

Ons kenmerk
DSO/2016.1119
RIS295810

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN VERKOOP RIJKSPAND PLESMANWEG 1-6

Het College van Burgemeester en Wethouders

Overwegende dat:

- Op 14 mei 2013 de samenwerkingsovereenkomst afstoot Rijkspanden (RIS 259111) is vastgesteld waarin is overeengekomen dat met het Rijk wordt samengewerkt om zo te komen tot een integrale aanpak van leegstaande (kantoor)gebouwen;
- De Nota van Uitgangspunten onderdeel zal zijn van een biedboek waarmee het Rijk de verkoopprocedure zal starten.

Besluit:

in te stemmen met de Nota van Uitgangspunten t.b.v. de verkoop van het Rijkspand aan de Plesmanweg 1-6.

Den Haag, 6 december 2016

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

mw. A.W.H. Bertram

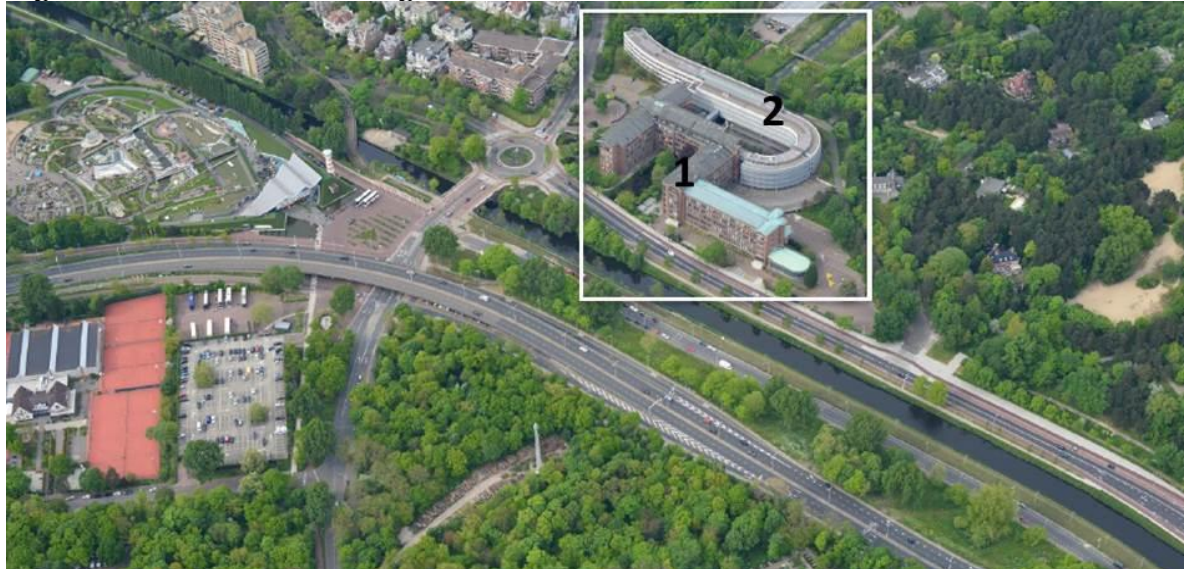
J.J. van Aartsen

Nota van Uitgangspunten t.b.v verkoop Rijkspand Plesmanweg 1-6

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is voornemens om het pand, waarin momenteel het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is gevestigd, aan de Plesmanweg 1-6, te verkopen. Vanwege technische aspecten heeft het RVB aangegeven de leegstandstermijn zo veel mogelijk te willen beperken en ervoor te willen zorgen dat de nieuwe eigenaar aansluitend aan het leegkomen van het pand (her)-ontwikkelingsplannen kan starten. Het voornemen is dat het ministerie het pand in het najaar van 2017 verlaat. In samenwerking met het RVB is onderzocht hoe deze locatie herbestemd zou kunnen worden. Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft de gemeentelijke randvoorwaarden waarbinnen herontwikkeling kan plaatsvinden en kan gebruikt worden als onderdeel van een biedboek waarmee het RVB de verkoopprocedure begeleidt. Na verkoop zullen door de gemeente de gebruikelijke nadere uitwerkings-, uitvoerings- en samenwerkingsafspraken met de koper worden gemaakt.

Figuur 1. Locatie Plesmanweg 1-6



Locatie/gebouw

De locatie ligt in het Stadsdeel Scheveningen, in de wijk Westbroekpark en Duttendel (buurt Duttendel) en is omgeven door veel water, groen en infrastructuur. Madurodam en de Stadskwekerij bevinden zich in de directe omgeving van de locatie.

Het pand bestaat uit twee delen (zie figuur 1): (1) het monumentale deel dat in de jaren '40 van de vorige eeuw tot stand is gekomen en een deel (2) dat gebouwd is in de jaren '80. Het monumentale deel (zie figuur 2) betreft het oude kantoorgebouw van de Koninklijke Luchtvaart Maatschappij (KLM) en bestaat uit vier vleugels. In 2010 is dit gebouw door het Rijk aangewezen als beschermd monument en opgenomen in het register (monumentnummer 530887). Bijzonderheden in het interieur zijn de trappenhuisen, het directievertrek (de Plesmankamer), de eetzaal op de vijfde verdieping met wandschildering en de multifunctionele recreatiezaal. Het gedeelte uit de jaren '80 wordt door zijn vorm ook wel 'de saxofoon' genoemd en bevindt zich, vanaf de Plesmanweg gezien, achter het monumentale gedeelte.

Figuur 2. Monumentale gebouw Plesmanweg 1-6



Juridisch planologisch kader

In het vigerende bestemmingsplan Duttendel, door de raad vastgesteld op 11 juni 2009, wordt de locatie Plesmanweg 1-6 gezien als onderdeel van de kantorenas, die niet mag worden omgezet naar andere functies. De locatie Plesmanweg 1-6 is dan ook bestemd als 'kantoor met parkeren ten behoeve van kantoor'.

Op basis van deze Nota van Uitgangspunten kan de toekomstige eigenaar zijn planvoorstel verder uitwerken. De initiatiefnemer is er zelf verantwoordelijk voor dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit de Nota van Uitgangspunten en voor het opstellen van een daarbij passende goede ruimtelijke onderbouwing. Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor alle aspecten die niet in de Nota van Uitgangspunten zijn geregeld, maar wel wettelijk zijn vereist.

Randvoorwaarden

De gemeente hecht veel waarde aan het in stand houden van de monumentale waarden van het gebouw en de kwaliteiten van de omgeving als het groen en water. Bij de ontwikkeling van de locatie Plesmanweg 1-6 worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

Cultuurhistorie

Het gebouw aan de Plesmanweg 1-6, dat is gebouwd in de jaren '40 (1), is een Rijksmonument en is gelegen in het beschermd stadsgezicht Westbroekpark/Belgisch Park. De opvallende karakteristiek van dit stadsgezicht is het hoogwaardig landschappelijke beeld dat op verschillende wijzen gecultiveerd en verstedelijkt is. Het in stand houden of verbeteren van dit beeld is wenselijk.

Voor het Rijksmonument geldt dat behoud met onderdelen als de directiekamer, trappenhuizen en kantineruimte het uitgangspunt is bij de ontwikkeling van deze locatie. Aanpassingen die wenselijk/nodig zijn voor de transformatie naar een andere bestemming moeten met respect voor het monument geschieden.

Archeologie

Het plangebied heeft een archeologische waarde. Voor werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, die de grond roeren is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde,

of van werkzaamheden, verplicht gesteld. Bij bouwwerkzaamheden moet ook rekening worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde.

Groen/openbare ruimte

De locatie Plesmanweg 1-6 ligt in een ecologische zone (de Scheveningse zone). In de Nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones Den Haag (RIS 151911) wordt geformuleerd welke karakteristieken en kwaliteiten deze zone heeft en met welk ambitieniveau en inrichtingseisen rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van de locatie. Er dient tevens een onderzoek te worden gedaan naar flora en fauna.

Voor de ontwikkeling van de locatie geldt het algemene uitgangspunt dat die zich moet schikken in zijn groene setting. Het bestaande complex ligt in een aantrekkelijke groene omgeving, waarvan het wenselijk is deze te behouden en te versterken. Een verbinding met de naastgelegen Stadskwekerij biedt in dit perspectief aanknopingspunten. Daarnaast is bij ontwikkeling van de locatie de Nota natuurinclusief bouwen (RIS 288182) van belang. Dit betreft zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft.

Water

De aanwezigheid van veel water in de omgeving van de locatie Plesmanweg is een kwaliteit die bij ontwikkeling benut dient te worden. Bestaande watergangen dienen te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden versterkt. Het toevoegen van verharding dient volgens het still principe van het Hoogheemraadschap (in planologisch opzicht) te worden gecompenseerd.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van de locatie Plesmanweg is duurzaamheid het uitgangspunt. De ambities met betrekking tot duurzaamheid voor de stad staan beschreven in de Agenda Duurzame Stad 2015 – 2020, Actieprogramma Klimaatbestendige stad (RIS 283893). Initiatiefnemers wordt geadviseerd tijdig advies te vragen aan het Haags Duurzaamheidsteam om de kansen op het gebied van duurzaamheid optimaal te benutten.

Behoefte

Bij het toestaan van nieuwe functies zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, oftewel toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Stedenbouwkundig kader

De Agenda Ruimte voor de Stad brengt trends, kwesties en toekomstperspectieven wat betreft de ontwikkeling van de stad Den Haag in beeld. Daarbij vormt het een onderlegger voor het ontwikkelen en beoordelen van nieuwe ruimtelijke plannen. Voor voldoende draadvlak is het college gericht de samenwerking met de stad aan gegaan. De Agenda is tot stand gekomen in co-creatie met stakeholders en bewoners van de stad.

De Agenda Ruimte voor de Stad benoemt vijf ruimtelijke hoofdpogaven:

- Ruimte voor buitenruimte
- Ruimte voor stedelijk wonen
- Ruimte voor nieuwe economie & toerisme
- Ruimte voor duurzame mobiliteit
- Ruimte voor energietransitie & klimaatadaptatie

Het concentratiegebied rondom Madurodam en het kantoorgebouw Plesmanweg wordt in alle vijf ruimtelijke hoofdogaven nadrukkelijk benoemd als locatie waar veel kansen en mogelijkheden liggen. Ten aanzien van de buitenruimte liggen er hier kansen voor het vergroten van de gebruiksmogelijkheden en het toegankelijker maken van de reeds bestaande parken. Bij de opgave voor het stedelijk wonen wordt de ruimte gezocht rond voorzieningen- en OV-knoppen zoals de locatie Plesmanweg. Daar liggen volop kansen om te intensiveren en een duidelijke schaa sprong te maken in het substantieel toevoegen van woningen of functie verandering. Verder is het concentratiegebied uitermate geschikt voor de doorontwikkeling en het versterken van de Internationale Zone en het toeristisch programma. Binnen de pijler duurzame mobiliteit ligt er rond de locatie van het kantoorgebouw Plesmanweg een belangrijke opgave in de ambitie van het college om een schaa sprong te realiseren in het regionale OV. Dit is cruciaal voor het beter verbinden van de kust, Internationale Zone, centrum en de regio. Alsmede het mogelijk maken van stedelijke verdichting en het oplossen van capaciteitsknelpunten. Het concentratiegebied is aangewezen tot mogelijke nieuwe stedelijke hub waar kan worden overgestapt op hoogwaardig OV. Ook voor de duurzaamheidsopgave van Den Haag liggen er hier tal van mogelijkheden zoals het aansluiten op het warmtenet en geothermie.

De bestemming van het kantoorgebouw Plesmanweg kan, indien initiatiefnemer dit verzoekt aan de gemeente, worden gewijzigd. De mate van medewerking van de gemeente is afhankelijk van het programma van de initiatiefnemer en hoe dit past binnen de vastgestelde ambities binnen de Agenda Ruimte voor de Stad.

Internationale Instellingen

De locatie van het kantoorgebouw Plesmanweg is gelegen binnen de Internationale Zone. Dit is hét gebied waar de stad Den Haag haar ambities voor stad van Vrede & Recht gestalte geeft. Deze ambities zijn vertaald in de Gebiedsvisie Internationale Zone, waarin drie clusters worden benoemd waar internationale instellingen geconcentreerd kunnen worden. Eén daarvan is het cluster Hubertusduin waarbinnen de locatie Plesmanweg gelegen is.

Figuur 3. Internationale Zone Den Haag



In het cluster Hubertusduin zijn op dit moment nog geen internationale instellingen gevestigd, maar het gebied is, door zijn strategische ligging in het ruimtelijke weefsel van de stad, wel zeer geschikt als overloopgebied (tussen cluster World Forum en ICC; zie figuur 3) voor nieuwe internationale instellingen. Door de samenkomst van grote infrastructurele verbindingen van wegen en tramlijnen vormt het gebied een belangrijke schakel in de lijn tussen de binnenstad en Scheveningen en voldoet daarmee aan het wensenpakket van internationale instellingen. Het Kosovotribunaal is de eerste instelling die van de strategische ligging van het cluster Hubertusduin gebruik maakt. Opening van het tribunaal in het voormalige Europol-gebouw is voorzien in 2018.

Voorzieningen

Den Haag heeft een uniek profiel als internationale stad van Vrede en Recht met een hoogstaand werk- en leefmilieu en een sterke, kennisintensieve zakelijke dienstensector. Dat biedt groeikansen. De Haagse 'quality of life' onderscheidt zich gunstig van andere steden op een aantal punten: nabijheid strand en duinen, internationale (expat) voorzieningen, winkels en betaalbaar en divers woningaanbod. Dit potentieel moet beter worden benut en verder worden uitgebouwd. Voor de locatie Plesmanweg zijn er met betrekking tot voorzieningen specifieke kansen:

- Hotelfunctie. Hierbij moet het gaan om aanvullend of onderscheidend segment. Voor reguliere hotels zijn de binnenstad en Scheveningen kust immers de primair aangewezen locaties. Er is markt voor een familiehôtel, bijvoorbeeld in combinatie met Madurodam.
- Gelieerde horecavoorzieningen. Dit kan ondergeschikte horeca zijn, maar ook zelfstandig gerelateerd aan een leisure- of hotelfunctie.
- Expatvoorzieningen zoals dienstverlening.
- Sportvoorziening. De ligging op een verkeersknoep tussen tennispark De Bataaf en hockeyclub Klein Zwitserland biedt in dit perspectief mogelijkheden.

Kantoren

Het aantrekken en vasthouden van jonge, veelbelovende ondernemingen (startups) en creatief talent om de transitie naar een innovatieve economie te versnellen biedt kansen voor Den Haag. Het monumentale gedeelte van de locatie Plesmanweg 1-6 biedt voor beperkt metrage kansen voor wijk economie en startups.

Hoewel leegstand op de kantorenmarkt hoog is, neemt door transformatie van kantoren leegstand sterk af. Voor grote ondernemingen is de ligging van de Plesmanweg qua OV en auto relatief ongunstig. De meeste grote ondernemingen bevinden zich immers direct aan een centraal station. Dit geldt echter niet voor kleine innovatieve ondernemingen, die een pand met uitstraling/historie met interactie al dan niet in nabijheid van hun woonomgeving zoeken. Een deel van de locatie Plesmanweg 1-6 zou zodoende bestemd kunnen worden als bedrijfsverzamelgebouw. In algemene zin is voor de locatie Plesmanweg minimaal 1000 m² kantooruimte het uitgangspunt.

Woningbouw

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid (Woonvisie Den Haag 2009-2020) is het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Er is een groot tekort aan woningen dat binnen de bestaande stad zal moeten worden opgelost. Hoewel differentiatie van woonmilieus en woonsferen het uitgangspunt is, moet dit binnen een stedelijk kader gebeuren. Daarom dient er (indien er meegewerkt wordt aan een woonfunctie) gekozen te worden voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving. In het Benoordenhout overheerst de woonfunctie met grote eengezinswoningen en appartementencomplexen waar veelal ouderen wonen. De wijk wordt gekenmerkt als 'groen stedelijk' en wat betreft woonsfeer klassiek en statig.

Bij de herontwikkeling van vrijkomend vastgoed is transformatie naar wonen veel voorkomend. Gedacht kan worden aan (een combinatie van) appartementen en stadswoningen. De locatie Plesmanweg 1-6 is geschikt voor zowel de koop- als de huurmarkt, waarbij gedacht wordt aan een gedifferentieerd segment. Wat betreft doelgroepen kan gedacht worden aan ouderen, gezinnen, expats en een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast kan ook gedacht worden aan bijzondere woonvormen, als woongroepen, wonen met service met daarbij bijvoorbeeld een koffiëcorner, restaurant of een sportruimte voor gebruik van bewoners van het pand. Aandachtspunt bij de transformatie naar woningbouw is de hoge geluidsbelasting waardoor er mogelijk dove gevels gecreëerd moeten worden, voor het monumentale gedeelte aan de Plesmanweg.

Gezien de (on)mogelijkheden om andere functies voldoende ruimte te geven in de stad, is alleen maar woningbouw echter een laatste optie waar de gemeente medewerking aan wil verlenen. Eerst wordt gekeken naar (combinaties met) andere functies, onderzoek moet aantonen dat deze functies niet haalbaar zijn alvorens medewerking wordt verleend aan een totale transformatie tot wonen.

Verkeerskundig kader

De locatie Plesmanweg bevindt zich op een infrastructurele knoop. Het is een belangrijke plek aan één van de vijf belangrijke infrastructurele inprikkers van het stadsdeel Scheveningen. De locatie is bereikbaar met de auto via de Raamweg en de Noordwestelijke Hoofdroute, per openbaar vervoer via tramlijn 9 en buslijn 22 en per fiets via de sterfietsroute tussen het Centrum en Scheveningen Bad via de Dr. Aletta Jacobsweg-Nieuwe Parklaan. Zowel in het kader van Agenda Ruimte voor de Stad als de Verkeersvisie Scheveningen wordt de locatie Plesmanweg als zeer waardevol gezien.

Vanuit Agenda Ruimte voor de Stad is het een belangrijke wens voor de toekomst om tussen Station Den Haag Centraal en Scheveningen Bad een metroverbinding te realiseren. Bij de ontwikkeling van de locatie Plesmanweg dient dan ook rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat er in de toekomst in de nabije omgeving een OV-knooppunt ontstaat met kansen voor (bijbehorende) voorzieningen. Ook een (beperkte) P+R en/of P+B voorziening kan hiervan onderdeel uitmaken.

Bij de ontwikkeling van de locatie Plesmanweg dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijk beleid inzake parkeernormen (Nota parkeernormen Den Haag, incl. herziening). De wijziging van functies kan een andere parkeerbehoefte en daarmee een ander aantal parkeerplekken tot gevolg hebben. Daarnaast zal transformatie het huidige combinatiegebruik voor parkeren met Madurodam en de ontwikkeling van Madurodam niet in de weg mogen zitten.

Uitgesloten functies

De medewerking van de gemeente aan initiatieven is afhankelijk van de mate waarin de ontwikkeling invulling geeft aan de hiervoor geformuleerde uitgangspunten en in welke mate de toekomstige eigenaar de gemeente weet te overtuigen. Aan de vorm, massa en dichtheid van de nieuwe invulling worden op voorhand geen beperkingen gesteld.

Wel zijn enkele functies op de locatie Plesmanweg op voorhand uit te sluiten. Het gaat in ieder geval om studentenhuisvesting, detailhandel, supermarkt, reclamemast, casino, amusementshal, prostitutie, massage, brandweerkazerne, gezondheidszorg en een uitvaartcentrum. Bovendien zijn in verband met de luchtkwaliteit, op grond van gemeentelijk beleid, binnen afstand van 50 meter tot de weg in beginsel geen gevoelige bestemmingen toegestaan. Dit betreft onder andere onderwijs, kinderopvang en verpleeghuizen.

Communicatie omgeving

Het RVB en de gemeente hebben op 6 juli jl. op de locatie Plesmanweg 1-6 een brainstormsessie georganiseerd, waarbij een afvaardiging van de wijkvereniging Duttendel Wittebrug aanwezig was. Leden van de wijkvereniging hebben reeds een studie gedaan naar de mogelijkheden van het gebied (zie bijlage 1). De wijkvereniging heeft veel interesse in de ontwikkelingen op de locatie en wil actief bij het verloop van het proces betrokken blijven. Ook met Madurodam wordt gesproken. De Nota van Uitgangspunten zal naar de betrokken partijen in de omgeving worden gestuurd.

Voor de verdere planvorming geldt dat bij particuliere initiatieven de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de marktpartij ligt. Om initiatiefnemers te helpen bij de communicatie met belanghebbenden heeft de gemeente een 'Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven' opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over bouwplanontwikkelingen. De initiatiefnemer moet dan ook kunnen aantonen hoe belanghebbenden zijn geïnformeerd en hoe zijn reageren op de voorstellen.