

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

Ja: 132 - Nee: 16

### Toelichtingen

(indien ja: standaard letter; indien nee: cursieve letter)

#### kader 1: Zichtlijnen langs Badhuisweg en Kwekerijweg

- De eisen m.b.t. de zichtlijnen gaan over enkele meters aan weerszijden die het ontwerp onmogelijk maken, deze steunen wij niet.
- Ik vind de zichtlijnen erg onbelangrijk.
- *Bebouwing te dicht op de Kwekerijweg, en gebouw G 1/2 lagen te hoog.*
- *We hebben bezwaar tegen gebouw H omdat dit bijdraagt aan de buitensporige dichtheid van gebouwen op het groene perceel en het zicht op het monument verhindert.*

#### kader 2: Hoogte ten opzichte van bestaande bebouwing

- Strikt houden aan hoogte t.o.v. bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte moet absoluut max. 27 m blijven. Geen gesjoemel, dus max. 27 meter inclusief kroonlijst en bouw(onder)delen zoals liftopbouw, "een accent om het totaal aan nieuwbouw fraaier te maken" en "een technische ruimte die zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken".
- Alleen de technische ruimte op het dak van gebouw H van 2.5 meter hoog baart mij nog wat zorgen.
- De opbouw van de technische ruimte is onbelangrijk: dat ziet niemand.
- Geen extra verhoging voor penthouses.
- Maximale bouwhoogte aanhouden onder de 28 meter inclusief alle opbouwen etc.; 27 of 28 meter is al veel te hoog.
- *Bouwen boven 28m moet niet worden toegestaan; het is nog meer lelijkheid en een doorn in het oog van de mensen in het park; het oppervlak van de technische ruimte is rekbaar (en typisch groeit zo'n ruimte naarmate de bouwer de technische installaties detailleert) en 2.5 m hoog aan de buitenkant wordt onwerkbaar aan de binnenkant en zal dus groeien; daarna komt de discussie over zonnepanelen erop en al snel wordt alles 4-5m hoog. En dan zit de Plesmancommissie de komende 2 jaar te "onderhandelen" over de groeiende hoogte, zonder daar vat op te hebben. Ook de hoogte en maat van het "hoogte accent" zijn uiteindelijk rekbaar. Als de bouwer het mooier wil maken (graag), dan kun je ook de huidige bovenste verdieping (onder 28m) iets terug trekken, daar heeft hij geen extra verdieping voor nodig! Houdt de afspraak simpel en meetbaar voor bouwer, gemeente en buurt en houdt de lijn op 28 m en absoluut niets daarboven! (en eigenlijk liever een verdieping lager, zoals al heel vaak gezegd....)*
- *Ik sta niet achter de constructie van gebouw H en ben het zeker niet eens met het gebouw met een technische ruimte bovenop - dit moet aan het zicht worden onttrokken. Geen van de gebouwen mag een hoogte boven het monument hebben.*
- *Ik ben het niet eens met de extra hoogte voor penthouse en technische ruimte. Deze moet blijven binnen de max. 28 m. Ik ben absoluut tegen elke cm boven deze hoogte inclusief alles!*
- *De technische ruimte is op dit moment ongedefinieerd, en zal zeker in breedte en hoogte groeien waardoor het gebouw lelijker wordt.*

### kader 3 Stedenbouwkundige massa

- Het wordt vast heel mooi! Aanwinst voor de buurt met instandhouding van het KLM monument.
- Hoewel ongelukkig met het hele project, zijn de wijzigingen die in de tijd overeengekomen zijn een duidelijke verbetering.
- Ik ga er van uit dat het voorstel het maximaal haalbare is. Het totale bouwvolume blijft evenwel toch massief.
- Dat ik het veel te kolossaal vind, wisten jullie al. Maar ik weet dat *minder dan wat het nu is* niet tot de mogelijkheden behoort.
- Ik mis aandacht/inspraak voor de keuze voor de gevelafwerking. Kunnen gevels vergroend worden en/of een meer luchtige architectuur krijgen? Minder massief zou fijn zijn.
- De gebouwen zijn verschrikkelijk hard, compact, zwaar, hoekig en hokkerig. Er is een gebrek aan esthetiek en de vormen gaan niet op in het omgevende landschap. Onduidelijk welke materialen en kleuren gebruikt gaan worden. Hopelijk transparanter en lichtere kleuren zodat de compacte bouwmassa wat minder zwaar oogt.
- Ik had graag op deze plek interessante architectuur gezien, nu is het dertien in een dozijn.
- In principe positief, behalve de bovenste etages van de nieuwbouw. Deze detoneren totaal met de etages van het Rijksmonument, terwijl de onderliggende etages van de nieuwbouw wel corresponderen met de stijl van de etages van het Rijksmonument. Met deze bovenste etages krijgt deze nieuwbouw een sterke blokvormige uitstraling. Graag aandacht hiervoor.
- Van groot belang is dat de aard en omvang van het project het stadsgezicht van het bestaande gebouw niet aantast en dat het totaal past in de wijk, dus geen hoogbouw.
- Volgens deze kaderafspraken krijgt gebouw H dezelfde hoogte als gebouwen F en G en bovendien wordt daar nog een opbouw op geplaatst als technische ruimte. Vanwege die hoogte (op deze locatie!) 'schuurt' gebouw H waarschijnlijk met het monument. Dat zou anders zijn geweest indien gebouw H op de positie had gestaan van gebouw R (zie voorstel van Plesmancommissie in april 2018). Om een beoordeling te kunnen maken hoe dit er uit gaat zien, is het van belang de massa weer te geven in een maquette of in een 3D-tekening vanuit verschillende kijkrichtingen. Het zou een gemiste kans zijn hier geen aandacht aan te geven. Natuurlijk moet een eventueel lager gebouw H gecompenseerd worden op een andere plek (binnen 22.000 m<sup>2</sup> BVO). Let wel: het gaat hier om het totale aanzien aan de zijde van de Kwekerijweg. Advies is dan ook: maak dit bespreekbaar met de ontwikkelaar!
- Vooral de hoogte van de nieuwe gebouwen is bepalend voor de beleving van het nu nog groene gebied achter het KLM gebouw. Het oorspronkelijke plan mag absoluut niet in een groen gebied ontwikkeld worden !!!! Zelfs de dakopbouw van gebouw H moet niet boven het niveau van het KLM-gebouw komen.
  
- *Mijn voorkeur ging en gaat uit naar een slanker en fors hoger geb. H , gebouw F en G zoals voorgesteld in te korten en tegelijkertijd geb. G niet dikker te maken. Stedenbouwkundig ben ik een voorstander van het akkoord gaan met de overeengekomen 25315 m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup> maar daar de voorwaarde aan te verbinden dat de Gemeente de komende 10 / 20 jaar op het huidige kwekerijterrein geen enkel additioneel bouwvolume zal toestaan in het kader van het willen "verdichten" van open plaatsen in de stad.*
- *Vond het vorig ontwerp architectonisch veel mooier.*
- *De bouwmassa nieuwbouw is aanzienlijk meer dan die van de saxofoon (22.000 - 15.000), die als kantoor ook nog eens landschappelijk beter kon worden ingepast. Aldus is er geen sprake van eerbiediging van het beschermd stadsgezicht. Geen goede RO, ook al omdat sloop op zich geen reden is voor vergroting van de bouwmassa.*
- *De massaliteit van gebouwen vind ik niet mooi, overheerst het monument en de bouw van de omgeving. Groot aantal nieuwe bewoners zal de woonomgeving negatief belasten.*
- *Ondanks deze kaders ziet het hele ontwerp er nog steeds groot & massief uit en blijft een lelijk flat-blokken wijkje dat ons mooie park overschaduwet.*
- *Ik denk dat dichtheid en intensiteit dit gebied in een erg drukke omgeving zullen veranderen! De blokken zelf zien er echt massief uit en zullen het gebied in een echt stedelijke buurt veranderen zoals andere! Daarom vind ik het belangrijk om de uniciteit van dit gebied in gedachten te houden en te behouden en het rustig te houden!*

- *Niet valt in te zien dat in de nieuwbouw meer bouwvolume zou moeten worden toegestaan dan de Saxofoon. Daarvoor bestaat geen rechtvaardiging. Bij de bouw van de Saxofoon woog het publieke belang mee. Als de Saxofoon niet was gebouwd was er nooit nieuwbouw op deze schaal toegestaan.*
- *Te bombastisch. Verloren gaan van open structuur / natuur. Aantasting van de wijk door nu teveel hoogbouw.*
- *Ik vind het heel jammer dat ze zoveel meer zullen bouwen. Ik vind het enorm en niet mooi. Het huidige gebouw is al erg groot.*
- *Veel te dicht aan de Plesmanweg en naast het monumentale KLM pand; moet meer naar achter of op dezelfde plek als de Saxofoon en minimaal 2 verdiepingen minder.*
- *Volume wint weer van esthetiek, hier staan straks blokken flats die overal hadden kunnen staan en in niets 'n verrijking zijn voor de buurt.*
- *Weer een megalomaan project. Ik vraag mij af of er überhaupt behoefte is aan de nieuwbouw. Verbouwing KLM-gebouwen prima, maar geen nieuwbouw.*

#### kader 4: (ondergronds) parkeren

- Boven maaiveld 142 pp; ondergronds eventueel uitbreiden: in een vroeg stadium hier rekening mee houden.
- Betaald parkeren moet worden meegenomen in het onderzoek. Parkeerdruk is nu al enorm en wordt nog erger met de nieuwbouw erbij.
- Het parkeerplan is het zwakst, want te vaag. Geborgd moet worden dat aan het overeengekomen concept bij de uitvoering strak de hand wordt gehouden.
- Teveel parkeerplaatsen boven het maaiveld.
- Uitbreiding ondergronds parkeren is gewenst. Parkeerdruk in de buurt nu al enorm hoog. Betaald parkeren voor het hele gebied graag als optie meenemen.
- *Het is niet duidelijk waarom zoveel parkeerplaatsen bovengronds zijn aan de park-kant; dat kan beter. Als de bouwer al aangeeft dat hij misschien later meer parkeerplaatsen ondergronds kan creëren, dan kun je dat beter nu al in het basisplan opnemen en minder bovengrondse parkeerplaatsen hebben; het maakt de overgang naar het park beter.*
- *Te veel autoplaatsen bovengronds en dit betekent minder groen.*
- *Te veel parkeren buiten en richting parkzijde. Er wordt aangegeven dat er later ondergronds meer parkeergelegenheid zou kunnen komen. Dit moet nu worden gedaan in plaats van later.*

#### kader 5: Aansluiting bij landschappelijke omgeving

- De grote ceder op de parkeerplaats moet blijven bestaan en tijdens de bouw beschermd worden!
- Ik mis enige aanduiding over het openbaar groen.
- Nog wel zorg hoe (en of) e.e.a. (daadwerkelijk) uitgewerkt wordt m.b.t. voldoende groen aan de kant van de Kwekerijweg en ook het daadwerkelijk voorkomen van extra verkeer daar. Het is zo'n mooi, uniek stukje groen wat bescherming nodig heeft.
- *De vergroening ziet er volgens mij minimaal uit en er lijken te veel parkeerplaatsen op de begane grond - deze ruimte moet maximale groene ruimte hebben en geen parkeerplaatsen. We hebben tijdens de coronaperiode het toegenomen gebruik van het park gezien en de schade die dit aan de flora heeft toegebracht en ik zie niets in dit voorstel dat prioriteit geeft aan het park en de waarde ervan voor een duurzame omgeving waar iedereen van kan genieten. Ik vrees dat we het doodvonnis van het park ondertekenen en dit zal nadelig zijn voor alle burens en nieuwe bewoners van deze gebouwen.*
- *Er is geen aandacht voor wat dit bouwplan betekent voor het Hubertuspark en de impact op het park.*

## Overige aandachtspunten:

### **Pakketbezorging:**

- *Het is goed dat de vervoers- & vuilnis-problematiek zijn aangestipt, maar de bewoording geeft geen garantie dat dit goed wordt opgelost. Liever zou ik hier verwoord zien dat de bouwer de pakket-, boodschappen- en maaltijd-bezorging zo oplost, dat het voor bezorgers en bewoners makkelijker is om binnen / onderlangs via Plesmanweg af te leveren & te ontvangen, dan buiten/ bovenlangs via de Kwekerijweg. Dit is wel een wezenlijk punt, dat beslag op ruimte legt en dus goed verankerd moet zijn in de afspraken. Het kan voor de bouwer aantrekkelijker zijn om mensen & goederen via de wegen buiten het complex te leiden, dan daar ruimte voor vrij te maken in het complex!*
- *Afvalophaling en pakketbezorging dienen alsnog goed te worden opgelost, zodat de burens en anderen duidelijk geen negatieve impact op de Kwekerijweg kunnen zien. Op dit moment is het niet duidelijk.*

### **Vuilnisafhandeling:**

- Volledige aandacht geven aan het oplossen van vuilnisophaal.
- Waar komen de bovengrondse afvalcontainers te staan?
- *Wat betekent dat voor de wijk en directe omgeving? Vuilopslag bovengronds trekt ongedierte aan (muizen, ratten enz). Ook de vossen zullen dit terrein bezoeken en de meeuwen niet te vergeten.*

### **Parkeren fietsen:**

- Ik heb niets gezien over het parkeren van alle fietsen, bakfietsen etc. Ik vind dat duidelijk in de overeenkomst moet worden hoe dat geregeld wordt en dat al deze voertuigen ergens binnen gestald kunnen worden op een gemakkelijke manier zodat het ook in de praktijk gebeurt. Het zou ook moeten worden opgenomen in het VVE contract.

### **Hulpdiensten (kruisend verkeer fietspaden):**

- geen opmerkingen

### **Locatie bushalte Badhuisweg in combinatie met in-/uitrit garage gebouw F:**

- Volledige aandacht geven aan het oplossen van in/uitrit van gebouw F.
- Ik hoop dat de in- en uitritten van de parkeergarages (ik kan ze niet vinden) goed op het verkeer zullen aansluiten. Ik ben van mening dat er géén uitrit zou moeten komen op de Badhuisweg.

### **Uitrit Kwekerijweg op Plesmanweg-Raamweg:**

- Een zorgpunt is de onoverzichtelijke kruising Kwekerijweg - Plesmanweg waar sinds de herinrichting enige jaren geleden al meerdere ongelukken gebeurd zijn: hier wordt de verkeersdruk door verkeer van en naar Plesmanduin veel groter. Het zou helpen als de gemeente maatregelen neemt om deze aansluiting overzichtelijker te maken, bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen aan de Plesmanweg dicht bij de kruising, of aanleg van een 3/4 rotonde.

**Verkeersoverlast:**

- De plek die nu gepland is voor de in- en uitrit van de parkeergarage gaat grote problemen geven. Als alle 245 auto's tussen 9 en 5 uur 1 keer de parkeergarage in en uit rijden is dit meer dan 1 auto per minuut. Dat gaat in en buiten de parkeergarage opstoppingen geven en zal het resultaat geven dat in de, nu nog, gratis directe omgeving geparkeerd gaat worden.
- In verband met de verkeersdruk op de rotonde zou het mijn voorkeur hebben dat zoveel mogelijk verkeer van en naar de nieuwbouw via de Kwekerijweg gaat.
- Van belang is wel dat de toegang tot de ondergrondse parkeergarages (ook voor gebouw F) zoveel als mogelijk aan de kant van het Sint Hubertuspark wordt ontsloten. De rotonde bij de Nieuwe Parklaan kan nu met grote regelmaat de drukte al niet aan. De verkeersdruk neemt verder toe bij ontsluiting aan de Badhuisweg-zijde.
- Aandacht voor de verkeersproblematiek als 's ochtends veel bewoners van het Plesmanduin naar hun werk gaan. Dan wordt de rotonde bij Madurodam dubbel belast vanuit beide uitgangen (Plesmanweg-Badhuisweg t.o. van Lennepweg; en Plesmanweg-St Hubertusweg). Immers, omdat het dan druk is en moeilijk is om vanuit de St Hubertusweg de Plesmanweg richting stad op te gaan, zullen veel auto's naar rechts gaan en een u-turn maken om de rotonde heen. Een oplossing zou kunnen zijn om ook een rotonde te maken bij de uitgang van de St Hubertusweg of een stoplicht om het verkeer te reguleren.
- Verkeersoverlast voor wijk beperken met goed OV-bereik voor wijk.
  
- *De verkeersdruk is in de loop van de tijd al ernstig toegenomen op de Plesmanweg/ Badhuisweg en kan tot onaantvaardbare overlast gaan zorgen.*

**Voorzieningen voor de wijk:**

- Hoe staat het met het bestemmen van ruimte parterre voor winkels?

**Overig:**

- Ik ben blij als er iets gaat gebeuren. Daarbij geloof ik dat meer woningen tot meer dynamiek in de wijk gaat leiden.
- We vertrouwen met uw voorstellen er op dat de buurt, de manier waarop men hier momenteel leeft, niet zal veranderen door deze nieuwe bebouwing.
- Ik vind het goed dat de Commissie intensief overleg voert. Ik ga er vanuit dat dit niet leidt tot verdere vertraging. Er is ons alles aan gelegen dat de bouw zo snel mogelijk kan starten. Een weg naar de raad van State wijs ik met klem af.
- Instemming op voorwaarde van een adequate oplossing van de aandachtspunten, met name: inkorting van gebouw F, in- en uitrit van gebouw F, en vuilnisophaal.
- Ervan uitgaande dat de afgesproken kaders hard zijn en in rechte afdwingbaar. Anders gezegd; Impact houdt zich hier aan tot en met de oplevering.
  
- *Garantie gemeente ontbreekt dat deze laatste stedenbouwkundige vernieuwing niet de opmaat is voor weer een verdere aantasting. De Saxofoon was al een compromis en zie wat daar van komt. 'Lessons learned'*
- *De kaders zijn te vrijblijvend en zeker wat betreft de verkeersafwikkeling. Redelijkerwijs kan worden verwacht dat er opstoppingen ontstaan, veel extra fijnstof en lawaai, ook daar helpt minder bouwvolume.*
- *Er blijven helaas te veel open punten ("accenten" = extra bouwlagen; het niet voorzien van een ondergrondse parkeergelegenheid, wat de kosten enorm gaat verlagen maar enorme parkeerdruk op de buurt gaat geven etc.), die door de ontwikkelaars makkelijk naar hun hand kunnen worden gezet. Aangezien daar de enige drijfveer de te behalen winst is, verwacht ik derhalve dat met het instemmen nu de ontwikkelaars de overlast voor de buurt gaan maximaliseren.*