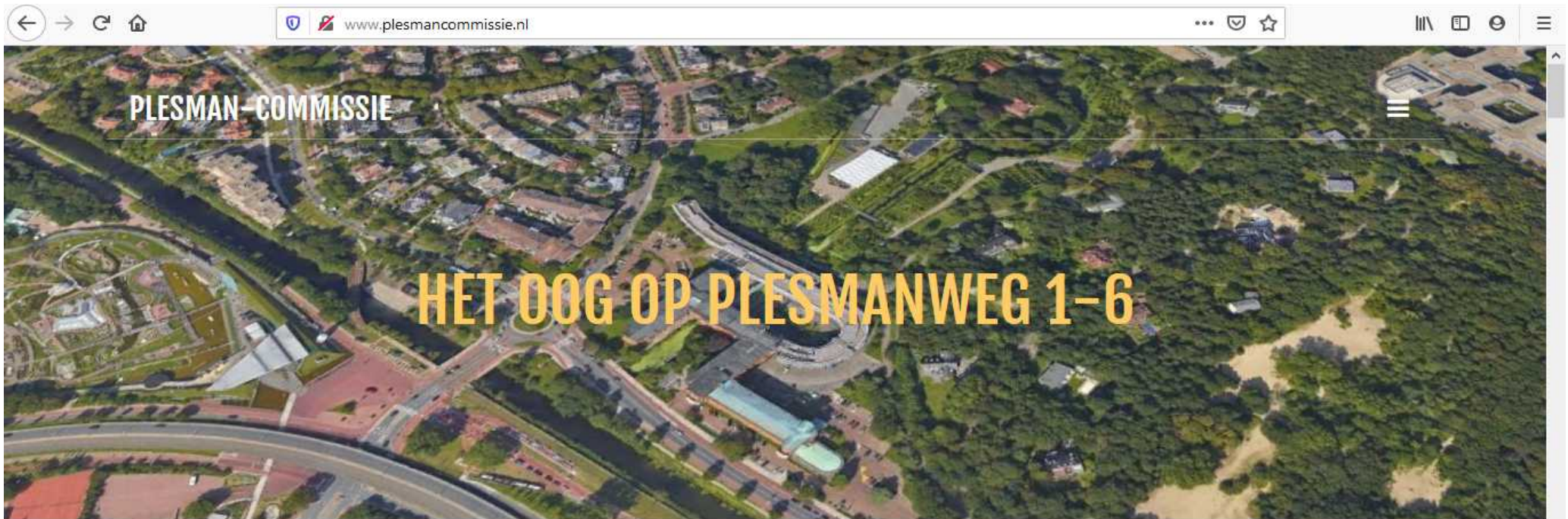




Werkbezoek Ontwikkeling Plesmanduin

06-07-2020



De Plesmancommissie is door het bestuur van de Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug in het leven geroepen om de belangen van de wijk naar voren te brengen bij de verkoop en ontwikkeling van het voormalige Ministerie van Infrastructuur & Milieu aan Plesmanweg 1-6. De commissie bestaat uit Ben Giesen (voorzitter), Jan Hartsink, Frans Jansen, René Jansen (tot mei 2019), Maarten Koopman en Vivienne Scheltema, en wordt geadviseerd door architect Hans van Beek.

Plesmancommissie

www.plesmancommissie.nl

Introductie

Kern van onze zorg

- ✓ volume/massaliteit/verschijningsvorm schuurt met het realiseren van een mooi en kwalitatief plan, passend bij beschermd stadsgezicht en groene omgeving.
- ✓ bouw niet hoger dan het aansluitende monument
- ✓ zorg voor een goede aansluiting op bestaande bebouwing langs Badhuisweg/Plesmanweg en op de landelijke Kwekerijweg
- ✓ breng parkeren onder de grond en zorg voor vergroening

Wij willen een plan waar we als wijk trots op kunnen zijn, een plan dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat draagvlak heeft.

Detailkaart
Rondwandeling
Plesmanduin
6 juli 2020



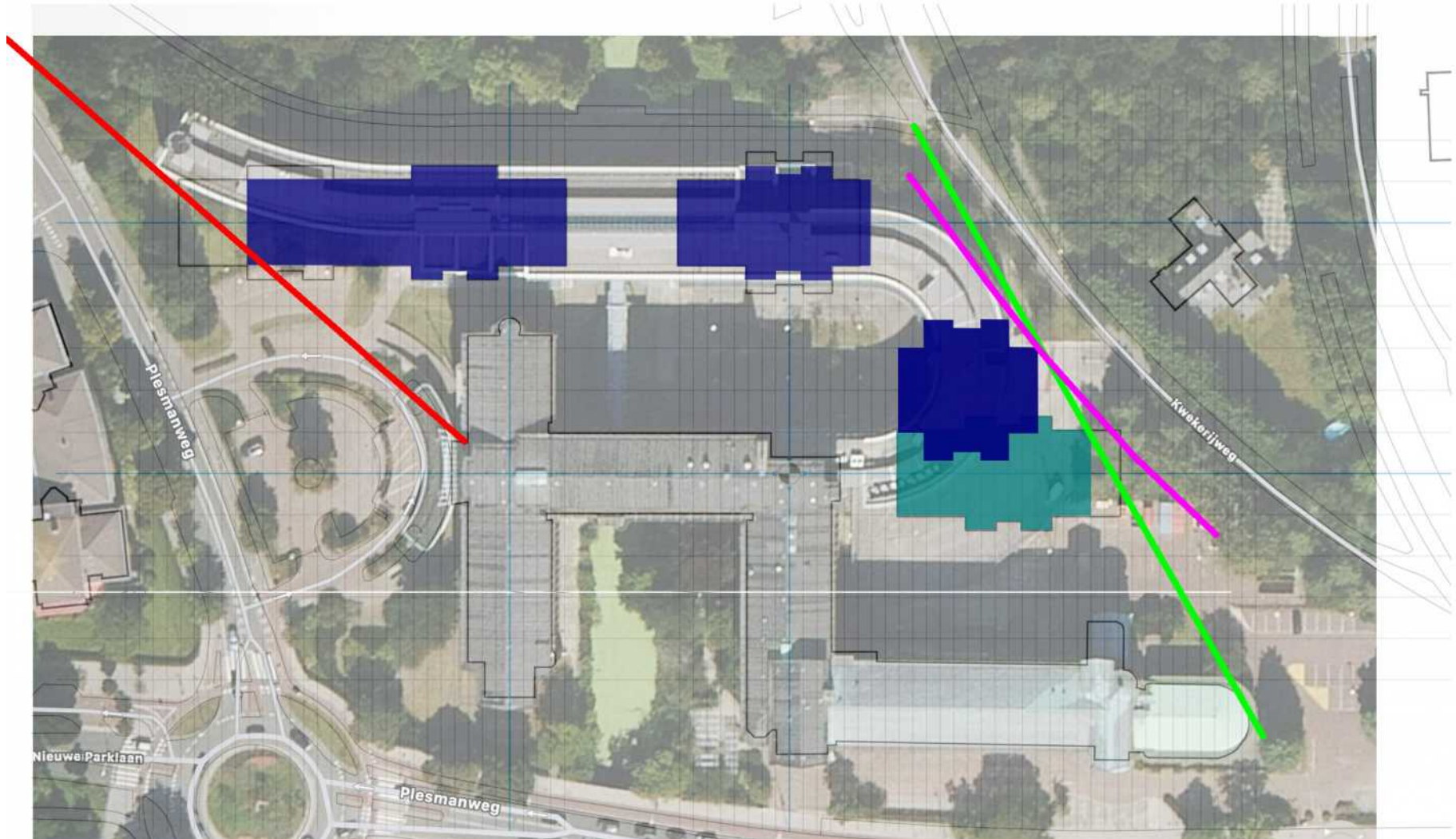
Herontwikkeling Monument

- Het verankeren van de monumentale uitstraling en de zorgvuldige herontwikkeling van het Plesmangebouw ervaren wij als positief.
- De vergunning voor bestemmingswijziging van het monument (fase 1) is verleend op 11 december 2018 en de vergunning voor verbouwen is verleend op 5 maart 2020.
- De Plesmancommissie is van mening dat er een onlosmakelijke samenhang is tussen herontwikkeling van het monument enerzijds en ontwikkeling van nieuwbouw anderzijds. Vanwege deze samenhang is de Plesmancommissie bij de bestuursrechter in beroep gegaan tegen de vergunning voor verbouwen van het monument zonder totaalplan voor de ontwikkellocatie.
- De Raad c.q. de Commissie Ruimte is niet betrokken bij de bestemmingswijziging van het monument, terwijl het wel een omvangrijk deelproject betreft in een beschermd stadsgezicht met een grote impact op de omgeving. Gelet op de “procedure verklaring van geen bedenkingen” had ons inziens de bestemmingswijziging voorgelegd moeten worden aan de Commissie Ruimte.
- Gemeente heeft - de bezwaren van de Plesmancommissie en wijk kennende - een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten met Impact Vastgoed. In de Overeenkomst zegt de gemeente toe zich te zullen inspannen om een Planologisch kader tot stand te brengen waarin het bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Fase 1 - het Rijksmonument - ca. 26.845 m2 BVO. Fase 2 – nieuwbouw - ca. 25.315 m2 BVO (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling). Wij zijn van mening dat deze overeenkomst in strijd is met de Nota van Uitgangspunten.

Groen, natuur en landschappelijk karakter

- Hubertusduin heeft bestemming natuur, zeer diverse flora en fauna. Locatie Plesmanweg 1-6 ligt in stedelijke ecologische verbindingszone (RIS151911). Het terrein is Waterwingebied.
- Nota van uitgangspunten (RIS295810): ontwikkeling moet zich schikken in groene setting, en deze versterken en behouden.
- Parkeren ondergronds: onder het maaiveld
- Welstand: opzet te formeel, meer meanderen
- Positionering van de gebouwen volgens plan Plesmancommissie maakt gebied landschappelijker
- Geen 'muren in het groen'; ook in architectuur groene uitstraling
- Aandacht voor natuurinclusief bouwen en voor stikstof problematiek

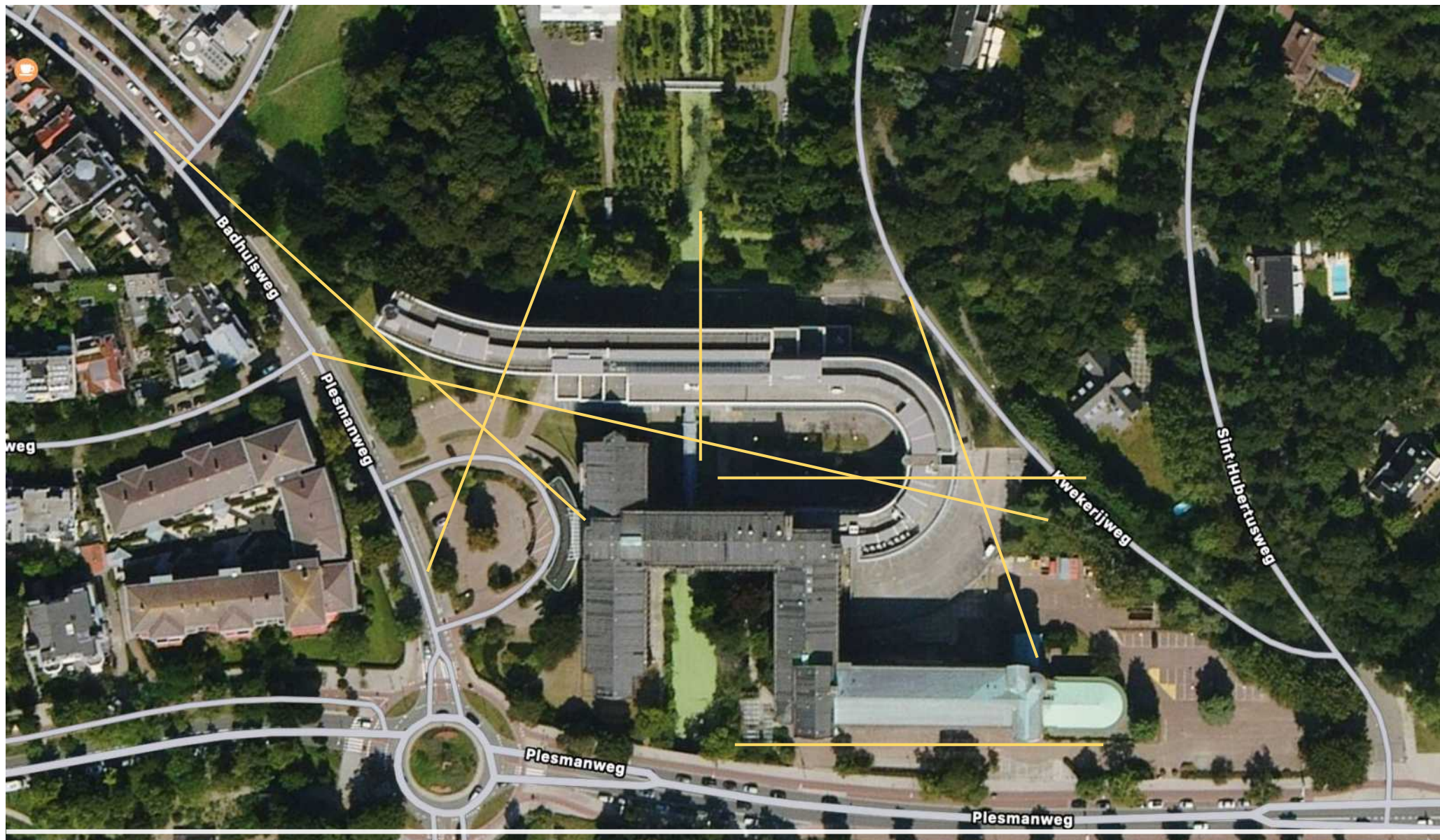
Voorstel Plesmancommissie: blauw op bouwvlak saxofoon



De Saxofoon en de zichtlijnen

- Saxofoon is slim gebouwd (terrassen, rondingen, op pootjes)
- Massa van de Saxofoon als uitgangspunt
- Bij nieuwbouw grondvlak van de Saxofoon benutten: aandacht voor positionering van de nieuwbouw.
- Zichtlijnen:
 - Kwekerijweg - Paviljoen
 - Kwekerijpad
 - Sprank – Stadskwekerij
 - Badhuisweg – Monument
 - Voorplein - Kwekerij





zichtlijnen



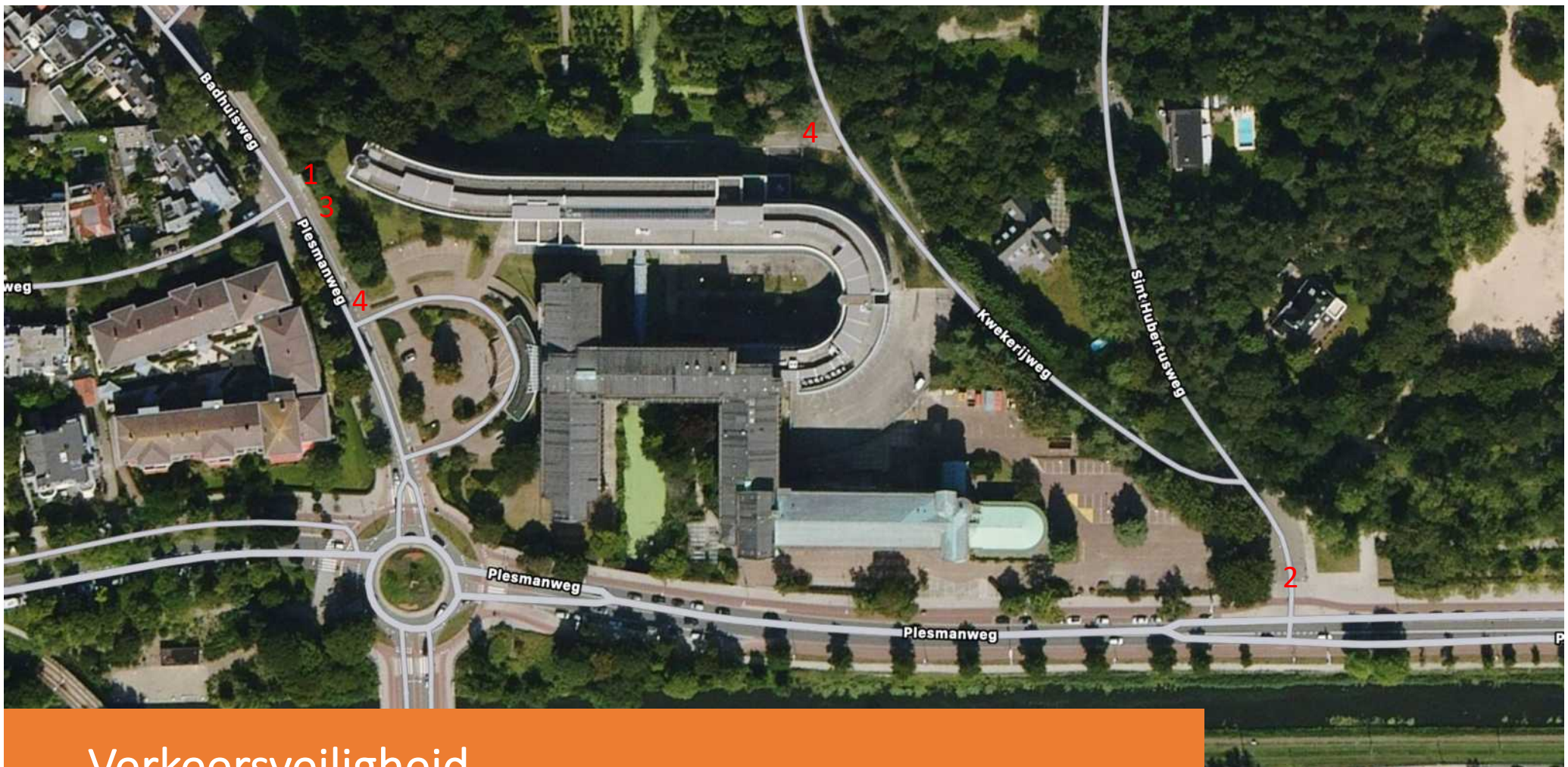
Hoogtes

- Geen torens in het groen
- Aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing
- Nieuwbouw niet hoger dan de 'vleugels' van het monument (27,0 m. NAP). Brief wethouder 2017 aan Cie. Ruimte (RIS297446): 'Nieuwbouw kent zelfde hoogte als Rijksmonument. Nieuwbouw is hoger dan Saxofoon maar sluit aan bij monument.'
- Monument en bijzondere daken niet verstoppen achter nieuwbouw

Zichtlijn en aansluiting op de bestaande bebouwing

- Zicht op monumentale voorgevel behouden
- Afstand nieuwbouw t.o.v. Plesmanweg-Badhuisweg
- Aansluiting in architectuur op bestaande bebouwing, beschermd stadsgezicht
- Hoogte in relatie tot bestaande bebouwing: Koninginnebrug - Van Lennepweg - Badhuisweg





Verkeersveiligheid

1. Uitrit parkeergarage Badhuiswegzijde
2. Verkeersafhandeling Plesmanweg (Hubertusweg)
3. Bushalte
4. Fietzers

Aandacht voor :
Geluid
Fijnstof
Voorzieningen in de wijk (grote
toename aantal bewoners)