

# PLESMAN DUIND

## MONUMENTAAL WONEN MIDDEN IN HET GROEN



- > Behoud Rijksmonument
- > Groene oase in de wijk
- > Gasloos wonen

## Plesmanduin: waar rijke historie het eigentijdse ontmoet

Het voormalige ministerie van Infrastructuur en Milieu aan de Plesmanweg krijgt een nieuwe bestemming en omgeving. Het nieuwe Plesmanduin wordt een toegankelijke woonlocatie voor alle leeftijden en gezinssamenstellingen. Het Rijksmonument wordt met respect voor de groene omgeving gerenoveerd en verbouwd. Binnenkort kunt u hier wandelen door een prachtig park dat grenst aan het karakteristieke monument en nieuwbouw.

In deze nieuwsbrief brengen wij van Impact Vastgoed u graag op de hoogte over het ontwerp van het nieuwe Plesmanduin.

>>

### Informatiemarkt

Graag nodigen wij u uit voor de informatiemarkt over het nieuwe Plesmanduin op:

**Maandag 2 december van 18.30 tot 21.00 uur  
in het Paviljoen van het Rijksmonument.**

U kunt tijdens deze inloopavond de gehele avond binnenlopen. Er zal deze avond geen plenair programma zijn. Wel krijgt u de ruimte om al uw vragen te stellen over de renovatie- en verbouwplannen voor het monument, de nieuwbouw, het plan voor de buitenruimte en de verkeersafwikkelingen.

U kunt zich aanmelden voor de informatiemarkt via [plesmanduin@impactvastgoed.nl](mailto:plesmanduin@impactvastgoed.nl)

# WONEN IN HARMONIE MET DE OMGEVING



Semi-openbaar stadspark

Gevelontwerp afgestemd op het gebied, groen en monument

Ontwerp accentueert originele landschapssilhouet

Meer ruimte tussen Badhuisweg en nieuwbouw dan in bestaande situatie

Meer groen en minder verkeer door ondergrondse parkeergarages en inrit aan zijweg

Artiest impression door Bos Hofman Architectencombinatie

## Harmonie

Gelegen tussen de stad en het strand ligt het toekomstige Plesmanduin. Een woonlocatie met allure die Impact Vastgoed wil gaan ontwikkelen in harmonie met de omliggende Scheveningse Bosjes, het Sint Hubertspark en de Oostduinen. Waar nu het stenige, stedelijke landschap wordt omsloten door dit groen zullen wij bij het nieuwe Plesmanduin het duinlandschap als het ware voortzetten op de locatie. Hiervoor wordt de Saxofoon, het wit-grijze gebouw dat in de jaren tachtig aan het monument werd toegevoegd, gesloopt. Daarvoor in de plaats realiseren wij drie gebouwen die zich orthogonaal, met een rechte hoek ten opzichte van elkaar, vormen naar de sprank. Op deze manier behouden wij de cultuurhistorische waarden van het gebied, het groen en het monument.

Het bij elkaar passende geheel van oud- en nieuwbouw ligt verscholen tussen het omliggende groen. Doordat er geparkeerd wordt in ondergrondse parkeergarages, geven wij het duinlandschap de ruimte om zich vrij te ontwikkelen tussen de gebouwen. Voor de parkeergarages behouden we de bestaande inritten, daarnaast voegen we een nieuwe inrit toe op de kruising met de Van Lennepweg. Doordat deze inritten verspreid liggen, kan het verkeer in de wijk goed door blijven rijden. Om zo efficiënt en veilig mogelijk gebruik te maken van de verkeersdoorstroom in de wijk, overleggen wij hierover ook met de afdeling Mobiliteit van de gemeente en een adviesbureau gespecialiseerd in mobiliteit.

Een unieke, groene oase in de stad.

De hoogte van de nieuwbouw blijft, met uitzondering van zes appartementen, onder de maximale hoogte van het monument. Deze zes appartementen vormen twee elementen met een hoogte van maximaal 35 meter die de sprank accentueren met groene terrasgevels. Hierdoor gaan de appartementen samen met de rest van de nieuwbouw op in de omgeving.

Ook hebben wij het gevelontwerp van de nieuwbouw, met haar natuurlijke kleuren, afgestemd op het kleurenpalet van de omliggende duinen. Zo vormt de nieuwbouw samen met het Rijksmonument een harmonieus geheel rondom natuurlijke contouren. Hiermee wordt Plesmanduin een karakteristiek wooncomplex en klein stadspark, waar historie het eigentijdse ontmoet. Een groene oase in de stad die overdag via wandel- en fietspaden vrij toegankelijk is voor zowel bewoners als omwonenden.



Een harmonieus geheel rondom natuurlijke contouren

## Het monument

Het voormalige ministerie is een bijzonder Rijksmonument. Ten behoeve van het nieuwe Plesmanduin wordt het gerenoveerd en hoogwaardig getransformeerd tot wooncomplex, waar wij koopwoningen realiseren voor het duurdere segment. Ook komen er onder andere starterswoningen voor jonge professionals en appartementen voor expats. Daarnaast is er ruimte voor kantoren, een hotel en hierbij behorende horeca. De horeca sluit aan bij het karakter van de buurt.

Impact Vastgoed hecht veel waarde aan duurzaamheid; het is een van onze kernwaarden. Onze ambitie is om de nieuwe woningen te verwarmen en koelen via warmte-koudeopslag uit de bodem, waarbij we de unieke kwaliteiten van het monument behouden. Een uitdaging hierbij is dat Plesmanduin in een drinkwatergebied ligt. Daarom kijken wij met verschillende instanties hoe wij dit zorgvuldig in het gebied en de bodem kunnen toepassen.

Duurzaam verwarmen en koelen.

## Het ontwerpproces

Er is veel afstemming geweest om tot dit ontwerp te komen. Een proces dat begon met een tender, een procedure uitgeschreven door het Rijksvastgoedbedrijf ter herbestemming van het monument en de locatie. Hiervoor dienden wij een plan in dat voldeed aan de toen bekende Nota van Uitgangspunten, ofwel criteria waaraan het plan moest voldoen. Nadat wij de herontwikkeling gegund kregen, werkten wij het plan verder uit. Hierbij voerden wij regelmatig gesprekken met diverse partijen zoals de gemeente en provincie maar ook bewonersorganisaties en omwonenden, architecten en collega's. Ook u, omwonende van Plesmanduin, heeft verschillende keren informatie ontvangen over de status van het project.

We zijn ervan overtuigd dat dit huidige, definitieve ontwerp een krachtige en klassieke uitstraling heeft en tegelijkertijd in harmonie is met de groene setting en de bebouwing in de wijk.

Plesmanduin biedt ruimte aan ieders voorkeuren.

## Historie

Het Rijksmonument kent een rijke historie. Zo gaf president-directeur van KLM Albert Plesman in de jaren dertig opdracht tot de bouw van het monument, dat het nieuwe KLM-hoofdkantoor zou worden. Dit moest dichtbij politiek Den Haag zijn, die de ambitieuze luchtvaartmaatschappij subsidieerde. Architect was Dirk Roosburg, een jeugdvriend van Plesman.

De eerste vleugel werd opgeleverd in 1940, zes jaar later volgde een uitbreiding. In 1947 opende het kantoor zijn deuren. Het bleef tot 1969 het KLM-hoofdkwartier. Daarna trok het Ministerie van Verkeer en Waterstaat in het gebouw. In de jaren tachtig werd het uitgebreid met 'de Saxofoon'.

## Karakteristieke elementen

Het monumentale gebouw geldt door de fraaie gevel, de goede detaillering en de spectaculaire overbouwing boven de Kwekerijvaart nog steeds als een van de mooiste (oud) kantoorgebouwen van Nederland. Dit zijn dan ook de elementen die in het toekomstige Plesmanduin behouden blijven.

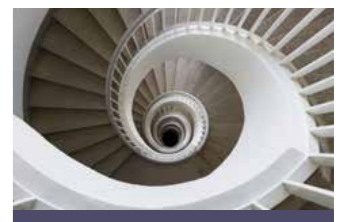


Foto | Detaillering in het trappenhuis.

## Inschrijven koopwoning

Heeft u interesse in een woning? Op [www.plesmanduin.nl](http://www.plesmanduin.nl) vindt u meer informatie over de verschillende woonruimtes die Plesmanduin zal gaan bieden. Ook kunt u zich op de website inschrijven als geïnteresseerde. Binnenkort kunt u zich inschrijven voor een van de appartementen in het monument.



# UNIEK WONEN TUSSEN STAD EN STRAND

## In gesprek met de buurt

Duttendel, Westbroekpark, de Archipelbuurt en Hubertusduin kennen veel betrokken buurtbewoners. Wij waarderen het dan ook zeer dat er al in een vroeg stadium overleg plaatsvond met haar betrokken bewoners en leden van de wijkvereniging, de Plesman-commissie. De commissie uitte hierbij zorgen over de hoogte van de nieuwbouw, de verkeersafwikkelingen en het behoud van groen. Ook de locatie van de nieuwbouw, bijvoorbeeld de afstand tot de Badhuisweg, was regelmatig onderwerp van gesprek. Zo mocht het gebouw hier niet te dicht op de weg komen en mocht de nieuwbouw rondom de Kwekerijweg niet te hoog worden.

De betrokkenheid van de buurt leidde tot verschillende aanpassingen in het ontwerp. Het was een uitdaging om de kwaliteit te waarborgen waar wij voor staan en tegelijkertijd volledig tegemoet te komen aan de wensen uit de buurt. Naast inbreng van de wijk stemden wij ook regelmatig af met de Haagse gemeentefunctie-afdelingen Monumentenzorg en Stedenbouw. Met al deze inbreng gebundeld ontwikkelden wij het uiteindelijke ontwerp. Dit ontwerp komt zo veel mogelijk tegemoet aan diverse eisen van de Plesman-commissie, waaronder de maximale hoogte van de nieuwbouw. Deze zal onder de huidige hoogte van de bomen blijven.

## Volume

Waar dit ontwerp niet aan tegemoet komt, is de volumewens aangedragen door de Plesman-commissie. Zo gaf de commissie aan de totale massa van circa 25.000 vierkante meter te groot te vinden. Vervolgens stelde de commissie verschillende andere, lagere volumes voor. Deze volumes waren niet te verenigen met onze plannen. Wel hebben wij de uiteindelijke massa met circa 2.500 vierkante meter verlaagd in vergelijking met het ontwerp zoals getoond op de buurtbijeenkomst in februari 2019. Ook hebben we de afstand van de nieuwbouw bij de Badhuisweg in het definitieve ontwerp met circa 5 meter teruggebracht ten opzichte van het ontwerp uit februari 2019.

Wij zijn zeer enthousiast over het uiteindelijke ontwerp dat wij u in deze nieuwsbrief graag presenteren. In deze nieuwsbrief bedanken wij ook de leden van de Plesmancommissie voor de inzet en de intensieve afstemming met ons. Het ontwerp is krachtiger geworden door met elkaar in gesprek te blijven. De leden van de Plesman-commissie hebben hier een zeer constructieve bijdrage aan geleverd.

## Voortgang

Om het monument en de omliggende grond te herontwikkelen tot Plesmanduin, zijn twee planologische procedures noodzakelijk. Dit zijn de zogeheten 'kruielprocedure' voor de functiewijziging van het monument en de 'postzegelbestemmingsplanprocedure' voor de ontwikkeling van zowel het monument als de locatie.

De 'kruielprocedure' is onlangs doorlopen en de vergunning hiervoor is daarmee onherroepelijk verklaard. Op basis van de verleende kruielvergunning voor de functiewijziging van het monument, is een omgevingsvergunning voor de verbouw van het monument aangevraagd. Het verbouwen van een Rijksmonument leidt tot de activiteiten bouwen en wijziging van een beschermd monument. Wij verwachten in januari 2020 te kunnen starten met de verbouwingswerkzaamheden in het Rijksmonument. Aangezien de 'postzegelbestemmingsplanprocedure' nog moet worden opgestart, lichten wij deze nader toe.

## Postzegelbestemmingsplanprocedure

Deze zogeheten postzegelprocedure wordt doorlopen omdat het nieuwe plan-gebied kleiner is dan waar in het originele bestemmingsplan van wordt uitgegaan. Met deze procedure wordt in het nieuwe bestemmingsplan de beoogde nieuwbouw mogelijk gemaakt. Ook wordt de vergunning voor het monument planologisch-juridisch op de juiste wijze vastgelegd.

Op basis van het definitieve ontwerp zullen wij het bestemmingsplan voorbereiden. Nadat deze is afgerond, wordt het ontwerpbestemmingsplan door het college van Burgemeester & Wethouders van Den Haag zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft u de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Na het verstrijken van deze termijn wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna wordt het nogmaals gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Wij verwachten dat de mogelijkheid tot zienswijze medio 2020 kan plaatsvinden. Met de bouwwerkzaamheden voor de nieuwbouw kunnen wij dan, op zijn vroegst, starten in 2021.

## Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het Programma Aanpak Stikstof is momenteel een veelbesproken onderwerp in de media. Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit vereist voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt, bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie. Zon vergunning of besluit wordt gegeven door de provincie en was tot 29 mei 2019 gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) dat als toetsingskader diende. Eerder dit jaar is het PAS ongeldig verklaard, in september stelde de overheid als vervanging een tijdelijke rekentool beschikbaar die opnieuw als toetsingskader kan dienen. Wij gaan zo zorgvuldig mogelijk om met deze kwestie. Wanneer hier meer informatie over bekend is, delen wij dit uiteraard met u.

## 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](http://www.omgevingsalert.nl).

## Over Impact Vastgoed

Impact Vastgoed geeft ruimte aan mensen. Ruimte is iets bijzonders, misschien wel het mooiste dat je aan elkaar kunt geven. Het is nodig om in te leven en te werken, maar ook een voorwaarde om te doen waar je goed in bent. Om dit te geven, moet je de ander goed begrijpen, inzicht hebben in wat er nodig is om alles goed te laten functioneren. Dan gebeurt er iets bijzonders. Wij ontwikkelen gebouwen die mensen op de juiste manier ruimte bieden.

Meer informatie over ons en onze projecten vindt u op [www.impactvastgoed.nl](http://www.impactvastgoed.nl).

## Disclaimer

De inhoud van deze nieuwsbrief is met zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan Impact Vastgoed geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

