



Update over Plesmanduin

U

Er is weer volop nieuws over Plesmanduin, de prachtige nieuwe woonomgeving tussen stad en strand. De afgelopen weken hebben wij hard gewerkt aan de verdere vormgeving van de nieuwe gebouwen en het omliggende landschap. Op basis van het ontwerp zijn nieuwe impressies van de nieuwbouw en de landschappelijke omgeving gemaakt. We laten enkele ervan graag aan u zien in deze nieuwsbrief. Verder komen ook de architect en de landschapsarchitect aan het woord. Zij vertellen hoe het ontwerp van Plesmanduin is ontstaan en hoe de gebouwen en de omgeving er straks uit komen te zien. Tot slot brengen wij u op de hoogte van de planologische procedure en van de voortgang van de verkoop. Er zijn nog slechts enkele woningen beschikbaar...

E

Een krachtig ensemble naast een imposant Monument

Zoals u in de vorige nieuwsbrief heeft kunnen lezen zijn er eerder met de Plesmancommissie nieuwe randvoorwaarden afgesproken voor de nieuwbouw van Plesmanduin. Op basis hiervan is het ontwerp van Plesmanduin verder uitgewerkt. Architect Dennis Hofman van Bos Hofman Architectencombinatie vertelt er meer over.

Hoe is er de afgelopen tijd gewerkt aan het ontwerp van Plesmanduin?

"Wij hebben de nieuwe randvoorwaarden vertaald in een herzien stedenbouwkundig concept. Dit bestaat uit het Monument met een ensemble van drie nieuwe appartementsgebouwen. Twee daarvan – de gebouwen G en H – staan als alzijdige urban villa's in het landschap. Door de ruimte ertussen kunnen we het bestaand duin- en boslandschap over het terrein van Plesmanduin doortrekken. Het derde gebouw F is langer en refereert naar de vleugels van het Monument. We hebben het concept daarna verder uitgewerkt, in onder meer de plattegronden, de ontsluitingsroutes en de

aanleghoogtes in het landschap. De parkeergarage van gebouw F is bijvoorbeeld verdiept zodat de hoogte van het gebouw aansluit bij de nieuwe randvoorwaarden. Daarnaast hebben we zorgvuldig gewerkt aan de presentatie van de nieuwe gebouwen. Daarbij is gekeken naar de materialisatie, maar ook naar de juiste geleding van de gevels en het fraai integreren van de terrassen in de gebouwen. Ook hebben we onderzocht hoe de dakopbouw mooi kan aansluiten op de rest van het gebouw. Alles is vastgelegd in het beginselplan dat we zullen bespreken met de Plesmancommissie en eind juni willen presenteren aan de gemeente Den Haag."



Het beeld vanaf de Plesmanweg/Badhuisweg. In het nieuwe stedenbouwkundige concept is de afstand tussen de nieuwbouw en de straat groter gemaakt. Hierdoor loopt het groene landschap door tot aan de gevel van de gebouwen. De terrassen zitten niet meer op de kop van het gebouw, maar zijn overhoeks geplaatst. Het beeld geeft verder een goede impressie van de relatie tussen gebouw F en het Monument.

Hoe sluit het ontwerp van de nieuwe gebouwen aan op die van het Monument?

"Het Monument is een imposant bouwwerk, terwijl de nieuwe gebouwen kleiner zijn. We willen uiteraard wel dat het plan als een geheel oogt. Dat bereiken we, niet door het Monument te imiteren, maar door er een krachtig ensemble naast te zetten. We hebben daarom een verwantschap gecreëerd tussen de drie gebouwen. Alle gebouwkoppen hebben bijvoorbeeld een gelijksoortige uitwerking waardoor de gebouwen duidelijk familie van elkaar zijn. Zo ontstaat een sterk functionerend geheel dat opweegt tegen de kracht van het Monument, maar er ook mee communiceert. De nieuwbouw concurreert niet met de bestaande bouw, beide versterken elkaar. In materialisatie zie je dit terug. De nieuwe gebouwen worden bijvoorbeeld opgetrokken in afwijkend metselwerk, terwijl de zandkleurige stenen mooi aansluiten bij die van het Monument. De aluminium kozijnen van de nieuwbouw hebben raamkaders van keramisch materiaal. De groene kleur hiervan past heel goed bij de koperen elementen van het Monument."

Wat voor woningen komen er in Plesmanduin en voor wie zijn deze bestemd?

"Plesmanduin biedt een breed palet aan woningen voor een grote doelgroep. Het woonoppervlak van de nieuwbouwwoningen varieert van 70 tot ruim 200 m². Voor het Monument gelden vergelijkbare woonoppervlaktes. Daarnaast is een deel van het Monument ook bestemd voor startershuurwoningen en expathuurwoningen die kleiner zijn. Dat maakt de variatie in woningtypen nog groter."

Waar parkeren de toekomstige bewoners hun auto?

"Het parkeren in de monumentale tuin blijft gehandhaafd. Dit is ook een onderdeel van het rijksmonument. Het parkeren bij de nieuwbouw gebeurt straks ondergronds in twee nieuwe parkeergarages die niet gekoppeld zijn. Gebouw F heeft een eigen garage en gebouwen G en H ook. De ondergrondse parkeergarages maken het mogelijk om de omliggende duinwereld door te trekken. De inritten van de parkeergarages worden ook volledig geïntegreerd in dit nieuwe landschap. De huidige inrit voor parkeren aan de Plesmanweg blijft bestaan, de andere inrit komt aan de zijde van de Badhuisweg. De bestaande bushalte verschuift hierdoor iets."

Landschapontwerp: monumentale tuin en glooiend duinlandschap

Het ontwerp van de gebouwen en van de omgeving gaan hand in hand bij Plesmanduin. Landschapsarchitect Jelle Bennema van Deltavormgroep over het bijzondere project waarin twee werelden elkaar ontmoeten.



Hoe ben je tot het landschapontwerp gekomen?

"Bij Plesmanduin komen twee werelden samen. Aan de ene kant heb je een bijzonder, historisch duingebied. Dat was voor ons een belangrijke inspiratiebron voor de inrichting van het terrein rondom de nieuwbouw. Wij proberen deze typische cultuur door te trekken zodat er een doorgaande groene duinwereld ontstaat. Aan de andere kant is er het gebied rondom het Monument met zijn prachtige historische tuin. Deze willen we behouden en waar mogelijk versterken. De glooiende duincultuur en de strakke tuin komen bij elkaar in Plesmanduin en leveren een prachtig nieuw woongebied op."

Zijn beide werelden goed verenigbaar?

"Ja, er zit natuurlijk een zeker contrast in, maar dat maakt het juist zo interessant om in het gebied te verblijven. Historisch gezien is het ook altijd zo geweest dat het glooiend duinlandschap als het ware bij het Monument aankwam. Dat is bij Plesmanduin helemaal het geval."

Hoe wordt het landschap van Plesmanduin straks ingericht?

"Het contrast tussen beide werelden zie je terug in het materiaalgebruik en beplanting. In de monumentale tuin sluiten we aan bij bestaande inrichtingselementen. We gebruiken bijvoorbeeld een nieuwe gebakken klinker die mooi past bij de gebakken klinker die in de huidige bestrating wordt toegepast. Wat betreft het groen komen hier wat formelere planten en bomen met stads karakter, zoals prunussen. In het gebied rondom de nieuwbouw komt geen harde bestrating, maar een vorm van halfverharding – een verwijzing naar de duinpaden. Ook de beplanting refereert naar het duinlandschap. Te denken valt aan vaste duingrassen en een mengsel van kruiden. Dit alles in combinatie met inheemse bomen en heesters die in de duinwereld thuishoren, zoals dennen, eiken, populieren. We willen bereiken dat de nieuwbouw in de duinwereld komt te liggen en dat de ruigere duinbeplanting naadloos tot aan de gevel doorloopt. De terrassen van de woningen op de begane grond komen dan mooi verdiept in dit glooiende duinlandschap te liggen."



Wat hebben de buurtbewoners straks aan het nieuwe landschap?

"Op dit moment is het een groot bebouwd gebied met veel verharding. Het is heel bijzonder dat de parkeervoorziening straks onder de grond verdwijnt. Op het parkeerdek brengen we een glooiend landschap aan met een variatie aan bomen, heesters en planten dat qua karakter helemaal aansluit bij de bestaande duinwereld. Dit betekent een enorme verrijking van het gebied waarmee we tegemoetkomen aan de wens van veel buurtbewoners. Plesmanduin zorgt bovendien voor een uitbreiding van de publieke ruimte. Er lopen door het gebied verschillende wandelpaadjes die ook voor omwonenden toegankelijk zijn."

Hoe is de toegankelijkheid van het gebied verder geregeld?

"Het bestaande fietspad loopt om het gebied heen, maar er zijn wel enkele fietsverbindingen richting parkeerkelder. Het toegangsverkeer – parkeren, vuilophaal en de afgifte van pakketten en goederen – is aan de voorzijde van het Monument georganiseerd. Daarmee voorkomen we dat leveranciers of koeriers door het gebied moeten rijden en wordt de verkeersbelasting aan bewoonde kant van het project tot een minimum beperkt. De nieuwe appartementsgebouwen zijn overigens wel toegankelijk voor bijvoorbeeld verhuuswagens en nooddiensten. Niet via verharde wegen, maar via bereikbare graszones. Zo houden we het gebied zo groen mogelijk."



Plesmanduin gezien vanaf de boomkwekerij. Op dit beeld is de luchtige opzet van het stedenbouwkundige concept goed te zien. De nieuwe appartementsgebouwen staan los in het landschap waardoor er doorzichten naar het Monument ontstaan en er ruimte is voor groen en water. Bovendien laat dit beeld mooi de verwantschap tussen de nieuwe gebouwen zien en hoe deze communiceren met het Monument.



Start planologische procedure na het ontwerp

Om Plesmanduin te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden aangepast en een omgevingsvergunning worden ingediend. Op basis van het huidige ontwerp zoals getoond in deze nieuwsbrief bereiden wij momenteel een zogenaamd postzegelbestemmingsplan voor. Dit is een variant van het bestemmingsplan die het mogelijk maakt om de bestemming van een klein gebied binnen het bestaande bestemmingsplan te wijzigen. Het gebied van Plesmanduin is namelijk kleiner dan het gebied waar het huidige bestemmingsplan betrekking op heeft. Door het volgen van een postzegelprocedure kan het beoogde ontwerp van Plesmanduin in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ook het vastleggen van de vergunning voor het Monument gebeurt hiermee op de planologisch-juridisch juiste wijze.

Vanaf juni dit jaar werken we daarom hard aan de documenten die voor de bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Het gaat hierbij onder meer om verschillende onderzoeken op het gebied van wind, geluid, bezonning en parkeren. Het doel is om daarna te komen tot een ontwerpbestemmingsplan. Tegelijk met het voorbereiden van het postzegelbestemmingsplan bereiden wij op basis van het huidige ontwerp ook de omgevingsvergunning voor. Dat houdt in dat wij onder meer de plattegronden, de gevels en het landschap technisch uitwerken.

In het kader van bovenstaande procedure hebben wij daarom begin juni 2021 een beginselplan ingediend. Uiteraard houden wij u op de hoogte van alle stappen.



Plesmanduin gezien vanaf het Monument met uitzicht op de boomkwekerij en Kwekerijweg. De ruimte tussen de nieuwe appartementsgebouwen is ook hierop goed te zien, net als de kwaliteit van het landschap dat de verschillende gebouwen met elkaar verbindt.

Kom langs en stel uw vraag

Vanaf 15 juni tot 6 juli a.s. kunt u elke dinsdag tussen 14.00 en 17.00 uur terecht in het paviljoen om de maquette van Plesmanduin te bekijken en eventueel vragen te stellen. Vanaf eind juni kunt u de presentatie van het ontwerp en het landschap ook online bekijken. Wij sturen u t.z.t een link toe waar te allen tijde de presentatie te bekijken is. Als u vragen heeft dan kunt u ons mailen.



www.impactvastgoed.nl



De laatste beschikbare woningen in Plesmanduin Monument

De verkoop van Plesmanduin verloopt uitstekend. Inmiddels is al 70% van de koopwoningen verkocht. Van de overige woningen is een groot deel onder optie. Door de voorspoedige verkoop start de renovatie en transformatie van het Monument op 1 juli a.s.

Er zijn op dit moment nog enkele woningen in de verkoop. Wilt u wonen in een monument, dan kunt u nog kiezen uit drie zeer ruime zonnige tweelaagse stadswoningen. Deze hebben een woonoppervlak tot circa 191 m², grote ramen, hoge plafonds en een eigen tuin op de eerste woonlaag. Ook nog beschikbaar: een riante lichte loft op de hoogste woonlaag met een woonoppervlak tot circa 225m² en een fraaie buitenruimte.

Meer informatie over de actuele beschikbaarheid, de plattegronden en de impressies vindt u op www.plesmanduin.nl. U kunt ook contact opnemen met één van de verkopende makelaars voor een vrijblijvend gesprek of een bezichtiging van de modelwoning: Frisia, telefoon: 070 342 01 01 of Estata, telefoon: 070 350 70 50.

Door de start van de bouwactiviteiten op 1 juli a.s. komt er meer bouwverkeer naar de bouwlocatie van Plesmanduin. In de vorige nieuwsbrief heeft u kunnen lezen via welke ingangen en welke routes de vrachtwagens de bouwlocatie bereiken. Heeft u hier vragen over, dan kunt u deze sturen naar info@plesmanduin.nl. U krijgt dan zo spoedig mogelijk een reactie.