
Wijkvereniging Duttendel en Wittebrug

Den Haag, 25 februari 2020

Aan:

Wethouder Financiën, Stadsontwikkeling, stadsdeel Scheveningen

Betreft: ontwikkeling Plesmanweg 1-6

Geachte heer Revis,

Met verwijzing naar onze brief van 12 februari 2020, waarin wij ons reeds hebben uitgesproken over de handelwijze van de Gemeente m.b.t. het aangaan van een anterieure grondexploitatie-overeenkomst met ontwikkelaar Plesmanweg B.V., verzoeken wij uw aandacht voor het volgende.

Gezien de uiterst moeizame gesprekken met Impact Vastgoed en de groeiende onvrede binnen de wijk over de plannen, hebben wij de Anterieure Grondexploitatieovereenkomst (de "Overeenkomst") nog eens bekeken in het licht van hetgeen zich heeft afgespeeld in het overleg met u, de Nota van uitgangspunten, en de recente ontwikkelingen: in het bijzonder de stikstofuitspraak van de Raad van State.

Onze conclusie is dat de Overeenkomst in strijd is met de Nota van uitgangspunten d.d. 6 december 2016 (de "Nota") en daarmee artikel 3:14 BW¹ als hierna zal worden toegelicht. Wij verzoeken de Gemeente de Overeenkomst te ontbinden dan wel het ertoe te leiden dat de Gemeente niet langer gebonden is aan haar inspanningsverplichting met betrekking tot het Bouwplan zoals thans gedefinieerd in de Overeenkomst.

Uitgangspunten en randvoorwaarden Nota

In de Nota worden onder meer de navolgende uitgangspunten en randvoorwaarden gegeven:

- Beperken van de leegstandstermijn en ervoor willen zorgen dat de nieuwe eigenaar aansluitend aan het leegkomen van het pand (her)ontwikkelingsplannen kan starten.
- Het in stand houden of verbeteren van het hoogwaardig landschappelijk beeld, dat als een opvallende karakteristiek van het beschermd stadsgezicht wordt aangemerkt.
- Bij het vaststellen van het ambitieniveau en de inrichtingseisen moet rekening worden gehouden met de Nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones Den Haag (RIS 151911). Er dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de flora en fauna.
- Voor de ontwikkeling geldt het algemene uitgangspunt dat die zich moet schikken in zijn groene setting waarbij het wenselijk is deze te behouden en te versterken.
- Bij ontwikkeling van de locatie is de Nota natuurinclusief bouwen (RIS 288182) van belang. Dit betreft zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft.
- De transformatie van het Rijksmonument naar een andere bestemming moet met respect voor het monument geschieden.

¹ Een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, mag niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht.

- Indien meegewerkt wordt aan een woonfunctie dient gekozen te worden voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving. De wijk wordt gekenmerkt als 'groen stedelijk' en wat betreft woonsfeer 'klassiek en statig'.
- De transformatie zal het huidige combinatiegebruik voor parkeren met Madurodam en de ontwikkeling van Madurodam niet in de weg mogen zitten.
- Het college van burgemeesters en wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming.

Impasse vanwege de Overeenkomst

In de Overeenkomst is de Gemeente overeengekomen zich in te spannen om een Planologisch kader tot stand te brengen waarin het Bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Het Bouwplan is zeer specifiek ten aanzien van de overeengekomen omvang. Fase 1 - het Rijksmonument - zal leiden tot een totale omvang van ca. 26.845 m² BVO. Fase 2 betreft het ontwikkelen van nieuwbouw met een totale omvang van ca. 25.315 m² BVO (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling). Daarbij komt nog kantoorruimte van 1000 m² BVO.

Uit de gesprekken die de Plesmancommissie tot nu heeft gevoerd over fase 2 is al in een vroeg stadium gebleken dat het onmogelijk is om 25.315 m² BVO (exclusief parkeren, berging en fietsenstalling) in te passen binnen de uitgangspunten van de Nota. De ontwikkelaar moet - om dit volume te realiseren - gebruik maken van torens en massieve appartementsblokken die op geen enkele wijze te verenigen zijn met de uitgangspunten van de Nota. Wij wijzen in het bijzonder op het in stand houden of verbeteren van het hoogwaardig landschappelijk beeld als kenmerk van het beschermd stadsgezicht en het versterken van de groene setting.

De commissie kan haar taak en werkzaamheden redelijkerwijs niet invullen zolang de Gemeente gehouden is zich in te spannen om het Bouwplan te realiseren. De commissie voorziet dat de huidige impasse een voorbode is van jarenlange procedures die zullen leiden tot langdurige leegstand en onveilige situaties.

Strijdigheid tussen Nota en Overeenkomst

De commissie meent dat de Overeenkomst kennelijk in strijd is met de uitgangspunten van de Nota en daarmee in strijd met artikel 3:14 BW, dan wel door de Gemeente is gesloten in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De Gemeente kan immers geen concreet bouwplan steunen zonder dat vooraf vaststaat dat het bouwplan redelijkerwijs kan worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten.

De commissie concludeert dat de Gemeente zich te lichtvaardig, zonder een deugdelijke voorbereiding en daarmee onzorgvuldig, heeft gebonden aan de Overeenkomst. Het had op de weg van de Gemeente gelegen om zich niet te binden aan een concreet aantal vierkante meters BVO voor nieuwbouw in fase 2 (in plaats van de herontwikkeling van de Saxofoon) zonder een gedegen vooronderzoek waarbij het leegstandsrisico, in het licht van een voorzienbare vertraging door procedures, dwingt tot grote voorzichtigheid.

Bijkomende stikstofproblematiek

Daarbij komt dat, voor zover de Overeenkomst al niet bij aanvang in strijd met artikel 3:14 BW was, de Gemeente gehouden is een nieuwe afweging te maken naar aanleiding van de recente

ontwikkelingen met betrekking tot de stikstofdepositie. Wij verwijzen u naar de aangehechte brief van een wijkbewoner die deze problematiek reeds bij u onder de aandacht heeft gebracht.

Wij onderschrijven volledig dat het de taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente is om zeer zorgvuldig de situatie rond de ontwikkeling van Plesmanweg 1-6 te heroverwegen en tot een volledige herijking te komen van de uitgangspunten van het bouwplan, en daarbij de bestaande en te verwachten stikstofdepositie binnen de kaders van de PAS-herstelmaatregelen voor Meijendel en Berkenheide alsmede de overige milieueffecten te betrekken. De nieuwe woonfunctie van het monument zal reeds een aanmerkelijke milieulast met zich brengen en stikstofruimte opslokken, laat staan als daar nog grootschalige nieuwbouw bij komt. Het kan niet zo zijn dat de Gemeente meewerkt aan een bouwplan dat strijdig is met de toekomst van Madurodam - welke erkend is in de uitgangspunten - en Scheveningen als groene badplaats.

Verzoek tot ontbinding van de Overeenkomst

Het dringende verzoek aan de Gemeente is derhalve om de Overeenkomst te ontbinden. Indien de Gemeente aanleiding ziet voor een nieuwe anterieure overeenkomst, dient ons inziens bij de omschrijving van het Bouwplan op een zorgvuldige wijze op voorhand rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om dat Bouwplan te realiseren binnen de uitgangspunten van de Nota. Bovendien moeten de gevolgen (op de stikstofwaarden) voor de omringende Natura 2000 gebieden duidelijk zijn.

Wij zouden graag voorafgaand aan het sluiten van een nieuwe anterieure overeenkomst bij de besluitvorming willen worden betrokken, althans onze visie willen geven op het gewijzigde bouwplan dat de Gemeente wil ondersteunen.

Namens de Plesmancommissie,
Ben J.M. Giesen
voorzitter
info@plesmancommissie.nl

bijgevoegd:
document: Brf Gemeente DenHaag.pdf
omschrijving: brief van W. de Jong d.d. 31 januari 2020