

Steunt u de kaders voor nieuwbouw?

Plesmanweg 1-6

In januari heeft de Plesmancommissie u gevraagd een enquête in te vullen omtrent plannen voor nieuwbouw op Plesmanweg 1-6: het zogenaamde Plesmanduin waarop het monumentale KLM-gebouw en de meer moderne Saxofoon staan.

Uit die enquête is gebleken dat de wijk in grote meerderheid achter de visie van de Plesmancommissie stond: niet hoger bouwen dan het monument, voldoende afstand houden tot bestaande bebouwing, parkeren zoveel mogelijk ondergronds, de landschappelijke groene omgeving in stand houden of verbeteren, en het beschermd stadsgezicht 'eerbiedigen'.

In de afgelopen maanden hebben wij intensief overleg gevoerd met de ontwikkelaar (Impact Vastgoed / Plesmanweg B.V.). Daarbij zijn wij kaders overeengekomen voor verdere ontwikkeling van nieuwbouw en het Plesmanduin. Die kaders betreffen zichtlijnen en bouwvlakken, hoogte, massa, parkeren en vergroening.

Graag leggen wij deze kaders aan u voor en vragen wij om uw instemming.

Ook zijn wij geïnteresseerd in uw opmerkingen: die kunnen wij mogelijk gebruiken in het vervolgtraject.

Onderstaand geven wij eerst alle informatie over de kaders en sluiten dan af met met een eenvoudige vraag.

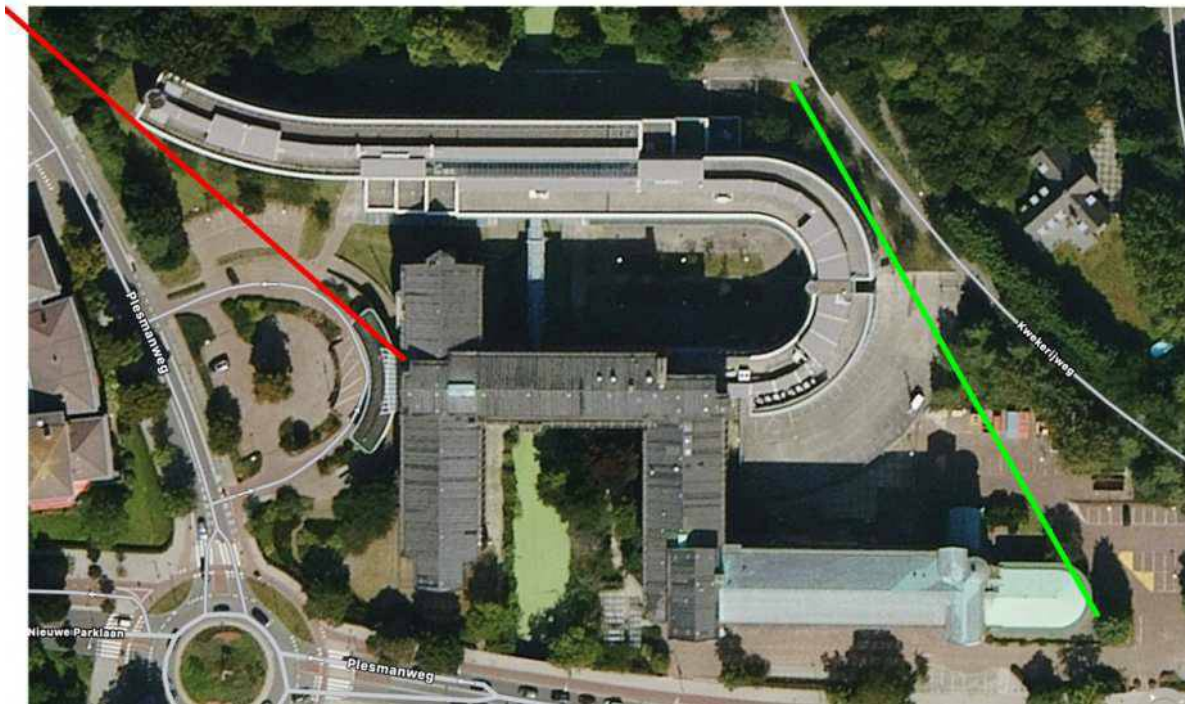
***Vereist**

1. E-mailadres *

1e kader: Zichtlijnen langs Badhuisweg en Kwekerijweg

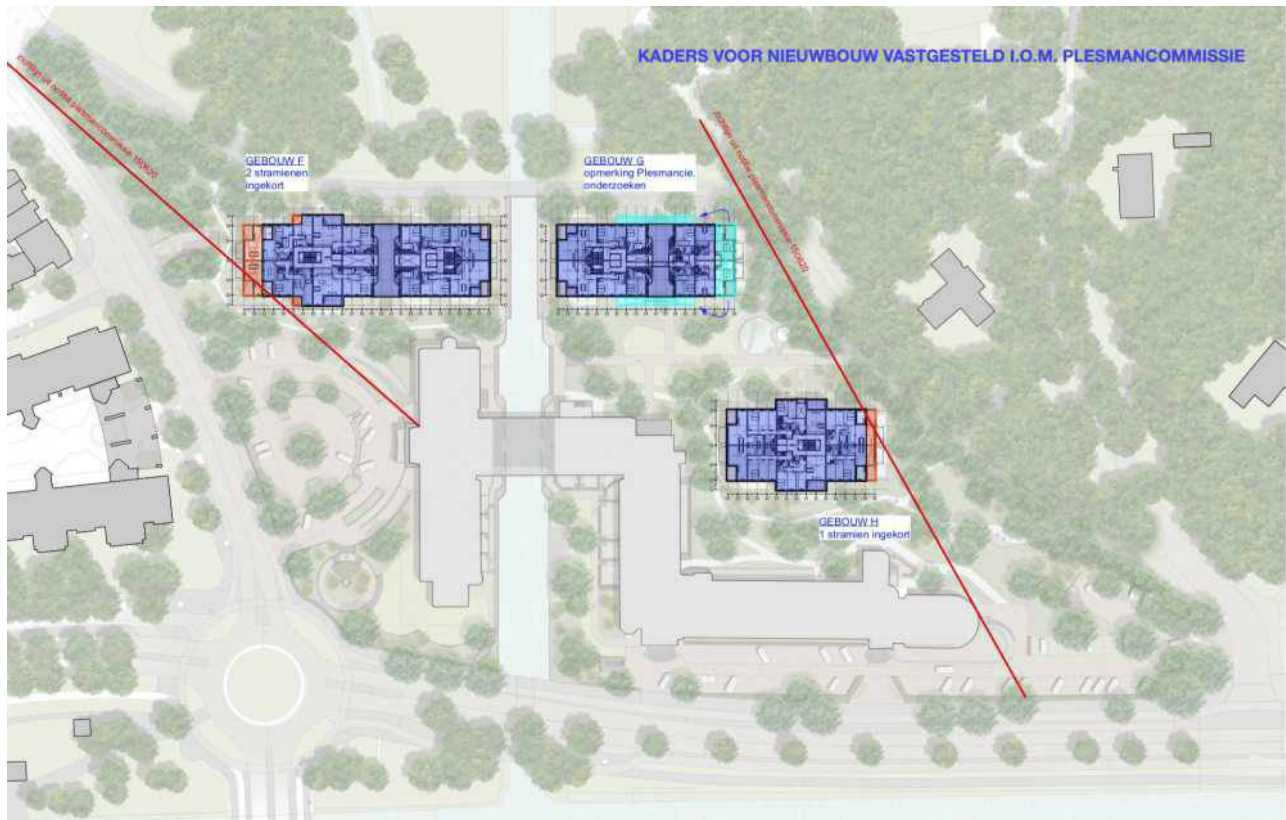
In onderstaande luchtfoto geven twee lijnen aan wat de grens voor nieuwbouw is. De zichtlijn in rood loopt vanaf de Badhuisweg langs de uitmonding van de Saxofoon naar de zichtbare vogels op de gevel van het hoofdgebouw.

De zichtlijn in groen loopt vanaf de kruising Kwekerijweg-Kwekerijpad langs de Saxofoon naar het uiteinde van het paviljoen.



Effect voor bouwvlakken

De door ontwikkelaar beoogde bouwvlakken van gebouwen F en H moeten worden ingekort zoals op onderstaande tekening is aangegeven. Bovendien moet worden onderzocht hoe gebouw G kan worden ingekort: om niet te dicht op de kruising Kwekerijw Kwekerijpad te komen.



2e kader: Hoogte ten opzichte van bestaande bebouwing

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw niet boven het monument uitkomt.

In beginsel geldt een bouwhoogte voor de gebouwen F, G en H van 28 meter boven NAP. Deze hoogte is inclusief een mogelijke kroonlijst en exclusief de hoogte van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, liftopbouw, etc. Hoe hoog dit is in vergelijking met het monument wordt geïllustreerd met onderstaande afbeeldingen.

Maar let op: op gebouw G komt een accent (om het totaal aan nieuwbouw fraaier te maken) en op gebouw H komt een technische ruimte die zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

Hoogte nieuwbouw naast het monument (let op: afbeelding nieuwbouw is een willekeurig deel en geen kopgevel!)



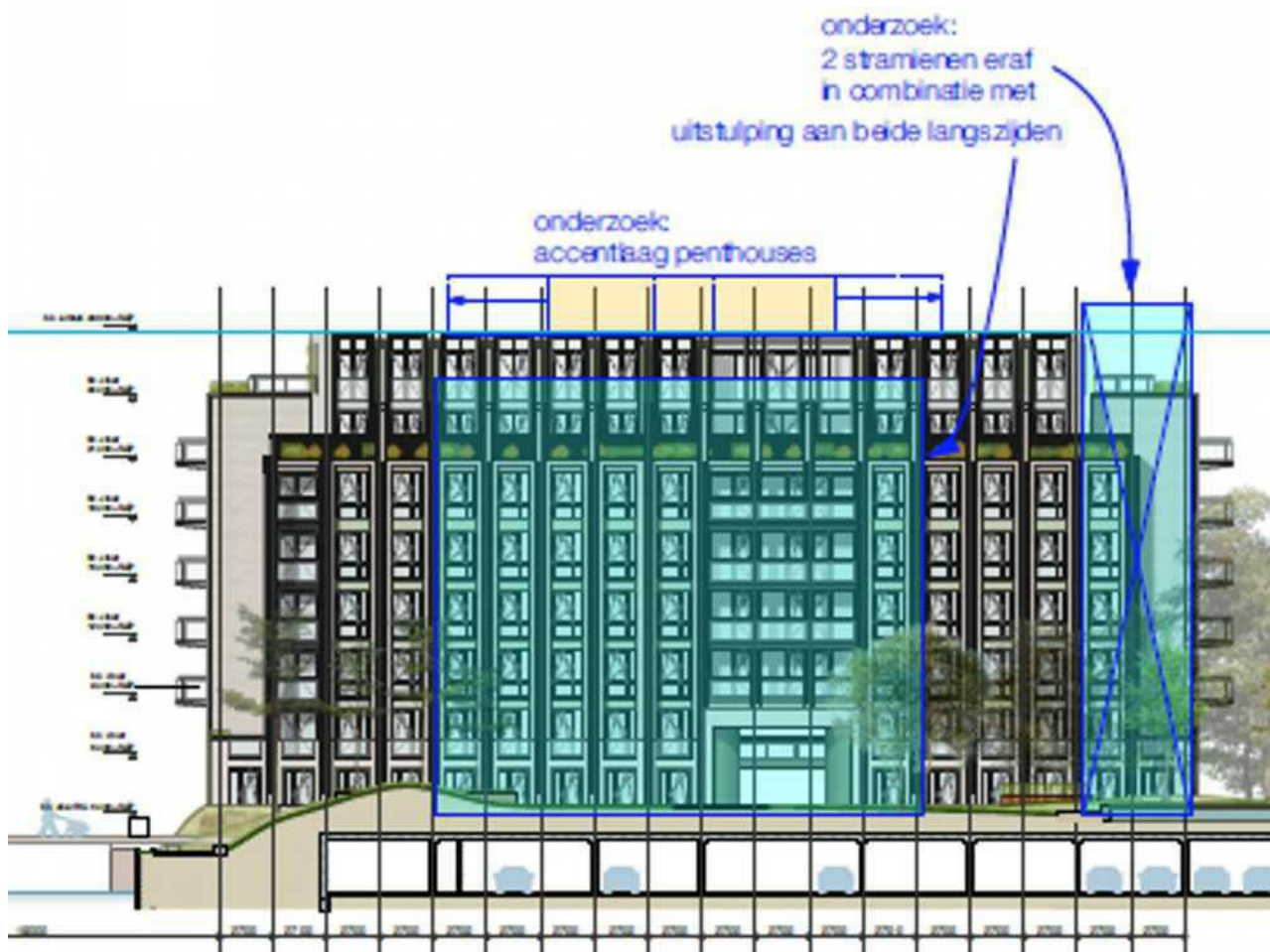
Hoogte nieuwbouw, gezien vanaf de Kwekerij



Hoogteaccent op gebouw G (tot ca. 1 meter boven het monument)

Op gebouw G wordt een accent geplaatst: van 1 bouwlaag, zoals is aangegeven op onderstaande afbeelding. Dit accent is bedoeld om het gebouw vanuit oogpunt van architectuur mooier te maken. Hoe het er precies uit komt te zien, moet de architect bepalen. Maar binnen de Gemeente zullen Welstand en Stedenbouw het ontwerp beoordelen.

Gebouw G, gezien vanaf het Paviljoen richting Kwekerij



Technische ruimte op gebouw H

Op gebouw H wordt terugliggend een technische ruimte geplaatst met een hoogte van maximaal 2,5 meter (bedoeld voor koude warmte-opslag installaties). Zie onderstaande afbeelding.

Ontwikkelaar zal trachten de installaties zoveel mogelijk uit het zicht weg te werken. Vanaf het standbeeld van Plesman op de Plesmanweg mag de technische ruimte niet zichtbaar zijn.

Zowel Plesmancommissie als ontwikkelaar zijn van mening dat de technische ruimte het algemene beeld niet mag aantasten en er geen negatief stempel mag drukken op de algemene uitstraling. De huidige technische opbouw zoals deze nu op de Saxofoon staat, is een voorbeeld hoe het niet uitgewerkt moet worden.

De opbouw van het dak zal ter beoordeling worden aangeboden aan Stedenbouw en Welstand en bij een negatief oordeel zal de ontwikkelaar en Plesmancommissie in gezamenlijkheid een alternatieve locatie voor de technische ruimte worden bepaald.

Gebouw H met een technische ruimte



kader 3: Stedenbouwkundige massa

In de architectuur is, in afstemming met monumentenzorg en stedenbouw, gekozen voor een wat zwaardere onderbouw tot aan goothoogte van het monument en daar bovenop een lichtere set-back welke ook terugliggend ontworpen wordt waardoor een luchtigere bovenbouw ontstaat. Onderstaand zijn alle nieuwbouwblokken in beeld gebracht. Daarbij is aangegeven op welke plaatsen nog veranderingen moeten worden aangebracht. Vanwege de zichtlijnen moeten gebouwen F en H worden ingekort en is een ontwerpogave om gebouw G korter (en daardoor dikker) te maken: dat is aangegeven met verschillende kleuren. Indien het inkorten en verdikken van gebouw G om wat voor redenen niet mogelijk blijkt te zijn, zal ontwikkelaar met Plesmancommissie in overleg treden over dit onderzoeksgebied en in gezamenlijkheid komen tot een alternatieve oplossing.

Van belang is dat er een maximum aan de bruto vloeroppervlakte BVO (en dus de inhoud) van de nieuwbouw is gesteld: 22.000 (dit is aanzienlijk minder dan 25.315 m² voor wonen + 1.000 m² voor kantoor die de ontwikkelaar en gemeente waren overeengekomen). Eventuele wijzigingen in het ontwerp mogen niet leiden tot overschrijding van dit BVO.

Overigens is er bij de uitwerking van de architectuur aandacht voor de vormgeving van de balkons: deze moeten worden ontworpen in passende stijl en geen gevoel oproepen van moderne nieuwbouw (geen glazen, aangehangen balkons).



kader 4: (ondergronds) parkeren

De ontwikkelaar en de Plesmancommissie hebben verschillende uitgangspunten bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Dat heeft te maken met normen voor parkeren die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen Den Haag, en de mogelijkheid om (voldoende argumentatie door de ontwikkelaar) een lagere parkeeropgave voor de ontwikkelaar vast te stellen.

Uitgangspunt voor ontwikkelaar en Plesmancommissie is dat de parkeerdruk niet zal toenemen in de wijk.

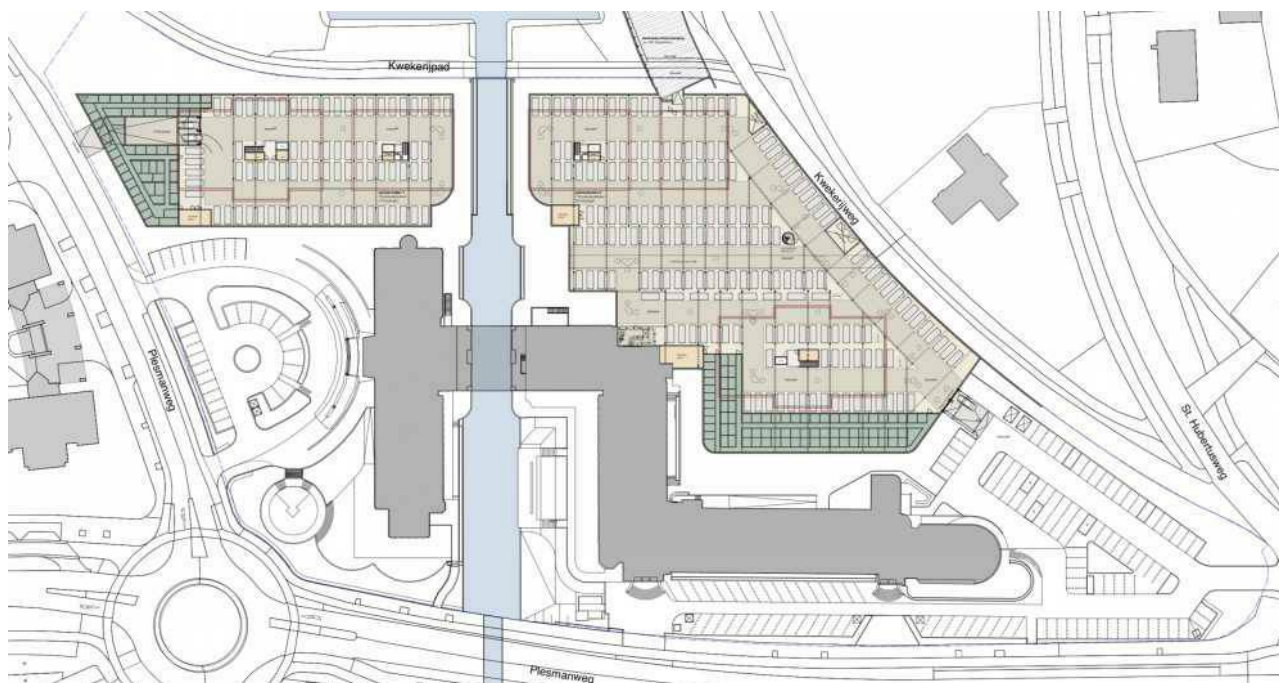
Na alle argumenten te hebben gewogen (en met instemming van de gemeenteraad) kan de gemeente afwijken van de parkeernormen, en zal dan m.b.t. het Plesmanduin het volgende vastleggen:

- een berekening van de parkeerbehoefte;
- de parkeereis, met eventueel een toelichting wanneer de parkeereis lager is vastgesteld dan de berekende parkeerbehoefte;
- bij de parkeereis wordt tevens een uitsplitsing gemaakt (indien van toepassing) naar aantal parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers, werknemers;
- de wijze waarop aan de parkeereis zal worden voldaan door de bouwende partij;
- mogelijke consequenties voor de gebruikers van het pand.

Uitgangspunt voor de parkeerruimte is onderstaande tekening. Daaruit blijkt dat er 30 parkeerplaatsen voor het hoofdgebouw D komen, 54 parkeerplaatsen voor gebouw A en het Paviljoen langs de Plesmanweg, en 58 parkeerplaatsen naast het Paviljoen. Totaal zijn dit 142 parkeerplaatsen boven het maaiveld. Daarnaast zijn er 254 parkeerplaatsen ondergronds.

Het aantal parkeerplaatsen boven maaiveld zal niet groter worden dan 142.

Zo nodig zal het aantal parkeerplaatsen ondergronds worden uitgebreid.

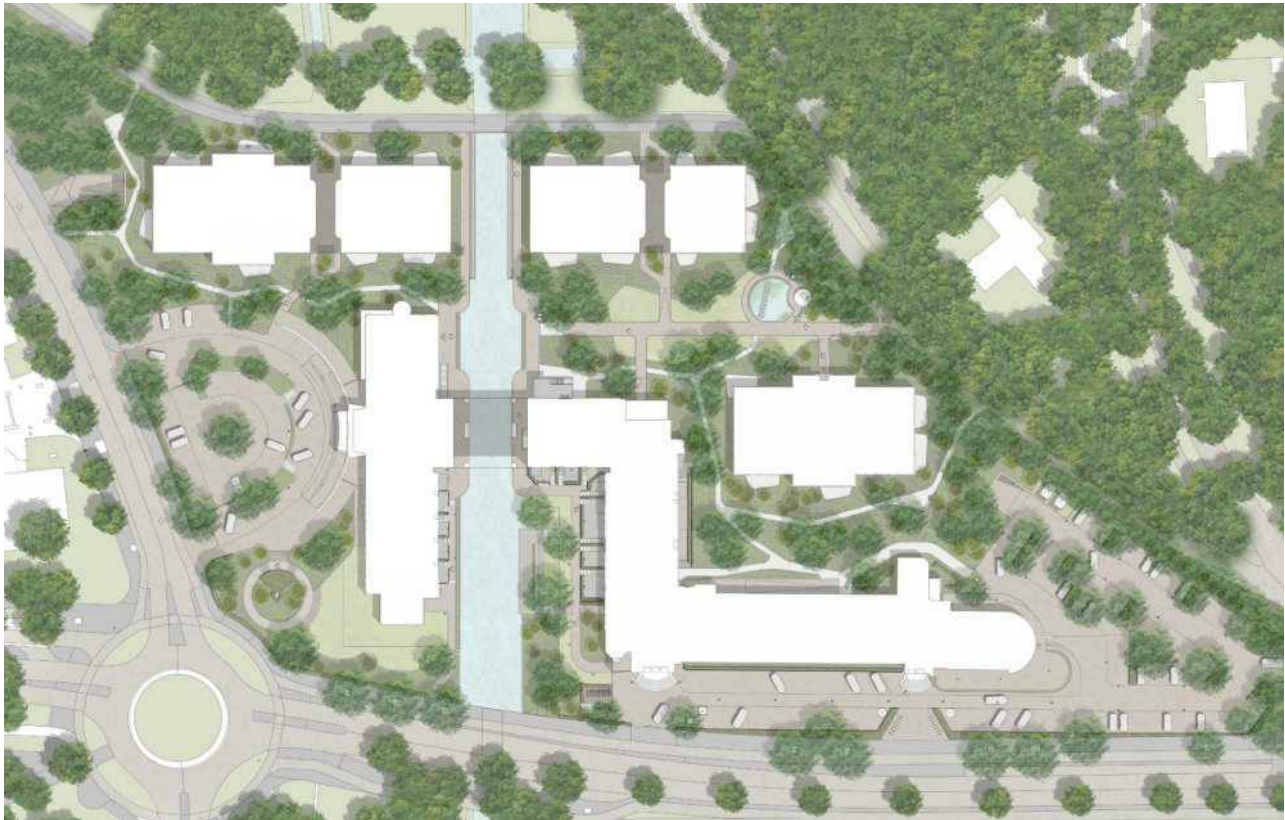


kader 5: Aansluiting bij landschappelijke omgeving

Leidend voor de inrichting van het terrein is het gegeven dat

- het Plesmanduin deel uitmaakt van het rijksbeschermd stadsgezicht,
- het gebied behoort tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur,
- de ontwikkelaar zich moet richten op 'natuurinclusief bouwen',
- voor de monumentale tuin langs de gehele Plesmanweg een tuinhistorisch onderzoek door een deskundige en onafhankelijke partij moet worden gedaan.

De uitwerking van het nieuwbouwdeel en het monumentale deel van het terrein is gericht op onderstaand concept van Deltavormgroep BV. Hierbij is op te merken dat de parkeerplaatsen op maaiveld naast het het Paviljoen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken door 'vergroening'.



Overige aandachtspunten

Naast voornoemde 5 kaders kent dit plan nog enkele specifieke onderdelen die nader uitgewerkt moeten worden:

Pakketbezorging:

het is ongewenst dat de pakketbezorging van de nieuwbouw bovenlangs plaatsvindt via de Kwekerijweg.

Om dit te kunnen bewerkstelligen zal ontwikkelaar de optie van speciale, collectieve pakketboxen op nader te bepalen locatie(s) verder uitwerken. Dit zorgt allereerst voor minder vervoersbewegingen aangezien het pakketje altijd afgeleverd kan worden. Daar zal een bezorger (van één bepaald bedrijf) maximaal maar eens per dag langskomen. Dit resulteert in nog minder vervoersbewegingen van en naar het Plesmanduin.

Vuilnisafhandeling:

het is ongewenst dat de vuilafhandeling middels kliko's of andere ondergrondse of bovengrondse afvalcontainers aan de Kwekerijweg plaatsvindt.

Er wordt ingezet op een ondergrondse afvalcontainer. Mogelijkheid hierbij is deze uit te voeren als perscontainer. Hierdoor kan er meer afval worden opgeslagen (tot 10 keer meer) en daarnaast verdwijnen de kliko's en vuilniszakken uit het beeld en voorkomen vervelende luchten en ongedierte. Eén en ander dient ontwikkelaar nader met de gemeente uit te werken.

Hulpdiensten (kruisend verkeer fietspaden).

Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten zijn wettelijke eisen van toepassing: dit dient verder te worden uitgewerkt met de gemeente en de diensten, met oog voor veiligheid van fietsers en ander verkeer.

Locatie bushalte Badhuisweg in combinatie met in-/uitrit garage gebouw F.

Het verplaatsen van de bushalte kan veel discussie opleveren. De in-/uitrit van de garage van gebouw F moet in dit verband goed worden onderzocht in samenspraak met de wijk.

Stemt u in met bovengenoemde kaders?

Voor het wijkbestuur en de Plesmancommissie is uw instemming van groot belang. Een duidelijke instemming van wijkbewoner maakt het mogelijk om de ontwikkeling van nieuwbouw voort te zetten binnen kaders die we uiteindelijk in een compromis met ontwikkelaar zijn overeengekomen. Met dit compromis wordt zover aan de wensen en opvattingen van de wijk tegemoet gekomen dat de Plesmancommissie er vertrouwen in heeft dat het beginselplan voor nieuwbouw op aanvaardbare wijze kan worden uitgewerkt.

Daarom leggen we u de volgende vraag voor:

2. Stemt u in met de bovengenoemde 5 kaders voor nieuwbouw naast het monumentale KLM-gebouw op Plesmanweg 1-6? *

Markeer slechts één ovaal.

Ja

Nee

3. Wilt u een toelichting geven op uw keuze?

Uw gegevens

Wij verzoeken u uw naam en adres te vermelden. Daarmee willen wij controleren of u bewoner bent van de wijk Duttendel - Wittebrug. Uw gegevens worden in overeenstemming met de AVG strikt vertrouwelijk behandeld door de Plesmancommissie.

4. Uw naam *

5. Uw adres *

Deze content is niet gemaakt of goedgekeurd door Google.

Google Formulier