

Kaders voor nieuwbouw en ontwikkeling van Plesmanweg 1 – 6

Inleiding

Impact Vastgoed / Plesmanweg B.V. (verder te noemen 'ontwikkelaar') heeft bij de gemeente Den Haag de 'Beginselaanvraag omgevingsvergunning 6 februari 2020' voor Nieuwbouw Plesmanduin (verder te noemen: beginselplan) ingediend. De Plesmancommissie (ingesteld door de wijkvereniging Duttendel en Wittebrug) heeft bij de gemeente ernstige bezwaren geuit tegen dit beginselplan met het oog op hoogte en positie van nieuwbouwblokken en parkeren (c.q. een goede ruimtelijke ordening).

Om haar bezwaren kracht bij te zetten heeft Frans Jansen – lid van de Plesmancommissie – formeel beroep ingesteld bij de bestuursrechter tegen de vergunning d.d. 5 maart 2020 voor verbouwen van het monument, met als belangrijkste grond dat de planontwikkeling voor het gehele gebied bij het verlenen van de vergunning niet aan de orde is gesteld. Vanwege dat beroep is het verbouwen van het monument stil komen te liggen.

Het is in het belang van alle partijen (ontwikkelaar, wijkvereniging, gemeente) dat er overeenstemming wordt bereikt over het ontwerp van nieuwbouw en verdere ontwikkeling van Plesmanweg 1-6.

Daartoe zijn ontwikkelaar en Plesmancommissie met elkaar in overleg getreden. Als resultaat van dat overleg willen ontwikkelaar en Plesmancommissie in gezamenlijkheid in dit document de kaders aangeven waarbinnen de verdere uitontwikkeling van de nieuwbouw zal plaatsvinden. Tevens willen zij omschrijven welke stappen verder genomen zullen worden om de afspraken in dit kaderdocument te communiceren en te borgen.

Uitgangspunten

Als basis voor de verdere uitontwikkeling geldt het beginselplan. Bij de verdere uitwerking van het beginselplan worden de hieronder genoemde kaders in acht genomen. Deze kaders zullen leiden tot aanpassing van het plan.

De kaders voor de herontwikkeling zijn:

1. Zichtlijnen langs Badhuisweg en Kwekerijweg;
2. Hoogte ten opzichte van bestaande bebouwing en het monument;
3. Stedenbouwkundige massa (geeft de afmetingen van de gebouwen weer);
4. Ondergronds parkeren;
5. Aansluiting bij landschappelijke omgeving.

Kaders

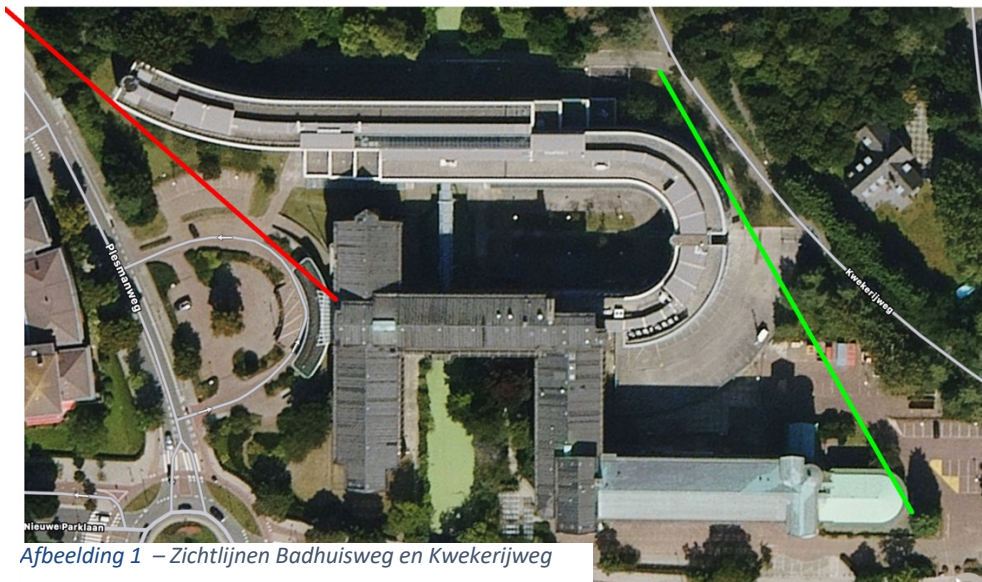
1. Zichtlijnen langs Badhuisweg en Kwekerijweg

In afbeelding 1 zijn twee belangrijke zichtlijnen weergegeven: in rood en in groen.

De zichtlijn in **rood** loopt vanaf de Badhuisweg langs de uitmonding van de Saxofoon naar de zichtbare vogels op de gevel van het hoofdgebouw.

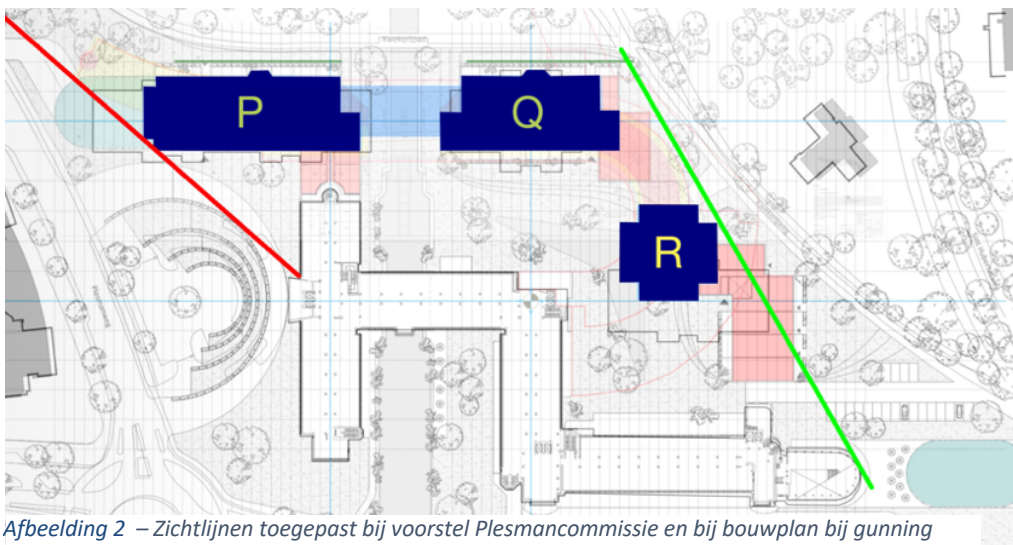
De zichtlijn in **groen** loopt vanaf de kruising Kwekerijweg-Kwekerijpad langs de Saxofoon naar het uiteinde van het paviljoen.

Beide zichtlijnen vormen begrenzingen voor toekomstige nieuwbouw op het Plesmanduin.



Ter toelichting

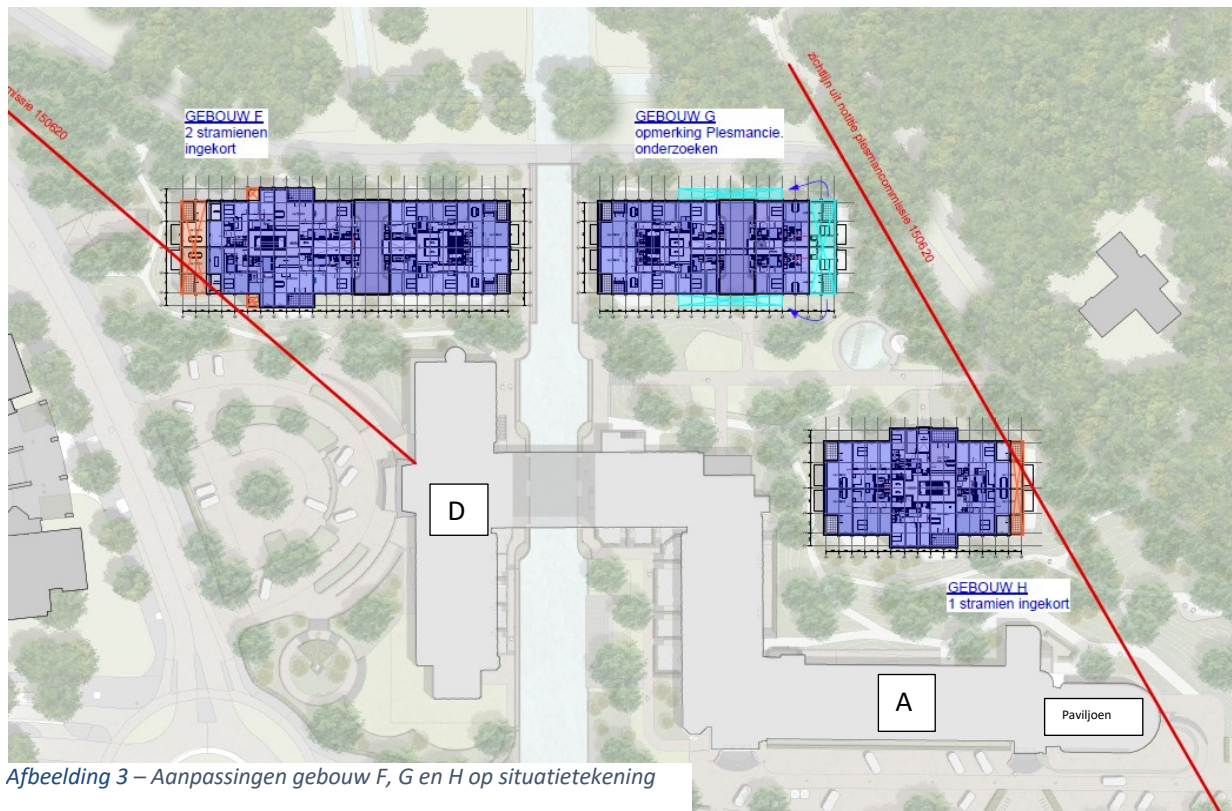
De Plesmancommissie heeft deze zichtlijnen aangehouden in haar voorstel in april 2018 om nieuwbouwblokken P, Q en R te positioneren als is aangegeven in afbeelding 2 (met op de achtergrond het bouwplan van de ontwikkelaar uit juli 2017).



Effect op het beginselplan

De zichtlijn in **rood** bepaalt de afstand van gebouw F tot de Plesmanweg-Badhuisweg.
De zichtlijn in **groen** bepaalt de afstand van gebouw H tot de Kwekerijweg.

In afbeelding 3 is weergegeven wat het effect is op het beginselplan.
Concreet betekent dit dat gebouw F met twee stramien wordt ingekort en gebouw H met één stramien.



Lengte van gebouw G

Gebouw G moet een grotere afstand hebben tot de hoek van Kwekerijweg-Kwekerijpad. Dat betekent dat gebouw G in beginsel met 2 stramien wordt ingekort. Onderzocht wordt of het verlies aan BVO kan worden gecompenseerd door verdikking van gebouw G op de aangegeven plaatsen in afbeelding 3.

Nadere uitwerking

De gevolgen van deze wijzigingen op de stedenbouwkundige massa is weergegeven in afbeelding 8. Deze worden ontwerptechnisch nader uitgewerkt.

2. Hoogte ten opzichte van bestaande bebouwing en het monument

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw niet boven het monument uitkomt.

Het monument heeft twee nokhoogtes en een goothoogte die als referentie van belang zijn.

Goothoogte lage dak hoofdgebouw : 23,195 m1 + NAP;

Nokhoogte lage dak hoofdgebouw : 26,980 m1 + NAP;

Hoogste nokhoogte monument : 30,220 m1 + NAP.

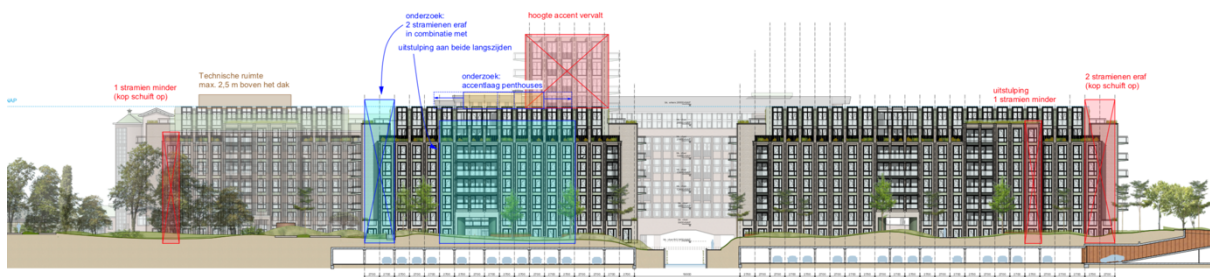


Afbeelding 4 – Referentiehoogtes monument

In beginsel geldt een bouwhoogte voor de gebouwen F, G en H van 28 m1 + NAP. Deze hoogte is inclusief een mogelijke kroonlijst en exclusief de hoogte van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, liftopbouw, etc.

Voor de gebouwen G en H geldt een uitzondering:

- op gebouw G wordt een beperkt hoogteaccent aangebracht van 1 bouwlaag;
- op gebouw H wordt in principe een beperkte technische ruimte geplaatst voor KWO-installatie.

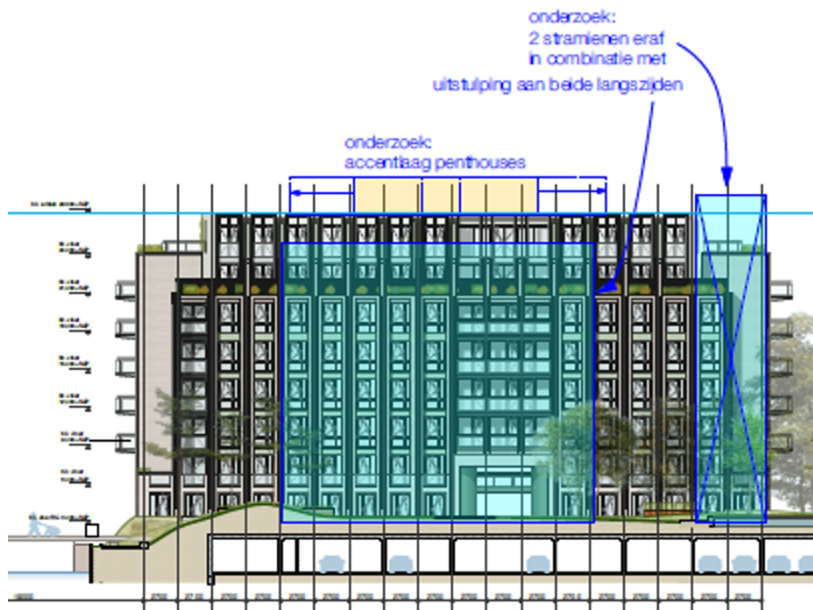


Afbeelding 5 – Hoogte nieuwbouw in relatie tot monument

De bouwhoogte van 28mNAP geeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om een extra bouwlaag toe te voegen. Deze extra laag kan worden gerealiseerd door de vloer van de parkeergarage te verlagen en de constructie te optimaliseren. Eventuele uitwerkrisico's voor het verlagen van de onderliggende parkeergarage zijn voor de ontwikkelaar.

Hoogteaccent op gebouw G

Het hoogte-accent op gebouw G betreft maximaal 1 bouwlaag boven de eerdergenoemde bouwhoogte en komt daarmee in geringe mate boven de hoogste nokhoogte van het monument uit. Het accent zal in oppervlakte minder dan de helft van de onderliggende bouwlaag beslaan.



Afbeelding 6 – Aanpassingen gebouw G
Aanzicht vanaf Plesmanduin richting Kwekerij

Hiermee wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het accent niet een halve bovenlaag van hetzelfde betreft: het accent is bedoeld om het gebouw iets extra's mee te geven.

Hierbij wordt de voorkeur uitgesproken om het accent meer op het midden van gebouw G te ontwerpen. Zulks ter verdere uitwerking van de architect en ter beoordeling van stedenbouw en welstand.

Technische ruimte op gebouw H

Gebouw H krijgt een maximale nokhoogte van 28mNAP, echter worden op dit dak terugliggend technische installaties geplaatst met een hoogte van maximaal 2,5 m1 (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7 - Aanpassingen gebouw H

Er zal door ontwikkelaar worden getracht om de installaties zoveel mogelijk uit het zicht weg te werken. Vanaf het standbeeld van Plesman op de Plesmanweg mag de technische ruimte van ca. 2,5 meter hoog niet zichtbaar zijn.

Zowel Plesmancommissie als ontwikkelaar zijn van mening dat de technische ruimte het algemene beeld niet mag aantasten en 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 door ontwikkelaar en Plesmancommissie in gezamenlijkheid een alternatieve locatie voor de technische ruimte worden bepaald.

3. Stedenbouwkundige massa

Bij het ontwerpen van de nieuwbouw wordt gestreefd naar een logische aanvulling op het huidige monument. Door de hoogte gelijk te houden aan het monument zal de nieuwbouw het monument niet overstemmen (zie afbeelding 8).

De volumeopbouw van de nieuwbouw zal verder uitgewerkt worden.

In de architectuur is, in afstemming met monumentenzorg en stedenbouw, gekozen voor een wat zwaardere onderbouw tot aan de goothoogte van het monument en daar bovenop een lichtere set-back welke ook terugliggend ontworpen wordt waardoor een luchtigere bovenbouw ontstaat. Deze architectonische middelen worden ingezet om het volume van de nieuwbouw nader te geleiden.



Afbeelding 8 - Aanpassingen nieuwbouw Plesmanduin

Verder wordt onderzocht of de lange gevels (gebouw F en G) nog meer onderbroken kunnen worden. Suggestie hiervoor is om de plaatselijke verdikking in gebouw F ook in gebouw G toe te passen. Er wordt tevens onderzocht hoe de kop van gebouw G minder massaal kan tonen aan de Kwekerijweg.

De onderzoeksgebieden zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding, zijn in feite ontwerpgegevens met als uitgangspunt: gebouw G met 2 stramien te verkorten en het gebouw te verdikken. 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.

Voor de nieuwbouw wordt een maximum BVO aangehouden van 22.000 m². Eventuele wijzigingen in het ontwerp mogen niet leiden tot overschrijding van dit BVO.

Definities hierbij:

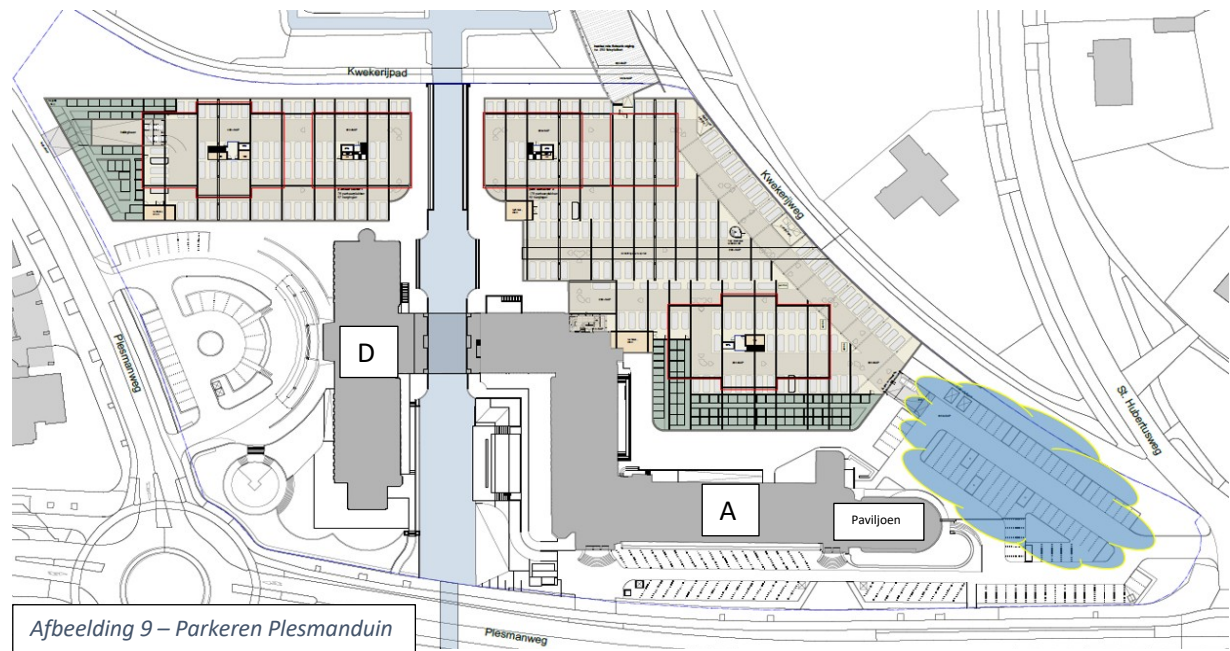
BVO is de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen boven peil.

Peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer op 3400 mm + NAP.

Bij de uitwerking van het beginselplan is er aandacht voor de vormgeving van de balkons: deze moeten worden ontworpen in dezelfde stijl en geen gevoel oproepen van moderne nieuwbouw (geen glazen, aangehangen balkons).

4. Ondergronds parkeren

In het beginselplan zijn parkeerplaatsen voorzien zoals aangegeven op afbeelding 9.



Op de afbeelding zijn 142 parkeerplaatsen (pp) bovengronds aangegeven:

- 30 pp voor gebouw D;
- 54 pp voor gebouw A en Paviljoen langs de Plesmanweg;
- 58 pp naast het Paviljoen (blauw gemarkeerd).

Ondergronds zijn 254 pp aangegeven.

Het totale aantal pp is 396.

In het huidige parkeerbeleid van de gemeente Den Haag wordt (in de Nota parkeernormen Den Haag) onderscheid gemaakt tussen drie verschillende zones in de stad, te weten:

voor wonen: 'Centrum', 'Stad' en 'Rand', en

voor Kantoren, Bedrijven en Voorzieningen (KBV): 'Zone 1', 'Zone 2' en 'Zone 3'

waar verschillende parkeernormen gelden.

Vaststellen aantal parkeerplaatsen

De ontwikkelaar zal de parkeerbehoefte moeten berekenen. Daarbij wil hij de berekening baseren

m.b.t. wonen: op de parkeernorm voor 'Stad';

m.b.t. KBV: op de parkeernorm voor 'Zone 2'.

Bovendien wil ontwikkelaar rekening houden met dubbelgebruik, het uitgeven van parkeerrechten in

plaats van eigendomsrechten, te verwachten autobezit in de toekomst, en gebruik van deelauto's.

De Plesmancommissie wil uitgaan van de vigerende gebiedsindelingen voor de parkeernormen 'wonen' en 'KBV', zoals is aangegeven in de Nota parkeernormen Den Haag. Dan gelden de parkeernormen voor 'Rand' en 'Zone 3'.

Bovendien heeft de gemeente vastgesteld dat voor de functies in het monument 291 pp beschikbaar moeten zijn.

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

De gemeente zal (vooraf aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor 'bouwen') de parkeereis (en daarmee de parkeeropgave voor ontwikkelaar) vaststellen. Daarbij zullen de verschillende uitgangspunten van ontwikkelaar en Plesmancommissie moeten worden beoordeeld in het licht van het toepassingskader in de Nota parkeernormen Den Haag.

In de vast te leggen afspraken wordt tenminste op papier gezet (zie genoemde Nota onder 4.4.1):

- welke ontwikkeling het betreft;
- 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.

Vaststellen aantal parkeerplaatsen ondergronds en boven maaiveld

Het aantal pp boven maaiveld zal niet groter worden dan is aangegeven op afbeelding 9, zijnde 142 pp.

Zo nodig zal het aantal pp ondergronds worden uitgebreid.

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,
- wat betreft 'natuurinclusief bouwen': de gemeente heeft vastgesteld dat "het puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen als wens in Planuitwerkingskaders wordt opgenomen." (zie RIS301953 en RIS302383_bijlage_Magazine_'De_stad_natuurlijk_-_natuurinclusief_bouwen_in_Den_Haag'.pdf).

In de omgevingsvergunning 'verbouwen van het monument' is het volgende vastgesteld:

De uitwerking (bestekstukken) van de volgende onderdelen dient ter nadere goedkeuring aan de afdeling Monumentenzorg & Welstand te worden overgelegd voor aanvang van de betreffende werkzaamheden:

- *Tuinhistorisch onderzoek door een deskundige en onafhankelijke partij;*
- *De naar aanleiding van het tuinhistorisch onderzoek gemaakte definitieve uitwerking van de inrichting van het monumentale deel van de tuin.*

Voor inrichting van het terrein rond de nieuwbouw wordt het concept in het beginselplan (zie afbeelding 10) nader uitgewerkt.

CONCEPT



Afbeelding 10 – inrichting terrein rond nieuwbouw

In de nieuwe situatie is er door de compacte bebouwing en ondergrondse parkeeroplossing veel ruimte voor groen

De uitwerking van het monumentale deel van de tuin wordt gebaseerd op het tuinhistorisch onderzoek.

De uitwerking van het nieuwbouwdeel en het monumentale deel is gericht het volgende concept van Deltavormgroep BV



Afbeelding 11 – uitwerking landschap

Toelichting

Het dek van de ondergrondse parkeerruimte wordt als binnentuin uitgevoerd waarbij het huidige landschap wordt doorgetrokken tot aan het monument.

Geparkeerde auto's op het maaiveld in het blauw gearceerde gebied in afbeelding 9 worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Een groene duinverhoging zoals toegepast bij het Internationaal Strafhof is niet gewenst omdat zulke vegetatie niet aanwezig is aan de rand van het Hubertuspark en ook niet passend is bij de aan te leggen monumentale tuin.

Een optie is om de auto's aan het zicht te onttrekken d.m.v. een groen dek. Eén en ander is ter nadere uitwerking van de architect en ter beoordeling van stedenbouw en welstand.

Overige aandachtspunten

Naast voornoemde 5 kaders kent dit plan nog een aantal specifieke onderdelen, welke nader uitgewerkt dient te 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. Daarbij 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 voorkom je 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.

Juridische consequenties

In de anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Gemeente Den Haag en Plesmanweg B.V. d.d. 11-12-2018 is onder punt 1.2 het Bouwplan gedefinieerd als volgt:

het bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro voor het ontwikkelen van circa 18 vrije sector woningen voor expats, circa 79 vrije sector woningen, 66 sociale huurwoningen (25% exclusief shortstay en expatwoningen), 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.

De ontwikkelaar ziet bij het ondertekenen van dit kaderdocument ervan af om de in fase 2 gestelde 25.315 m2 BVO aan vrije sector woningen en 1000 m2 kantoor te realiseren; daarvoor in de plaats moet worden gesteld:

de totale omvang van de woongebouwen van de nieuwbouw is 22.000 m2 BVO exclusief parkeren, berging en fietsenstalling.

Lid Plesmancommissie Frans Jansen zal bij het ondertekenen van dit kaderdocument zijn beroep, d.d. 15-4-2020 bij de rechtbank van Den Haag op de omgevingsvergunning van het monument, intrekken.

Verdere stappen om afspraken te communiceren en te borgen

Vooraf aan ondertekening legt de Plesmancommissie de afspraken met betrekking tot kaders ter instemming voor aan de wijk Duttendel en Wittebrug.

Vooraf aan ondertekening leggen ontwikkelaar en Plesmancommissie dit kaderdocument voor bij het projectmanagement van de Gemeente ter beoordeling op uitvoerbaarheid van beoogde afspraken.

Na instemming van de wijk en verklaring van het projectmanagement van de Gemeente dat de beoogde afspraken uitvoerbaar zijn, ondertekenen ontwikkelaar en Plesmancommissie dit kaderdocument.

Lid Plesmancommissie trekt beroep op omgevingsvergunning monument in. Ontwikkelaar stelt de gemeente in kennis van bovengenoemde wijziging in het bouwplan zoals omschreven in de anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Tijdens en na afronding van bovenstaande punten zal het plan verder worden uitgewerkt in lijn met de vastgelegde kaders. Onderstaande data zijn onder voorbehoud van de haalbaarheid van diverse agenda's:

- Architect presenteert aangepast ontwerp n.a.v. kaderdocument, medio september 2020;
- Ontwikkelaar vervolgt BRO overleg n.a.v. kaderdocument, september 2020;
- Plesmancommissie en ontwikkelaar plannen afspraken om vervolg te bespreken, september t/m einde jaar 2020;
- Ontwikkelaar en Plesmancommissie houden presentatie voor omwonenden, oktober 2020.

Dit kaderdocument dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van 'Nieuwbouw Plesmanduin'.

Partijen verklaren zich te zullen inspannen om de gemaakte afspraken te realiseren. Indien de afspraken in dit kaderdocument niet worden nagekomen, zijn partijen afzonderlijk gerechtigd in verzet te gaan bij de gemeente en/of de bestuursrechter.

Intenties

In het overleg tussen Ontwikkelaar en Plesmancommissie d.d. 18-9-2020 zijn de resultaten van de enquête (gehouden onder wijkbewoners over de kaders voor nieuwbouw) besproken. Daarbij heeft ontwikkelaar de toezegging gedaan om de volgende onderdelen en aandachtspunten verder uit te werken en daarover nadere informatie te geven tijdens de buurtpresentatie:

- Parkeergarage
- Aansluiting bij het groen
- Massaliteit
- Technische Ruimte

met onderstaande intenties.

- In de uitwerking van de parkeergarages zal het aantal maaiveld-parkeerplaatsen worden geminimaliseerd (in vergelijking met het reeds gepresenteerde beginselplan) om zo het groen de ruimte te geven. De inrit van de parkeergarage aan de Hubertusweg zal zo ver mogelijk worden verplaatst in de richting van de bestaande inrit. Uiteindelijk zal de parkeergarage groter worden dan in het huidige beginselplan is opgenomen met als doel om meer parkeerplaatsen “ondergronds” te realiseren.
- Het doel van het vergoten van de “ondergrondse” parkeergarage is om het groen de ruimte te geven op het nieuwe maaiveld. In de uitwerking van het groenplan zal aandacht moeten zijn voor de overgangen naar de omgeving. Het groen zal moeten aansluiten op de omgeving en mag geen sluitpost van de ontwikkelaar worden om te bezuinigen. De bestaande Ceder zal worden behouden.
- Op basis van de kaders zal de ontwikkelaar het ontwerp opnieuw bekijken en trachten de architectuur aan te passen om de gebouwen minder massaal te laten ogen.
- Een alternatieve locatie van de technische ruimte op gebouw H kan zijn om de techniek te verplaatsen naar gebouw G; dan zal de penthouse-laag vervallen maar wel een hoogte-accent worden gerealiseerd.

Hiermee wil ontwikkelaar aangeven dat hij verschillende opties ziet om te reageren op de verschillende aandachtspunten en dat hij de kwaliteit van het ontwerp nauwlettend volgt.

Tot slot hebben ontwikkelaar en Plesmancommissie afgesproken maandelijks de voortgang in het ontwerp te bespreken.