

## **Wijkvereniging Duttendel en Wittebrug Plesmancommissie**

Aan: College van burgemeester en wethouders

Datum: 16 december 2021

Betreft:

Kenmerk 202121030 (zie publicatie in Gemeentebld Nr 407100 d.d. 15 november 2021);  
Aanvraag omgevingsvergunning Plesmanduin, aanvraagnummer: 6463435

Geacht college,

De Plesmancommissie (door het bestuur van de Wijkvereniging Duttendel en Wittebrug in het leven geroepen om de belangen van de wijk naar voren te brengen bij de verkoop en ontwikkeling van het voormalige Ministerie van Infrastructuur & Milieu aan Plesmanweg 1-6) is betrokken geweest bij de ontwikkeling van het beginselplan dat ten grondslag ligt aan de 'aanvraag omgevingsvergunning Plesmanduin' d.d. 09-11-2021.

In dat beginselplan is rekening gehouden met de kaders voor nieuwbouw en ontwikkeling van Plesmanweg 1-6, zoals beschreven in de vaststellingsovereenkomst tussen Plesmanweg BV en Duttendel Wittebrug Wijkvereniging en F. Jansen, getekend op 30 september 2020. De Plesmancommissie heeft met waardering kennisgenomen van de uitwerking van de nieuwbouwplannen en de inrichting van het terrein van het Plesmanduin.

Evenwel wil de Plesmancommissie de volgende aandachtspunten noemen en u verzoeken deze aandachtspunten (met voorlopige zienswijze) te betrekken bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning Plesmanduin.

### **1. Parkeren**

Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

In de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van het monument Plesmanweg 1-6 (uw kenmerk 201807872/7003851) is uitgegaan van het gegeven dat er 291 parkeerplaatsen (exclusief dubbelgebruik) nodig zijn voor de functies in het monument.

Volgens de aanvraag omgevingsvergunning Plesmanduin (in document BA\_600\_Plesmanduin\_Toelichting\_Bouwaanvraag) worden 296 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeerkelders 1 en 2 (zie pagina 22) en 98 parkeerplaatsen bovengronds (zie pagina 21). Opgemerkt zij dat de tekening op pagina 20 met 138 parkeerplaatsen een foutief beeld geeft! In totaal worden derhalve 394 parkeerplaatsen voorzien. Uitgaande van de eerder vastgestelde 291 parkeerplaatsen (ofwel 280 inclusief dubbelgebruik) voor de functies in het monument, zijn er dus slechts 103 parkeerplaatsen beschikbaar voor de 157 nieuwbouwappartementen. Volgens deze berekening is het aantal parkeerplaatsen onvoldoende.

Wij begrijpen dat er redenen zijn om een nieuwe berekening te maken op basis van de REGELING AUTOPARKEERNORMEN DEN HAAG 2021 (RIS309547). Dan blijkt volgens onze voorlopige berekening dat (bij dubbelgebruik) slechts 377 parkeerplaatsen nodig zouden zijn (tegenover 489 parkeerplaatsen volgens berekening met Nota Parkeernormen Den Haag 2011). Wij betwijfelen zeer of het realistisch is om op de locatie Plesmanduin uit te gaan van de nieuwe parkeernormen. Het betreft immers een hoogwaardig wooncomplex in een hoge prijsklasse met commerciële functies als restaurant, hotel en sportschool. Wij veronderstellen dat talloze bewoners en bezoekers gebruik zullen (moeten/willen) maken van de openbare ruimte hetgeen zal leiden tot een hogere parkeerdruk in de directe omgeving. Ons inziens is het vaststellen van een adequate parkeerregeling voorwaardelijk voor het verlenen van de ‘omgevingsvergunning Plesmanduin’.

## **2. Uitrit Kwekerijweg/Hubertusweg op de Plesmanweg**

Een belangrijke uitrit van het Plesmanduin komt via de Kwekerijweg/Hubertusweg uit op de Plesmanweg. Daar ontstaat een verkeersonveilige situatie, zeker voor het verkeer dat linksaf slaat richting Raamweg. Wij hebben daarover (en ook over volgende punten 3, 4 en 5) reeds gesproken in het overleg met ontwikkelaar (Rik Raaymakers), lid Adviescommissie Openbare Ruimte (Jeffrey Jansen), en Projectmanagement gemeente (Fleur Visser) d.d. 20 oktober. Het idee is onder meer: de rijstrook aan de N-zijde zodanig verleggen dat op de middenberm ruimte ontstaat voor opstellen van linksaf-gaand verkeer, zorgen voor voldoende uitzicht (2 parkeerplaatsen aan de NO-zijde verwijderen), en het nemen van verkeersremmende maatregelen (er wordt veel te hard gereden op dit stuk Plesmanweg: plaats camera’s). Ons inziens dient een besluit over adequate herstructurering van dit verkeerspunt deel uit te maken van de ‘omgevingsvergunning Plesmanduin’.

## **3. In-/uitrit aan de Kwekerijweg**

Ter hoogte van gebouw G is een in-/uitrit van het Plesmanduin voorzien t.b.v. hulpdiensten en verhuizingen. Voorkomen moet worden dat deze in-/uitrit wordt gebruikt door pakketbezorgers, bezoekers enz. en/of dat er ‘met knipperlichten aan’ wordt geparkeerd langs de Kwekerijweg. De Kwekerijweg heeft een landelijk karakter dat instandgehouden moet worden. Bovendien wordt hier veel gefietst, en wordt de weg gebruikt door transportvoertuigen richting kwekerij. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat er regelgeving komt m.b.t. het gebruik van de in-/uitrit; de gemeente dient een stopverbod in te stellen voor beide zijden van de Kwekerijweg ter hoogte van het Plesmanduin.

Ons inziens dient de verplichting voor ontwikkelaar om bedoelde regelgeving juridisch vast te leggen, en een besluit over het instellen van het stopverbod, deel uit te maken van de ‘omgevingsvergunning Plesmanduin’.

## **4. In-/uitrit op Badhuisweg**

Tegenover de Van Lennepweg is de uitrit van de parkeergarage onder gebouw F voorzien. Daarentoe is de ‘Onderbouwing uitwegvergunning Badhuisweg Den Haag’ opgesteld door Goudappel d.d. 8 november 2021. In die onderbouwing wordt onder meer aangegeven dat de bushalte met abri moet worden verplaatst.

Ons inziens is ook herstructurering van de Badhuisweg geboden. Deze weg is rond schooltijden een drukke verkeersweg met veel fietsverkeer, in het algemeen wordt hier gevaarlijk hard gereden, bij oversteken is het uitzicht slecht vanwege de flauwe bocht in de Badhuisweg, bovendien is de Badhuisweg deel van de ster-fietsroute. De wijk hecht er zeer aan dat de Badhuisweg zodanig wordt geherstructureerd dat fietsen veilig is en de verkeerssnelheid wordt teruggebracht tot 30 km. Bovendien stellen wij voor de verkeersdruk op het kruispunt *Badhuisweg - 'uitweg parkeergarage gebouw F' - Van Lennepweg* te beperken door in de Van Lennepweg alleen eenrichtingsverkeer toe te staan (alleen inrijden vanaf de Badhuisweg).

Het verplaatsen van bushalte en abri dient integraal onderdeel te zijn van herstructurering van de Badhuisweg.

### **5. Ondergrondse afvalcontainers**

Er zijn ondergrondse afvalcontainers voorzien op het voorplein van gebouw D nabij gebouw F. De positie is zodanig dat gevreesd moet worden dat de afvalauto het verkeer op de Badhuisweg belemmert.

Indien dat werkelijk het geval is, dient de positie van afvalcontainers te worden herzien.

### **6. Waterdichtheid van de parkeergarage**

Uit de bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning (met name m.b.t. constructie) blijkt niet dat er voorzieningen worden getroffen om een grondwaterdichte parkeergarage te realiseren. Dat baart ons zorgen, gelet op relevante publicaties over klimaatverandering en het *Integraal Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 \_ Voor een leefbare en water robuuste stad* ([https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/9987379/1/RIS306620\\_Bijlage\\_Integraal\\_Gemeentelijk\\_Rioleringsplan](https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/9987379/1/RIS306620_Bijlage_Integraal_Gemeentelijk_Rioleringsplan)). Daarnaast hebben wij kennisgenomen van de zorgwekkende situatie in appartementencomplex Couperusduin in relatie tot verhoogde grondwaterstand (zie <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8542523/1#search=%22couperusduin%22>) en de aandacht daaraan in de Commissie Leefomgeving (zie <https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8525045/2#search=%22couperusduin%22>). Duidelijk is dat de gemeente uitgaat van een grondwaterstand van maximaal 70 cm onder de openbare ruimte: "Er is volgens de gemeente sprake van een structureel hoge grondwaterstand[1] indien de gemeten representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) voor een gebied langdurig (gedurende meer dan 30% van de tijd van een jaar) hoger is dan de richtwaarde van 70 cm onder de openbare ruimte (zie blz. 80 van het Rioleringsplan). Tegen de achtergrond van deze informatie menen wij dat waarborgen moeten worden getroffen dat in de toekomst geen overlast van water zal kunnen worden ervaren in de parkeergarages die worden gebouwd op 40 cm boven NAP. Wij achten die waarborgen van belang voor de welstand van het Plesmanduin, en daarmee van de wijk.

### **7. Vormgeving kroon gebouw F**

Met het oog op de hoogte van nieuwbouw, in het bijzonder van gebouw F, heeft de Plesmancommissie er steeds voor gepleit dat de nieuwbouw zou moeten 'aansluiten' bij het

monument: door de hoogte van de onderbouw zichtbaar te relateren aan de goothoogte van gebouw D van het monument. De bovenbouw van de nieuwbouw - ofwel de dubbele kroonlaag - zou een luchtige en met het landschap harmoniërende uitstraling moeten krijgen. Nu blijkt uit de tekening met materialisatie op pagina 36 van de *toelichting bouwaanvraag BA\_600* dat de penanten van de bovenbouw in lichte steen worden gemetseld, waardoor de hoogte van de bovenbouw wordt geaccentueerd ten koste van een 'groene' natuurinclusieve uitstraling.

De opvatting van de Plesmancommissie is voorgelegd aan de welstandscommissie op 25 augustus 2021, die vervolgens als advies heeft gegeven dat “het ontwerp van de kronen, hoe zij zich verhouden tot de onderliggende verdiepingen en tot het monument, nog aandacht vraagt” (zie Wcie 20210825/201904200).

De Plesmancommissie is van oordeel dat de welstandscommissie het huidige ontwerp nogmaals kritisch in ogenschouw moet nemen.

De Plesmancommissie is graag bereid om bovenstaande aandachtspunten nader toe te lichten en betrokken te worden bij verdere plannen voor herstructurering van Plesmanweg en Badhuisweg vanwege uitritten van het Plesmanduin.

Namens de Plesmancommissie,  
Ben J.M. Giesen  
voorzitter