

Vaststelling Beeldkwaliteitsdocument Juliana van Stolberglaan 1

INLEIDING

Dit Beeldkwaliteitsdocument is een vervolg op de Structuurvisie CID (RIS307135) en de Uitvoering structuurvisie CID (RIS308571), waarin is aangegeven dat de Haagse principes voor beeldkwaliteit, omgevingskwaliteit en samenhang van het CID moeten worden gewaarborgd.

In de 'Uitvoering Structuurvisie' is toegezegd dat er Beeldkwaliteitsplannen per gebied ter besluitvorming naar uw raad wordt gebracht. Voor lopende projecten is echter een uitzondering mogelijk in de vorm van een Beeldkwaliteitsdocument. Voorliggend is zo'n Beeldkwaliteitsdocument voor het project Juliana van Stolberglaan 1, ook wel KC-locatie genoemd.

De thema's en uitgangspunten van de Structuurvisie CID (RIS307135, 2021), de Nota Eycline & Skyline (RIS306342, 2020), de NvU KC-locatie (RIS310948, 2021), het concept Kwaliteitsplan CID (RIS314594) zijn leidend voor het ontwerp van de KC-locatie. Hierin liggen vooral uitgangspunten vast voor de programmatische invulling, de aansluiting op de directe en bredere omgeving en de hoofdobbouw van de bouwmassa's. Als uitkomst van de participatie in het vervolgtraject is de bouwhoogte van de toren verlaagd naar 76 meter, op deze hoogte is het Beeldkwaliteitsdocument gebaseerd.

Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het stadsdeel Bezuidenhout. Het plangebied wordt begrensd door de Juliana van Stolberglaan, de Prinses Beatrixlaan en de Utrechtsebaan.

Aanleiding voor de ontwikkeling

In 2019 hebben de gemeente Den Haag en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in een bestuursovereenkomst afspraken gemaakt om de kantoorbehoefte van het Rijk deels op de KC-locatie te accommoderen. Daarnaast heeft de gemeente in 2021 met de ANWB een intentieovereenkomst gesloten om ANWB de mogelijkheid te bieden om te komen tot een haalbaar plan voor de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor op deze locatie. De herontwikkeling van de kavel past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Zodoende is een nieuw bestemmingsplan in procedure, alsmede het voorliggende BKD. Het BKD is nadere specificering van welstandsnota voor de betreffende locatie en geeft invulling aan de ambities m.b.t. de ruimtelijke kwaliteit binnen CID, zoals o.a. is vastgelegd in het Kwaliteitsplan CID. Begin 2022 is het Koninklijk Conservatorium verhuisd naar Amare. Hiermee is de locatie van het huidige Koninklijk Conservatorium-locatie (KC-locatie) aan de Juliana van Stolberglaan 1 beschikbaar gekomen voor een herontwikkeling. Vanwege de strategische ligging in het CID biedt de KC-locatie veel potentie voor een hoogwaardige ontwikkeling. Zo is er een Nota van Uitgangspunten (NvU) RIS310948 opgesteld die begin 2022 is vastgesteld. Deze NvU is een deeluitwerking van de Structuurvisie CID en de gebiedsagenda's Policy Campus Centraal en Campusboulevard (RIS301329).

De NvU doet uitspraken over:

- de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Koninklijk Conservatorium (KC-locatie);
- de nieuwe buitenruimte (gebruik en inrichting op hoofdlijnen) die ontstaat bij herontwikkeling van deze locatie.

Gevolgd proces

Het Beeldkwaliteitsdocument is als concept op 13 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naast het concept Beeldkwaliteitsdocument is er een verslag van de participatie over het Beeldkwaliteitsdocument gepubliceerd.

De Stichting SOS Den Haag alsmede het Rijksvastgoedbedrijf hebben een zienswijze ingediend. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een aangepast Beeldkwaliteitsdocument, waarvan het college heeft besloten deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Doel en status

Het doel van het Beeldkwaliteitsdocument is om gebiedsspecifieke criteria vast te leggen, waarop de Adviescommissie Omgevingskwaliteit straks de omgevingsvergunning zal toetsen. Deze criteria zijn een specificatie ten opzichte van de Welstandsnota, die voor de gehele stad van toepassing is. Op deze manier gaat het Beeldkwaliteitsdocument de ruimtelijke kwaliteit voor het project KC-locatie borgen. Dit Beeldkwaliteitsdocument vervangt geen bestaand beleid, maar dient ter ondersteuning van het KC-project. Het geeft blijk van het ambitieniveau van het CID. De uitwerking van de bouwprojecten en de inrichting van de buitenruimte zal gebeuren binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsdocument

en die van de grondexploitatie en onder voorwaarde dat het beheer (zowel kosten als uitvoering) van het park geregeld wordt. Gezien het feit dat het park wordt aangelegd op particuliere parkeergarages zijn de mogelijkheden van aanleg van het park beperkt. Formeel wordt, na vaststelling door u als raad, het Beeldkwaliteitsdocument samen met de Welstandsnota het toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén door Stichting SOS Den Haag en één door Rijksvastgoedbedrijf.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen.

Behandeling zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn letterlijk geciteerd:

Zienswijze Stichting SOS Den Haag

1. BKD blijkt zinloze kwaliteitstoets achteraf

Het Beeldkwaliteitsdocument geeft voor een specifieke uitwerking te zijn van de uitwerking van de bestuurlijke ambities van het CID, het toetsingskader voor beeldkwaliteit zoals dat bestuurlijk wordt vastgesteld voor de welstandstoets ex art 12 woningwet.

Nu er al publiekelijk een plan bekend is voor de locatie is de vraag gerechtvaardigd of het college niet pas met een beeldkwaliteits toetsingskader op de proppen komt wanneer de kaarten geschud zijn. En wanneer de kaarten al geschud zijn, dan is de vraag of een A4tje niet voldoende is om de circulerende plannen integraal te herzien of op details aan te scherpen.

Hiermee wordt de raad en initiatiefnemer met een tijdrovend niet doelmatig toneelstuk opgezadeld.

Hiermee heeft het college niet voldaan aan de toezeggingen aan de raad.

Reactie:

Het Beeldkwaliteitsdocument is toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en adviescommissie Openbare Ruimte. Bij de behandeling van de omgevingsvergunning o.a. getoetst aan de Welstandsnota (RIS315935) en dit BKD. Daarnaast dient het BKD om de onderlinge samenhang tussen de twee bouwvolumes te toetsen.

2. BKD is allesbehalve Haags

Het Beeldkwaliteitsdocument geeft voor een haags toetsingskader te schetsen voor de invulling van de voormalige KC-locatie. Op pagina 6 belooft het stuk een overdraagbare omschrijving van een Haagse beeldkarakteristiek te geven. Maar de tekst komt niet verder dan het duiden van de geschiedenis, het illustreren van de verschillende invullingen achtereenvolgens in dit reconstructiegebied en eindigt met de volgende vaststelling:

“Mede door al deze verschillende plannen en visies kenmerkt het gebied zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing. De gebouwen verschillen van typologie, vorm en grootte, en tonen een grote verscheidenheid aan architectuurstijlen. Tegelijkertijd zijn de gebouwen gelijkend in hun diversiteit.”

Het spreekt dat met deze vaststelling de lezer -betrokken initiatiefnemer en hun ontwerpers- razend benieuwd wordt naar de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit die het bestuur hier verwacht.

Op pagina 7 wordt dit kracht bijgezet door een 6-tal gebouwen af te drukken:

* 5 met horizontale bandvensters, 1 met verticale vensters;

* 4 met borstweringen van aluminium, 1 met borstwering van natuursteen en 1 met baksteen als gevelmateriaal”

Reactie:

In dit hoofdstuk wordt de totstandkoming van de huidige karakteristiek van de omgeving geschetst.

Dit is de basis voor verdere uitgangspunten.

3. BKD beperkt zich tot de jurk

Op pagina 8 wordt plots de bouwveloppe van het bestemmingsplan beschreven in verband met de configuratie van de bouwmassa. De configuratie van de enveloppe in het bestemmingsplan wordt een bijzonder karakter toegeschreven nu er een ‘stedelijke laag’, een ‘toren’ en een ‘kroon’ in wordt herkend. Opvallend is dat het Beeldkwaliteitsdocument geen enkele uitspraak doet over wat voor bouwmassa, typologie van bouwmassa wordt voorgeschreven voor deze locatie. Daarmee sorteert het beeldkwaliteitsdocument voor op het tegendeel van haar missie, namelijk het vrijpleiten van een toetsingscriterium voor het ‘spel van massa’s in het licht’, de ‘Gestalt’. Wat resteert is de initiatiefnemer van een alibi

voorzien om de bouwmassa te maximeren van de bouwmassa tot de randen van de bouwenvolpde deze waar nodig op te rekken (installatie-opbouw) en te laten voorzien door een passende jurk”

Reactie:

De bouwmassa die op deze plek mogelijk wordt gemaakt, wordt vastgelegd middels het bestemmingsplan. De typologie wordt beschreven op bladzijde 8.

4. BKD, de architectonische canon van stijl, reliëf en materialisering

De conclusies zijn op pagina 8 dan ook ongemotiveerd waarom de in de tekst gedane suggesties beter voor een uitwerking van de voormalige KC-locatie zou lenen dan andere stijlmiddelen, vormtoepassingen of materialen.

“Er is een ontspannen verwantschap van het Rijkskantoor met de driedelige opbouw van de massa van het naast gelegen Center Court gebouw; stedelijke laag, toren en kroon. De drie te onderscheiden massa’s verjongen zich ten opzichte van elkaar waarbij de kroon onderscheidend is van de ondergelegen bouwmassa’s.”

“De herontwikkeling van de KC-locatie biedt een kans om een zachte, vriendelijke en tevens duurzame architectuur te introduceren. Voor de gevels van de stedelijke laag worden overwegend duurzame en natuurlijke materialen toegepast (zie palet op pagina 9).”

Dit is kortom geen Beeldkwaliteitsdocument waar de raad om heeft gevraagd in het CID gebied. Waarom zou het gebouw niet een naast familielid moeten worden van het zogenaamde Centercourt gebouw waardoor er vanuit binnenstad naar Bezuidenhout tenminste een continuïteit zou kunnen ontstaan in de manier waarop de kop van de Beatrixlaan wordt aangesneden? Het Beeldkwaliteitsdocument geeft daar geen antwoord op.

Reactie:

Het Beeldkwaliteitsdocument geeft voldoende kaders voor een toetsing door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

5. BKD en architectentaal

Verder lezend is dan de vraag of het hoofdstuk ‘Samenhang’ op pagina 10 antwoorden biedt en een duidelijk kader schetst voor wat de stad hier nu eigenlijk wil dat er gebeurt. Ontwerpers hebben niet alleen een ondoorgrondelijk jargon, het één blijkt bij hen altijd juist de reden voor het ander te zijn.

* *‘beide gebouwen zijn solide bouwvolumes*

de toren (=kroon) onderscheidt zich maar is wel een logische voortzetting van de ondergelegen bouwvolumes’

Een verwarrende alinea. Er is geen volume denkbaar dat niet solide zou zijn: zelfs een luchtbel suggereert de massa erin.

Een gebouw komt als solide over wanneer het met een materiaal is bekleed of opgetrokken dat weersinvloeden en de tand des tijds kan doorstaan. Een gebouw komt als solide over wanneer de gevelopeningen gevat zijn binnen gesloten hoeken. Een overstek komt solide over wanneer de uitkragende vloeren worden gedragen door kolommen of consoles. Maar iets vergelijkbaars staat hier helemaal niet.

* *‘reliëf dieptewerking en tactiel: duurzaam en natuurlijk ’*

Er is geen materiaal denkbaar dat aan bouwbesluiteisen voldoet maar dat hier NIET aan voldoet. Als toetsingscriterium is hiermee dus niets gezegd.

* *‘goed leesbaar’*

Hiermee is niet beschreven wat en waarom er een verschil moet zijn - evenmin welke middelen er ten dienste staan om te bewerkstelligen dat aan het criterium wordt voldaan.

* *‘ de toren (=kroon) onderscheidt zich maar is wel een logische voortzetting van de ondergelegen bouwvolumes’*

Nu het plan ook getoetst moet worden aan de nota Eyeline/Skyline is het door elkaar gebruiken van ‘kroon’ en ‘toren’ voor een en hetzelfde onderdeel van de stedenbouwkundige compositie vragen om spraakverwarring.

* *‘de begane grond is zowel in het gebouw van de ANWB als het rijkskantoor doorwaadbaar’*

Er staat niet dat er een looproute door het gebouw moet zijn (met een ingang aan de ene kant en een uitgang aan de andere kant) er staat evenmin dat er aan de straat kleinere publieke functies met een eigen toegang moeten zijn opgenomen. Een toegang naar een receptie volstaat -het minimum voor een kantoor al dan niet met baliefunctie.

* *‘Het ANWB gebouw laat zich omschrijven als een stapeling van landschappen, ontleding verbonden middels een atrium met trappartijen. Een verdiepingshoge glazen gevel verbindt de vloerplaten met elkaar. Deze gevelopzet, met steeds hetzelfde vloerranddetail, wordt over de volledige hoogte van het gebouw doorgezet.’*

In gewone mensen taal is dit volstrekt abracadabra dat meer bij een architecten-toelichting-bij-de-welstand behoort dan in een bestuurlijk en verifieerbaar bestuursdocument. Een regisseur moet zich beknopt en helder uitdrukken.

Reactie:

Het Beeldkwaliteitsdocument geeft een omschrijving van een toekomstige situatie. Hiervoor worden ook vaktypische termen gebruikt.

6. BKD ontpoet zich als plantoelichting van een al bestaand bouwplan

Voor het overige lijkt het Beeldkwaliteitsdocument een met Chat-GPT gegenereerde nota gebaseerd op eerdere plandocumenten voor deze locatie alsmede de ontwerp-toelichting van het betrokken architectenbureau. Het schetst geen toetsingscriteria met de benodigde motivering daarvan.

Reactie:

Zie beantwoording punt 1.

Zienswijze Rijksvastgoedbedrijf

De hoogte van het ANWB-volume en de hoogte van het middenblok van het rijkskantoor zijn visueel op elkaar uitgelijnd. Voor het RVB is het van groot belang dat er geen onduidelijkheid is of ontstaat over dit uitgangspunt. Met dit uitgangspunt wordt niet bedoeld dat de hoogte van het ANWB-volume gelijk is aan het middenblok van het RVB. Wellicht ten overvloede, maar we zouden graag een reactie ontvangen op onze zienswijze. Liefst ruim voordat het ontwerpbestemmingsplan in de commissie/gemeenteraad wordt behandeld. Omdat van het ontwerp van het ANWB-gebouw ondertussen bekend is dat de hoogte een verdieping lager zal zijn dan de genoemde 42 meter, zal er een verschil in hoogte zijn met het middenblok van het RVB-rijkskantoor. Om het toegezegde volume van 35.000 m² te kunnen halen zal het middenblok van het rijkskantoor ca. 42 meter hoog zijn en niet verlaagd kunnen worden.

Zoals omschreven zullen beide gebouwen aansluiten op de horizontale geleding uit de directe omgeving. De ANWB/Provast heeft aangegeven dat de hoogte van het techniekeiland op het dak ca. 42 meter zal zijn. Daarmee komt de bovenkant van het techniekeiland visueel in lijn met het middenblok van het RVB.

Reactie:

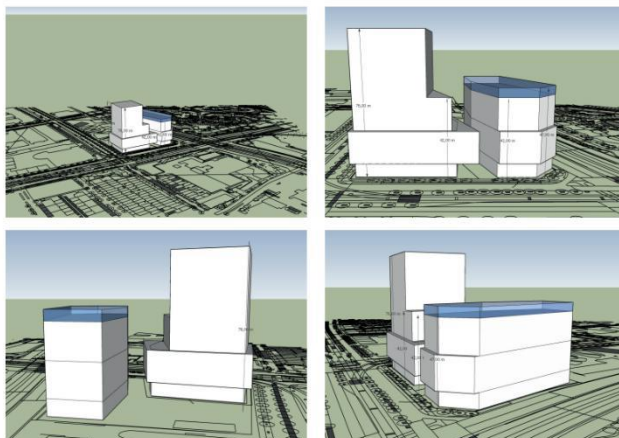
Voor de gemeente is het van belang dat er een architectonische samenhang komt tussen de ANWB en het RVB. Indien dit leidt tot onderling hoogteverschil tussen bouwhoogte van het middenblok van RVB en de gevelhoogte van de ANWB is dit voorstelbaar, mits de gewenste samenhang wordt geborgd. Van het bij voorbaat niet kunnen realiseren van de genoemde hoogte van 42m door de RVB is zodoende geen sprake.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

A. Toevoegen schematische verbeelding van de beide gebouwen.



Vertaling bestemmingsplan: samenhang van de twee bouwvolumes is een randvoorwaarde

Tevens zijn tekstuele aanpassingen in de paragraaf "samenhang" doorgevoerd op basis van de strekking van de reactie op de zienswijze van het Rijksvastgoedbedrijf.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 23 januari 2024,

besluit:

- I. het Beeldkwaliteitsdocument Juliana van Stolberglaan 1 vast te stellen als gebied specifieke criteria zoals geformuleerd in paragraaf 2.3 van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 februari 2024.

De griffier, De voorzitter,