennisgeving het betaalde terug te geven.

Artikel 8.

1. De erfpachter moet gedogen, dat op, in of boven de grond en aan de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met elektrische geleidingen, aangebracht en onderhouden worden als Burgemeester en Wethouders nodig achten. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg met de erfpachter plaats.
2. De grond en hetgeen zich daarop bevindt, mogen zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet in enigerlei opzicht worden gebruikt voor reclaimedoeleinden.
Aan deze toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden.
Wegens het zonder bedoelde toestemming (doen) aanbrengen van reclame, kunnen Burgemeester en Wethouders de erfpachter voor elke overtreding een boete opleggen van ten hoogste tienduizend gulden, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn.

Artikel 9.

1. De erfpachter is niet bevoegd het erfpachtsrecht te splitsen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders en zonder hun medewerking.
2. Verlenen Burgemeester en Wethouders hun medewerking voor een splitsing waarbij wordt afgeweken van artikel 775 van het Burgerlijk Wetboek, dan bepalen zij de voor de gedeelten te betalen bedragen in welke de canon wordt gesplitst, zulks onafhankelijk van de grootte der gedeelten.
3. De erfpachter mag het erfpachtsrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders noch geheel, noch gedeeltelijk vervreemden, inbrengen in een naamloze vennootschap of overdragen aan een andere rechtspersoon, noch op de erfpachtsgrond zakelijke rechten vestigen. Handelingen in strijd met het vorenstaande zijn nietig ten aanzien van de Gemeente en worden als niet gedaan beschouwd.

Artikel 10.

1. Splitsing of andere wijziging van het erfpachtsrecht, vervreemding van dat recht of van een onverdeeld aandeel daarin alsmede scheiding van het erfpachtsrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden moeten bij notariële akte geschieden.
2. Alvorens tot wijziging van het erfpachtsrecht wordt overgegaan, zal door Burgemeester en Wethouders van het voornemen om daartoe mede te werken aan de hypotheekhouders, indien deze een verklaring als bedoeld in artikel 15 hebben ingediend schriftelijke mededeling worden gedaan.

Artikel 11.

1. Ingeval van overgang of overdracht van het erfpachtsrecht moet de nieuwe erfpachter binnen één maand na de dag van de overgang daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze voorwaarden behorende formulier I en aan han tevens inzage geven van een of meer stukken, waaruit de overgang blijkt.
2. Bovendien moet hij binnen de in het eerste lid gestelde termijn aan de Gemeente betalen hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het erfpachtsrecht nog schuldig is.
3. Indien het erfpachtsrecht wordt verkocht wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wethoek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter - waarvoor van toepassing is het bepaalde vermeld in artikel 9 derde lid - de in het tweede lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot achterstallige bedragen van de canon en van de in het tweede lid van artikel 8 en in het eerste lid van artikel 16 genoemde boete en is de vorige erfpachter gehouden aan de Gemeente te betalen hetgeen hij haar met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens nog schuldig is.

*I - van over dit
recht geen betrekking
heeft op woningen -*

Artikel 12.

Het is de erfpachter verboden afstand te doen van het erfpachtsrecht.

Artikel 13.

1. De erfpachter moet met betrekking tot het erfpachtsrecht woonplaats kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage.
2. De keuze van woonplaats moet worden gedaan bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het erfpachtsrecht, bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze voorwaarden behorende formulier I.
3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente 's-Gravenhage niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuwe gekozen woonplaats in een verklaring als is bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Artikel 14.

1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van de akten, houdende splitsing of andere wijziging van het erfpachtsrecht, moet geschieden ten overstaan van een binnen het Arrondissement 's-Gravenhage standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter.
2. Aan de Gemeente moet een eerste grosse worden uitgegeven van akten als bedoeld zijn in het eerste lid.
3. De kosten en rechten wegens de vestiging van het erfpachtsrecht, splitsing of andere wijziging van dat recht en wegens een daartoe verrichte kadastrale opmeting, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van de grossen, komen ten laste van de erfpachter. Bovendien komen de kosten van het uitzetten en aanwijzen van de grond, alsmede die van het uitzetten van de hoofdlijnen van de te stichten bebouwing, welke aanwijzing en uitzetting door de Gemeente zal geschieden, voor rekening van de erfpachter.

Artikel 15.

1. Tegenover de houder van een hypotheek, waarmede het erfpachtsrecht is bezwaard, zullen de artikelen 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22 en 23 alleen dan van toepassing zijn, wanneer aan Burgemeester en Wethouders ter inzage is gegeven de grosse of een ander authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening met het in de openbare registers ingeschreven borderel en tegelijk aan hen is ingeleverd een afschrift van elk van die beide stukken, benevens een verklaring opgemaakt volgens het bij deze voorwaarden behorende formulier II, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft, van de in deze voorwaarden ten behoeve van hypotheekhouders opgenomen bepalingen gebruik te maken en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die bepalingen aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de Gemeente.

2. Het ter inzage geven en inleveren van de bedoelde stukken kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.
3. Het bepaalde bij het eerste en het tweede lid van dit artikel en bij artikel 17, het derde lid van artikel 18 en het tweede lid van artikel 21 is niet van toepassing op de Gemeente ten aanzien van hypotheken waarvan zij houdster is.

Artikel 16.

1. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is bovendien een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertraging, gerekend vanaf de in het eerste lid van artikel 6 genoemde termijn, één ten honderd van het bedrag van het achterstallige. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend.
2. Wegens het niet voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens de artikelen 7, 9, 10, 11 en 24 van deze voorwaarden of aan enige verplichting, hem opgelegd bij of krachtens de bijzondere voorwaarden, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste tien-duizend gulden, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn.

Artikel 17.

1. Indien de erfpachter gedurende een maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het erfpachtsrecht is bezwaard met hypotheek, wordt binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van een maand aan de hypotheekhouder kennis gegeven van het in gebreke zijn van de erfpachter.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgeving geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, ter keuze van de Gemeente.

Artikel 18.

1. Met afwijking van de bepalingen van de artikelen 780 en 781 van het Burgerlijk Wetboek kan, onverminderd het bepaalde bij art. 16 van deze voorwaarden, indien de erfpachter langer dan zes maanden in gebreke is gebleven om de canon te betalen, alsmede ingeval niet wordt voldaan aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens de bijzondere voorwaarden, dan wel de opstal(len) op de grond na 31 december 1981 langer dan twee jaar, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders leegstaan, het erfpachtsrecht bij besluit van de Gemeenteraad vervallen worden verklaard, behoudens het recht van de Gemeente op schadevergoeding, wanneer daartoe termen zijn.
2. Indien de Gemeenteraad besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht stelt hij tevens de dag vast waarop dat recht zal zijn geëindigd en de grond met de opstallen - met inachtneming van het gestelde in artikel 19 sub 5 - ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moet wezen. Tussen de dag van het Raadsbesluit en de dag waarop het erfpachts-

De Gemeente is aansprakelijk voor de schade van de erfpachter.

- recht eindigt, moet een tijdruimte van ten minste drie maanden liggen.
3. Binnen veertien dagen na de dag van het raadsbesluit wordt aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders bij deurwaardersexploit kennis gegeven van dat besluit.
 4. Indien vóór de bij het Raadsbesluit vastgestelde dag waarop het erfpachtsrecht zou zijn geëindigd de oorzaak der vervallenverklaring wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed de kosten van de volgens dit artikel gedane kennisgevingen, verliest het Raadsbesluit zijn kracht en wordt het geacht niet te zijn genomen.
 5. Is de termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het erfpachtsrecht geëindigd op de bij het Raadsbesluit vastgestelde dag.
 6. De Gemeente is bevoegd, indien het erfpachtsrecht op de in dit artikel bedoelde wijze eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het Raadsbesluit en naar de volgens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgeving.

Artikel 19.

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt op de in het vorige artikel bedoelde wijze mag de erfpachter geen der opstallen geheel of gedeeltelijk wegnemen en kan hij van de Gemeente geen vergoeding van de waarde vorderen.
De opbrengst van verhuring, ingebruikgeving of van het gebruik van de grond en de opstallen komen vanaf de datum van het in artikel 18 bedoelde besluit van de Gemeenteraad, tot aan de datum van de in het tweede lid bedoelde openbare verkoping ten bate van de Gemeente. Alle lasten welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing op de grond worden geheven, komen over het hiervoren bedoelde tijdvak ten laste van de Gemeente.
2. De Gemeente is verplicht binnen zes maanden na de door de Gemeenteraad vastgestelde dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet zijn gesteld een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een erfpachtsrecht, op de grond met de opstallen te verlenen voor de verdere tijdsduur van het geëindigde erfpachtsrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden.
3. De opbrengst van de verkoping wordt aan de erfpachter, wiens erfpachtsrecht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot dat recht, grond en opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de verkoping.
4. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek was bezwaard, wordt, met afwijking van de bepaling van het derde lid, de opbrengst, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van de in het tweede lid van artikel 8 en in het eerste lid van artikel 16 genoemde boete, aan de hypotheekhouders

uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouders zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht, en wordt het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst aan de erfpachter wiens erfpachtsrecht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot dat recht, grond en opstallen overigens nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping.

5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
6. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de Gemeente volgens het derde lid mag afhouden vervalt de verplichting tot gunning en is de Gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Artikel 20.

De Gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouders niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst, noch de grond aan de erfpachter afstaan of het erfpachtsrecht verkrijgen anders dan bij wege van ont-eigening ten algemenen nutte.

Artikel 21.

1. Aan het erfpachtsrecht kan bij besluit van de Gemeenteraad een einde worden gemaakt indien die Raad het wenselijk acht, dat om een reden die, volgens zijn oordeel van algemeen nut is, de Gemeente over de grond kan beschikken.
2. Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het erfpachtsrecht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel wordt daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouders kennis gegeven bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing zolang niet ten minste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.
3. Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt als is bedoeld in het eerste lid, stelt hij tevens de dag vast waarop het erfpachtsrecht zal zijn geëindigd en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Tussen de dag van het Raadsbesluit en de dag waarop het erfpachtsrecht eindigt moet een tijdruimte van ten minste zes maanden liggen.

4. De Gemeente is bevoegd, indien het erfpachtsrecht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel, daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het Raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgeving.

Artikel 22.

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt ingevolge een krachtens artikel 21 genomen Raadsbesluit, bepalen drie deskundigen het bedrag, dat deswege aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding.
2. De deskundigen worden benoemd door Burgemeester en Wethouders en de erfpachter of, indien die beide partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken, op verzoek van de meest gereede partij door de Arrondissements-Rechtbank te 's-Gravenhage of door het gerecht dat die rechtbank vervangt.
3. De kosten op de uitspraak van de ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen ten laste van de Gemeente.
4. Ter bepaling van de schadevergoeding bedoeld in lid 1 zullen de deskundigen uitgaan van de door hen getaxeerde waarde van het erfpachtsrecht vermeerderd met de getaxeerde gebruikswaarde dan wel de verkoopwaarde van de opstallen.
5. De Gemeente keert de door de deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen haar met betrekking tot het erfpachtsrecht nog verschuldigd is.
6. Indien echter het erfpachtsrecht met hypotheek bezwaard was, wordt, met afwijking van de bepaling van het vijfde lid, de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van de in het tweede lid van artikel 8 en in het eerste lid van artikel 16 genoemde boete aan de hypotheekhouders uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouders zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht, en wordt het overige bedrag van de schadevergoeding aan de erfpachter uitgekeerd na aftrek van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens nog verschuldigd is.
7. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 23.

1. Indien het erfpachtsrecht wordt beëindigd op het in artikel 1 bedoelde tijdstip bepalen drie deskundigen te benoemen op de bij het tweede lid van artikel 22 voorgeschreven wijze het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als vergoeding van de getaxeerde gebruikswaarde dan wel de verkoopwaarde van de opstallen.

2. De kosten op de uitspraak van de ingevolge dit artikel benoemde deskundigen vallende, komen voor de helft ten laste van de Gemeente en voor de helft ten laste van de erfpachter.
3. Op de uitkering van de schadevergoeding is het bepaalde bij het vijfde, het zesde en het zevende lid van artikel 22 van toepassing.

Artikel 24.

1. Gedurende vier maanden vóór het eindigen van het erfpachtsrecht op de in artikel 23 genoemde wijze, is de erfpachter gehouden de grond en het daarop gestichte - dit laatste ook inwendig - voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op de door Burgemeester en Wethouders bepaalde dagen en uren.
2. Wegens die bezichtiging mag geen vergoeding geëist en mogen geen kosten in rekening worden gebracht.

Artikel 25.

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet goedschiks worden ontruimd, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, kan de Gemeente de ontruiming doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de akte van uitgifte in erfpacht.

Artikel 26.

1. Indien de erfpachter een termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling wordt vereist.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van in deze voorwaarden bepaalde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze voorwaarden behorende formulieren toestaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Gemeenteraad van 's-Gravenhage, van de

Burgemeester.

Secretaris.

FORMULIER I

De ondergetekende(n)
verklaart(verklaren) dat (een onverdeeld aandeel in) het
laatstelijk aan
toebehoord hebbende erfpachtsrecht, verleend door de
gemeente 's-Gravenhage, bij notariële akte van de
op de aan de ge-
legen grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage
sectie nummer (afkomstig van de grond
welke op het tijdstip van de uitgifte in erfpacht bij het
Kadaster dier gemeente bekend was in sectie onder
nummer)

door de overschrijving ten Kantore van de Hypotheken en het
Kadaster te Rijswijk (Z.H.) de in deel
nummer van het afschrift van een op
voor de Notaris te ver-
leden akte van overgegaan is op hem(haar,
hen), ondergetekende(n)

door het overlijden op van genoemde(n)
overgegaan is op hem (haar,hen), onder-
getekende(n) als enige erfgenaam (erfgenamen) van de over-
ledene (uit kracht van het bepaalde in diens (haar) testa-
ment, gemaakt bij akte van), (verleden
voor de Notaris te)

zodat alle rechten en verplichtingen welke uit dat erf-
pachtsrecht voor de erfpachter voortvloeien, ten bate en
ten laste van de ondergetekende(n) gekomen zijn, en der-
halve door hem (haar,hen), (in verband met de op de
verleden notariële akte van splitsing), op
de de eerstvolgende betaling van de
canon, ten bedrage van f ()
geschieden moet.

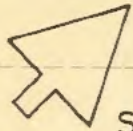
Ter zake van gemeld erfpachtsrecht kiest(kiezen) de
ondergetekende(n)
woonplaats te 's-Gravenhage.
's-Gravenhage, de

FORMULIER II

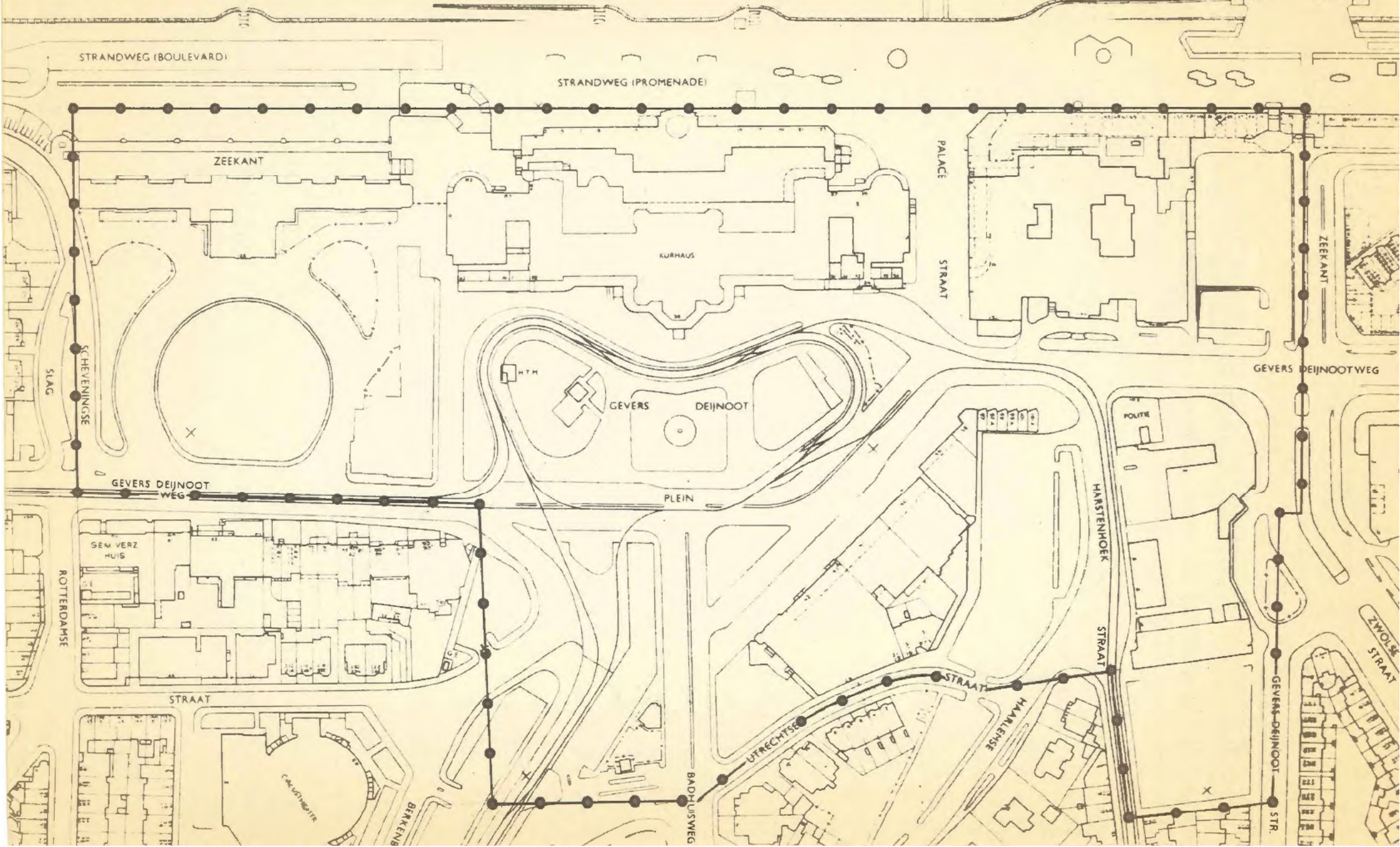
De ondergetekende(n)

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden,
de voor de Notaris
te en inschrijving ten Kantore van de
Hypotheek en het Kadaster te Rijswijk (Z.H.) de
in deel nummer
houd(st)er(s) van een hypotheek op het recht van erfpacht
dat de gemeente 's-Gravenhage bij notariële akte van de
verleend heeft op de aan de
gelegen grond, kadastraal be-
kend als gemeente 's-Gravenhage, sectie nummer
(afkomstig van de grond welke op het tijdstip van de uit-
gifte in erfpacht bij het Kadaster dier gemeente bekend
was in sectie nummer), verklaart
(verklaren) gebruik te maken van de bepalingen, ten be-
hoeve van hypotheekhouders opgenomen in de algemene voor-
waarden onder welke gemeld erfpachtsrecht verleend is, en
er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die be-
palingen aan hem (haar, hen) te doen, geschieden aan de
werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de
hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de Gemeente.

's-Gravenhage, de



SCHAAL 1:2000



VERZAMELING 1976 — No. 194

No. 194

Corr. no. 166858, afd. S.

Uitgifte in erfpacht van grond,
gelegen aan de Gevers Deynootweg.

s-Gravenhage, 14 mei 1976.

Aan de gemeenteraad.

In het kader van de herontwikkeling van Scheveningen onder meer tot een cultureel en recreatief centrum aan zee heeft U in Uw vergadering van 15 oktober 1973, (Bijl. no. 382) ingestemd met de „Richtlijnen voor de herontwikkeling van Scheveningen en te sluiten overeenkomsten tussen de gemeente s-Gravenhage en een voor de ontwikkeling van Scheveningen nog te vormen Consortium”. Tevens heeft U besloten ons te verzoeken op basis van deze richtlijnen nadere voorstellen uit te werken en aan U voor te leggen. Uit het sedertdien met het „Consortium” gevoerde overleg is gebleken dat door het Consortium onder meer op de grond van het voormalig Grand Hotel, gelegen aan de Gevers Deynootweg, een bouwplan zal worden verwezenlijkt, bestaande uit woningen, winkels, kantoren en parkeergarages. Het is U bekend, dat dit bouwplan onder meer in de desbetreffende raadscommissies onderwerp van gesprek is geweest.

In verband met deze bouw dient de benodigde grond, welke op de bij dit voorstel behorende tekening met rode omlijning is aangegeven, ter grootte van 1 hectare 75 aren 22 centiaren, aan het „Consortium” met inachtneming van genoemde Richtlijnen in erfpacht te worden uitgegeven.

Gedeelten van deze in erfpacht uit te geven grond, te weten de op de tekening aangegeven percelen, kadastraal bekend gemeente s-Gravenhage, sectie AF nummers 3440, groot 850 centiaren en 3348, groot 2714 centiaren, zijn bij notariële akten van respectievelijk 18 december 1970 en 29 augustus 1951 (gewijzigd bij akte van 6 februari 1969) in erfpacht uitgegeven tot en met 31 december 2040. Erpachters van deze percelen grond zijn thans de besloten vennootschap Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen Palace B.V., gevestigd te Utrecht, o.a.

De op de tekening aangegeven percelen grond, kadastraal bekend gemeente s-Gravenhage, sectie AF nummers 3555, 3556 en 3557, voorheen kadastraal bekend als voren, sectie AF nummers 1649, 1650 en 1826, met een gezamenlijke grootte van 2013 centiaren, welke merendeels in de onderhavige erfpacht-uitgifte zullen worden betrokken, behoren in volle eigendom eveneens toe aan de besloten vennootschap Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen Palace B.V. o.a.

Met erpachters is overeengekomen, dat de hiervoren bedoelde erfpachtsrechten zullen worden beëindigd, zonder dat de gemeente tot het doen van enigerlei vergoeding, uit welken hoofde ook, gehouden is.

De genoemde aan de besloten vennootschap Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen Palace B.V. o.a. in eigendom toebehorende gronden zullen door dezen, aan de gemeente in eigendom worden overgedragen tegen een bedrag van f 1,—.

Met het „Consortium” is overeengekomen, dat de erfpacht-uitgifte zal geschieden tegen een jaarlijkse

canon, welke zal bedragen: f 50.000,— tot en met 31 december 1990, van 1 januari 1991 tot en met 31 december 2010: f 300.000,—; van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2030: f 500.000,— en vanaf 1 januari 2031 f 600.000,—. Na het jaar 2031 zal op de dan geldende erfpachtscanon de C.B.S.-prijsindex van het totaal der nationale besteding worden toegepast.

De gemeente zal de bevoegdheid hebben ten aanzien van een na overleg met de erfpachter te bepalen gedeelte van de strook grond, grenzende aan het Gevers Deynootplein, de erfpachtsovereenkomst te ontbinden, om deze grond te voegen als straat o.a. bij het Gevers Deynootplein of bij de op het Gevers Deynootplein te creëren bouwgrond, waarbij de kosten, welke uit deze ontbinding voortvloeien, voor rekening van de gemeente komen. De overeengekomen jaarlijkse erfpachtscanons zullen door deze ontbinding geen wijziging ondergaan. In verband met een eventuele ontbinding van de erfpachtsovereenkomst ten aanzien van deze strook grond zal de gemeente niet gehouden zijn tot het doen van enigerlei vergoeding, uit welken hoofde ook, noch tot het nakomen van enige in de hierna te noemen algemene voorwaarden aangegeven verplichting.

Deze erfpacht-uitgifte zal voorts geschieden onder de in het hierna volgende besluit door U vast te stellen „Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente s-Gravenhage in het contractgebied Scheveningen (omgeving Gevers Deynootplein)”.

Dit contractgebied omvat zoals U bekend zal zijn, behalve de thans in erfpacht uit te geven grond, de grond waarop het „Kurhaus” en het „Palace-hotel” zijn gesticht alsmede het Gevers Deynootplein en omgeving. De voor dit contractgebied opgestelde algemene voorwaarden wijken af van de voor erfpacht-uitgiften gebruikelijke „Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente s-Gravenhage” (Verz. no. 1923, no. 19), hetgeen voornamelijk tot uiting komt in de duur van de erfpachtsovereenkomst (in plaats van 75 jaren voor onbepaalde duur met vanaf het jaar 2031 het recht van de gemeente de erfpacht te beëindigen met een opzeggings-termijn van 10 jaren).

Van de „Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente s-Gravenhage in het contractgebied Scheveningen (omgeving Gevers Deynootplein)” wordt U een exemplaar waarvan tevens een tekening is opgenomen waarop het gebied is aangegeven, waarvoor deze voorwaarden zijn opgesteld, als bijlage bij dit voorstel ter vaststelling aangeboden. Tot het opstellen van deze algemene voorwaarden waren wij genoodzaakt, aangezien het in verband met de in de aanhef dezes genoemde Richtlijnen niet mogelijk is gebleken de vigerende algemene voorwaarden aan te houden.

Op grond van het vorenstaande stellen wij U overeenkomstig het eenstemmige advies van de Commissie voor Stadsontwikkeling voor het volgende besluit te nemen:

De raad der gemeente s-Gravenhage,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

VERZAMELING 1976 — VERVOLG No. 194—195

Besluit:

I. met de besloten vennootschap Maarschappij tot exploitatie van onroerende goederen Palace B.V., gevestigd te Utrecht, e.a., een overeenkomst aan te gaan, waarbij

- a. de erfpachtsrechten met betrekking tot de op de bij dit besluit behorende tekening aangegeven percelen grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3440, groot 850 centiaren en 3348, groot 2714 centiaren, zullen worden beëindigd met ingang van de dag, waarop dit besluit wordt genomen, zonder dat de gemeente in verband hiermede tot het doen van enigerlei vergoeding, uit welken hoofde ook, gehouden zal zijn;
- b. de aan deze vennootschap e.a. in volle eigendom toebehorende percelen grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3553, 3556 en 3557, destijds kadastraal bekend als voren sectie AF nummers 1649, 1650 en 1826 welke een gezamenlijke oppervlakte hebben van 2013 centiaren, en eveneens op de bij dit besluit behorende tekening zijn aangegeven, voor een bedrag van f 1,— in eigendom worden aangenomen;

II. vast te stellen de als bijlage bij dit besluit gevoegde „Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente 's-Gravenhage in het contractgebied Scheveningen (omgeving Gevers Deynootplein)“;

III. aan het in zijn besluit van 15 oktober 1973 (Bijl. no. 382) bedoelde „Consortium“ in erfpacht uit te geven de op de bij dit besluit behorende tekening met rode omlijning aangegeven oppervlakte grond kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3348, 3440, 3555 en 3558, tezamen groot 1 hectare, 75 aren 22 centiaren, en deze uitgifte te doen geschieden:

- a. ingaande 15 oktober 1974;
- b. tegen een jaarlijkse canon, bedragende tot en met 31 december 1990: f 50.000,—; van 1 januari 1991 tot en met 31 december 2010: f 300.000,—; van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2030: f 500.000,— en vanaf 1 januari 2031 f 600.000,—, met dien verstande, dat op de canon, welke voor het jaar 2031 zal gelden, na dit jaar de C.B.S.-prijsindex van het totaal der nationale besteding zal worden toegepast;
- c. onder de „Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente 's-Gravenhage in het contractgebied Scheveningen (omgeving Gevers Deynootplein)“, zoals deze onder II van dit besluit zijn vastgesteld;
- d. met de bepaling, dat de gemeente de bevoegdheid heeft de te sluiten erfpachtovereenkomst ten aanzien van een na overleg met de erfpachter te bepalen gedeelte van de strook grond, grenzende aan het Gevers Deynootplein te ontbinden, om deze grond te voegen als straat e.a. bij het Gevers Deynootplein of bij de op de dit plein te creëren bouwgrond, waarbij de kosten, welke uit deze ontbinding voortvloeien, voor rekening van de gemeente komen; de overeengekomen jaarlijkse erfpachts-canons zullen door deze ontbinding geen wijziging ondergaan; de gemeente zal bij een eventuele ont-

binding van deze strook grond niet gehouden zijn tot het doen van enigerlei vergoeding, uit welken hoofde ook, noch tot het nakomen van enigerlei verplichting, opgenomen in de bij dit besluit vastgestelde algemene voorwaarden;

en overigens onder door Burgemeester en Wethouders nader vast te stellen voorwaarden.

Aldus gedaan ter openbare raadsvergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter,

De tekening, alsmede een exemplaar van de „Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente 's-Gravenhage in het contractgebied Scheveningen (omgeving Gevers Deynootplein)“ liggen in de leeskamer Groenmarkt (map no. 7) ter inzage.

Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage,

De Secretaris,

De Burgemeester,

W. R. UITHOF.

SCHOLS

No. 195

Corr. no. 164622, afd. O.

valt buiten de scope van het Wob-verzoek