



vogelperspectief

GOED NIEUWS OVER PLESMANDUIN

Het is alweer enige tijd geleden dat wij u informeerden over de voortgang van Plesmanduin, de fraaie woonlocatie gelegen tussen stad en strand. Ondertussen hebben wij niet stilgezeten. Wij hebben met de Plesmancommissie nieuwe afspraken gemaakt over het ontwerp. Daarna is gevraagd wat de buurtbewoners hiervan vonden. Goed nieuws: de meeste buurtbewoners konden zich vinden in de afspraken. Zo zijn er nu nieuwe kaders waaraan de ontwikkeling van Plesmanduin zal voldoen en is het plan weer een stap dichterbij gekomen. In deze nieuwsbrief leest u meer over het overleg met de buurt, het nieuwe ontwerp en de komende bouwwerkzaamheden.

Duidelijke afspraken

De afgelopen maanden hebben wij intensief overlegd met de buurtbewoners, die zich hebben verenigd in de Plesmancommissie. Samen hebben we nieuwe afspraken gemaakt over het ontwerp van Plesmanduin en deze vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Daarin staan de kaders waaraan de ontwikkeling van Plesmanduin moet voldoen. De zichtlijnen vanaf de Badhuisweg en de Kwekerijweg, de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing en het monument, de afmetingen van de nieuwe gebouwen, het ondergronds parkeren en het inpassen van de nieuwbouw in de fraaie landschappelijke omgeving waren onderwerp van gesprek. We hebben ook afgesproken dat er maximaal 22.000 m² BVO aan nieuwbouw zal worden toegevoegd. Welke gevolgen dit alles heeft voor het ontwerp leest u elders in deze nieuwsbrief. Met de afspraken die wij met de Plesmancommissie hebben gemaakt, start een nieuwe fase in de ontwikkeling van Plesmanduin. Wij hebben alle vertrouwen in een goede samenwerking met de Plesmancommissie, de buurtbewoners en natuurlijk alle andere stakeholders.

Wilt u de vaststellingsovereenkomst nalezen, kijk dan op de site van de Plesmancommissie: www.plesmancommissie.nl.

MAQUETTE EN INLOOPAVONDEN

OP DIT MOMENT WORDT ER EEN MAQUETTE VAN PLESMANDUIN GEMAAKT. U BENT VAN HARTE WELKOM OM DEZE TE KOMEN BEKIJKEN IN HET PAVILJOEN, ZODRA DE CORONAMAATREGELEN HET TOELATEN. WIJ HOUDEN U HIEROVER GRAAG OP DE HOOGTE. DAARNAAST ORGANISEREN WIJ DE KOMENDE TIJD MEERDERE INLOOPAVONDEN. U KRIJGT DAN EEN UITGEBREIDE TOELICHTING OVER DE VERDERE ONTWIKKELING VAN PLESMANDUIN.



Ruime meerderheid voor nieuw ontwerp

Nadat wij vorig jaar uitgebreid hebben gesproken met de Plesmancommissie, wilde de Plesmancommissie weten hoe de buurtbewoners denken over het nieuwe ontwerp voor Plesmanduin. Via een online enquête heeft u uw mening kunnen geven over de zichtlijnen, de grootte en hoogte van de gebouwen, het ondergronds parkeren en de vergroening van het plan. Er kwamen 148 geldige reacties binnen, afkomstig van 120 huisadressen. Daarvan stemden 132 in met hoe Plesmanduin er in de toekomst uit moet zien, oftewel een ruime meerderheid (89%). Veel buurtbewoners namen ook de moeite om hun opmerkingen te plaatsen over het vervolgtraject van Plesmanduin.

Al deze input die de Plesmancommissie heeft opgehaald en met ons heeft gedeeld, is meegenomen bij het maken van een nieuw ontwerp. Dat geldt ook voor de informatie die we hebben opgehaald tijdens de bewonersavonden en de persoonlijke gesprekken met buurtbewoners. Alles bij elkaar geeft dit ons veel vertrouwen om de nieuwbouwplannen verder uit te werken. Iedereen bedankt voor het meedenken!

Meer informatie over de uitslag van de enquête vindt u op de site van de Plesmancommissie: www.plesmancommissie.nl.

Nieuw ontwerp: ruimtelijker, lichter en meer groen

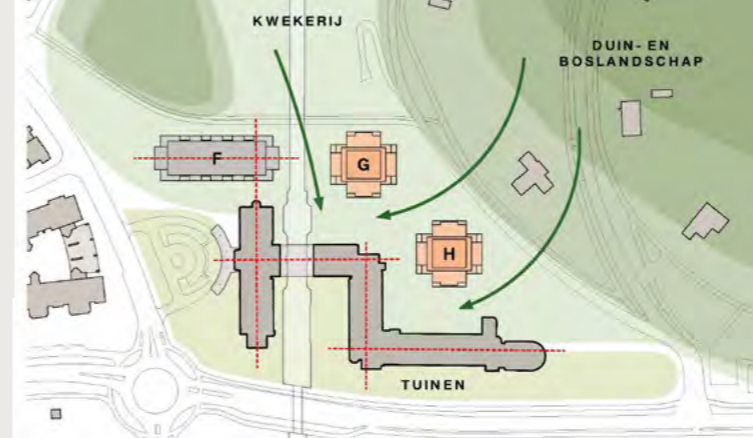
We hebben op basis van de feedback het ontwerp aangepast. De nieuwbouw bestaat nog steeds uit drie gebouwen. Naast een woongebouw dat mooi aansluit bij het monument en de omliggende bebouwing, komen er twee losstaande appartementsgebouwen met het karakter van urban villa's. Hierdoor ziet het geheel er ruimtelijker, lichter en luchtiger uit. Bovendien is er nog meer ruimte voor groen tussen de gebouwen.

Urban villa's

Op basis van de gegeven feedback heeft architect Bos Hofman Architectencombinatie een ander ruimtelijk concept voor Plesmanduin bedacht. Belangrijk hierin zijn de hoogte en de afmetingen van de gebouwen en het totaal vloeroppervlak. In het oude ontwerp waren de gebouwen groter qua volume en meer gelinkt aan het monument. De gebouwen waren bovendien hoger met een hoogteaccent van 39 meter. Hierdoor oogde het geheel te massaal en was er minder ruimte voor groen.

In het nieuwe ontwerp zijn de gebouwen veel slanker. De appartementsgebouwen G en H zijn vormgegeven als urban villa's. Deze staan los in het landschap en zijn qua vorm minder – zoals in het eerdere ontwerp – gelinkt aan het monument. Gebouw F sluit qua vorm nog wel steeds mooi aan op de oudbouw, maar wordt qua omvang ook kleiner. Daarnaast worden de gebouwen minder hoog: maximaal 28 meter, met uitzondering van gebouw G (31 meter) en de technische ruimte op gebouw H. De nieuwbouw is daarmee niet hoger dan het monument. Afgesproken is ook dat de totale omvang van de nieuwbouw van Plesmanduin maximaal 22.000 m2 is. Het nieuwe ontwerp is daarmee veel lichter en luchtiger dan het oude.

Door de compacte vorm van de urban villa's en de beperktere omvang van gebouw F worden de zichtlijnen vanaf de Badhuisweg en de Kwekerijweg ruimer. Zo ontstaan mooie doorkijkjes op en rond de locatie. Door de grotere ruimte tussen de verschillende gebouwen en de ondergrondse parkeervoorziening krijgt het karakteristieke bos-/duinlandschap van het Hubertusduin ruim baan. Het (semi-openbare) groen loopt straks door tot aan het monument, terwijl de nieuwe gebouwen als losse elementen in het landschap staan. De entrees van de parkeergarages worden verder volledig ingepast in het nieuwe duinlandschap. Al met al betekent dit in vergelijking met de huidige situatie een enorme toename van het groen. De inpassing van Plesmanduin in het landschap krijgt zo nog meer de ruimte. Tussen de gebouwen ontstaan prachtige groene ruimtes met wandelroutes die aansluiten op de bestaande wandelpaden.



Er ontstaat een helder geheel en er blijft meer landschap over.

"IN HET NIEUWE CONCEPT GAAN DE URBAN VILLA'S HET GESPREK AAN MET HET LANDSCHAP EN MINDER MET HET MONUMENT. GEBOUW F VORMT ZICH ORTHOGONAAL NAAR HET MONUMENT EN SLUIT DAARDOOR NOG STEEDS MOOI AAN OP DE OUDBOUW. ZO ONTSTAAT EEN HELDER GEHEEL EN BLIJFT ER NOG MEER LANDSCHAP OVER."

Architect Dennis Hofman,
Bos Hofman Architectencombinatie

Zorgvuldig proces

Hoe ziet het ontwerpproces er de komende tijd uit? Tot de zomer werken we alle afspraken tot in detail uit en houden wij iedereen steeds in kleine stappen geïnformeerd.

Het nieuwe ontwerp van Plesmanduin is de afgelopen tijd niet alleen voorgelegd aan de buurtbewoners, maar er heeft eveneens een collegiaal overleg plaatsgevonden met de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Den Haag. Ook de gemeente is een belangrijke stakeholder in de ontwikkeling van Plesmanduin. Tot de zomer werkt de architect het concept zorgvuldig uit om zo de beoogde kwaliteit van de gebouwen te waarborgen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de woonkwaliteit en de materialisering. Belangrijk is ook dat de verschillen tussen de gebouwen niet te groot zijn en het ontwerp een mooi geheel vormt. We werken de komende maanden verder aan het ruimtelijk concept, het programma, de ontsluitingen, de parkeergarage, de aanpassing van het landschap en het architectonisch ontwerp. Daarnaast kijken wij ook naar technische zaken als de constructie, bouwfysica en alle installaties.

Kortom: we gaan zorgvuldig door op de nieuw ingeslagen weg. Bij alles wat we doen zijn de nieuwe kaders die we hebben afgesproken leidend. We zullen bovendien de Plesmancommissie, de buurtbewoners en de gemeente regelmatig bijpraten over de voortgang van de ontwikkeling van Plesmanduin. Door in kleine stappen te werken, houden we het ontwerpproces overzichtelijk en blijft iedereen optimaal geïnformeerd. Het doel: vóór de zomer een uitgewerkt ontwerp dat helemaal voldoet aan alle afspraken en de wensen van de gemeente.

Bestemmingsplanprocedure

Op basis van het huidige ontwerp gaan wij het bestemmingsplan voorbereiden. Als dit klaar is, wordt het zogenaamde 'ontwerpbestemmingsplan' door het gemeentebestuur zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft u de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Na het verstrijken van de zes weken wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna ligt het nogmaals zes weken ter inzage en ook dan kunt u een zienswijze indienen. Wij verwachten dat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze in het derde kwartaal van dit jaar kan plaatsvinden. Begin 2022 hopen wij dan met de nieuwbouw te kunnen starten.

Verbouw monument binnenkort van start

Als 70% van de woningen in Plesmanduin verkocht is, start de renovatie en transformatie van het Monument Plesmanduin. Naar verwachting zal dit zijn op 1 mei a.s. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang. Het bouwterrein achter het monument is inmiddels ingericht en bijna gereed. Binnenkort start de asbest- en bodemsanering die volgens de geldende wet- en regelgeving nodig is. Deze werkzaamheden duren ongeveer 6 weken. Daarna starten we met steeds meer bouwactiviteiten. Wij houden u hiervan op de hoogte en doen er uiteraard alles aan om overlast voor u als buurtbewoner te beperken. Er wordt op werkdagen tussen 07.00 en 16.00 uur gewerkt.

In geval van calamiteiten of onraad kunt u contact opnemen met Van Wijnen West, telefoon: 0182 34 80 88. Overige vragen kunt u mailen naar info@plesmanduin.nl



Schets van het landschap. Informele wandelpaden structuur.



Beeld vanuit het penthouse van het monument.



LET OP: bouwverkeer

Als de bouwactiviteiten starten, komt er bouwverkeer naar de bouwlocatie van Plesmanduin. De vrachtwagens kunnen het terrein via twee ingangen bereiken. Het meeste verkeer komt binnen via inrit A/C. Deze ligt aan de zuidoostzijde van het monument. De toegang is afgescheiden met de bestaande slagbomen die we hergebruiken. Vanaf inrit A/C lopen op het bouwterrein twee routes: route 1 leidt naar Bouwdeel A en C, route 2 leidt naar Bouwdeel B.

De tweede ingang, inrit D, wordt alleen bij uitzondering gebruikt door bouwverkeer dat bestemd is voor de verbouw van de twee woonlagen in gebouw D. Inrit D ligt aan de noordwestzijde van het monument. Deze is afgescheiden met bouwhekken en voorzien van hekdelen die open kunnen. Het bouwverkeer bereikt bouwdeel D via route 3.

Impact geeft ruimte aan mensen

Gebouwen die van betekenis zijn en blijven voor mensen en hun omgeving. Voor starters op de woningmarkt, voor ambitieuze ondernemers, voor senioren; voor iedereen die veilig en comfortabel wil werken, wonen en verblijven. Impact Vastgoed staat als projectontwikkelaar altijd open voor kansen, innovatie, samenwerkingen en grensverleggende ideeën.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.impactvastgoed.nl



Nog enkele woningen beschikbaar

Voor de woningen in het Monument Plesmanduin is nog steeds grote belangstelling. Door de grote verscheidenheid aan woningtypes is er voor bijna iedereen wel een woning te vinden die aan alle woonwensen voldoet. De keuze wordt kleiner, maar er zijn nog steeds woningen beschikbaar, zoals een penthouse, lofts, tweelaagse stadswoningen en appartementen. Ondanks alle voorbereidende werkzaamheden in en om het gebouw, blijft het mogelijk de modelwoning te bezichtigen.

Op de hoogte blijven?

De gratis app OmgevingsAlert informeert u over vergunningen, bestemmingsplannen en andere lokale bekendmakingen in de wijk. Ga voor meer informatie naar www.omgevingsalert.nl.

Meer weten?

Meer weten over de woningen in het prachtige monumentale gebouw? Ga dan naar www.plesmanduin.nl of neem contact op met een van de verkopende makelaars: Frisia, telefoon: 070 342 01 01 of Estata, telefoon: 070 350 70 50.