

# Pleitnotitie

bij de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften  
op 14 mei 2019

van Frans Jansen

betreft kenmerk: B.2.19.0394.008

onderwerp: bezwaarschrift tegen besluit d.d. 11 december 2018  
inzake verlening omgevingsvergunning Plesmanweg 1 tot en met 6

Bijlagen:

- A. Brief van Plesmancommissie aan Impact Vastgoed d.d. 5 maart 2018
- B. Brief van Plesmancommissie aan Impact Vastgoed d.d. 23 april 2018
- C. Brief van Plesmancommissie aan Gemeente, Afdeling Projectmanagement d.d. 16 mei 2018
- D. Brief van Plesmancommissie aan Impact Vastgoed d.d. 10 september 2018
- E. Brief van Plesmancommissie aan Impact Vastgoed d.d. 14 december 2018
- F. Gemeenteblad m.b.t. bestemmingswijziging d.d. 14 december 2018
- G. Gemeenteblad m.b.t. anterieure grondexploitatie-overeenkomst d.d. 18 december 2018
- H. Anterieure grondexploitatie-overeenkomst, zakelijke beschrijving d.d. 15 januari 2019
- I. Mailwisseling over opvragen anterieure grondexploitatie-overeenkomst d.d. 6 mei 2019
- J. Gespreksnotitie voor overleg Gemeente-Plesmancommissie op 17 januari 2019
- K. Aanvulling op de motivering van mijn bezwaar, d.d. 3 mei 2019
- L. Nieuwsbrief 1 d.d. 23 oktober 2017
- M. Nieuwsbrief 2 d.d. 22 december 2017
- N. Nieuwsbrief 3 d.d. 13 februari 2018
- O. Nieuwsbrief 4 d.d. 26 maart 2018
- P. Nieuwsbrief 5 d.d. 2 mei 2018
- Q. Nieuwsbrief 4 d.d. 26 juni 2018
- R. Nieuwsbrief 6 d.d. 19 november 2018
- S. Nieuwsbrief 7 d.d. 24 januari 2019

Geachte commissie,

Wellicht is het goed om aan het begin van mijn pleidooi mijn positie te schetsen. Ik ben omwonende en belanghebbende, want ik woon in appartementengebouw KONINGINNEBRUG op de derde verdieping recht tegenover de hoofdingang van het voormalige KLM-gebouw aan Plesmanweg 1. Ik kijk vanuit mijn voorraam uit op het monument en links daarvan net over de Saxofoon.

Ik ben ook lid van de Plesmancommissie, dat is een commissie die door het bestuur van de Wijkvereniging Duttendel & Wittebrug in het leven is 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.

Vanaf het begin van het biedingsproces in 2017 ben ik betrokken bij deze commissie, en in die hoedanigheid heb ik ook contacten gehad met gemeente en Impact Vastgoed.

Formeel moet ik stellen dat ik als persoon bezwaren heb ingediend en dat ik hier dus niet als vertegenwoordiger van de wijkcommissie sta.

### **Graag wil ik in grote lijnen schetsen wat de achtergrond is van mijn bezwaren.**

In de eerste maanden van 2017 hebben projectontwikkelaars kunnen bieden op Plesmanweg 1-6. Bij de verkoopinformatie was gevoegd de Nota van Uitgangspunten, die door de Gemeente is opgesteld in december 2016.

Zoals aanbevolen in die nota van uitgangspunten, hebben meerdere projectontwikkelaars vooraf aan de bieding hun ideeën voorgelegd aan een commissie van de wijkvereniging. Dat heeft Impact Vastgoed niet gedaan. De gunning zou medio mei plaatsvinden, maar liet lange tijd op zich wachten. Pas op 5 juli 2017 werd bekendgemaakt, gelijktijdig door het Rijksvastgoedbedrijf, door Impact Vastgoed en door de Gemeente, dat Plesmanweg 1-6 was gegund aan Impact Vastgoed. Daarbij werd een birdview getoond:



Op 23 augustus werd het plan gepresenteerd aan omwonenden. Er ontstond contact tussen Bart Dura, directeur van Impact Vastgoed, en de Plesmancommissie. De commissie heeft bij die contacten punten van zorg rond het plan aangegeven.

In februari 2018 kwam Impact Vastgoed met een totaal nieuw ontwerp, dat in een bijeenkomst van omwonenden werd gepresenteerd.

Dat plan riep de nodige vragen op: waarom zoveel bouwvolume, waarom een toren op een plek waar nu geen gebouw staat, is er wel voldoende parkeerruimte, hoeveel mensen komen er te wonen.

Na een aparte vergadering van de wijkvereniging heeft de Plesmancommissie haar reactie aan Impact Vastgoed en gemeente laten weten.<sup>1</sup> Kort gezegd kwam die reactie erop neer dat de nieuwbouw volstrekt niet paste en veel te massaal was.



---

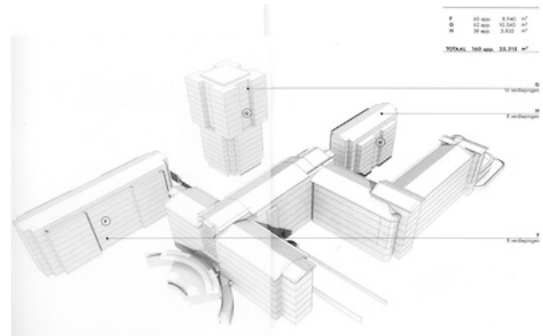
<sup>1</sup> zie bijlage A

Omdat er geen bijgesteld plan kwam van Impact Vastgoed, heeft de Plesmancommissie zelf een plan voorgesteld in april: een plan dat hoogstwaarschijnlijk door de wijk zou worden geaccepteerd.<sup>2</sup> Daar kwam geen reactie op.



Ondertussen had Impact Vastgoed een aanvraag ingediend voor bestemmingswijziging van het monument. De Plesmancommissie vond het onjuist om daarbij alleen het monument in beschouwing te nemen: het gaat immers om een nieuwe bestemming van het gehele project Plesmanweg 1-6. Zij heeft bij de Gemeente aangegeven dat bij de aanvraag moet worden vermeld uit welke activiteiten het gehele project zal bestaan.<sup>3</sup>

Eind augustus kwam er een nieuw stedenbouwkundig ontwerp. Dit keer met een massieve toren van ca 50 hoog en nog twee imposante gebouwen. Bij elkaar 25.315 m2 bvo. De Plesmancommissie was beslist afwijzend wat betreft de toren en heeft verder nog meer punten van zorg aangegeven.<sup>4</sup>



Eind november kreeg de Plesmancommissie de primeur - volgens de woorden van Impact Vastgoed - van de presentatie van een volgend ontwerp van Bos-Hofman. In een eerste reactie heeft de Plesmancommissie gewezen op enkele punten: de toren is te hoog, de aansluiting van nieuwbouw op bestaande bebouwing is niet passend. Een definitieve reactie zou z.s.m. volgen. Op 14 december werd die reactie



verstuurd naar Impact Vastgoed i.a.a. de gemeente.<sup>5</sup> De conclusie in die brief is volstrekt duidelijk: “Onze bezwaren kunnen slechts worden weggenomen door vermindering van de bouwmassa, elke compensatie van hoogte in verbreding van de footprint doet immers afbreuk aan het groene karakter van het Plesmanduin. (...) Wij wijzen erop dat in de brief van wethouder Revis aan de Commissie Ruimte dd. 5 juli 2017 - welke brief ook een begrenzing van het programma in m2 BVO bevat - uitdrukkelijk is aangegeven dat de eerder door Impact Vastgoed gepresenteerde Herontwikkelingsvisie zoals neergelegd in “Plesmanweg 1-6, een hoofdstedelijk ensemble” de basis zou vormen voor verdere uitwerking. Wij achten het niet onderbouwd laat staan aanvaardbaar dat van die Herontwikkelingsvisie zou moeten worden afgeweken.”

---

<sup>2</sup> Zie bijlage B

<sup>3</sup> Zie bijlage C

<sup>4</sup> Zie bijlage D

<sup>5</sup> Zie bijlage E

Op diezelfde dag werd in het gemeenteblad de beschikking gepubliceerd over het wijzigen van het gebruik van het kantoor Plesmanweg 1 tot en met 6 naar wonen, logies-, horeca-, sport- en een kantoorfunctie.<sup>6</sup> Dus toch! In weerwil van de brief van de Plesmancommissie in mei aan de gemeente, en ondanks het feit dat er geen integraal plan bestaat voor Plesmanweg 1-6!

Drie dagen later, op 18 december, komt er een andere publicatie in het gemeenteblad: dat er m.b.t. het project Plesmanweg 1-6 een antereure grondexploitatieovereenkomst is gesloten over de financiële bijdrage aan de grondexploitatie door ontwikkelaar voor de gemeente.<sup>7</sup> Dus toch! In weerwil van de toezegging van de projectleider - meerdere keren in het afgelopen jaar - dat er geen antereure overeenkomst was gesloten en ook niet zou worden gesloten zonder medeweten van de Plesmancommissie.

De heer H heeft getracht die antereure overeenkomst op te vragen, maar kreeg slechts een zakelijke beschrijving: op 15 januari 2019.<sup>8</sup> Daarin lazen wij onder meer dat het bouwplan op de Ontwikkellocatie in fase 2 zou bestaan uit ca 200 vrije sector woningen met een totale omvang van ca 25.315 m2 bruto vloeroppervlak (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling) en nog 1000 m2 kantoor.

Wij waren hevig verontwaardigd. Anders dan in het gemeenteblad gesuggereerd, zijn er dus ook afspraken gemaakt over de omvang van nieuwbouw: veel meer dan de Plesmancommissie en de wijk aanvaardbaar achten. En die afspraken zijn reeds gemaakt voordat de vergunning is gegeven voor bestemmingswijziging. Dat hebben wij ervaren als een dolksteek in de rug. Gemeente en ontwikkelaar die samen afspraken maken, terwijl ze heel goed weten dat de wijk het daar volstrekt niet mee eens is.

De maat was vol. De Plesmancommissie besloot om bezwaar in te dienen tegen de vergunning voor bestemmingswijziging.

Ik heb de vergunning opgevraagd met alle bijlagen. Gelet op de omvang van de bijlagen was het mij duidelijk dat ik niet alles heb gekregen. Pas toen ik het procesdossier ontving op 16 april j.l., zag ik dat het ontbrekende stuk de antereure overeenkomst is: die volgens de bijlage bij de vergunning "hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd". Reden om die overeenkomst nog een keer op te vragen: bij , de contactpersoon voor de omgevingsvergunning. Zijn reactie was verwijzend: ik heb uw verzoek doorgezonden aan de projectleider en de behandelend juriste <sup>9</sup>

Daar sta je dan als burger: zonder volledige informatie, met het vermoeden dat er achter de schermen van alles wordt bekokstoofd.

Daar sta je dan als Plesmancommissie, in de veronderstelling dat er een echte dialoog bestond tussen alle partijen, met een bereidheid om met elkaars belangen rekening te houden. Het vertrouwen in de ontwikkelaar, maar vooral ook in de gemeente, is daarmee zeer geschonden. Dat hebben wij ter kennis gebracht van de projectleider en later van de wethouder.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Zie bijlage F

<sup>7</sup> Zie bijlage G

<sup>8</sup> Zie bijlage H

<sup>9</sup> Zie bijlage I

<sup>10</sup> Zie bijlage J

Tegen deze achtergrond wil ik graag nog enkele aanvullingen geven op mijn toelichting die ik u reeds heb toegestuurd voor het procesdossier.<sup>11</sup> Tevens ga ik daarbij in op het verweer van Impact Vastgoed<sup>12</sup> (verder aangeduid als SK) en het verweer van Burgemeester & Wethouders (verder aangeduid als JZ)<sup>13</sup>.

### **Met het oog op een goede ruimtelijke ordening**

In mijn toelichting heb ik aangetoond dat de aanvraag voor bestemmingswijziging niet voldoet aan de indieningsvereisten volgens de Regeling omgevingsrecht: het is onvoldoende om alleen een gebouw te noemen zonder het over de situering van dat gebouw te hebben ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde en de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing.

Dat lijkt ook vanzelfsprekend. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat immers voorop dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Die ruimtelijke ordening heeft niet alleen betrekking op de vraag of de bestemming van het monument past in het geheel van de stadsontwikkeling of - specifieker - past in het licht van de Nota van Uitgangspunten, maar heeft zeer nadrukkelijk ook betrekking op de ruimtelijke ordening van het terrein van Plesmanweg 1-6 in samenhang met de directe omgeving.

Dat er sprake is van één project wordt nog eens beklemtoond in de anterieure grondexploitatie-overeenkomst, waarin zakelijk is beschreven dat Ontwikkelaar voornemens is op de Ontwikkellocatie een bouwplan te realiseren bestaande uit twee fasen. Fase 1 betreft de transformatie van het monumentale bouwwerk op de Ontwikkellocatie naar een gemengd programma. Fase 2 betreft het slopen van het niet-monumentale gedeelte van de Ontwikkellocatie (ook wel 'de saxofoon' genoemd) en het realiseren van nieuwbouw.

Het gaat dus om één project in twee fasen.

Dat betekent dat met het oog op de ruimtelijke ordening het gehele project in ogenschouw moet worden genomen. In die zin is er een onlosmakelijk verband tussen monument en nieuwbouw en parkeren en ontsluiting van het gebied.

Het verweer van JZ - door te verwijzen naar Wabo art 2.7 - snijdt hier geen hout. Het gaat mij - en de Plesmancommissie - immers niet om het aanvragen van een bestemmingswijziging vooraf aan de aanvraag van een bouwvergunning (waar art 2.7 op doelt), maar om de omvattendheid van de aanvraag voor bestemmingswijziging. Nog eens voor alle duidelijkheid: de ruimtelijke ordening van het monument moet gezien worden in het grotere kader van en in onlosmakelijke samenhang met nieuwbouw en omgeving.<sup>14</sup>

Ook SK gaat voorbij aan de expliciete voorwaarde in de Wabo: om de aanvraag te toetsen aan de ruimtelijke ordening<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> Zie bijlage K

<sup>12</sup> Gedateerd op 25 april 2019, van Straatman Koster advocaten

<sup>13</sup> Gedateerd op 1 mei 2019, van Afdeling Juridische Zaken

<sup>14</sup> Dat is nu precies de zorg die de Plesmancommissie heeft aangegeven in de brief van 16 mei: dat de aanvraag voor functiewijziging zou worden behandeld zonder dat het gehele project in ogenschouw kan worden genomen.

<sup>15</sup> Wabo art 2.12 sub 1

## Met het oog op communicatie

Er is van alles gecommuniceerd door Impact Vastgoed in nieuwsbrieven (ik heb ze allemaal bijgevoegd bij deze pleitnota<sup>16</sup>), maar niet dat er een geaccepteerd integraal stedenbouwkundig plan is. En daar gaat het in de kern om. Er is geen definitief stedenbouwkundig plan voor Plesmanweg 1-6; er is geen vastgesteld beginselplan voor nieuwbouw op Plesmanweg 1-6.

Het is alleszeggend dat in de laatste nieuwsbrief (d.d. 19 november 2018) vóór de datum van het besluit op 11 december 2018, wordt gemeld:

“Betreffende de nieuwbouw hebben wij reeds veel stedenbouwkundige ontwerpen besproken waarbij wij nu denken een goede passende oplossing te hebben gevonden. Deze oplossing zal de komende 2 maanden verder uitgewerkt worden met de input van verschillende stakeholders waaronder de Plesmancommissie.”

Hier wordt gedaan alsof alles in kannen en kruiken is. Niets is minder waar.

Er zijn grote bezwaren geuit tegen die plannen door de Plesmancommissie in haar brief van 14 december, tijdens de presentatie van die plannen door Impact Vastgoed aan omwonenden op 26 februari 2019 en in de de wijkvergadering op 10 april.

En in maart heeft wethouder Revis de behandeling van het beginselplan voor nieuwbouw on-hold gezet tot er betere afstemming komt tussen ontwikkelaar en Plesmancommissie.

Hoe is dit alles te rijmen met het verweer van JZ dat het college de reacties van omwonenden bij de verlening van de omgevingsvergunning heeft meegenomen en afgewogen. Waarop is dit verweer van JZ gebaseerd?

In de motivering bij de verlening van de omgevingsvergunning wordt nergens gesproken over bezwaren van de wijk, wordt in het geheel niet gesproken over maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Met het oog op parkeerplaatsen

Over parkeerplaatsen heb ik het nodige gezegd in mijn eerdere toelichting. Toch wil ik hier nogmaals wijzen op de motivering bij de vergunning:

*In de huidige situatie zijn 489 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.*

*Voor dit programma zijn 291 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig.*

*U heeft aangegeven dat in de nieuwe situatie (alleen voor dit plan en zonder de nieuwbouw) er 325 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen overblijven. Dit is meer dan de benodigde 291 parkeerplaatsen en derhalve akkoord.*

Deze motivering is logisch onhoudbaar. Immers, uit de gegeven premissen

Premisse 1 Huidig Totaal aantal: 489

Premisse 2 Nieuw Totaal aantal: niet gegeven; nodig voor nieuwbouw: niet gegeven; resteert voor monument: 325

is geen enkele conclusie te trekken.

Het is onacceptabel dat mede op basis van zo'n ondeugdelijke redenering een omgevingsvergunning wordt verleend.

De verweren van SK en JZ behoeven in dit licht geen bespreking meer.

---

<sup>16</sup> Zie bijlagen M tot en met S

## **Afronding**

In het voorgaande heb ik met argumenten onderbouwd dat de motivering voor de verleende omgevingsvergunning ten dele ondeugdelijk is, en dat niet is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u dan ook om aan de Gemeente te adviseren het besluit in te trekken.

Ik dank u voor uw aandacht.