

Den Haag, 11 juni 2012

Onderwerp: Verhulstplein; 'een andere stand van zaken'

Er wordt al enige jaren in de Haagse gemeenteraad gesproken over het kantorencomplex aan het Verhulstplein. Ondanks een tweetal – door de ontwikkelaar eenzijdig getekende-intentievereenkomsten, lijkt het ontwikkelen van deze locatie maar niet te lukken. Vanuit eerdere gespreksverslagen blijkt herhaaldelijk kritiek van de zijde van de ontwikkelaar dat de gemeente telkenmale andere en nieuwe voorwaarden aan de te bebouwen locatie stelt. De SP fractie heeft de waarheid altijd in het midden gelaten – onderhandelingen kosten naast tijd immers vaak bloed, zweet en tranen. Inmiddels heeft de SP fractie via een klokkenluider een overzicht mogen ontvangen over het kantorencomplex – dat toen nog genoemd werd- aan het Stadhoudersplantsoen, inmiddels in de raad beter bekend als het 'Verhulstplein'. Vanuit verslagen wordt duidelijk dat sinds 2002 tot zeker 2009 inhoudelijke gesprekken zijn gevoerd over de invulling van het kantorencomplex aan het Verhulstplein met internationale organisaties.

In genoemd verslag is er sprake van

- een verzoek gedaan in januari 2002 door de toenmalige bestuursadviseur van toenmalig burgemeester Deetman, omtrent de mogelijkheden om te komen tot invulling van dit complex door internationale instituten
 - een bezichtiging, in februari 2002, met de (toen nog) Binnenlandse Veiligheidsdienst (BVD) en de Rijksgebouwendienst (RGD) ten bate van de vestiging van Eurojust
 - een bespreking, in maart 2002, met BVD en RGD ten bate van de vestiging van Eurojust
 - een bespreking, mei 2002, met de gemeente Den Haag (b.a) omtrent de bemoeienissen van de gemeente in bovenstaande kwestie
 - een overleg in juni 2002 met de gemeente Den Haag ' waarin is gesproken is over onder meer de plannen voor onder meer een Tobias Asser Instituut en Eurojust
 - naar aanleiding van een gesprek met de gemeente Den Haag is in oktober 2002 informatie gestuurd naar International Criminal Court
 - in februari 2003 vervaardigde tekeningen door Ellerman Lucas van Vugt ten bate van Internationaal Juridisch Centrum n.a.v diverse gesprekken met gemeente en RGD.
 - een bezoek van toenmalig wethouder Verkerk en gemeente ambtenaren in maart 2004 aan de locatie als voorbereiding voor herontwikkeling instituten
 - een aan het college verstuurd brief (april 2004) over de invulling van het juridische centrum
 - gemaakte afspraken in februari 2005 met RGD inzake Eurojust
 - warmgehouden contacten met RGD in het jaar 2006
 - verstevigde contacten met RGD vanaf maart 2007 waarna wederom onderzoek verricht is door het RGD omtrent huisvesting Eurojust. Onderzoek heeft uitgewezen dat het Verhulstplein een van de betere locaties was.
 - In reguliere overleggen met de gemeente omtrent de voortgang met de plannen Verhulstplein is in november 2007 dringend gevraagd om de contacten met het RGD te staken daar de gemeente andere bedoelingen heeft en woningbouw het uitgangspunt is.
1. Wat was reden dat in gemeentelijke overleggen dringend aan ontwikkelaars gevraagd is de contacten met het RGD te staken?

In een brief van de gemeente, gedateerd 5 augustus 2004 lezen we naar aanleiding van een beginseluitspraak over het in behandeling genomen beginselplan voor het veranderen en vergroten van het leegstaande kantoorgebouw tot woongebouw aan het Verhulstplein 16-17: “Voor de gemeente is het van belang dat er een kantorenvorraad beschikbaar is om de toename van het aantal vestigingen van internationale organisaties en aanverwante instellingen te kunnen faciliteren. Hierbij kunnen gebouwen rondom het Verhulstplein een rol spelen. Daarom is de gemeente vooralsnog terughoudend aan der verder gaande omzetting van kantoren in wonen in dit gebied”.

2. Mag de SP aannemen dat de plannen voor de locatie Verhulstplein in 2004 nog uitgingen van kantorenrealisatie boven woningbouw? Zo nee, waarom niet?

Uit de beantwoording van schriftelijke vragen (Eurojust – Fakton rapport risnummer: 247063) blijkt dat er op 19 juni 2007 een workshop gehouden is met betrokken ambtenaren Rijk en gemeente en een medewerker van Fakton.

- 3 Bent u met de SP van mening dat ten tijde van de workshop Fakton (19 juni 2007), de locatie Eurojust nog in beeld was als locatie voor internationale instellingen?

Het verslag van de afspraak op 30 september 2010 in het stadhuis met Wethouder de Jong maakt melding van het feit dat er in het goed gekeurde verslag van 18 augustus 2010 (notulen ook verstrekt aan gemeenteraadsleden) een zinsnede staat welke de ontwikkelaars bevreemd ‘ dat de locatie ook geschikt zou zijn voor vestiging van Internationale instellingen’ en dat dit ‘volkomen nieuw is, want juist door de gemeente is er op aangedrongen om tot woningbouw te komen en zijn instellingen als Eurojust van tafel gehaald door de gemeente. Het was de directeur DSO zelf die deze handeling heeft verricht en zich er nu gemakkelijk vanaf wil maken door te suggereren dat Eurojust op een andere locatie moet komen in afgeslankte vorm’.

4. Was wethouder De Jong- in lijn met de notulen van 30 september 2010- op dat moment van mening dat de locatie ook geschikt is als locatie voor de vestiging van Internationale instellingen?
5. Zijn genoemde notulen officieel teruggetrokken?

In dit licht bezien is het des te opmerkelijker dat de wethouder in de brief aan de commissie Ruimte van 22 november 2011 stelt dat: “Het Verhulstplein [...] als locatie voor de huisvesting van Eurojust om meerdere redenen nooit een reële optie [is] geweest” en dat “de locatie Jan Willem Frisoiaan niet meer ter discussie staat “. (kenmerk DSO/2011.1604 – ris 18168)

Inmiddels is er sprake van twee intentie overeenkomsten, opgemaakt op briefpapier van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Een gedateerd 15 april 2008 (hierna A) en een ander gedateerd 7 september 2009 (hierna B).

Door gemeente gestelde harde randvoorwaarden

A:

350 -400 appartementen, 30% sociale woningbouw, hoogbouw denkbaar tot 100 meter

B:

Circa 375 woningen, streven naar 30% sociale woningbouw, bebouwing toegestaan tot een hoogte van 50 meter op het grootste deel van het bouwkvael.

Behorend bij intentieovereenkomst A; Brief van 4 juni 2008 met als titel: gewijzigde Stedenbouwkundige Randvoorwaarden behorende bij intentieovereenkomst Verhulstplein te Den Haag (briefpapier DSO)

Wijzigingen cursief in brief

- tekst toevoegen resp. wijzigen over de op termijn “harde” uitspraak uitplaatsing benzinstation+ wasstraat. (paragraaf # kansen en risico's) *Het bestaande benzinstation wordt uitgeplaatst, in elke geval op te bepalen termijn maar bij voorkeur in samenhang met de realisatie van het woningbouwproject. Dit is afhankelijk van de uitkomst van afzonderlijk te voeren onderhandelingen over voortijdige beëindiging.*
- Blz. 7 (2° bullet van onderen wijzigen): *Het bestaande benzinstation wordt uitgeplaatst, in elke geval op te bepalen termijn maar bij voorkeur in samenhang met de realisatie van het woningbouwproject. Dit is afhankelijk van de uitkomst van afzonderlijk te voeren onderhandelingen over voortijdige beëindiging.*
- Tekst toevoegen over de functies in de commerciële m2 bvo's: mogen niet concurreren met bv winkelapparaat in de omgeving

Geen sprake van een maximaal aantal vierkante meters bebouwing.

Behorend bij intentieovereenkomst B;

Geen sprake van een maximaal aantal vierkante meters bebouwing.

Uit een interne memo – gedateerd 21 mei 2009- wordt gerefereerd aan de projectenstaf BW van 27 april 2009 over een planinitiatief dat de mogelijkheid bood om het Verhulstplein te herontwikkelen. Bij dit plan was de bebouwing terug gebracht naar een hoogte van 50 meter en is er sprake van een woongebouw in de toekomstige groenzone van de Haagse Beek.

Naar aanleiding hiervan heeft Wethouder Norder aangegeven dat er twee harde randvoorwaarden zijn (memo 21 mei 2009)

- maximale bouwhoogte van 50 meter
- een volledig bebouwingsvrije ecologische groenzone.

“ Enerzijds betekende dit, dat het getoonde planinitiatief van de ontwikkelingscombinatie daar niet aan voldeed. “Anderzijds dat ook geen andere randvoorwaarden vooraf als “hard” moeten worden ingebracht”.

Ook wordt verderop in de brief (memo 21 mei 2009) gesteld dat “van wezenlijk belang voor de ontwikkeling is dat het benzinstation tijdig wordt uitgeplaatst om het geheel niet te verstoren”.

Ook wordt er gesproken over “haast” die wenselijk is vanwege het bezoek van wethouder Norder 10 juni dat jaar aan het buurtbezoek. Besloten wordt akkoord te geven om het plan uit te werken.

Blijkbaar is er in de tussentijd een situatie ontstaan die verklaart waarom er een nieuwe intentieovereenkomst wordt opgesteld (op gemeente) briefpapier.

Uit een interne memo gedateerd 18 juni 2009 van het projectteam Verhulstplein, wordt gesproken over het feit dat naar aanleiding van de projectenstaf BW van 15 juni 2009, “wethouder Norder een akkoord heeft gegeven om de ‘nieuwe’ massastudie uit te werken ten behoeve van de raadsbehandeling”. Plan is dan nog om het plan verder uit te werken “zodat direct na de zomer het plan kan worden voorgelegd aan de raad.” Onder voorbehoud wordt dan nog aangestuurd op een raadbehandeling van 3 september 2009.

6. Wat zijn de gemaakte kosten voor de gemeentelijke ondersteuning voor het opstellen van twee intentieovereenkomsten en in lijn daarmee gemaakte kosten van planontwikkeling? Waar zijn deze gemaakte kosten terug te vinden?
- 7 Kan de gemeente met een chronologisch verslag komen over de gang van zaken van 2002 tot aan vandaag (11 juni 2012). Zo nee, waarom niet?
- 8 Wat is de reden dat er nooit een voorstel over de herontwikkeling van het Verhulstplein in 2009 of 2012 is voorgelegd aan de raad?

Brief van wethouder Norder (10 november 2009) aan de voorzitter van de commissie SRO, waarin gemeld wordt dat de ontwikkelaar niet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden voldoet, met name voor wat betreft het hoge woningaantal, dat aanleiding voor de heroverweging van Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en een eventuele aan te passen planvoorstel geeft.

De SP heeft begrepen dat dit college zich op het standpunt stelt dat geen van de intentieovereenkomsten door/namens de gemeente is ondertekend en dat om die reden geen sprake zou zijn van wilsovereenstemming. De SP heeft tevens begrepen dat genoemde intentieovereenkomsten door/namens de gemeente zijn opgesteld, het resultaat zijn van onderhandelingen tussen de DSO en ontwikkelaar en de intentieovereenkomsten aan de ontwikkelaar ter ondertekening zijn aangeboden op briefpapier van de gemeente. Na ondertekening hebben gemeente en ontwikkelaar steeds conform hetgeen in intentieovereenkomsten is neergelegd gehandeld.

9. Blijft het college van mening dat ondanks deze omstandigheden niet gesproken kan worden van wilsovereenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar, in het bijzonder omtrent het aantal te realiseren woningen en de afspraak een bouwplan van de ontwikkelaar dat voldoet aan een door de raad in de Nota van Uitgangspunten Internationale Zone neergelegde voorwaarden aan de raad ter goedkeuring voor te leggen? Kun t u uw antwoord toelichten?
10. Is omtrent het in vraag 8 gestelde (extern) juridisch advies ingewonnen? Indien dit het geval is kunt u de raad hiervan een afschrift (eventueel vertrouwelijk) doen toekomen?
11. Wat heeft u tot nu toe gedaan om te komen tot een compromis met de ontwikkelaar?
12. Naar mening van de SP zal het uitblijven van een compromis leiden tot een juridische procedure en financiële schade voor de gemeente in de vorm van een schadeclaim van de zijde van de ontwikkelaar. Deelt u deze mening? Zo nee, waarom niet?
13. Bent u met de SP van mening dat het college zich meer zou moeten inspannen om met de ontwikkelaar tot een vergelijk te komen en zodoende een juridische procedure en financiële schade voor de gemeente te voorkomen?
14. Op welk moment is de beslissing genomen dat het tankstation niet verplaatst zou gaan worden? Is hierbij in de besluitvorming meegenomen dat toekomstige planontwikkeling daarmee niet eenvoudiger zou worden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Ingrid Gyomorei
SP