

**Datum**

10 december 2024

Ons Kenmerk

DSO/10794880

RIS320846

Voorstel van het college inzake uitgangspuntenbrief en schetsontwerp herontwikkeling de Pier

Voor u ligt het raadsvoorstel voor de uitgangspuntenbrief en het schetsontwerp met programmering voor herontwikkeling van de Pier. De Pier is een icoon voor Scheveningen en Den Haag met internationale bekendheid. Die willen we behouden voor de stad en toegankelijk houden voor iedereen. Gezien de slechte bouwtechnische staat van delen van de Pier is nu het moment gekomen om dit bijzondere bouwwerk te vernieuwen.

Recente historie

Bouwtechnische staat de Pier

Begin 2022 heeft het college de raad geïnformeerd over de bouwtechnische staat van de Pier (RIS311717). Uit onderzoek bleek dat de gehele constructie van de Pier dringend aan onderhoud toe is. De verwachting was en is nog steeds dat bepaalde onderdelen van de Pier binnen enkele jaren niet meer veilig zijn. De eigenaar (opstalhouder) van de Pier heeft destijds voldoende aangetoond dat de Pier zowel zijn economische als zijn technische levensduur heeft bereikt.

Participatietraject de Pier

April 2023 heeft het college u geïnformeerd over het uitgebreide participatietraject dat heeft plaatsgevonden over de Pier (RIS314847: Uitkomsten belanghebbenden en belangstellenden Pier). Daartoe zijn interviews en enquêtes gehouden onder bezoekers van de Pier, een aselechte steekproef onder 20.000 Haagse huishoudens en een online vragenlijst opengesteld via onder meer de website van de Pier en via een QR code. De vragenlijst bevatte vragen over onder meer de tevredenheid over de huidige Pier, de voorzieningen en functies op de Pier, groen op en rond de Pier en de toegankelijkheid van de Pier. Ook zijn interviews gehouden met vertegenwoordigers van stakeholders op Scheveningen en relevante (koepel)organisaties in de stad. Met het Rijk zijn verkennende gesprekken opgestart.

Vertrekpunten voor de toekomst van de Pier

Op basis van de uitkomsten van dit participatietraject heeft De Pier B.V. zes vertrekpunten voor de toekomst van de Pier geformuleerd. De resultaten van het participatietraject en de vertrekpunten voor de toekomst van de Pier heeft De Pier B.V. in september 2023 gepresenteerd aan de raad. Met uw raad is vervolgens afgesproken een uitgangspuntenbrief voor herontwikkeling van de Pier te maken. Daarbij gevoegd enkele scenario's voor herontwikkeling van de Pier gepresenteerd door De Pier B.V.

Moties de Pier

Eveneens zijn september 2023 drie moties over de Pier aangenomen door de raad, te weten:

- ✓ Pier en Palace (RIS316790);
- ✓ Kurhaus als inspiratie voor nieuwe Pier (RIS316791);
- ✓ een Pier voor de Toekomst (RIS316792).

De verzoeken die in deze moties worden gedaan aan het college zijn meegenomen in de concept uitgangspuntenbrief en het schetsontwerp voor de Pier. De afdoeningen moties worden separaat naar de raad verstuurd.

Op 20 september 2022 is de motie geen woonplezier op de Pier' (RIS312145) afgedaan. Hierin geeft het college aan dat een grootschalige hotelfunctie op de Pier niet passend is. Op de Pier wordt een kleinschalig hotel gebouwd in de steel (33 kamers) en een middelgroot hotel op het verblijfseiland (zuideiland). Deze hotelkamers worden duurzaam en moeten voldoen aan een onderscheidend concept.

Nieuwe aandeelhouder De Pier B.V., nieuwe visie op de Pier

Vierde kwartaal 2023 heeft Kondor Wessels Vastgoed afgezien van zijn aandeelhouderschap in De Pier B.V. en heeft RE:BORN Real Estate deze aandelen overgenomen. RE:BORN heeft een andere visie op herontwikkeling van vastgoed dan Kondor Wessels Vastgoed: zoveel mogelijk hergebruik van bestaande elementen en zo duurzaam mogelijk. Recente Haagse voorbeelden van vastgoed ontwikkelingen van RE:BORN zijn de renovatie van het Spaanse Hof en Sea View aan de Gevers Deynootweg. De visie van RE:BORN heeft tot gevolg dat de focus ligt op behoud en herontwikkeling van de huidige Pier. Voor een levensvatbaar economisch model voor de Pier is het nodig dat er een aanbod komt voor 365 dagen per jaar en 24/7. Daarvoor moeten nieuwe functies worden toegevoegd zoals een hotel en kantoor. De functies hotel en kantoor passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Scheveningen Bad.

Uitgangspuntenbrief 'de duurzaamste Pier'; kansen, ambities en uitdagingen

Met uw raad is afgesproken een uitgangspuntenbrief voor de herontwikkeling van de Pier te maken. Gebaseerd op de uitkomsten uit het participatietraject heeft De Pier B.V. zes kernpunten geformuleerd die als leidraad kunnen dienen voor de herontwikkeling. De uitgangspuntenbrief vormt een verdiepingsslag van deze zes kernpunten door deze te spiegelen aan gemeentelijk beleid en ambities. Op deze manier worden de randvoorwaarden en kansen voor de ontwikkeling van de Pier geschetst. De Pier is een icoon voor Den Haag als stad aan zee. De transformatie van de Pier is dan ook van groot belang voor de stad en de badplaats. Enerzijds omdat de Pier door zijn schaal en positie in zee beeldbepalend is, anderzijds omdat de Pier een belangrijke bouwsteen is om Scheveningen Bad jaarrond aantrekkelijk te maken. Uit onderzoek is eerder gebleken dat de Pier in vrij slechte staat is. De tijd dringt: de Pier heeft een ingrijpende opknabbeurt nodig. Dit is een uitdaging maar ook een kans om een flinke impuls te geven aan Scheveningen als tweede centrum van de stad. Samen met de ambities uit de Toekomstvisie Scheveningen Bad 2040, de vernieuwing van de Middenboulevard en een doorstart van het programma De Kust Gezond willen we de allure van het centrale deel van Scheveningen versterken. De uitgangspuntenbrief is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Nieuwe functies op de Pier

De vernieuwde Pier is een essentiële bouwsteen voor een vitale badplaats. Architectonisch en programmatisch. Voor de functies die niet passen binnen het bestemmingsplan – zoals een hotel en kantoor – vraagt De Pier B.V. een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan. Voor de realisatie van een hotel, kantoor en een permanent reuzenrad moet de raad instemmen met een verklaring van geen bedenkingen.

Om een bestemmingplanwijziging voor een hotel op de Pier mogelijk te maken is op basis van de BOPA-aanvraag een nadere toetsing aan het vigerende Haags Hotelbeleid 2021 nodig. De gemeente Den Haag voert restrictief hotelbeleid en toetst aan kwantitatieve criteria (passend binnen een maximum planvoorraad van 1.000 kamers) en kwalitatieve criteria (onder andere onderscheidend vermogen/diversiteit en professionele borging).

De hogere bouwhoogtes in de nieuwe ontwikkeling zijn mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Voor de visie op de Pier en de uitwerking hiervan in een schetsontwerp is architectenbureau UN Studio ingeschakeld.

Schetsontwerp herontwikkeling de Pier

De afgelopen maanden heeft ontwerpbureau UNStudio in opdracht van De Pier B.V. een ruimtelijk programmatische verkenning uitgevoerd voor de Pier. Het schetsontwerp dat nu voorligt is gebaseerd op de zes kernpunten en voortgekomen uit een intensieve samenwerking tussen De Pier B.V., UN Studio, landschapsarchitect Delva en de gemeente.

De getoonde schetsimpressies bieden een eerste doorkijk naar de ruimtelijke invulling van de vernieuwing van de Pier en de kansen voor een Pier-plein. Het schetsontwerp is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Omvang herontwikkeling

De huidige Pier heeft een omvang van circa 12.000 m2 bvo. In het ontwikkelplan van de Pier is circa 18.000 m2 bvo toegevoegd. Dit komt neer op een herontwikkeling van in totaal circa 30.000 m2 bvo. Het ontwerp gaat uit van bijna de maximale bouwhoogtes en volumes die nu al in het bestemmingsplan aanwezig zijn.

Onderdelen herontwikkeling

De herontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) het Innovatie eiland met reuzenrad, multifunctionele conferentieruimte, workshop- en vergaderruimten;
- 2) het Entertainment eiland met observatiedek, bungee, kabelbaan, restaurant, nachtclub, co-working & vergaderen, horeca & entertainment;
- 3) het Verblijfseiland met zeedakpark, een hotel met 158 kamers, gym, wellness & spa, logistieke ruimtes (Back of House) & techniek;
- 4) de Steel met uitwaaidak, een familiehôtel met 33 kamers, een horecaplein, ontsluiting in combinatie met 'retail', horeca & entertainment, logistieke ruimtes (Back of House) & techniek;
- 5) het Pier-plein, waar de entree gevestigd is.

Toevoegen hotel op de Pier

Volgens De Pier B.V. is het voor een levensvatbaar economisch model voor de Pier nodig dat er een hotel komt op de Pier. Ook moeten grote investeringen worden gedaan om de huidige Pier te herontwikkelen. Uit de eerdere participatie (RIS314847) is gebleken dat er draagvlak is bij de bevolking en relevante stakeholders voor de ontwikkeling van een hotel op de Pier. De Pier B.V. heeft plannen voor in totaal 191 kamers op de Pier op twee verschillende plekken. De Pier B.V. legt het accent op het onderscheidende concept van deze hotels.

Het 'grandeur van weleer' en het Kurhaus als inspiratiebron

UNStudio heeft in opdracht van De Pier B.V. een eigentijdse invulling gegeven aan deze complexe opgave. De architect slaat met het schetsontwerp de brug tussen de rijke detaillering van de badplaatsarchitectuur en de robuuste basis voor de herontwikkeling die de Pier uit de wederopbouwperiode vormt.

Publieke en fysieke toegankelijkheid

UNStudio maakt in het schetsontwerp duidelijk zichtbaar welke onderdelen op de Pier openbaar toegankelijk zijn en hoe deze voor mobiele en minder mobiele bezoekers te bereiken zijn.

Pier-plein

In het schetsontwerp wordt een eerste aanzet gegeven voor de aanlanding van de Pier op het Pier-plein.

In de komende periode worden door De Pier B.V. en de gemeente de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van het Pier-plein gezamenlijk vastgelegd en verder uitgewerkt. Hierbij is ook de eigenaar van de Palace Promenade gevraagd aan te haken. De ambitie voor de aanleg van een nieuw Pier-plein wordt nader uitgewerkt in het buitenruimte programma De Kust Gezond 2.0. Hierin wordt ook de relatie gelegd met de herinrichting van de Middenboulevard en de wens tot verlaging van de korte Zeekant. Het Pier-plein wordt een separaat project.

Beeldkwaliteit

De uitgangspuntenbrief bevat informatie over de omgeving en het iconische karakter van de Pier. Met name de kernpunten 'Icoon voor de stad aan zee' en 'Vernieuwing van een icoon' gaan nader in op de architectonische en ruimtelijke kenmerken van de Pier en de positionering van de Pier in de context. Tevens wordt op hoofdlijnen ingegaan op de cultuur-historische context van de Pier. De rijkdom van de badplaatsarchitectuur dient ter inspiratie en de robuuste Pier uit de wederopbouwperiode vormt de basis voor de herontwikkeling. Op deze manier worden eerste randvoorwaarden voor de gewenste beeldkwaliteit geschetst.

De transformatie van de Pier is van dusdanig belang voor de stad dat wij blijven inzetten op een stevige planbegeleiding en participatie. Op deze wijze blijft er ruimte voor de stad en voor de raad om de architectonische en ruimtelijke vertaling van deze vertrekpunten naar een vernieuwd icoon voor de stad aan zee te blijven volgen en waar nodig te beïnvloeden.

Mobiliteit

Vanwege de omvang van deze ontwikkeling dient er een vervoersplan door De Pier B.V. te worden opgesteld waarin alle mobiliteitsaspecten nader worden uitgewerkt. Zodat het effect van deze ontwikkeling op de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden van het gebied zoveel mogelijk beperkt blijft. Het vervoersplan dient door De Pier B.V. te worden bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Publiek belang herontwikkeling de Pier

Een maatschappelijk belang is een belang dat de maatschappij als geheel ten goede komt en het individueel belang overstijgt.

Een publiek belang is een maatschappelijk belang dat zonder overheidsingrijpen niet gerealiseerd wordt.

Maatschappelijk belang de Pier

Uit het uitgebreide participatieproces voor de Pier in 2022 en 2023 blijkt dat veruit de meeste respondenten (de aanwezigheid van) de Pier waarderen. De activiteit uitwaaien op de Pier staat met stip op nummer één. Een aanzienlijk deel van de Pier is altijd publiek toegankelijk geweest. Dat willen we graag voor de toekomst behouden.

Een ander maatschappelijk belang is een goede aansluiting van de Pier op de openbare ruimte. Een goed ingericht Pier-plein versterkt de functie/attractie van de boulevard als geheel. Het is één van de vier attractiepunten langs de boulevard.

Publiek belang de Pier

Het maatschappelijk belang – het behoud van de publieke toegankelijkheid van de Pier – wordt in dit geval door een private partij bediend, ook financieel. Er wordt geen publiek geld in de herontwikkeling van de Pier gestoken. Hierdoor is optreden door de overheid vooralsnog niet nodig.

Indien de herontwikkeling onverhoopt niet door zou gaan en de Pier door de slechte bouwkundige staat niet meer veilig is en moet worden gesloten, dan zou het publiek belang van de Pier opnieuw moeten worden bekeken.

Voor het maatschappelijk belang – de (her)inrichting van het Pier-plein - is optreden door de overheid nodig. Voor deze ontwikkeling is publiek geld nodig. Met het voorliggende raadsvoorstel wordt hier niet over besloten.

Participatie en sturing

De Pier hoort bij Scheveningen en onze stad aan zee. Het college ziet dat de eigenaar de betrokkenheid van bewoners en bezoekers omarmt en met uitgebreide participatie tot dit schetsontwerp is gekomen. Het college hecht er waarde aan dat deze participatie ook een belangrijk onderdeel blijft van het vervolgproces. Immers is de uitstraling van de Pier essentieel voor het imago van Den Haag als stad aan zee. Tevens zijn er deelelementen die direct invloed hebben op de buitenruimte (zoals het Pier-plein) of gaan over thema's zoals (publieke) toegankelijkheid. De gemeente en De Pier B.V. stellen hiervoor een gezamenlijk participatieplan op in lijn met de Omgevingswet, de concept Participatiegids voor gebieds- en planontwikkeling (RIS315612) en straks de nieuwe Participatie Verordening. Het college hecht veel waarde aan een transparant en laagdrempelig ontwikkelproces. De Pier is beeldbepalend voor de gebiedsontwikkeling van Scheveningen. De gemeente zal daarom actief betrokken blijven bij de communicatie rondom de ontwikkeling. Met deze activiteiten draagt de gemeente bij aan een goede procesgang en borging van het maatschappelijk belang.

Financiering

Voor de herontwikkeling van de Pier en de aanlanding van de Pier op het Pier-plein zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal, waaronder de afdwingbare financiële bijdrage conform Omgevingswet, zoals de kosten voor het opstellen van plannen, aanleggen van en aanhelen op openbare voorzieningen en de (her)inrichting van de openbare ruimte, alsmede de vrijwillige financiële bijdrage en overige afspraken.

Voor de ambitie van de gemeente – de aanleg van een Pier-plein – wordt de (financiële) haalbaarheid onderzocht. Hierover zullen we in gesprek gaan met private partijen. Er zijn op dit moment geen middelen in de begroting opgenomen voor deze beoogde ontwikkeling. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid zal eventueel aanvullende dekking moeten worden gevonden.

Vervolgproces

Nadat het college en de raad de uitgangspuntenbrief hebben vastgesteld en kennis hebben genomen van het schetsontwerp en de gewenste programmering voor herontwikkeling van de Pier zal De Pier B.V. het schetsontwerp uitwerken naar een VO en DO. De Pier B.V. begrijpt het belang van de Pier als icoon voor de stad en neemt de raad graag in deze stappen mee.

Voor de realisatie van de voorgestelde transformatie is een bindend advies van de raad over de omgevingsvergunning nodig. Dit betekent dat de raad het planvoorstel op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning kan en moet beoordelen.

De Pier B.V. dient met het Rijk – eigenaar van de grond waar de Pier op staat - te overleggen over de voorgenomen ontwikkeling en welke privaatrechtelijke stappen moeten worden gezet om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 10 december 2024,

besluit:

- I. kennis te nemen van het schetsontwerp en de in de uitgangspuntenbrief omschreven programmering voor herontwikkeling van de Pier.
- II. in te stemmen met de uitgangspuntenbrief 'de duurzaamste Pier', met de randvoorwaarden en ambities waarbinnen De Pier B.V. het schetsontwerp verder kan uitwerken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,