



# Den Haag

**Aan**

Gegadigden verkoop Sluiswachtershuis

**Datum**

2 mei 2017

**Onderwerp**

Extra Nota van Inlichtingen

**MEMO****Afzender**

Joris van Soest

**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**Afdeling**

Grondzaken

**Doorkiesnummer**

06 33 91 96 59

**E-mailadres**

joris.vansoest@denhaag.nl

Beste gegadigde,

In de extra vragenronde, die liep tot 21 april jl. 12 uur, zijn onderstaande vragen ingediend. De algemene vragen, namelijk de vragen die voor alle partijen relevant zijn, worden in deze extra Nota van Inlichtingen beantwoord. Specifieke vragen, namelijk concurrentiegevoelige vragen, worden separaat aan de betreffende deelnemer(s) beantwoord.

De vragen zijn gecategoriseerd naar de volgende thema's:

1. Pand
2. Omgeving
3. Vergunning
4. Referentie-eisen

Daarnaast is er een mededeling vanuit de gemeente toegevoegd.

**1. Pand**

- 1.1. Wij hebben begrepen dat het monument karakter vooral ( of alleen ) de buitenkant van het pand betreft. Is er vrijheid met verplaatsing van muren, mits bouwkundig verantwoord? Voor Horeca activiteiten zijn open ruimten/oppervlakten noodzakelijk.

*Antwoord:*

*De monumentenstatus geldt voor het gehele pand, dus zowel het in- en exterieur. Ten behoeve van het maken van eventuele aanpassingen is een bouwhistorische opname gemaakt waarin de historische waarden zijn benoemd. Er kan op de begane kan een groot deel van de ruimtes worden samengevoegd door tussenmuren grotendeels te verwijderen. De oude structuur dient in de nieuwe situatie herkenbaar te blijven. Dit kan in overleg met de gemeentelijke afdeling monumentenzorg worden voorbereid.*

- 1.2. Mag het dak worden voorzien van zonnepanelen, met als doel het pand zo duurzaam mogelijk te maken. Ook indien dan ondersteunende voorzieningen in het vliering gedeelte noodzakelijk blijken.

*Antwoord:*

*Zonnepanelen op door pannen gedekte daken, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden op geregistreerde monumenten niet toegelaten.*

- 1.3. In hoeverre worden de voorzieningen aangepast voor de gewenste horecafunctie met betrekking tot onder meer krachtstroom, riool capaciteit ,vet put en watervoorziening.

*Antwoord:*

*Alle reguliere type aansluitingen zijn mogelijk. De onderzoekplicht en verantwoordelijkheid hiervoor liggen bij de inschrijver cq koper.*

- 1.4. Ik weet dat de monding van het verversingskanaal is gedempt maar vraag mij af of er in het pand nog karakteristieke elementen van de sluis bewaard zijn gebleven welke ik kan gebruiken in het plan?

*Antwoord:*

*In het pand zijn geen elementen van de Sluis meer aanwezig.*

- 1.5. Wat is de bestemming van de rest (niet begane grond) van het pand?

*Antwoord:*

*De huidige bestemming in bestemmingsplan Scheveningenhaven is "gemengd - 1" (culturele voorziening, dienstverlening, kantoor, sportvoorziening, wonen). Deze bestemming is echter niet leidend voor de mogelijke functies die gecreëerd kunnen worden. In paragraaf 3.2.1.1 van het tenderdocument wordt de eis beschreven dat 2/3 van de begane grond wordt ingevuld met openbare restaurant/lunchroom/brasserie en past binnen "horeca categorie 1". In paragraaf 4.3.2.1 van het tenderdocument wordt beschreven dat functies-anders-dan-horeca worden beoordeeld op de synergie met de geëiste horeca.*

- 1.6. Mag er ook een B&B gehouden met avond eten erbij?

*Antwoord:*

*De eis uit het tenderdocument is dat 2/3 van de begane grond wordt bestemd en wordt ingevuld met openbare restaurant/lunchroom/brasserie en past binnen "horeca categorie 1". In paragraaf 4.3.2.1 van het tenderdocument wordt beschreven dat functies-anders-dan-reca worden beoordeeld op de synergie met de geeiste horeca. Het is de denkbaar dat er naast openbare restaurant/lunchroom/brasserie B&B verhuur plaats vindt.*

- 1.7. Blijft het uitzicht op de zee bestaan?

*Antwoord:*

*Dit blijkt uit de bouwvlakken en bouwhoogtes die zijn vermeld in het bestemmingsplan Scheveningen Haven (openbaar inzichtelijk). De bebouwing aan de derde haven heeft een maximale bouwhoogte van 28 meter. Daarmee is het aannemelijk dat het uitzicht op zee vanaf het Sluiswachtershuis onderbroken wordt door de bebouwing aan de derde haven.*

## **2. Omgeving**

- 2.1. Is er ook meer uitgebreide informatie bij de gemeente aanwezig over de ontwikkeling van het Norfolkterrein?

*Antwoord:*

*Op de volgende pagina's is meer informatie over de ontwikkeling van het Norfolkterrein te vinden:*

- <https://www.denhaag.nl/home/bewoners/wonen-en-bouwen/to/Bouwen-in-Scheveningen-Haven.htm>
- <http://dezuid.nl/>

## **3. Vergunning**

- 3.1. Door de combinatie van activiteiten ( horeca, kantoor ) ontberen wij inzicht over de te hanteren parkeernorm.

*Antwoord:*

*In bijlage 18 en bijlage 19 bij het Tenderdocument is meer informatie over parkeernormen te vinden. In de nota parkeernormen is beschreven hoe om wordt gegaan bij de beoordeling van bouwplannen die een combinatie van activiteiten herbergen. Op basis van de invulling wordt het maatgevende moment bepaald, met een bijbehorende parkeereis. Daarmee kan de inschrijver een inschatting maken van de parkeernorm en de "Netto bieding inschrijving ter beoordeling" (paragraaf 4.2.1). In de beoordeling geldt overigens dat kwaliteit van het plan (55%) zwaarder meeweegt dan de prijs (30%).*

## **4. Referentie-eisen**

- 4.1. Hoe dient worden omgegaan met referentie projecten van eigen horeca concepten die zelf worden geëxploiteerd, zijn ontwikkeld en zijn gerealiseerd? (referentie eis 1 en referentie eis 2). Een tevredenheidsverklaring wordt dan afgegeven door de inschrijver zelf.

*Antwoord:*

*In dat geval wordt de tevredenheidsverklaring inderdaad door dezelfde partij afgegeven. Indien de conceptontwikkeling en exploitatie door één partij zijn uitgevoerd, wordt er geen tevredenheidsverklaring gevraagd, maar een korte duidelijke projectbeschrijving waarin de rol die de ontwikkelaar-exploitant wordt geduid. Houdt er rekening mee dat de uitvoering waarschijnlijk door een aannemer in opdracht van de horecaexploitant is uitgevoerd. Een vereiste voor inschrijving is dat de partij (of combinatie van partijen) kan aantonen dat zij ervaring heeft met het verbouwen van monumenten. Het kan door een combinatieverklaring met een architect met ervaring met monumenten of met een aannemer ervaring met monumenten te overleggen.*

## **Mededeling vanuit de gemeente**

*In de haag nabij het Shuiswachtershuis huist een mussenkolonie. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de grond waarop de haag staat.*