



Aan de leden van de gemeenteraad
van Den Haag

WP Retail Development & Management B.V.
Pedro de Medinalaan 1
1086 XK Amsterdam

T +31 (0)20 714 77 80

gert-jan@wpri.nl • roderik@wpri.nl

Amsterdam, 1 oktober 2018

Update herontwikkeling winkelcentrum Duinzigt en overleg ambulante ondernemers

Geachte dames en heren,

Op 15 februari jl. heeft de toenmalige gemeenteraad het Projectdocument (RIS298751)inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Duinzigt goedgekeurd. Vervolgens hebben WPRI en de gemeente op 7 juni jl. de Samenwerkingsovereenkomst (RIS300443) ondertekend. En op dit moment worden de voorbereidingen getroffen voor het indienen van een aanvraag tot het wijzigen van het bestemmingsplan en een aanvraag van de omgevingsvergunning middels de zogeheten coördinatie-regeling.

Met deze brief informeren we u nader over de gesprekken die tot op heden met de ambulante ondernemers en de winkeliersvereniging zijn gevoerd. WPRI streeft ernaar u regelmatig op de hoogte te brengen van de voortgang van deze gesprekken.

Introductie

Om beter in te spelen op de behoeften van de consument heeft eigenaar WP Retail Invest (WPRI) voor winkelcentrum Duinzigt aan het Willem Royaardsplein een herontwikkelingsplan uitgewerkt. Uitvoering ervan geeft het winkelcentrum een moderne uitstraling en zorgt voor een completer winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen en diverse aanvullende branches. Het resultaat: een aantrekkelijk, gevarieerd én toekomstbestendig boodschappencentrum voor Benoordenhout.

Momenteel biedt het plein ruimte aan drie ambulante ondernemers: De Bloemendoos, Döner Take Away en Vis en Snacktië Duinzigt. WPRI heeft altijd het standpunt gehuldigd dat deze ambulante ondernemers na de herontwikkeling op het plein moeten kunnen terugkeren en heeft toegezegd hierin waar mogelijk te faciliteren. Daarbij moet worden opgemerkt dat de ambulante ondernemers de huidige standplaatsen van de gemeente betrekken via een standplaatsvergunning of een grondhuurovereenkomst. Op 13 april 2017 heeft de toenmalige gemeenteraad een motie aangenomen waarin werd verzocht om de terugkeer van de ambulante ondernemers te borgen. In lijn met deze motie is deze waarborg achtereenvolgens opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (RIS296212 – april 2017), het Projectdocument (RIS298751 – februari 2018) en de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen WPRI en de gemeente (RIS300443 – juni 2018).

Opties

De ambulante ondernemers hebben op dit moment vier opties voor terugkeer na de bouw:



- a) Huur van een standplaats voor een mobiele of vaste kraam in de openbare ruimte bij het winkelcentrum (gemeente);
- b) Huur van een kiosk tegenover de nieuwe Albert Heijn;
- c) Huur van een unit in een paviljoen tegenover de entree van de parkeergarage op het plein; (WPRI);
- d) Huur van een vaste winkelruimte, behorend tot het winkelcentrum (WPRI).

Daarnaast dient uiteraard te worden gezocht naar een passende tijdelijke locatie tijdens de bouw.

Actuele stand van zaken

In lijn met de gedane toezeggingen is WPRI sinds medio 2017 actief in gesprek met de ambulante ondernemers om tot overeenstemming te komen over verplaatsing en terugkeer van hun zaken. Na ondertekening van de SOK wordt nu ook ambtelijk werk gemaakt van het onderzoeken en mogelijk maken van de voorbereiding van de benodigde (tijdelijke) verplaatsingen. Graag geven we u inzicht in de actuele status van deze besprekingen, met het verzoek deze informatie strikt vertrouwelijk te behandelen.

• Döner Take Away

Met deze ondernemer voeren we al geruime tijd constructieve besprekingen over verplaatsing van zijn zaak naar een tijdelijke kiosk (tijdens de bouwwerkzaamheden) en vervolgens verhuizing naar een unit van 25 m² in de nieuwe kiosk (optie b). Inmiddels is een ontwerp voor een kiosk gemaakt en is aan de ondernemer een huuraanbieding gedaan met een bijdrage voor verhuizing/verplaatsing. De gesprekken hierover zijn nog gaande. We verwachten binnen afzienbare tijd met deze ondernemer tot overeenstemming te komen.

• Vis en Snacktek Duinzigt

Ook met de eigenaar van Vis en Snacktek Duinzigt hebben we al diverse gesprekken gevoerd. Op grond daarvan hebben we de ondernemer op 27 augustus jl. een winkelunit van 20 m² aangeboden in het nieuwe winkelgebouw aan het plein (optie d). Deze unit is gunstig gelegen aan de Theo-Mann Bouwmeesterlaan, nabij de ingang van Albert Heijn en tegenover de huidige standplaats. De ondernemer heeft echter direct laten weten niet geïnteresseerd te zijn in de huur van een vaste locatie en – op grond van een aan hem verleende omgevingsvergunning voor zijn huidige standplaats – zijn ambulante standplaats te willen behouden. Wel staat hij open voor tijdelijke verplaatsing van zijn zaak tijdens de bouw.

• De Bloemendoos

Na enkele verkennende gesprekken heeft WPRI deze ondernemer in juni 2017 een aanbod gedaan voor de huur van een unit van 50 m² in een nieuw te bouwen paviljoen met een zeer gunstige ligging: pal tegenover de entree van de parkeergarage op het plein (optie c). Hiertoe was in het paviljoen een op maat gemaakt concept van De Bloemendoos geïntegreerd. Op verzoek van de ondernemer heeft onze architect dit concept-schetsvoorstel op details aangepast, waarna de ondernemer in september 2017 een nieuw voorstel ontving. In oktober 2017 gaf de ondernemer te kennen gecharmeerd te zijn van het ontwerp, maar nog steeds niet tevreden te zijn met de locatie. Zijn voorkeur bleef dan ook uitgaan naar de bouw van een eigen kiosk op het plein. Hierin kan WPRI echter niet faciliteren.

Om de ondernemer tegemoet te komen, hebben we hem – na enkele aanvullende verkennende gesprekken – op 31 augustus jl. een nieuw aanbod gedaan, ditmaal voor de huur van een winkelunit van 60 m² op een door de ondernemer zelf als geschikt gekwalificeerde locatie: de hoek van het nieuwe winkelgebouw aan het plein (optie d), direct naast de entree van Albert Heijn. We hebben daarbij aangeboden het ontwerp van de unit zodanig naar wens van de ondernemer aan te passen dat de unit een ‘ambulante’ en open uitstraling krijgt. Om maximaal uiting te geven aan ons begrip voor de terughoudendheid van de ondernemer om zijn vertrouwde stek op het plein te verlaten, hebben we hem bovendien een exceptioneel voorstel gedaan ten aanzien van de huurcondities, te weten:



- Een winkelruimte met toilet en pantry, een afgewerkte zandcement dekvloer en openslaande puiën;
- Een huurtermijn van 5 jaar met een flexibele verlengingsoptie voor de huurder;
- Een marktconforme huurprijs voor een van de beste locaties op het plein;
- Een huurvrije termijn voor verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden;
- Een ingroei huur voor de eerste twee jaar;
- Een bovengemiddelde verhuis- en verplaatsingsvergoeding.

Op dit voorstel is de ondernemer tot op heden niet ingegaan. Op initiatief van de gemeente heeft op 26 september jl. een gesprek plaatsgehad tussen de ondernemer en de gemeente. Daarbij heeft de gemeente niet alleen de juridische positie van de ondernemer en de bijbehorende mogelijkheden en beperkingen van zijn huidige locatie nader geduid, maar hem er ook op gewezen dat WPRI hem een zeer ruimhartig voorstel heeft gedaan. Naar we hebben begrepen, heeft dit gesprek echter niet het gewenste resultaat gehad.

Vervolg van het traject

Met de betrokken ambtelijke diensten is een uitgebreide en zorgvuldige afweging gemaakt waar de ambulante ondernemers tijdens de bouw van het nieuwe pleingebouw en de parkeergarage kunnen worden gepositioneerd zodat dat deel van de puzzel kan worden opgelost. Ook is in beeld welke voorbereidingen en besluiten moeten worden genomen voordat de gemeente de vergunningen voor de huidige standplaatsen – ook voor de tijdelijke situatie – kan intrekken. Vanzelfsprekend vergt dit een zeer nauwe en zorgvuldige onderlinge afstemming. Zoals geschetst hebben de besprekingen van WPRI met de ondernemers over hun definitieve plek tot nu toe nog weinig concreets opgeleverd. We hebben er uiteraard begrip voor dat ondernemers hun standplaats op het plein koesteren. Daarbij bestaat tegelijkertijd de indruk dat enkele ondernemers hun positie maximaal willen benutten, waarbij ze wellicht de grenzen van het redelijke ruimer inschatten dan ze daadwerkelijk zijn.

Overleg met winkeliers

Tot slot een korte update met betrekking tot de winkeliers:

- Begin dit jaar heeft de winkeliersvereniging een nieuwe bestuur gekregen en is de winkelstraatmanager aangesteld;
- Het is u wellicht bekend dat er sprake is van leegstand in het winkelcentrum, wat de sfeer niet ten goede komt. Daarnaast zal niet kunnen worden voorkomen dat winkelend publiek tijdens de bouw enige overlast van de werkzaamheden zal ondervinden. We gaan daarom met de gemeente en de winkeliersvereniging een activiteitenprogramma opstellen voor de periode vóór, tijdens en na de verbouwing;
- Binnenkort zullen we in het kader van de herontwikkeling in gesprek treden met de huurders van Sauna Duinzigt, De Bakery en Chinees restaurant FoeCity.

We verwachten u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen, dan nodigen we u van harte uit om contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,
WP Retail Development & Management B.V.
(namens WP Retail Invest Duinzigt CV)

Roderik Lüschen

Gert-Jan Veldkamp