

Plesmanduin

Plesmanweg 607, 2597 JG Den Haag
Zuid-Holland, Nederland

Partners:

Opdrachtgever: Focus on Impact, IPM (hotel)
Architect: Architectenkombinatie
Aannemer: Van Wijnen Dordrecht
Installatieadvies: Hori Raadgevend Ingenieursbureau
Brand- en bouwfysisch advies: DGMR
Constructeur: Van Rossum
W-installaties: Roodenburg
E-Installaties: Steegman Elektrotechniek
Landschapsontwerp: Deltavormgroep
Fotografie: François Verhoeven

Programma:

63 Sociale huurwoningen
51 koopappartementen
5 loftwoningen
2 penthouses
15 stadswoningen
20 service-appartementen (expats)
103 short-stay appartementen (hotelkamers) met 10 vergader-/conferentiezalen en bar/lounge
Restaurant
Sportschool

Data:

Datum aanvang bouw: augustus 2020
Definitieve opleverdatum: 22 maart 2025
Bouwsom: € 49,5 mln

Opgave: Een nieuw leven voor het iconische KLM-hoofdkantoor

Het Rijksmonument aan de Plesmanweg in Den Haag (Dirk Roosenburg, 1938 en 2e fase in 1946) is gebouwd als hoofdkantoor van KLM en was met staalskelet, slanke voorgespannen betonvloeren en kolomstructuur voor die tijd heel vooruitstrevend. Tot 2017 was hier het Ministerie van V&W gehuisvest, waarvoor veel is aangetast en

gesloopt, ook door de aanbouw van de nieuwe kantoorvleugel in 1989. Met de restauratie van dit kantoorgebouw van ca 30.000m² zijn deze 'verwondingen' hersteld en is het gebouw getransformeerd naar een woongebouw met diverse andere functies zoals gym, hotel en restaurant.

Aanpak: restauratie en transformatie hand in hand

Om het gebouw geschikt te maken voor woningen zijn slimme en respectvolle oplossingen gevonden; duidelijk herkenbaar, maar ingetogen en ondergeschikt aan het bestaande monument. De bestaande structuur dient hierbij gerespecteerd te worden, maar met kwalitatief hoogwaardige woningen; een hele puzzel. De gevels met gebetonneerde stalen kolommen, de kaders van sierbeton en het metselwerk hebben na ruim 80 jaar veel te verduren gehad en zijn zorgvuldig gerestaureerd.

Samenwerking met andere disciplines

Door de complexiteit van dit project en de Rijksmonumentale status, zijn er naast eerdergenoemde partijen, zeer specialistische disciplines betrokken: Polderman bouwhistorie, kleuronderzoeker W. van der Sar, monumentenzorg Den Haag, RCE, Van Der Vegt (stalen puien), Zilverschoon, meesterschilder T. van Sijp (nakleuren gevels), Rookgroep (gevelreiniging en betonrestauratie) en Eijk leidekkersbedrijf (koperslager). Omdat deze restauratie een exploratief en iteratief proces was, is de samenwerking met deze ambachtslieden van begin tot eind zeer nauw geweest.

Materiaal en techniek: slim en ambachtelijk

Er zijn losstaande, reversibele buitenruimtes toegevoegd in de ritmiek van de gevel. De bovenste woningen kregen- door sparingen in het dak te maken- beschikking over royale dakpatio's. Door het maaiveld te verlagen en de ramen uit te zagen zijn er stadswoningen met een eigen tuintje toegevoegd in de voormalige kelder. Voor het herstel van de gevel zijn ruim 100.000 bakstenen met speciale receptuur gebakken. De bakstenen en betonkaders zijn daarna nog bijgekleurd om het patina van de rest van de gevel te benaderen. Het stalen skelet doet -zoals oorspronkelijk- weer dienst als bliksemafleider!

Duurzaamheid: helemaal anno nu

Ook op het gebied van duurzaamheid is een enorme stap gezet. Rond 1990 werden de ramen met stalen stoeltjesprofielen vervangen door gelijkende geïsoleerde aluminium profielen. Deze zijn nu voorzien van nieuwe hoogwaardige beglazing. De gevel, dak en vloeren zijn vanaf de binnenzijde geïsoleerd. In de kelder van het gebouw staat een WKO-installatie met vloerverwarming en -koeling voor alle woningen en er is gebalanceerde ventilatie toegepast. Het gebouw is nu geheel gasloos.

Maatschappelijke impact: Een levendig en groen buurtje

Door alle ruimte slim te benutten zijn er maar liefst 166 gevarieerde woningen gerealiseerd: Sociale huurwoningen, koopappartementen, 2- laagse stadswoningen, expatwoningen en penthouses zijn in de 3 vleugels rondom de sprank gecombineerd.

Daarnaast zijn er short-stay appartementen, horeca en een sportschool. De tweede fase nieuwbouw (155 woningen) achter het monument wordt nog gerealiseerd, met verdiepte parkeergarage met daarover een duinlandschap. Deze ruim 300 huishoudens uit verschillende doelgroepen in combinatie met diverse voorzieningen vormen een nieuw gemêleerd en groen buurtje.

Fysieke impact: groen en doorwaadbaar

Het reeds jaren leegstaande en verwaarloosde gebouw is nu weer bewoond. De in de 90-er jaren aangepaste entreeluifel en het functioneel ingerichte voorplein hebben nu weer een kwaliteit die in de woonwijk past. De monumentale tuinen zijn gerestaureerd en nu toegankelijk voor iedereen. De grootste ruimtelijke impact zal echter de sloop van de jaren 80 vleugel hebben, waardoor het afgesloten binnenterrein een open duinlandschap wordt met daaronder de parkeergarage. De versteende en kille kantooromgeving is getransformeerd tot een groen en vriendelijk gebied.