
Wijkvereniging Duttendel en Wittebrug

Den Haag, 12 februari 2020

Aan:
Wethouder Stadsontwikkeling, Wonen en Scheveningen

Geachte heer Revis,

Naar aanleiding van het gesprek dat de Plesmancommissie met u heeft gehad op 5 februari, willen wij - om misverstanden te voorkomen - het volgende onder uw aandacht brengen.

Bouwplan in strijd met Nota van Uitgangspunten

Het bouwplan van Impact Vastgoed op de locatie Plesmanweg 1-6 is onzes inziens te massaal en heeft beslist geen draagvlak in de wijk, zoals is gebleken uit de enquête in januari.¹ Het voorstel dat de Plesmancommissie heeft gedaan in april 2018² - om niet hoger te bouwen dan het monument en zoveel mogelijk te bouwen op het grondvlak van de Saxofoon - vindt daarentegen wel grote weerklank onder inwoners van onze wijk. Dat voorstel zou naar onze mening - zoals ook is afgesproken in ons eerdere overleg op 22 maart 2019³ - de basis moeten zijn voor verdere architectonische uitwerking, waarbij wij pleiten voor passende overgangselementen naar de omgeving.

Hierbij willen wij benadrukken dat de ontwikkeling van nieuwbouw moet voldoen aan de Nota van Uitgangspunten⁴. Daarin is immers gesteld: "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." Onzes inziens - en naar de mening van de wijk - is daarvan geen sprake wat betreft de randvoorwaarden. Het hoogwaardig landschappelijk beeld dat op verschillende wijzen gecultiveerd en verstedelijkt is - nota bene de opvallende karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Westbroekpark/ Belgisch Park - wordt met het bouwplan van Impact Vastgoed aangetast. Verder is er geen enkele aanwijzing dat er zodanig wordt gebouwd dat de aantrekkelijke groene omgeving wordt versterkt en dat ook de natuur er baat bij heeft.

Bouwmassa van de Saxofoon uitgangspunt voor nieuwbouw

Na alle plannen die door Impact Vastgoed zijn getoond vanaf juli 2017, zijn wij ervan overtuigd geraakt dat het niet mogelijk is meer te bouwen dan ca. 17.600 m² zonder de omgeving in het beschermd stadsgezicht geweld aan te doen. Dat is het BVO van ons schetsmatig voorstel uit april 2018. Daarbij willen wij opmerken dat wij met dit voorstel reeds verder zijn gegaan dan door velen in de wijk als wens en grens is aangegeven. De wijk heeft immers reeds in april

¹ http://www.plesmancommissie.nl/documenten/2020-01-28_antwoorden-enquete.pdf

² http://www.plesmancommissie.nl/documenten/2018-04-23_IV-brief.pdf

³ http://www.plesmancommissie.nl/documenten/2019-03-22_Gespreksnotitie.pdf

⁴ RIS nummer 295810

2017 aangegeven dat nieuwbouw die aanzienlijk hoger is dan de Saxofoon, niet acceptabel is.⁵

In dit opzicht willen wij onder uw aandacht brengen dat het wijkbestuur - in een overleg met de gemeente in juni 2016 - er niet vanuit is gegaan dat de Saxofoon zou worden gesloopt: dat zou een behoorlijke kapitaalvernietiging zijn. Een verslag van dat overleg is gevoegd als bijlage bij de Nota van Uitgangspunten.⁶ Voor het geval dat de Saxofoon wel zou worden gesloopt, is de wijk er geenszins vanuit gegaan dat er meer nieuwbouw voor in de plaats zou komen.

Bij de motivering van het bouwplan van Impact Vastgoed bij de gunning in juli 2017 lijkt deze zienswijze ook te worden bevestigd. In de brochure *'Plesmanweg 1-6', een hoofdstedelijk ensemble | transformatie voormalig KLM hoofdkantoor: een nieuw landgoed voor Den Haag* lezen wij (blz. 20): "Door het verwijderen van de saxofoon kan er een nieuwe compositie worden gemaakt met de oorspronkelijke bouwmassa als vertrekpunt." En ook (blz. 2): "Het veranderen van de functie naar primair wonen, ondersteund door publieke functies, leidt tot een grote toevoeging van woonprogramma aan de buurt. Ca. 20.000 m2 in het bestaande gebouw en een equivalent in een nieuw te realiseren volume."

Uit onze berekeningen op basis van de tekeningen van de Saxofoon (zie p. 4) blijkt dat de Saxofoon 14.400 m2 BVO telt boven het maaiveld (dat wil zeggen exclusief parkeerruimte), en een bouwmassa heeft van ca. 51.000 m3. Het moge duidelijk zijn dat deze hoeveelheid de maat dient te zijn voor nieuwbouw. Hierbij tekenen wij aan dat een bouwmassa van 51.000 m3 bij een woonlaaghoogte van 3 m kan worden omgerekend naar 17.000 m2 BVO.

Misleidende informatie

In uw informatie aan de voorzitter Commissie Ruimte d.d. 5 juli 2017⁷ geeft u aan dat het totale programma ca. 56.000 m2 BVO beslaat en bestaat uit:

- Wonen (27.500 m2)
- Kantoor (2.500 m2)
- Leisure (1.250 m2)
- Short-stay en Service Appartementen (12.000 m2)
- Horeca (500 m2)
- Cultuur (650 m2)
- Techniek/Algemeen (600 m2)
- Parkeren (10.500 m2): 350 binnen en 50 buiten.

De parkeerplaatsen zullen onder het maaiveld worden verborgen. Het groene karakter van de omgeving kan hierdoor verbonden worden met het groene hof in het ensemble. Verder is opgegeven dat er naast de short stay en service appartementen: 160 nieuwbouw appartementen komen en 65 appartementen in het monument.

Aangezien uit de berekening bruto vloeroppervlakten van Impact Vastgoed⁸ is gebleken dat het monument 26.900 m2 BVO telt, mag de conclusie worden getrokken dat voor

⁵ http://www.plesmancommissie.nl/documenten/2017-04-19_terugkoppeling.pdf

⁶ https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/overige_bestuurlijke_stukken/342100

⁷ RIS 297446: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5522950/2/RIS297446%20Gunning%20Plesmanweg>

⁸ zie bijlage DO_300_BVO-functies.pdf d.d. 10-09-2018 bij aanvraag Verbouw monument Plesmanweg, aanvraagnummer 3935853

vervangende nieuwbouw van de Saxofoon 18.600 m² BVO moet worden gerekend⁹, in ieder geval niet meer dan de eerder - in de brochure - genoemde 20.000 m².

Hierbij zij opgemerkt dat dit aanzienlijk meer is dan het gehuldigde uitgangspunt dat de oorspronkelijke bouwmassa van de Saxofoon (ofwel max. 17.000 m² BVO bij nieuwbouw) het vertrekpunt is voor nieuwbouw.

Met het oog op het voorgaande is het onbegrijpelijk dat de Gemeente een Anterieure Grondexploitatieovereenkomst met Impact Vastgoed c.q. Plesmanweg B.V. is overeengekomen¹⁰ waarin de Gemeente een inspanningsverplichting op zich heeft genomen om een Planologisch kader tot stand te brengen waarin het Bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Let wel, dit Bouwplan wordt in deze overeenkomst als volgt gedefinieerd:

het ontwikkelen van circa 18 vrije sector woningen voor expats, circa 79 vrije sector woningen, 66 sociale huurwoningen, 93 tot 115 shortstay appartementen, een sportschool, max. 776 m² horeca en eventuele bijbehorende voorzieningen met een totale omvang van ca. 26.845 m² BVO in fase 1, het ontwikkelen van max. 200 vrije sector woningen met eventuele bijbehorende voorzieningen met een totale omvang van ca. 25.315 m² BVO (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling) in fase 2 en 1.000 m² kantoor in fase 1 en/of 2.

Met deze overeenkomst gaat de Gemeente ver voorbij aan hetgeen u aan de voorzitter Commissie Ruimte hebt gemeld: de Gemeente is immers nu een overeenkomst aangegaan om in totaal 53.160 m² BVO te realiseren (exclusief parkeren), terwijl u aan de voorzitter Commissie Ruimte 45.500 m² hebt voorgesteld. Bovendien wordt in de overeenkomst "max. 200 vrije sector woningen" in fase 2 (dus nieuwbouw) genoemd, terwijl in uw informatie aan de voorzitter Commissie Ruimte sprake is van 160 nieuwbouwappartementen. Hier is sprake van misleiding!

In verzet

Wij willen wijzen op uw toezegging¹¹ dat het in 2017 voorgestelde plan met de daarbij behorende verdeling en omvang in functies de basis vormt voor een verdere uitwerking, en dat de uitwerking plaats vindt in nauw overleg met de belanghebbenden in de omgeving en de verschillende afdelingen binnen de gemeente Den Haag.

Met de huidige plannen van Impact Vastgoed en met de Anterieure Grondexploitatie-overeenkomst wordt uw toezegging weersproken. Dat schaadt in grote mate het vertrouwen dat de wijk in de Gemeente en in u als wethouder zou moeten kunnen hebben.

Het moge duidelijk zijn dat de wijk in verzet zal komen tegen deze gang van zaken.

Namens de Pesmancommissie,
Ben J.M. Giesen
voorzitter

⁹ Totaal programma is 56.000; aftrek parkeren 10.500 = 45.500 voor alle andere functies; in monument is 26.900 ruimte; conclusie: buiten het monument is 18.600 m² nodig.

¹⁰ bekendgemaakt in Gemeenteblad nr. 271667 d.d. 18 december 2018; opgevraagd via de WOB

¹¹ in de brief aan de vz. Commissie Ruimte d.d. 5 juli 2017, zie voetnoot 7

BVO en bouwvolume SAXOFOON

Onderstaande tekeningen van de Saxofoon moeten a.h.w. groter worden gedacht: de cirkel-bocht gaat verder tot de aansluiting aan het monument.



3e verdieping 1300 m2

2e verdieping 3400 m2

1e verdieping 3500 m2

BGG 3600 m2
terrassen (geel) zijn niet meegeteld

1e kelder 2600 m2, incl. halve bocht parkeerruimte
geel = buiten overdekt,
niet meetellen: ruimte onder Saxofoon aan zijde
Badhuisweg [800 m2]

2e kelder 4400 m2: parkeerruimte auto's,
parkeerruimte fietsen, technische ruimte

Berekening BVO en bouwvolume Saxofoon

	BVO afgerond m2	verdiepings-hoogte in mm.	bouwvolume m3
3e verdieping / dak	1300	2500	3.250
2e verdieping	3400	3420	11.628
1e verdieping	3500	3450	12.075
BGG	3600	3450	12.420
1e kelder (incl parking)	2600	4313	11.214
TOTAAL boven niveau parkeergarage	14400		50.587
2e kelder / parking	4400		