



# Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug

**VERSLAG** van de bijeenkomst met wijkbewoners over de herontwikkeling van het voormalige KLM-gebouw aan de Plesmanweg, 15 februari 2018, Oldeslo

## 1. Opening

Voorzitter Tom Ensink opent de bijeenkomst (ca. 95 aanwezigen) om 20.05 uur. Doelstelling van de avond is om informatie over de huidige stand van zaken te delen en te inventariseren wat er leeft in de wijk ten aanzien van het project 'Plesmanduin'. Op 1 februari jl. heeft projectontwikkelaar Impact Vastgoed de omwonenden geïnformeerd, nu is het de beurt aan de wijkvereniging om nader op zorgen, aandachtspunten en wensen in te gaan. Ook wenst de Plesman-commissie te inventariseren of er draagvlak is in de wijk voor de standpunten die zij tot dusverre met de projectontwikkelaar heeft gedeeld. De voorzitter stelt de aanwezige leden van de Plesman-commissie voor, evenals architect|adviseur Hans van Beek en de overige leden van het bestuur van de wijkvereniging.

Na de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Dat zal gaan de hand van vijf categorieën: monument (oudbouw), nieuwbouw, groen & natuur, geluid, verkeer, geluid & parkeren, procedures.

## 2. Presentatie Plesman-commissie

Jan Hartsink, lid van de Plesman-commissie, geeft in een powerpoint presentatie de stand van zaken weer van het project, zoals thans bekend bij de commissie. Hij constateert bij navraag dat ca. 60% van de aanwezigen óók op 1 februari jl. de presentatie van Impact Vastgoed heeft bijgewoond. Hij geeft in zijn presentatie een overzicht van de omgeving en de inpassing van het huidige complex in het groen. Vervolgens laat hij zien wat het plan was op basis waarvan de gunning is verstrekt en het gepresenteerde plan van 1 februari. Aanwezigen zijn rumoerig bij het tonen van de foto maquette, zoals die op [www.plesmanduin.nl](http://www.plesmanduin.nl) staat. De hoogte en het volume van de nieuwbouw baren zorgen, blijkt. De schets laat zien dat er nu sprake is van 4 verschillende, nieuwe gebouwen in plaats van de zgn. saxofoon, die ook aanzienlijk in hoogte van elkaar en van het monument afwijken.

De parkeergelegenheid voor toekomstige bewoners is voorzien onder de grond: 2 parkeergarages met 2 afzonderlijke in- en uitgangen. Het dak van de parkeergarages wordt groen. De zichtlijnen van het gehele complex geven kansen op verfraaiing en meer groenbeleving; een punt van zorg is de geluidsregulering aan de kant van de Plesmanweg. Het definitieve ontwerp is nog niet bekend, de architecten zullen in april 2018 een meer definitief ontwerp tonen. Dan zal Impact Vastgoed weer een bijeenkomst organiseren waarvoor de omwonenden worden uitgenodigd.

Tot slot worden de uitgangspunten en overwegingen van gemeente en projectontwikkelaar nog eens vermeld. De gemeente heeft behoefte aan veel nieuwe woningen in Den Haag. De gemeente wil evenwel draagvlak uit de wijk voor realisering van de plannen. De ontwikkelaar heeft het project gebaseerd op een groter volume dan de huidige saxofoon en zal daaraan willen|moeten vasthouden. Inpassing in het landschap, bezonning, parkeren, verkeer en geluid worden nader onderzocht.

## 3. VRAGEN | OPMERKINGEN

Ben Giesen, voorzitter van de Plesman-commissie, geeft aan dat een groot aantal suggesties van de commissie intussen is overgenomen. Hij is positief over de ontwikkelingen rondom het monument (renovatie, parkeren onder de grond en multidisciplinair karakter met kantoor-, woon- en short stay-functie). De nieuwste inzichten over nieuwbouw (hoogte) roepen vragen op, maar in deze fase is er nog geen concreet ontwerp. Voor het landschapsontwerp - passend in de groene omgeving - heeft de landschapsarchitect een tweetal wandelingen georganiseerd.



## Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug

De groen|duurzaamheidscommissie van de wijkvereniging maakt een kansenkaart om de afstemming met het gebied optimaal te laten zijn. De website van Impact Vastgoed ([www.plesmanduin.nl](http://www.plesmanduin.nl)) is ingericht om individueel vragen te stellen. Hij moedigt de aanwezigen aan dit niet na te laten, juist in deze fase van de ontwikkeling.

Ben beantwoordt de vragen en opmerkingen uit de zaal volgens de afgesproken structuur; daarbij moet worden opgemerkt dat de Plesman-commissie deze vragen naar beste weten beantwoordt en op basis van wat van Impact Vastgoed in de huidige fase is vernomen. Alleen Impact Vastgoed zelf kan uiteindelijk instaan voor de juistheid van de antwoorden. De wijkbewoners worden uitgenodigd om prangende vragen vooral via voormelde website te stellen.

### **Monument**

1. Hoeveel appartementen worden er gerealiseerd?

*A: in totaal 360; aantal in monument is nog onderwerp van studies; appartementen aan Plesmanweg en aan het water, short stays aan de Raamweg; klein deel heeft een sociale woningbouw bestemming, onbekend hoeveel.*

2. Het volume en de hoogte van de nieuwbouw beschadigt het aanzien van het monument; gevreesd wordt dat door de nieuwbouw het monument zal wegvallen.

*A: de architecten hebben onderkend dat er evenwicht moet zijn tussen monument en nieuwbouw; ze kunnen daarvoor een aantal optische instrumenten inzetten.*

3. Komen er balkons en wordt het gebouw duurzaam?

*A: Er is gesproken over balkons aan de binnenzijde van de vleugels aan het water; vragen over bezonning en geluid zijn aan de orde, evenals overleg met Rijksdienst voor Monumenten. Energieneutraal bouwen voor nieuwbouw is mogelijk, voor monument niet haalbaar.*

4. Is de herontwikkeling van het monument niet voldoende (met sloop van de saxofoon zonder nieuwbouw)?

*A: de gemeente Den Haag heeft behoefte aan 30.000 nieuwe woningen en staat positief ten aanzien van ontwikkeling van groot aantal appartementen in het Plesmanduin-complex.*

5. Zijn er voorbeelden van wooncomplexen die zich hebben bewezen in de combinatie van luxe en sociale (huur)woningen en kantoren. Impact Vastgoed heeft aangegeven geen voorbeelden te hebben gerealiseerd. De Gemeente heeft de combinatie in het programma van eisen opgenomen.

*A: Impact spreekt over doelgroepen voor grote en specifiek voor kleine appartementen (starters, senioren). Meer informatie is noodzakelijk.*

6. Hoe kan een monument worden voorzien van balkons als die er van origine niet waren.

*A: aan een monument kunnen met toestemming van de daarvoor aangewezen instanties in beginsel wijzigingen worden aangebracht. Er waren terrassen, die komen terug; in de daketages worden patiowoningen gerealiseerd.*



## Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug

### **Nieuwbouw**

1. Bezorgd over de nabijheid van gebouw A bij de woningen aan de Plesmanweg; dit is een 'visuele overval' van de bestaande wijk. Het wordt daar een massaal gebeuren, 5 m hoger dan de huidige saxofoon.

*A: onderwerp wordt nadrukkelijk besproken in overleg tussen Plesman-commissie en Impact Vastgoed.*

2. Wordt de nieuwbouw fraai en daarmee een icoon voor de wijk?

*A: de inzet van de commissie is dat de wijk er kwalitatief op vooruit gaat.*

3. Hoeveel extra volume komt terug voor het verdwijnen van de saxofoon?

*A: er komt mogelijk meer volume terug (dat zat al in het oorspronkelijke ontwerp), maar nog geen exact antwoord te geven op basis van schetsontwerp.*

4. Wees alert op de mooie doorzichten en groene plaatjes. 'Kolossen in het groen' trekken meer aandacht dan de omgeving, waardoor het groen onzichtbaar zal zijn.
5. De hoogte van de verschillende gebouwen is een punt van grote zorg. Het uitzicht op het monument moet niet worden verstoord. Gebouw B mag niet zichtbaar zijn vanuit Madurodam. Houd de nieuwbouw onder de noklijn van het monument, liever breder en lager dan hoogbouw. Instemming vanuit de zaal.
6. Tijdens de 1 februari-presentatie werd in de inleiding het Madrileense orangerie-motief als leidraad genomen. Bij de invulling verscheen evenwel een zware fundatie|plint met een luchtige(re) opbouw. Heb aandacht voor uitvoering en harmonie. Veel hangt af van de uitvoering en de materialen die worden gekozen.
7. Wonen in een gebouw geeft een andere verkeersbeweging dan werken. Voorheen was de dynamiek complementair, nu zal die vooral parallel zijn. Verzoek te pleiten voor oplossing uitgaand verkeer, m.n. vanaf Kwekerijweg|St. Hubertusweg.
8. Tijdens de discussie over de bouw van de saxofoon is gezegd dat 'meer volume dan dit' niet meer zou voorkomen en daarmee was het compromis geboren. Wat is de positie van de Gemeente als zowel volume als hoogte toenemen?

*A: de Gemeente is aan zet wanneer de bestemmingsplanprocedure aan de orde is.*

9. Discussie over breedte en hoogte moet niet separaat worden gevoerd, maar uitgangspunten voor het definitieve ontwerp moeten duidelijk zijn. Gepleit wordt voor één ontwerpproces om hoogte en ruimtebeslag gecombineerd te zien. Bijval vanuit de zaal.
10. Plesmanduin wordt een gezichtsbepalend complex. Nieuwbouw moet aansluiten bij het monument. Pleit voor mooi, integraal plan om de kwaliteit van de oudbouw te handhaven.
11. Is heien nodig? Zo ja, is er voorzien in een 0-meting?

*A: indien nodig, is het zaak om vooraf metingen te doen en de situatie goed vast te leggen met het oog op eventuele schadeclaims.*

De breedte|hoogte discussie moet niet worden gekoppeld aan het volume van de saxofoon. Het gaat om de harmonie tussen monument en nieuwbouw.

*A: het is nog niet bekend wat het volume in het huidige ontwerp zal zijn; de Plesman-commissie zal de opgave van Impact Vastgoed nauwkeurig narekenen.*



## Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug

12. Aangezien de koopsom bekend is, zal de ontwikkelaar optimaal rendement nastreven.
13. Zijn er nog andere varianten denkbaar, zoals saxofoon herontwikkelen of grond teruggeven aan de natuur, kleurstelling van de gebouwen, steensoorten etc.

*A: gunning is verstrekt o.b.v. een ontwerp waarin de saxofoon wordt gesloopt; niet realistisch om aan te nemen dat hierop wordt teruggekomen.*

14. Komt er één grote parkeergarage?

*A: in het huidige plan zijn 2 garages voorzien, met elk een in- en uitgang.*

15. Wordt het voorplein aangepast?

*A: de architecten hebben aangegeven dat het voorplein wordt hersteld aan de hand van het oorspronkelijke ontwerp; hier is wel de uitrit van de garage voorzien en dat vraagt om inpassing; oprit en balkon boven hoofdentree zijn latere aanpassingen.*

16. De intentie is om nieuwbouw aan te laten sluiten bij het monument. Het eerste ontwerp sloot beter aan; waarom is dit losgelaten?

*A: er is sprake van een ontwerpproces; eerste ontwerp gaf voldoende aanleiding voor rijk (€) en gemeente (# woningen) voor gunning; tweede ontwerp is een 'spel dat nog gespeeld moet worden'. Dat biedt unieke kansen voor verbetering van het monument en afbraak van de Saxofoon om daarmee het gehele complex beter te maken. Oorspronkelijk lagen er tuinen op de plaats van de Saxofoon; één van de kansen van het project is vergroening, groen waarin wordt gewoond. Dat is een pluspunt voor de wijk en voor toekomstige bewoners. Uitgangspunt voor projectontwikkelaars: 'massa is geld' moet linksom of rechtsom worden gerealiseerd. Daarin zal een realistisch standpunt moeten worden gezocht in de vorm van een integraal plan, dat in evenwicht is met de omgeving.*

17. Wonen in het groen à la Couperusduin zou heel goed passen in het Plesmanduin.
18. Tijdens het ontwerpproces voor Résidence Witte Brug is gestreden om het al dan niet realiseren van het project. In de allerlaatste fase kwam – bij wijze van verrassing – een ontwerp met twee extra verdiepingen op tafel. Spreekt hoop uit dat er nu geen verrassingen komen en dat alle aspecten (skyline, bezonning etc.) bekend zijn.

*A: verwacht wordt dat een maquette van het ontwerp in april a.s. beschikbaar is; op basis daarvan kan verder worden gesproken over het bijafpraten van ontwerp-onderdelen.*

### **Groen & natuur**

1. Aan de achterkant van het complex loopt een belangrijk fietspad. Hoopt dat dit wordt gehandhaafd.
2. Worden de normen van de Gemeente voor parkeren van bewoners en gasten gevolgd?
3. Niet alleen het groen op de parkeerdaken, maar ook het groen op en aan de gebouwen is van belang. Wordt er gedacht aan verticale tuinen voor de nieuwbouw; dit is goed voor akoestiek, scheidt contrast en natuurlijke overgang naar het naastgelegen groen. Complex kan daarmee ook icoon voor Den Haag worden en laten zien hoe het in 2018 óók kan.
4. Groen op garages vraagt om speciale aanpassingen.



## Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug

*A: groen op betonnen garagedaken is technisch uitstekend uitvoerbaar; aansluiting van bebouwing op bestaand groen eveneens; de landschapsarchitect wandelt op 23 februari, aanmelding via website ([www.plesmanduin.nl](http://www.plesmanduin.nl)).*

5. Hoeveel groen moet worden geofferd voor leefbaarheid op lagere woonlagen? Aan achterzijde langs fietspad staat redelijk hoge begroeiing die licht belemmert. Is bekend of dit groen op gemeentegrond moet wijken voor de nieuwbouw.

*A: dit heeft de aandacht van de Plesman-commissie; speciale aandacht voor grote ceder op inrit parkeergarage.*

6. Door grondwerken kan wateroverlast in kelders ontstaan. Is er een risico door de nieuwbouw?

*A: is niet bekend; kelders blijven waarschijnlijk boven het niveau van het grondwater.*

7. Wie gaat het (private) groen van het Plesmanduin onderhouden, nu er een mix van huurders en kopers komt?

*A: een overkoepelende Vereniging van Eigenaars zou hiervoor een oplossing kunnen zijn; het duurzaam beheer van het complex heeft de aandacht van de Plesman-commissie.*

### **Verkeer, geluid & parkeren**

1. Is er een strategie voor fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers? Laat dit geen sluitpost zijn, maar veel aandacht krijgen in ontwerpfase (zie rommelige situatie bij ICC).
2. Is er een visie op eigentijds vervoer (snappcars, elektrisch opladen) in het complex?
3. Hoe zal de aan- en afvoer van verkeer naar de rotonde worden geregeld?
4. Het kruisen van de Raamweg vanaf de Kwekerijweg|St. Hubertusweg is moeilijk voor fietsverkeer; suggestie wordt gedaan om het brede trottoir tweerichtingen te maken.
5. Heb ook aandacht voor de zichtlijnen vanuit Kwekerijweg en St. Hubertusweg. En ook voor geluid(soverlast) vanuit het Plesmanduin richting Kwekerijweg en St. Hubertusweg.
6. Wordt nu betaald parkeren ingevoerd, zodat het gebied niet een gratis parkeervoorziening wordt voor bewoners en bezoekers van Plesmanduin?
7. Verkeersveiligheid is belangrijk. En parkeeroverlast kan als zeer hinderlijk worden ervaren.
8. Opstoppingen rondom rotonde leiden ook tot vervuiling door uitlaatgassen.
9. Heb oog voor geluidsoverlast voor de bewoners van de Plesmanweg; kan er een geluidskaart worden gemaakt van de huidige situatie op de Plesmanweg t.o. de Koninginnebrug

### **Procedures**

1. Neemt de wijkvereniging – indien nodig – stelling of moeten individuele bewoners dat doen? Ervaring dat Impact Vastgoed bepaalde vragen niet beantwoord.

*A: website van Impact Vastgoed is transparant voor omwonenden na aanmelding; Plesman-commissie zal vragen monitoren en weet dat de gemeente participatie zal toetsen. Nu is de fase van bijsturing; voor een standpunt is eerst concretisering van het ontwerp noodzakelijk. De wijkvereniging zal, indien noodzakelijk, stelling nemen en heeft de middelen daartoe.*

2. De schaa sprong is – na alles wat is gezegd en opgemerkt – mogelijk de grootste zorg: door groot aantal nieuwe woningen en bewoners, hoogte en volume van de nieuwbouw, verkeersbewegingen en benodigde voorzieningen.

*A: de Plesman-commissie is zich dit terdege bewust; tevens liggen er kansen om kwaliteit toe te voegen, nieuwbouw zal meer zichtbaar zijn en moet dus mooi, toonaangevend en passend in de wijk zijn.*





## Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug

3. Verkeer en geluidsoverlast tijdens de bouwfase heeft ook grote impact op de wijk. Kunnen goede afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar, bouwer en gemeente?

Ben Giesen concludeert dat de zorgen van de wijkbewoners zich in deze fase m.n. concentreren op de nieuwbouw van het Plesmanduin; hoogte, volume en nabijheid aan de kant van de Plesmanweg zouden redenen voor bezwaar kunnen worden, nu de ideeën voor de nieuwbouw ter vervanging van de saxofoon zo afwijken van de oorspronkelijke impressie tijdens de gunningsperiode. De Plesman-commissie zal de zorgen vanuit de wijk bespreken met Impact Vastgoed.

### **4. Afsluiting**

Voorzitter Tom Ensink bedankt alle aanwezigen tegen 22:00 uur voor hun aanwezigheid en inbreng. Hij geeft aan dat vragen aan het bestuur kunnen worden gesteld via: [secretaris@duttendelwittebrug.nl](mailto:secretaris@duttendelwittebrug.nl).

MM|210218