



**Den Haag**

# **Bestemmingsplan Binckhorst**

**Vastgesteld**

Gewijzigde vaststelling ex artikel 6:19 Awb, d.d. 25 november 2020



**Binckhorst**

## Inhoudsopgave

<b>OmgevingsEffectRapport</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Transformatie van de Binckhorst	7
1.2 Een omgevingsplan om deze transformatie mogelijk te maken	7
1.3 Het gebied waar dit omgevingsplan van toepassing op is	8
1.4 M.e.r. in relatie tot het omgevingsplan	8
<b>Hoofdstuk2 Toekomstvisie Binckhorst: op weg naar een volwaardige stadswijk die werkt!</b>	<b>11</b>
2.1 De Binckhorst als onderdeel van het Central Innovation District (CID)	11
2.2 De vier pijlers voor de ontwikkeling van de Binckhorst	12
2.3 Spelregels die houvast bieden en richting geven	16
2.4 Vijf deelgebieden waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden	19
2.5 Meer informatie per thema	23
<b>Hoofdstuk3 De Binckhorst op dit moment</b>	<b>25</b>
3.1 Algemene beschrijving	25
3.2 Beschrijving bestaande situatie per pijler	27
3.3 Meer informatie	27
<b>Hoofdstuk4 Vertaling visie naar kaders</b>	<b>29</b>
4.1 Sturingsfilosofie van de gemeente	29
4.2 Hoe zijn de regels van het omgevingsplan tot stand gekomen	30
4.3 Hoe zijn de regels te herleiden	32
<b>Hoofdstuk5 Botsproeven</b>	<b>33</b>
5.1 Opzet	33
5.2 Resultaten	33
<b>Hoofdstuk6 Saldering</b>	<b>35</b>
6.1 Algemeen	35
6.2 Toelichting op de belangrijkste thema's voor saldering	35
6.3 "Waarden" die aan de saldering worden gekoppeld	36
6.4 Procedure van saldering	37
6.5 Spelregels saldering	38
6.6 Wijze van verwerking in de regels, concrete uitwerking	39
<b>Hoofdstuk7 Monitoring</b>	<b>41</b>
7.1 Waarom is monitoring nodig?	41
7.2 Systeem van monitoring	41
7.3 Verdere uitwerking van de verschillende onderdelen van monitoring	42
7.4 Samenvattende conclusies monitoring en voortgangsrapportage	45
7.5 Wijze van verwerking in de regels	45
<b>Hoofdstuk8 Toelichting op de verbeelding en de regels</b>	<b>47</b>
8.1 Verbeelding	47
8.2 GIS-systeem	47
8.3 Regels	48
<b>Hoofdstuk9 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal</b>	<b>65</b>
9.1 Economische uitvoerbaarheid	65
9.2 Kostenverhaal	65

## **Bijlagen**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Aanvulling op het OER</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Factsheet Archeologie</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Factsheet Bezonning</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Factsheet Bodemkwaliteit</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Factsheet Brandveiligheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Factsheet Cultuurhistorischewaarden</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Factsheet Economie</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Factsheet Energie, klimaat en circulariteit</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Factsheet Evenementen</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Factsheet Externe veiligheid</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Factsheet Functionele infrastructuur</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Factsheet Geurhinder</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Factsheet Gezondheid</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Factsheet Licht</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Factsheet Luchtkwaliteit</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Factsheet Maatschappelijke voorzieningen</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Factsheet Magneetvelden</b>
<b>Bijlage 18</b>	<b>Factsheet Natuur en groen</b>
<b>Bijlage 19</b>	<b>Factsheet Omgevingslawaaï</b>
<b>Bijlage 20</b>	<b>Factsheet Ondergrondse infrastructuur</b>
<b>Bijlage 21</b>	<b>Factsheet Openbare ruimte</b>
<b>Bijlage 22</b>	<b>Factsheet Radarverstoringgebieden</b>
<b>Bijlage 23</b>	<b>Factsheet Ruimtelijke kwaliteit</b>
<b>Bijlage 24</b>	<b>Factsheet Sociale veiligheid</b>
<b>Bijlage 25</b>	<b>Factsheet Trillingen</b>
<b>Bijlage 26</b>	<b>Factsheet Tunnelveiligheid</b>
<b>Bijlage 27</b>	<b>Factsheet Verkeer</b>
<b>Bijlage 28</b>	<b>Factsheet Water</b>
<b>Bijlage 29</b>	<b>Factsheet Windhinder</b>
<b>Bijlage 30</b>	<b>Factsheet Wonen</b>
<b>Bijlage 31</b>	<b>Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - wonen</b>
<b>Bijlage 32</b>	<b>Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - detailhandel en horeca</b>
<b>Bijlage 33</b>	<b>Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - bedrijven</b>
<b>Bijlage 34</b>	<b>Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - creatieve industrie</b>
<b>Bijlage 35</b>	<b>Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - kantoren</b>
<b>Bijlage 36</b>	<b>Confrontatie C</b>

<b>Bijlage 37</b>	<b>Tabel confrontatie C</b>
<b>Bijlage 38</b>	<b>Rapportage botsproeven</b>
<b>Bijlage 39</b>	<b>Rapportage botsproeven - bijlage 1 - lijst maatgevende initiatieven</b>
<b>Bijlage 40</b>	<b>Rapportage botsproeven - bijlage 2 - resultaten botsproef 1</b>
<b>Bijlage 41</b>	<b>Rapportage botsproeven - bijlage 3 - resultaten botsproef 1</b>
<b>Bijlage 42</b>	<b>Rapportage botsproeven - bijlage 4 - toegestaan programma, minimale en maximale bouwmogelijkheden en kentallen bij maatgevende initiatieven</b>
<b>Bijlage 43</b>	<b>Rapportage botsproeven - bijlage 5 - verkeersnotitie</b>
<b>Bijlage 44</b>	<b>Rapportage botsproeven - bijlage 6 - onderzocht concept-OER, planregels en beleidsregels in fase 1 van botsproeven (versie januari 2017)</b>
<b>Bijlage 45</b>	<b>Verantwoording Crisisen herstelwet</b>
<b>Bijlage 46</b>	<b>Onderzoek luchtkwaliteit</b>
<b>Bijlage 47</b>	<b>Akoestischonderzoek</b>
<b>Bijlage 48</b>	<b>Akoestischonderzoek - bijlagen</b>
<b>Bijlage 49</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>
<b>Bijlage 50</b>	<b>Onderzoek stikstofdepositie</b>

# OmgevingsEffectRapport





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Transformatie van de Binckhorst

Den Haag is in transitie. De stad groeit, vergroent, vergrijsst en verkleurt. Die ontwikkeling is zichtbaar op straat, in de parken, aan zee en vanuit de vele nieuwbouw die gepleegd wordt. De stad spreekt steeds meer tot de verbeelding van mensen, die zich aangetrokken voelen tot de dynamiek van Den Haag.

Deze dynamiek is niet vanzelfsprekend. Om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst Den Haag de kwaliteit kan bieden die het voorstaat, is het essentieel dat de stad zich blijft ontwikkelen. Er zijn immers flinke economische, ruimtelijke, en sociaal-maatschappelijke opgaven die tot nadenken en actie(s) nopen. Zo zal de bevolking tot 2040 met 60.000 tot 120.000 inwoners toenemen, terwijl werkgelegenheid in traditionele sectoren afneemt.

Binnen de opgaven voor Den Haag is een belangrijke rol weggelegd voor de Binckhorst. De Binckhorst is een bijzondere plek in Den Haag. Het is een zeer divers gebied met industrie, bedrijven en kantoren. Door de ligging dichtbij het centrum, goede ontsluitingen voor verkeer en de aanwezigheid van drie havens is het tegelijk een gebied met enorm veel potentie.

Het gebied heeft de stad met de transformatie naar gemengd stedelijk woon-werkgebied in de toekomst veel te bieden. De Binckhorst heeft het in zich om uit te groeien tot een innovatief, duurzaam woon-werkgebied. Een gebied waar pioniers de kans krijgen en meewerken om een buitengewoon stuk stad te maken. Met een sterke, integrale inzet op de kwaliteit van de bereikbaarheid, de openbare ruimte, de gevestigde functies, de diversiteit en dichtheid van het gebied wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat geschapen voor groei van innovatie, werken, ontspanning en wonen. Met het omgevingsplan krijgt de transitie in de Binckhorst verder vorm, op weg naar een volwaardige stadswijk die werkt! In hoofdstuk twee wordt de visie op de toekomst van de Binckhorst nader toegelicht.

### 1.2 Een omgevingsplan om deze transformatie mogelijk te maken

Dit omgevingsplan maakt de verdere transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied mogelijk. Het nieuwe instrument van omgevingsplan sluit goed aan bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de Binckhorst. Er zijn gewenste richtingen aangegeven maar er is geen concreet eindbeeld. De ontwikkeling kent een zeer lange doorlooptijd waarbij ruimte nodig is om de loop van die ontwikkeling accenten te kunnen verleggen of meer flexibiliteit te krijgen. Ook sluit het omgevingsplan goed aan op de huidige praktijk in de Binckhorst waarbij de gemeente ruimte biedt voor private initiatieven.

Het plan benoemt de ambities en een globaal eindbeeld. Deze zijn vervolgens vertaald in planregels, waaraan nieuwe initiatieven zullen worden getoetst. Die regels zijn er om de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen en te verbeteren, maar ook om de rechtszekerheid van bestaande gebruikers te bewaken.

Het omgevingsplan voor de Binckhorst bevat allerlei regels en ambities, randvoorwaarden en normen. Dat lijkt behoorlijk ingewikkeld. Toch valt het mee. Vaak gelden de diverse regels nu ook al, maar zijn ze minder zichtbaar doordat ze pas in verschillende fasen (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, etc.) aan bod komen. Daar komt bij dat de regels in de praktijk vaak maar voor een deel op een initiatief van toepassing zijn.

Minstens zo belangrijk: initiatiefnemers kunnen erop rekenen dat de gemeente zich flexibel en behulpzaam opstelt. Ook daarin zorgt het werken met een omgevingsplan voor een extra stimulans. In plaats van alleen te bepalen wat er gebeurt, denken we mee met initiatiefnemers en bekijken we wat er binnen de kaders voor mogelijkheden zijn. Dat betekent: meedenken om kansen te benutten in plaats van regels afvinken.

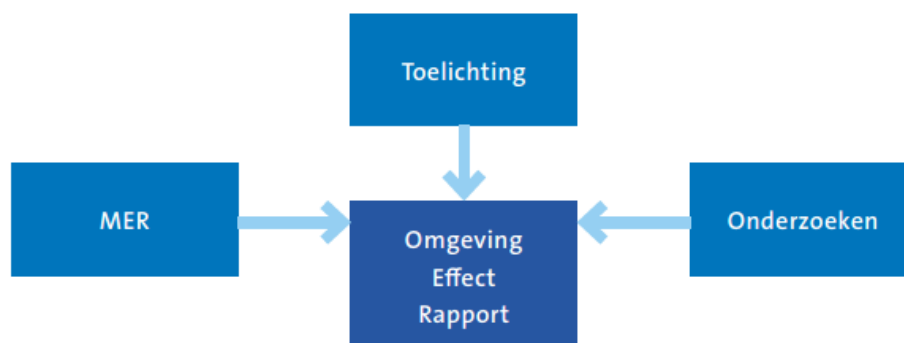
### 1.3 Het gebied waar dit omgevingsplan van toepassing op is

Het omgevingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen in de Binckhorst. De nu geldende plannen zijn, behoudens het bestemmingsplan Rotterdamsebaan en de eerste herziening daarvan, conserverend van aard. Dit betekent dat in de Binckhorst vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan op basis van deze plannen. Om het flexibele eindbeeld van een gemengd stedelijk woon-werkgebied te realiseren, wordt het omgevingsplan opgesteld waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.



### 1.4 M.e.r. in relatie tot het omgevingsplan

De milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als doel om milieu een volwaardige rol in de besluitvorming te geven. De m.e.r. is ook een flexibel instrument, dat voor diverse ontwikkelingen wordt ingezet: voor lange termijnvisies vanuit het Rijk, maar ook voor bijvoorbeeld concrete projecten zoals de uitbreiding van veehouderijen. De verbreding van een goede ruimtelijke ordening naar het belang voor de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan Binckhorst past goed in het kader van de m.e.r.. Een brede en navolgbare afweging van milieu, ruimtelijke kwaliteit, landschap, economie en andere aspecten in het plan komt de kwaliteit van besluitvorming ten goede. Om deze reden is gekozen voor een innovatieve benadering die toegepast wordt in het OmgevingsEffectRapport. Het verweven van de m.e.r. in de totale aanpak komt ook tot uiting in de naamgeving van dit document: een OmgevingsEffectRapport.



#### **1.4.1 Milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming**

Met het omgevingsplan Binckhorst wordt zowel een geleidelijke transformatie van een industrieel naar een hoog stedelijk gebied beoogd. Het omgevingsplan maakt de individuele activiteiten in de transformatie niet direct zelf mogelijk, maar geeft daar randvoorwaarden voor. Gelet op omvang en de impact van de geleidelijke transformatie is gekozen om voor het omgevingsplan een milieueffectrapportage voor plannen doorlopen. Het omgevingsplan Binckhorst is een bestemmingplan met verbrede reikwijdte. De structuur en opzet van de m.e.r. is daarop aangepast.

#### **1.4.2 Alternatievenonderzoek zit verwerkt in de onderzoeksaanpak**

Een belangrijk onderdeel van de m.e.r. is het zoeken naar maatregelen die de kwaliteit van de leefomgeving kunnen verbeteren. Dit past heel goed bij de aanpak die in het omgevingsplan wordt voorgestaan: geen blauwdruk meer voor de Binckhorst, maar een globaal en flexibel eindbeeld met spelregels waarbinnen initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

De regels in het omgevingsplan zijn globaal en flexibel opgesteld om ruimte te geven aan de gewenste organische ontwikkeling van de Binckhorst. Het omgevingsplan maakt daarom op één locatie meerdere ontwikkelingsrichtingen mogelijk. De waaier aan mogelijkheden sluit niet aan bij het traditionele alternatievenonderzoek zoals gebruikelijk in de m.e.r. In plaats van het alternatieven onderzoek zijn botsproeven uitgevoerd die de grenzen van het plan verkennen. Samen met de factsheets per thema geven zij een beeld van de staat van het milieu en andere omgevingskwaliteiten en geven zij aan of de milieuambities binnen het plan gehaald kunnen worden.

In de botsproeven is daarnaast specifiek onderzocht of het plan niet evident onuitvoerbaar is. Hierbij is onderzocht of de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden van de Binckhorst op basis van het omgevingsplan geen onoverkomelijke knelpunten veroorzaken. Het gaat dus niet alleen om het toegestane programma, maar vooral om de effecten die met dit programma mogelijk zijn. De effecten komen voort uit directe hinder vanuit functies, zoals bijvoorbeeld luchtverontreiniging, geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's. Het gaat dan om de 'uitstoot' van hinder vanuit huidige en nieuwe functies. Daarnaast zal er sprake zijn van indirecte hinder, zoals nieuwe verkeersbewegingen met de daarbij behorende effecten op de doorstroming van het wegennet, de geluidbelasting in de omgeving en de effecten op luchtkwaliteit en stikstofdepositie. Deze systematiek wordt beschouwd als alternatievenonderzoek

Op basis van de botsproeven zijn ambities aangepast en regels opgesteld om de milieu/omgevingseffecten te optimaliseren. In hoofdstuk 5 wordt dit verder toegelicht. De in het omgevingsplan opgenomen (spel)regels voor nieuwe initiatieven zijn een uitkomst van dit proces.

Via de planregels, beleidsregels, monitoring en saldering wordt geborgd dat aan de milieuambities/omgevingskwaliteitambities invulling wordt gegeven. Het milieu en de andere omgevingskwaliteiten krijgen daarmee een volwaardige en geborgde plaats in de besluitvorming.



## **Hoofdstuk 2 Toekomstvisie Binckhorst: op weg naar een volwaardige stadswijk die werkt!**

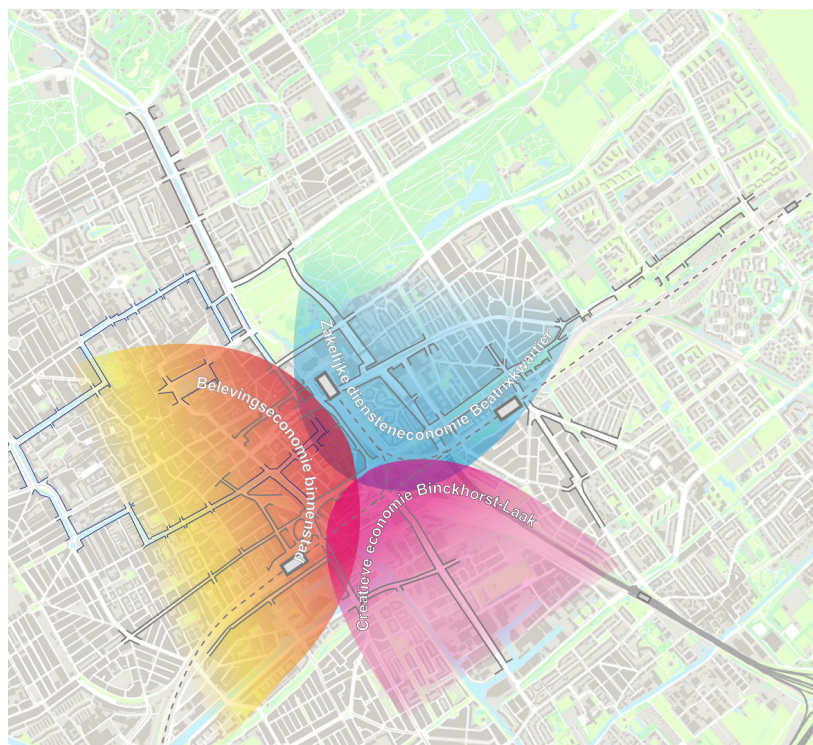
Binnen de opgaven voor Den Haag is een belangrijke rol weggelegd voor de Binckhorst. De Binckhorst is een belangrijk economisch gebied in de stad. Het gebied heeft daarnaast de stad met de transformatie naar gemengd stedelijk woon-werkgebied in de toekomst veel te bieden. Door de strategische ligging en het bijzondere karakter (economische motor, transformatiegebied) heeft het gebied betekenis op verschillende schaalniveaus en op de korte en lange termijn. De Binckhorst heeft het in zich om uit te groeien tot een innovatief, duurzaam woon-werkgebied.

Het omgevingsplan Binckhorst richt zich op een planperiode van 20 jaar. De in dit hoofdstuk opgenomen visie richt zich enerzijds op deze 20 jaar maar geeft ook een doorkijk voor de periode na deze termijn. De opgenomen kaders zijn opgenomen ten behoeve van de ontwikkelingen voor de aankomende 20 jaar, maar zijn tevens ingestoken om ontwikkelingen op de langere termijn (die op dit moment ook nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd) niet onmogelijk te maken.

In dit hoofdstuk wordt allereerst de Binckhorst beschreven als onderdeel van het Central Innovation District (CID) en de strategische ligging die het heeft binnen de Metropoolregio Rotterdam - Den Haag (paragraaf 2.1). Vervolgens wordt nader ingezoomd op de Binckhorst zelf en de vier pijlers die er samen voor zorgen dat de Binckhorst transformeert tot een volwaardige stadswijk die werkt (paragraaf 2.2). Hiermee zijn de ambities in een globaal en groter perspectief geplaatst. Er zijn ook spelregels die houvast geven en verder richting kunnen geven om de beoogde gebiedskwaliteiten te verwezenlijken. Deze worden beschreven in paragraaf 2.3. Door de omvang van de Binckhorst zijn er binnen de deelgebieden accentverschillen en diversiteit die kracht geven aan het geheel. In paragraaf 2.4 worden daarom tot slot de verschillende deelgebieden in de Binckhorst nader toegelicht.

### **2.1 De Binckhorst als onderdeel van het Central Innovation District (CID)**

Het CID omvat de gebieden rond de drie stations in Den Haag: Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Samen met de Utrechtsebaan en straks de Rotterdamsebaan zijn dit entrees voor de stedelijke milieus die samen het centrum vormen: Binnenstad, Beatrixkwartier en Binckhorst/Laakhavens. Deze drie stedelijke milieus vormen een steeds meer samenhangend innovatief district waar de economische groeikansen zich concentreren. Wereldwijd blijken internationaal multimodaal bereikbare, hoogstedelijke omgevingen met een sterke mix van economische en culturele functies bij uitstek geschikte omgevingen te zijn voor innovatie. Het centrumgebied van Den Haag vormt zo'n innovatiemilieu of innovation district. Hier is de afgelopen 25 jaar fors geïnvesteerd en is een klimaat voor kennisdeling en start-ups ontstaan. Het CID is het economisch centrum van Den Haag, met één van de hoogste concentraties van banen in Nederland. De verdere ontwikkeling van dit gebied vereist een samenhangende aanpak gericht op het aantrekken van start-ups en culturele trekkers, op het verbeteren van het investeringsklimaat en op investeringen in menselijk kapitaal en in fysieke verbindingen. De ontwikkeling van het CID moet ook in samenhang worden gezien met de doorontwikkeling van de Internationale Zone en met andere innovatiemilieus op de Kennis-as tussen Leiden en Rotterdam.



De Binckhorst heeft het CID veel te bieden omdat de Binckhorst kwaliteiten biedt die complementair zijn aan andere delen van het CID, zoals de ruimte voor startups, creatieve bedrijvigheid in een industriële sfeer en vernieuwende bedrijven die de transitie naar een nieuwe economie, gebaseerd op kennis en duurzaamheid, kracht bijzetten. Ze passen bij de industriële historie en het robuuste karakter van het gebied. Ook zijn er mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling binnen een gemengd woon-werkgebied: je woont in een wijk waar het werken zichtbaar is. Dit biedt aanknopingspunten om de samenhang in de centrumstedelijke zone te versterken. Dat kan door innovatieve en kennisintensieve milieus meer te concentreren in de Binckhorst. Het gebied is geschikt voor circulaire economie, experimenten, startups en scale-ups. Het is een milieu dat uniek is voor de stad, dat nergens anders in de stad te vinden is. Een levendig aantrekkelijke groenstructuur rond de Poolsterhaven is een wezenlijk onderdeel van dit milieu. De transformatie van onder meer de gemeentelijke bedrijfsactiviteiten naar een circulaire economie biedt kans voor dit gebied.

De Binckhorst is een locatie waar een eigentijdse mix van wonen, werken en stedelijke innovatie gestalte krijgt. Toekomstige en huidige bewoners/gebruikers hebben dat voor een belangrijk deel in eigen hand: in de Binckhorst is ruimte voor Haagse Kracht.

## 2.2 De vier pijlers voor de ontwikkeling van de Binckhorst

De komende decennia ontwikkelt de Binckhorst zich tot een veelzijdige stadswijk die in verbinding staat met stad en regio. Het gebied zal van 'kleur' verschieten: van monofunctioneel (vooral bedrijven) naar een gemengd stedelijk gebied met hoge dichtheid, een menging van wonen en werken en een bijpassende kwaliteit van de buitenruimte. De gemeente faciliteert en stimuleert deze duurzame transformatie. Daarbij geeft de gemeente vanuit haar beleidskaders wel richting aan de transformatie.

Bewoners, ondernemers en investeerders bepalen uiteindelijk de toekomstige ontwikkeling van de Binckhorst en zijn verantwoordelijk voor de daarbij behorende kwaliteit. Door hen te faciliteren wil de gemeente creativiteit en ondernemerschap stimuleren. Het omgevingsplan zal deze ruimte bieden. De gemeente roept daarom iedereen met grensverleggende, creatieve plannen op de mogelijkheden van de Binckhorst te verkennen en aan de slag te gaan. Met Haagse Kracht kan de Binckhorst uitgroeien tot een volwaardige stadswijk die werkt

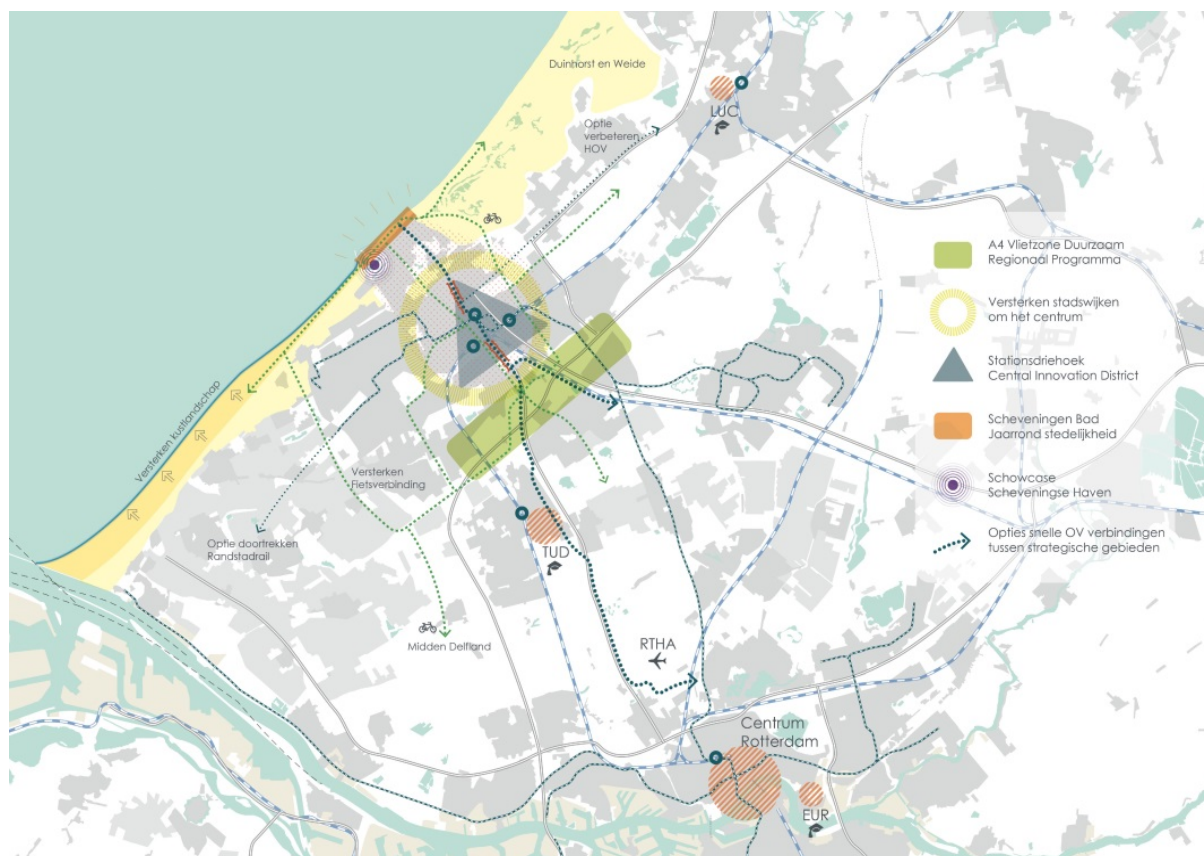


Om de Binckhorst te kunnen transformeren naar een volwaardige stadswijk die werkt, wordt ingezet op vier pijlers. Nieuwe initiatieven dienen hieraan bij te dragen om zo de ambities voor de Binckhorst te realiseren. Deze vier pijlers staan centraal in dit OmgevingsEffectRapport.



### 2.2.1 Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie

Om de stedelijke opgaven waar Den Haag voor staat aan te kunnen pakken, worden de fysieke netwerken in Den Haag verbeterd. De Binckhorst biedt door zijn gunstige ligging ten opzichte van de stad, het rijkswegennet en de drie stations (Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Voorburg) uitstekende mogelijkheden hiertoe. De Binckhorst is centraal gelegen in het stedelijk gebied en is via de centrumring daarmee goed verbonden voor het autoverkeer. Met de komst van de Rotterdamsebaan, zowel qua aansluiting op het stedelijk als op het rijkswegennet, verbetert de autobereikbaarheid de komende jaren verder. Het gebied kan hierdoor uitgroeien tot een ware stadsentree met een sterke regionale kracht. Hiermee zal de Binckhorst een visitekaartje zijn voor de gemeente Den Haag en een opstap naar de Metropoolregio.



Den Haag zet in op een schaa sprong in het regionale OV, met als doel duurzame ruimtelijk-economische groei van de Metropoolregio. Een betere HOV-ontsluiting – met enerzijds een verbinding richting binnenstad/station CS en anderzijds connectie met de Rotterdam - The Hague Airport – is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling en verdichting van de Binckhorst tot een gemengd woon-werkgebied. De HOV-verbinding kan zowel lokaal als regionaal uitwerking krijgen en zou het potentieel van de Binckhorst en daarmee de stad aanzienlijk vergroten.

Daarnaast ontstaat, door beperking van het ruimtebeslag voor verkeer en parkeren op straatniveau, meer ruimte voor verblijven en langzaam verkeer. De hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte zal moeten aansluiten op de inrichting en maatvoering van de functies in de verschillende deelgebieden. Om de verbindingen voor langzaam verkeer tussen de Binckhorst en de rest van de stad te verbeteren, worden de komende jaren barrières weggenomen, door bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe bruggen over de Trekvljet (Velostrada) en Binckhorsthaven. Water, sporen en groenzones kunnen zo beter worden gepasseerd.

## 2.2.2 Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad

De Binckhorst is en blijft een economische factor van betekenis, waarbij wordt ingezet op een transitie naar een gemengd woon-werkgebied met de economische functies die hierbij passen. Het uitgangspunt is dat de bedrijvigheid die zich nu in de Binckhorst bevindt hier kan blijven. Naast de creatieve bedrijvigheid zal er in de Binckhorst ook in de toekomst ruimte blijven voor (reguliere) bedrijven (zoals aannemers of schildersbedrijven), dienstverlening (zoals fysiotherapeuten of advocaten), ambachtelijke bedrijvigheid (bijvoorbeeld maken van meubels), (kleinschalige) kantoren en horeca.

Om in de toekomst voldoende werkgelegenheid in Den Haag te kunnen garanderen, is innovatie een vereiste. Daarmee kan de rol van de Binckhorst, nu al een krachtige economische motor van de stad, voornamer worden. De nieuwe generatie ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol. Bij zowel startups, scale-ups als buitenlandse bedrijven zijn de verzamelpanden met industriële uitstraling in de Binckhorst geliefd. Zulke bedrijven drukken hun stempel op het gebied en geven kleur aan de identiteit ervan. Dit geldt met name voor de omgeving rondom de Binckhorsthaven, waar nadrukkelijk in wordt



gezet op het versterken en verbreden van de Haagse economie door haar magneetfunctie voor startups, creatief talent en ICT bedrijven verder uit te bouwen en zodoende een belangrijke bijdrage te leveren aan het programma Impact Economy. Dit wordt nu al vormgegeven door verzamelgebouwen als de Caballero Fabriek, BINCK36 en De Besturing en zal in de toekomst verder worden gestimuleerd.

Om de transitie naar een stad met sterke kennisintensieve sectoren te bevorderen, wordt ingezet op een dynamische omgeving die een grote aantrekkingskracht op deze doelgroep uitoefent. Avontuurlijke horecaconcepten op bijzondere locaties versterken de dynamische en creatieve sfeer in de Binckhorst. Gebieden rondom de Caballero Fabriek, Binck36, het gebied rondom het Maanplein en de drie havens worden hiervoor als een geschikte omgeving aangemerkt. Daarnaast is er ruimte voor de nodige voorzieningen om het gebied levendig en aantrekkelijk te maken. Dit geldt bijvoorbeeld voor voorzieningen zoals winkels en 'mixed concepts', waarbij gedacht moet worden aan concepten met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure, kantoor, wonen en/of sport. De Binckhorst zal worden gezien en ervaren als plek waar ondernemerschap tot zijn recht komt.

### **2.2.3 Binckhorstals uitnodigend karakteristiek woongebied**

Een van de belangrijkste opgaven betreft de behoefte aan extra woningen in Den Haag. De Binckhorst biedt op dit gebied veel kansen. Volgens de huidige inzichten kunnen er circa 5.000 woningen komen. Bepaalde gebieden in de Binckhorst lenen zich, in elk geval de eerste jaren, beter voor woningbouw dan andere. De Trekvlietzone is door de ligging aan het water en een minimum aan milieucontouren zeer geschikt voor woningbouwontwikkeling in combinatie met bedrijvigheid. Hierbij wordt ingezet op een diversiteit aan woonconcepten en woningtypen, voor verschillende doelgroepen. Ook langs de Maanweg zijn er kansen voor woningbouwontwikkeling. Ook in andere deelgebieden van de Binckhorst is woningbouw mogelijk, maar in die gebieden dient een grotere inspanning geleverd te worden, gelet op de bedrijvigheid in die deelgebieden.

Met de realisatie van woningen transformeert de Binckhorst naar een gemengd woon-werk gebied en levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave. Voor stedelingen heeft de Binckhorst, met de nabijheid van stedelijke voorzieningen en de goede bereikbaarheid, belangrijke kwaliteiten in huis.

De gemeente zet in op verschillende woontypen en woonsferen die duurzaam worden gebouwd en passen bij de Binckhorst. Initiatief en ondernemerschap krijgen er, met in het achterhoofd de informele, ruige, industriële sfeer, de ruimte. Het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door zorg te dragen voor kwaliteit van de buitenruimte. Met huidige en toekomstige bewoners en ondernemers zullen plannen daarvoor worden afgestemd.

### **2.2.4 Binckhorstals proeftuin voor duurzaamheid & vergroening**

Binnen de ontwikkeling van de Binckhorst tot een eigentijds, stedelijk woon-werkgebied zijn de duurzaamheidsambities bijzonder hoog. Juist door de verbrede reikwijdte van het omgevingsplan en omdat het omgevingsplan het mogelijk maakt om door saldering creatieve oplossingen te zoeken en onderdelen te compenseren, liggen er kansen voor duurzaamheid op het terrein van energie (geothermie en warmtenet), het beter benutten van grondstoffenstromen, klimaatbestendigheid, de buitenruimte, de flexibiliteit van de bebouwing, natuurinclusief bouwen en bijzondere vormen van werkgelegenheid (circulaire economie). De grootschalige transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied vraagt om een integrale aanpak van het energievraagstuk. Hiermee kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de doelstelling om Den Haag in 2040 een klimaatneutrale stad te laten zijn.

Dit vraagt om een strategische benadering waarin verdichten, vergroenen en verduurzamen gecombineerd worden. Met andere woorden een gebouw is niet alleen een onderkomen voor een bedrijf of een woning, het is ook een energieconsument (en in sommige gevallen een energieproducent), een object met invloed op onder meer de stedelijke waterhuishouding en warmtehuishouding en een mogelijke biotoop voor stedelijke fauna en flora. Het uitsluitend richten op de klassieke zaken in de ruimtelijke ordening zoals vloeroppervlak en bebouwingspercentage is onvoldoende om deze visie van strategische integrale benadering tot stand te laten komen. Dit betekent dat in deze pijler wordt ingezet een integrale benadering vanuit verschillende perspectieven bij elke ontwikkeling in de Binckhorst waarbij de vraag wordt gesteld hoe deze bijdraagt aan de groene kwaliteit van de stad en de visie van

Den Haag op duurzaamheid.

## **2.3 Spelregels die houvast bieden en richting geven**

De ambities voor de Binckhorst zijn vertaald in het hiervoor beschreven samenhangend streefbeeld en verder uiteengezet in vier pijlers. Dit streefbeeld is geen blauwdruk, eindbeeld of keurslijf en is abstract van aard. Het is een middel om ruimte te bieden aan het individuele initiatief zonder het grotere geheel van kansen, opgaven en vraagstukken uit het oog te verliezen.

Daarnaast zijn er voor de Binckhorst 5 belangrijke (gebieds)kwaliteiten die verder richting geven aan nieuwe initiatieven en houvast bieden. Ook hier vormen deze kwaliteiten geen blauwdruk.

### **2.3.1 Industriële sfeer en karakter**

De Binckhorst is een transformatiegebied. Het gebied is volop in ontwikkeling van een bedrijventerrein met allerlei vormen van bedrijvigheid naar een gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu. Bij deze transformatie moeten de industriële sfeer en karakter, die de Binckhorst zo bijzonder en onderscheidend maken, behouden blijven. De industriële sfeer en karakter komen tot uiting in karakteristieke bebouwing en een robuuste uitstraling van de buitenruimte.

De Binckhorst kent een aantal waardevolle industriële gebouwen die in belangrijke mate het karakter van het gebied bepalen en die het gebied aantrekkelijk maken voor een aantal typen werkgelegenheid, zoals de maakindustrie en de creatieve industrie. Een beperkt aandeel hiervan is als rijksmonument beschermd, zoals de oudste bebouwing van de voormalige gasfabriek. Daarnaast is er een aantal karakteristieke gebouwen die om cultuurhistorische reden en/of economische reden waardevol zijn. De Caballero Fabriek (Cabfab) is daarvan de bekendste, maar ook de Fokkerhal en de hal bij de betonfabriek, ooit gebouwd als Zeppelin-hal, zijn karakteristiek. Alhoewel deze gebouwen niet als monument zijn beschermd, wordt wel gestreefd naar het behoud van deze gebouwen.

Naast de bebouwing draagt ook de buitenruimte bij aan de industriële sfeer en karakter van de Binckhorst. De kwaliteit van de buitenruimte is als het ware een generator en drager van identiteit. Wat betreft de Binckhorst zijn daarbij maat en materialisatie van de buitenruimte in relatie tot de sfeer van het deelgebied en het benutten van het potentieel van de vele kades belangrijk.

### **2.3.2 Robuusteen aantrekkelijke buitenruimte**

Bij de transformatie van de Binckhorst speelt de buitenruimte een essentiële rol. Met de aanleg van de Rotterdamsebaan en de nieuwe havens is een begin gemaakt met de herinrichting ervan, maar voor de beoogde transformatie naar een stedelijk gemengd woon-werkgebied met een stevig aantal woningen is méér nodig. Behalve voor de huidige gebruikers met hun bedrijfsmatige en industriële activiteiten moet de buitenruimte ook goede ruimtelijke condities bieden voor toekomstige bewoners, nieuwe economische functies en bezoekers.

De toekomstige buitenruimte moet een zekere flexibiliteit bieden in gebruiks- en verblijfskwaliteiten om aan uiteenlopende eisen en wensen van (toekomstige) gebruikers te kunnen voldoen. Dit alles met behoud, respectievelijk versterking van de identiteit van de Binckhorst. Toegankelijkheid en verblijfskwaliteit zijn belangrijke uitgangspunten bij de transformatie van de buitenruimte. Het toegankelijk maken van de kades biedt ruimte en kwaliteit voor het maken van een circuit van doorgaande routes. Groene kwaliteit en verblijfskwaliteit zijn hierbij belangrijk. De keuzes voor inrichting en materiaalgebruik zijn groen en duurzaam. Het gaat dan over het klimaatbestendig maken van het gebied, door bijvoorbeeld delen te vergroenen of het nemen van klimaatbestendige maatregelen, zoals transport van hemelwaterafvoer (goten en wadi's), watervertragende parken, waterpleinen en groene inrichting van de kades.

### **2.3.3 Stedelijkheid en stedelijke kwaliteit**

Stedelijkheid en stedelijke kwaliteit zijn moeilijk te definiëren begrippen. Enerzijds gaat het over de aanwezigheid van een divers pallet aan stedelijke functies die elkaar versterken en veelal profiteren van elkaars nabijheid. Denk aan lokale winkels, hippe restaurants of bijzondere voorzieningen. Anderzijds gaat het bij stedelijkheid om een bepaalde dynamische, innovatieve en creatieve sfeer.

De transformatie van de Binckhorst betekent expliciet een keuze voor stedelijke dichtheid en functiemix. Dit betekent stedelijke woon- en werkvormen en ruimte voor aanvullende voorzieningen. De Binckhorst moet een gebied worden voor mensen die de industriële sfeer en de ruigte van de huidige Binckhorst koesteren en die de aanwezigheid van bedrijvigheid als verrijking van hun leefomgeving ervaren, niet als belemmering. Naast (reguliere) bedrijven is er ruimte voor onder meer circulaire economie, maakindustrie en creatieve bedrijvigheid, experiment, startups, scale-ups, zzp'ers, thuiswerkers en woon-werkcombinaties. Inzetten op stedelijke woonvormen betekent geen traditionele doorzonwoningen bouwen, maar het realiseren van appartementen en grondgebonden stadswoningen. Tot slot een voorzieningenniveau dat meegroeit met de transformatie en ontwikkeling van het gebied.

### **2.3.4 Heldere en betekenisvolle structuur**

Een heldere en betekenisvolle structuur is belangrijk voor de functionaliteit en beleving van de Binckhorst als geheel en de deelgebieden daarbinnen. Verbindingen met omliggende gebieden zijn hier een belangrijk onderdeel van. De structuur bestaat uit belangrijke lijnen, onderscheidende gebieden/zones en bijzondere plekken.

Een aantal ruimtelijke structuren zijn van grote betekenis voor de toekomstige omgevingskwaliteit van de Binckhorst. Deze betekenisvolle structuren zijn bepalend voor de identiteit van de Binckhorst.

#### *Binckhorstlaan*

De Binckhorstlaan is een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het gebied en een belangrijk onderdeel van het stedelijke netwerk. De Binckhorstlaan is de verbinding tussen het stadscentrum met de Rotterdamsebaan en het snelwegnet (A4/A13) en heeft dus een zware verkeersfunctie. Maar naast deze verkeersfunctie heeft de Binckhorstlaan ook de functie van entree van het gebied en de stad. Het is een prettig verblijfsgebied voor fietsers en voetgangers met publieke en toegankelijke functies in de plint van de bebouwing.

#### *Waterfrontpark: Trekvljet, kade, havens en groene verblijfsgebieden*

Het gebied langs de Trekvljet zal zich ontwikkelen tot een groen-recreatieve zoom waar mensen kunnen werken, wonen, sporten, recreëren en ontspannen. Dit waterfrontpark is een zone gericht op het water, met insteekhavens, openbare kades, bebouwing georiënteerd op het water en voorzieningen in de plint. De openbare klimaatbestendige kade langs de Trekvljet vormt de belangrijkste route door het waterfrontpark. Naast de openbare kade geven de drie havens: de Poolsterhaven, de Fokkerhaven en de Binckhorsthaven, de karakteristieke betekenis aan het gebied.

#### *Groene Long van Laak*

Het waterfrontpark langs de Trekvljetzone vormt de belangrijkste groen-recreatieve route door de Binckhorst. Door verbindingen tussen bestaand groen (begraafplaats, kasteel) en nieuw groen (pleintjes, Trekvljetkade en visueel met de Trekweg in Molenwijk) kan in de Binckhorst een structurerend stelsel van groene ruimtes ontstaan als basis voor een gemengd stedelijk gebied met een hoge verblijfskwaliteit.

De woonbebouwing tussen de Vestaweg en de Binckhorstlaan is gesloopt. Ook het kantoorgebouw voor het kasteel wordt gesloopt. Deze kavels vormen samen met de begraafplaats en kasteeltuin een 'verstilde' groene long. Het kasteel en de bijbehorende tuin komen weer aan de Binckhorstlaan te liggen en worden zo zichtbaar en beleefbaar. De groene kwaliteiten van de begraafplaats worden bij ontwikkelingen benut. Er ontstaan tussen de groene long rondom de begraafplaats en het waterfrontpark brede groene verbindingen en verblijfsplekken, die ruimte bieden voor een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting van de buitenruimte (zoals watervertragende parken en waterpleinen)

#### *Broeksloot / Maanweg*

De ecologische groenrecreatieve zone van de Broeksloot wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Hierdoor wordt de Maanweg een groene stadsstraat met aan de ene zijde de Broeksloot en het woonmilieu van Voorburg en aan de andere zijde een bedrijvenzone langs de Binckhorsthaven. De Maanweg biedt echter ook kansen voor woningbouw zodat deze zone - op termijn- ook kan transformeren naar een meer gemengd woon-werkgebied.



### 2.3.5 Duurzaamheid

Binnen de (gebieds)kwaliteit duurzaamheid is een aantal thema's relevant. Hierbij kan (niet limitatief) gedacht worden aan:

#### *CO<sub>2</sub> - reductie*

Binnen Den Haag liggen op het gebied van wonen, werken, mobiliteit en de energievoorziening volop kansen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Den Haag te verminderen. Een van de onderdelen is het energievraagstuk. Zoals in paragraaf 2.2.4 is aangegeven vraagt de grootschalige transformatie van de Binckhorst om een integrale aanpak van het energievraagstuk. Denk hierbij aan het (aard)gasloos bouwen. Dit betekent dat nieuwe gebouwen niet worden voorzien van een aansluiting op het gasnet en dat deze worden voorzien van een niet-fossiele energievoorziening. Een eerste aanzet hiertoe is het amendement "Gasloze nieuwbouw" dat in de raadsvergadering van 15 december 2016 is aangenomen. Met dit amendement is besloten dat er bij nieuwbouwwijken geen nieuwe infrastructuur meer wordt aangelegd. Alvorens hieraan invulling te kunnen geven, dient eerst besluitvorming over een warmteplan plaats te vinden voordat het mogelijk is om dit als verplichting voor nieuwe initiatieven in het omgevingsplan op te nemen. In de tussentijd zal de gemeente zich inzetten om de ambitie van gasloos bouwen mee te geven aan nieuwe initiatieven om hen te stimuleren te kiezen voor meer duurzame energiebronnen. Als alternatief kan gedacht worden aan bijvoorbeeld warmtenetten, warmte-koude-opslag, duurzame restwarmte, elektrische oplossingen of inductie (koken).

#### *Natuurinclusief bouwen*

Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft. Het gaat er dus niet alleen om, om sec aan de Wet Natuurbescherming te voldoen en de regels die bestaan over mitigeren en compenseren (van natuurwaarden) te volgen, maar om proactief te handelen ten bate van de natuur. Natuurinclusief bouwen gaat niet alleen om het dichteren van de kloof tussen rood en groen maar ook om het creëren van synergie en meerwaarde voor de natuur. Natuurinclusief bouwen is een begrip dat op verschillende werken en schaalniveaus van toepassing is. Het gaat niet alleen om het ontwikkelen van gebouwen, maar onder meer ook om weg- en waterbouw en om de bouw van kunstwerken als bruggen en viaducten. Ook de stedenbouw kan meer of minder natuurinclusief zijn. Het creëren van 'groene

longen' en ecologische verbindingzones in het ontwerp van de stad is ook een vorm van natuurinclusief bouwen/ontwikkelen.

#### *Klimaatadaptatie*

Het aanpassen aan het veranderende klimaat maakt deel uit van het klimaatbeleid van de gemeente Den Haag. Het is belangrijk te weten welke effecten een mogelijke klimaatverandering heeft voor Den Haag, zodat de juiste strategie wordt bepaald om (economische) kansen te benutten en tegelijk veilig, leefbaar en aantrekkelijk te blijven.

Het gaat hier dan meer specifiek om de zeespiegelstijging, neerslag (toename extreme buien en langere droge periodes) en temperatuur (stijging gemiddelde temperatuur en toename temperatuurextremen in de zomer (hittegolven)). Bij nieuwe (fysieke) ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de opgaven vanuit klimaatverandering, bijvoorbeeld door het loskoppelen van hemelwaterafvoer van het riool regenwater te infiltreren en tijdelijk vast te houden op straat en/of op tuinen en daken. Daarnaast kan door het toevoegen van groen, groene daken en schaduwrijke bomen, maar ook door slimme zonwering gecombineerd met warmte isolatie hittestress tegengegaan worden.

#### *Grondstoffengebruik/circulaire economie*

Onder grondstoffengebruik/circulaire economie wordt het behouden van bouwmaterialen bij onderhoud, renovatie of sloop en het waardevol hergebruiken bedoeld. In de Circulaire Economie bestaat het begrip afval niet of nauwelijks meer, er wordt gedacht in termen van grondstoffen. Producten worden zoveel als mogelijk in zijn geheel hergebruikt, onderdelen ervan worden gebruikt in andere producten, of de delen daarvan worden weer gebruikt als grondstof. In de Circulaire Economie draait het ook om het gebruik van en de toegang tot producten: het bezitten ervan is minder belangrijk. Dit onderdeel van de Circulaire Economie wordt ook wel aangeduid als de Deel-economie: producten en diensten worden gedeeld of geruild met anderen.

De Binckhorst is kansrijk voor de Circulaire Economie omdat er veel gerelateerde bedrijvigheid is, zowel op afvalgebied als creatief, met grote bedrijven en veel start-ups. Bovendien lopen er al diverse projecten (o.a. Resource City) waarbij aandacht wordt besteed aan het onderwerp.

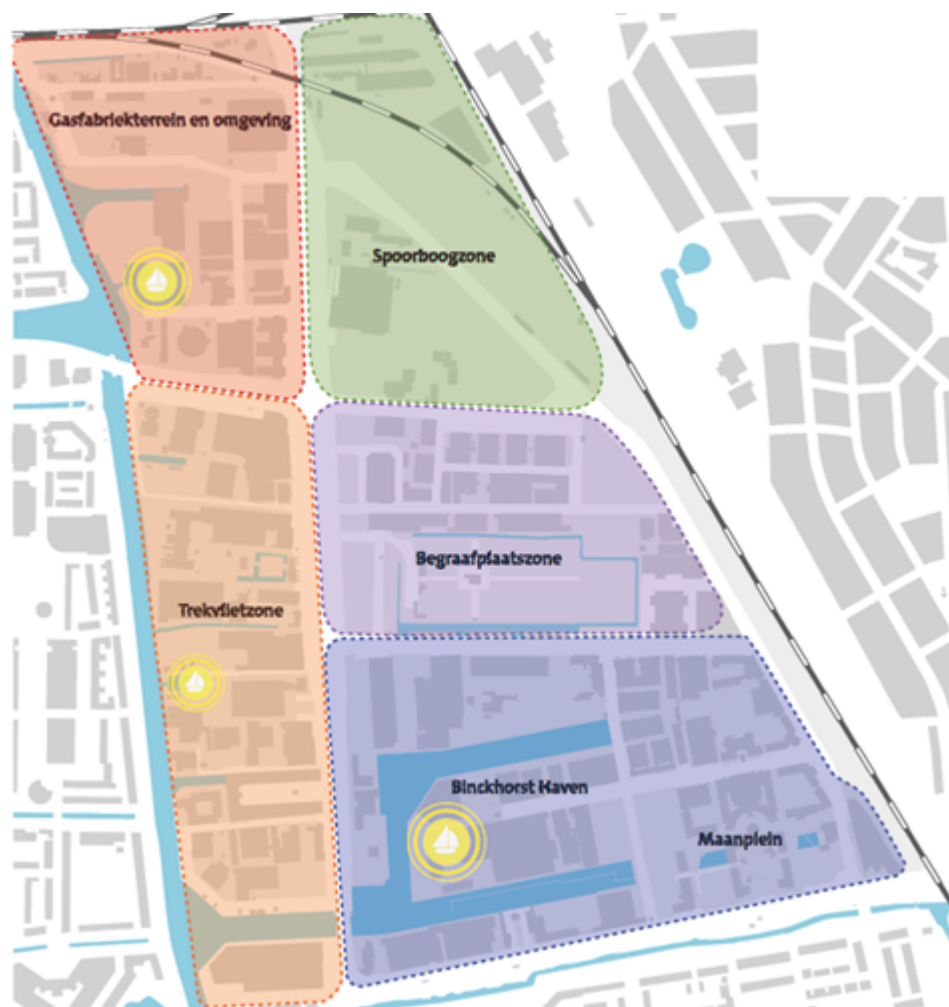
## **2.4 Vijf deelgebieden waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden**

Binnen de hiervoor beschreven ambitie en spelregels zijn er voor de diverse deelgebieden accentverschillen. Deze verschillen komen door een verschillend vertrekpunt en andere bestaande kwaliteiten. Juist deze diversiteit binnen de diverse deelgebieden geeft kracht aan het gebied als geheel.

In totaal zijn er vijf deelgebieden:

- Trekvlietzone
- Gasfabriekterrein en omgeving
- Spoorboogzone
- Begraafplaatszone
- Binckhorsthaven & Maanplein





### 2.4.1 Trekvlietzone

De ambitie voor de Trekvlietzone is een transformatie naar een gemengd stedelijk gebied met het accent op wonen. Gezien de fraaie ligging aan de Trekvliet, de goede bereikbaarheid van snelwegen, de korte afstand tot het centrum zijn woningbouwontwikkelingen hier mogelijk. Verbetering van de ontsluitingsstructuur van de Trekvliet naar de Binckhorstlaan is van belang voor bereikbaarheid van het gebied. Als onderdeel van de ontwikkeling van de Trekvlietzone wordt deze structuur gerealiseerd. In het verlengde van de Zonweg zal daartoe een centrale ontsluiting worden gerealiseerd naar het gebied. Met de nieuw aan te leggen Callistoweg evenwijdig aan de Trekvliet wordt het gebied goed bereikbaar.

Naast woningen kunnen ook bedrijven zich vestigen binnen de Trekvlietzone. Voor deze nieuwe bedrijven gelden wel strengere voorwaarden dan in de overige deelgebieden in de Binckhorst, om er voor te zorgen dat deze nieuwe bedrijven woningbouwontwikkelingen niet belemmeren. De huidige bedrijvigheid blijft gehandhaafd.

De Trekvlietzone is opgebouwd uit vier zones:

1. Zone langs Binckhorstlaan: een metropolitane stadsentree met stedelijke uitstraling, een hoge plint met publieke voorzieningen
2. Zone aan de Trekvliet: waterfrontpark, havens, een meer kleinschalige stedelijk milieu
3. Zone rondom de Calistoweg: overgang tussen waterfrontpark en Binckhorst Avenue, gemengd stedelijk milieu
4. Binck Eiland (de voormalige SDU-locatie): het gebied omsloten door Binckhorstlaan, Broeksloot, Trekvliet en haven.

Daarmee is het een veelzijdig gebied: de rust van de waterkant versus de reuring van de metropool en de historie van Kasteel Binckhorst en de Fokkerterminal versus de moderne nieuwbouw.

Vanaf de Binckhorstlaan is duidelijk dat het gebied een transformatie heeft ondergaan. De gebouwen

langs de Binckhorstlaan hebben een hoogte die past bij een stedelijke avenue, maar waar auto's de tunnel ingaan heerst mede door een andere type bebouwing een andere sfeer. Enkele kavels aan de overzijde van de Binckhorstlaan zijn verbonden met het gebied. De plint van de bebouwing langs de Binckhorstlaan is waarschijnlijk vooral geschikt voor economische functies (zoals grootschaliger bedrijvigheid, zoals door de provincie toegestane volumineuze detailhandel (showrooms e.d.). De functie 'wonen' zal daarentegen overheersend zijn langs de Trekvliet, de bebouwing langs de Binckhorstlaan zal een meer gemengd karakter hebben. De bebouwing aan de Binckhorstlaan, ten noorden van de Zonweg, is vanwege de zichtbaarheid en bereikbaarheid, waarschijnlijk het meest geschikt voor bezoekersintensieve functies. Het overig deel van de Binckhorstlaan, ten zuiden van de Zonweg, is naar verwachting meer geschikt voor bezoekersextensieve functies, zoals bedrijfsruimte, opslag en woon-werkwoningen.

Een weg langs de roeivereniging en de woningen, de Callistoweg, zorgt ervoor dat het gebied ook goed bereikbaar is vanaf de Junostraat en het Junoblok. Deze route ligt tussen de Fokkerterminal en de kop van de Fokkerhaven en sluit aan op de Verlengde Zonweg. Daar kijkt men uit op een fraai stukje historie, Kasteel de Binckhorst. Over de kade komt mogelijk een langzaam verkeersverbinding langs het voormalige Defensiepand (MOOOF) naar de Uranusstraat. Het kasteel is vanaf de Binckhorstlaan goed zichtbaar, mede doordat een kantoorgebouw is gesloopt. Dat heeft plaatsgemaakt voor een groen parkje dat het groen van de begraafplaats aan de overzijde van de Binckhorstlaan met elkaar verbindt. Rondom de Fokkerhaven is ruimte voor evenementen, recreatie en horeca die passen bij het karakter van de Binckhorst.

Bij BinckEiland wordt afgeweken van de breedte van de onbebouwde kade van 26 meter zoals die onderdeel is van het Waterfrontpark om rekening te houden met reeds gemaakte privaatrechtelijke afspraken.

#### **2.4.2 Gasfabriekterrein en omgeving**

Het Gasfabriekterrein heeft de potentie om onderdeel te worden van het Central Innovation District. Het is in de toekomst uitstekend verbonden met de omliggende stedelijke economische interactiemilieus rond Hollands Spoor (Haagse Hogeschool), Centraal Station (kennisinstellingen, regeringscluster en binnenstad) en Beatrixkwartier (business district). Economisch vormt het een interactiemilieu op zichzelf met high end bedrijven, een gemengd milieu met hoofdkwartieren van innovatieve bedrijven.

Gezien de nabijheid van de afvalverwerking en de gewenste transformatie van het gebied op de lange termijn is dit ook het aangewezen gebied voor het stimuleren van activiteiten in de circulaire economie. Woningbouw is in verband met milieucirkels van onder andere de afvalverwerking naar verwachting mogelijk onder zware voorwaarden. Wanneer de Afvaloverslag uit het gebied vertrekt, of wanneer de milieubelasting afneemt, zal het gebied transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.

Met de aanleg van de Poolsterhaven is de buitenruimte in dit deel aan het veranderen en heeft het een meer openbaar karakter gekregen. Daarmee ontstaat op en aan het water ruimte voor (publiekstreckende) activiteiten en placemaking kan plaatsvinden vooruitlopend op ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is de Wow Zone waar een Combat Zone met onder andere lasergame is gevestigd.

Het gebied rondom de Poolsterhaven biedt ruimte voor groen (bijvoorbeeld in de vorm van een park), evenementen en verbindingen naar de omgeving. Verbetering van de openbare ruimte (inrichting, uitstraling, verblijfskwaliteit, herkenbaarheid) kan hieraan bijdragen. Dit geldt ook voor bestaande routes (onderdoorgangen spoor) en nieuw te maken verbindingen zoals een nieuwe fietsbrug tussen het Gasfabriekterrein, Laak en Den Haag Hollands Spoor als onderdeel van de Velostrada – een hoogwaardige fietsroute tussen Leiden en Den Haag.

#### **2.4.3 Spoorboogzone**

De Spoorboogzone kan zich door de ligging aan de Binckhorstlaan en het CID op termijn ontwikkelen als gemengd stedelijk milieu. Daarbij zal het accent bij werken en bedrijvigheid blijven liggen, maar is woningbouw mogelijk als dit gecombineerd kan worden met en geen beperkingen oplegt voor de zittende bedrijvigheid.

In het gebied rondom Binck36 wordt ingezet op behoud en uitbreiding van de creatieve bedrijvigheid en dit gebied kan hierbij verder verdicht worden. In Binck36 is een horecagelegenheid goed mogelijk.

Met de aanleg van de Supernovaweg (2014-2016) heeft de Spoorboogzone een dubbele oriëntatie gekregen. Het ligt in een hoek van hoofdwegen waardoor het goed zichtbaar en bereikbaar is. Dit terrein maakt na de aanleg van de Rotterdamsebaan deel uit van de stadsentree vanuit A4/A12 én A4/A13. Het is daarmee geschikt voor publiekaantrekkelijke functies, mede door de op de Supernovaweg georiënteerde bebouwing. De Binckhorstlaan maakt deel uit van de stedelijke boulevard als stadsentree. Hier kunnen op termijn aantrekkelijke economische functies landen.

#### **2.4.4 Begraafplaatszone**

De Begraafplaatszone heeft twee gezichten. Allereerst worden de groene kwaliteiten van de begraafplaats St. Barbara verder benut. Rondom de begraafplaats is veel groen dat extra kwaliteit geeft aan het gebied. De Begraafplaatszone wordt gezien als 'groene long' die:

- a. voor klimaatmaatregelen in dit gebied dient;
- b. door het groen rondom de begraafplaats in te richten als lintparken een aantrekkelijke leefomgeving kan bieden voor de toekomstige transformatie van dit deelgebied;
- c. en op termijn een aaneenschakeling van groene elementen in het stadsdeel Laak kan vormen.

Daarnaast biedt de Begraafplaatszone ook kansen in de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. De karakteristieke bedrijfsloodsen aan de Mercuriusweg bieden kansen voor het creëren van een gemengd stedelijk milieu met nieuwe maakindustrie en woningen rondom de bedrijfsloodsen en een stedelijke rand langs de groene long rondom de begraafplaats. Het deel tussen de Mercuriusweg en de begraafplaats St. Barbara kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel middelgrote bedrijfspanden. Dit functioneert goed waardoor het logisch is om voort te borduren op de bestaande kwaliteiten en vooral in te zetten op versterking en revitalisering van de aanwezige economische functies. Naast ruimte voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid is er ook ruimte voor een combinatie tussen deze bedrijvigheid en wonen. Vanwege diverse milieucontouren van bestaande bedrijven, zijn hier extra inspanningen nodig om woningbouw te kunnen realiseren. Met de Verlengde Zuiderkroonstraat verbetert de bereikbaarheid van dit gebied en wordt een nieuwe entree van de begraafplaats mogelijk.

#### **2.4.5 Binckhorsthaven & Maanplein**

De gemeente kiest er voor om de Binckhorsthaven verder door te ontwikkelen naar een gemengd en eigentijds woon-werkgebied, met het accent op economische functies. Bestaande kwaliteiten zoals het industriële karakter, het water en de haven en ook de zittende bedrijven, vormen hierbij de basis. Er wordt ingezet op het creëren van een transitieomgeving, als opmaat naar een multifunctionele stedelijke omgeving waar ook gewoond wordt, maar het primaat ligt bij de werkfunctie. Naast de bestaande economische functies, ligt wat betreft bedrijvigheid, nog meer dan in de rest van de Binckhorst, de focus op het aantrekken van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy. Een combinatie met andere functies zoals horeca en recreatie is juist in dit gebied erg kansrijk.

Het toevoegen van woningen past binnen de ambitie om van de Binckhorsthaven een levendig stedelijk gebied te maken. Het levert een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van het economisch klimaat en voorziet in de Haagse woningbehoefte. Wel blijven de economische functies dominant in de Binckhorsthaven. Rondom de haven bepalen de hindercirkels van de beton- en asfaltcentrales de mogelijkheden voor wonen. Deze bedrijvigheid is van grote waarde voor de stad en bepaalt onder meer het ondernemende karakter van het gebied. Ook de gronden dichtbij de Regulusweg (huidig gebruik kantoren) zijn minder geschikt voor woonfuncties. Dit in verband met de geluidhinder van het spoor en de A12. In dit deelgebied liggen de kansen voor wonen bijvoorbeeld op de (groene) grens met Voorburg langs de noordzijde van de Maanweg. Door de aanleg van de Rotterdamsebaan en de stadsentree Regulusweg-Supernovaweg, neemt de verkeersintensiteit op de Maanweg, als belangrijke route van en naar de stad, af. Dit biedt mogelijkheden voor transformatie van kantoorpanden of voor herontwikkeling van de strook met bedrijvigheid tussen het water en de Maanweg.

Met de aanleg van het nieuwe deel van de Melkwegstraat is de Binckhorsthaven goed bereikbaar geworden. Het is de centrale toegangshek, voor fietsers, automobilisten en voetgangers. Ook ruimtelijk gezien is deze straat een waardevolle aanvulling, waarbij de haven weer zichtbaar en toegankelijk is vanaf de openbare weg.

De buitenruimte van de Binckhorsthaven zal in de toekomst aangenaam, aantrekkelijk en



klimaatbestendig zijn. Er is meer ruimte voor verblijf, recreatie en ontmoeting. Ook kunnen voetgangers, fietsers en ov-reizigers dan gebruikmaken van meer en betere verbindingen, onder andere via een brug vanaf het “schiereiland” over de haven naar de Binckhorstlaan.

De kades rondom het water zijn toegankelijk (m.u.v. de kade bij de beton- en asfaltcentrale) en vormen een continue netwerk. De aan de kades gelegen functies zijn gericht op het verlevendigen van de kades met een hoge verblijfskwaliteit. De havenkoppen bieden vanaf de doorgaande routes een blik op dit milieu. Het verbinden voor langzaam verkeer van de Binckhorsthaven met het Maanplein en verder richting station Voorburg zorgt voor een kwaliteitsimpuls, waarbij de verschillende werkmilieus naar elkaar toe groeien.

## **2.5 Meer informatie per thema**

In de twee voorgaande paragrafen zijn de ambities voor de Binckhorst vertaald in een samenhangend streefbeeld en verder uiteengezet in vier pijlers. Daarnaast is ingegaan op de uitgangspunten, die meer houvast geven, en de diversiteit van de vijf deelgebieden van de Binckhorst. Deze paragrafen geven een meer op hoofdlijnen en dus globaal beeld van de totale ambitie voor de Binckhorst.

Het omgevingsplan heeft echter betrekking op de gehele fysieke leefomgeving en die omvat veel verschillende onderwerpen. Om een meer gedetailleerder beeld te geven van (de achtergronden) van de ambities van de gemeente op een specifiek onderwerp (bijv. omgevingslawaaai, wonen of archeologie) is per thema een factsheet opgesteld, waarbij wordt ingegaan op het (gemeentelijk) beleid, de ambitie op het thema, de bestaande situatie op dat thema en welke randvoorwaarden in het omgevingsplan daarbij horen. Deze factsheets zijn opgenomen als bijlage 2 tot en met 30. De thema's die op de factsheets zijn opgenomen, zijn onderwerpen die volgen uit de verbrede reikwijdte van het omgevingsplan en geven de onderwerpen weer die vallen onder de fysieke leefomgeving in de Binckhorst. De factsheets zijn bedoeld als naslagwerk op het betreffende thema en geven meer informatie over het thema. Ook de vindplaats van wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid is opgenomen.



## Hoofdstuk 3 De Binckhorst op dit moment

Een deel van de toekomst van de Binckhorst wordt nu al gerealiseerd. De aanleg van de Rotterdamsebaan en de Drie Havens en de daaraan gekoppelde ontwikkelingen in en om de havens zijn hier mooie voorbeelden van. Het gaat dan om het verder transformeren van de Binckhorst in plaats van een nieuw gebied te willen scheppen. Het gebied herbergt immers al vele bijzondere functies en kwaliteiten.

Naast een algemene beschrijving wordt in dit hoofdstuk per pijler de huidige situatie en referentiesituatie beschreven. Waar nodig wordt hier onderscheid gemaakt in de vijf deelgebieden. Een meer gedetailleerd overzicht van de situatie per thema is opgenomen in de factsheets (zie bijlage 2 tot en met 30).

### 3.1 Algemene beschrijving

#### 3.1.1 Historischeontwikkeling en algemene kenmerken

Vanaf het begin van de twintigste eeuw zijn bedrijven zich gaan vestigen in het toen nog poldergebied. In de loop van de tijd heeft de Binckhorst zich ontwikkeld tot een groot bedrijventerrein met bedrijven in alle soorten en maten. De Binckhorst is nu een bedrijventerrein met allerlei vormen van bedrijvigheid: van de grootschalige industriële beton- en asfaltcentrale tot de kleinschalige bedrijvigheid in de Caballero Fabriek en het kantorencluster rondom het Maanplein. Door de ligging nabij het centrum van Den Haag, drie treinstations en door de goede ontsluiting op de A12, centrumring en in de toekomst ook de A4/A13 via de Rotterdamsebaan is het gebied zeer goed ontsloten. Wel heeft de Binckhorst een wat geïsoleerdere ligging dan andere gebieden in Den Haag door met name de ligging tussen het spoor en het water. De spooronderdoorgangen bij de Binckhorstlaan – Lekstraat is een plek met weinig overzicht voor fietser en voetganger waardoor deze als sociaal onveilig kunnen worden ervaren. Ook het water in het gebied zelf kan aanvoelen als barrière.

Het aanbod in bedrijfshuisvesting en werkgelegenheid is erg divers. De bedrijfshuisvesting bestaat voor ongeveer de helft uit kantoren. De andere helft wordt ingevuld met werkplaatsen, retail, showrooms en industrie. Er is een grote variëteit aan arbeidsplaatsen. Er is plek voor hoog- en laagopgeleid, creatief, innovatief en ambachtelijk personeel.

In de afgelopen decennia hebben er veel veranderingen in de Binckhorst plaatsgevonden. Die verschillen zijn zichtbaar in de uitstraling van de gebouwen. Een aanzienlijk deel daarvan is vooral functioneel en weinig expressief. Daarentegen zijn er in de Binckhorst ook meerdere gebouwen met een bijzondere historische en/of industriële uitstraling. De Fokkerterminal, Kasteel de Binckhorst, Bink 36 en de voormalige Caballero Fabriek zijn bepalend voor de identiteit en structuur van de Binckhorst en dienen behouden te blijven.

Het gebied kenmerkt zich door een relatief monofunctioneel gebruik. Door het verdwijnen van de woningen aan de Vestiaweg is er (tijdelijk) vrijwel niet meer gewoond in de Binckhorst. Voorzieningen ondersteunen met name de bedrijfsfuncties, met uitzondering van recent gevestigde voorzieningen als Kompaan, Mama Kelly en Capriole.

Het afgelopen decennium heeft ook een nieuwe generatie ondernemers de Binckhorsthaven ontdekt. Creatieve en innovatieve bedrijvigheid verzamelt zich direct rondom de Binckhorsthaven, op de landtong, in onder andere bedrijfsverzamelgebouw Caballero Fabriek en Ateliercomplex De Besturing. Zij zijn op hun plek in een omgeving die door een eigenzinnig, rauw en avontuurlijk karakter tot de verbeelding spreekt van ondernemers die ruimte en vrijheid verlangen om te pionieren.

De huidige inrichting van de openbare ruimte past bij het huidige gebruik en de bijbehorende (auto)verkeersstromen, maar ontbeert daardoor een verblijfsklimaat. Een deel van het gebied is rommelig, versteend en biedt nauwelijks comfort aan voetgangers en fietsers. In die gebieden heeft de inrichting zich nog niet aangepast aan de geleidelijk voltrekkende transitie van een monofunctioneel industrieterrein naar een meer gemengd woon-werkgebied. Daarnaast zijn het water en de daarlangs gelegen kades grotendeels onzichtbaar. Die vormen nu nog de achterkanten van het gebied, zijn ongebruikt, onzichtbaar, ontoegankelijk, vol met rommel of worden gebruikt voor opslag en parkeren.

De recente aanleg van de ondermeer de Supernovaweg en Verlengde Melkwegstraat en de aanleg van de Fokker- en Poolsterhaven vormen daarentegen een eerste stap in de voor de transformatie

noodzakelijke verbetering van de infrastructuur. Met de komst van de Rotterdamsebaan en de toekomstige HOV-verbinding zal de verbetering van de infrastructuur een nog grotere impuls krijgen. Ook de aanpak van de spooronderdoorgangen en de investeringen in de buitenruimte zorgen ervoor dat de Binckhorst meer toegankelijk wordt en dat het een prettige verblijfplaats wordt.

### 3.1.2 Betekenisvolle structuren

#### Stadsentree – Binckhorstlaan

In de Binckhorst krijgt Den Haag de komende jaren een volledig vernieuwde stadsentree. De Rotterdamsebaan wordt naast de Utrechtsebaan de belangrijkste entree van de stad voor gemotoriseerd verkeer. De Rotterdamsebaan is één van de negen stadsentrees van Den Haag. Stadsentrees zijn die plekken in de stad waar veel bewoners en bezoekers de stad binnenkomen en weer verlaten. De Binckhorstlaan is een belangrijke drager van de ruimtelijke structuur van het gebied en een belangrijk onderdeel van het stedelijke netwerk. De Binckhorstlaan is de verbinding tussen het stadscentrum met de Rotterdamsebaan en het snelwegnet (A4/A13), en heeft dus een zware verkeersfunctie. Maar naast deze verkeersfunctie heeft de Binckhorstlaan ook de functie van entree van het gebied en de stad.

#### Trekvlies – Drie havens

De komende jaren worden de gemeentelijke investeringen in de Binckhorst geconcentreerd rondom een bijzondere kwaliteit: de havens. De havens dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het openbaar gebied in de Binckhorst en bieden kansen om de Binckhorst verder tot ontwikkeling te brengen. Deze nieuwe havens kunnen goed ingezet worden voor de ontwikkeling van de omgeving.



Figuur: Ligging drie havens (bron: Commissiebrief 'Binckhorst, Inzet op drie havens')

#### Beeldbepalende panden

In de Binckhorst staat een aantal gebouwen met een bijzondere historische en/of industriële uitstraling die bepaalde bouwperiodes vertegenwoordigen in het nu. Onder andere de Fokkerterminal, het Kasteel De Binckhorst, de Bincktwins, de Caballerofabriek, Binck 36 en de begraafplaats zijn bepalend voor de structuur en identiteit van het gebied.

#### Groen

Binnen de Binckhorst is een aantal groenstructuren aanwezig. Op de grens met Voorburg is de Broeksloot gelegen. Daarnaast vormt de rooms-katholieke begraafplaats Sint Barbara (1920) een oase van rust binnen de drukte van de Binckhorst en een onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle structuur van het gebied. Ten slotte is ook de tuin van Kasteel Binckhorst een van de groenstructuren. De kasteeltuin en begraafplaats zijn grotendeels onzichtbaar en zullen meer bij het gebied worden

betrokken. Hierbij zal de kasteeltuin een meer openbaar park-achtig karakter krijgen en zal het groen op de begraafplaats meer zichtbaar worden gemaakt.

## **3.2 Beschrijving bestaande situatie per pijler**

### **3.2.1 Binckhorstals stadsentree met een regionale oriëntatie**

De Binckhorst is strategisch gelegen in de Centrale Zone van Den Haag, die de kust via Scheveningen, de Internationale Zone, binnenstad, Binckhorst en de A4/Vlietzone met de regio verbindt. De strategische ligging van de Binckhorst ten opzichte van de regio blijkt duidelijk uit de aanwezige netwerken in en nabij het gebied:

- (boven)Regionale autoverbindingen: Rotterdamsebaan (in aanleg) en Utrechtsebaan
- Regionale/lokale autoverbindingen: Centrumring, Binckhorstlaan en Supernovaweg
- OV: drie treinhalttes (Den Haag CS, Holland Spoor en Voorburg) op minder dan 10 minuten fietsen
- Drie havens: Binckhorsthaven, Poolsterhaven en Fokkerhaven
- Twee regionale fietsverbindingen

### **3.2.2 Binckhorstals economische factor van betekenis voor de stad**

De Binckhorst speelt, als grootste bedrijventerrein in Den Haag, al lange tijd een belangrijke rol in de Haagse economie en biedt werkgelegenheid aan vele Hagenaars. De Binckhorst is een krachtige economische motor van de stad. De nieuwe generatie (creatieve/ICT) ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol. De Caballero Fabriek (met naastgelegen De Besturing) en Bink36 zijn uitgegroeid tot markante plekken met beiden een aansprekende concentratie creatieve en innovatieve ondernemingen.

### **3.2.3 Binckhorstals uitnodigend karakteristiek woongebied**

Door het verdwijnen van de woningen aan de Vestiaweg is een tijd vrijwel niet meer gewoond in de Binckhorst. Met de herontwikkeling van het Junopand tot kluscomplex met een mix van woon- en werkruimte is de ontwikkeling van de Binckhorst naar een gemengd woon- werkgebied ingezet. Ook op andere locaties, zoals rond de Binckhorsthaven ("Frank is een Binck"), het Maanplein (de "Green Campus), de Trekvlietzone (o.a. "Binckeiland") vindt al de transformatie naar een gemengd woonmilieu plaats.

### **3.2.4 Binckhorstals proeftuin voor duurzaamheid & vergroening**

Voor wat betreft duurzaamheid is in de Binckhorst thans een warmtenet aanwezig, waarop een deel van de bestaande bebouwing is aangesloten. Op de Binckhorst is verder een aantal groenstructuren aanwezig. Dit betreft de stedelijke ecologische verbindingzone langs de Maanweg en het bestaande groen bij de begraafplaats en het kasteel.

## **3.3 Meer informatie**

Op de bijlagen 2 tot en met 30 opgenomen factsheets zijn per thema de bestaande situatie en referentiesituatie in beeld gebracht. Deze zijn vervolgens vergeleken met de op de factsheets beschreven ambities. Indien ambities en bestaande situatie/referentiesituatie te ver uit elkaar lagen, waardoor de geformuleerde ambitie niet realistisch was, zijn de ambities aangepast. Deze vergelijking is op de factsheets beschreven (confrontatie B).



## Hoofdstuk 4 Vertaling visie naar kaders

In de vorige hoofdstukken is de toekomstvisie voor de Binckhorst geschetst (hoofdstuk 2) en is de huidige staat van de Binckhorst betrokken (hoofdstuk 3). In dit hoofdstuk is in paragraaf 4.1 eerst een beschrijving gegeven van de sturingsfilosofie: dit is de aanpak die de gemeente gebruikt om de ambities voor de Binckhorst te realiseren. In paragraaf 4.2 wordt vervolgens ingegaan hoe de toekomstvisie voor de Binckhorst is vertaald naar de regels van het omgevingsplan. In paragraaf 4.3 is aangegeven hoe de regels uit het omgevingsplan te herleiden zijn.

### 4.1 Sturingsfilosofie van de gemeente

In de aanpak van de gemeente staat het faciliteren van private initiatieven voorop. Voorop staat dat initiatieven bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de Binckhorst als gemengd woon-, werk- en leefgebied. Dit kan vele vormen aannemen: een intensivering van het ruimtegebruik, de stimulering van de werkgelegenheid, verbetering van het verblijfsklimaat, verduurzaming van de energievoorziening, etc.

Veel is mogelijk, maar niet alles. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door de (on)mogelijkheden aan te geven en daarmee richtinggevend te zijn voor toekomstige initiatieven. Op deze (on)mogelijkheden wordt in paragraaf 4.2 nader ingegaan.

Onder meer op de volgende wijze is in de regels van het omgevingsplan invulling gegeven aan de sturingsfilosofie:

- Functie “Transformatiegebied”;

In plaats van gedetailleerde bestemmingen is in het omgevingsplan gebruik gemaakt van de functie “transformatiegebied”. Binnen deze functie zijn veel verschillende activiteiten mogelijk (zoals het voortzetten van een bestaand bedrijf, maar ook de vestiging van een nieuw bedrijf of het realiseren van één of meer woningen). Naast dat is opgenomen welke activiteiten mogelijk zijn, zijn ook randvoorwaarden gesteld. Dit zijn bijvoorbeeld algemene voorwaarden die gelden voor alle initiatieven in de Binckhorst, maar ook zijn specifieke voorwaarden opgenomen die alleen gelden als er bijvoorbeeld woningen worden gebouwd of een nieuwe winkel wordt geopend. Per initiatief wordt gekeken welke randvoorwaarden gelden. Als aan de toepasselijke voorwaarden wordt voldaan wordt, kan het initiatief doorgaan.

- Gebruiksruimte;

Gebruiksruimte is het begrip dat in het omgevingsplan wordt gebruikt om het totaal aan mogelijkheden in het gebied voor verschillende activiteiten te omschrijven. Gebruiksruimte wordt hierbij breed opgevat, het kan zowel gaan om verschillende activiteiten (zoals bedrijven, detailhandel of woningen) maar ook om milieuruimte (zoals de hoeveelheid geluid dat een bedrijf mag maken). Elke activiteit neemt een deel van de gebruiksruimte in beslag, de hoeveelheid verschilt per activiteit. Als er bijvoorbeeld op een locatie een bedrijf is gevestigd, kan datzelfde gebouw niet meer worden gebruikt voor een andere activiteit, totdat het bedrijf weg gaat of er plaats wordt gemaakt voor de nieuwe activiteit.

- Bescherming bestaande activiteiten;

Voor de nu al bestaande activiteiten in de Binckhorst (zoals de bestaande bedrijven en kantoren) is het deel van de gebruiksruimte dat wordt gebruikt al opgenomen in de regels. Deze bestaande activiteiten kunnen dus voortgezet worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met deze bestaande activiteiten, deze ruimte is immers 'bezet'.

- Reservering gebruiksruimte;

Het omgevingsplan is een globaal plan en bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden of er nog voldoende gebruiksruimte is voor de nieuwe activiteit. Omdat niet voor elk initiatief direct duidelijk is of er nog voldoende gebruiksruimte is, is in de regels de mogelijkheid opgenomen om gebruiksruimte te reserveren voor een vooraf bepaalde tijd. Deze periode kan gebruikt worden om samen met de gemeente te bekijken of de activiteit wel past maar komt ook goed van pas als er meer onderzoek nodig is. Dergelijke onderzoeken kosten tijd. De reservering van gebruiksruimte kan dan worden gebruikt om de benodigde onderzoeken te doen zonder dat direct de formele procedure start van een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Initiatiefnemers willen graag enige zekerheid hebben dat hun initiatief mogelijk is. Het omgevingsplan biedt veel kansen door de opgenomen flexibiliteit, maar maakt het voor initiatiefnemers lastiger om te

beoordelen of hun initiatief wel past. Zij zullen veelal nog onderzoeken moeten (laten) uitvoeren. Om initiatiefnemers te begeleiden en om risico's te beperken kan het instrument van de reservering van de gebruiksruimte gebruikt worden.

- Salderingsmethodiek;

Deze benadering is bedoeld om extra ruimte te bieden aan ontwikkelingen en initiatieven die net niet passen binnen specifieke onderdelen van de gemeentelijke ambitie voor het gebied maar wel voldoen aan de wettelijke normen. Hierdoor wordt het mogelijk om initiatieven die een bijdrage leveren aan het vergroten en/of het versterken van de omgevingskwaliteit op bepaalde onderdelen iets meer ruimte te bieden (iets minder streng te zijn) onder de voorwaarde dat op andere onderdelen een extra bijdrage wordt geleverd. Uitgangspunt is wel dat initiatiefnemers zich eerst inzetten om toch aan de gemeentelijke ambities te voldoen. Zie voor meer informatie hoofdstuk 6.

- Monitoring;

Met het flexibele en organische omgevingsplan wordt veel ruimte voor initiatieven vanuit de markt geboden. Voor de gemeente is het onmogelijk om de toekomst te voorspellen voor een periode van twintig jaar. Om toch te zorgen dat de ontwikkeling van de Binckhorst plaatsvindt binnen de regels van het omgevingsplan en niet leidt tot ongewenste situaties is het heel belangrijk om te monitoren en bij te sturen waar nodig. Zowel om tijdens de planperiode zicht te hebben op de mogelijkheden die het plan biedt (met name van belang voor de initiatiefnemers), als ook om ongewenste effecten te kunnen voorkomen danwel bij te kunnen sturen. Zie voor meer informatie hoofdstuk 7.

Voor bepaalde delen van de Binckhorst (met name delen van de Trekvlietzone) heeft de gemeente echter ook een meer traditionele, actieve rol. Dit zijn gebieden waar de gemeente relatief veel gronden en panden in eigendom heeft. In die gebieden treedt de gemeente niet alleen op als overheidslichaam, maar ook als rechtspersoon. De grondpositie kan worden benut om de beoogde transformatie van de Binckhorst in deze gebieden een stap dichterbij te brengen: een duwtje in de rug om de kansen in onder meer de Trekvlietzone en Binckhorsthaven daadwerkelijk te verzilveren. Voorbeelden zijn de aanleg van de Rotterdamsebaan en de ontwikkelingen in delen van de Trekvlietzone. De hiervoor opgenomen elementen gelden echter ook voor deze gebieden.

## 4.2 Hoe zijn de regels van het omgevingsplan tot stand gekomen

De regels van het omgevingsplan komen uit verschillende onderdelen die allemaal betrekking hebben op de Binckhorst:

- de visie op de Binckhorst, inclusief de vier pijlers, zoals benoemd in paragraaf 2.2 en de spelregels voor de Binckhorst, zoals benoemd in paragraaf 2.3.
- algemene regels, waarbij het gaat om randvoorwaarden die in de gehele gemeente gelden, zoals parkeer- of archeologiebeleid.

Verdere aanvullingen op de regels in het omgevingsplan komen uit de saldobenadering, botsproeven en monitoring. Ook zijn er regels opgenomen om het omgevingsplan te laten werken (bijvoorbeeld procedureregels en begripsbepalingen).

Al deze onderdelen hebben in een bepaalde vorm betrekking op de fysieke leefomgeving en in totaal vormen zij de fysieke leefomgeving en daarmee dus het totaalbeeld. Sommige onderdelen staan op zich zelf maar sommige elementen overlappen elkaar, zoals groen, water en openbare ruimte. Het is dan niet altijd even duidelijk waar het ene thema begint en het andere eindigt.

In de volgende paragraaf zijn voorbeelden opgenomen hoe de vertaling van deze verschillende elementen naar de regels heeft plaatsgevonden. Deze voorbeelden zijn niet limitatief maar geven een indruk van het complexe geheel van het kader dat in het omgevingsplan is opgenomen.

### 4.2.1 Input voor de regels

#### Input op basis van de visie

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 van dit omgevingseffectrapport, wordt voor de transformatie van de Binckhorst ingezet op vier pijlers. Nieuwe initiatieven dienen hieraan bij te dragen om zo de ambities voor dit gebied te realiseren. Een aantal regels van het omgevingsplan zijn terug te leiden tot deze vier pijlers. Voorbeelden hiervan zijn:



#### *Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie*

- Regels over parkeren, nieuwe infrastructuur en ondergrondse infrastructuur;
- Beleidsregel “Openbaar vervoerstracé”.

#### *Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad en Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied*

- Bestaande bedrijvigheid wordt gerespecteerd; dit is uitgewerkt in de beleidsregel “Bestaande Bedrijvigheid”;
- Regels over nieuwvestiging bedrijven, (economische) functies, (openbare) buitenruimte, stedenbouwkundige kwaliteit en woonkwaliteit. Deze regels zijn uitgewerkt in de beleidsregels over “Ruimtelijke kwaliteit”, “Horeca”, “Woonkwaliteit”, “Woonschepen” en “Bestaande gevoelige functies”.

#### *Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid & vergroening*

- Regels over inrichting van (openbare) buitenruimte, ecologische waarden, circulaire economie, Haagse CO<sub>2</sub>- en GPR-eisen;
- Beleidsregels over “Waterhuishouding” en “Waterhuishouding en klimaatverandering”.

#### **Input op basis van de spelregels**

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 van dit omgevingseffectrapport, wordt naast dat ingezet wordt op de vier pijlers die de visie vormen voor de transformatie van dit gebied ook ingezet op een aantal spelregels. Deze spelregels hebben voornamelijk een stedenbouwkundige achtergrond en gaan onder meer in op de structuren in het gebied, de stedelijkheid en de industriële sfeer en het karakter. Ook in de regels van het omgevingsplan komen deze spelregels terug:

- Regels over (openbare) buitenruimte en stedenbouwkundige kwaliteit. Deze regels zijn uitgewerkt in de beleidsregels over “Ruimtelijke kwaliteit”

#### **Input op basis van de algemene regels**

Naast de visie en de spelregels die specifiek op de Binckhorst van toepassing zijn, heeft de gemeente ook gemeentebrede regels, die voortvloeien uit beleid. Te denken valt bijvoorbeeld aan het parkeerbeleid, waarin onder andere parkeernormen zijn vastgelegd en het bezonnings- en windhinderbeleid dat eisen kan stellen aan de vormgeving van bebouwing.

#### **Input op basis van confrontaties, saldering, botsproeven, monitoring en algemene systematiek**

In de regels van het omgevingsplan is opgenomen welke regels saldeerbaar zijn en hoe de monitoring verloopt van het omgevingsplan. Voorbeelden van regels die volgen uit de botsproeven zijn bijvoorbeeld regels waarmee het toegestane programma ten aanzien van bedrijven en creatieve industrie wordt beperkt. Daarnaast zijn regels opgenomen om de verkeersbewegingen beheersbaar te houden en te voorkomen dat het verkeerssysteem de verkeersproductie van nieuwe ontwikkelingen niet meer aan kan.

Daarnaast zijn op basis van de botsproeven regels vervallen, bijvoorbeeld:

- de regel dat rekening gehouden moet worden met de belangen van de begraafplaats. Deze borging vindt plaats door het opnemen van de begraafplaats als bestaande functie in bijlage 2 van de regels.
- de regel dat maatschappelijke functies die een onevenredige maatschappelijke overlast en daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan, niet zijn toegestaan. Met de opgenomen definities is al een beperking opgenomen ten aanzien van de maatschappelijke functies die zich in de Binckhorst kunnen vestigen. Daarnaast is met andere regels al een veilige en gezonde leefomgeving geborgd.

De regeling over de gebruiksruimte is een voorbeeld van een regel die volgt uit de algemene systematiek van het omgevingsplan.

### 4.3 Hoe zijn de regels te herleiden

Elke inhoudelijke planregel die in het omgevingsplan is opgenomen, is te herleiden in het OER. Op deze manier is het voor een ieder duidelijk waarom deze regel is opgenomen en welke ambitie hiermee wordt geborgd. Verder zijn er procedure-regels opgenomen die ervoor zorgen dat het omgevingsplan kan functioneren.

De planregels die volgen uit de ambitie voor het gebied, de sectorale ambitie of de bestaande situatie zijn opgenomen op de factsheets onder het kopje “Borging in het omgevingsplan”.

Op basis van de uitkomsten van de botsproeven zijn onder meer de volgende regels opgenomen of aangescherpt:

- beperken van het toegestane oppervlak voor bedrijven en creatieve industrie (eveneens verwerkt op de factsheet);
- het opnemen van een maximaal toegestaan aantal motorvoertuigen per etmaal op een aantal kruisingen.

De botsproeven hebben overigens ook geleid tot een aantal aanpassingen in de nadere duiding van de planregels in de beleidsregels. Voor meer informatie zie bijlage 38.

Om het instrument van saldering te kunnen toepassen en tegelijkertijd rechtszekerheid te bieden is het nodig om in de planregels het kader te bieden, waarbinnen saldering plaats vindt. Om deze reden is artikel 23 van de regels opgenomen. Voor meer informatie over saldering zie hoofdstuk 6.

Het omgevingsplan Binckhorst kan niet functioneren zonder monitoring. In de planregels van de monitoring wordt aangegeven welke aspecten ten minste worden gemonitord. Dit is opgenomen in artikel 24. Voor meer informatie over monitoring zie hoofdstuk 7.

## Hoofdstuk 5 Botsproeven

### 5.1 Opzet

Om te beoordelen of het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is en hoe robuust het omgevingsplan is zijn botsproeven uitgevoerd. Hierbij is de inzet om een antwoord te vinden op onder andere vragen als: werken de regels zoals de gemeente heeft voorzien? Waar kloppen de regels niet? Wat mist er nog? Zijn de regels begrijpelijk en werkbaar voor professionals én burgers? Welke (onbedoelde) effecten treden op? De doelstelling van de botsproeven is dan ook driedelig:

- Zorgen de regels er voor dat de ambities voor de Binckhorst, zoals verwoord in hoofdstuk 2 behaald worden?
- Zorgen de regels er voor dat de markt aan de slag kan? Organische transformatie betekent dat marktpartijen moeten worden 'uitgenodigd' om te gaan investeren in de Binckhorst. Zijn de regels voldoende toepasbaar, uitlegbaar en flexibel om marktpartijen geïnteresseerd te maken in de Binckhorst, willen zij gaan investeren in het gebied?
- Is het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar? Is voldoende geborgd in het omgevingsplan dat niet op voorhand al kan worden geconcludeerd dat (onderdelen van) het omgevingsplan niet haalbaar is (zijn)? Daarbij zijn ook de effecten van het omgevingsplan Binckhorst op de gemeenten Rijswijk en Leidschendam-Voorburg bekeken.

Op basis van de conceptstukken d.d. januari 2017 zijn in meerdere botsproeven zogenoemde maatgevende initiatieven gebruikt om te toetsen aan de planregels en beleidsregels van de Binckhorst en aan geldend (Haags) beleid dat gekoppeld is aan deze regels (fase 1). Met behulp van de maatgevende initiatieven geven de botsproeven zo inzicht in de werking van, eventuele verbetering van en de behoefte (voor externe partijen) aan de regels. De volgende botsproeven zijn uitgevoerd:

1. Toegestane functies;
2. Maximale mogelijkheden;
3. Fasering;
4. Tijdelijkheid;
5. Robuustheidstoets;
6. Sturingsfilosofie;
7. Flexibiliteit / saldering.

Mede naar aanleiding van deze botsproeven is het omgevingsplan vervolgens op diverse punten aangepast. De zeven uitgevoerde botsproeven zijn in de periode april - augustus 2017 nogmaals tegen het licht gehouden (fase 2). Hierbij is getoetst of het aangepaste omgevingsplan leidt tot aanpassing in de conclusies en aanbevelingen in de botsproeven.

De botsproeven zijn uitgevoerd door Antea Group, samen met Plan en Project.

### 5.2 Resultaten

Onderstaand wordt de terugkoppeling op de doelstellingen van de botsproeven beschreven en is een beknopte reactie van de gemeente hierop cursief weergegeven.

#### **Zorgen de regels ervoor dat ambities behaald worden?**

Antea Group en Plan en Project concluderen dat de regels voldoende flexibiliteit en ontwikkelmogelijkheden bevatten om vanuit de huidige situatie de transformatie te kunnen uitvoeren. Er is voldoende ruimte voor de markt om de gewenste nieuwe functies t.a.v. wonen en werken in te kunnen vullen. De vastgoedopgave die uit de ambities volgt, zal naar verwachting dan ook goed worden opgepakt door de markt; hierbij hoort niet alleen het bouwvolume maar ook de invulling van het bouwvolume met gewenste activiteiten; ongewenste activiteiten (zoals nieuwe zware bedrijvigheid) worden geweerd door de regels.

De infrastructurele ambities (pijler Stadentree met regionale oriëntatie) en de ambities t.a.v. duurzaamheid en vergroening zullen niet 'als vanzelf' ingevuld worden. Voor deze ambities is een actieve

inzet, een enthousiasmerende houding en voorbeeldrol vanuit de gemeente gewenst.

*In de Actualisering van de Gebiedsaanpak wordt hier vanuit de gemeente verdere invulling aan gegeven.*

### **Zorgen de regels er voor dat de markt aan de slag kan?**

Volgens Antea Group en Plan en Project bieden de verschillende regels duidelijke kaders en biedt het totale stelsel van regels veel flexibiliteit in ontwikkelmogelijkheden. Er is geen sprake van onnodig beperkende regels. De ontwikkelruimte voor de markt is dan ook zeer goed; naar verwachting zal de marktinteresse om in het gebied 'aan de slag te gaan' hoog zijn.

Wel concluderen Antea Group en Plan en Project dat de regels complex zijn: doordat de voorwaarden op een relatief abstract niveau zijn vastgelegd (dit om maximale flexibiliteit te bieden), kunnen de regels moeilijk te interpreteren zijn. De complexiteit van de regels is volgens de onderzoekers moeilijk te voorkomen, omdat de kaders op abstract niveau zijn gesteld. Vereenvoudigen van deze regels is niet wenselijk, omdat dit tot dusdanige beperkingen zou leiden dat de flexibiliteit van het plan in geding komt. Door te kiezen voor flexibiliteit en organische transformatie, moeten regels abstracter (en complexer) gesteld worden.

Geadviseerd wordt om bij initiatieven direct in gesprek te gaan met initiatiefnemers, zodat uitgelegd kan worden hoe een initiatief (al dan niet) gerealiseerd kan worden binnen de regels.

*Voor de Binckhorst wordt via de zogeheten vergunningtafels invulling gegeven aan dit advies. Hierin wordt op integrale wijze beoordeeld of een initiatief past binnen de regels van het omgevingsplan. Initiatiefnemers kunnen bij deze vergunningtafel aanschuiven om samen met de gemeente in gesprek te gaan over hun initiatief, de kansrijkheid van hun initiatief en de te zetten stappen om een vergunning te krijgen.*

### **Is het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar?**

Antea Group en Plan en Project concluderen dat met de gedane aanpassingen (het maximaliseren van het toegestane programma en beveiligingsmechanismen, zoals regels die maken dat per initiatief getoetst moet worden of de verkeersafwikkeling en de luchtkwaliteitssituatie acceptabel zijn, het omgevingsplan 'niet evident onuitvoerbaar' is. Wel zorgen de gedane aanpassingen voor een grotere onderzoekslast bij een omgevingsvergunning, maar dit is volgens Antea Group en Plan en Project de enige manier om een goede borging van deze milieuaspecten op te kunnen nemen, zonder dat de flexibiliteit in en de ambities voor de ontwikkelingen fors verminderd gaat worden. Door de inperking van het programma (in toegestane bedrijvigheid) en door het stellen van regels (de 'beveiligingsmechanismen') worden afdoende waarborgen ingebouwd om te kunnen zorgen dat wordt voldaan aan milieuregels.

Het volledige rapport met de uitwerking van de botsproeven is opgenomen in de bijlagen 38 tot en met 44. Daarnaast zijn in de bijlagen 46, 47, 49 en 50 de onderzoeken naar resp. luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en stikstofdepositie opgenomen.

## Hoofdstuk 6 Saldering

### 6.1 Algemeen

De saldobenadering is bedoeld om ruimte te bieden aan ontwikkelingen en initiatieven die (net) niet binnen de 'zachte' kaders passen van de regels van het omgevingsplan. Met de 'zachte' kaders van de regels worden de regels bedoeld waarvan afwijking onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Deze uitzondering is alleen mogelijk als aan de voorwaarden wordt voldaan. Zo kan er alleen afgeweken worden als voldaan wordt aan de wettelijke norm (dit wordt ook wel de grenswaarde genoemd). Het gemeentelijk beleid waar van afgeweken kan worden is strenger dan de wettelijke norm. Is het gemeentelijk beleid gelijk aan de wettelijke norm, dan is afwijking via de saldering niet mogelijk.

Op deze manier biedt de gemeente extra flexibiliteit en mogelijkheden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken met als 'tegenprestatie' een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit. Kortom, een benadering die meerwaarde biedt voor zowel initiatiefnemers als voor de Binckhorst als geheel.

Om te kunnen salderen is het nodig te bepalen op welke regels van het omgevingsplan saldering mogelijk is (zowel in negatieve als positieve zin) en welke ondergrens daaraan gekoppeld is. Ook is het zaak vast te leggen hoe saldering precies werkt en wat met wat te salderen is. Op die manier ontstaat een juiste balans tussen flexibiliteit en een helder systeem waarbij op voorhand duidelijk is waar men aan toe is.

In paragraaf 6.2 volgt een toelichting op de belangrijkste thema's voor saldering. Dit worden de parameters genoemd. In paragraaf 6.3 volgt daarna een uitleg over de verschillende 'waarden' die aan de saldering worden gekoppeld. Het gaat daarbij om de 'ondergrens' (niet saldeerbaar), welke regels wel saldeerbaar zijn en wat wordt verstaan onder het creëren van meerwaarde. In paragraaf 6.4 wordt de procedure van de saldobenadering beschreven. Hoe werkt het en onder welke voorwaarden? Welke spelregels worden daarbij gehanteerd is opgenomen in paragraaf 6.5. Tot slot volgt in paragraaf 6.6 de concrete uitwerking van de methodiek. Aan de hand van de planregels, pijlers uit het omgevingsplan en de parameters wordt concreet ingevuld waar de extra ruimte in de planregels voor saldering is opgenomen en op welke wijze de 'tegenprestatie' mogelijk is. Hier wordt ook duidelijk welke parameters onderling saldeerbaar zijn en wordt een nuancering naar deelgebieden gemaakt.

### 6.2 Toelichting op de belangrijkste thema's voor saldering

Het is lastig, zo niet onmogelijk, om de verbanden tussen alle verschillende planregels te bepalen en te benoemen. Om de methodiek te stroomlijnen is daarom vanuit de vier overkoepelende pijlers uit het omgevingsplan gezocht naar de relevante parameters voor saldering. Hier is het volgende uit voor gekomen:

- kwaliteit van de openbare ruimte
- flexibiliteit
- dichtheid
- klimaat en energie
- gezonde leefomgeving

**Kwaliteit van de openbare ruimte:** de openbare ruimte is een belangrijke parameter van een goede en veilige leefomgeving. In de openbare ruimte wordt ontmoet, verbleven, gerecreëerd en verplaatst men zich. Aan de hand van de kwaliteit van de inrichting en het onderhoud voelt men zich thuis en veilig, wil men er zijn en biedt het een voedingsbodemp voor gebruik. De kwaliteit van de openbare ruimte is een generator en drager van identiteit. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te borgen hanteert de gemeente Den Haag een handboek voor de inrichting van de openbare ruimte.

**Flexibiliteit:** flexibiliteit is de eigenschap zich te kunnen aanpassen aan een veranderende omgeving. In een organisch proces van transformatie van de Binckhorst en de mogelijkheid om in tijd en functie hier in te kunnen mee veranderen, wordt flexibiliteit als een belangrijke parameter beschouwd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het mogelijk maken van horeca op andere locaties dan in de horecastructuur Binckhorst.

**Ruimtelijke kwaliteit:** met de transformatie van de Binckhorst tot hoogstedelijk milieu, is ook de ambitie en noodzaak voor meer en een andere ruimtelijke kwaliteit bepaald. Dichtheid, als parameter voor een bepaalde vorm van stedelijkheid, staat voor een bebouwingsdichtheid die – afhankelijk van de draagkracht van de omgeving – voldoende hoog is voor een optimaal ruimtegebruik en een verweving van stedelijke functies.

**Energie en klimaat:** voor de transformatie van de Binckhorst zijn de doelstellingen van de gemeente Den Haag op het gebied van energie en klimaat van belang. Eén van de pijlers is een proeftuin voor duurzaamheid en vergroening te creëren. Het gaat hierbij onder meer om reductie van CO<sub>2</sub>, GPR en EPC normen, klimaatadaptatie (o.a. waterhuishouding), warmtenetten, energiebesparing en de Cradle-to-Cradle benadering.

**Gezonde leefomgeving:** Een 'gezonde leefomgeving' is een breed begrip. Om te voorkomen dat er een overlap met andere thema's en parameters ontstaat, is in het kader van het salderen gekozen voor een beperkte definitie. Hierin vallen de diverse milieufactoren (bijvoorbeeld geur, geluid, lucht), ecologie, waterkwaliteit en gezondheid.

Al deze parameters zijn op een positieve manier van invloed op de pijlers van Binckhorst:

- de algemene doelstelling van het omgevingsplan om te komen tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
- de doelstelling van de Binckhorst om te transformeren naar een hoogwaardig en gemengd (binnen-) stedelijk gebied;
- het behalen van de doelstellingen op het gebied van de vier pijlers regionale stadsentree, economische factor van betekenis, aantrekkelijk woonmilieu en duurzaamheid en vergroening.

### 6.3 "Waarden" die aan de saldering worden gekoppeld

In deze paragraaf volgt een uitleg over de verschillende 'waarden' die we aan saldering koppelen. Het gaat daarbij om de 'ondergrens' (niet saldeerbaar), welke kaders wel saldeerbaar zijn en wat we verstaan onder het creëren van meerwaarde.

Om concrete invulling te geven aan de bovengenoemde parameters in het kader van de salderingsmethodiek zijn hier waarden aan gekoppeld. Hierin onderscheiden we drie niveaus:

*A. Grenswaarde: het wettelijk minimum en / of het gemeentelijk vereist minimum*

De grenswaarde is het minimum waar ieder initiatief altijd, zonder uitzondering, aan moet voldoen. Deze grenswaarde kan volgen uit een wettelijke norm, maar kan ook gebaseerd zijn op gemeentelijk beleid. In dat geval is het een keuze van de gemeente om afwijken van deze gemeentelijke norm niet toe te staan. In het kader van het omgevingsplan zijn de grenswaarden alle planregels waarop geen uitzondering mogelijk is.

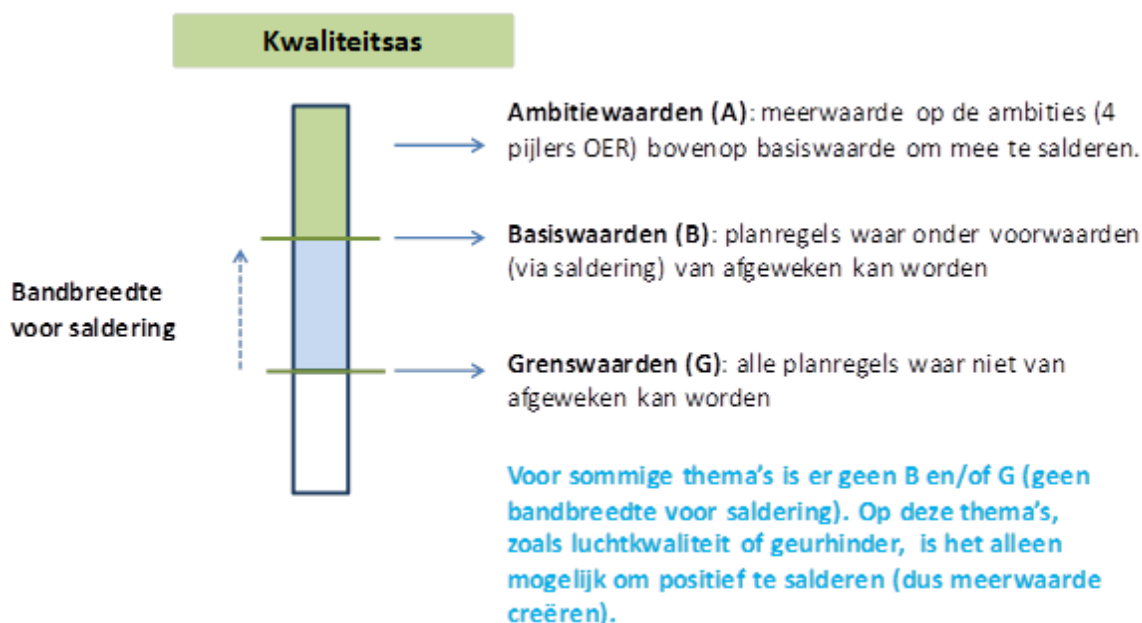
*B. Basiswaarde: het gemeentelijk basisniveau*

Een deel van de planregels bestaat uit zogenaamd 'zachte' kaders die door gemeentelijk beleid zijn bepaald. Dit zijn planregels die invulling geven aan de gemeentelijke ambities. Aan deze planregels moet ieder initiatief voldoen. Van een aantal van deze planregels kan onder bepaalde voorwaarden in het kader van de saldering afgeweken worden, mits daarbij geen wettelijke normen worden overschreden. Deze regels zijn specifiek benoemd in het omgevingsplan (artikel 23, sub a). De wettelijke grenswaarden zijn beschreven op de verschillende factsheets, die als bijlage bij het Omgevingseffectrapport zijn gevoegd.

*C. Meerwaarde: de bovenwaarde die bijdraagt aan de ambities voor de Binckhorst.*

Om in het kader van saldering te mogen afwijken van de regels die zijn benoemd in artikel 23, sub a, dient meerwaarde te worden gecreëerd. Het creëren van meerwaarde kan door een extra inspanning te leveren boven de basiswaarde. Indien deze extra inspanning voldoende bijdraagt aan de doelstellingen (de vier pijlers) voor de ontwikkeling van de Binckhorst dan wordt de ambitiewaarde gehaald. Deze ambitiewaarden voor de verschillende pijlers zijn opgenomen in bijlage 4. Het behalen van één of meerdere ambitiewaarden is een voorwaarde om te kunnen salderen indien afgeweken wordt van de regels zoals deze zijn benoemd in artikel 23, sub a.

Deze methodiek laat zich als volgt visualiseren.



## 6.4 Procedure van saldering

Wanneer een initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan, doordat het niet voldoet aan één of meerdere basiswaarden, maar meerwaarde toevoegt aan het gebied, biedt salderen een kansrijke oplossing om een plan toch mogelijk te maken. Op grond van de in het omgevingsplan vastgelegde salderingsmethodiek treedt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer om te kijken of via saldering het plan mogelijk is. Dit is een interactief proces waarbinnen gezocht wordt naar oplossingen om het initiatief, binnen de kaders van het omgevingsplan, mogelijk te maken én de totale gebiedskwaliteit van de Binckhorst te vergroten.

### Voorwaarden saldering

Het is bijna niet mogelijk – en niet wenselijk – om de invulling van de salderingsmaatregelen per parameter vooraf heel precies te bepalen. Ofwel, je kunt nu bijvoorbeeld nog niet zeggen dat een tekort van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein opgevangen kan worden met 10 extra bomen of 50 m<sup>2</sup> openbare ruimte. Het is namelijk nu nog niet in te schatten welke ontwikkelingen van de grond komen en of/hoe deze niet voldoen aan de basiswaarden. Het is niet alleen zo goed als onmogelijk alle salderingscombinaties precies te benoemen, dit zou ook ten koste gaan van de flexibiliteit om tot oplossingen te komen.

Bovenstaande betekent dat in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer gekeken wordt naar het concreet invullen van de ambitiewaarde op een bepaalde parameter zodat het voldoende meerwaarde oplevert om het negatieve effect te 'salderen'. Op die manier zorgen we voor een positieve invloed op de totale gebiedskwaliteit.

In de salderingsmethodiek geven we hier echter wel al concreet invulling en richting aan:

- Aangegeven is van welke regels kan worden afgeweken in het kader van de saldering (de basiswaarde).
- Aangegeven is dat niet mag worden afgeweken als daarmee strijd ontstaat met een wettelijke regel (de grenswaarde).
- Per deelgebied wordt aangegeven binnen welke pijlers, en binnen welke parameters, meerwaarde kan en moet worden gecreëerd.

De ambitiewaarden die per parameter worden benoemd geven richting aan de invulling die initiatiefnemers kiezen om meerwaarde te creëren. In het proces met de initiatiefnemer wordt op basis



van de methodiek concreet invulling gegeven aan de saldering. Binnen de vergunningtafels wordt getoetst of de initiatiefnemer voldoende meerwaarde creëert om te mogen salderen. In de vergunningtafels zijn alle relevante disciplines in het kader van een vergunningsaanvraag vertegenwoordigd. Op die manier wordt een integrale afweging geborgd binnen de in het omgevingsplan opgenomen salderingskaders. Voorwaarden saldering samengevat:

- Het initiatief voldoet op de te salderen planregel aan de grenswaarde die in de regels van het omgevingsplan is vastgelegd.
- Het initiatief draagt voldoende bij aan het realiseren van één of meerdere ambitiewaarden waarop saldering mogelijk is met de te salderen planregel zodat de totale gebiedskwaliteit toeneemt.

In paragraaf 6.6 wordt uitgelegd hoe deze voorwaarden zijn opgenomen in de regels.

## 6.5 Spelregels saldering

Op het moment dat een initiatiefnemer gebruik kan en wil maken van saldering om een ontwikkeling mogelijk te maken dient deze aantoonbaar meerwaarde te creëren. Ofwel, er moet invulling gegeven worden aan de ambitiewaarden die zijn opgesteld en die bijdragen aan het halen van de doelstellingen voor de Binckhorst (4 pijlers). Hiervoor gelden een aantal spelregels.

### 6.5.1 Salderen binnen een parameter

In eerste instantie wordt gekeken of binnen dezelfde parameter saldering mogelijk is. Op die manier wordt eerst gekeken of het negatieve effect van het afwijken van een planregel zoveel mogelijk beperkt kan worden. Een afwijking van de geluidbelasting op de gevel wordt bijvoorbeeld gesaldeerd met extra maatregelen in een woning ten aanzien van het geluidklimaat in de woning.

### 6.5.2 Saldering buiten de parameter

Indien saldering 'binnen de parameter' niet uitvoerbaar is of niet het gewenste resultaat oplevert is het ook mogelijk om te salderen met een 'andere' parameter door één of meerdere ambitiewaarden te bereiken. Afwijking op de minimale FSI wordt bijvoorbeeld gesaldeerd met extra maatregelen die bijdragen aan een 'gezonde en veilige leefomgeving' (bijv. extra geluidreductie, duurzame energie). Via monitoring wordt bijgehouden of niet telkens op dezelfde parameter wordt gesaldeerd om te voorkomen dat de ambities niet meer gehaald worden.

## Deelgebieden

Een belangrijk uitgangspunt voor saldering tussen parameters is de locatie van het initiatief. Ieder deelgebied heeft een eigen karakter en eigen ambities. Per deelgebied is daarom aangegeven op welke van de vier pijlers meerwaarde gecreëerd kan worden in het kader van saldering. Zo is de Trekvlietzone bij uitstek aangeduid als geschikt gebied voor woningbouw. Kijken naar de doelstellingen voor dit deelgebied is het waardevol in te zetten op een aantrekkelijk woongebied. Extra maatregelen op de pijler 'economische factor van betekenis' zijn in de Trekvlietzone minder zinvol. Hieronder is per deelgebied aangegeven op welke pijlers saldering mogelijk is. Daarbij geldt dat de pijler 'vergroening en duurzaamheid' in de hele Binckhorst een grote rol speelt.

### *Trekvlizone*

Dit deelgebied is aangeduid als een geschikte locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. Saldering hier kan daarom op de pijlers 'aantrekkelijk woongebied' en 'vergroening en duurzaamheid'.

### *Zone rond de Rotterdamsebaan (Stadsentree 'Binckhorst Avenue')*

In de gebieden die op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk' bij de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit' zijn aangewezen als 'Zone Binckhorst Avenue' en 'Binckhorst Avenue' ligt de focus op het ontwikkelen van de Binckhorst als regionale stadsentree. Hier kan daarom gesaldeerd worden op de pijlers 'regionale stadsentree' en 'vergroening en duurzaamheid'.

### *Overige deelgebieden*

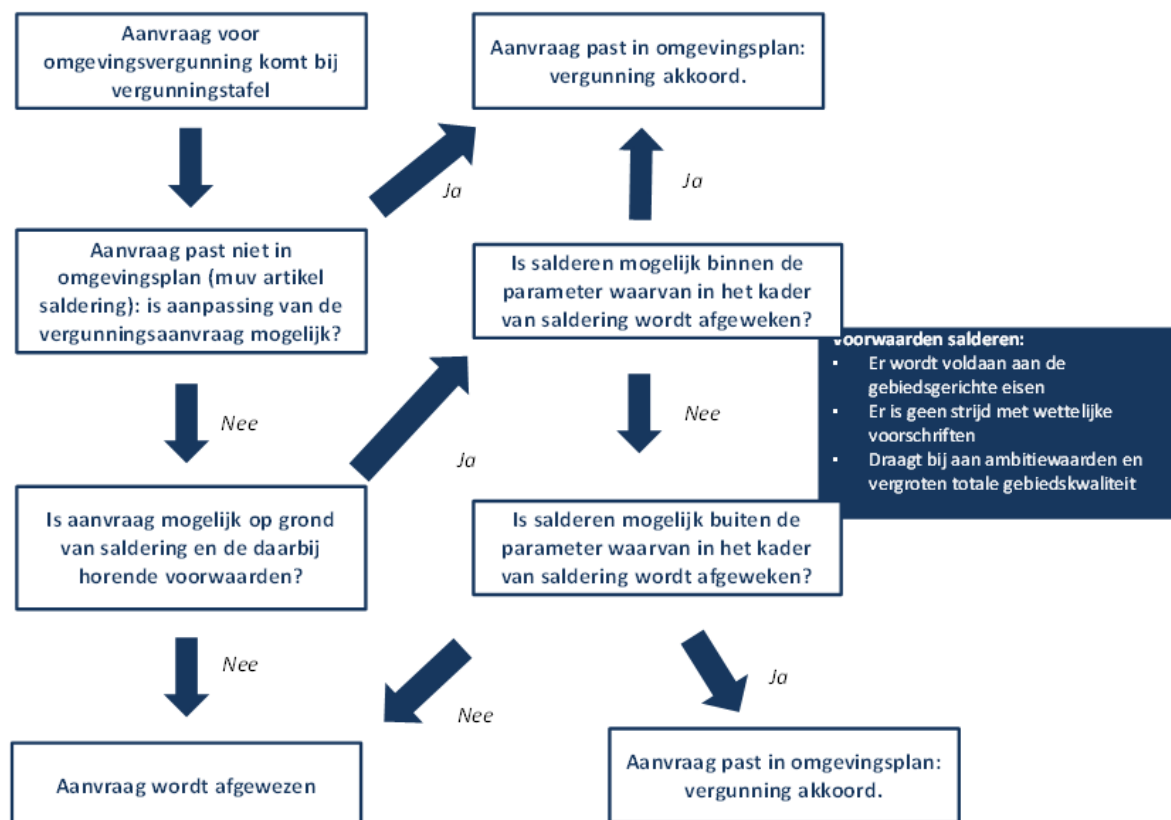
In deze deelgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar het primaat bij wonen ligt en



gebieden met een primaat voor werken. Deze gebieden zijn aangewezen in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit, kaart ruimtelijk en functioneel raamwerk”. Het creëren van meerwaarde kan:

- binnen de gebieden die zijn aangewezen als primaat wonen binnen de pijlers 'aantrekkelijk woongebied' en 'duurzaamheid en vergroening'
- binnen de gebieden die zijn aangewezen als primaat werken: binnen de pijlers 'economische factor van betekenis' en 'duurzaamheid en vergroening'

Hieronder zijn de spelregels voor saldering schematisch samengevat.



## 6.6 Wijze van verwerking in de regels, concrete uitwerking

### Voorwaarden saldering samengevat:

- Het initiatief voldoet op de te salderen planregel aan de grenswaarde die in de regels van het omgevingsplan is vastgelegd.
- Het initiatief draagt voldoende bij aan het realiseren van één of meerdere ambitiewaarden waarop saldering mogelijk is met de te salderen planregel zodat de totale gebiedskwaliteit toeneemt, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
  1. of saldering is binnen parameter mogelijk
  2. of saldering met een andere parameter is mogelijk waarbij de in de regels opgenomen mogelijkheden bepalend zijn.

Saldering maakt onderdeel uit van de aanvraag en daarmee ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Saldering wordt in overleg met de vergunningstafel opgesteld en door de vergunningstafel beoordeeld. De vergunningstafel beoordeelt de saldering op basis van het kader zoals in de planregels is opgenomen. Hiervoor zijn een procedure, spelregels en richtlijnen opgesteld.

Daarnaast wordt de saldering gemonitord. In het kader van saldering kan van een aantal planregels afgeweken worden. Er wordt daarom bijgehouden hoe vaak van welke planregels via saldering wordt afgeweken en welke gevolgen dit heeft in relatie tot de beschikbare gebruikruimte en het behalen van

de ambities. Indien hier een knelpunt ontstaat is het op basis van de uitkomsten van de monitor mogelijk bepaalde saldeerbare planregels (voorlopig) uit te sluiten van saldering. Dit kan mogelijk op deelgebiedniveau.

Verder zal gemonitord worden welke salderingsafspraken worden gemaakt en of deze nagekomen worden. Hetzelfde geldt voor het in beeld brengen van de meerwaarde die salderingsvoorstellen opleveren voor het realiseren van de ambities. Enerzijds om de werking van saldering te monitoren, maar ook om te voorkomen dat salderingsvoorstellen met elkaar conflicteren en/of elkaar te niet doen.

Een nadere toelichting is terug te vinden in de methodiek van monitoring (zie hoofdstuk 7).

## Hoofdstuk 7 Monitoring

### 7.1 Waarom is monitoring nodig?

Het omgevingsplan Binckhorst heeft een looptijd van 20 jaar. Door het globale karakter en de flexibiliteit die het omgevingsplan biedt om ruimte te geven voor initiatieven vanuit de markt is het niet te voorspellen hoe de invulling van de Binckhorst in de loop van de tijd gaat plaatsvinden, laat staan voor een periode van 20 jaar. In dit tijdsbestek wil de gemeente natuurlijk wel weten hoe de ontwikkeling van het gebied plaatsvindt, of dit nog volgens de visie plaatsvindt of dat bijstelling van de visie nodig is vanwege ontwikkelingen die nu niet zijn te voorzien. In tegenstelling tot een bestemmingsplan is het omgevingsplan een kader dat meebeweegt en de invulling van initiatieven in het plangebied bepalen welke ruimte er nog overblijft voor andere nieuwe initiatieven.

Het doel van de monitoring, inclusief bijsturingmogelijkheden, is ervoor te zorgen dat de uitvoering van het omgevingsplan plaatsvindt binnen de daarvoor vastgelegde regels en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in stand houden. Enerzijds om gedurende de planperiode zicht te hebben op de mogelijkheden die het plan biedt, zoals bijvoorbeeld de gebruiksruijme (met name van belang voor de markt), maar ook voor de gemeente om ongewenste effecten te kunnen voorkomen danwel zicht te hebben op de uitvoering van de gemeentelijke ambities. Op basis van deze monitoringsinformatie kan zo nodig worden bijgestuurd. In het omgevingsplan wordt het monitoringssysteem daarom gekoppeld aan de regels van het omgevingsplan en ambities in het OER.

### 7.2 Systeem van monitoring

Voor de monitoring gelden een aantal algemene uitgangspunten en kaders. Deze zijn hieronder kort beschreven.

#### **Monitoren van regels, ambities, salderingsmethodiek en de onderlinge relaties**

In de systematiek worden de regels en beleidsregels gemonitord die van toepassing zijn op het plangebied als geheel of een specifiek deelgebied. Het (gecumuleerd) effect van de desbetreffende regels heeft gevolgen voor (een deel van) de ontwikkeling van de Binckhorst. Het gaat dan bijvoorbeeld om een regel die bepaalt dan binnen het plangebied maximaal 4.427 woningen gebouwd mogen worden. Regels die specifieke eisen stellen aan een ontwikkeling in de vergunningsprocedure (bijvoorbeeld een verbod om de grond te roeren) worden niet gemonitord. Dergelijke kaders worden getoetst bij een aanvraag en zijn niet relevant voor de monitoring van de cumulatieve effecten van verschillende ontwikkelingen.

De ambities voor de Binckhorst zijn vaak van een hoger abstractieniveau, zonder duidelijke grenswaarden. Deze worden dan ook op een meer kwalitatieve wijze gemonitord.

Het blijft echter van belang om ook de salderingsmethodiek te monitoren. Aan de ene kant om in beeld te hebben welke thema's gebruikt worden om mee te salderen en of er nog voldoende gebruiksruijme beschikbaar is.

Tot slot is het belangrijk om ook de onderlinge relaties inzichtelijk te hebben. Hiermee kunnen bepaalde ontwikkelingen worden verklaard. Een toename van de geluidbelasting kan bijvoorbeeld verklaard worden door een toename van de verkeersintensiteit. Dergelijke informatie is vervolgens van belang om effectievere maatregelen te treffen om knelpunten op te lossen.

#### **Continue proces**

Het monitoren van het omgevingsplan is een continue proces. Het verschilt per onderdeel in welke frequentie de monitoringsinformatie verzameld wordt. Dit heeft te maken met de mate van complexiteit en dynamiek binnen het thema (hoe eenvoudig is informatie te genereren en hoe snel kan de situatie wijzigen).

#### **Nul-meting**

Na vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad wordt gestart met de monitoring van het omgevingsplan. In het OER zijn de huidige situatie en referentiesituatie in de Binckhorst inzichtelijk gemaakt en bevat daarmee de informatie die benodigd is voor de 'nul-meting'.

## 7.3 Verdere uitwerking van de verschillende onderdelen van monitoring

### 7.3.1 Monitoring van regels

In een deel van de regels van het omgevingsplan en de verdere uitwerking in beleidsregels zijn kritische grenswaarden opgenomen voor de ontwikkeling van de Binckhorst (of een deel ervan). Het is van belang om de (gecumuleerde) effecten van ontwikkelingen in de Binckhorst te monitoren aan de hand van deze grenswaarden. Het gaat hier om aspecten als het maximaal aantal woningen, maximaal aantal m<sup>2</sup> bvo per activiteit (bijvoorbeeld bedrijvigheid of detailhandel), grenswaarden op het gebied van milieuthema's (o.a. geur, omgevingslawaai, luchtkwaliteit), stedenbouwkundige dichtheden (FSI) en de waterhuishouding.

In bijlage 4 bij de regels is een tabel opgenomen waarin de relevante planregels zijn benoemd. Hierin is per regel het volgende aangegeven:

- De kritische grenswaarde die is opgenomen in het omgevingsplan.
- Welke relevante gegevens verzameld worden en op welke wijze dit gebeurt.
- De frequentie van monitoring.
- De mitigerende maatregelen die denkbaar zijn indien bijsturing nodig wordt geacht.

Deze planregels worden vooral met kwantitatief onderzoek gemonitord.

Door deze monitoringsbepaling als bijlage bij de planregels op te nemen is geborgd dat het college binnen de door de raad gestelde kaders gedurende de looptijd van het plan de ontwikkeling van de Binckhorst zal monitoren. De te monitoren onderdelen liggen vast, de wijze en frequentie kunnen indien nodig door het college worden aangepast.

### 7.3.2 Monitoring van de ambitie voor de Binckhorst

De ambities voor de transformatie van de Binckhorst zijn samengevat in de vier, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Het is van belang niet alleen de plan- en beleidsregels te monitoren, maar ook te kijken in hoeverre deze voor de Binckhorst gehaald worden. Daarbij is bovendien nog onderscheid te maken naar de ambities per deelgebied. Ieder deelgebied heeft zijn eigen karakter en daarmee ook specifieke doelstellingen.

Omdat de ambities niet direct in het omgevingsplan (maar via een vertaling in de planregels) zijn opgenomen, is er voor gekozen om deze monitoringsbepaling niet in het omgevingsplan zelf, maar in een beleidsregel op te nemen. In de beleidsregel monitoring zijn de ambities in beeld gebracht en is aangegeven hoe deze gemonitord worden en welke maatregelen denkbaar zijn om bij te sturen. Omdat de ambities van een hoger abstractieniveau zijn, zonder duidelijke grenswaarden, worden deze op meer kwalitatieve wijze gemonitord. Deels wordt gebruik gemaakt van de informatie uit het kwantitatieve onderzoek in het kader van de (beleids)regels. Dit wordt vervolgens aangevuld met een integrale kwalitatieve analyse van betrokken deskundigen van de gemeente aan de hand van vooraf bepaalde parameters/indicatoren. De analyse maakt inzichtelijk in hoeverre de ambities (per deelgebied) gerealiseerd zijn en of er noodzaak is tot bijsturing.

### 7.3.3 Monitoren salderingsmethodiek

Initiatieven die via de salderingsmethodiek (zie hoofdstuk 6) mogelijk worden gemaakt zijn in principe voor de monitoring hetzelfde als andere initiatieven die een vergunning krijgen. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling die gebruikruimte claimt. In geval van saldering kan deze claim op een bepaald thema groter uitvallen dan bij een 'regulier' project en op een ander thema juist minder groot omdat hierop een 'plus' wordt gescoord.

Het blijft echter van belang om ook de salderingsmethodiek te monitoren. Aan de ene kant om in beeld te hebben welke thema's gebruikt worden om mee te salderen en of er nog voldoende gebruikruimte beschikbaar is. Als er onvoldoende gebruikruimte over is kan bijvoorbeeld besloten worden dat het betreffende thema niet meer (negatief) te salderen is. Ook kan juist positieve saldering (meerwaarde) op dit thema gestimuleerd worden door hierover in gesprek te gaan met een initiatiefnemer. Saldering is daarmee ook een mogelijk sturingsinstrument. Bijkomend voordeel is dat inzichtelijk wordt op welke

thema's saldering in de praktijk gebruikt wordt en in hoeverre de methodiek daarmee extra flexibiliteit creëert om initiatieven mogelijk te maken en concrete bijdragen levert aan de vastgestelde ambities. Bovendien is het monitoren van de saldering belangrijk om ervoor te zorgen dat een positieve saldering niet door een andere ontwikkeling in het gebied weer teniet wordt gedaan.

Verder kunnen er ook specifieke afspraken met een initiatiefnemer zijn gemaakt. Een voorbeeld is dat minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd, omdat er maatregelen worden getroffen om werknemers met de fiets te laten komen (beheerde fietsenstalling of mobiliteitsplan). Een volgende eigenaar (bijv. na verkoop) dient dan deze maatregelen in stand te houden (of er moet een nieuwe regeling getroffen worden). Het is van belang dat dergelijke afspraken bijgehouden worden zodat handhaving ervan mogelijk is.

In het kader van de saldering worden de volgende zaken gemonitord:

1. Welke specifieke afspraken die in het kader van de saldering met initiatiefnemers zijn gemaakt dienen gemonitord te worden zodat de naleving ervan ook in toekomst geborgd is?
2. Welke initiatieven zijn door middel van het toepassen van saldering mogelijk gemaakt?
  - a. Op welke thema's/parameters werd de gemeentelijke basiswaarde niet gehaald en welke invloed heeft dat op de relevante omgevingswaarden en ambities?
  - b. Op welke thema's/parameters werd dit gecompenseerd door de ambitiewaarde te bereiken en welke invloed heeft dat op de relevante omgevingswaarden en ambities?

Bovengenoemde aspecten worden in de 'monitor' bij het onderdeel saldering bijgehouden. Bij iedere ontwikkeling die gebruik maakt van saldering wordt dit geactualiseerd. Aan de hand van deze informatie wordt bij ieder nieuw salderingsvoorstel getoetst of dit geen afbreuk doet aan eerder uitgevoerde positieve salderingsmaatregelen. In de beleidsregels is de monitoring van de saldering uitgewerkt.

#### **7.3.4 Monitoring van de onderlinge relaties**

De verschillende salderingsthema's kunnen elkaar direct of indirect beïnvloeden. Zo is een verandering in de verkeersstromen bijvoorbeeld van invloed op diverse milieufactoren zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. In de monitor worden de thema's afzonderlijk in beeld gebracht en is per thema duidelijk of er een knelpunt dreigt te ontstaan. Toch is het belangrijk ook de onderlinge relaties inzichtelijk te hebben. Ten eerste om een bepaalde ontwikkeling te verklaren. Een toename van de geluidbelasting kan bijvoorbeeld verklaard worden door een toename van de verkeersintensiteit. Dergelijke informatie is vervolgens van belang om effectievere maatregelen te treffen om knelpunten op te lossen. Het reduceren van de geluidbelasting kan dan bijvoorbeeld niet alleen met maatregelen ten aanzien van geluid, maar ook door het terugbrengen van de verkeersintensiteit. Door in beeld te hebben hoe wederzijdse beïnvloeding gestimuleerd (positief) of voorkomen (negatief) wordt is daarmee een betere sturing mogelijk op de ontwikkeling van de Binckhorst.

In confrontatie C (zie bijlage 36 bij dit OER) zijn de diverse sectorale ambities en kaders met elkaar geconfronteerd en is toegelicht welke thema's elkaar beïnvloeden. Hier is onderscheid gemaakt in de ontwerp- en onderzoekopgaven. Hier is ook een matrix toegevoegd waarin de onderlinge relaties direct zichtbaar zijn. Bij de integrale analyse van de uitkomsten van de monitor wordt deze informatie gehanteerd om duiding te geven aan de resultaten en voor het bepalen van kansrijke mitigerende maatregelen (indien nodig).

#### **7.3.5 Monitor omgevingsplan Binckhorst**

##### **Basisinformatie**

Dit OER bevat de informatie die gebruikt wordt voor de 'nul-meting'. Dit is de actuele stand van zaken met betrekking tot de (beleids)regels en ambities die gemonitord gaan worden. De input voor de monitoring is gebaseerd op:

- a. de bestaande legale situatie op grond van vergunningen (op basis van het MER).
- b. de bestaande situatie in de fysieke leefomgeving:
  1. bestaande infrastructuur en openbare ruimte
  2. omgevingswaarden

Toekomstige aanpassingen waarover een bestuurlijk besluit is genomen (bijv. aanleg Rotterdamsebaan) worden hierin meegenomen.

- c. reeds aangevraagde, maar nog niet verleende omgevingsvergunningen worden apart in beeld gebracht en meegenomen.

### **Monitor**

De gegevens worden verzameld in een 'monitor omgevingsplan Binckhorst'. Per relevant aspect voor de monitoring bevat het bestand de volgende informatie:

- De kritische grenswaarden.
- De huidige situatie/stand van zaken op grond van vergunningen en de bestaande fysieke leefomgeving.
- De beschikbare ontwikkelruimte (verschil tussen grenswaarde en huidige situatie).
- De ontwikkelruimte die wordt opgebruikt door initiatieven die reeds zijn aangemeld (ruimte hebben geclaimd), maar nog niet gerealiseerd zijn/een omgevingsvergunning hebben.
- De nog beschikbare ontwikkelruimte voor nieuwe initiatieven die zich aanmelden.

### **7.3.6 Monitoring is continue proces; analyse en bijsturing**

Het monitoren van het omgevingsplan is vervolgens een continue proces. Het verschilt per relevant onderdeel in welke frequentie de basisinformatie verzameld wordt. Van belang is dat steeds inzichtelijk wordt gemaakt welke relevante ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds de laatste check. Welke initiatieven, projecten en/of plannen zijn aangevraagd, vergund en gerealiseerd? En wat is er juist verdwenen? Bijvoorbeeld een tijdelijk initiatief dat is stop gezet of een bedrijf (of bedrijven) dat is vertrokken. Met de informatie over de nieuwe ontwikkelingen wordt de monitor geactualiseerd.

Om grip te houden op het geheel is het wenselijk om ieder jaar een integrale cyclus van monitoring en analyse te organiseren. Op basis van een integrale analyse van de beschikbare informatie uit het monitoringsbestand, de voortgang met betrekking tot de ambities, de uitkomsten van het monitoren van de saldering en de onderlinge relaties volgt een analyse van de huidige stand van zaken. Zoals in bijlagen is te zien worden sommige monitoringsaspecten met een hogere frequentie in beeld gebracht.

In deze analyse komen ten minste de volgende elementen terug:

#### **Regelniveau**

- Hoeveel gebruikruimte is nog beschikbaar ten opzichte van de vastgestelde kritische grenzen van ieder monitoringsaspect?
- Op welke (beleids)regels ontstaat een (mogelijk) knelpunt ten aanzien van de kritische waarde?
- Zijn er nieuwe beleidsregels waarmee rekening moet worden gehouden en wat zijn de consequenties daarvan voor de gebiedsontwikkeling (bijv. nieuwe wetgeving).

#### **Gebiedsniveau**

- In hoeverre zijn de ambities die in de vier pijlers voor de ontwikkeling van de Binckhorst zijn benoemd gerealiseerd?
- Is de nog beschikbare ontwikkelruimte voldoende om de ambities (in de toekomst) te kunnen realiseren?
- In hoeverre zijn de ambities die per deelgebied zijn benoemd gerealiseerd? Is de nog beschikbare gebruikruimte voldoende om de ambities per deelgebied (in de toekomst) te kunnen realiseren?
- In hoeverre hebben ontwikkelingen in het een deelgebied invloed (gehad) op ontwikkelingen in aangrenzende gebieden?

Op basis van de analyse zijn de knelpunten ten aanzien van de kritische grenzen en ambities geïnventariseerd. De laatste stap is te bepalen of, en zo ja, op welke manier bijsturing noodzakelijk is. Bij het bepalen van eventuele maatregelen zijn in algemeenheid de volgende punten van belang:

- Is bijsturing nodig ten aanzien van de knelpunten? En zo ja met welke maatregelen?

- Is het nodig de (beleids)regels aan te passen, en zo ja op welke wijze?
- Is bijstelling van het omgevingsplan noodzakelijk (via een planherziening)?

In bijlage 4 bij de regels van het omgevingsplan en de beleidsregel monitoring, waarin de monitoring per onderdeel nader is uitgewerkt, zijn al mogelijke mitigerende maatregelen benoemd.

De cyclus van integrale evaluatie en bijsturing vindt ieder jaar plaats. Een aantal (beleids)regels worden echter met een hogere frequentie gemonitord. Op het moment dat daar een specifiek knelpunt uit naar voren komt is het van belang dat ook tussentijds bijgestuurd wordt. Hier kan dan een apart besluit voor worden genomen door het daarvoor bevoegde gezag.

## 7.4 Samenvattende conclusies monitoring en voortgangsrapportage

De uitkomsten van de monitoring worden samengevat in een tabel waarbij voor ieder monitoringsonderdeel (planregels én ambities) een score wordt toegekend. Hierbij wordt de huidige stand van zaken afgezet tegenover vorige cyclus. Voor iedere planregel en ambitie worden, indien nodig, de aandachtspunten toegevoegd in de tabel. Voor de negatieve scores wordt aangegeven welke maatregelen genomen worden om bij te sturen. Voor de samenvattende conclusies worden de volgende scores gehanteerd:

++	- Er is vooruitgang geboekt ten opzichte van de vorige cyclus - De vastgestelde ambitie is gehaald/gaat gehaald worden (ambities) - Er is nog (ruim) voldoende gebruiksruimte voor nieuwe ontwikkelingen (planregels)
+	- Er is vooruitgang geboekt ten opzichte van de vorige cyclus - De vastgestelde ambitie kan nog gehaald worden (ambities) - Er is nog gebruiksruimte voor nieuwe ontwikkelingen (planregels)
0	- Neutrale situatie ten opzichte van de vorige cyclus
-	- De situatie is verslechterd ten opzichte van de vorige cyclus en er dreigt een knelpunt te ontstaan - De vastgestelde ambitie kan nog gehaald worden, maar er zijn maatregelen nodig (ambities) - Er is nog beperkt gebruiksruimte voor nieuwe ontwikkelingen (planregels)
-	- De situatie is verslechterd ten opzichte van de vorige cyclus en er is een knelpunt te ontstaan. - Er zijn maatregelen nodig om de ambities nog te halen (ambities) - Er is geen gebruiksruimte voor nieuwe ontwikkelingen (planregels)

Ieder jaar wordt de gemeenteraad geïnformeerd door middel van een uitgebreide voortgangsrapportage. Hierin worden de uitkomsten van de analyse en monitoring weergegeven aangevuld met de maatregelen die door het college zijn/worden getroffen om (mogelijke) knelpunten op te lossen.

Naast de voortgangsrapportage wordt de gemeenteraad regelmatig geïnformeerd over de actuele stand van zaken. Hierin worden de laatste ontwikkelingen meegenomen inclusief recente informatie uit de monitoring. Dit een continue proces is. De verschillende regels kennen immers een eigen monitoringsfrequentie. Daarnaast wordt de gemeenteraad aanvullend geïnformeerd indien daar een directe aanleiding toe is. Bijvoorbeeld op het moment dat het vanwege een grootschalige ontwikkeling wenselijk is de gemeenteraad te informeren over de gevolgen in het kader van de monitoring.

## 7.5 Wijze van verwerking in de regels

In paragraaf 8.3 wordt ingegaan op welke wijze het monitoringssysteem is verwerkt in de regels.





## Hoofdstuk 8 Toelichting op de verbeelding en de regels

### 8.1 Verbeelding

De verbeelding (voorheen ook wel plankaart genoemd) die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan is erg globaal. Op de verbeelding zijn functies opgenomen (vergelijkbaar met bestemmingen in een bestemmingsplan). Deze functies geven een verdeling aan in het gebied en regelen welk artikel van hoofdstuk 3 van de planregels van toepassing is.

#### **Railverkeer:**

Deze functie is opgenomen voor de spoorlijn Den Haag - Utrecht, de spoorboog en de spoorlijn Delft-Leiden.

#### **Verkeer:**

Deze functie is opgenomen voor de hoofdstructuur van de wegen. Dit betreft de Rotterdamsebaan (inclusief deels HOV-verbinding en Victorie Boogie Woogietunnel), de Binckhorstlaan, de Supernovaweg en de Mercuriusweg (tussen de kruising met de Binckhorstlaan en Neherkade).

#### **Water:**

Deze functie is opgenomen voor de Trekvljet en de drie havens: de Binckhorsthaven, de Fokkerhaven en de Poolsterhaven.

#### **Groen:**

De functie 'Groen' is opgenomen voor de stedelijke ecologische verbindingszone die langs de Maanweg is gelegen.

#### **Verkeer-Verblijfsgebied:**

Deze functie is opgenomen ten behoeve van de gronden die nodig zijn voor de aanleg van de Rotterdamsebaan en in het vigerende bestemmingsplan op vergelijkbare wijze zijn bestemd.

#### **Transformatiegebied:**

De overige gebieden "Spoorboogzone", "Begraafplaatszone", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Trekvljetzone" en "Gasfabriekterrein en omgeving" zijn opgenomen in de functie "Transformatiegebied". Deze functie is gebruikt om de verdere transformatie van het gebied mogelijk te maken.

Naast de functies zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. De gebiedsaanduiding "overige zone – openbaar vervoerstrace" is gebruikt voor de reservering van een openbaar vervoerstracé. De gasleiding die in het plangebied is gelegen (inclusief belemmeringenstrook) is aangeduid met de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas". De overige gebiedsaanduidingen hebben betrekking op de Rotterdamsebaan ("overige zone – tunnel", "overige zone – tunnelbak", "overige zone – gebiedsaanduiding 1" en "overige zone – gebiedsaanduiding 2").

### 8.2 GIS-systeem

Er is heel veel informatie bekend over de Binckhorst. Hierbij kan gedacht worden aan de ligging van de regionale waterkeringen in het gebied, waar de archeologische waarden of verwachtingen zijn, in welke waterstaatkundige polder(s) het plangebied ligt of de hoeveelheid geluid die afkomstig is van de snelweg of de spoorbaan. Een deel van die informatie wordt nu op de verbeelding van een bestemmingsplan opgenomen. De informatie op die kaart wordt dan onderdeel van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en is daarmee statisch geworden.

De gedachte hierachter is dat als de informatie op de kaart staat, daarmee het belang goed wordt beschermd. Bijvoorbeeld het onderwerp archeologie. Op de verbeelding van een bestemmingsplan zijn zones aangegeven met een dubbelbestemming. In de regels is deze dubbelbestemming verder uitgewerkt. Hierin is ook geregeld dat als de dubbelbestemming niet meer nodig is, deze door een wijziging van het bestemmingsplan eraf kan worden gehaald. Dit zijn intensieve procedures die veel tijd in beslag nemen. Aanpassingen van het plan worden daarom veelal maar één keer per tien jaar gedaan bij de wettelijk verplichte actualisatie van het plan. Dit betekent dat als er in de tussentijd wijzigingen zijn, het bestemmingsplan op dat onderdeel niet up-to-date is.

Dit kan anders. Heel veel informatie hoeft helemaal niet op de verbeelding opgenomen te worden. Het belang kan ook worden geborgd in de regels van het omgevingsplan via de randvoorwaarden. Wel is dan de vraag hoe de gemeente een actueel inzicht kan geven waar dit belang speelt. Om die reden heeft de gemeente – naast de verbeelding – voor de Binckhorst ook een (dynamisch) GIS-systeem gemaakt.

In het GIS-systeem is alle relevante informatie over de Binckhorst opgenomen. Een deel van de informatie is basis- of achtergrondinformatie, het andere deel helpt om de randvoorwaarden te visualiseren. Als in de regels **dikgedrukte randvoorwaarden** zijn opgenomen, kan er meer informatie in het GIS-systeem worden gevonden. Omdat deze informatie in 'lagen' wordt getoond, kan heel specifiek per onderwerp worden gekeken wat de aandachtspunten zijn voor ontwikkelingen op een specifieke locatie.

Dit GIS-systeem is een dynamisch systeem, omdat het gedurende de looptijd van het omgevingsplan actueel gehouden wordt. Daarmee kunnen initiatiefnemers altijd over de meest actuele stand van zaken beschikken, waarmee zij hun onderzoeklasten kunnen verminderen.

## 8.3 Regels

### 8.3.1 Inleiding en opbouw structuurregels omgevingsplan

De regels van het omgevingsplan zijn onder te verdelen in:

- Inleidende bepalingen: Doelstelling, begripsbepaling/wijze van meten, beleidsregels en het GIS-systeem;
- Algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving: aanvangen en/of veranderen van een activiteit, toedeling gebruikruimte;
- Regels over functies en activiteiten voor de verschillende functies in het gebied;
- Algemene regels: algemene zorgplicht, verboden en maatwerkvoorschriften;
- Kostenverhaal;
- Procedureregels: wijziging beleidsregels en het GIS-systeem;
- Saldering;
- Monitoring;
- Hogere waarden;
- Overgangsrecht en slotregel.

#### Hoofdstuk1 Inleidende bepalingen

In de Inleidende bepalingen (artikel 1 en 2) wordt ingegaan op de doelstelling van het omgevingsplan. Ook wordt ingegaan op hoe begrippen in het omgevingsplan uitgelegd moeten worden en hoe gemeten moet worden.

#### Hoofdstuk2 Algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving

De Algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving (artikel 3 tot en met 6) geven aan hoe initiatieven worden getoetst. Uitgangspunt is dat bestaande activiteiten zich kunnen voorzetten. Dit is geborgd in artikel 3. Hiervoor geldt geen aanvullende vergunningplicht op basis van het omgevingsplan. Voor initiatiefnemers die de bebouwing wensen uit te breiden ten behoeve van hun bestaande activiteiten gelden de regels in artikel 14 (zie hierna voor een uitgebreidere toelichting). Voor initiatiefnemers die bijvoorbeeld een nieuw bedrijf willen starten of een nieuwe activiteit op hun kavel willen ontplooiën, gelden de regels van artikel 4 en daarmee artikel 7 tot en met 12.

#### Omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit

Voor nieuwe activiteiten werkt het omgevingsplan volgens het principe ja, mits. Weliswaar is in artikel 4 een verbod opgenomen om zonder voorafgaande omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken voor een daarbij aangegeven activiteit, maar als wordt voldaan aan de opgenomen randvoorwaarden (zie paragraaf 8.3.2 van dit OER) is erg veel mogelijk.

Het omgevingsplan Binckhorst is het eerste omgevingsplan van de gemeente en daarmee loopt zij

voort op de toekomstige mogelijkheden van de omgevingswet. Ook het faciliteren en het flexibele karakter op deze schaal heeft niet eerder in de gemeente plaatsgevonden. Om te kunnen beoordelen of deze systematiek voldoende waarborgen biedt voor zowel bestaande als nieuwe gebruikers van het gebied, maar ook dat deze bruikbaar is, voldoende handvatten geeft voor bestaande en nieuwe gebruikers en voor de gemeente en er geen onwenselijke situaties ontstaan, is gekozen voor een vergunningplicht voor elke activiteit.

Deze vergunning wordt de 'omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit' genoemd. Omdat het omgevingsplan veel verschillende vormen van gebruik (activiteiten in het omgevingsplan) tegelijk mogelijk maakt - zoals bedrijven en woningbouw - is deze vergunningplicht nodig om te zorgen dat deze activiteiten bij elkaar (blijven) passen. Bij het verlenen van de vergunning toetst de gemeente of de nieuwe ontwikkeling past. Naast dat bij het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst wordt aan de regels van het omgevingsplan wordt ook getoetst aan overige wet- en regelgeving. Voor aanvragen die vallen onder het vergunningsvrij bouwen wordt vanzelfsprekend niet getoetst aan de regels van het omgevingsplan.

Het opnemen van een nader afwegingsmoment geeft extra flexibiliteit voor initiatiefnemers om gedurende de looptijd van het plan in te spelen op actuele ontwikkelingen, maar zorgt er ook voor dat niet bij de vaststelling van het omgevingsplan met volledige zekerheid is aan te geven of aanspraak gemaakt kan worden op een omgevingsvergunning. Dit is echter het gevolg van de keuze van organische gebiedsontwikkeling door middel van uitnodigingsplanologie en de keuze voor een flexibel plan.

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan in het Omgevingsloket Online (OLO) worden aangevraagd als een project als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Naast de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan ook een andere omgevingsvergunning vereist zijn, zoals bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo (zie artikel 4 onder c van de regels van het omgevingsplan);
- een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g Wabo (zie bijvoorbeeld artikel 7.2.5 van het omgevingsplan);
- een binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 1 Wabo (bijvoorbeeld indien gebruik wordt gemaakt van de salderingsregeling).

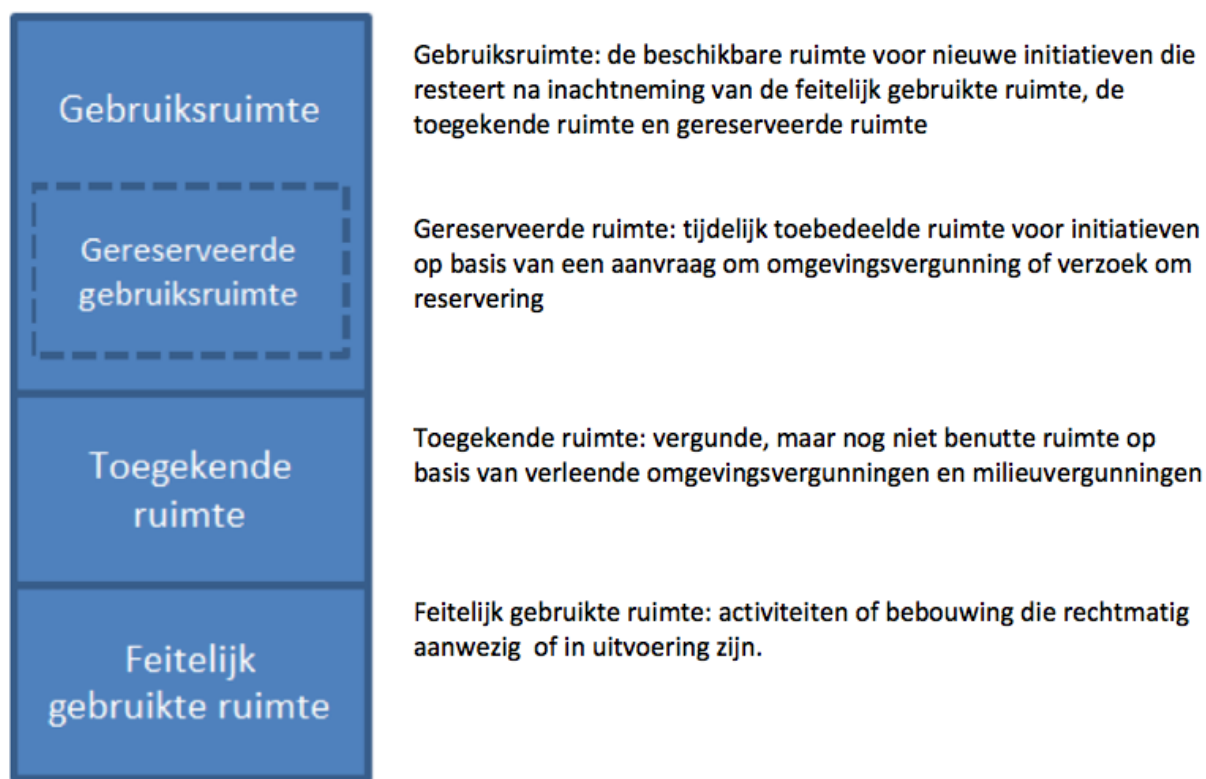
### **Uitbreiding bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit**

Artikel 4 sub f is opgenomen voor het uitbreiden van bestaande bebouwing, ten behoeve van een bestaande activiteit zoals deze aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan. De voorwaarden waar in deze gevallen aan voldaan moet worden, zijn in artikel 14 opgenomen. Indien sprake is van herbouw na een calamiteit geldt het volgende. Bij exacte herbouw op dezelfde locatie geldt het bepaalde in artikel 3 (bestaande activiteiten). Bij herbouw op hetzelfde perceel gelden de regels als opgenomen in artikel 14. Bij herbouw op een andere locatie elders binnen het plangebied moet voldaan worden aan het gestelde in artikel 7 t/m 12.

### **Gebruiksruimte**

In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn activiteiten die op dit moment plaatsvinden in het plangebied: van het exploiteren van bedrijven tot wonen en van het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie tot het houden van kantoor. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld de Haagse AsphaltCentrale, het kantorencluster rondom het Maanplein en de woningen in het Junoblok. Uitgangspunt is dat bestaande activiteiten ongehinderd kunnen worden uitgevoerd. Deze activiteiten claimen daarmee een eerste deel van de totale ruimte in de Binckhorst: de feitelijk gebruikte ruimte. Daarnaast zijn er reeds omgevingsvergunningen en milieuvergunningen verleend om activiteiten in de Binckhorst te gaan ontplooiën, bijvoorbeeld het exploiteren van een nieuw bedrijf, uitbreiding van de bedrijfsvoering of het oprichten van een nieuwe woning. Totdat het nieuwe bedrijf daadwerkelijk in bedrijf is, de uitbreiding van de bedrijfsvoering wordt benut en de nieuwe woning is opgeleverd is sprake van toegekende ruimte. Deze verleende omgevings- en milieuvergunningen worden gerespecteerd en vallen onder de toegekende ruimte. Daarmee claimen

zij ook een deel van de totale ruimte in de Binckhorst. De resterende ruimte noemen we de gebruiksruijnte. (Een deel van) deze gebruiksruijnte kan worden gereserveerd door een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering (zie hierna). Onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.



Gebruiksruimte kan worden 'geclaimd' door een aanvraag om omgevingsvergunning. Vanaf het moment van het indienen van de aanvraag wordt gebruiksruijnte gereserveerd (mits deze nog beschikbaar is). Na het verlenen van de omgevingsvergunning is er vervolgens sprake van 'toegekende ruijnte'.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning zal door het flexibele karakter van het omgevingsplan met open normen (zie hierna) meer tijd in beslag kunnen nemen dan bij een regulier bestemmingsplan. Om te voorkomen dat een initiatiefnemer na het maken van kosten voor onderzoeken vlak voor de aanvraag van zijn of haar omgevingsvergunning wordt geconfronteerd met een aanvraag omgevingsvergunning van een andere initiatiefnemer die zijn of haar gebruiksruijnte inneemt, is een reservering geïntroduceerd. Met deze reservering kan gebruiksruijnte gedurende een half jaar (vanaf het moment van indienen) worden gereserveerd. Binnen 12 weken na het indienen van een verzoek om reservering toetst het college of er voldoende gebruiksruijnte resteert om het verzoek om reservering toe te kunnen kennen. De beleidsregel "verzoek om reservering gebruiksruijnte" geeft extra richtlijnen waaraan een verzoek om reservering moet voldoen en hoe het college een verzoek om reservering beoordeelt.

Zowel bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning als verzoeken om reservering geldt het 'eerst komt, eerst maalt' principe, waarbij de eerste datum van indiening bepalend is. Is de aanvraag om omgevingsvergunning vooraf gegaan door een verzoek om reservering en is deze toegekend, dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst aan de gebruiksruijnte die op het moment van het indienen van het verzoek om reservering resteert. Dit is alleen anders als ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning er meer gebruiksruijnte is dan op het moment dat het verzoek om reservering werd ingediend. Bij de beoordeling om een aanvraag om omgevingsvergunning wordt dus bekeken of er gebruiksruijnte resteert, rekening houdend met ingediende aanvragen om omgevingsvergunning en ingediende verzoeken om reservering. Om te voorkomen dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden afgewezen op basis van een verzoek om reservering dat uiteindelijk niet wordt opgevolgd door een aanvraag om omgevingsvergunning of verleende omgevingsvergunning, is een aanhoudingsmogelijkheid opgenomen. In overleg met de indiener kunnen burgemeester en wethouders

de aanvraag om omgevingsvergunning maximaal één jaar aanhouden.

De gereserveerde gebruiksruimte of toegekende ruimte kan ook weer vervallen. Dat is het geval wanneer:

- de aanvraag om omgevingsvergunning wordt geweigerd: in dat geval vervalt de gereserveerde gebruiksruimte op het moment dat burgemeester en wethouders aanvrager schriftelijk op de hoogte stellen van de weigering;
- niet binnen vier maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, aangevangen wordt met de uitvoer van de omgevingsvergunning: in dat geval kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken waarbij op dat moment de toegekende ruimte vervalt;
- burgemeester en wethouders de verzoeker om een reservering schriftelijk op de hoogte stellen dat er geen gebruiksruimte is;
- niet binnen een jaar na de datum van indiening van het verzoek om reservering een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend.

Daarnaast kan gebruiksruimte vervallen als bestaande activiteiten niet langer worden voortgezet en de omgevingsvergunning wordt ingetrokken. Met het vervallen van gebruiksruimte ontstaat ruimte voor nieuwe activiteiten. Als bijvoorbeeld een bedrijf met een grote geluidcontour besluit zijn bedrijfsvoering elders voort te zetten, ontstaat ruimte voor geluidgevoelige activiteiten om zich binnen de voormalige geluidcontour te vestigen.

Voor de vaststelling van het omgevingsplan zijn er met verschillende partijen reeds privaatrechtelijke overeenkomsten (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten en grondreserveringsovereenkomsten) gesloten. Met de vaststelling van het omgevingsplan krijgen de betreffende partijen een reservering gebaseerd op de gesloten overeenkomst waarmee zijn hun plan verder uit kunnen werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in dienen. Dit geldt ook voor reeds gestarte gemeentelijke aanbestedingsprocedures waarvoor inmiddels de voorselectiefase is gestart/is doorlopen. De termijnen van de reservering zijn afgestemd op de afspraken die gemaakt zijn in de gesloten overeenkomst, dan wel de lopende aanbestedingsprocedures.

Tenslotte is in dit hoofdstuk (artikel 6) ook opgenomen dat zowel het GIS-systeem als de beleidsregels bij een aanvraag om omgevingsvergunning en een verzoek om reservering worden betrokken via de onderstreepte of vetgedrukte regels van artikel 7 tot en met 12. Zowel de inhoud van het GIS-systeem als de beleidsregels kunnen wijzigen gedurende de looptijd van het omgevingsplan. De inhoud van het GIS-systeem en de beleidsregels zoals deze gelden op het tijdstip van de aanvraag om omgevingsvergunning of indienen van verzoek om reservering zullen worden gebruikt om de aanvraag of het verzoek te beoordelen.

### **Hoofdstuk3 Regels over functies en activiteiten**

De Regels over functies en activiteiten (artikel 7 tot en met 13) geven aan welke activiteiten binnen het gebied met de betreffende functie zijn toegestaan, welke randvoorwaarden gelden voor nieuwe initiatieven en welke bestaande activiteiten er reeds plaatsvinden (indien nodig). Deze regels gelden alleen voor nieuwe activiteiten, zoals bijvoorbeeld het uitbreiden van een loods of woning of het vergroten van het brutovloeroppervlak voor detailhandel. Voor bestaande activiteiten zijn deze regels niet van toepassing.

In paragraaf 8.3.2 worden deze randvoorwaarden verder toegelicht. In artikel 13 is een regeling voor de Victory Boogie Woogietunnel opgenomen. Hiervoor is inmiddels sprake van een onherroepelijk plan en is de uitvoering reeds gestart. Voor initiatieven die betrekking hebben op de aanleg, ingebruikname en overige aspecten van de tunnel zijn exact de regels overgenomen uit de thans vigerende bestemmingsplannen. Dit ter voorkoming van extra regels ten opzichte van de onherroepelijk planologische situatie.

In artikel 14 is opgenomen welke randvoorwaarden gelden bij het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit. Enkele activiteiten of onderdelen hiervan zijn uitgesloten (derde lid). Bij het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt getoetst aan een beperkte set aan randvoorwaarden.

#### **Hoofdstuk4 Algemene regels**

De Algemene regels (artikel 15 tot en met 19) bestaan uit drie artikelen. Allereerst is een algemene zorgplicht waarin is bepaald dat een ieder bij zijn activiteiten voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving in acht neemt. Daarnaast is een artikel opgenomen waarin een aantal verboden activiteiten is benoemd die in het gehele plangebied verboden zijn. Ook is een artikel voor maatwerkvoorschriften opgenomen. Ten slotte is in dit hoofdstuk ook een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen, waarmee burgemeester en wethouder het omgevingsplan kunnen wijzigen. Een ontwerp van een wijziging van het omgevingsplan zal ter inzage gelegd worden en gedurende de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend.

#### **Hoofdstuk5 Kostenverhaal**

De basis voor kostenverhaal vormt artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De regels in dat artikel zijn van overeenkomstige toepassing. In artikel 20 onder b is bepaald dat bij AMvB aangewezen bouwplannen (bijvoorbeeld de bouw van woningen) binnen het exploitatiegebied bijdragen in de gebiedsinvesteringen. Het exploitatiegebied is in onderhavig geval het gehele plangebied. Op aangewezen bouwplannen zullen de kosten van de kostensoortelijst worden verhaald. Het gaat hier om een open norm die is uitgewerkt in een beleidsregel. In deze beleidsregel, die in tegenstelling tot de andere beleidsregels door de raad wordt vastgesteld, is de bijdrage die bouwplannen dienen bij te dragen bepaald.

Zie verder hoofdstuk 9 van dit OmgevingsEffectRapport.

#### **Hoofdstuk6 Procedureregels**

De Procedureregels (artikel 21 en 22) bestaan uit diverse procedurele bepalingen. Zo is een bepaling opgenomen (artikel 21) waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders de "Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst" kunnen wijzigen en op welke wijze deze wijziging bekend wordt gemaakt. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen voor de wijziging van het GIS-systeem (artikel 22).

#### **Hoofdstuk7 Saldering**

In hoofdstuk 7 zijn de regels opgenomen waarmee de salderingsbenadering in het plan verankerd wordt. Hierin is bepaald van welke regels in het omgevingsplan via saldering kan worden afgeweken. Vervolgens is aangegeven onder welke voorwaarden via saldering kan worden afgeweken. Daarbij wordt via een beleidsregel invulling gegeven aan de gevraagde ambitiewaarden.

#### **Hoofdstuk8 Monitoring**

De borging van de monitoring in het omgevingsplan is opgenomen in hoofdstuk 8. In dit hoofdstuk is opgenomen wat er ten minste wordt gemonitord. De uitwerking van de monitoring is opgenomen in een beleidsregel.

Daarnaast is in dit hoofdstuk een artikel opgenomen waarmee onderdelen van het omgevingsplan (artikel 5.3 sub c en de artikelen 7 tot en met 11) gewijzigd kunnen worden als de resultaten van de monitoringsverplichting daartoe aanleiding geven. Zo kunnen burgemeester en wethouders de toegelaten activiteiten en functies wijzigen, bijvoorbeeld als geen gebruikruimte meer beschikbaar is, en de opgenomen randvoorwaarden wijzigen. Het wijzigen van de opgenomen randvoorwaarden is veelal een van de mogelijke maatregelen die is benoemd in bijlage 4 bij de planregels. Voorwaarde daarbij is wel dat wijziging van het omgevingsplan bijdraagt aan de in artikel 1 geformuleerde doelstelling en dat de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies niet worden beperkt.



## Hoofdstuk9 Hogere waarden

Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is het mogelijk om hogere waarden vast te stellen in het omgevingsplan, in plaats van hogere waarden via een apart collegebesluit te laten vaststellen. De hogere waarden die met het omgevingsplan worden vastgesteld, zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van de planregels. De onderbouwing voor de hogere waarden is opgenomen in bijlage 47 bij dit OER.

## Hoofdstuk10 Overgangsrechten slotregel

De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar het omgevingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan. Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het omgevingsplan afwijkt van dit plan.

De slotregel geeft ten slotte aan onder welke naam de regels van het omgevingsplan moeten worden aangehaald: 'Regels omgevingsplan Binckhorst'

### 8.3.2 Opbouw van de inhoudelijke planregels

#### 8.3.2.1 Toegelaten activiteiten

De inhoudelijke planregels zijn allemaal op dezelfde manier opgebouwd. In het eerste lid wordt aangegeven welke activiteiten in het hele plangebied zijn toegelaten. Anders dan bij een bestemmingsomschrijving van een bestemmingsplan, zullen de activiteiten die in het eerste lid worden genoemd meestal niet in het gehele plangebied te realiseren zijn. De randvoorwaarden bepalen namelijk of de activiteit ook op een bepaalde locatie is toegestaan.

#### 8.3.2.2 Categorieën van randvoorwaarden

In het tweede lid zijn de randvoorwaarden opgenomen. Elk initiatief moet voldoen aan de voor dit initiatief geldende randvoorwaarden die zijn opgenomen. Dat lijkt heel veel maar niet elke randvoorwaarde is van toepassing op elk initiatief. Daarom zijn er categorieën gemaakt die de randvoorwaarden verder verdelen. Hiermee wordt het makkelijker om te bepalen welke voorwaarden gelden voor het initiatief. Bijvoorbeeld: is er alleen sprake van een functiewijziging en wordt er niet gebouwd, verbouwd of gerenoveerd dan hoeft ook niet aan die randvoorwaarden voor die categorie te worden voldaan. De verdeling in categorieën is:

- Algemene randvoorwaarden:

Deze gelden ongeacht de activiteit die wordt uitgevoerd. Of nu een woning gebouwd wordt, een functie wordt gewijzigd of een kabel in de grond wordt gelegd: aan deze randvoorwaarden moet altijd worden voldaan. Uitzondering hierop is als saldering mogelijk is.

- Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren:

Deze randvoorwaarden gelden alleen indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren. De algemene randvoorwaarden voor bouwen zijn dus niet van toepassing indien uitsluitend een functie wordt gewijzigd, waarbij de bebouwing niet wordt gewijzigd.

- Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

Deze randvoorwaarden gelden alleen indien sprake is van grondroering. Deze algemene randvoorwaarden zijn dus niet van toepassing indien er geen sprake is van grondroering.

- Algemene randvoorwaarden indien sprake is van uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

Deze randvoorwaarden gelden alleen indien sprake is van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Deze randvoorwaarden zijn dus niet van toepassing indien er geen sprake is van uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

- Activiteit slopen

Deze randvoorwaarden gelden alleen indien sprake is van cultuurhistorische waarden en karakteristieke

beeldbepalende bebouwing.

- Randvoorwaarden die samenhangen met de toegelaten activiteiten (benoemd in het eerste lid): Hierbij gaat het om specifieke randvoorwaarden die alleen gelden voor bijvoorbeeld wonen, het exploiteren van een bedrijf of het verrichten van diensten. Indien woningen worden gebouwd, hoeft niet te worden getoetst aan de randvoorwaarden die gelden voor het exploiteren van een bedrijf. Deze randvoorwaarden zijn per activiteit geordend.

*8.3.2.3 Verschil in uitleg randvoorwaarden; open en gesloten normen en het gebruik van beleidsregels*  
Met het omgevingsplan wordt het mogelijk om ook kwalitatieve beschrijvingen op te nemen in de regels. Dit worden ook wel 'open normen' genoemd. In de huidige bestemmingsplannen wordt alleen maar gewerkt met 'gesloten normen'. Het is dan direct duidelijk wat met een regel in het plan wordt bedoeld. Bijvoorbeeld als de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter dan weet iedereen dat een initiatief met een hoogte van 7,9 meter wel past en een hoogte van 8,1 meter niet past binnen de regels. Met het opnemen van kwaliteiten is dat lastiger. Niet iedereen denkt hetzelfde of heeft dezelfde invulling van bepaalde begrippen.

In het omgevingsplan komen zowel open als gesloten normen voor. Om toch bepaalde handvatten mee te geven hoe de gemeente een bepaalde open norm heeft bedoeld zijn deze regels uitgewerkt in beleidsregels. In de beleidsregel wordt aangegeven hoe de regel moet worden uitgelegd en hoe een initiatiefnemer kan aantonen dat de beoogde ontwikkeling past binnen deze aanpak.

De gemeente beoordeelt bij elk initiatief of wordt voldaan aan de open norm aan de hand van de uitwerking in de beleidsregels. Indien een initiatief niet voldoet aan de open norm wordt niet overgegaan tot verlening van de vergunning. Immers in artikel 4 is aangegeven dat een initiatief pas mogelijk is op een bepaalde locatie als aan alle – voor dat initiatief geldende - randvoorwaarden wordt voldaan. Er is dus geen sprake van een gebonden beschikking zoals het geval is bij bestemmingsplannen, er is sprake van een nader afwegingsmoment.

*8.3.2.4 Verschil in formulering randvoorwaarden: 'in acht nemen' en 'rekening houden met'*  
In de regels zijn verschillende formuleringen gebruikt voor het beschrijven van de te beschermen kwaliteit in de planregels. Dit zijn 'in acht nemen' of vergelijkbare formuleringen zoals 'mag maximaal bedragen'. Dit type formuleringen is gebruikt voor die planregels waarvan niet mag worden afgeweken. Voorbeelden hiervan zijn het maximum aantal van 4.427 woningen of de verplichting dat voldaan moet worden aan de ruimtelijke kwaliteit die past bij een gemengd woon-werkgebied, zoals opgenomen in de regels en nader geduid in de beleidsregels. Afwijkingen zijn uitsluitend toegestaan als in het beleid waarnaar verwezen wordt afwijkingen zijn opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het parkeerbeleid. Dit parkeerbeleid moet in acht worden genomen, maar indien het niet mogelijk is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te realiseren kan ook een overeenkomst met een nabij gelegen parkeergarage voor de huur van parkeerplaatsen worden overgelegd om op deze manier aan te tonen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De formulering 'rekening houden met' is zachter. Van deze regel kan worden afgeweken, mits dit voldoende gemotiveerd wordt.

*8.3.2.5 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren*  
Indien sprake is van het bouwen, verbouwen of renoveren gelden verschillende randvoorwaarden die borgen dat bouwactiviteiten niet leiden tot een (onevenredige) aantasten van de fysieke leefomgeving.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Bij de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd hoogstedelijk woon-, werk-, en leefgebied past een andere ruimtelijke kwaliteit dan nu in de Binckhorst aanwezig is. Dit is een open norm die is uitgewerkt in een beleidsregel. De beleidsregel bestaat (op dit moment) uit drie kaarten en aanvullende regels/toelichting. De beleidsregel is onder meer opgesteld op basis van de thans bestaande stukken (zoals het Ontwikkelperspectief Trekvlietzone), maar ook ander beleid dat in de toekomst wordt vastgesteld, kan worden gebruikt voor de (verdere) invulling van deze beleidsregel.

Om, ondanks deze open norm, wel te zorgen voor een rechtszekere regeling zijn in de regels van het omgevingsplan randvoorwaarden opgenomen, waarmee het kader voor de beleidsregel wordt geboden.

Zo zijn de minimale en maximale bouwhoogte, de maximale hoogte en plaats van hoogteaccenten en minimale floor space index opgenomen en is bepaald dat binnen een zone van 26 meter van de watergrens van de Trekvlief geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd om een openbare kade te borgen.

Ten slotte is in deze regel bepaald dat voor gebieden die in de beleidsregel zijn aangewezen als 'primaat werken' bij herstructurering ruimte beschikbaar moet blijven voor economische functies. Dit is geborgd door te bepalen dat panden waarvoor herstructurering op de begane grondlaag geen woning aanwezig was, na de herstructurering eenzelfde metrage beschikbaar moet zijn op de begane grond of verdieping voor economische functies als voor de herstructurering.

### **Windturbines**

Binnen de Binckhorst zijn kleine windturbines (met een maximale lengte van de wijk van 2 meter, gemeten vanaf de rotor tot de punt van de wijk) toegestaan. Het gaat hierbij om kleine turbines die passen binnen het stedelijk gebied en om die geen hinder veroorzaken voor omliggende activiteiten.

### **Bezonnig**

Door de gemeenteraad is bezonningsbeleid vastgesteld, waarmee geborgd wordt dat de bezonnig van belendende percelen rondom ontwikkellocaties niet onevenredig wordt aangetast. In het omgevingsplan is deze randvoorwaarde opgenomen en wordt verwezen naar de normen in het bezonningsbeleid, die in acht genomen moeten worden. Met deze regel is een dynamische verwijzing opgenomen. Als de raad in de toekomst nieuw bezonningsbeleid zou vaststellen, dient vanaf dat moment aan het nieuwe beleid te worden voldaan.

### **Windhinder**

Eenzelfde regeling als voor bezonnig is ook voor windhinder opgenomen. Ook voor dit thema is door de gemeenteraad beleid vastgesteld, waarmee geborgd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat. Deze norm is in het omgevingsplan opgenomen, waarbij verwezen wordt naar de normen in het Haags windhinderbeleid, die in acht genomen moeten worden. Het gaat hier eveneens om een dynamische verwijzing.

### **Duurzaamheid**

Ten aanzien van duurzaamheid is bepaald dat, indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren, de Haagse CO<sub>2</sub>-eisen en de gemeentelijke GPR-eisen in acht genomen moeten worden. De huidige gemeentelijke GPR-eisen zijn opgenomen op de factsheet Energie en Klimaat. Indien in de toekomst nieuwe GPR-eisen worden vastgesteld, zullen deze GPR-eisen vanaf het moment van vaststelling van deze eisen gelden. Voor het bouwen en verbouwen van gebouwen is op de factsheet aangegeven aan welke eisen voldaan moet worden. Nieuwbouw dient CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. Bij verbouw is de eis afhankelijk van het type gebouw en de levensduur na verbouwing. Voor zover deze eisen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit, gelden de eisen uit het Bouwbesluit.

### **Ruimtereservering HOV**

Ten aanzien van het openbaar vervoer is bepaald dat er een ruimtereservering moet zijn om in de toekomst een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding (HOV) op een eigen baan te kunnen maken over de Binckhorstlaan waarmee zowel een verbetering van het aanbod aan openbaar vervoer mogelijk wordt als een goede doorstroming van het openbaar vervoer over de Binckhorstlaan kan worden gewaarborgd.

Deze ruimtereservering is bedoeld om in geval van nieuwe initiatieven die uitgaan van bouwen in deze zone de aanleg van het OV-tracé niet onmogelijk te maken.

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie. Gedacht kan worden aan verkeersgeleiders, verkeerslichten, verkeersregelingsinstallaties, lichtmasten, verkeersborden en bouwwerken voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

### **Zelfredzaamheid**

In de regels is opgenomen dat vluchtwegen zoveel mogelijk van risicobronnen af gesitueerd dienen te

worden en gebouwen zodanig worden vormgegeven dat risico's in het kader van externe veiligheid zoveel mogelijk worden beperkt. Daarmee wordt de zelfredzaamheid van bewoners en gebruikers vergroot.

#### 8.3.2.6 *Beschrijving van de algemene randvoorwaarden; aan welke kaders moet elk initiatief voldoen*

Alle nieuwe ontwikkelingen in de Binckhorst moeten voldoen aan de algemene randvoorwaarden (artikel 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2). Het gaat hier om randvoorwaarden die voor een groot deel van de activiteiten en/of in meerdere deelgebieden gelden. Het kan echter ook voorkomen dat bepaalde randvoorwaarden toch niet relevant zijn voor een specifiek initiatief.

Deze randvoorwaarden gelden niet voor bestaande activiteiten. Indien bestaande activiteiten niet voldoen aan de normen die zijn opgenomen in de algemene randvoorwaarden, zijn hiervoor specifieke randvoorwaarden opgenomen die meer ruimte geven voor deze bestaande activiteiten. Op deze manier wordt geborgd dat bestaande activiteiten kunnen blijven.

### **Bedrijfsvoering bestaande bedrijven**

Om de bedrijfsvoering van bedrijven te beschermen tegen nieuwe initiatieven zijn diverse randvoorwaarden opgenomen, waarmee de rechtspositie van bestaande bedrijvigheid wordt geborgd, indien nieuwe functies zich willen vestigen in het plangebied (ook in de andere artikelen zijn randvoorwaarden opgenomen die de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven mede borgen). Daarbij is het moment van een vergunningaanvraag bepalend. Nieuwe gevoelige functies zijn alleen toegestaan als zij aantonen dat bestaande bedrijven niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering. Het aantonen hiervan kan op verschillende manieren. Dit is in de beleidsregel nader uitgewerkt. Deze regel is niet alleen beperkt tot de bescherming van nu bestaande bedrijven, maar geldt juist ook voor bedrijven die zich in de toekomst in de Binckhorst vestigen. Indien na vestiging van het bedrijf een aanvraag voor de vestiging van een gevoelige functie wordt ingediend, moet worden aangetoond dat vestiging van deze gevoelige functie de bedrijfsvoering van het eerder gevestigde bedrijf niet onevenredig aantast.

### **Gezoneerd industrieterrein**

Voor het gezoneerd industrieterrein Binckhorst-Zuid zijn specifieke regels opgenomen. Zo wordt de bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen op dit gezoneerd industrieterrein uitgesloten. Daarnaast worden beperkingen gesteld aan de maximale geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit als gevolg van het gezoneerd industrieterrein. De bouw van woningen rondom dit gezoneerd industrieterrein is toegestaan, mits de geluidbelasting op de gevel van deze woningen niet meer dan 55 dB(A) als etmaalwaarde bedraagt. Daarnaast zijn ook in de randvoorwaarden van specifieke activiteiten randvoorwaarden opgenomen ten behoeve van het gezoneerd industrieterrein.

### **Omgevingslawaai**

In de algemene randvoorwaarden zijn ook regels ten aanzien van de *gecumuleerde* geluidbelasting als gevolg van de exploitatie van bedrijven in het plangebied, wegverkeer en railverkeer opgenomen. De maximale gecumuleerde geluidbelasting verschilt tussen het deelgebied Trekvlietzone (55 dB) en de overige deelgebieden (68 dB). De Trekvlietzone betreft een aaneengesloten gebied waar woningbouw is toegestaan. In de overige deelgebieden is een onderscheid gemaakt tussen primaat wonen en werken en vindt functiemenging op grote schaal plaats. Binnen de Trekvlietzone is nog een uitzondering gemaakt voor een zone van 15 meter breed langs de Binckhorstlaan en Mercuriusweg, waar de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 69,5 dB mag bedragen.

Uit deze regeling blijkt een bescherming van gebied Trekvlietzone als woongebied voor het aspect geluid, ongeacht of hier reeds gevoelige functies zijn gevestigd. Zoals hiervoor aangegeven, beïnvloedt deze bepaling de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet: zij kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten.

Na de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan wordt geconcretiseerd op welke wijze cumulatie berekend wordt en welke methode daarbij gehanteerd wordt.

### **Geluidgevoelige functies**

Vergelijkbaar met de systematiek voor de bescherming van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven is ook een randvoorwaarde opgenomen waarmee de belangen van bestaande geluidgevoelige functies worden geborgd. Indien een bedrijf zich wil vestigen binnen het plangebied dient beoordeeld te worden of dat mogelijk is gelet op de op dat moment aanwezige geluidgevoelige functies. Dit kan op meerdere manieren worden aangetoond. Dit is in de beleidsregel nader uitgewerkt.

### **Bodem**

Naast de wettelijke bepalingen die gelden voor bodem (de bepaling dat de kwaliteit van de bodem dient te passen bij het beoogde gebruik), is in het omgevingsplan aanvullend de bepaling opgenomen dat voor nieuwe functies moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem niet (verder) verslechtert. De kwaliteit van de bodem mag door een nieuwe ontwikkeling dus niet worden aangetast.

### **Aardgastransportleiding**

Bebouwing (zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde) zijn in het geheel niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - leiding gas". Met deze regel worden de bestaande aardgastransportleidingen beschermd. Een uitzondering op deze regel is de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding.

### **Verkeer en parkeren**

Binnen het plangebied moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. De raad heeft via het parkeerbeleid invulling gegeven aan dit criterium. In het parkeerbeleid, zoals dat nu van toepassing is, zijn parkeernormen opgenomen, waarvan onder voorwaarden van afgeweken kan worden. Met deze regel is een dynamische verwijzing opgenomen. Als de raad in de toekomst nieuw parkeerbeleid vaststelt, dient vanaf dat moment aan het nieuwe beleid te worden voldaan.

Daarnaast is opgenomen dat rekening moet worden gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst als geheel voor zowel motorvoertuigen, openbaar vervoer als langzaam verkeer. Om te voorkomen dat door ontwikkelingen in de Binckhorst het verkeerssysteem vast loopt, is in de regels van het omgevingsplan opgenomen dat het verkeersaanbod moet kunnen worden afgewikkeld op de kruisingen in hun huidige vorm die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst. In de bijbehorende beleidsregel is aangegeven hoe per initiatief aangetoond kan worden dat een goede bereikbaarheid wordt gewaarborgd. Via monitoring wordt, op basis van de aangevraagde en verleende omgevingsvergunningen en ingediende verzoeken om reservering de totale bereikbaarheid van de Binckhorst bijgehouden. Gelet op de systematiek van het omgevingsplan Binckhorst, accepteert de gemeente het feit dat de geboden flexibiliteit leidt tot een grotere monitoringslast dan bij reguliere bestemmingsplannen.

Ten slotte is opgenomen dat rekening moet worden gehouden met een duurzame mobiliteit. Hieronder wordt een verschuiving van de modal split verstaan (van autogebruik naar andere modaliteiten). Dit is uitgewerkt in een beleidsregel. In de regels zijn maximale etmaalintensiteiten op drie maatgevende kruisingen en spitsfactoren opgenomen. Met deze regels wordt de doorstroming van het verkeer geborgd.

### **Openbare ruimte**

De openbare ruimte moet voldoen aan residentiekwaliteit en functioneel, flexibel en veelzijdig (in gebruik) worden ingericht. In het Handboek Openbare Ruimte zijn richtlijnen gegeven waaraan de inrichting van het openbaar gebied moet voldoen. Een schone en 'hele' openbare ruimte wordt geregeld via de algemene zorgbepaling (artikel 15)

### **Trillingshinder en lichthinder**

Voor de thema's trillingshinder, lichthinder en geurhinder is de bepaling opgenomen dat er rekening wordt gehouden dat er geen respectievelijk onevenredige trillingshinder en lichthinder wordt veroorzaakt

of daaraan wordt blootgesteld. Dit is een open norm die nader is uitgewerkt in beleidsregels.

### **Geurhinder**

De geurcontouren van de drie bestaande bedrijven (HAC (Zonweg 23), AVR (Meteoorstraat 65) en De Zwart (Zonweg 13)), die afwijken van de richtafstanden, zijn opgenomen op de verbeelding. Binnen deze geurcontouren (aangeduid met de aanduiding 'milieuzone - geurzone') zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Binnen de geurcontour 'milieuzone - geurzone 1' zijn wel geurgevoelige objecten toegestaan. Voor nieuwe activiteiten, bijvoorbeeld de vestiging van een nieuw geurveroorzakend bedrijf geldt dat de geuremissie veroorzaakt door activiteiten ter plaatse van de perceelsgrens van de inrichting niet meer dan 0,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentielwaarde mag bedragen.

### **Sociale veiligheid**

Voor het thema sociale veiligheid is de bepaling opgenomen dat er geen sprake mag zijn van ontoelaatbare aantasting van de sociale veiligheid. Het gaat hier om een motiveringsplicht. Voor bestaande activiteiten wordt met de algemene zorgplichtbepaling (artikel 15) geborgd dat geen ontoelaatbare aantasting van de sociale veiligheid ontstaat.

### **Ecologie, groen en natuur**

Voor het thema natuur en groen is opgenomen dat er geen sprake mag zijn van ontoelaatbare aantasting van de zich daar bevindende ecologische waarden. Ook hier gaat het om een motiveringsplicht. Vaak kan via een quick-scan flora- en fauna kan worden aangetoond dat er geen sprake is van ontoelaatbare aantasting, maar in sommige gevallen kan aanvullend onderzoek nodig zijn. In het GIS-systeem is de ligging opgenomen van de stedelijke ecologische verbindingzone die in het plangebied is gelegen.

### **Water**

Ten aanzien van het thema water is bepaald dat het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan in acht wordt genomen. Daarnaast is de regel opgenomen dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie. Ten aanzien van afvalwater is opgenomen dat het belang van het afvalwatertransport en de verwerking van het afvalwater moet zijn geborgd.

Tenslotte is bepaald dat het belang van de waterveiligheid in acht genomen moet worden. Hiermee wordt bedoeld op de regionale waterkering die in het gebied is gelegen. Aan deze vier open normen wordt via een beleidsregel invulling gegeven. De beleidsregels zijn samen met het Hoogheemraadschap van Delfland opgesteld en vinden hun basis in het (gemeenschappelijke) beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland en het beleid van de gemeente Den Haag. Meer informatie over dit beleid is te vinden op de factsheet Water.

### **Externe veiligheid**

Voor het thema externe veiligheid is opgenomen dat de hoogte van het groepsrisico niet meer mag bedragen dan 1 maal de oriënterende waarde. Uitzondering op deze regel zijn de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde. In deze gebieden mag het groepsrisico niet toenemen.

### **Luchtkwaliteit**

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek dat in het kader van de botsproeven is uitgevoerd (zie bijlage 46) blijkt dat de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit overschreden kunnen worden, indien de maximale mogelijkheden die het omgevingsplan biedt ingevuld zouden worden dan wel rondom de tunnelmond aan de Binckhorstlaan en langs de Supernovaweg/Regulusweg gebouwd wordt. Om die reden zijn in de



planregels regels opgenomen waarmee is geborgd dat de grenswaarden niet overschreden kunnen worden.

#### *8.3.2.7 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering*

Voor activiteiten waarbij (tevens) sprake is van grondroering gelden een aantal randvoorwaarden die tezamen borgen dat ingrepen in de bodem, zoals graven of heien, geen (onevenredig) nadelige gevolgen hebben.

### **Archeologie**

Op de factsheets is in beeld gebracht waar zich archeologische waarden bevinden of kunnen bevinden. Binnen deze gebieden mogen archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. In de beleidsregels is nader uitgewerkt wanneer er geen sprake is van een onevenredige aantasting. In overige gevallen dient contact opgenomen te worden met de Afdeling Archeologie. In het GIS-systeem is de ligging opgenomen van de archeologische waarden en verwachtingen.

### **Ondergrondse infrastructuur**

Voor bestaande (op het moment van de vergunningaanvraag of verzoek om reservering) ondergrondse hoofdinfrastructuur is opgenomen dat het functioneren daarvan niet mag worden aangetast. Voor de zone rondom bestaande hoofdinfrastructuur (de belemmeringenstrook) is geregeld dat realisatie van bouwwerken of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden alleen is toegestaan als het belang van de betreffende leiding(en) is geborgd. Met deze bepaling wordt de dubbelbestemming die is opgenomen in reguliere bestemmingsplannen geregeld. Het in de regeling opgenomen verbod bouwwerken en uitvoeren van werken en het afwijken daarvan middels omgevingsvergunning is geïntegreerd. Het bouwen van vouwwerken of uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringenstrook is toegestaan, mits onderbouwd wordt dat het belang van de betreffende leiding is geborgd. Om dit aan te tonen is, naast een gedegen motivering, ook een schriftelijk advies van de betrokken leidingbeheerder vereist. In het GIS-systeem is de ligging opgenomen van alle planologisch relevante leidingen. Ook de belemmeringenstrook is opgenomen. Voor de gasleiding is deze bovendien op de verbeelding opgenomen.

#### *8.3.2.8 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van uitvoeren van werken en/of werkzaamheden*

In deze randvoorwaarden zijn twee regels opgenomen. Allereerst is bepaald dat bij de aanleg van nieuwe infrastructuur de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de eisen van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen worden. Ten tweede wordt de aanleg van nieuwe ondergrondse (hoofd)infrastructuur, dus zowel planologisch relevante leidingen als huisaansluitingen, gereguleerd. De aanleg van nieuwe ondergrondse infrastructuur is toegestaan, mits rekening wordt gehouden met het beoogd gebruik van de gronden. Gemotiveerd moet worden dat deze leidingen passen bij het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden.

Om overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit te voorkomen, is de regel opgenomen dat bij de inrichting van de openbare ruimte de onderlinge afstand tussen nieuw aan te planten bomen minimaal 15 meter moet bedragen en dat de kronen geen aaneengesloten bladerdek mogen vormen. Deze regel heeft alleen betrekking op niet aan te planten bomen en heeft geen gevolgen voor bestaande bomen. Met deze regel wordt voorkomen dat bomen te dicht op elkaar staan, waardoor de verspreiding (en daarmee de verdunning) van de schadelijke uitlaatgassen wordt belemmerd.

#### *8.3.2.9 Wonen*

Eén van de belangrijke ambities voor de Binckhorst is om woningen te bouwen, om zo het gebied te laten transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Op basis van de ladder van de duurzame verstedelijking is aangetoond dat de actuele behoefte ten minste 5.000 woningen bedraagt. Op dit aantal is het aantal reeds vergunde, in aanbouw zijnde en gerealiseerde woningen in mindering gebracht en vervolgens als maximum (4427 woningen) opgenomen in de planregels (artikel 7.2.6).

Als de gebruikruimte voor woningen uitgeput is, kan worden afgeweken van het omgevingsplan ten



einde extra woningen toe te staan. Voorwaarde daarbij is uiteraard wel dat deze afwijking past binnen gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. Hiervoor is wel een Wabo-procedure of wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Om te voorkomen dat dit aantal van 5.000 woningen zal bestaan uit dezelfde woningen, is opgenomen dat een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma gebouwd moet worden, zowel in woningtype als in prijsklasse. Aan deze norm wordt in een beleidsregel invulling gegeven. Daarnaast dienen woningen gebouwd te worden volgens de Richtlijn "Aanpasbaar Bouwen" (zie voor meer informatie de factsheet 'Wonen, opgenomen in bijlage 30') en geldt een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2 (voor woningen die voor 1 januari 2021 worden gebouwd).

#### 8.3.2.10 *Exploiteren van een bedrijf*

##### *Bestaande bedrijven*

Ten aanzien van bestaande bedrijven is in dit artikel geregeld dat het exploiteren van een bestaand bedrijf is toegestaan. Gecombineerd met het bepaalde in artikel 3 ten aanzien van bestaande activiteiten en het bepaalde in de algemene randvoorwaarden is hiermee invulling gegeven aan één van de uitgangspunten van het omgevingsplan: bestaande rechtmatig aanwezige of vergunde bedrijven moeten hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en nieuwe functies die zich vestigen in het plangebied dienen rekening te houden met de bedrijfsvoering van deze bedrijven en mogen deze niet onevenredig schaden. De richtafstanden die zijn opgenomen in artikel 7.2.7 (zie hierna) gelden dus niet ten aanzien van bestaande bedrijven die hun bedrijfsvoering niet veranderen.

De bestaande bedrijven met een richtafstand groter dan 10 meter (de milieutechnisch gezien zwaardere bedrijven) zijn in een bijlage bij de regels specifiek benoemd. Bedrijven met een richtafstand van maximaal 10 meter (de milieutechnisch lichtere bedrijven die zich over het algemeen goed laten mengen met gevoelige functies als wonen) zijn niet specifiek in (een bijlage bij) de regels benoemd, maar zijn beschermd via de regel "bestaande bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. In de beleidsregel is tevens nog een specifieke voorwaarde voor deze bedrijvigheid opgenomen. Nieuwe gevoelige functies dienen er altijd vanuit te gaan dat een bedrijf met een richtafstand van 10 meter aanwezig is en daarop bouwkundige maatregelen te treffen, tenzij zij aantonen dat een dergelijk bedrijf niet binnen een zone van 10 meter rondom hun initiatief aanwezig is.

##### *Nieuwe bedrijven*

De regels die zijn opgenomen voor het exploiteren van een bedrijf regelen welk type bedrijf, gelet op de milieu-impact, zich kan vestigen in de Binckhorst. In reguliere bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, dat een hulpmiddel is voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de bestemmingsplannen wordt dan gebruik gemaakt van een classificatie van de milieucategorie in het plan (op de verbeelding en/of in de regels) die verwijst naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein en/of een Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging die als bijlage bij de regels is toegevoegd. Op deze wijze is het mogelijk om aan de hand van de classificatie en de Staat van Bedrijfsactiviteiten te bepalen of het initiatief op die locatie is toegestaan. In de VNG-lijst worden richtafstanden benoemd voor de volgende thema's:

- Geluid
- Gevaar
- Geur
- Stof

Voor de laatste drie categorieën wordt aangesloten bij de regelingen zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Voor deze onderwerpen wordt verwezen naar de factsheets Externe Veiligheid en Geur alsmede de uitputtende regeling in het Activiteitenbesluit ten aanzien van stof.

In de VNG publicatie wordt echter uitgegaan van gemiddelde bedrijfssituaties. Dit leidt er bij de toepassing van de lijst bij het onderdeel geluid toe dat de regels enerzijds onnodig verstarrend werken en anderzijds dat de leefomgeving onvoldoende wordt beschermd. Voor dit onderdeel is in het omgevingsplan voor een andere aanpak gekozen.

In de VNG publicatie wordt echter uitgegaan van gemiddelde bedrijfssituaties. Dit leidt er bij de toepassing van de lijst bij het onderdeel geluid toe dat de regels enerzijds onnodig verstarrend werken en anderzijds dat de leefomgeving onvoldoende wordt beschermd. In het omgevingsplan zijn geen categorieën van bedrijven in de planregels opgenomen. In de planregels zijn – afhankelijk van de aard van het deelgebied – richtafstanden opgenomen. Bij de beoordeling of een bedrijf binnen deze richtafstandseis past, wordt in eerste aanleg uitgegaan van de categorie-indeling van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, hetgeen correspondeert met een richtafstand. Als een bedrijf niet binnen de beschrijvingen van bedrijfscategorieën van deze handreiking past of als de geluiduitstraling niet overeenkomt met de gemiddelde bedrijfssituatie waar bij het opstellen van de VNG-handreiking van is uitgegaan, kan worden uitgegaan van de feitelijke geluidbelasting die met het in werking zijn van dit bedrijf samenhangt. Deze geluidbelasting kan worden vastgesteld volgens de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999, van het voormalige ministerie van VROM.

Als de geluidruimte die voor de bedrijfsvoering van nieuwe bedrijven nodig is tot een grotere afstand leidt, dan de richtafstand opgenomen in de planregels, dan kan worden gezocht naar maatregelen om deze geluidbelasting alsnog passend te maken. Daarbij kan worden gedacht aan maatregelen binnen het bedrijf (zoals dempers of schermen), maar ook maatregelen binnen het plangebied zoals andere vormen van ontsluiten van het bedrijf.

In de regels is een maximum oppervlak voor nieuwe bedrijven opgenomen. Dit maximum oppervlak volgt uit een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ecorys heeft dit onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er een marktruimte is voor bedrijvigheid van 352.000-440.000 m<sup>2</sup> bvo. Van deze marktruimte wordt 250.000 m<sup>2</sup> toegewezen aan de Binckhorst om ook elders in Den Haag marktruimte te behouden voor nieuwe bedrijvigheid. In de regels is derhalve een maximum oppervlak van 250.000 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van de activiteit exploiteren van een bedrijf.

#### 8.3.2.11 *Exploiteren van een detailhandelsvestiging*

Ten aanzien van detailhandelsvestigingen is een onderscheid gemaakt tussen het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging en een nieuwe detailhandelsvestiging.

##### *Bestaande vestigingen*

In de regels zijn de bestaande detailhandelsvestigingen zoals deze aanwezig waren op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan vastgelegd met het adres, type detailhandel en oppervlakte. Bestaande bedrijven kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt, de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft en het voldoet aan de locatievoorwaarden. Een keukenbedrijf (detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche) kan zich dus ook elders in het plangebied vestigen, zolang het oppervlak maar niet wordt uitgebreid. Uiteraard dient wel aan de andere relevante randvoorwaarden te worden voldaan.

##### *Nieuwe vestigingen*

Het exploiteren van een nieuwe detailhandelsvestiging is onder voorwaarden toegestaan. Detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche zijn niet toegestaan. Het brutovloeroppervlak voor reguliere detailhandel is beperkt tot een totaal van 3.500 m<sup>2</sup> bvo in de gehele Binckhorst, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van detailhandel in de vorm van gemakswinkels, bij maatschappelijke diensten, recreatieve activiteiten en activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten mag niet meer bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>;
- het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van detailhandel als onderdeel van mixed concepts, met een assortiment dat aansluit op de aard van dit concept mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- een totaal maximum van 1750 m<sup>2</sup> in de deelgebieden Trekvlizzone, Begraafplaatszone, Spoorboogzone en Gasfabriekterrein.

Daarnaast is een maximum van 300 m<sup>2</sup> per vestiging opgenomen en is de toename van het metrage reguliere detailhandel tot het hiervoor genoemde maximum gekoppeld aan de toename van het aantal woningen: voor elke 5 woningen die in de Binckhorst vergund zijn, mag 3,5 m<sup>2</sup> bvo detailhandel worden gerealiseerd.

Het brutovloeroppervlak ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen (niet zijnde woonbranche) is binnen het plangebied begrensd op 10.000 m<sup>2</sup> vvo. Deze detailhandel mag gerealiseerd worden in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in de plint langs de Binckhorstlaan.

Daarnaast is nog ruimte voor één bouwmarkt met een winkelvloeroppervlak van 2.584 m<sup>2</sup>. Bij de terinzagelegging van het ontwerp van het omgevingsplan is dit metrage ingevuld door de vestiging van Karwei op de hoek van de Binckhorstlaan en Mercuriusweg. Deze vestiging is in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan onder het overgangsrecht gebracht en zal in het kader van de aanleg van de Rotterdamsebaan moeten verdwijnen. De bouwmarkt kan zich verplaatsen naar elders in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone of de plint langs de Binckhorstlaan.

#### 8.3.2.12 *Houden van kantoor*

##### *Bestaande kantoren*

In de bijlage bij regels zijn de bestaande kantoren zoals deze aanwezig waren op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan vastgelegd met het adres en oppervlakte. Deze bestaande kantoren kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt;

##### *Nieuwe kantoren*

Voor het houden van nieuwe kantoren geldt dat deze zijn toegestaan, mits deze per vestiging niet groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup> bvo. Bureau Buiten heeft de behoefte aan deze kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m<sup>2</sup>) onderzocht. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in de Binckhorst tot en met 2038 een behoefte voor kantoren bestaat van 34.925 m<sup>2</sup> in het lage scenario, 63.536 m<sup>2</sup> in het alternatief hoge scenario en 101.882 m<sup>2</sup> in het hoge scenario. Bureau Buiten adviseert het scenario alternatief hoog te volgen. Om die reden is in de planregels voor kantoren een metrage opgenomen van 63.500 m<sup>2</sup> bvo.

#### 8.3.2.13 *Verrichten van maatschappelijke diensten*

Ook voor het verrichten van maatschappelijke diensten geldt dat de bestaande adressen waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan maatschappelijke diensten werden verricht, zijn vastgelegd in bijlage 2 bij de regels. Naast het adres is ook het type maatschappelijke dienst vastgelegd. Deze bestaande activiteiten kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied verplaatsen en nieuwe activiteiten kunnen zich in het gebied vestigen. Indien sprake is van een gevoelige functie, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, mag deze zich niet vestigen binnen een zone van 50 meter langs een drukke doorgaande weg (een weg waar per etmaal meer dan 10.000 motorvoertuigen overheen rijden) en niet binnen een zone van 300 meter langs de A12.

#### 8.3.2.14 *Cultuur en ontspanning*

##### *Bestaande activiteiten*

Voor bestaande activiteiten gericht op cultuur en ontspanning is een vergelijkbare regeling opgenomen als voor het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging: de bestaande activiteiten zijn met adres, oppervlakte en type vastgelegd in bijlage 2 bij de regels en kunnen zich verplaatsen mits het aantal vierkante meters niet toeneemt en de aard van de activiteiten niet wijzigt. Daarnaast moet worden voldaan aan de overige relevante randvoorwaarden. Een skatehal mag dus bijvoorbeeld niet gewijzigd worden in een bowlingbaan.

##### *Nieuwe activiteiten*

Bepaalde nieuwe activiteiten zijn toegestaan, mits rekening gehouden wordt met de Haagse Leisurestructuur, zoals vastgelegd in het Haags Leisurebeleid. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan hield dit beleid in dat leisurevoorzieningen buiten de hoofdstructuur alleen zijn toegestaan als deze niet inpasbaar zijn in de hoofdstructuur. Met andere woorden: vestiging van bijvoorbeeld een lasergamevestiging in de Binckhorst is alleen toegestaan als deze niet kan worden gevestigd in de Haagse binnenstad of Scheveningen. Daarnaast moet worden aangetoond dat deze nieuwe activiteiten voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking (of een eventuele rechtsopvolger).

#### 8.3.2.15 *Exploiteren van een horeca-inrichting*

##### *Bestaande activiteiten*

De bestaande horeca-inrichtingen in het plangebied zijn met adres, horecacategorie en brutovloeroppervlak opgenomen in bijlage 2 bij de regels. In de regels is bepaald dat deze bestaande horeca-inrichtingen zijn toegestaan.

##### *Nieuwe activiteiten*

Het exploiteren van een nieuwe horeca-inrichting is toegestaan, mits het totale brutovloeroppervlak niet wordt overschreden en voldaan wordt aan de horecastructuur Binckhorst. Deze horecastructuur is uitgewerkt in een beleidsregel. Daarnaast dient uiteraard ook aan de andere relevante randvoorwaarden te worden voldaan.

#### 8.3.2.16 *Exploiteren van een hotel*

Binnen het plangebied is aan de Binckhorstlaan 131 een hotel met 58 kamers gevestigd. Dit hotel is bij recht bestemd en kan zich binnen de grenzen van het plangebied verplaatsen, zolang het totaal aantal kamers niet wordt overschreden. Daarnaast dient uiteraard ook voldaan te worden aan de andere relevante randvoorwaarden. Nieuwe hotels zijn binnen het plangebied niet toegestaan.

#### 8.3.2.17 *Bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten*

##### *Bestaande bedrijfsverzamelgebouwen*

In het plangebied zijn op het moment meerdere bedrijfsverzamelgebouwen (een gebouw waarin meerdere bedrijven of vestigingen in de creatieve industrie gevestigd zijn, aangevuld met kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten, dienstverlening, horeca, kantoor, creatieve industrie en onderwijs) aanwezig. Het gaat om BINK36, de Caballero Fabriek, de Besturing en MOOOF. Deze bestaande vestigingen zijn toegestaan en opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

##### *Nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen*

Nieuw bedrijfsverzamelgebouwen zijn eveneens toegestaan. Daarbij gelden wel de voorwaarden dat binnen een bedrijfsverzamelgebouw ten minste 75% van het brutovloeroppervlak bestaat uit bedrijven en/of vestigingen in de creatieve industrie, dat er sprake is van meerdere bedrijven/vestigingen, de ruimte voor kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten zeer beperkt is (per vestiging maximaal 10% van het bvo met een maximum van 300 m<sup>2</sup>) en het brutovloeroppervlak ten behoeve van kantoor beperkt is tot 1000 m<sup>2</sup> per vestiging en ten behoeve van ondergeschikte horeca beperkt is tot 10% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw met een maximum van 500 m<sup>2</sup> per vestiging.

#### 8.3.2.18 *Activiteiten in mixed concepts*

Mixed concepts zijn concepten met 'meerdere activiteiten onder één dak', bijvoorbeeld een concept van leisure en horeca of sport en detailhandel. Het gaat hier veelal om concepten waarbij het onderscheid tussen de verschillende activiteiten lastig te maken is. Binnen het plangebied is het oprichten van een nieuw mixed concept met de daarbij behorende activiteiten toegestaan. Daarbij moet sprake zijn van minimaal twee verschillende activiteiten (geen enkele activiteit mag meer dan 50% van het totale brutovloeroppervlak beslaan) en het brutovloeroppervlak van detailhandel is beperkt tot 300 m<sup>2</sup> per concept, het brutovloeroppervlak van kantoor is beperkt tot 1000 m<sup>2</sup> per concept.

#### 8.3.2.19 *Verrichten van activiteiten in de creatieve industrie*

Traditioneel wordt er in bestemmingsplannen onderscheid gemaakt tussen kantoren en bedrijven. In de Binckhorst zien we echter ook een derde onderscheidende categorie: de creatieve industrie. Dit type past bij uitstek binnen de Binckhorst en veel minder op bijvoorbeeld kantorenlocaties als het Beatrixkwartier en bedrijventerreinen als Forepark of ZKD.

Bestaande activiteiten in de creatieve industrie zijn toegestaan en specifiek opgenomen op de lijst in bijlage 2. Deze kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied verplaatsen, zolang het brutovloeroppervlak per activiteit niet overschreden wordt.

Voor nieuwe activiteiten geldt dat in de regels een maximum oppervlak voor nieuwe creatieve industrie is opgenomen. Dit maximum oppervlak volgt uit een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bureau Stedelijke Planning heeft het onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de activiteit creatieve industrie. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een additionele ruimtebehoefte voor de creatieve industrie in de Binckhorst is van maximaal 27.000 m<sup>2</sup> bvo. Naar aanleiding van de resultaten van dit ladderonderzoek is in de regels voor creatieve industrie een maximum oppervlak van 27.000 m<sup>2</sup> bvo opgenomen.

#### *8.3.2.20 Het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik*

In de toegelaten functies en activiteiten is ook het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik opgenomen. Onder eigen gebruik wordt verstaan: het opwekken van energie voor sec het eigen gebruik zoals zonnepanelen op een woning of het opwekken van energie door bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren voor gemeenschappelijk eigen gebruik. Hier zijn geen specifieke randvoorwaarden opgenomen. Het voorkomen van hinder van deze activiteit is reeds in andere randvoorwaarden geborgd.

#### *8.3.2.21 Het verrichten van recreatieve activiteiten*

Bestaande activiteiten gericht op recreatie zijn toegestaan. In bijlage 2 bij de regels zijn de bestaande activiteiten benoemd. Het verrichten van nieuwe activiteiten is toegestaan, mits naar aard en omvang geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat. Dit moet in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag of verzoek om reservering worden onderbouwd.

#### *8.3.2.22 Het houden van evenementen*

Meldingsplichtige activiteiten (een evenement met maximaal 250 bezoekers per evenement) zijn op basis van het omgevingsplan overal toegestaan. Een dergelijk evenement is meldingsplichtig op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening en dient te voldoen aan de voorwaarden die aan dergelijke evenementen worden gesteld. Voor kleinschalige evenementen (evenementen met meer dan 250, maar minder dan 25.000 bezoekers per evenement) is in het omgevingsplan een specifieke regeling opgenomen (zie hierna). Evenementen met meer dan 25.000 bezoekers zijn in de Binckhorst niet toegestaan.

Voor kleinschalige evenementen geldt dat onderscheid gemaakt is tussen evenementen met maximaal 2500 en maximaal 25000 bezoekers (per evenement) Voor beide situaties is het maximale aantal evenementen, de maximale duur van het evenement zelf en van de op- en afbouw bepaald. Daarnaast zijn regels gesteld ten aanzien van de maximale geluidbelasting op geluidgevoelige functies. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning (of in het kader van een verzoek om reservering) moet worden aangetoond dat op de betreffende locatie wordt voldaan aan de opgenomen maximale geluidbelasting. Aanvullend gelden ook de overige relevante randvoorwaarden (onder meer parkeren en het voorkomen van lichthinder) in de overige leden in artikel 7.2.

Daarnaast dient ook een evenementenvergunning in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening te worden aangevraagd.

## Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

### 9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij vaststelling van omgevingsplannen/bestemmingsplannen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van de verschillende ontwikkelingen die planologisch mogelijk worden gemaakt. Aannemelijk moet worden gemaakt dat deze initiatieven binnen de levensduur van het plan, in casu twintig jaar in plaats van de gebruikelijke tien jaar, gerealiseerd kunnen worden.

Voorliggend omgevingsplan is echter geen blauwdruk voor hoe en waar exact ontwikkeld moet worden (ontwikkelingsplanologie), maar een raamwerk waarbinnen de markt zelf invulling kan geven aan organische ontwikkeling (uitnodigingsplanologie). Om deze reden is op grond van artikel 7c, negende lid, sub a onder 2 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet afgeweken van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro. Het is dan ook niet verplicht om vooraf, op het moment van vaststelling van het omgevingsplan, gedetailleerd te onderbouwen hoe de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan geregeld is. Het volstaat om aan te tonen dat het plan niet evident onuitvoerbaar is, zoals dat ook voor niet-economische thema's aangetoond is middels onder meer de botsproeven.

De gemeente gaat bij de Binckhorst uit van organische ontwikkeling en faciliteert marktpartijen zover mogelijk in hun ambities. Om de gewenste transformatie op gang te brengen heeft de gemeente reeds een aantal grote en belangrijke investeringen gedaan in de infrastructuur en openbare ruimte. Zo wordt op dit moment de Rotterdamsebaan aangelegd, zijn de Supernovaweg en het aanvullende deel van de Melkwegstraat reeds geopend en zijn de Fokker- en Poolsterhaven aangelegd. Deze zeer omvangrijke investeringen (alleen de Rotterdamsebaan al bijna € 650 miljoen) vormen een belangrijke randvoorwaarde om de Binckhorst te kunnen transformeren tot een meer gemengd woon-, werk- en leefgebied, en deze zijn reeds volledig financieel afgedekt of zelfs al uitgevoerd.

Met bovenstaande is een solide basis gelegd, maar de gemeente heeft, afhankelijk van de aard, fasering en locatie van ontwikkelingen in het gebied, nog een behoorlijke opgave om verdere transformatie van het gebied te faciliteren, om de ruimtelijke kwaliteit verder te versterken en naar het beoogde hoger niveau te tillen. Deze investeringen worden afgestemd op (het tempo van) de initiatieven die in het gebied tot stand komen.

In de beleidsregel Kostenverhaal is de indicatieve raming van de totale kosten, opbrengsten en gemeentelijke investeringen aangegeven. Deze indicatieve raming kan, afhankelijk van autonome ontwikkelingen en de door de gemeente gehanteerde fasering in de komende twintig jaar fluctueren. De organische ontwikkeling van de Binckhorst is hierbij van belang. Bijvoorbeeld, als de organische ontwikkeling zich in bepaalde deelgebieden concentreert kan dit leiden tot aanpassing van de gemeentelijke inzet en daarmee investeringskosten in andere deelgebieden. Door middel van het faseren van gemeentelijk inzet, op grond van de organische ontwikkeling én beschikbare middelen, kan hierop ingespeeld worden. Verder wordt verwezen naar de beleidsregel Kostenverhaal.

### 9.2 Kostenverhaal

#### 9.2.1 Wettelijk instrumentarium

De gemeente wil de juiste voorwaarden scheppen om transformatie van de Binckhorst mogelijk te maken en heeft hiertoe zoals aangegeven reeds fors geïnvesteerd. De in de beleidsregel Kostenverhaal opgenomen aanvullende investeringen zijn, op basis van de huidige inzichten, wenselijk om ontwikkelingen in het gebied te faciliteren en het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen. Het kunnen afdwingen van een bijdrage van alle initiatiefnemers is een belangrijke pijler om de gewenste investeringen in het gebied te kunnen bekostigen. Hiertoe maakt de gemeente gebruik van het wettelijk instrumentarium tot kostenverhaal.

Achterliggend idee van dit instrumentarium is dat toekomstige ontwikkelingen profiteren van, of zelfs alleen mogelijk zijn na gemeentelijke investeringen in het gebied en daarom ook een redelijke bijdrage hieraan moeten leveren. Zeker in locaties als de Binckhorst waar omvangrijke publieke investeringen gewenst zijn om het gebied van eenzijdige bedrijvenlocatie naar gemengd (hoog-)stedelijk locatie te



transformeren is dit instrument essentieel om het gebied 'van kleur te laten verschieten'.

Aan dit instrumentarium zijn wettelijke eisen gesteld met betrekking tot de kosten die de gemeente mag verhalen. Alle in dit plan opgevoerde kosten vallen binnen de 'kostensoortenlijst' en voldoen aan de ptp-criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit).

Het wettelijke instrumentarium tot kostenverhaal waar de gemeente in dit plan gebruik van maakt, wordt geboden in artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze regeling sluit beter aan op de organische ontwikkeling, langere planperiode en de systematiek van het omgevingsplan Binckhorst. Met deze regeling worden de knelpunten die Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening geeft voor organische omgevingsplannen opgelost. Zo kan op basis van artikel 7v:

- gewerkt worden met open normen. Bij organische gebiedsontwikkeling is vooraf nog niet in detail duidelijk welke activiteiten precies worden verricht en welke bijbehorende kosten voor de publieke voorzieningen worden gemaakt. Daardoor is vooraf ook niet duidelijk welke kosten aan welke activiteit worden toegerekend. Het werken met open normen biedt flexibiliteit op die onderdelen. Dit is in lijn met de manier waarop na inwerkingtreding van de Omgevingswet kan worden gewerkt.
- de kosten kunnen in of op grond van (in een beleidsregel) het omgevingsplan over de activiteiten worden verdeeld. Dit gebeurt op basis van ramingen. Bij organische gebiedsontwikkeling bevat die raming meer onzekerheid dan bij een vooraf in een stedenbouwkundig plan vastgelegde gebiedsontwikkeling. Bij de eindafrekening wordt de balans opgemaakt op basis van de gerealiseerde kosten en activiteiten. Daarmee is de rechtszekerheid voor initiatiefnemers geborgd in de eindafrekening.
- gemeenten kunnen een eigen rekensystematiek voor het verdelen van de kosten opnemen in het omgevingsplan. Hierdoor kan de omvang van het kostenverhaal worden vastgesteld zonder gebruik te maken van vooraf te bepalen opbrengsten van het gebied. Hierdoor krijgen gemeenten meer afwegingsruimte om de verdeelsleutel voor kostenverhaal aan te passen aan de kenmerken van de opgave en het gebied. In het verlengde hiervan worden de aan het experiment deelnemende gemeenten niet meer verplicht om de inbrengwaarde van gronden – met bijbehorende bestuurslasten – in de rekensystematiek te verwerken.

### 9.2.2 Organisch is onzekerheid

Het eisen van een bijdrage van initiatiefnemers die baat hebben bij investeringen heeft als voordeel dat de gemeente (en daarmee elke inwoner/ondernemer) niet voor alle kosten opdraait, maar deze aanpak brengt wel onzekerheid en risico's met zich mee. Zo is de betalingsverplichting gekoppeld aan bouwplannen terwijl vooraf niet zeker is in welk tempo het gebied tot ontwikkeling komt. Dit speelt in het geval van uitnodigingsplanologie/ organisch ontwikkelen nog sterker.

Op basis van de huidige marktprijzen is het uitgangspunt bij vaststelling van het omgevingsplan dat de waardesprong een groot deel, maar niet alle nu geraamde investeringskosten zal kunnen afdekken. Er is dan ook sprake van 'macro-aftopping' waarbij de gemeente het uiteindelijke tekort, in zoverre hier op termijn nog sprake van is, moet opvangen. De gemeente legt zich zelf deze aftopping al bij voorbaat op omdat het wil voorkomen dat ontwikkelingen onevenredig worden belast (ook al is er altijd sprake van rechtszekerheid middels de eindafrekening). De gemeente zal er op aansturen dat het indicatieve tekort in de loop van het proces steeds verder wordt beperkt of zelfs wordt weggewerkt. Daarnaast is het ook goed mogelijk dat de waardesprong in het gebied groter zal blijken dan nu voorzichtigheidshalve aangenomen. Zo wordt als uitgangspunt na vaststelling van dit plan een gemiddelde opbrengstenstijging van 2% per jaar gehanteerd, terwijl het goed mogelijk is dat de kwalitatieve investeringen in het gebied nog sneller tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied zullen leiden, waardoor de marktprijzen sneller stijgen en er meer ruimte ontstaat voor bijdragen.

Het omgevingsplan Binckhorst is een organisch omgevingsplan met een zeer lange looptijd. Daarom kan niet op voorhand met zekerheid worden aangegeven welke investering de gemeente zal doen. Elk jaar zal gemonitord worden op inhoudelijke en financiële voortgang van het omgevingsplan. Daarbij zal voor elke nieuwe investering door de raad een investeringsbeslissing worden genomen waardoor bijsturing ook in de toekomst nog mogelijk is. Indien nodig kunnen plannen worden bijgesteld, investeringen worden getemporiseerd of juist versneld indien kansen zich voordoen. Met dit plan wordt er richting gekozen en een raamwerk opgezet, maar er blijft voldoende vrijheid voor het aangaan van daadwerkelijke financiële verplichtingen.



Afgaande op concrete initiatieven in de Binckhorst op dit moment lijkt het risico in verband met de transformatiesnelheid niet groot. Ook is het zo dat een groot gedeelte van de gronden reeds in eigendom zijn van de gemeente en deze daarmee actief een ontwikkelstrategie kan uitzetten.

Bij gemeentelijke gronduitgifte tegen marktconforme waarde is er automatisch sprake van maximaal kostenverhaal. In geval van ontwikkeling op gemeentelijke gronden zal vanuit grondexploitaties een bijdrage worden gedaan aan het omgevingsplan (dan wel een deel van de opgave in het plan worden opgevangen). In hoeverre voor nieuw vast te stellen grondexploitaties nog gemeentelijke dekking nodig is hangt af van de marktomstandigheden op dat moment als ook mogelijkheden tot optimalisatie binnen de plannen.

Daarnaast zijn er gevallen waarbij de te ontwikkelen percelen door gemeente in erfpacht zijn uitgegeven. Net als alle initiatiefnemers die kansen zien om een bouwplan te realiseren dragen zij naar draagkracht bij aan het omgevingsplan. Deze exploitatiebijdrage maakt, net als stichtingskosten e.d., onderdeel uit van de berekening van meerwaardesuppletie. De exploitatiebijdrage vanuit het omgevingsplan zal dan ook niet aanvullend op de erfpachtsuppletie in rekening worden gebracht. Per locatie zal bepaald worden in welke mate, in aanvulling op de exploitatiebijdrage, erfpachtsuppletie in rekening gebracht zal worden.

De investeringen in dit plan zijn afgestemd op verdichting van 5.000 woningen, een grens die gekozen is vanuit de huidige context en beperkingen zoals die nu van toepassing zijn. Het is voorstelbaar dat een aantal knelpunten op termijn beperkt wordt door gewijzigde (macro) omstandigheden, normering of creatieve oplossingen waardoor er additionele woningen gerealiseerd kunnen worden tegen relatief lagere kosten. Indien op termijn sprake is van een hogere verdienpotentie zal er ook meer ruimte ontstaan voor hogere bijdragen en daarmee aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

### **9.2.3 Regeling kostenverhaal**

Het organische karakter van het omgevingsplan Binckhorst maakt dat de regeling voor kostenverhaal er noodzakelijkerwijs anders uitziet dan bij een regulier bestemmingsplan/exploitatieplan. Bij organische gebiedsontwikkeling is vooraf nog niet in detail duidelijk welke activiteiten precies worden verricht en welke bijbehorende kosten voor de publieke voorzieningen worden gemaakt. Daardoor is vooraf ook niet duidelijk welke kosten aan welke activiteit worden toegerekend. Het werken met open normen biedt flexibiliteit op die onderdelen. De regeling voor kostenverhaal in en op grond van het omgevingsplan Binckhorst bestaat uit de volgende onderdelen:

- In het omgevingsplan zijn de kaders voor kostenverhaal vastgelegd. Zo is onder meer de grondslag bepaald (artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet), is aangegeven dat bouwplannen bij dienen te dragen aan de investeringen in de Binckhorst en zijn de rekensystematiek, verdeelsleutel en regels ten aanzien van de eindafrekening opgenomen. Deze regeling biedt de kaders waarbinnen kostenverhaal wordt toegepast.
- De open norm dat bouwplannen binnen het plangebied bijdragen in de investeringen in de Binckhorst is uitgewerkt in een beleidsregel. In deze beleidsregel worden de totale voorziene kosten en opbrengsten bepaald en wordt een voorlopige bijdrage berekend die initiatiefnemers van bouwplannen dienen te betalen.

#### *9.2.3.1 Regeling in omgevingsplan*

### **Rekensystematiek**

De bijdrage die initiatiefnemers van bouwplannen moeten betalen wordt bepaald door de omvang van en het type ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld woningbouw (sociaal, markt koop en huur), detailhandel en horeca. De hoogte van deze gevraagde voorlopige bijdrage ligt (ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan) onder het niveau dat nodig is om 100% van alle kosten in het omgevingsplan af te dekken. Dit komt omdat er – op basis van huidige marktinzichten – sprake is van een te kleine waardesprong om meer kosten te kunnen verhalen. Wanneer er in de toekomst meer ruimte is voor een bijdrage zal de voorlopige bijdrage worden aangepast. Genoemde voorlopige bijdrage wordt op het moment van vergunningaanvraag in rekening gebracht. Op het moment van eindafrekening wordt de definitieve bijdrage bepaald en is het mogelijk dat er nog verrekening plaatsvindt.

## Eindafrekening

De regeling voor kostenverhaal is vanuit rechtszekerheid zo vormgegeven dat er altijd een eindafrekening volgt. Deze eindafrekening is een belangrijke waarborg voor de rechtszekerheid van initiatiefnemers. De basis is dat de eindafrekening wordt opgesteld binnen drie maanden na afloop van de planperiode of zoveel eerder als de in het omgevingsplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Daarnaast kunnen initiatiefnemers het college verzoeken om vijf, tien of vijftien jaar na vaststelling van het omgevingsplan een afrekening vast te stellen en zo niet te hoeven wachten tot alle in het omgevingsplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd.

De eindafrekening vindt op min of meer dezelfde wijze plaats als thans op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening plaatsvindt. De werkelijke totale kosten worden afgezet tegen de opbrengsten in het exploitatiegebied en op basis van gewogen eenheden verdeeld over de gerealiseerde bouwplannen. Tevens zal getoetst worden in hoeverre er sprake is van macro-aftopping. Bij de bepaling van de waardesprong wordt een vergelijking gemaakt tussen het op moment van de aanvraag om omgevingsvergunning dan wel het verzoek om reservering toegestane activiteit enerzijds en de op 26 mei 2016 (de dag voor de terinzagelegging van het voorontwerp omgevingsplan) toegestane activiteiten anderzijds. Indien een herberekende definitieve bijdrage hoger is dan een betaalde voorlopige bijdrage, hoeft de houder van de omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, geen aanvullende bijdrage te betalen. Is de herberekende bijdrage – uitgaande van een drempel van 5% van de betaalde bijdrage – lager dan de betaalde voorlopige bijdrage, dan betaalt het college binnen vier weken na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met wettelijke rente. Ter illustratie:

### Voorbeeld 1:

Betaalde voorlopige bijdrage bij omgevingsvergunning:	€ 1.000.000
Herberekende definitieve bijdrage:	€ 1.100.000

#### Conclusie:

Geen bijbetaling

### Voorbeeld 2:

Betaalde voorlopige bijdrage bij omgevingsvergunning:	€ 1.000.000
Herberekende definitieve bijdrage:	€ 850.000

#### Conclusie:

Herberekende bijdrage 15% lager, college betaalt € 100.000 terug.

Bij een tussentijdse eindafrekening die 5, 10 of 15 jaar na vaststelling van het omgevingsplan op verzoek kan worden toegepast, wordt dezelfde systematiek gehanteerd. Initiatiefnemer accepteert dan dat bij deze financiële onderbouwing naast werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten alle nog te maken kosten en opbrengsten geraamd zullen moeten worden. Na een dergelijke tussentijdse afrekening kan de initiatiefnemer geen aanspraak meer maken op een nieuwe afrekening.

#### 9.2.3.2 *Beleidsregel*

In de beleidsregel Kostenverhaal wordt de in artikel 20 onder b opgenomen regel dat bouwplannen binnen het plangebied bijdragen in de gebiedsinvesteringen nader uitwerkt. Deze systematiek maakt het mogelijk om de investeringen en kosten gedurende de planperiode te actualiseren. Op basis van monitoring zal ook jaarlijks de actuele financiële voortgang en verwachting in beeld worden gebracht. Eventuele investeringsbeslissingen zullen hierop worden gebaseerd. Daarnaast zal de beleidsregel ten minste iedere vijf jaar door de raad worden vastgesteld, aansluitend bij de mogelijkheid voor initiatiefnemers om na 5, 10 of 15 jaar tussentijds af te rekenen. Op dat moment zal concreet worden aangegeven hoe (eventuele) tekorten in de navolgende vijf jaar door de gemeente zullen worden gedekt.

De kosten worden in de beleidsregel over de activiteiten verdeeld. Dit gebeurt op basis van ramingen. Bij organische gebiedsontwikkeling bevat die raming meer onzekerheid dan bij een vooraf in een stedenbouwkundig plan vastgelegde gebiedsontwikkeling. Bij de eindafrekening wordt de balans opgemaakt op basis van de gerealiseerde kosten en activiteiten.

