

Raadsbesluit RIS299317

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 20 november 2018,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer en het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet;

besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, voor zover deze niet zijn gewijzigd/aangevuld bij amendementen RIS301233 en RIS301234, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

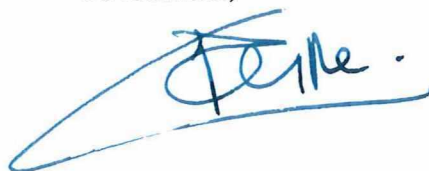
- I. de zienswijzen in de bij dit raadsvoorstel behorende Nota beantwoording zienswijzen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen RAAD 2017.99, RAAD 2017.101, RAAD 2017.102, RAAD 2017.103, RAAD 2017.104, RAAD 2017.105, RAAD 2017.106, Raad 2017.107, RAAD 2017.108, RAAD 2017.109, RAAD 2017.110, RAAD 2017.111, RAAD 2017.112, RAAD 2017.113, RAAD 2017.114, RAAD 2017.115, RAAD 2017.116, RAAD 2017.117, RAAD 2017.118, RAAD 2017.119, RAAD 2017.120, RAAD 2017.121, RAAD 2017.122, RAAD 2017.123, RAAD 2017.124, RAAD 2017.125, RAAD 2017.126, RAAD 2017.127, RAAD 2017.128, RAAD 2017.129, RAAD 2017.130, RAAD 2017.131, RAAD 2017.132, RAAD 2017.133, RAAD 2017.134, RAAD 2017.135, RAAD 2017.136, RAAD 2017.137, RAAD 2017.138, RAAD 2017.139, RAAD 2017.140, RAAD 2017.141, RAAD 2017.142, RAAD 2017.143, RAAD 2017.144, RAAD 2017.145, RAAD 2017.150, RAAD 2017.153, RAAD 2017.166, RAAD 2017.168, RAAD 2017.170, RAAD 2017.175, RAAD 2017.178, RAAD 2017.181, RAAD 2017.196, RAAD 2017.201, RAAD 2017.208 en RAAD 2017.210 ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen RAAD 2017.151, RAAD 2017.154, RAAD 2017.155, RAAD 2017.156, RAAD 2017.157, RAAD 2017.158, Raad 2017.159, Raad.2017.162, Raad 2017.163, RAAD 2017.164, RAAD 2017.165, RAAD 2017.167, RAAD 2017.169, RAAD 2017.171, RAAD 2017.172, RAAD 2017.173, RAAD 2017.174, RAAD 2017.176, RAAD 2017.177, RAAD 2017.179, RAAD 2017.182, RAAD 2017.183, RAAD 2017.184, RAAD 2017.185, RAAD 2017.186, RAAD 2017.187, RAAD 2017.188, RAAD 2017.189, RAAD 2017.190, RAAD 2017.192, RAAD 2017.193, RAAD 2017.195, RAAD 2017.197, RAAD 2017.198, RAAD 2017.199, RAAD 2017.200, RAAD 2017.202, RAAD 2017.203, RAAD 2017.204, RAAD 2017.205, RAAD 2017.206, RAAD 2017.207, RAAD 2017.209, RAAD 2017.211 en deels gegrond te verklaren en deels ongegrond;
- IV. de zienswijzen RAAD 2017.180, RAAD 2017.194 en RAAD 2017.212 en RAAD 2017.214 gegrond te verklaren;
- V. tot herziening van de op het plangebied Binckhorst betrekking hebbende regelingen:
 - bestemmingsplan Binckhorst Noord, vastgesteld bij raadsbesluit 24, van 16 april 2015;
 - bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid), vastgesteld bij raadsbesluit 114, van 1 september 2009;
 - bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld bij raadsbesluit 2, van 26 januari 1989;
 - bestemmingsplan Rotterdamsebaan, vastgesteld bij raadsbesluit 121, van 17 oktober 2013;
 - bestemmingsplan Rotterdamsebaan, 1e herziening Binckhorstlaan-Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit 2, van 21 januari 2016;

- VI. met in achtneming van de bij dit raadsvoorstel behorende gewijzigde versie van de planregels, de bijlagen bij de regels, het OER, bijlagen bij het OER en de verbeelding *en met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder het kopje "Wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel dat d.d. 6 maart 2018 in het college is behandeld"* en uit de Staat van wijzigingen en de wijzigingen volgend uit de het aangenomen amendement RIS301234, gewijzigd vast te stellen het omgevingsplan Binckhorst bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-40ON en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VII. dat bij het omgevingsplan Binckhorst geen exploitatieplan wordt vastgesteld, maar kostenverhaal als bedoeld in artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet plaats vindt conform de regels in artikel 20 van het omgevingsplan;
- VIII. gewijzigd vast te stellen de beleidsregel Kostenverhaal, met dien verstande dat de laatste alinea van de beleidsregel als volgt is gewijzigd:
- o Daarnaast zal deze beleidsregel tweejaarlijks door de raad worden vastgesteld. Op dat moment zal concreet worden aangegeven hoe (eventuele) tekorten in het navolgende jaar door de gemeente zullen worden gedekt.
- IX. de beleidsregels zoals opgenomen in de Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst, *met uitzondering van de beleidsregel Woonkwaliteit*, van toepassing te verklaren op het omgevingsplan Binckhorst,;
- X. de Nota van beantwoording zienswijzen toe te zenden aan de indieners van de zienswijzen en de Commissie voor de milieueffectrapportage;
- XI. conform Wet milieubeheer artikel 7.39 het Omgevingsplan Binckhorst te evalueren. De evaluatie zal na 5 jaar plaatsvinden en aansluiten bij en gebruikmaken van de in het Omgevingsplan opgenomen en voorgeschreven monitoring;
- XII. de werking van het Omgevingsplan Binckhorst zoals in het Omgevingsplan beschreven te monitoren;
- XIII. op basis van de monitoring indien nodig passende maatregelen te treffen om de ambities zoals verwoord in het Omgevingsplan te waarborgen;
- XIV. de hogere waarden opgenomen in artikel 28 van de planregels van het omgevingsplan Binckhorst op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen;
- XV. het instellen van de nieuwe projectreserve Omgevingsplan Binckhorst, met een looptijd van 20 jaar en een maximale hoogte van € 40 mln.

Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 29 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,



Datum
20 november 2018

Kenmerk
DSO/2018.365

RIS299317

Gewijzigd voorstel van het college inzake vaststelling omgevingsplan Binckhorst

Inleiding

Waarom een omgevingsplan voor de Binckhorst?

Het omgevingsplan Binckhorst, formeel een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, betreft een pilot die op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is opgesteld. Met deze pilot kan de organische transformatie van de Binckhorst van een juridisch-planologisch instrument worden voorzien en experimenteert Den Haag met het gedachtegoed van de Omgevingswet. Op verschillende onderdelen is daarom gebruik gemaakt van nieuwe innovatieve instrumenten.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het niet mogelijk om de organische transformatie van de Binckhorst via een 'traditioneel bestemmingsplan' mogelijk te maken. Onder meer de eis dat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn, dat het kostenverhaal en financiële dekking bij vaststelling volledig geregeld moeten zijn en de planperiode van tien jaar verhinderen dit. Voor het grootste deel van het plangebied zijn immers bij vaststelling nog geen concrete ontwikkelingen en initiatiefnemers in beeld. Zonder de aanwijzing tot pilot op basis van de Crisis- en herstelwet zou de Binckhorst met afzonderlijke uitgebreide omgevingsvergunningsprocedures ontwikkeld moeten worden hetgeen de integrale afweging van verschillende waarden en belangen niet ten goede komt en niet uitnodigend is voor initiatiefnemers.

De lange looptijd van de transformatie van de Binckhorst maakt bovendien dat het wenselijk is dat gewijzigde beleidsinzichten eenvoudig kunnen worden verwerkt zonder dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Voortraject

Het omgevingsplan Binckhorst is één van de pilots in Nederland waarbinnen de toekomstige regelgeving van de Omgevingswet al toegepast mag worden. Het gaat hier formeel dan ook om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (RIS267081). Eerste stap in dit traject was de vaststelling van de notitie 'Reikwijdte en detailniveau Omgevingsplan Binckhorst' (RIS282727) op 28 april 2015. Hierin zijn de uitgangspunten en kaders voor het opstellen van het omgevingsplan bepaald en dit vormt het formele startpunt van de juridisch-planologische procedure. Na de terinzagelegging van de notitie zijn de reacties hierop betrokken bij het opstellen van het voorontwerp-omgevingsplan Binckhorst. Bij collegebesluit van 24 mei 2016 (RIS294250) is het voorontwerp-omgevingsplan Binckhorst vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerp heeft van 27 mei tot en met 7 juli 2016 ter inzage gelegen. Na de terinzagelegging zijn de reacties hierop betrokken bij het opstellen van het omgevingsplan Binckhorst. Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de nota van beantwoording die als bijlage bij het Inspraakbesluit ontwerp-omgevingsplan Binckhorst (RIS297836) is opgenomen.

Tijdens de totstandkoming van het omgevingsplan Binckhorst bent u op gezette tijden geïnformeerd over de voortgang en de inhoud van de Omgevingswet en het omgevingsplan Binckhorst middels commissiebriefjes (o.a. RIS281545, 290014, 292830) en werkbijeenkomsten op 16 maart 2016, 28 oktober 2016 en 13 september 2017.

Welke stukken liggen ter vaststelling voor:

Het omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Deze zijn juridisch bindend. Het plan wordt vergezeld door een OmgevingsEffectRapport (OER). Het OER is een toelichting op het omgevingsplan en een Milieueffectrapport (MER) in één. In het (OER) zijn alle afwegingen beschreven die hebben geleid tot de regels en verbeelding van het omgevingsplan. De ambities voor de Binckhorst zijn vertaald in vier pijlers die in het (OER) consequent als rode draad zijn doorgevoerd:

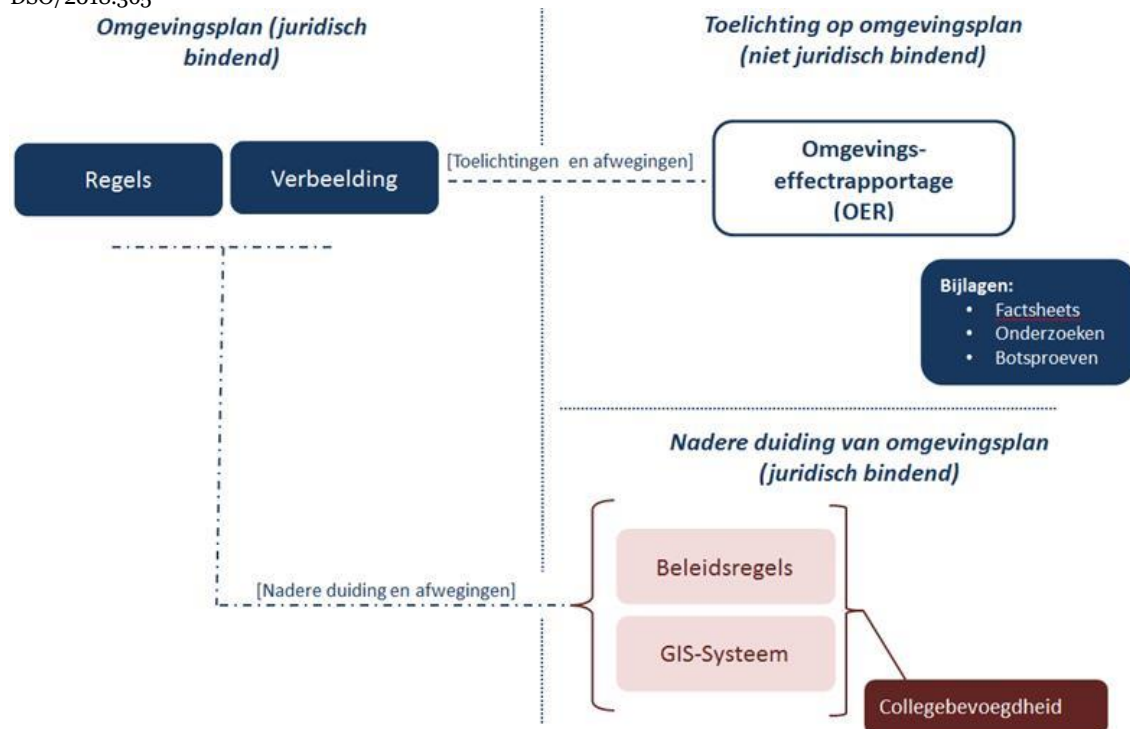
1. Stadsentree met regionale oriëntatie
2. Economische factor van betekenis
3. Uitdagend karakteristiek woongebied
4. Proeftuin voor Duurzaamheid en Vergroening

Het OER is geen MER in klassieke zin met uitgekristalliseerde alternatieven en één voorkeursalternatief. In plaats daarvan is aangesloten bij het ontwikkelkarakter van de Binckhorst. In het OER is beschreven binnen welke contouren de milieugevolgen en omgevingskwaliteiten dienen te blijven. Vervolgens is gekeken welke ontwikkelingen nog binnen de contouren passen en welke voorwaarden daaraan verbonden moeten worden. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in planregels, beleidsregels of anderszins geborgd. Via monitoring kan worden gevolgd of de ontwikkelingen binnen de contouren blijven. Daarnaast is saldering nodig om afwijkende initiatieven mogelijk te maken in relatie tot het verbeteren van de omgevingskwaliteit in zijn geheel. Met deze innovatieve wijze van het opstellen van een MER is aangesloten bij de geest van de Omgevingswet.

De planregels leggen de kaders vast om te sturen op deze ambities. Daarnaast is monitoring een belangrijk instrument om de ontwikkelingen in de Binckhorst te volgen. De systematiek van monitoring is opgenomen in het omgevingsplan.

Naast het Omgevingsplan Binckhorst verzoekt het college de raad ook om de beleidsregel Kostenverhaal vast te stellen. Onder het kopje 'Economische uitvoerbaarheid' wordt hier nader op ingegaan. Op advies van de Commissie voor de m.e.r. is het OER aangevuld. De aanvulling maakt integraal onderdeel uit van het OER. In de aanvulling is aangegeven welke keuzen voorlagen en hoe en waarop de keuzen zijn gemaakt en geborgd.

In onderstaande figuur is aangegeven welke stukken ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden (en wat tot de bevoegdheid van het college behoort) en welke stukken juridisch bindend zijn en welke niet. De beleidsregels en het GIS-systeem maken geen onderdeel uit van de stukken die ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Hieronder wordt daar nader op in gegaan.



Gerelateerde stukken omgevingsplan:

Naast het omgevingsplan en OER heeft het college ook een aantal beleidsregels vastgesteld en een GIS-systeem ontwikkeld.

De beleidsregels geven een nadere duiding van een aantal planregels (de 'open normen'). Een voorbeeld van een dergelijke planregel is dat 'rekening gehouden moet worden met archeologische waarden'. In de beleidsregel archeologie is vervolgens toegelicht hoe een initiatiefnemer weet dat hij rekening houdt met archeologische waarden en in welke gevallen hij archeologisch onderzoek moet doen. Doordat de beleidsregels geen onderdeel uitmaken van het plan, is het mogelijk om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Uw raad stelt met de open normen in het omgevingsplan de kaders vast voor deze beleidsregels. De beleidsregels zijn bij besluit van 6 maart 2018 vastgesteld door het college. Uw raad wordt verzocht de beleidsregels van toepassing te verklaren op het omgevingsplan.

Het digitale GIS-systeem geeft meer informatie over de actuele situatie in het plangebied (bijvoorbeeld: waar bevinden zich archeologische vindplaatsen) en hoeveel (gebruiks)ruimte er nog is voor nieuwe ontwikkelingen. Met dit systeem worden de onderzoekslasten voor initiatiefnemers beperkt en wordt open en transparant in beeld gebracht welke mogelijkheden initiatiefnemers hebben voor hun plannen.

Meer informatie over de beleidsregels en het GIS-systeem is opgenomen in paragraaf 6.7 van de Aanvulling op het OER.

Relatie met andere plannen/visies

Actualisering gebiedsaanpak

Het omgevingsplan faciliteert de organische gebiedsontwikkeling die uitgangspunt was van de gebiedsaanpak voor de Binckhorst die in 2011 door de raad is vastgesteld (RIS181857). Een actualisatie van de gebiedsaanpak is noodzakelijk. De aantrekkende economie zorgt ervoor dat er juist weer meer ambities en initiatieven komen. Dit betekent tegelijkertijd dat er ook meer gevraagd wordt van de gemeente om al deze nieuwe energie in goede banen te leiden. De Gebiedsaanpak uit 2011 biedt hiervoor niet meer de juiste handvatten. Daarom is een nieuwe Gebiedsaanpak voor de komende periode ontwikkeld. Deze nieuwe gebiedsaanpak wordt tegelijk met het omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Deze nieuwe gebiedsaanpak gaat in op nieuwe ontwikkelingen en beschrijft hoe de visie verwoord in het omgevingsplan samen met bewoners, bedrijven en marktpartijen gerealiseerd kan worden. De gebiedsaanpak beschrijft welke concrete acties komende jaren opgepakt worden om de realisering van de ambities van het omgevingsplan mogelijk te maken. Zo wordt samen met belanghebbenden in het gebied een Energieplan opgesteld en wordt het ruimtelijk raamwerk uitgewerkt in een openbare ruimteplan en een voorzieningenkaart. De concrete uitwerking van de gebiedsvisie per deelgebied vindt plaats in de vorm van gebiedspaspoorten. Deze gebiedspaspoorten worden in samenspraak met alle belanghebbenden binnen een deelgebied opgesteld.

Procedure

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan

Het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst heeft ter inzage gelegen van 21 september tot en met 1 november 2017. Op dinsdag 26 september 2017 heeft een drukbezochte inloopbijeenkomst plaats gevonden in het Trefpunt Rotterdamsebaan op de Binckhorstlaan. De kennisgeving van de terinzagelegging en de inloopbijeenkomst is toegezonden aan alle overlegpartners die ook betrokken zijn geweest bij het vooroverleg en is huis-aan-huis verspreid in de Binckhorst en de direct daaraan grenzende straten langs de Trekvljet en de Broeksloot, ook in Rijswijk en Voorburg.

Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 107 zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen zijn er 45 gelijkkluidend. Deze gelijkkluidende zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de Corbulokade en Agrippinastraat in Voorburg en hebben betrekking op een indicatieve fiets- en/of voetgangersverbinding van de Binckhorst naar Voorburg toe. Naast deze zienswijzen van bewoners uit Voorburg, is er ook een zienswijze ingediend die is ondertekend door meerdere bewoners van de Cromvlietkade in Rijswijk. Deze zienswijze heeft met name betrekking op de geplande ontwikkeling ter plaatse van BinckEiland.

Naast deze zienswijzen van omwonenden, zijn er met name zienswijzen ingediend door bedrijven en (toekomstige) initiatiefnemers/ontwikkelaars op de Binckhorst. De zienswijzen zijn over het algemeen opbouwend van aard. Indieners spreken hun waardering uit voor het proces en de wijze waarop de gemeente vorm heeft gegeven aan dit nieuwe ruimtelijke instrument. Bestaande bedrijven en ontwikkelaars spreken echter ook hun zorgen uit ten aanzien van bepaalde aspecten (zie hierna) uit het omgevingsplan. Het college begrijpt deze zorgen. Er gaat immers veel veranderen de komende jaren op de Binckhorst en het omgevingsplan is een nieuw instrument dat niet te vergelijken is met een traditioneel bestemmingsplan. Door het globale karakter lijkt het omgevingsplan minder zekerheden te bieden dan een traditioneel bestemmingsplan.

Juist omdat het omgevingsplan een heel nieuw instrument is en er op de Binckhorst de komende jaren sprake zal zijn van een grootschalige transformatie, dient een zorgvuldige afweging van alle belangen plaats te vinden. Om de verschillende belangen goed te kunnen begrijpen, hebben er met de meeste indieners van zienswijzen ambtelijke gesprekken plaats gevonden waarin de indieners de gelegenheid kregen de zienswijze nader toe te lichten. Het college heeft deze gesprekken als zeer positief ervaren. De gesprekken hebben geholpen meer inzicht te krijgen in de zorgen van de indieners en daarmee te komen tot een betere beantwoording van de zienswijzen.

Uit de zienswijzen en de ambtelijke gesprekken is gebleken dat de bestaande bedrijven zich vooral zorgen maken over de manier waarop de voortzetting van hun bedrijfsvoering is geborgd. Zij vrezen dat de komst van nieuwe activiteiten en met name nieuwe woningbouw hun bedrijfsvoering zal belemmeren. Daarnaast hebben zij de indruk dat ze worden beperkt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, aangezien hun activiteiten en de bestaande bebouwing heel gedetailleerd zijn vastgelegd. Tenslotte geven diverse bedrijven aan dat de activiteiten en/of richtafstanden zoals opgenomen in de Tabel Bestaande Activiteiten (bijlage 2 bij de regels) niet juist zijn. Het college is het met de bestaande bedrijven eens dat zij te veel worden beperkt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan en verzoekt de raad naar aanleiding van deze zienswijzen het omgevingsplan op een aantal punten aan te passen, waardoor de belangen van de bestaande bedrijven nog beter geborgd zullen worden.

Ontwikkelaars menen dat het omgevingsplan te veel beperkingen opwerpt door alle randvoorwaarden die zijn opgenomen in de regels. Het college deelt deze mening van de ontwikkelaars niet. Het omgevingsplan biedt juist veel meer kansen dan een traditioneel bestemmingsplan om initiatieven te ontwikkelen op de Binckhorst en op die manier de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied vorm te geven. Ze vragen zich verder af of de geurcirkel wel juist op de verbeelding is opgenomen en geven aan moeilijk uit de voeten te kunnen met de regels ten aanzien van industrie- en verkeerslawaaai. Naar aanleiding van deze punten stelt het college de raad voor om de geurcirkel aan te passen op de verbeelding en de planregels ten aanzien van industrie- en verkeerslawaaai aan te passen. De ontwikkelaars zouden ook graag ruimere mogelijkheden hebben om te salderen om zo meer ruimte te hebben voor vernieuwing en experimenten. Het college acht dat echter onwenselijk aangezien dat zou betekenen dat afgeweken wordt van het gemeentelijk beleid, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten van het omgevingsplan, danwel dat een goed woon- en leefklimaat niet langer kan worden gegarandeerd.

Daarnaast geven de ontwikkelaars aan dat de termijnen opgenomen in de planregel ten aanzien van een verzoek om reservering in artikel 5.3 te krap zijn. Een initiatiefnemer dient binnen 8 weken nadat hij te horen krijgt of het verzoek om reservering in behandeling wordt genomen alle benodigde onderzoeken en onderbouwingen aan te leveren. Daarnaast is bepaald dat de gebruikruimte weer vervalt als niet binnen 26 weken na indiening van een verzoek om reservering een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. De ontwikkelaars geven aan dat deze termijnen niet reëel zijn. Het college is het met de ontwikkelaars eens dat de termijn voor het indienen van de onderzoeken en onderbouwingen erg krap is en stelt de raad voor om de termijn van 8 weken te wijzigen in 12 weken. De termijn van 26 weken blijft echter ongewijzigd, aangezien is gezocht naar een optimum tussen zo lang mogelijke termijnen voor initiatiefnemers om met beperkte risico's hun plannen te ontwikkelen en anderzijds zo kort mogelijke termijnen om snelheid in de transformatie van de Binckhorst te houden en te voorkomen dat met een verzoek om reservering gebruikruimte voor lange tijd gebruikruimte kan worden gereserveerd door partijen die nog geen initiatieven willen ontplooiën. In voorkomende gevallen kan de termijn van 26 weken gemotiveerd worden verlengd. Hiermee is voldoende zekerheid dat bij een serieuze planontwikkeling de gereserveerde gebruikruimte niet zomaar vervalt.

Tenslotte zijn er nog zienswijzen ingediend door de eigenaren van de gronden gelegen aan de Binckhorstlaan 176 (waar momenteel bouwmarkt Karwei is gevestigd) en de gronden nabij Mercuriusweg 4.

De gronden aan de Binckhorstlaan 176 zijn benodigd voor de aanleg van de Rotterdamsebaan en daarom is op grond van het bestemmingsplan Rotterdamsebaan een onteigeningsprocedure gestart. De rechtmatigheid van deze procedure is geen onderwerp voor discussie in de zienswijzeprocedure in het kader van het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst. Met het arrest van de Hoge Raad van 22 december 2017 is het onteigeningsvonnis onherroepelijk geworden. Gelet op het feit dat de gronden voorlopig nog benodigd zijn voor de aanleg van de Rotterdamsebaan, stelt het college uw raad voor om deze gronden conform bestemmingsplan Rotterdamsebaan te voorzien van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Daarnaast stelt het college uw raad voor deze locatie te schrappen uit de Tabel bestaande activiteiten en de bebouwing te schrappen uit het 3D-model. Aangezien met Bricorama (eigenaar Karwei) de afspraak is gemaakt dat de huidige bouwmarkt op een andere locatie binnen het plangebied terug mag komen, stelt het college de raad voor om bij vaststelling van het omgevingsplan aan Karwei een reservering toe te kennen voor 2761 m2 WVO (het huidige metrage) bouwmarkt.

Voor een deel van de gronden en opstallen nabij Mercuriusweg 4 (de percelen met de kadastrale nummers 1634 en 1639) is sprake van een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar, waarin is bepaald dat de gemeente de betreffende gronden koopt en de akte van levering op uiterlijk 1 oktober 2020 zal worden verleden. De overige gronden zijn tijdelijk door de gemeente uitgegeven in erfpacht tot en met oktober 2020 met het oog op de herontwikkeling van dit deel van de Binckhorst. Gelet op deze overeenkomsten stelt het college uw raad voor ook deze locatie te schrappen uit de Tabel bestaande activiteiten en de bebouwing te schrappen uit het 3D-model.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Beantwoording Zienswijzen die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. In deze Nota zijn de veel voorkomende onderwerpen uit de zienswijzen benoemd en beantwoord in een algemeen deel. Bij elke zienswijze is aangegeven op welke punten het college uw raad voorstelt de zienswijze gegrond danwel ongegrond te verklaren en zijn de eventuele voorgestelde wijzigingen in het omgevingsplan, het OER en de beleidsregels naar aanleiding van de zienswijze benoemd.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-plan

De belangrijkste voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen:

- het toevoegen van de gebiedsaanduiding voor het gezoneerd industrieterrein op de verbeelding;
- het aanpassen van de geurcontour op de verbeelding ;
- het verwijderen van de kolom 'aard van de activiteit' in de Tabel bestaande activiteiten (bijlage 2 bij de regels) voor wat betreft bestaande bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar, waardoor bij vertrek van een bedrijf een naar aard en omvang vergelijkbaar bedrijf zich op dezelfde locatie mag vestigen en in de meeste gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist;
- het toevoegen van een nieuwe functie 'Verkeer verblijfsgebied' en een bijbehorend artikel (12) in de planregels voor de gronden die benodigd zijn voor de aanleg van de Rotterdamsebaan en die in het huidige bestemmingsplan Rotterdamsebaan van de bestemming Verkeer-verblijfsgebied-1 zijn voorzien.
- het toevoegen van een nieuw artikel in de planregels (artikel 14), waarmee aan een groot deel van de bestaande activiteiten de mogelijkheid wordt geboden de bebouwing op het perceel verplaatsen of uit te breiden zonder dat aan alle voorwaarden (uit artikel 7) voor een nieuw initiatief hoeft te worden voldaan;
- het aanpassen danwel verduidelijken van de planregels in artikel 7.2.1 (Transformatiegebied) die betrekking hebben op het aspect geluid;

Ons kenmerk

DSO/2018.365

- het aanpassen van de termijn in artikel 5.3 (het verzoek om reservering) onder c, sub 3 naar 12 weken om aan te tonen dat wordt voldaan aan alle randvoorwaarden in artikel 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2;
- het schrappen van de locaties Binckhorstlaan 176 en Mercuriusweg 4 uit Bijlage 2 bij de regels de Tabel bestaande activiteiten;
- het toevoegen van een planregel met bijbehorende beleidsregel waarin wordt bepaald wat binnen het primaat werken bij nieuwe ontwikkelingen de minimale verhouding arbeidsplaatsen – bewoners moet zijn;
- het toevoegen van een bepaling in artikel 5.3 waarin wordt bepaald dat voor de reeds lopende concrete initiatieven (waarover contractuele afspraken zijn gemaakt) direct bij vaststelling van het omgevingsplan gebruiksruimte wordt gereserveerd in het GIS-systeem. Het betreft de volgende initiatieven: Binck Eiland (Binckhorstlaan 401-403), Maanplein, Frank is een Binck (Saturnuskade/hoek Melkwegstraat), Trekvlietzone conform vastgesteld stedenbouwkundig plan voor de kavels 1A/B/C, Meteorstraat 66 (De Bincker), en Bricorama (Karwei).

Advies Cie. m.e.r

Gedurende de tervisietermijn is het ontwerp-omgevingsplan tevens ter advisering aan de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. (verder Commissie m.e.r.) toegezonden. De Commissie m.e.r. kijkt of het milieueffectrapport (in geval van de Binckhorst het OER) alle informatie bevat die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te nemen bij het besluit. De Commissie m.e.r. heeft in een voorlopig advies geadviseerd om een aanvulling op het OER op te stellen.

De kern van het voorlopig advies van de Commissie m.e.r. is dat het plan een complex en een moeilijk navolgbaar geheel vormt. Het plan telt immers meer dan 5.000 pagina's, verdeeld over de toelichting, regels en 47 bijlagen. Dit maakt het voor niet-ingewijden lastig te doorgronden. Zo wordt aangegeven dat niet navolgbaar is welke keuzes voorliggen, op welke gronden deze zijn gemaakt en hoe deze geborgd zijn.

Het advies van de Commissie om een aanvulling op te stellen is ter harte genomen. De opgestelde aanvulling op het OER gaat nader in op onder meer de werking van het omgevingsplan Binckhorst, de gemaakte (bestuurlijke) keuzes en daar waar nodig is de (milieu)informatie aangevuld. Specifiek geeft de aanvulling onder andere inzicht in welke keuzes voorlagen en op welke gronden deze gemaakt zijn. Hiervoor zijn de huidige situatie en de referentiesituatie uitgewerkt en gerelateerd aan de ambities voor het gebied. De mogelijke alternatieven om de ambities te verwezenlijken zijn toegelicht en het voorkeursalternatief is inzichtelijk gemaakt. Ook de vertaling van dit voorkeursalternatief in de planregels is verduidelijkt en de werking van het omgevingsplan (en de verschillende onderdelen in samenhang) is nader toegelicht. Tot slot is ook de samenhang met de monitoring en de geactualiseerde Gebiedsaanpak uitgelegd.

De Commissie m.e.r. is gevraagd te adviseren over de aanvulling op het OER. De aanvulling maakt daarmee integraal onderdeel uit van het OER gedeelte van het Omgevingsplan Binckhorst. De Commissie m.e.r. is zeer positief over de aanvulling op het OER. In het advies constateert de Commissie m.e.r. dat met de aanvulling op het OER de belangrijkste informatie beschikbaar is om een besluit te nemen over het Omgevingsplan. Daarbij merkt de Commissie m.e.r. op dat uit de Gebiedsaanpak Binckhorst 2018 moet blijken wat de rol van de gemeente is en wat daarmee de kansen op realisatie van de ambities uit het Omgevingsplan zijn. De Commissie voor de m.e.r. raadt aan om bij de uitwerking van de geplande gebiedspaspoorten in relatie tot saldering bewoners nadrukkelijk te betrekken. Dit advies van de Commissie m.e.r. ligt in lijn met de wijze waarop volgens de Interimwet Stad en milieubenadering met participatie om moet worden gegaan. Dit advies zal ter harte worden genomen.

De Commissie constateert dat het Haagse Mobiliteitsbeleid uitgaat van een krachtige beïnvloeding van de modal split, doch dat de vertaling daarvan in het Omgevingsplan Binckhorst ontbreekt. De Commissie beveelt de gemeente aan om het voortouw te nemen in de borging van duurzame bereikbaarheid van de Binckhorst.

Uw raad wordt voorgesteld de aanvulling op het OER op te nemen als bijlage bij het OER en het omgevingsplan (waaronder het OER) gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zoals beschreven onder het kopje “Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-plan”, wordt uw raad ook voorgesteld om een aantal andere wijzigingen aan te brengen in het omgevingsplan (“ambtshalve wijzigingen”). De belangrijkste ambtshalve wijzigingen betreffen:

- het toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid in de planregels, waarmee het college activiteiten uit de Tabel bestaande activiteiten, opgenomen in bijlage 2 bij de regels kan verwijderen indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is ingetrokken;
- in de planregels wordt het aantal evenementen met maximaal 2500 bezoekers per evenement opgehoogd naar 25 evenementen per jaar en het aantal evenementen per jaar met versterkt geluid wordt opgehoogd naar 15.

Economische uitvoerbaarheid

Bij vaststelling van een bestemmingsplan 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 dit geval twintig jaar in plaats van de gebruikelijke tien jaar, gerealiseerd kunnen worden.

Voorliggend omgevingsplan is echter geen traditioneel bestemmingsplan. Het is daarom 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.

Om de gewenste transformatie van de Binckhorst 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. Daarmee 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. De kosten bedragen ruim € 60 mln. en de opbrengsten € 39 mln., waarmee het indicatieve tekort ca. € 21 mln. bedraagt. 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.

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.

De beoogde investeringen worden pas in uitvoering genomen als dekking (ook voor de toename van beheerkosten) verzekerd is door middel van extra kostenverhaal van derden of gemeentelijke dekking. De beoogde investeringen worden hiervoor betrokken bij afwegingsmomenten voor ruimtelijke investeringen zoals het REIS. Ook kan besloten worden het beleid te wijzigen (ambities bij te stellen) waardoor minder kosten worden gemaakt en geen extra dekking nodig is.

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. Op basis van de Gebiedsaanpak is voor ontwikkelende partijen inzichtelijk gemaakt welke investeringen de gemeente de eerstkomende jaren verwacht. Dit is gebaseerd op thans bekende particuliere initiatieven. Bij de eindafrekening wordt de balans opgemaakt op basis van de gerealiseerde kosten en activiteiten.

Instellen projectreserve Omgevingsplan Binckhorst

Om de bijdragen vanuit het kostenverhaal ten behoeve van de investeringen in de openbare ruimte te kunnen vasthouden wordt voorgesteld een reserve in te stellen. Deze bijdragen dienen ter dekking van toekomstige investeringen in het plangebied zoals geschetst in deze beleidsregel (en de toekomstige actualisaties hiervan).

Om deze reden is gekozen een projectreserve in te stellen, genaamd Omgevingsplan Binckhorst. De ontvangen bijdragen zullen in deze reserve worden gestort en na een investeringsbeslissing worden overgeheveld, als dekking, naar de concrete investeringsprojecten. De stand van deze reserve zal periodiek worden beoordeeld in de jaarlijkse monitor.

Deze dotaties en onttrekkingen zullen jaarlijks worden geactualiseerd bij het MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitatie) en worden verwerkt in de meerjarige programmabegroting. Zo nodig kunnen hierbij ook de kenmerken van de reserve worden aangepast.

Voorgesteld wordt om deze nieuwe projectreserve in te stellen met de volgende kenmerken;

- doelstelling: Middels kostenverhaal zal de gemeente Den Haag bijdragen ontvangen voor beoogde investeringen in het plangebied van het Omgevingsplan Binckhorst. Deze reserve is bedoeld om deze bijdragen vast te houden en te verrekenen. De ontvangen bijdragen zullen in deze reserve worden gestort en na een investeringsbeslissing worden overgeheveld, als dekking, naar de concrete investeringsprojecten;
- maximale hoogte: € 40 mln. Deze hoogte sluit aan bij de geraamde totaalbedrag dat bij vaststelling naar verwachting wordt verhaald vanuit de bouwplannen in het gebied;
- looptijd: 20 jaar. Deze looptijd sluit aan bij de looptijd van het Omgevingsplan Binckhorst en wijkt daarom af van de standaard looptijd van 3 jaar;
- begrotingsproduct: 821.0.01 Stadsvernieuwing.

Monitoring

Met het voorliggende omgevingsplan is een juridisch-planologische basis gelegd voor het voortzetten van de transformatie van de Binckhorst naar een aantrekkelijk stedelijk werk-woonmilieu. De in de afgelopen jaren ontstane samenwerking met alle belanghebbenden biedt een goed uitgangspunt voor het verder ontwikkelen van het gebied. Naast de dagelijkse monitoring van de gebruiksruiimte die benut wordt om initiatiefnemers duidelijkheid te geven over de mogelijkheden voor planontwikkeling, worden diverse beleidsmatige en financiële aspecten op jaarlijkse basis gemonitord. Het college zal de voortgang van de transformatie, afgezet tegen de ambities in het plan, dan ook **gedurende de eerste twee jaar halfjaarlijks en vervolgens** jaarlijks aan de raad voorleggen. Indien blijkt dat deze ambities onvoldoende gewaarborgd worden door de planregels, zal het college hiervoor passende maatregelen voorleggen. Daarnaast zal uiteraard de wettelijk verplichte evaluatie op grond van de Wet milieubeheer gehouden worden. Voorgesteld wordt hiervoor een termijn van vijf jaar te hanteren, omdat naar verwachting in die periode voldoende ervaring is opgedaan met het plan en daadwerkelijk plannen gerealiseerd zullen zijn.

Wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel dat d.d. 6 maart 2018 in het college is behandeld

Op 6 maart jl. heeft het college ingestemd met het raadsvoorstel ten behoeve van de vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst. Het omgevingsplan behoeft echter nog op een aantal punten aanpassing en daarom wordt uw raad verzocht het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft de volgende aanpassingen ten opzichte van het raadsvoorstel met bijbehorende stukken dat op 6 maart in het college is behandeld:

- ***3D-model met feitelijk aanwezige bebouwing: Het 3D-model is aangepast, aangezien gebleken is dat niet alle hoogtes en bouwvolumes juist in het model opgenomen waren. In artikel 3, lid b onder 1 zal de link naar het 3D-model daarom worden vervangen;***
- ***Kaart planologische bouwrechten bestaande activiteiten: Bij de stukken die in het college zijn behandeld ontbrak de kaart waarop de vigerende planologische rechten van de bestaande activiteiten zijn weergegeven.***
-

- *Deze kaart vormt een bijlage bij het nieuwe artikel 14 “Uitbreiding bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten”. Op deze kaart zijn de planologische bouwrechten uit de voorgaande bestemmingsplan Binckhorst 1989, Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid) en Binckhorst-Noord overgenomen.*
- *Geactualiseerde tabel bestaande activiteiten: De Tabel Bestaande Activiteiten die is opgenomen als bijlage 2 bij de planregels wordt aangepast met alle omgevingsvergunningen die tussen 6 maart en 29 november 2018 (datum vaststelling in de raad) worden verleend. Het is immers van belang dat alle bestaande activiteiten die aanwezig of vergund zijn op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan in de raad zijn opgenomen in deze lijst, gelet op het onderscheid dat in de planregels wordt gemaakt tussen bestaande activiteiten en nieuwe activiteiten;*
- *Richtafstanden De Vos Verf aanpassen: In het ontwerp-omgevingsplan waren voor De Vos Verf, gelegen aan de Saturnusstraat 15, in de Tabel Bestaande Activiteiten (bijlage 2 bij de planregels) richtafstanden van 100 meter opgenomen voor geur, geluid en gevaar. In de aangepaste Tabel Bestaande Activiteiten die als bijlage W bij het raadsvoorstel is gevoegd werd uw raad voorgesteld de richtafstand voor geur en gevaar aan te passen naar 300 meter. Deze afstanden waren echter gebaseerd op de standaardlijst ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. Nadat het raadsvoorstel in het college is behandeld op 6 maart 2018 is er door de ODH nader onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke bedrijfssituatie van het bedrijf en de bijbehorende richtafstanden. Uit dit onderzoek is gebleken dat zowel voor geur en gevaar als voor geluid sprake is van een maximale richtafstand van 30 meter. Deze resultaten zijn met de eigenaar besproken. De onderbouwing van de ODH is als bijlage bij dit gewijzigde raadsvoorstel gevoegd. Uw raad wordt daarom voorgesteld de richtafstanden voor De Vos Verf in de Tabel Bestaande Activiteiten aan te passen naar 30 meter voor geur, gevaar en geluid.*
- *SVGT: Ter uitvoering van de door de raad aangenomen moties in de raadsvergadering van 15 februari 2018 mag de SVGT op de huidige locatie blijven. De bebouwing van de SVGT zal daarom worden opgenomen in het 3D-model en de activiteiten in de Tabel Bestaande Activiteiten (bijlage 2 bij de planregels);*
- *Kostenverhaal: Zoals toegezegd in de vergadering van de raadscommissie Ruimte van 14 november 2018 wordt de beleidsregel Kostenverhaal voor wat betreft het percentage middeldure huurwoningen in overeenstemming gebracht met de beleidsregel Woonkwaliteit. In de beleidsregel kostenverhaal zoals deze u in het voorjaar van 2018 is toegestuurd, is opgenomen dat het omgevingsplan uitgaat van 30% sociaal en 70% marktwoningen en dat minimaal 20% van de marktwoningen middeldure huur betreft. Dat is niet juist. Het gaat om 20% van het totaal aan nieuwe woningen die het omgevingsplan mogelijk maakt in de planregels, die als middeldure huurwoning gerealiseerd moeten worden. Dit wordt aangepast. Aangezien tevens is toegezegd dat er in januari 2019 een aangepaste beleidsregel Kostenverhaal aan uw raad aangeboden wordt gebaseerd op het prijspeil van 2019, worden de berekeningen in de tabel die het gevolg zijn van deze aanpassing in die herziening meegenomen. Dit heeft geen consequenties voor de bijdragen uit reserveringen danwel aanvragen, aangezien het omgevingsplan, na vaststelling door uw raad op 29 november 2018, op zijn vroegst half januari in werking treedt. Tot die tijd kunnen er geen reserveringen worden toegekend danwel omgevingsvergunningen op basis van het omgevingsplan worden verleend. De aangepaste beleidsregel Kostenverhaal is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd;*

- **Woonboten:**
 - *Abusievelijk is in artikel 10.2.6 van de planregels van het omgevingsplan opgenomen dat er maximaal 13 ligplaatsen zijn toegestaan. Dit dient te worden gewijzigd in 19, conform het aantal verleend ligplaatsvergunningen. Uw raad wordt voorgesteld dit aan te passen;*
 - *Daarnaast dienen de woonboten tevens opgenomen te worden in de Tabel Bestaande Activiteiten in bijlage 2 van de planregels onder de activiteit Wonen. Uw raad wordt daarom voorgesteld in de Tabel Bestaande Activiteiten onder het kopje “Activiteiten gericht op wonen” 19 woonboten toe te voegen;*
 - *Het kadebeleid van de gemeente Den Haag is door het college bij besluit van 20 november 2018 verwerkt in de beleidsregels;*
- **Reservering KO:** *In het raadsvoorstel en bijlage V bij het raadsvoorstel “Aangepaste versie planregels Binckhorst” wordt uw raad voorgesteld om een artikel 5.4 ‘toegekende reserveringen’ toe te voegen. Met dit artikel wordt voor initiatiefnemers van reeds lopende concrete initiatieven (waarover contractuele afspraken zijn gemaakt) en voor lopende tenders direct bij vaststelling van het omgevingsplan gebruiksruimte gereserveerd in het GIS-systeem. In het artikel zijn de betreffende initiatieven, de benodigde gebruiksruimte per activiteit en de termijn voor reservering genoemd. Aan dit lijstje dient de KO-locatie Trekvlizzone te worden toegevoegd, aangezien het de bedoeling is dat deze kavels in het najaar van 2018 in verkoop worden gebracht. Het gaat om maximaal 55 woningen, verdeeld over 11 kavels ten behoeve van één grondgebonden woning, 7 kavels ten behoeve van maximaal 2 woningen en 2 kavels bestemd voor bouwgroepen (waarop maximaal 15 woningen per kavel gerealiseerd mogen worden). De reservering zal voor een periode van maximaal 5 jaar toegekend worden. Uw raad wordt kortom voorgesteld aan artikel 5.4 onder a een lid 7 toe te voegen: “7. Trekvlizzone (kadastrale percelen 01205, 01206, 01207, 01208):*
 - *55 woningen;*
 - *voor een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan;”;*
- **Reservering Frank is een Binck:** *In het raadsvoorstel en bijlage V bij het raadsvoorstel “Aangepaste versie planregels Binckhorst” wordt uw raad voorgesteld om een artikel 5.4 ‘toegekende reserveringen’ toe te voegen. In dit artikel is onder 1 een reservering opgenomen voor het initiatief “Frank is een Binck” (hoek Melkwegstraat/Saturnusstraat). Uw raad wordt voorgesteld deze reservering als volgt te wijzigen:*
 - *214 woningen;*
 - *4050 m2 bvo creatieve bedrijvigheid;*
 - *752 m2 bvo horeca;*
- **Aanpassing Geluidsregels:** *In nader overleg met de Omgevingsdienst Haaglanden is gebleken dat het wenselijk is om de planregels ten aanzien van geluid op nog een paar punten aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld de betreffende planregels als volgt aan te passen:*
 - *Aan de planregels wordt een planregel toegevoegd op grond waarvan het niet is toegestaan om bij de toegestane activiteiten binnen het plangebied, na 23:00 u (onversterkt) muziekgeluid ten gehore te brengen met uitzondering van evenementen waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is verleend.*

- ***Aan artikel 7.2.7 wordt sub d toegevoegd: het bepaalde onder b en c is niet van toepassing op de wijziging aan een bestaande activiteit als bedoeld in artikel 3 onder a, met dien verstande dat de richtafstanden van deze bestaande activiteit niet mogen toenemen***
- ***In bijlage 1 bij de planregels wordt onder ‘Wijze van meten’ de wijze van meten onder ‘geluidbelasting’ als volgt aangepast:***

‘Bij de berekening van de geluidbelasting als etmaalwaarde door zoneringplichtige en niet zoneringplichtige activiteiten, worden de rekenregels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai toegepast. Als sprake is van auditief waarneembaar (versterkt) muziekgeluid, wordt geen bedrijfsduurcorrectie toegepast. Bij het vaststellen van de geluidbelasting door evenementen wordt, in afwijking van de systematiek van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai de zogenoemde C-weging toegepast, in plaats van de A-weging. Bij het vaststellen van de geluidbelasting blijft het geluid dat wordt veroorzaakt door het uitrukken van hulpdiensten buiten beschouwing. Bij het vaststellen van de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt gebruik gemaakt van de regels van het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012’.

- ***In de begripsbepaling van bijlage 1 bij de planregels komt de definitie van het begrip ‘gevel’ als volgt te luiden:***

***Gevel:
bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak. Onder een gevel wordt niet verstaan:***

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede

b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

- ***De redactie van de artikelen 7.2.1 onder a tot en met e, 8.2.1, onder a en 10.2.1 onder a tot en met c wordt als volgt aangepast:
het tekstgedeelte ‘op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is gevestigd’ komt als volgt te luiden: ‘op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein’***
- ***Bij het houden van evenementen heeft over het algemeen het versterkte muziekgeluid de grootste invloed op de omgeving. Daarbij is dan bovendien het basgeluid het meest van invloed. Bij het uitdrukken van de geluidbelasting in een enkel getal, wordt normaalgesproken de zogenoemde A-weging toegepast.***

- **Bij deze A-weging vallen juist de lage tonen weg. Daarom is deze niet geschikt voor het beoordelen van muziekgeluid. Hiervoor is de zogenoemde C-weging beter geschikt. C-gewogen niveaus liggen gemiddeld 12 dB hoger dan A-gewogen niveaus. Om de gebruikers van de Binckhorst beter tegen muziekgeluid bij evenementen te beschermen, maar tegelijkertijd daarvoor de gebruikruimte te bieden die bij het opstellen van het omgevingsplan voor ogen stond, worden de grenswaarden aangepast aan de C-weging door deze 12 dB hoger vast te stellen dan de voorgaande A-gewogen grenswaarden.**
Artikel 7.2.18, onder c komt als volgt te luiden:
De geluidbelasting vanwege tijdens evenementen geproduceerde versterkte en/of onversterkte muziek en in gebruik zijnde installaties mag, op de gevel van geluidgevoelige functies of grenzen van geluidgevoelige terreinen niet meer bedragen dan:
 - 1. Maximaal 87 dB(C) in de periode tussen 07:00 en 23:00 uur;**
 - 2. Maximaal 62 dB(C) in de periode tussen 23:00 en 07:00 uur;**
 - 3. In uitzondering op het bepaalde onder 1 mag de geluidbelasting voor maximaal 5 evenementen per jaar niet meer bedragen dan 92 dB(C).**
- **Artikel 25, lid a, onder 8 komt als volgt te luiden:**
7.2.1, sub b, voor wat betreft de maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB, met dien verstande dat deze na saldering niet hoger mag zijn dan 60 dB(A);
- **Omdat artikel 8 geen geluidgevoelige activiteiten toestaat, kan artikel 8.2.1, onder a komen te vervallen.**
- **Gebiedsaanduiding “Overige zone-Waterfrontpark”:** **Abusievelijk is de gebiedsaanduiding “Overige zone-Waterfrontpark op de verbeelding tot aan de waterkant van de Trekvljet getekend. In de planregels is bepaald dat in een zone van 26 meter vanaf de watergrens geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht ten behoeve van de realisatie van een openbare kade langs de Trekvljet. Hier zijn derhalve de bebouwingsregels die van toepassing zijn op de gebiedsaanduiding “Overige zone-Waterfrontpark” niet van toepassing. Op de kaart “Ruimtelijk en functioneel raamwerk (kaart 1) behorend bij de beleidsregels zijn de zones wel juist weergegeven. De gebiedsaanduiding “Overige zone-Waterfrontpark” op de verbeelding zal daarom in overeenstemming worden gebracht met de zone op de kaart “Ruimtelijk en functioneel raamwerk behorend bij de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit;**
- **Reinwaterberging Dunea:** **Tijdens de expertsessie op woensdag 7 november heeft Dunea aangegeven dat de Reinwaterberging en bijbehorende leidingen niet goed in het omgevingsplan zijn geborgd. Dit hebben zij niet eerder in een zienswijze op het omgevingsplan of tijdens het vooroverleg aangegeven. Het is juist dat de Reinwaterberging niet in de Tabel met bestaande activiteiten is opgenomen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om de Reinwaterberging op te nemen in de tabel onder het kopje: “Het exploiteren van een bestaand bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)”;**
Voor de leidingen geldt dat deze, net als overige leidingen, niet op de verbeelding zijn opgenomen, maar beschermd worden in de planregels van het omgevingsplan. Wel zullen de leidingen worden opgenomen in het GIS-systeem.

- **Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte is toegezegd dat de planregel in artikel 7.2.1 onder u: “er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast” zou worden aangepast. Het college stelt u voor de planregels als volgt aan te passen: “Er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en waar mogelijk worden deze versterkt”;**
- **Ondergeschikte wijzigingen: Nadat het raadsvoorstel met de beantwoording van de zienswijzen en de overige bijlagen waarin de voorgestelde wijzigingen aan uw raad zijn verwerkt in het college zijn besproken op 6 maart jl. heeft er een extra controle plaats gevonden op de beantwoording van de zienswijzen en de wijze van verwerking van de voorgestelde aanpassingen. Uit die controle is nog een aantal ondergeschikte wijzigingen voortgekomen in de beantwoording van de zienswijzen en in de aangepaste versie van de regels, het OER en de bijbehorende bijlagen. Die wijzigingen zijn opgenomen in de hieronder opgenomen Staat van Wijzigingen. Uw raad wordt voorgesteld deze wijzigingen over te nemen bij vaststelling van het omgevingsplan.**
- **Verwijzingen en aangepaste nummering: Aangezien de tervisielegging van het ontwerp-omgevingsplan heeft geleid tot veel wijzigingen die leiden tot een aanscherping en verbetering van het omgevingsplan, zal ook de nummering van de planregels, paragrafen, artikelen en dergelijke en de verwijzingen hiernaar wijzigen. In de aangepaste stukken die als bijlage bij het raadsvoorstel zijn gevoegd, is hier al zo veel mogelijk op geanticipeerd. Het is echter mogelijk dat er toch na verwerking van de wijzigingen nog steeds enkele onjuistheden in de nummering danwel verwijzingen aangetroffen worden. Uw raad wordt voorgesteld deze onjuistheden te herstellen bij het verwerken van de voorgestelde aanpassingen in het omgevingsplan en de bijbehorende stukken.**

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Nota zienswijzen ontwerp-omgevingsplan Binckhorst:

- **Onder de laatste bullet op pagina 13 (paragraaf 4.4 Saldering) wordt 68 dB vervangen door 69,5 dB;**
- **In de derde alinea op pagina 13 (paragraaf 4.4 Saldering) wordt “beleidsregel monitoring” vervangen door “beleidsregel saldering”;**
- **In de beantwoording van punt I van zienswijze 54 (RAAD.2017.157) wordt in de laatste zin “artikel 7.2.1 sub b tot en met e” vervangen door “artikel 7.2.1 sub a tot en met e”;**
- **In de beantwoording van punt O van zienswijze 56 (RAAD.2017.159) wordt de PM vervangen door “dat 80 % van het perceel bebouwd mag worden tot een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.”;**
- **In de beantwoording van punt U van zienswijze 56 (RAAD.2017.159) en in de conclusie onder het kopje “Beleidsregels” wordt achter “kaarten 2 en 4” toegevoegd: “(wordt kaart 2 en 3)”;**
- **In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 58 (RAAD.2017.163) wordt onder het kopje “Bijlagen bij de regels” de definitie “woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen” vervangen door “woningen, scholen en kinderopvang”;**

- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 58 (Raad.2017.163) wordt in de laatste zin: “Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het punt onder B en D en ongegrond voor wat betreft de overige punten” punt B geschrapt, aangezien er naar aanleiding van dit punt geen aanpassingen in het omgevingsplan worden voorgesteld;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 59 (RAAD.2017.164) wordt de voorgestelde aanpassing in de regels vervangen door: “In artikel 10.2.2 wordt lid b als volgt aangevuld: ‘en het scheepvaartverkeer niet hinderen’”;*
- *In de beantwoording van punt A van zienswijze 61 (RAAD.2017.166) wordt in de derde alinea “121” vervangen door “116”;*
- *In de laatste zin van de conclusie van de beantwoording van zienswijze 62 (RAAD.2017.167) staat twee keer ‘ongegrond’. De eerste ‘ongegrond’ wordt gewijzigd in ‘gegrond’;*
- *In de beantwoording van punt AA van zienswijze 64 (RAAD.2017.169) wordt “artikel 13” vervangen door “artikel 14”;*
- *In de beantwoording van punt GG van zienswijze 64 (RAAD.2017.169) wordt de laatste alinea vervangen door de volgende passage: “Overigens stelt het college naar aanleiding van een andere zienswijze de raad voor om de betreffende regeling te schrappen en aan de betreffende bouwmarkt een reservering toe te kennen voor maximaal 5 jaar om elders op de Binckhorst een nieuwe plek te vinden voor de bouwmarkt”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 64 (RAAD.2017.169) wordt in de laatste zin punt K toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de beantwoording van punt EE van zienswijze 68 (RAAD.2017.173) wordt “68dB” vervangen door “69,5 dB”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 68 (RAAD.2017.173) wordt in de laatste zin punt KKK en NNN geschrapt en worden punt R, BBBB en VVVV toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *De beantwoording van punt T van zienswijze 69 (RAAD.2017.174) wordt als volgt gewijzigd: “Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10.”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 69 (RAAD.2017.174) worden de punten R, X, II, MM, PP, YY, ZZ en GGG toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 69 (RAAD.2017.174) worden de volgende voorgestelde aanpassingen in de regels geschrapt, aangezien deze aanpassingen niet volgen uit deze zienswijze (maar uit zienswijze 68):*
 - *In artikel 5.2 onder f wordt de termijn aangepast conform de termijn opgenomen in artikel 2.33 sub 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - *In artikel 5.3, sub c onder 3 wordt de termijn gewijzigd in maximaal 12 weken;*
 - *Artikel 7.2.1 onder x wordt als volgt aangepast: “voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval worden inpandig aangebracht, met uitzondering van eengezinswoningen en woningen gerealiseerd via particulier en kleinschalig opdrachtgeverschap;*

- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 69 (RAAD.2017.174) wordt de voorgestelde wijziging in de regels “In artikel 7.2.6 sub h wordt het maximum metrage ten behoeve van bedrijven en creatieve industrie gewijzigd in respectievelijk 250.000 en 27.000 m2 bvo.” gewijzigd in: “In artikel 7.2.7 sub g wordt het maximum metrage ten behoeve van bedrijven gewijzigd in 250.000 en voor ‘het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie’ wordt een nieuw lid 7.2.16 toegevoegd, waarin voor nieuwe activiteiten een gebruiksruimte van 27.000 m2 bvo wordt mogelijk gemaakt.”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 69 (RAAD.2017.174) wordt de volgende voorgestelde aanpassingen in de regels toegevoegd: In artikel 7.2.2 onder a wordt de volgende bepaling toegevoegd: “in uitzondering op het bepaalde onder 2 geldt voor het initiatief zoals benoemd in artikel 5.4 sub a onder 1 een minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen van 6,6 meter;”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 69 (RAAD.2017.174) wordt de volgende voorgestelde aanpassingen in de beleidsregels toegevoegd: “op kaart 3, Regels bebouwing wordt ter plaatse van het initiatief van indiener een maximale bouwhoogte van 71 meter mogelijk gemaakt;”;*
- *In de beantwoording van punt A van zienswijze 70 (RAAD.2017.175) wordt “719.000” gewijzigd in “250.000”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 71 (RAAD.2017.176) wordt het laatste punt onder ‘Bijlagen bij de regels’ als volgt gewijzigd: “In de ‘Tabel bestaande activiteiten’ voor het bedrijf aan Zonweg 23 op te nemen dat:*
 - *sprake is van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur;*
 - *de richtafstand voor geluid 200 meter bedraagt;*
 - *de richtafstand voor gevaar 10 meter bedraagt;*
 - *de richtafstand voor geur 30 meter bedraagt.”*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 71 (RAAD.2017.176) wordt punt GG toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard en wordt “ZZ” vervangen door “Z”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 72 (RAAD.2017.177) wordt de volgende aanpassing op de verbeelding toegevoegd: “De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m3 als 99.99-percentiel”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 72 (RAAD.2017.177) wordt de volgende aanpassing in de regels toegevoegd: “Artikel 20 wordt geschrapt”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 72 (RAAD.2017.177) wordt punt CC toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de beantwoording van punt C van zienswijze 78 (RAAD.2017.183) “Zo biedt het omgevingsplan bijvoorbeeld dynamische experimenteeruimte door het opnemen van de experimenteerbepaling in artikel 20 van de planregels” geschrapt;*
- *De eerste twee aanpassingen genoemd onder het kopje “Regels” in de conclusie van zienswijze 79 (RAAD.2017.184) betreffen geen aanpassingen in de regels, maar op de verbeelding. Er zal daarom een kopje “Verbeelding” worden toegevoegd, waar deze twee aanpassingen onder worden gezet;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 81 (RAAD.2017.186) worden de punten H en K toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de beantwoording van punt H van zienswijze 82 (RAAD.2017.187) wordt de zinsnede “met de onder C voorgestelde wijziging” gewijzigd in “met de onder 5.1.1 van de Algemene beantwoording voorgestelde wijziging”;*

- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 82 (RAAD.2017.187) wordt punt J toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 83 (RAAD.2017.188) wordt de tweede voorgestelde wijziging in de bijlagen bij de regels aangevuld met de volgende zinsnede: “en wordt de aard van de activiteit gewijzigd in jachtwerf”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 83 (RAAD.2017.188) worden de punt I en J toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de beantwoording van punt F van zienswijze 84 (RAAD.2017.189) wordt de zinsnede “met de onder C voorgestelde wijziging” gewijzigd in “met de onder 5.1.1 van de Algemene beantwoording voorgestelde wijziging”;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 87 (RAAD.2017.193) wordt de laatste voorgestelde wijziging in de bijlagen bij de regels gewijzigd in: “Mercuriusweg 9 wordt gewijzigd in Mercuriusweg 1-9-11 en verplaatst binnen de subtabel ‘Het exploiteren van een bestaand bedrijf’ naar de categorie ‘bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter’, waarbij een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid en gevaar wordt opgenomen.”*
- *De beantwoording van punt C onder punt G van zienswijze 89 (RAAD.2017.195) wordt als volgt aangepast: “De verwijzing in artikel 7.2.6 onder a naar artikel 3 sub b is onjuist. Beoogd was om te verwijzen naar artikel 3 sub c van het ontwerp-omgevingsplan. De bepaling in artikel 7.2.6 onder a is echter geschrapt naar aanleiding van een andere zienswijze . Aanpassing van de bepaling is derhalve niet langer nodig.”*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 89 (RAAD.2017.195) wordt de laatste voorgestelde wijziging in de regels geschrapt, aangezien de betreffende bepaling nav een andere zienswijze is geschrapt;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 89 (RAAD.2017.195) wordt de volgende voorgestelde wijziging in de regels toegevoegd: “de planregels met betrekking tot de (gecumuleerde) geluidsbelasting in artikel 7.2.1 onder a t/m e worden aangescherpt” ;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 96 (RAAD.2017.202) wordt punt DD toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 100 (RAAD.2017.206) wordt punt B toegevoegd aan de punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 103 (RAAD.2017.209) wordt de volgende aanpassing in de regels toegevoegd: “in de tabel in artikel 17 ‘Kostenverhaal’ van de regels wordt de gewichtsfactor van 0,10 gewijzigd in 0,00;”*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 103 (RAAD.2017.209) worden de punten O en P geschrapt als punten die gegrond worden verklaard;*
- *In de conclusie van de beantwoording van zienswijze 105 (RAAD.2017.211) wordt de eerste aanpassing onder de eerste bullit onder het kopje ‘Beleidsregels’ als volgt gewijzigd: “de minimale bouwhoogte ter plaatse van de voormalige bedrijfshal van $H=13/30/50$ naar $H=9/30/50$ verhoogd om de eengezinswoningen mogelijk te maken”;*

Regels:

- *In artikel 5.4 ‘toegekende reserveringen’ is een reservering opgenomen ten behoeve van Karwei. De afspraken over het terugkeren van de huidige bouwmarkt op een andere locatie binnen de Binckhorst zijn echter gemaakt met BG Retail B.V.*

- *De reservering dient daarom toegekend te worden aan BG Retail B.V. en niet aan Karwei. "Karwei" wordt daarom gewijzigd in "BG Retail B.V.";*
- *Artikel 7.2.1 sub l onder 1 wordt vervangen door: "er geen gebouwen worden toegelaten met uitzondering van tijdelijke constructies (demontabel)";*
- *De volgende regeling in artikel 7.2.7 onder i wordt geschrapt, aangezien deze in artikel 18 is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid:
"i. wijziging en/of opheffen van het gezoneerde industrieterrein is mogelijk indien:
1. een geluidzoneringsplichtige inrichting verhuist of ophoudt te bestaan en er geen sprake is van nieuwvestiging;
2. geen geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd binnen het gezoneerde industrieterrein;
3. de wijziging en/of opheffing niet leidt tot onevenredige benadeling van de binnen de zone gevestigde inrichtingen;"*
- *De bepaling in de artikelen 7.2.3 sub a, 8.2.3 sub a, 9.2.3 sub a, 10.2.3 sub a en 11.2.3 sub a 'er wordt rekening gehouden met archeologische waarden' wordt vervangen door 'er wordt rekening gehouden met archeologische waarden en verwachtingen';*
- *In artikel 7.2.8 onder h, sub 1 wordt "winkelvloeroppervlak" gewijzigd in "brutovloeroppervlak";*
- *In artikel 14.2.1 wordt in lid h en i het juiste nummer van de betreffende nieuwe bijlage bij de regels ingevuld;*
- *In artikel 22 (Wijziging beleidsregels) onder a wordt na "Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst" de volgende zinsnede ingevoegd: "en de Beleidsregel Woonkwaliteit";*

Bijlagen bij de regels:

- *De definitie van "archeologische waarden" in bijlage 1 bij de regels (Begripsbepalingen en wijze van meten) vervangen door: 'de waarde van een terrein op grond van de aldaar aanwezige archeologische vindplaatsen in de ondergrond.';*
- *In bijlage 1 bij de regels wordt het begrip "archeologische verwachting" toegevoegd met de volgende definitie: 'de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen';*
- *In Bijlage 1 bij de regels "Begripsbepalingen en wijze van meten" is een definitie opgenomen van 'ondergeschikte horeca' en van 'ondergeschikte functies'. Deze definities stroken niet met elkaar en daarom wordt voorgesteld de definitie 'ondergeschikte horeca' te schrappen;*
- *In bijlage 1 bij de regels "Begripsbepalingen en wijze van meten" wordt de definitie van 'kwetsbaar object' als volgt aangepast: "Een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen waarvoor de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde geldt. Binnen deze contour is het aanwezig zijn of het oprichten van een kwetsbaar object niet toegestaan";*
- *In bijlage 2 bij de regels "Tabel bestaande activiteiten" worden de vergunde commerciële ruimtes uit de verleende omgevingsvergunningen ter plaatse van het Maanplein 1, 7, 138 en 146 en Maanplein 89 toegevoegd onder de kopjes "het exploiteren van een bestaande horeca-inrichting" en het "exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging". In beide gevallen gaat het om een totaal van 232 m²;*

- *In bijlage 2 bij de regels “Tabel bestaande activiteiten” wordt onder het kopje ‘het exploiteren van een bestaand bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar) Maanweg 24 toegevoegd met een brutovloeroppervlak van 2600 m²;*
- *In bijlage 2 bij de regels “Tabel bestaande activiteiten” wordt onder het kopje ‘het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging’ Saturnusstraat 15/17 (De Vos Verf) toegevoegd met een brutovloeroppervlak van 3306 m²;*
- *In bijlage 2 bij de regels “Tabel bestaande activiteiten” worden onder het kopje ‘het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging Binckhorstlaan 99-109 met een oppervlakte van 4000 m² en Meteorstraat 72-78 met een oppervlakte van 2000 m² toegevoegd ten behoeve van volumineuze detailhandel;*
- *In bijlage 4 bij de planregels (Monitoring planregels) wordt in de tabel bij het tweede punt onder het kopje ‘Groen en natuur’ de tekst in de laatste kolom vervangen door de volgende tekst: “Wanneer bij een initiatief/ontwikkeling blijkt dat deze aantasting van beschermde soorten tot gevolg heeft, dan moet een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Dan dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden op niveau van het initiatief. Dit kan bijvoorbeeld door tijdelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren (vleermuiskasten aan gebouwen) en te voorzien in permanente voorzieningen in gebouwen. Voor bepaalde beschermde dier- en plantsoorten kent de Wet natuurbescherming vrijstellingen. Om gebruik te maken van deze vrijstelling gelden de richtlijnen uit een goedgekeurde gedragscode.”*
- *Er wordt een nieuwe bijlage “Kaart planologische bouwrechten” toegevoegd;*

OER:

- *In paragraaf 8.2 van het OER wordt de tweede regel ‘waar de archeologische vondsten of verwachtingen zijn’ vervangen door ‘waar de archeologische waarden of verwachtingen zijn’;*

Bijlagen bij het OER:

- *In Bijlage 32 bij het OER, Confrontatie C wordt onder het kopje Archeologie de eerste zin “In de Binckhorst komen zowel archeologisch waardevolle gebieden als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde voor” vervangen door “In de Binckhorst bevindt zich één terrein met een vastgestelde archeologische waarde (Kasteel de Binckhorst). De resten daarvan dienen bij voorkeur in de grond te worden behouden (behoud in situ). De rest van het gebied heeft een archeologische verwachting op sporen en resten uit ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd die in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen tijdig in beeld moeten worden gebracht middels vooronderzoek. Bij vaststelling van een behoudenswaardige vindplaats kan de gemeente in het kader van de omgevingsvergunning nadere voorwaarden stellen (archeologische opgraving of behoud van archeologische waarden in de bodem).”;*
- *In de aangepaste Factsheet Wonen die als bijlage M bij het raadsvoorstel was gevoegd is nog opgenomen dat bij de realisatie van woningen de Richtlijn “Aanpasbaar Bouwen” in acht moet worden genomen. Deze bepaling is echter uit de planregels geschrapt. Zoals in de Factsheet onder het kopje “Richtlijn aanpasbaar bouwen” is uitgelegd zijn de eisen uit de Richtlijn aanpasbaar bouwen met de aanpassing van het Bouwbesluit in 2012 (deels) opgenomen in het Bouwbesluit. Hierdoor is het stellen van aanvullende regels in het omgevingsplan niet mogelijk.*

- *De laatste zin in hoofdstuk 7 “Borging in Omgevingsplan: “Ten slotte is opgenomen dat bij de realisatie van woningen de Richtlijn “Aanpasbaar Bouwen” in acht wordt genomen” zal daarom uit de Factsheet geschrapt worden.*
- *Onderzoek luchtkwaliteit: Bij de stukken die op 6 maart in het college zijn besproken was abusievelijk niet het aangepaste luchtonderzoek gevoegd. Uit dit aangepaste onderzoek volgt de aanpassing in onder andere artikel 7.2.4 onder c van de aangepaste planregels die als bijlage V bij het raadsvoorstel zijn gevoegd dat nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, minimaal 12 meter uit elkaar moeten staan in plaats van 15. Uw raad wordt verzocht het onderzoek dat als bijlage 43 bij het OER van het ontwerp-omgevingsplan was gevoegd te vervangen door het aangepaste rapport.*

BELEIDSREGELS:

In de collegevergadering van 20 november 2018 geeft het college besloten de volgende aanpassingen aan te brengen in de reeds op 6 maart door het college vastgestelde beleidsregels:

- *De nummers van de beleidsregels in de inleiding op bladzijde 2 stroken niet geheel met de nummering na verwerking van de voorgestelde wijzigingen. De nummering in de inleiding zal daarom worden aangepast;*
- *In de Beleidsregel Archeologie wordt de tekst onder de laatste bullet vervangen door de volgende tekst:” In alle overige gevallen dient vroegtijdig contact opgenomen te worden met de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen om de archeologische waarde van het terrein door middel van vooronderzoek in voldoende mate vast te laten stellen. Als daaruit blijkt dat behoudenswaardige archeologische resten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden voor duurzaam behoud van archeologische vindplaatsen (in de bodem, of middels een opgraving).”;*
- *In de beleidsregel Waterveiligheid is de verwijzing naar de bijbehorende planregel in het omgevingsplan niet meer juist, aangezien deze is aangepast. In de eerste alinea van de beleidsregel wordt daarom de zinsnede “Het belang van waterveiligheid is gewaarborgd” gewijzigd in “het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen”;*
- *In de beleidsregel Ecologie is in de laatste alinea nog een PM opgenomen. Dit wordt vervangen door het volgende RIS nummer: “299279”;*
- *Tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte is toegezegd bdat de planregel in artikel 7.2.1 onder u: “er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast” zou worden aangepast. Zoals hiervoor aangegeven stelt het college voor de planregel als volg aan te passen: “Er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en waar mogelijk worden deze versterkt”. Deze aanpassing wordt tevens doorgevoerd in de Beleidsregel Ecologie;*
- *In de eerste zin van de beleidsregel CO2 wordt verwezen naar de verkeerde planregel (de planregel met betrekking tot de kwaliteit van de bodem). Deze zin wordt vervangen door de volgende zin: “Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.2 onder f, artikel 8.2.2 onder c en artikel 10.2.2 onder e van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “de Haagse CO2 eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit”;*

- *Zoals toegezegd tijdens de behandeling van het omgevingsplan in de vergadering van de raadscommissie Ruimte is in de beleidsregel Cultuurhistorie “Afdeling Monumenten van de gemeente” vervangen door “Monumentencommissie” waar het gaat om de advisering bij aanvragen om sloopvergunning voor cultuurhistorisch waardevolle panden;*
- *De kaarten die als bijlage 1, 2 en 3 zijn opgenomen bij de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit worden op de volgende punten aangepast:*
 - *De breedte van de kades wordt in overeenstemming gebracht met de in de regels toegestane breedtes: 26 meter langs de Trekvliet, 8 meter langs de overige kades, met uitzondering van de kade langs Binckeiland, waar een kade van maximaal 6 meter breed is toegestaan;*
 - *De zone ten behoeve van bebouwing aan de Binckhorstavenue wordt aangepast naar exact 40 meter breed aan beide kanten van de Binckhorstlaan;*
 - *Het nieuwe ontwerp ten behoeve van de Zuiderkroonstraat wordt ingetekend en daarmee zijn ook de kleurvakken eromheen aangepast: groen, water, weg, vlak, primaat werken en as van de weg;*
 - *In de ondergrond van de kaarten worden een paar gebouwen verwijderd (langs de Binckhorstlaan) die reeds zijn gesloopt of binnenkort worden gesloopt;*
 - *De kleur van de “zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing” wordt aangepast, zodat deze zone op alle kaarten voorzien is van dezelfde kleur;*
 - *De aansluiting van de kleurvlakken van de Binckhorstlaan en het ‘primaat wonen’ is niet overal juist ingetekend (vooral tussen de Binckhorstlaan – primaat wonen en tussen primaat wonen/mercuriusweg) Dit zal worden hersteld;*
 - *Op kaart 3 wordt de layout van de legenda aangepast, omdat de teksten wel erg dicht op elkaar staan;*
- *De kaart die als bijlage is opgenomen bij de beleidsregel Cultuurhistorie wordt als volgt aangepast:*
 - *3 panden aan de Komeetweg worden aangeduid als gemeentelijk monument (in geel);*
 - *De brug bij de gasfabriek wordt eveneens aangeduid als gemeentelijk monument (in geel);*

AANGENOMEN AMENDEMENTEN

RIS 301233

De gemeenteraad van Den Haag, in vergadering bijeen op 29 november 2018 ter bespreking van het voorstel van het college inzake vaststelling omgevingsplan Binckhorst (RIS 299317)

besluit om dictum VIII als volgt vast te stellen:

- **gewijzigd vast te stellen de beleidsregel Kostenverhaal, met dien verstande dat de laatste alinea v an de beleidsregel als volgt is gewijzigd:**
- **Daarnaast zal deze beleidsregel tweejaarlijks door de raad worden vastgesteld. Op dat moment zal concreet worden aangegeven hoe (eventuele) tekorten in het navolgende jaar door de gemeente zullen worden gedekt.**

RIS 301234

De gemeenteraad van Den Haag, in vergadering bijeen op 29 november 2018 ter bespreking van het voorstel van het college inzake vaststelling omgevingsplan Binckhorst (RIS 299317)

Besluit om in het omgevingsplan:

- **onder planregel 8.2.1,10.2.1,11.2.1 de tekst "er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast" te verwijderen;**

Ons kenmerk

DSO/2018.365

- voor 8.2.1 en 10.2.1 dit te vervangen door "Er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en waar mogelijk worden deze versterkt";
- voor 11.2.1 dit te vervangen door "De ecologische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt".

Toelichting:

In de planregels heeft het college met het aangepaste raadsvoorstel onder 7.2.1 de ecologische waarde beter verankerd door "er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast" aan te passen in "Er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en waar mogelijk worden deze versterkt". Echter, de aanpassing is niet in de andere artikelen doorgevoerd waar ook eenzelfde bepaling wordt gehanteerd. Indieners zorgen met dit amendement voor de verankering van de ecologische waarden in de andere artikelen van het bestemmingsplan. Specifiek is voor het gebied wat een groene bestemming heeft en tot de stedelijke ecologische verbindingzone behoort in het huidige collegevoorstel een hele beperkte borging van de ecologische waarden ontstaan met de beschrijving dat de ecologische waarden slechts niet onevenredig mogen worden aangetast. Aantasting van de ecologische kwaliteit van het schaarse groen zou in strijd zijn met de Nota Stedelijke ecologische verbindingzones 2008 - 2018. Daarom hebben indieners voor deze bepaling vastgelegd dat de ecologische waarden ten minste dienen te worden behouden.

BESLUITVORMING

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

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 20 november 2018,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer en het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet;

besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, **voor zover deze niet zijn gewijzigd/aangevuld bij amendementen RIS301233 en RIS301234, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:**

- I. de zienswijzen in de bij dit raadsvoorstel behorende Nota beantwoording zienswijzen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen RAAD 2017.99, RAAD 2017.101, RAAD 2017.102, RAAD 2017.103, RAAD 2017.104, RAAD 2017.105, RAAD 2017.106, Raad 2017.107, RAAD 2017.108, RAAD 2017.109, RAAD 2017.110, RAAD 2017.111, RAAD 2017.112, RAAD 2017.113, RAAD 2017.114, RAAD 2017.115, RAAD 2017.116, RAAD 2017.117, RAAD 2017.118, RAAD 2017.119, RAAD 2017.120, RAAD 2017.121, RAAD 2017.122, RAAD 2017.123, RAAD 2017.124, RAAD 2017.125, RAAD 2017.126, RAAD 2017.127, RAAD 2017.128, RAAD 2017.129, RAAD 2017.130, RAAD 2017.131, RAAD 2017.132, RAAD 2017.133, RAAD 2017.134, RAAD 2017.135, RAAD 2017.136, RAAD 2017.137, RAAD 2017.138, RAAD 2017.139, RAAD 2017.140, RAAD 2017.141, RAAD 2017.142, RAAD 2017.143, RAAD 2017.144, RAAD 2017.145, RAAD 2017.150, RAAD 2017.153, RAAD 2017.166, RAAD 2017.168, RAAD 2017.170, RAAD 2017.175, RAAD 2017.178, RAAD 2017.181, **RAAD2017.196**, RAAD 2017.201, RAAD 2017.208 en RAAD 2017.210 ongegrond te verklaren;

Ons kenmerk

DSO/2018.365

- III. de zienswijzen RAAD 2017.151, RAAD 2017.154, RAAD 2017.155, RAAD 2017.156, RAAD 2017.157, RAAD 2017.158, Raad 2017.159, Raad.2017.162, Raad 2017.163, RAAD 2017.164, RAAD 2017.165, RAAD 2017.167, RAAD 2017.169, RAAD 2017.171, RAAD 2017.172, RAAD 2017.173, RAAD 2017.174, RAAD 2017.176, RAAD 2017.177, RAAD 2017.179, RAAD 2017.182, RAAD 2017.183, RAAD 2017.184, RAAD 2017.185, RAAD 2017.186, RAAD 2017.187, RAAD 2017.188, RAAD 2017.189, RAAD 2017.190, RAAD 2017.192, RAAD 2017.193, RAAD 2017.195, ~~RAAD 2017.196~~, RAAD 2017.197, RAAD 2017.198, RAAD 2017.199, RAAD 2017.200, RAAD 2017.202, RAAD 2017.203, RAAD 2017.204, RAAD 2017.205, RAAD 2017.206, RAAD 2017.207, RAAD 2017.209, RAAD 2017.211 en deels gegrond te verklaren en deels ongegrond;
- IV. de zienswijzen RAAD 2017.180, RAAD 2017.194 en RAAD 2017.212 en RAAD 2017.214 gegrond te verklaren;
- V. tot herziening van de op het plangebied Binckhorst betrekking hebbende regelingen:
- bestemmingsplan Binckhorst Noord, vastgesteld bij raadsbesluit 24, van 16 april 2015;
 - bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid), vastgesteld bij raadsbesluit 114, van 1 september 2009;
 - bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld bij raadsbesluit 2, van 26 januari 1989;
 - bestemmingsplan Rotterdamsebaan, vastgesteld bij raadsbesluit 121, van 17 oktober 2013;
 - bestemmingsplan Rotterdamsebaan, 1e herziening Binckhorstlaan-Zuid, vastgesteld bij raadsbesluit 2, van 21 januari 2016;
- VI. met in achtneming van de bij dit raadsvoorstel behorende gewijzigde versie van de planregels, de bijlagen bij de regels, het OER, bijlagen bij het OER en de verbeelding **en met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder het kopje “Wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel dat d.d. 6 maart 2018 in het college is behandeld” en uit de Staat van wijzigingen en de wijzigingen volgend uit de het aangenomen amendement RIS301234**, gewijzigd vast te stellen het omgevingsplan Binckhorst bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-40ON en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven;
- VII. dat bij het omgevingsplan Binckhorst geen exploitatieplan wordt vastgesteld, maar kostenverhaal als bedoeld in artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet plaats vindt conform de regels in artikel 20 van het omgevingsplan;
- VIII. gewijzigd vast te stellen de beleidsregel Kostenverhaal,* **met dien verstande dat de laatste alinea van de beleidsregel als volgt is gewijzigd:**
- o Daarnaast zal deze beleidsregel **tweejaarlijks** door de raad worden vastgesteld. Op dat moment zal concreet worden aangegeven hoe (eventuele) tekorten in **het navolgende** jaar door de gemeente zullen worden gedekt.
- IX. de beleidsregels zoals opgenomen in de Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst, **met uitzondering van de beleidsregel Woonkwaliteit**, van toepassing te verklaren op het omgevingsplan Binckhorst,;
- X. de Nota van beantwoording zienswijzen toe te zenden aan de indieners van de zienswijzen en de Commissie voor de milieueffectrapportage;

Ons kenmerk

DSO/2018.365

- XI. conform Wet milieubeheer artikel 7.39 het Omgevingsplan Binckhorst te evalueren. De evaluatie zal na 5 jaar plaatsvinden en aansluiten bij en gebruikmaken van de in het Omgevingsplan opgenomen en voorgeschreven monitoring;
- XII. de werking van het Omgevingsplan Binckhorst zoals in het Omgevingsplan beschreven te monitoren;
- XIII. op basis van de monitoring indien nodig passende maatregelen te treffen om de ambities zoals verwoord in het Omgevingsplan te waarborgen;
- XIV. de hogere waarden opgenomen in artikel 28 van de planregels van het omgevingsplan Binckhorst op grond van artikel 110a Wet geluidhinder vast te stellen;
- XV. het instellen van de nieuwe projectreserve Omgevingsplan Binckhorst, met een looptijd van 20 jaar en een maximale hoogte van € 40 mln.

Aldus **geamendeerd** besloten in de openbare raadsvergadering van 29 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,

* geamendeerd (RIS301233) in de raadsvergadering van 29 november 2018.

Na vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst wordt het identificatienummer van het omgevingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-40ON in NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-50VA.

Bijlage 1: Nota Beantwoording Zienswijzen

Hieronder volgt eerst de Nota Beantwoording Zienswijzen.

Daarna volgen alle gewijzigde documenten die als bijlagen behorende bij het vaststellingsbesluit 'Gewijzigd voorstel van het college inzake vaststelling omgevingsplan Binckhorst' (RIS299317).

Nota zienswijzen ontwerp-omgevingsplan Binckhorst

A. Inleiding

1 Inleiding

Het ontwerp-omgevingsplan voor de Binckhorst heeft van 21 september 2017 tot en met 1 november 2017 ter inzage gelegen. In die periode konden belanghebbenden reageren op het ontwerp-omgevingsplan.

1.1 Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 107 zienswijzen ingediend. Van deze 107 zienswijzen zijn er 45 gelijklopend. Deze gelijklopende zienswijzen zijn beantwoord onder het kopje 'Raad.2017.99'. Door Rijkswaterstaat (zienswijze 49, RAAD.2017.152) is aangegeven dat deze reactie moet worden opgevat als ambtelijke reactie. Om die reden is deze reactie niet opgenomen in deze Nota zienswijzen. Zienswijze 90 met raadsadres RAAD.2017.196 is exact gelijk aan de zienswijze 73 met raadsadres RAAD.2017.178. Daarom is uitsluitend zienswijze 73 opgenomen in deze Nota van beantwoording.

Iedere zienswijze is voorzien van een uniek kenmerk. Dat kenmerk is weergegeven in onderstaande tabel en betreft het gemeentelijke raadsadres. Met het oog op privacyoverwegingen zijn de zienswijzen niet voorzien van NAW-gegevens, maar zijn deze geanonimiseerd voor zover het natuurlijke personen betreft. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en niet als bijlage bij deze nota gevoegd. De zienswijzen worden op volgorde van nummering beantwoord.

Nummer zienswijze	Raadsadres	Indiener	Ingediend d.d....
01.	RAAD.2017.99	Indiener	10 oktober 2017
02.	RAAD.2017.101	SVGT Watersport	18 oktober 2017
03.	RAAD.2017.102	Indiener	18 oktober 2017
04.	RAAD.2017.103	Indiener	18 oktober 2017
05.	RAAD.2017.104	Indiener	18 oktober 2017
06.	RAAD.2017.105	Indiener	18 oktober 2017
07.	RAAD.2017.106	Indiener	18 oktober 2017
08.	RAAD.2017.107	Indiener	18 oktober 2017
09.	RAAD.2017.108	Indiener	18 oktober 2017
10.	RAAD.2017.109	Indiener	18 oktober 2017
11.	RAAD.2017.110	Indiener	18 oktober 2017
12.	RAAD.2017.111	Indiener	18 oktober 2017
13.	RAAD.2017.112	Indiener	18 oktober 2017
14.	RAAD.2017.113	Indiener	18 oktober 2017
15.	RAAD.2017.114	Indiener	18 oktober 2017

16.	RAAD.2017.115	Indiener	18 oktober 2017
17.	RAAD.2017.116	Indiener	18 oktober 2017
18.	RAAD.2017.117	Indiener	18 oktober 2017
19.	RAAD.2017.118	Indiener	18 oktober 2017
20.	RAAD.2017.119	Indiener	18 oktober 2017
21.	RAAD.2017.120	Indiener	18 oktober 2017
22.	RAAD.2017.121	Indiener	18 oktober 2017
23.	RAAD.2017.122	Indiener	18 oktober 2017
24.	RAAD.2017.123	Indiener	18 oktober 2017
25.	RAAD.2017.124	Indiener	18 oktober 2017
26.	RAAD.2017.125	Indiener	18 oktober 2017
27.	RAAD.2017.126	Indiener	18 oktober 2017
28.	RAAD.2017.127	Indiener	18 oktober 2017
29.	RAAD.2017.128	Indiener	18 oktober 2017
30.	RAAD.2017.129	Indiener	18 oktober 2017
31.	RAAD.2017.130	Indiener	18 oktober 2017
32.	RAAD.2017.131	Indiener	18 oktober 2017
33.	RAAD.2017.132	Indiener	18 oktober 2017
34.	RAAD.2017.133	Indiener	18 oktober 2017
35.	RAAD.2017.134	Indiener	18 oktober 2017
36.	RAAD.2017.135	Indiener	18 oktober 2017
37.	RAAD.2017.136	Indiener	18 oktober 2017
38.	RAAD.2017.137	Indiener	18 oktober 2017
39.	RAAD.2017.138	Indiener	18 oktober 2017
40.	RAAD.2017.139	Indiener	18 oktober 2017
41.	RAAD.2017.140	Indiener	18 oktober 2017
42.	RAAD.2017.141	Indiener	18 oktober 2017
43.	RAAD.2017.142	Indiener	18 oktober 2017
44.	RAAD.2017.143	Indiener	18 oktober 2017
45.	RAAD.2017.144	Indiener	18 oktober 2017

46.	RAAD.2017.145	Indiener	19 oktober 2017
47.	RAAD.2017.150	Indiener	23 oktober 2017
48.	RAAD.2017.151	Indiener	25 oktober 2017
50.	RAAD.2017.153	Indiener	18 oktober 2017
51.	RAAD.2017.154	Haags Monumentenplatform	26 oktober 2017
52a.	RAAD.2017.155	Van Cromvoirt adviseurs namens Kohler Autoverhuur B.V.	27 oktober 2017
52b.	RAAD.2017.155	Kohler Autoverhuur B.V.	31 oktober 2017
53.	RAAD.2017.156	Vestia	30 oktober 2017
54.	RAAD.2017.157	NU Projectontwikkeling B.V.	30 oktober 2017
55.	RAAD.2017.158	Mees Ruimte & Milieu namens CRH Bouwmaten	30 oktober 2017
56.	RAAD.2017.159	Roeivereniging De Laak	30 oktober 2017
57.	RAAD.2017.162	Verffabriek H. de Vos & Zn en Devos Beheer B.V.	30 oktober 2017
58.	RAAD.2017.163	GGD Haaglanden	31 oktober 2017
59.	RAAD.2017.164	Janzing Brink Schipperus Advocaten namens Dyckerhoff Basal Nederland B.V. en Dyckhoff Basal Betonmortel B.V.	31 oktober 2017
60.	RAAD.2017.165	Indiener	31 oktober 2017
61.	RAAD.2017.166	VVE Juno	31 oktober 2017
62.	RAAD.2017.167	Schouten Bouw	31 oktober 2017
63.	RAAD.2017.168	Indiener	31 oktober 2017
64.	RAAD.2017.169	Bedrijvenvereniging Binckhorst Laakhaven Fruitweg	31 oktober 2017
65.	RAAD.2017.170	Adviesraad voor sport	31 oktober 2017
66.	RAAD.2017.171	EBH Legal namens Moerkerk & Zandstra Benzinstations B.V.	31 oktober 2017
67.	RAAD.2017.172	DSI Holding B.V.	31 oktober 2017
68.	RAAD.2017.173	Stadsmakers	31 oktober 2017
69.	RAAD.2017.174	Stebru Transformatie B.V.	31 oktober 2017
70.	RAAD.2017.175	DOK Den Haag	31 oktober 2017
71.	RAAD.2017.176	Lexence N.V. namens Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.	31 oktober 2017

72.	RAAD.2017.177	Lexence N.V. namens Haagse Asfaltcentrale B.V. en BAM Services Nederland B.V.	31 oktober 2017
73.	RAAD.2017.178	Jero Papierwarenfabriek	31 oktober 2017
74.	RAAD.2017.179	Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg	1 november 2017
75.	RAAD.2017.180	Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland	1 november 2017
76.	RAAD.2017.181	Indiener	1 november 2017
77.	RAAD.2017.182	Staedion	1 november 2017
78.	RAAD.2017.183	Stichting I'm Binck	1 november 2017
79.	RAAD.2017.184	Geelkerken Linskens Advocaten namens Bulers B.V., De Raad Bouwontwikkeling B.V. en KKF Bedrijven B.V.	1 november 2017
80.	RAAD.2017.185	Geelkerken Linskens Advocaten namens Banketbakkerij Maison Kelder B.V.	1 november 2017
81.	RAAD.2017.186	Geelkerken Linskens Advocaten namens indiener	1 november 2017
82.	RAAD.2017.187	Geelkerken Linskens Advocaten namens indieners en Verploegen Beheer B.V.	1 november 2017
83.	RAAD.2017.188	Geelkerken Linskens Advocaten namens indieners en Jachtwerf de Haas	1 november 2017
84.	RAAD.2017.189	Geelkerken Linskens Advocaten namens Indieners en Tegelzetbedrijf De Tombe en Karel B.V.	1 november 2017
85.	RAAD.2017.190	Geelkerken Linskens Advocaten namens Meeuwisse Nederland B.V.	1 november 2017
86.	RAAD.2017.192	Geelkerken Linskens Advocaten namens Repro-van de Kamp B.V.	1 november 2017
87.	RAAD.2017.193	Geelkerken Linskens Advocaten namens Albema B.V.	1 november 2017
88.	RAAD.2017.194	Houthoff namens Bricorama B.V. en Immo Vastgoed Holland B.V.	1 november 2017
89.	RAAD.2017.195	Gasunie Transport Services B.V.	1 november 2017
91.	RAAD.2017.197	Haag Wonen	1 november 2017
92.	RAAD.2017.198	Bhw Advocaten namens Jongeneel B.V. en PontMeyer Handelsbedrijven B.V.	2 november 2017
93.	RAAD.2017.199	Indiener	2 november 2017

94.	RAAD.2017.200	Vereniging Vrienden van Den Haag	1 november 2017
95.	RAAD.2017.201	Indiener	2 november 2017
96.	RAAD.2017.202	BRECOD	2 november 2017
97.	RAAD.2017.203	De Mannen van Schuim	2 november 2017
98.	RAAD.2017.204	Indiener	2 november 2017
99.	RAAD.2017.205	Hoogheemraadschap van Delfland	2 november 2017
100.	RAAD.2017.206	BPD	2 november 2017
101.	RAAD.2017.207	Local Development B.V.	2 november 2017
102.	RAAD.2017.208	Local Development B.V. namens Florisse Binckhorst B.V.	2 november 2017
103.	RAAD.2017.209	Duijnstede Beheer B.V. namens Exploitatiemaatschappij Brouwersmolen B.V.	2 november 2017
104.	RAAD.2017.210	Local Development B.V. en Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met derden B.V.	2 november 2017
105.	RAAD.2017.211	Bestuur Binck Zuid B.V.	2 november 2017
106.	RAAD.2017.212	De Besturing	2 november 2017
107.	RAAD.2017.214	N.V. Haagse Milieu Services	6 november 2017

Bij de beantwoording van iedere zienswijze wordt de indiener van een zienswijze consequent aangeduid als 'indiener'.

1.2 Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn in de periode van terinzagelegging ingediend zijn en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen worden in de navolgende hoofdstukken samengevat en beantwoord. Hierna wordt in onderdeel B allereerst een aantal thema's die in meerdere zienswijzen aan bod is gekomen, algemeen beantwoord.

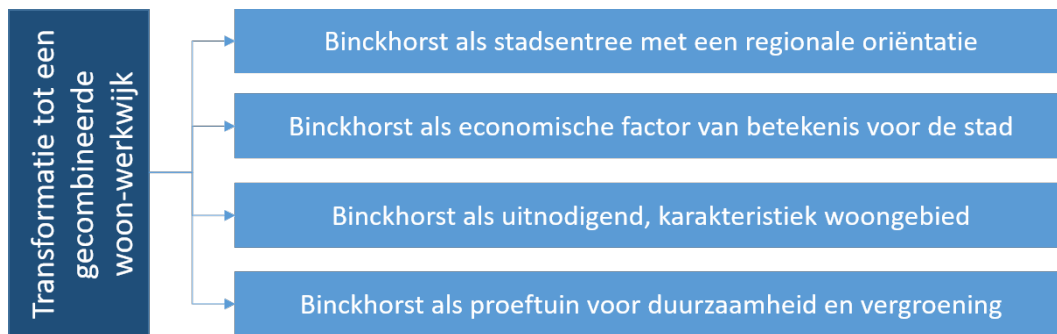
1.2 Verwijzingen

Tenzij anders vermeld wordt met de in deze nota van beantwoording genoemde nummering de nuFrvmmering bedoeld zoals opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst.

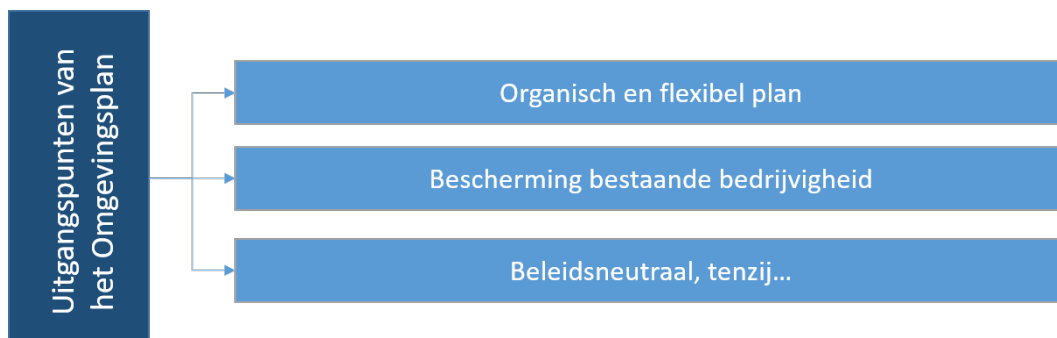
B. Algemene beantwoording zienswijzen

1. Algemene uitgangspunten

De gemeente Den Haag wil de Binckhorst transformeren naar een hoogwaardig gemengd woon-, werk- en leefgebied. Sinds 2011 is de Gebiedsaanpak Binckhorst de leidraad geweest voor de organische gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein. Om dit te bereiken zijn vier ambities benoemd:



Deze ambities worden in hoofdstuk 2 van het OER en hoofdstuk 2 van de aanvulling op het OER nader toegelicht. De economische crisis leidde tot harde keuzes in het grondbeleid van gemeenten. In plaats van een actief grondbeleid, koos de gemeente in 2011 (Gebiedsaanpak Binckhorst) voor organische ontwikkeling. Deze basishouding van de gemeente heeft geleid tot drie uitgangspunten die het fundament vormen voor het opgestelde ruimtelijk plan:



Organisch en flexibel plan

Bij de faciliterende aanpak, waar veel ruimte voor initiatief is, kiest de gemeente voor een flexibel en organisch plan. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de Gebiedsaanpak die de raad in 2011 heeft vastgesteld. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om met plannen te komen en faciliteert hen bij het realiseren van hun plannen. De gemeente kiest daarmee niet meer voor het opstellen van een masterplan of voor gedetailleerd bestemmen.

Bescherming bestaande bedrijvigheid

De Binckhorst is momenteel nog vooral een bedrijventerrein waar zowel plaats is voor de industrie zoals we die van oudsher kennen (zoals de beton- en asfaltcentrale) maar ook nieuwe bedrijfsmatige concepten, zoals bedrijfsverzamelgebouwen die een inspirerende, creatieve omgeving bieden waar kruisbestuivingen mogelijk zijn (zoals de Caballero Fabriek en Bink 36). In lijn met de verschuiving naar organische ontwikkeling is er voor gekozen om bestaande activiteiten (bijvoorbeeld bestaande bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca en woningen) te beschermen (zie verder 5.2 van deze Algemene beantwoording).

Beleidsneutraal

Bij de start van het omgevingsplan is bewust gekozen om de bestaande beleidskaders niet aan te passen. Een belangrijke reden hiervoor is de complexiteit van de pilot om een omgevingsplan op te stellen. De Binckhorst is het eerste plan in Den Haag dat gebruik mag maken van het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet. Ook is dit plan landelijk gezien één van de eerste projecten die vooruit loopt op de komst van de Omgevingswet. Het is daarom voor de gemeente een pilot om te experimenteren met de nieuwe instrumenten die de wet biedt. Om dit proces behapbaar te houden, is ervoor gekozen om uit te gaan van de bestaande, door de raad vastgestelde beleidskaders. Hierdoor wordt ook voorkomen dat eventuele aanpassing van het beleid tot overziene gevolgen leidt voor gebieden buiten de Binckhorst. Uiteindelijk zal dit gebied straks opgenomen worden in het gemeentedeekkende omgevingsplan met daarin een integraal en afgewogen beleid voor de hele stad.

Wel is sprake van een prioritering van het beleid. Mobiliteit, wonen en werken zijn belangrijke beleidskaders. Dit is geen nieuw standpunt, maar stamt al uit de tijd van het Masterplan voor de Binckhorst (2005) en de planvorming rondom de Rotterdamsebaan.

2. Juridisch kader

In diverse zienswijzen wordt verwezen naar artikelen en bevoegdheden in de Omgevingswet. Hoewel met het omgevingsplan Binckhorst al wordt gewerkt in de geest van de Omgevingswet, is deze wet nog niet in werking getreden en kan het college om die reden nog geen gebruik maken van het volledige instrumentarium aan mogelijkheden die deze wet biedt.

Het omgevingsplan Binckhorst is opgesteld op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, dat het mogelijk maakt om voor een aantal onderdelen af te wijken van bestaande wet- en regelgeving. Voorbeelden hiervan zijn een langere looptijd, meer flexibiliteit door toepassing van beleidsregels en het nader afwegingsmoment door de omgevingsplanactiviteit. Voor niet in de Crisis- en herstelwet genoemde onderdelen geldt dat bestaande wet- en regelgeving zoals de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing blijven.

3. Flexibel omgevingsplan

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Binckhorst is de Gebiedsaanpak (2011) waarin is gekozen voor een grote mate van flexibiliteit met globale eindbeelden die kansen geven voor de ontwikkeling van het gebied. Hier heeft de gemeente geen blauwdruk voor ogen die voorschrijft hoe de Binckhorst er over tien of twintig jaar moet uitzien, maar biedt juist door middel van uitnodigingsplanologie in combinatie met flexibele kaders meer ruimte voor creatieve en innovatieve ideeën om dit gebied verder te ontwikkelen. Dit wordt ook wel organische gebiedsontwikkeling genoemd. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente een flexibel omgevingsplan opgesteld. Door de flexibiliteit ontstaat er ruimte voor bedrijven, ontwikkelaars en toekomstige bewoners om zelf initiatieven te ontplooien en kansen te pakken. Tegelijkertijd wordt de rechtszekerheid van bestaande bedrijven niet uit het oog verloren.

Buiten de hoofdstructuren die in het gebied aanwezig zijn (verkeer, spoor, water en groen) zijn de gronden aangewezen als transformatiegebied. Binnen dit transformatiegebied zijn diverse activiteiten mogelijk. Of realisatie op een bepaalde locatie of een bepaald moment mogelijk is, wordt bepaald door de randvoorwaarden in artikel 7.2 van de planregels, waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. Belangrijk onderdeel van de randvoorwaarden is de bescherming en de waarborg dat bedrijven hun bestaande bedrijfsvoering kunnen blijven uitoefenen.

4. Nieuwe instrumenten

4.1 Omgevingsplanactiviteit

In het omgevingsplan Binckhorst is het verplicht een vergunning aan te vragen als het gebruik van gronden en bebouwing wordt gewijzigd. Voorbeeld hiervan is als bestaande kantoorgebouwen als woningen gebruikt gaan worden. 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. Deze vergunningplicht maakt het mogelijk om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen.

Grondslag hiervoor is lid 14 van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze bepaling geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om in het omgevingsplan Binckhorst een vergunningstelsel voor het gebruiken van gronden of bouwwerken op te nemen: de bestemmingsplanactiviteit. In het omgevingsplan Binckhorst wordt dit de omgevingsplanactiviteit genoemd.

Zoals hiervoor aangegeven gaat het omgevingsplan Binckhorst uit van organische ontwikkeling en daarom bestemt de gemeente flexibeler en globaler. Voorbeelden zijn het toekennen van een (ruime) keuze aan toegestane activiteiten binnen een gebied, zonder dat een specifieke locatie wordt aangewezen zoals nu gebruikelijk is in bestemmingsplannen. Tegelijkertijd wil de gemeente wel de vinger aan de pols houden door in het omgevingsplan randvoorwaarden op te nemen die aangeven waarbinnen de gegeven ruime gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan.

Flexibiliteit kan in het huidige stelsel worden vormgegeven door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht op te nemen, zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a respectievelijk b, van de Wro. Het nadeel van deze instrumenten betreft de lange proceduretijd, waardoor deze instrumenten onvoldoende tegemoet komen aan de wens van het college om initiatiefnemers te faciliteren. Daarnaast gaat dit instrument gepaard met hoge onderzoekslasten bij zowel het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan als bij het opstellen van het wijzigingsplan.

Het in het omgevingsplan opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor de omgevingsplanactiviteit, in het geval van het starten of wijzigen van gebruik van gronden of bouwwerken, zorgt voor een nader afwegingsmoment. Het college toetst daarmee bij een concreet initiatief of het aangevraagde gebruik voor de betreffende locatie binnen de gestelde kaders past en gelet op de overige toegestane functies inpasbaar is. Indien dat het geval is, wordt binnen acht weken een omgevingsvergunning verleend. Daarmee draagt de omgevingsplanactiviteit bij aan de organische ontwikkeling van de Binckhorst.¹

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.

¹ Zie verder de Nota van toelichting bij het besluit tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zestiende tranche).

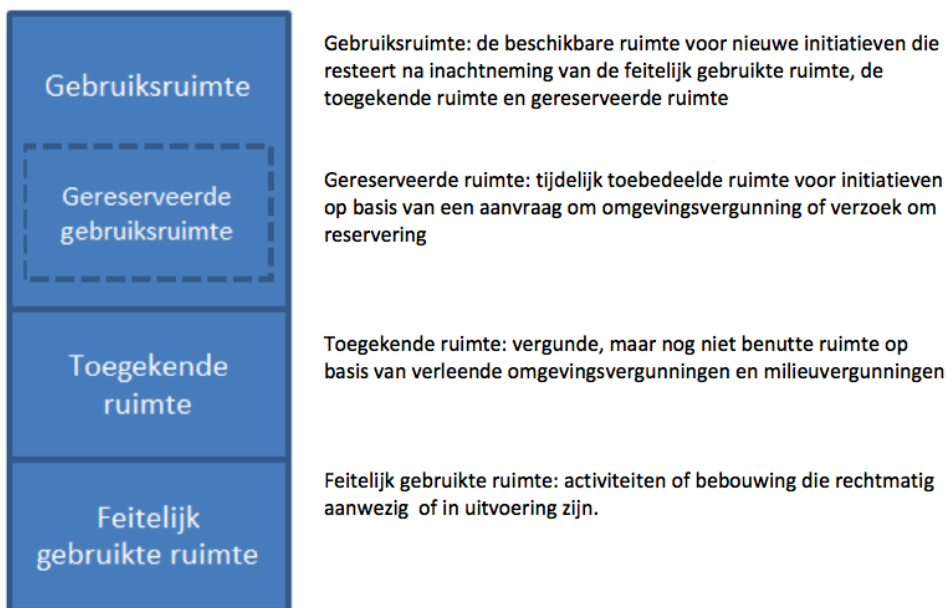
4.2 Verdeling van gebruikruimte

Het totaal aan mogelijkheden dat het omgevingsplan biedt, wordt gebruikruimte genoemd. De beschikbare ruimte wordt met het omgevingsplan verdeeld, zodat bestaande bedrijfsvoering of gebruiksmogelijkheden kunnen blijven voortbestaan en dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit gaat dus om het totaal aan woningen, kantoren en andere activiteiten (in m² bvo) maar bijvoorbeeld ook om de hoeveelheid geluid dat een bedrijf mag maken.

In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt in feitelijk gebruikte ruimte, toegekende ruimte, gebruikruimte en gereserveerde gebruikruimte. Een deel van de totale ruimte is in gebruik voor bestaande activiteiten, zoals reeds gevestigde bedrijven. Dit betreft de feitelijk gebruikte ruimte.

Daarnaast zijn reeds vergunningen verleend voor nieuwe ontwikkelingen. Zo lang sprake is van een verleende maar nog niet volledig geëffectueerde vergunning, bijvoorbeeld omdat een gebouw nog in aanbouw is, is sprake van toegekende ruimte. Na oplevering en in gebruik name van de bebouwing is sprake van feitelijk gebruikte ruimte.

De resterende ruimte die over is, wordt de gebruikruimte genoemd. Dit is de nog beschikbare ruimte voor nieuwe initiatieven. Een ieder kan aanspraak maken op de gebruikruimte volgens het 'eerst komt, eerst maalt'-principe. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering wordt ingediend, is sprake van gereserveerde gebruikruimte. Deze ruimte is voor een bepaalde termijn gereserveerd voor een specifieke aanvraag of plan.



De keuze voor het 'eerste komt, eerst maalt'-principe kan ervoor zorgen dat gedurende de looptijd van het plan gebruikruimte niet langer beschikbaar is. Dat is echter niet anders dan bij een globaal regulier bestemmingsplan. Ook in dat geval kan gedurende looptijd van het bestemmingsplan geen ruimte meer beschikbaar zijn voor wenselijke nieuwe functies omdat de beschikbare gebruikruimte vastligt in concrete bestemmingen.

Tegelijkertijd biedt het omgevingsplan wel veel meer ruimte in vergelijking met een traditioneel bestemmingsplan om tot oplossingen te komen. Voorbeelden zijn: doordat het omgevingsplan zowel wonen als kantoren toestaat, kunnen woningen relatief eenvoudig in een leegstaand kantoor worden gerealiseerd. Of als gedurende de looptijd van plan een groot bedrijf met bijbehorende milieu-uitstraling vertrekt, maakt het omgevingsplan het mogelijk dat er dan gewoond kan worden op

plekken waar dat eerder niet mogelijk was. Dit zonder dat een lange proceduredtijd nodig is voor aanpassing van het plan.

Gebruiksruimte en bestaande activiteiten

Het omgevingsplan heeft een looptijd van twintig jaar. De ontwikkelingen gaan snel en het is niet te voorspellen welke invloed dit heeft op bestaande activiteiten die nu in het gebied gevestigd zijn. Zo kunnen bedrijven vertrekken of kunnen door technologische ontwikkelingen milieuocontouren verkleind worden. Het omgevingsplan maakt het daarom mogelijk om steeds met een integrale afweging in te spelen op deze nieuwe ontwikkelingen in plaats van afwijkingen voor elk afzonderlijk initiatief.

Dit is ook de reden dat bijvoorbeeld de bestaande bedrijven niet specifiek zijn bestemd met een bedrijvenbestemming. In het omgevingsplan is een regeling opgenomen voor de bestaande activiteiten, waaronder ook bedrijven worden begrepen. Al deze activiteiten zijn opgenomen in een tabel bij de regels, zodat duidelijk is welke activiteit in welke omvang en op welke locatie in het plangebied plaatsvond ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan (zie ook 5.1 van deze Algemene beantwoording). Deze activiteiten zijn op deze manier bij recht toegestaan in het gebied. Daar waar nodig zijn extra waarborgen in de randvoorwaarden of in de tabel opgenomen. Dit is het geval voor bijvoorbeeld de bedrijven in een zwaardere milieucategorie die meer gebruiksruimte nodig hebben dan een bedrijf in een lichtere categorie. Voor de bedrijven in een zwaardere milieucategorie zijn bijvoorbeeld geurcontouren op de verbeelding opgenomen. Tegelijkertijd zijn er in de regels van het omgevingsplan randvoorwaarden opgenomen waarmee getoetst wordt of nieuwe ontwikkelingen passend zijn met de op dat moment bestaande situatie. Voorwaarde hierbij is dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad. Initiatiefnemers moeten bij indienen van hun aanvraag of bij de aanvulling van een verzoek om reservering van gebruiksruimte (zie artikel 5.3 sub c onder 3 van het omgevingsplan) aantonen dat dit niet het geval is. De gemeente toetst bij elke aanvraag of reservering aan deze randvoorwaarden.

Beschikbare gebruiksruimte

Door diverse indieners zijn vragen gesteld over hoeveel gebruiksruimte nog beschikbaar is.

In het kader van het ontwerp-omgevingsplan zijn onderzoeken gedaan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitkomsten van deze ladderonderzoeken zijn vertaald in het omgevingsplan en geven daarmee de gebruiksruimte aan voor nieuwe activiteiten. Bij de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan was de gebruiksruimte voor bijvoorbeeld detailhandel, bedrijven en kantoren nog volledig beschikbaar.

Voor wonen is in het ontwerp-omgevingsplan gekozen voor een andere systematiek. In artikel 7.2.5 onder a is het totaal aantal woningen in het plangebied begrensd tot 5.000. Door deze formulering worden ook bestaande rechtmatig aanwezige of vergunde woningen meegenomen. Het totaal aantal van 5.000 woningen heeft daarmee zowel betrekking op de feitelijk gebruikte ruimte en toegekende ruimte als de gebruiksruimte.

Naar aanleiding van de zienswijzen is stelt het college de raad voor om in artikel 7.2.5 ook voor wonen alleen de nog beschikbare gebruiksruimte op te nemen en stelt daarbij voor om de bestaande en vergunde woningen in mindering te brengen op het totaal aantal woningen van 5.000. In de milieuonderzoeken en botsproeven is immers uitgegaan van een maximum aantal woningen van 5.000. Het nu mogelijk maken van 5.000 nieuwe woningen zou tot gevolg hebben dat de niet-evidente onuitvoerbaarheid van het plan niet voldoende is aangetoond. Het gaat om 573 vergunde, in aanbouw zijnde en gerealiseerde woningen (zie de Tabel bestaande activiteiten). Het college stelt de raad dan ook voor om het aantal nieuw toegestane woningen te beperken tot 4427 woningen.

4.3 GIS-systeem

Hoewel er veel informatie bekend is over de Binckhorst, is deze informatie niet altijd direct te vinden. Deze informatie is afkomstig van verschillende partijen en kunnen ook over zeer uiteenlopende onderwerpen gaan, zoals de ligging van een waterkering (Hoogheemraadschap van Delfland) of rijks- of gemeentelijke monument (Rijksdienst Cultureel Erfgoed/gemeente) of waar de geluidscontouren van bedrijven liggen (Omgevingsdienst Haaglanden). In reguliere bestemmingsplannen wordt een deel van die informatie verwerkt op de verbeelding van het plan. Hiermee ligt de informatie juridisch vast en kan deze pas veranderd worden na aanpassing van het bestemmingsplan, zelfs als overduidelijk is dat de informatie niet klopt of als er veranderingen zijn geweest. Een verbeelding van een regulier bestemmingsplan geeft dus niet altijd de actuele informatie over een gebied. Dit kan anders.

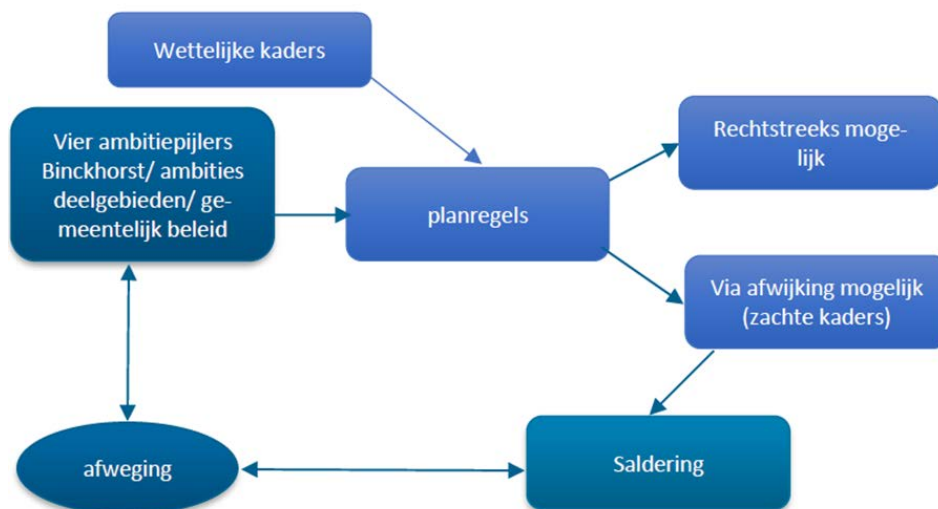
Het college heeft daarom een dynamisch GIS-systeem ontwikkeld waar altijd de laatste stand van zaken is te vinden. Hier kunnen initiatiefnemers maar ook bewoners en andere belanghebbenden informatie vinden over hun woon- en leefomgeving. In dit GIS-systeem is alle relevante informatie over de Binckhorst opgenomen. Een deel van de informatie is basis- of achtergrondinformatie zoals een topografische kaart of de basisadministratie gebouwen. Het andere deel geeft inhoudelijke informatie zoals de ligging van archeologische verwachtingen. Maar ook de huidige en referentiesituatie zoals in het OER en de aanvulling op het OER is beschreven, verouderen snel in een dynamisch gebied als de Binckhorst. Daarom is het belangrijk dat deze informatie steeds wordt bijgewerkt om te zorgen voor een actueel systeem. Tot slot wordt ook de gebruiksruimte bijgehouden in het GIS-systeem (zie ook 4.2 van deze Algemene beantwoording).

Het GIS-systeem is geen onderdeel van het omgevingsplan, maar via de koppeling in artikel 6 van het omgevingsplan, wel juridisch bindend.

4.4 Saldering

Saldering is het toestaan van een lagere kwaliteit op een bepaald thema die vervolgens of binnen hetzelfde thema of door een extra kwaliteitsimpuls op een ander thema leidt tot een netto verbetering van de fysieke leefomgeving. De thema's waarop een lagere kwaliteit, maar niet lager dan wettelijke normen, kan worden toegestaan, zijn opgenomen in artikel 21 van de regels van het omgevingsplan.

Met saldering biedt de gemeente extra flexibiliteit en mogelijkheden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken die net niet passen in de 'zachte kaders van het omgevingsplan' met als 'tegenprestatie' een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit. Deze benadering biedt meerwaarde voor zowel initiatiefnemers als voor de Binckhorst als geheel. In de figuur hierna is de positionering van saldering ten opzichte van de regels toegelicht.



Met de 'zachte' kaders van de regels worden de regels bedoeld waarvan afwijking onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Niet van alle randvoorwaarden is afwijken mogelijk. Het woon- en leefklimaat moet uiteraard wel geborgd blijven. Zo kan er alleen afgeweken worden als voldaan wordt aan de wettelijke norm én de gemeentelijke norm waarvan wordt afgeweken strenger is dan de wettelijke norm.

In artikel 21 van het omgevingsplan is exact aangegeven van welke regels in het omgevingsplan mag worden afgeweken. Het gaat om (onderdelen van):

- Het handboek openbare ruimte
- Vestiging van nieuwe horeca-inrichtingen buiten de horecastructuur van de Binckhorst
- Bouwhoogte (met een maximaal van 10% van de maximale bouwhoogte)
- Hoogte van de plint
- De minimale FSI
- Maximale bebouwingspercentage in het Waterfrontpark (met 40%)
- Maximaal gecumuleerde geluidbelasting van 55 dB in de Trekvlizone (na saldering mag deze niet hoger zijn dan 69,5 dB).

De essentie van saldering is dat het netto bijdraagt aan het realiseren van de ambities. In de Beleidsregel Saldering is aangegeven op welke wijze meerwaarde gecreëerd kan worden.

In diverse zienswijzen is aangegeven dat het aantal thema's waarvan afgeweken kan worden beperkt is. Dat is juist. Voor veel thema's is geen beleidsruimte om af te wijken, omdat of aan wettelijke waarden voldaan moet worden of sprake is van ernstige milieueffecten als saldering hierbinnen wel is toegestaan (bijvoorbeeld bij geur). Deze thema's zijn benoemd in hoofdstuk 3 tot en met 5 van de aanvulling op het OER.

Monitoring is een belangrijk onderdeel van het omgevingsplan en de evaluatie van de salderingsmethodiek. Zo kan in de gaten gehouden worden of de ambities van het omgevingsplan nog steeds worden gehaald en of monitoringsafspraken door een ander plan niet ongedaan worden gemaakt. Daarnaast is in veel gemeentelijk beleid al een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Met het opnemen van open normen en de uitwerking in beleidsregels zijn deze afwijkingmogelijkheden ook in het kader van het omgevingsplan toe te passen. Voorbeelden zijn het afwijken van de gemeentelijke parkeer- en bezonningsnormen. Voor deze thema's is niet aanvullend ook nog een afwijkingmogelijkheid via saldering opgenomen.

4.5 Beleidsregels

Met het omgevingsplan Binckhorst wordt veel gebruik gemaakt van beleidsregels. Hoewel het nu al mogelijk is om in bestemmingsplannen te werken met open nomen waaraan beleid is gekoppeld (zoals het dynamisch verwijzen naar het parkeerbeleid) is deze mogelijkheid in het omgevingsplan Binckhorst verder uitgewerkt. Voor diverse onderwerpen zoals horeca, ruimtelijke structuur, archeologie en bescherming van de bestaande bedrijvigheid is een open norm in het omgevingsplan opgenomen die in de beleidsregels verder is uitgewerkt.

In totaal zijn met het ontwerp-omgevingsplan voor 19 inhoudelijke onderwerpen beleidsregels opgesteld. In deze beleidsregels wordt uitgegaan van het bestaande door de raad vastgestelde gemeentelijk beleid. Ook zijn procedurele beleidsregels opgenomen. Deze zorgen ervoor dat de werking van andere instrumenten zoals saldering en het GIS-systeem goed kunnen werken.

Met de beleidsregels geeft het college extra duidelijkheid hoe bepaalde open normen (randvoorwaarden genoemd in de regels) gelezen moeten worden door initiatiefnemers. Hierbij is het uitdrukkelijk niet de bedoeling om helemaal uit te schrijven wat de initiatiefnemer moet doen als hij of zij een nieuw initiatief heeft, maar om het geven van handvatten of oplossingsrichtingen om aan de in het omgevingsplan gestelde randvoorwaarden te kunnen voldoen. Met deze beleidsregels wordt geborgd dat initiatieven op dezelfde wijze worden beoordeeld. Een voorbeeld hiervan van is de bescherming van de bestaande bedrijven. Als in de buurt van een bestaand bedrijf woningbouw wordt gerealiseerd dan kan het zijn dat hier een spanningsveld ontstaat. Er is een aantal mogelijkheden om te zorgen dat zowel het bedrijf zijn bedrijfsvoering kan blijven uitoefenen terwijl er in de buurt ook woningen worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen aan de woning zelf (meer gevelisolatie). Bezien kan echter ook worden of maatregelen mogelijk zijn bij het bedrijf, zoals het verplaatsen van een generator die geluid maakt waardoor het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt maar toch woningbouw in de nabijheid mogelijk wordt. Het college schrijft niet voor welke oplossing gekozen moet worden. Dat is de vrijheid en flexibiliteit die het omgevingsplan biedt. Wel geeft het omgevingsplan door het stellen van randvoorwaarden in het plan zelf de waarborg dat de woningbouw ook echt samengaat met het bedrijf.

Door diverse indieners is aangegeven dat het werken met beleidsregels kan zorgen voor onzekerheid of op gespannen voet zou staan met de rechtszekerheid. Het college deelt dit standpunt niet. Beleidsregels vloeien voort uit open normen die zijn opgenomen in de planregels van het omgevingsplan. Deze open normen geven het speelveld aan, waarbinnen het college beleidsregels kan vaststellen. Bij deze open normen in het omgevingsplan is reeds rekening gehouden met de belangen van onder meer bestaande bedrijven. Belanghebbenden kunnen vervolgens bij de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij aan de betreffende beleidsregel wordt getoetst, bezwaar indienen. Daarmee verschuift het moment van rechtsbescherming, maar blijft de rechtszekerheid van onder meer bestaande activiteiten wel verzekerd. Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft aangegeven dat het werken met een beleidsregels die gedurende de planperiode kunnen worden aangepast niet in strijd is de rechtszekerheid (zie onder meer de uitspraak van 2 augustus 2017 (201700928/1/R1)).

5. Systematiek planregels

5.1 Bestaande activiteiten

5.1.1 Borging bestaande activiteiten

Een belangrijk uitgangspunt van het omgevingsplan Binckhorst is dat bestaande activiteiten voortgezet kunnen worden. Om die reden is in het omgevingsplan onderscheid gemaakt tussen bestaande activiteiten en nieuwe activiteiten.

Voor bestaande activiteiten zijn in artikel 3 van het omgevingsplan regels opgenomen. In dit artikel wordt onder a verwezen naar de 'Tabel bestaande activiteiten' die in bijlage 2 bij de regels is opgenomen. In deze tabel is aangegeven welke activiteiten op welk adres/kadastraal perceel rechtmatig aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan en aard van de activiteit, inclusief het daarbij behorende bruto-vloeroppervlak dat ten behoeve van de betreffende activiteit mag worden gebruikt.

In diverse zienswijzen is aangegeven dat de 'aard van de activiteit' onnodig beperkend is en dat bijvoorbeeld een ander type bedrijf met een vergelijkbare milieu-uitstraling ten onrechte niet is toegestaan als bestaande activiteit.

Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft het college bekeken of het mogelijk is om de kolom 'aard van de activiteit' te laten vervallen. Voor bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar is dit mogelijk. Het gaat hier om bedrijven in milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Met de richtafstanden wordt de milieu-uitstraling reeds geborgd, waardoor een ander type bedrijf met dezelfde richtafstanden niet kan leiden tot een grotere milieu-uitstraling. Ook voor de andere opgenomen randvoorwaarden is de aard van de activiteit voor lichte bedrijven geen factor van betekenis. Het maakt daarmee niet uit of er bijvoorbeeld sprake is van een klein schildersbedrijf of een loodgieter: voor beide bedrijven geldt dat door het opnemen van een richtafstanden van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Het college stelt de raad dan ook voor om deze kolom ten aanzien van de hiervoor genoemde categorie van bedrijven te laten vervallen en het omgevingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Dit geldt ook voor de activiteiten: het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie, het exploiteren van een bestaand hotel, het verrichten van recreatieve activiteiten en voor bestaande activiteiten gericht op dienstverlening. Ook voor deze activiteiten maakt het voor het borgen van een goed woon- en leefklimaat niet uit of er sprake is van bijvoorbeeld een reclamebureau of architectenbureau (creatieve industrie) of is het opnemen van de aard van de activiteit 'hotel' overbodig als sprake is van de activiteit 'het exploiteren van een bestaand hotel'.

Overigens betekent dit niet dat bijvoorbeeld een loodgieter zich te allen tijde zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan vestigen in een pand waar voorheen een klein schildersbedrijf was gevestigd. Ondanks dat beide bedrijven zijn aan te merken als een bedrijf met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar kan nog steeds een omgevingsvergunningsplicht voor een omgevingsplanactiviteit gelden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien het loodgietersbedrijf de bebouwing wil uitbreiden, het erf opnieuw wil inrichten of leidingen wil verleggen.

Voor een aantal activiteiten is 'de aard van de activiteit' wel relevant en daarom wordt deze kolom behouden voor de activiteiten:

- Voor het exploiteren van een bestaande horeca-inrichting: het type horeca is bepalend voor onder meer de geluidsbelasting.
- Voor het exploiteren van bestaande detailhandel: zowel de provinciale Verordening als het gemeentelijk detailhandelsbeleid maken onderscheid in verschillende vormen van detailhandel en maken een verschuiving van bijvoorbeeld detailhandel in volumineuze goederen naar reguliere detailhandel niet mogelijk. Om die reden wordt de kolom 'aard van de activiteit' behouden.
- Voor bestaande mixed concepts en bestaande bedrijfsverzamelgebouwen: bij een bedrijfsverzamelgebouw en mixed concept zijn de activiteiten daarbinnen bepalend voor het betreffende bedrijfsverzamelgebouw/concept. Een verschuiving van de invulling kan gevolgen hebben voor onder meer de parkeeropgave en gebruikruimte.

- Voor het verrichten van maatschappelijke diensten: een deel van de bestaande diensten betreft een geluidsgevoelige activiteit. Om inzichtelijk te maken waar zich geluidsgevoelige activiteiten bevinden, blijft in deze tabel het type dienst opgenomen.
- Voor bestaande activiteiten gericht op cultuur en ontspanning: het gemeentelijk leisurebeleid staat slechts bepaalde leisurevormen toe buiten de hoofdleisurestructuur. Een transformatie van de bestaande leisureactiviteiten naar bijvoorbeeld een bioscoop is niet gewenst.
- Voor bedrijven met een maximale richtafstand groter dan 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar. Dit wordt nader toegelicht onder 5.2 van deze Algemene beantwoording.

5.1.2 Uitbreiding bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten

In het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst is opgenomen dat voor vrijwel alle veranderingen of nieuwe activiteiten via de omgevingsplanactiviteit initiatiefnemers moeten aantonen dat voldaan wordt aan alle randvoorwaarden. In diverse zienswijzen is aangegeven dat voor het uitbreiden of wijzigen van bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit sprake is van een onevenredig zware belasting voor relatief kleine uitbreidingen, mede gelet op de huidige mogelijkheden in de huidige bestemmingsplannen. Indieners geven aan dat uitbreiding, renovatie of wijziging van de bebouwing ten behoeve van de bestaande bedrijfsvoering niet in alle gevallen mogelijk is, omdat dit haaks staat op één of meer van de randvoorwaarden die zijn opgenomen in artikel 7.2. Daarmee worden bestaande activiteiten 'op slot gezet'. Bovendien zou elke uitbreiding of wijziging, hoe klein ook, onaanvaardbare onderzoekslasten met zich meebrengen, omdat moet worden aangetoond dat aan de randvoorwaarden in artikel 7.2 wordt voldaan.

Het college heeft uitdrukkelijk niet de bedoeling gehad om de bestaande activiteiten (volledig) op slot te zetten. De omgevingsvergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit, met de daaraan gekoppelde randvoorwaarden in onder meer artikel 7.2 is opgenomen om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het college met indieners van mening dat de omgevingsvergunningplicht in artikel 4 van het ontwerp-omgevingsplan tot een te forse beperking van de gebruiksmogelijkheden van bestaande activiteiten leidt, indien deze willen uitbreiden, renoveren of wijzigen. Om die reden stelt het college de raad voor om een nieuw artikel (artikel 14) op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Het geheel schrappen van alle randvoorwaarden is niet mogelijk vanwege de flexibiliteit van het plan. Voorkomen moet worden dat door de uitbreiding van een bestaande activiteit alsnog een onaanvaardbare inbreuk op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ontstaat. Voorbeelden hiervan zijn randvoorwaarden met betrekking tot de gasleiding, bezonning en/windhinder.

Het college stelt de raad voor om in deze regeling de planologische mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen over te nemen. Daarmee behouden deze bestaande activiteiten (met een beperkte vergunningplicht) de bouw mogelijkheden die zij in de vigerende bestemmingsplannen hebben en kunnen zij gemakkelijker hun bebouwing uitbreiden of wijzigingen dan onder het ontwerp-omgevingsplan, waar elke uitbreiding of wijziging gezien wordt als nieuwe activiteit. Het niet beperken van de bouw mogelijkheden tot de vigerende rechten acht het college onwenselijk, omdat daarmee extra bouw mogelijkheden geboden zouden worden die deels haaks zouden staan op de ambities van het omgevingsplan.

5.2 Beperken niet benutte planologische mogelijkheden

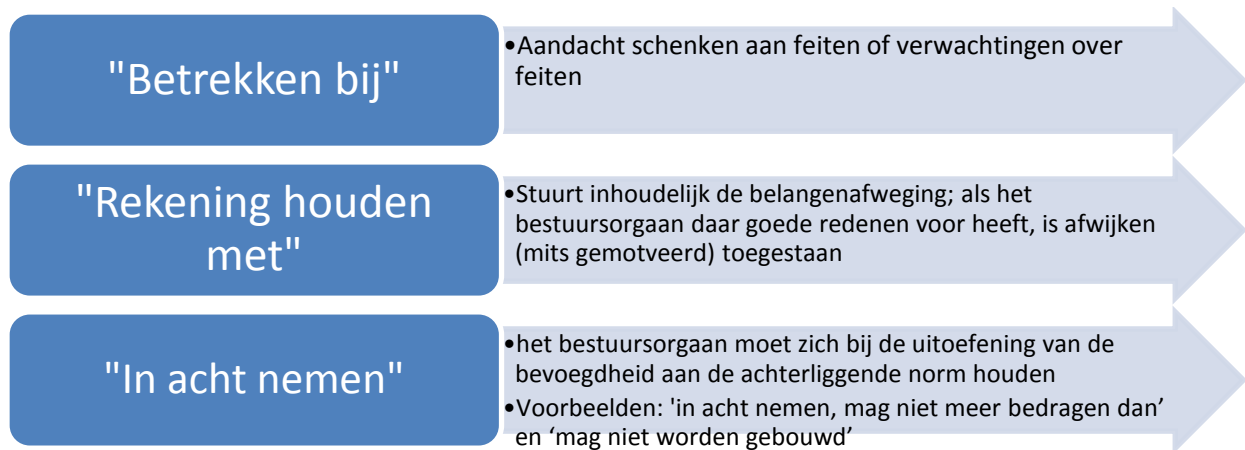
In diverse zienswijzen is aangegeven dat aangesloten zou moeten worden bij de milieucategorieën uit de vigerende bestemmingsplannen. Het college heeft bewust besloten dat niet te doen.

Al sinds 2005 (Structuurvisie: Wêreldstad aan zee) is de Binckhorst in beeld voor de transformatie naar een gemengd woon- werkgebied. Nadat in 2011 is gekozen voor een herijking van de strategie waarbij de transformatie tot stand moet komen door middel van organische ontwikkeling met uitnodigingsplanologie. Al in de Gebiedsaanpak van 2011 is het uitgangspunt een beperking van milieuhinderlijke bedrijven geweest. Nieuwe bedrijven in hogere categorieën werden niet passend geacht voor de Binckhorst. Dat is ook de reden dat het college er bewust voor heeft gekozen om in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst de regeling uit de vigerende bestemmingsplannen Binckhorst en Binckhorst Noord niet integraal over te nemen. Ten aanzien van de toegestane bedrijfsmogelijkheden geldt dat de vigerende bestemmingsplannen nog uitgingen van de Binckhorst als een bedrijventerrein met relatief zware milieucategorieën. Het omgevingsplan gaat echter niet meer uit van een bedrijventerrein, maar maakt een transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Dat kan alleen maar door het inperken van de bestaande, niet gebruikte, planologische mogelijkheden (milieucategorieën) uit deze vigerende bestemmingsplannen. Als namelijk wordt uitgegaan van alle maximale milieucategorieën die volgens die bestemmingsplannen worden toegestaan en de richtafstanden die daarbij horen, dan zou er nauwelijks woningbouw mogelijk zijn op de Binckhorst en is dus een transformatie van het gebied onmogelijk. Daarnaast worden deze zwaardere milieucategorieën in een groot deel van het plangebied ook daadwerkelijk niet benut. Daar waar ze wel rechtmatig in gebruik zijn, zijn ze opgenomen als bestaande activiteiten. Het gaat dan onder meer om de betoncentrales en asfaltcentrale. In het bestemmingsplan Binckhorst Noord is hiervoor al een eerste aanzet gedaan door per gebied te bezien in hoeverre de milieucategorieën beperkt konden worden. In dit bestemmingsplan zijn nieuwe bedrijven in milieucategorie 4 en hoger niet meer toegestaan, zijn bestaande bedrijven met een milieucategorie van 4 of zwaarder met een maatbestemming bestemd en zijn daar waar mogelijk beperkingen in de milieucategorieën opgenomen in het bestemmingsplan. In het omgevingsplan Binckhorst is deze eerder ingezette koers gevolgd en integraal toegepast op het hele plangebied. Het college heeft er dus bewust voor gekozen de milieucategorieën te beperken. Hierbij merkt het college wel uitdrukkelijk op dat de bestaande activiteiten geborgd zijn via de regels van het omgevingsplan (artikel 3).

5.3 Rekening houden met / in acht nemen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan zijn diverse zienswijzen ingediend over het onderscheid tussen 'in acht nemen' en 'rekening houden met'.

Bij het opstellen van de regels van het Omgevingsplan Binckhorst is aangesloten bij de harmonisatie van de basistypen regels zoals deze is opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Verder BKL; één van de vier algemene maatregelen van bestuur die horen bij de Omgevingswet). Voor deze harmonisatie is een model ontworpen waarbij in beginsel alle regels zijn te verdelen in drie basistypen regels.



In het Omgevingsplan Binckhorst is de eerste categorie "betrekken bij" niet gebruikt. Deze categorie laten we daarom buiten beschouwing.

Bij categorie 2 ('rekening houden met') gaat het om inhoudelijke sturing op de door het bestuursorgaan (in dit geval het college) uit te voeren belangenafweging. De formulering betekent dat het bestuursorgaan beoordelingsvrijheid heeft. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven. Het bestuursorgaan moet daar dan wel goede redenen voor hebben en dit moet deugdelijk worden gemotiveerd. Regels in deze categorie brengen de zwaarwegende positie van een belang bij de belangenafweging tot uitdrukking, zonder echter dwingend te sturen op de uitkomst daarvan.

De regels in categorie 3 ('in acht nemen') voorzien in een harde, dwingende doorwerking. Het bestuursorgaan moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de gestelde regel houden. In het Omgevingsplan is daarvoor met name de formulering 'in acht nemen' gebruikt. In sommige gevallen is voor een alternatief gekozen, vanwege redactionele redenen. Voorbeelden hiervan zijn 'mag niet meer bedragen dan' en 'mag niet worden gebouwd'. Hierbij is gestreefd naar een zo beperkte mogelijke set aan formuleringen.

Regels in categorie 2 en 3 beïnvloeden de uitkomst van de besluitvorming inhoudelijk. Deze regels beperken de afwegingsruimte van het bestuursorgaan in meer of mindere mate. De afwegingsruimte is het meest beperkt bij de regels van categorie 3. De uiteindelijke afwegingsruimte voor het bestuursorgaan is enerzijds afhankelijk van het type regels zoals hiervoor beschreven maar is anderzijds ook afhankelijk van de aard van de norm waaraan de regel is gekoppeld. De afwegingsruimte voor het bestuursorgaan verschilt al naar gelang de instructieregel is gekoppeld aan een open norm of juist aan een duidelijk, concreet criterium.

Een voorbeeld van een gesloten norm is de regel dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met een plaatsgebonden risico van een op de miljoen per jaar. In dit geval is er ruimte om incidenteel gemotiveerd van de norm af te wijken. Een voorbeeld van een minder concrete norm is de regel in het Besluit kwaliteit leefomgeving dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis als bedoeld in artikel 1 van de Wet veiligheidsregio's.

De aard van de norm heeft dus gevolgen voor de mate van doorwerking. Binnen categorie 3 ('in acht nemen') is er nog een specifiek type regel te onderscheiden: de regels die gaan over het *doel* waarmee de bevoegdheid wordt uitgeoefend. Regels van dit type geven aan met welk oogmerk het bevoegd gezag moet beslissen. Deze regels zorgen ervoor dat er afstemming is tussen

bevoegdheidsuitoefening en de belangen waarvoor de bevoegdheid is toegekend, maar sturen daarbinnen niet op inhoud van het besluit (voorbeeld: beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit).

De regelconstructies 'in acht nemen' en 'rekening houden met' hebben in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een duidelijk omlinjende betekenis gekregen. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak impliceert 'rekening houden met' dat het bestuursorgaan bij het uitoefenen van de bevoegdheid beoordelingsvrijheid toekomt. Dit houdt ook in dat in een concreet geval aan andere belangen doorslaggevend gewicht kan worden toegekend. Wel geldt in alle gevallen de eis dat alle betrokken belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen. De rechter toetst of het bestuursorgaan in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen. Afwijking van de achterliggende norm is slechts geoorloofd als dit deugdelijk wordt gemotiveerd. Ontbreekt een deugdelijke motivering, dan is het besluit vatbaar voor vernietiging. Instructieregels van het type 'in acht nemen' zijn echter hard. Dergelijke regels laten geen afwegingsruimte met betrekking tot de toepassing van de achterliggende norm, zo blijkt uit de jurisprudentie.

Artikel 7.2.1 sub m: er wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad.

Diverse indieners hebben ten aanzien van de bepaling in artikel 7.2.1 sub m onder meer aangegeven dat deze bepaling onvoldoende concreet is, lijkt ingegeven door regels met betrekking tot nadeelcompensatie (*égalité devant les charges publiques*), een drempel lijkt te introduceren voor een soort 'normaal maatschappelijk risico' en onvoldoende waarborg voor de huidige bedrijfsvoering biedt.

Het college heeft bewust gekozen voor de regelconstructie 'rekening houden met', omdat in de beleidsregel 'Bestaande bedrijven' een invulling wordt gegeven op welke wijze aangetoond kan worden dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad. Met deze beleidsregel wordt het onder andere mogelijk gemaakt dat er maatregelen genomen kunnen worden - uiteraard met instemming van het betreffende bestaande bedrijf - om de bedrijfsvoering aan te passen en wordt de mogelijkheid geboden op een andere wijze aan te tonen dat geen sprake is van een onevenredige aantasting in de bedrijfsvoering van de in de nabijheid gevestigde bedrijven. Opnieuw kan hier het voorbeeld worden genoemd van het verplaatsen van een generator die geluid produceert teneinde woningbouw mogelijk te maken. Bij het criterium 'in acht nemen' is geen ruimte voor dergelijke maatregelen omdat 'in acht nemen' impliceert dat de bestaande bedrijfsvoering onaangetast blijft. Met het hanteren van de regelconstructie 'rekening houden met' wordt meer flexibiliteit geboden in maatwerkoplossingen. Daarbij houdt het college onverminderd vast aan het uitgangspunt van het omgevingsplan dat bestaande bedrijven gerespecteerd moeten worden.

Artikel 7.2.1 sub i: er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid

Ten aanzien van de bepaling in artikel 7.2.1 sub i is door een indiener aangegeven dat deze bepaling ten onrechte is geformuleerd als inspanningsverplichting in plaats van een resultaatverplichting en dat daarmee het omgevingsplan onuitvoerbaar is.

In tegenstelling tot indiener is het college niet van mening dat de regel in artikel 7.2.1 sub i een inspanningsbepaling betreft. Indiener geeft niet de volledige planregeling weer. Zo is in de betreffende bepaling ook opgenomen dat specifiek voor het gemotoriseerde verkeer, de doorstroming moet worden gewaarborgd op de kruisingen die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst. Het waarborgen van de doorstroming is een resultaatverplichting waarop initiatieven zullen worden beoordeeld. De planregel is bovendien gekoppeld aan de beleidsregel 'Goede

Bereikbaarheid' waarin is aangegeven op welke wijze rekening gehouden kan worden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid. In deze beleidsregel is voor het college beperkte afwegingsruimte opgenomen om te beoordelen of een verkeerstoename in ieder geval goed inpasbaar is op een aantal genoemde kruispunten. De afwegingsruimte betreft diverse aspecten die, buiten de afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer, ook een rol spelen bij de bereikbaarheid van een locatie, zoals de verkeersveiligheid, de voorzieningen en routes voor langzaam verkeer, milieuhinder voor de omgeving of prioriteit van het openbaar vervoer. Door deze afwegingsruimte is de regelconstructie 'in acht nemen', gelet op jurisprudentie dan niet mogelijk. Het opstellen van een beleidsregel zonder enige mate van afwegingsruimte is naar het oordeel van het college onwenselijk.

6. Mobiliteit

6.1 Parkeerbeleid

In veel zienswijzen wordt ingegaan op het gemeentelijk parkeerbeleid, de borging daarvan in het omgevingsplan en het niet opnemen van een mogelijkheid om van de parkeernormen af te wijken.

In het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst is uitgegaan van het bestaand door de raad vastgesteld beleid (zie ook onder 1 van deze Algemene beantwoording). Recent heeft het college de aanzet gegeven tot een discussie over een bijstelling van het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid met de Discussienotie Haagse Mobiliteitsagenda (RIS 297140). In deze agenda wordt, onder andere, op het thema parkeren een voorzet gegeven voor aanpassingen van het parkeerbeleid. Een en ander is nog onvoldoende uitgewerkt en om op te kunnen nemen in het omgevingsplan. Daarom heeft het college voor het thema parkeren een open norm opgenomen in artikel 7.2.1 onder h van het omgevingsplan, waarmee wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien. Deze open norm wordt uitgewerkt in de beleidsregel 'Parkeren'

De beleidsregel 'Parkeren' is van toepassing op alle initiatieven waarin sprake is van een nieuwe activiteit. Dat kan nieuwbouw zijn, maar ook een wijziging van het gebruik. Dan immers heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om in of bij een gebouw parkeervoorzieningen te realiseren waarmee de parkeerbehoefte van het betreffende pand op eigen terrein kan worden opgelost. Zeker in de Binckhorst is er in het kader van de transformatie behoefte aan een beperking van het beslag van parkeren op de openbare ruimte. Indien een initiatiefnemer, zoals een corporatie, geen mogelijkheid heeft om parkeren op het eigen kavel te realiseren, dan kan, onder voorwaarden, in de directe omgeving in de openbare ruimte in de parkeerbehoefte worden voorzien. Dit kan er uit bestaan dat (een deel van) de parkeerbehoefte in een omliggende parkeervoorziening wordt opgevangen. Daartoe is dan wel een set met besluiten nodig van het college van burgemeester en wethouders (vrijstelling/lagere parkeereis) of een overeenkomst met de eigenaar/beheerder van een parkeergarage of parkeerterrein. Dit is nodig om een adequate parkeeroplossing te kunnen waarborgen. De parkeernormen en het toepassingskader ervan zijn (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpomgevingsplan) vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Den Haag' (RIS 181571) en in het besluit 'Wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag' (RIS 291425). Het toepassingskader laat over het algemeen voldoende ruimte om te komen tot een parkeeroplossing indien een initiatiefnemer niet (geheel) op eigen terrein aan de parkeerbehoefte van een bouwplan kan voldoen. Om die reden is het afwijken van de parkeernormen ook niet in de salderingsregeling opgenomen. Na de vaststelling van nieuw parkeerbeleid past het college de beleidsregel 'Parkeren' aan en is het nieuwe parkeerbeleid op die wijze ook verankerd in het omgevingsplan Binckhorst.

Overigens is het college, indien de mogelijkheid zich voordoet, voorstander van een aanpak op gebiedsniveau boven een aanpak per individuele ontwikkeling. Een gebiedsaanpak maakt over het algemeen een efficiënter gebruik van parkeervoorzieningen mogelijk. Zo wordt er in het deelgebied de Trekvlietzone al uitgegaan van enkele grotere parkeervoorzieningen voor het gehele gebied (zie projectdocument Trekvlietzone, RIS 295889). Daarmee is het college bereid om in voorkomende

gevallen met initiatiefnemers te zoeken naar een oplossing op gebiedsniveau en een besluit om af te wijken van de eis om parkeren op eigen terrein te realiseren nadrukkelijk te overwegen.

In de nu geldende parkeernormen is al geanticipeerd op het percentage autobezit, de ligging van een bouwplan in de stad en de nabijheid van openbaar vervoer. Ten aanzien van de inzet van bijvoorbeeld deelauto's is er geen beleid om daarmee te komen tot een lagere parkeereis. Dat geldt ook ten aanzien van het begrip duurzame mobiliteit. Op dit moment is er nog geen zicht op wat dit behelst en in hoeverre er in de praktijk een reductie van de parkeerbehoefte en/of verandering van het verkeersaanbod zal optreden. Om die reden zijn er nog geen regels over opgenomen. Dit beleid is wel in ontwikkeling (zie o.a. Stimuleringsprogramma Autodelen 2017-2018, RIS 298031).

Daarnaast stelt het college in de Actualisering van de Gebiedsaanpak de raad voor om gebiedsbreed onderzoek te doen naar bij de Binckhorst passende mobiliteitsoplossingen.

Het college kan in het huidige parkeerbeleid echter wel al (gedeeltelijke) vrijstelling van de parkeereis verlenen indien daar een goede aanleiding voor is, zoals het implementeren van aanvullende mobiliteitsmaatregelen.

6.2 Openbaar vervoer

In diverse zienswijzen is aangegeven dat een verbetering van het openbaar vervoer, inclusief een hoogwaardige OV-verbinding (HOV) noodzakelijk is. Indiëners verzoeken de gemeente om hier, in samenspraak met de andere betrokken partijen, voortvarend mee aan de slag te gaan. Daarnaast is in diverse zienswijzen aangegeven dat het rekening houden met de gebiedsaanduiding 'overige zone – openbaar vervoerstracé' beperkend is en dat deze pas mag worden opgenomen als vaststaat dat dit openbaar vervoerstracé ook wordt aangelegd.

Het omgevingsplan Binckhorst is het kader waarin de ambities voor de transformatie van de Binckhorst mogelijk worden gemaakt. Onder meer in de Haagse Nota Mobiliteit (2011) is al de aanleg van een (Hoogwaardige) Openbaar Vervoerverbinding via de Binckhorst opgenomen.

De gemeente Den Haag spant zich bij de daarvoor verantwoordelijke instantie, de MRDH, in om deze (H)OV verbinding zo spoedig mogelijk op de bestuurlijke en investeringsagenda's te krijgen. Daarmee moet er meer zekerheid ontstaan over de (termijn van) realisatie van een (H)OV verbinding via de Binckhorst. Onder de noemer Schaalsprong metropolitaan openbaar vervoer wordt gewerkt aan een uitbouw van het RandstadRail-netwerk met directe verbindingen tussen de regio (Rotterdam/Gouda/Zoetermeer) en de belangrijke economische bestemmingen in Den Haag in de Centrale Zone van Den Haag waaronder de Binckhorst. Inmiddels heeft de Minister van Infrastructuur en Waterstaat zich bereid getoond een zogeheten MIRT-verkenning te willen starten naar de OV-ontsluiting van de Binckhorst/Central Innovation District in Den Haag.² Hoewel het omgevingsplan een HOV-verbinding dus niet direct mogelijk maakt, is van belang dat als gevolg van de transformatieopgave een HOV-verbinding in de toekomst niet onmogelijk wordt gemaakt. Om die reden is in het omgevingsplan een gebiedsaanduiding 'overige zone – openbaar vervoerstracé' opgenomen. De ligging van deze aanduiding sluit aan bij de beoogde ligging in onder meer de bestemmingsplannen Rotterdamsebaan en Binckhorst-Noord.

Het college verwacht dat binnen enkele jaren duidelijkheid is over de definitieve invulling van de realisatie van een HOV-verbinding. Daarbij gaat het college er ook van uit dat een vrije openbaar vervoerbaan, los van de HOV-verbinding, ook wenselijk is voor een goede doorstroming van de buslijnen in de Binckhorst. Het belang van en het aantal ritten op deze buslijnen zal in de komende jaren immers ook toenemen. Daarmee is de noodzaak voor het opnemen van de gebiedsaanduiding 'overige zone – openbaar vervoerstracé' niet beperkt tot de komst van een HOV-verbinding.

² (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2017/12/08/uitkomst-bestuurlijke-overleggen-mirt>)

7. Geur

Door meerdere indieners is aangegeven dat de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' te ruim is.

De HAC is een asfalt- en betoncentrale met bijbehorende activiteiten. In de omgevingsvergunning is vastgelegd dat de geurbelasting ter plaatse van de meest nabijgelegen woonbebouwing niet meer mag bedragen dan $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. Bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van het toepassen van de beste beschikbare technieken.

Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat de HAC niet in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast. Daaronder wordt begrepen de door HAC aangevraagde en vergunde capaciteit voor het vervaardigen van asfalt en betonmortel, zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning van 3 mei 2007.

Tegelijkertijd heeft de gemeente de wens om de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk te maken. Om die reden is een planregeling opgenomen waarin beide uitgangspunten naast elkaar bestaan zonder te conflicteren.

Zoals in de factsheet 'Geur' is aangegeven, wordt bij het bepalen van het aanvaardbaar geurhinderniveau voor de Binckhorst aangesloten bij 12%-hinder grens conform het provinciale geurbeleid, dat in 2010 en dus na het verlenen van de omgevingsvergunning is vastgesteld. In dit beleid geeft de provincie handvatten om een aanvaardbaar geurhinderniveau te bepalen.

Toepassen van het provinciale beleid leidt op basis van de specifieke meetgegevens, vergunde activiteiten en capaciteit van de HAC tot een 12%-hindercontour bij $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. Deze 12%-hindercontour houdt in dat er sprake is van maximaal 12% geurgehinderden, maar geen sprake is van ernstige geurhinder. Dit wordt door de provincie getypeerd als een redelijke leefomgevingskwaliteit. Dit wordt voor geurgevoelige objecten van het type 1 in de Binckhorst aanvaardbaar geacht. Daarmee ontstaat voor de Binckhorst een maximale geurbelasting die past bij het gemengde karakter van het woon-werkgebied waar de Binckhorst naar zal transformeren. Tegelijkertijd blijft in omliggende gebieden zoals bijvoorbeeld Voorburg sprake van de huidige maximale geurbelasting van maximaal $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel.

Binnen de vergunde geurcontour van de HAC bevinden zich in de situatie voor vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst geen woningen (geurgevoelige objecten).

In het ontwerp-omgevingsplan is abusievelijk op de verbeelding een onjuiste geurcontour opgenomen voor de Haagse Asfaltcentrale (HAC). Daarom stelt het college de raad voor om bovengenoemde regeling op de volgende wijze in het omgevingsplan te borgen:

- Op de verbeelding wordt de geurcontour van $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel opgenomen, zoals deze is berekend op basis van de vergunde situatie van de HAC. In de regels wordt bepaald dat binnen deze geurcontour geen nieuwe geurgevoelige activiteiten zijn toegestaan. Geurgevoelige activiteiten worden gedefinieerd conform de definitie voor geurgevoelige objecten uit het provinciaal geurbeleid.
- Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding opgenomen voor het gebied tussen de 12%-hindercontour van $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel en de $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. De contour van $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel komt overeen met de contour uit de omgevingsvergunning van de HAC. In de regels wordt bepaald dat binnen de betreffende gebiedsaanduiding de geuremissie niet meer dan $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel mag bedragen.

In een apart besluit in het kader van de vergunningverlening zal nader worden gduid dat onder de in de omgevingsvergunning van de HAC opgenomen term 'meest nabijgelegen woonbebouwing' niet wordt verstaan een nieuwe geurgevoelige activiteit die wordt gerealiseerd in het gebied tussen de

geurcontouren van 7,5 ou_E/m³ als 99,99-percentiel en 5 ou_E/m³ als 99,99-percentiel op grond van het Omgevingsplan Binckhorst.

8 Cultuurhistorie en karakteristieke beeldbepalende bebouwing

In het omgevingsplan zijn twee regels opgenomen voor de bescherming van Cultuurhistorie en karakteristieke beeldbepalende bebouwing:

- Artikel 7.2.2. sub g: Er wordt rekening gehouden met cultuurhistorische waarden
- Artikel 7.2.2 sub a: de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied” wordt in acht genomen, met dien verstande dat:
 - waardevolle bebouwing dient te worden behouden.

Deze regel is uitgewerkt in de beleidsregel ‘Ruimtelijke kwaliteit’. Op kaart 3 ‘waardevolle bebouwing’ zijn de cultuurhistorische waardevolle gebouwen en karakteristieke bedrijfsbebouwing opgenomen. In de bijbehorende beleidsregel is aangegeven dat deze zoveel mogelijk behouden dienen te blijven of gerespecteerd dienen te worden. Bebouwing die aangewezen is als economisch waardevol moet beschikbaar blijven voor economische functies.

In de Binckhorst zijn diverse monumenten aanwezig. Het gaat om: Binckhorstlaan 149 - kasteel Binckhorst, Trekvljetplein 1, Trekvljetplein 3, Trekvljetplein 6 - 6a en Trekvljetplein 12-14. Deze zijn beschermd op basis van de Monumentenwet, dan wel gemeentelijke monumentenverordening. Daarnaast is er diverse bebouwing die het karakter van de Binckhorst bepaalt. Deze karakteristieke gebouwen zijn aangewezen om het oorspronkelijke (historische) en industriële karakter van de Binckhorst in essentie te kunnen blijven ervaren. Deze bebouwing is als cultuurhistorische waardevolle gebouwen en karakteristieke bedrijfsbebouwing op kaart 3 bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen karakteristieke cultuurhistorische bedrijfsbebouwing en overige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten.

Een object/complex wordt als karakteristiek bestempeld indien één dan wel meerdere van de onderstaande zaken van toepassingen zijn:

- Het object/complex typerend is voor het voormalige industriegebied Binckhorst. Dit heeft betrekking op de (voormalige) functie en typologie van het object/complex. Voorbeeld: Zonweg 13, Escherfabriek, Zeppelin hal
- Het object/complex een redelijke gaafheid bezit. Voorbeeld: Saturnusstraat 15-17, De Vos verffabriek
- Het object/complex op zichzelf karakteristiek is in architectuur. Voorbeeld: Spoorwegviaduct Bontekoekade

Uit de zienswijzen blijkt dat onvoldoende duidelijk is wat de status van de waardevolle bebouwing is en dat onvoldoende duidelijk is op welke wijze aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst aan deze regels voor cultuurhistorische waarden en cultuurhistorische waardevolle gebouwen en karakteristieke bedrijfsbebouwing. Het college is met de diverse indieners eens dat de zinssnede ‘zoveel mogelijk behouden dienen te blijven of gerespecteerd dienen te worden’ in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit nog te veel ruimte laat voor interpretatie. Daarnaast is in artikel 7.2.2 sub g nog onvoldoende duidelijk op welke wijze initiatiefnemers rekening kunnen houden met cultuurhistorische waarden. Bovendien borgen de artikelen 7.2.2 sub a onder 6 en sub g min of meer hetzelfde.

Het college stelt de raad daarom voor om:

- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 te laten vervallen;

- De bescherming van cultuurhistorische waarden, cultuurhistorische waardevolle gebouwen en karakteristieke bedrijfsbebouwing te borgen via het bepaalde in artikel 7.2.2. sub g. Deze regel wordt opgenomen als ‘Activiteit slopen’;
- Het betreffende artikel aan te vullen met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Het betreffende artikel uit te werken in een beleidsregel ‘Cultuurhistorische waarden’.

Met de omgevingsvergunningsplicht voor slopen (artikel 2.1 eerste lid onder g van de Wabo) wordt geborgd dat cultuurhistorische waardevolle gebouwen en karakteristieke bedrijfsbebouwing zonder omgevingsvergunning niet kunnen worden gesloopt. Het college beoogt daarmee niet te borgen dat deze gebouwen in de huidige vorm behouden moeten blijven. In dat geval zou de aanwijzing tot gemeentelijk monument voor de hand hebben gelegen. Met het opnemen van een omgevingsvergunningsplicht voor slopen behoudt het college de mogelijkheid om een nadere afweging te maken of met sloop van (delen) van de cultuurhistorische waardevolle gebouwen en karakteristieke bedrijfsbebouwing de waarden nog voldoende rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden. Het bevoegd gezag (in vrijwel alle gevallen het college) vraagt voor het verlenen van de omgevingsvergunning advies aan de Afdeling Monumenten van de gemeente. In het advies wordt meegenomen of voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in relatie tot de transformatieplannen en (gedeeltelijke) nieuwbouw. Daarbij worden onder andere aspecten als de betekenis en identiteit van de bebouwing en complexen, architectuur van de bebouwing, typologie van de bebouwing en de herkenbaarheid ten opzichte van nieuwe bebouwing en ruimtelijke structuren betrokken.

In de beleidsregel Cultuurhistorische waarden wordt ingevuld op welke wijze het college en de Afdeling Monumenten van de gemeente een verzoek om omgevingsvergunning voor slopen beoordelen.

9. Andere gemeentelijke instrumenten

9.1 Actualisering gebiedsaanpak

In diverse zienswijzen is aangegeven dat het omgevingsplan te weinig sturing geeft en dat zaken zoals bijvoorbeeld gasloos bouwen ten onrechte niet in het omgevingsplan zijn geborgd.

Hoewel het omgevingsplan het richtinggevende document voor de ontwikkeling van de Binckhorst in de komende twintig jaar is, geeft het geen antwoord op de vraag hoe de ambities voor de Binckhorst nu precies gerealiseerd gaan worden en welke rol de gemeente daarin heeft. Hiervoor is de Actualisatie van de Gebiedsaanpak opgesteld die tegelijkertijd met het omgevingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Deze geeft aan hoe de ambities uit het omgevingsplan vertaald worden in concrete acties en werkwijzen en welke opgaven de gemeente hierbij zelf oppakt. Hierbij is de samenwerking met initiatiefnemers, de bedrijven en (toekomstige) bewoners cruciaal.

De gemeente zet in de Actualisatie van de Gebiedsaanpak de gedachte van het omgevingsplan Binckhorst voort. Flexibiliteit zodat creatieve en innovatieve ontwikkelingen tot stand kunnen komen is nog steeds het uitgangspunt. Met het steeds concreter worden van verschillende planinitiatieven zijn er vragen ontstaan hoe bepaalde zaken gebiedsbreed zullen worden opgepakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van de openbare ruimte, maar ook voor grotere opgaven zoals het ontwikkelen van een duurzame energievoorziening (nu gasloos bouwen nog niet in het omgevingsplan kan worden geëist) of de aanpak voor klimaatadaptieve maatregelen. Dergelijke onderwerpen vragen om een gebiedsbrede aanpak. Die handschoen pakt de gemeente ook nadrukkelijk op. Er zijn verschillende concrete acties benoemd voor de aankomende vijf jaar, inclusief een bijbehorend investeringsprogramma. Iedere vijf jaar - dan wel zoveel eerder als nodig blijkt - wordt dit herijkt en worden nieuwe concrete acties benoemd.

De concrete acties die benoemd zijn in de Actualisering van de Gebiedsaanpak zullen worden uitgewerkt in een zogeheten Ruimtelijk raamwerk dat een dynamisch karakter krijgt. Immers niet elke actie wordt tegelijk opgepakt of zal op hetzelfde moment zijn afgerond. Dit ruimtelijke raamwerk verschaft echter naast het omgevingsplan Binckhorst ook duidelijkheid voor initiatiefnemers welke rol de gemeente pakt en hoe gebiedsbrede punten, zoals bijvoorbeeld een duurzame energievoorziening of groenstructuren ook daadwerkelijk worden ingevuld.

Op een kleiner schaalniveau gaat de gemeente werken met zogeheten gebiedspaspoorten. Zodra de interesse toeneemt in een gebied, van de zijde van ontwikkelaars, wensen van uitbreiding van bestaande bedrijven of vanuit de gemeente zelf, gaat zij aan de slag met het maken van een gebiedspaspoort. Deze gebiedspaspoorten kunnen variëren van onderwerp en inhoud maar worden in samenspraak met betrokkenen opgesteld.

10. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de zienswijzen is aangegeven dat ten onrechte geen ladderonderzoeken zijn uitgevoerd voor de activiteiten kantoren, creatieve industrie en bedrijvigheid.

Kantoren

Het college heeft aan Bureau Buiten gevraagd om een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking op te stellen voor de activiteit kantoren. Dit onderzoek is bij het raadsvoorstel gevoegd.

Bureau Buiten heeft de behoefte aan kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m²) onderzocht. Grotere kantoren zijn op basis van de provinciale Verordening Ruimte niet toegestaan in de Binckhorst. Uit het onderzoek komt naar voren dat een behoefte voor kantoren in de Binckhorst tot en met 2038 bestaat van 34.925 m² in het lage scenario, 63.536 m² in het alternatief hoge scenario en 101.882 m² in het hoge scenario. Bureau Buiten adviseert het scenario alternatief hoog te volgen. Om die reden stelt het college de raad voor om het metrage voor kantoren te beperken tot 63.500 m².

Bedrijvigheid

Het college heeft Ecorys gevraagd om een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking op te stellen voor de activiteit bedrijven. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een marktruimte is voor bedrijvigheid van 352.000-440.000 m². Het college acht het aanvaardbaar om van deze marktruimte 250.000 m² toe te wijzen aan de Binckhorst om ook elders in Den Haag marktruimte te behouden voor nieuwe bedrijvigheid. Het college stelt de raad dan ook voor om het metrage voor bedrijvigheid te beperken tot 250.000 m².

Creatieve bedrijvigheid

Het college heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking op te stellen voor 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 m². Naar aanleiding van de resultaten van het ladderonderzoek stelt het college de raad voor om het metrage voor creatieve industrie te beperken tot 27.000 m².

C. Beantwoording zienswijzen

Dit hoofdstuk beantwoordt de zienswijzen die naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpomgevingsplan ingediend zijn. Per zienswijze worden de unieke code (raadsadres) en de datum van indiening weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze samengevat. Na de samenvatting volgen de beantwoording en wordt antwoord gegeven op de vraag of de zienswijze wel of niet leidt tot aanpassing van delen van het omgevingsplan.

Zienswijze 1 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.99

Ingediend d.d.: 10 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
	Indiener maakt bezwaar tegen het plaatsen van de loop-fietsbrug die gepland staat van BinckEiland naar de Corbulokade/Agrippinastraat. Dit bezwaar dient vier redenen:	<p>Aan de strook tussen Binck Eiland en de gemeentegrens met de gemeente Leidschendam-Voorburg is de functie 'Groen' toegekend. Binnen deze functie zijn onder meer activiteiten die verband houden met ongemotoriseerd verkeer en verblijven toegestaan.</p> <p>Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie. Binnen deze functie zou een brug kunnen worden opgericht, maar uitsluitend ten behoeve van fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is immers niet toegestaan binnen de functie Groen. Hoewel de regels een brug ten behoeve van fietsers niet uitsluiten, is het echter niet waarschijnlijk dat er een voor fietsers toegankelijke brug aangelegd zal gaan worden. De beoogde brug maakt namelijk geen onderdeel uit van een logische doorgaande route voor de fietsers van en naar de Binckhorst en/of Voorburg. Daarnaast is de inpassing van een voor fietsers goed begaanbare brug met de hellingen die daarbij nodig zijn niet mogelijk in de daarvoor beschikbare ruimte.</p> <p>Het college onderzoekt de mogelijkheden om door middel van een voetgangersbrug de aantrekkelijke wandelroutes langs de Trekvluit door te trekken van BinckEiland naar de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hiervoor zijn op het moment nog geen concrete plannen ten aanzien van de locatie, omvang of materialisering. Mocht de ontsluiting wenselijk worden geacht dan zal het college hierover contact leggen met de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarbij worden direct omwonenden tijdig geïnformeerd en betrokken.</p>
A	De eerste reden is dat de loop-fietsbrug meer gevaar oplevert in de straat door het toenemend fiets- en brommerverkeer.	<p>Zoals hiervoor aangegeven is er op dit moment nog geen sprake van een concreet plan voor een brug tussen BinckEiland en de Corbulokade en/of Agrippinastraat. Mocht er op deze locatie een brug gerealiseerd worden, dan zal een brug op deze locatie enkel voor voetgangers geschikt zijn. Daarmee zal er van toenemend (gevaar door) brommerverkeer in de Corbulokade en/of Agrippinastraat geen sprake zijn.</p> <p>Zoals hiervoor al aangegeven maakt de beoogde brug geen onderdeel uit van een logische doorgaande route voor fietsers van en naar de Binckhorst en/of Voorburg en is de brug door de noodzakelijke helling/trap niet aantrekkelijk om te gebruiken als fietsroute. Het mogelijke gebruik van de brug door fietsers zal dus zeer beperkt zijn. Dit beperkte gebruik door fietsers is goed mogelijk in woonstraten zoals de Corbulokade of Agrippinastraat die immers ook al een laag verkeersaanbod kennen. Van toenemend gevaar door fietsverkeer in de Corbulokade en/of Agrippinastraat zal geen sprake zijn.</p>
B	De tweede reden is dat de loop-fietsbrug parkeerproblemen veroorzaakt, daar waar de indiener nu al een tekort aan parkeerplaatsen heeft.	De nieuwe ontwikkeling ter plaatse van Binck Eiland ligt binnen de functie Transformatiegebied. Elke nieuwe ontwikkeling binnen de functie Transformatiegebied moet voldoen aan de in artikel 7.2.1 opgenomen

		regel dat er in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien. Deze regel is uitgewerkt in een beleidsregel 'Parkeren'. Er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien als voldaan wordt aan het Haags parkeerbeleid en bijbehorende parkeernormen. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein wordt opgelost. Ter plaatse van Binck Eiland is dit goed mogelijk. In de huidige plannen, die nog in december 2017 ter inzage zijn gelegd, wordt uitgegaan van een (ondergrondse) gebouwde parkeervoorziening voor bewoners onder het binnengebied. Bezoekersparkeren zal in de openbare ruimte ter plaatse van Binck Eiland worden opgelost. Daarmee verwacht het college niet dat een ontwikkeling van Binck Eiland en een eventuele voetgangersbrug naar de Corbulokade en/of Agrippinastraat zal leiden tot extra parkeerproblemen in de Corbulokade en/of Agrippinastraat. Bovendien is in Voorburg West sprake van een zogeheten blauwe zone (overdag van maandag tot en met zaterdag) waarmee de mogelijkheid tot het parkeren in Voorburg West door bewoners en/of bezoekers van Binck Eiland niet aantrekkelijk zal zijn.
C	De derde reden is dat de loop-fietsbrug ten koste gaat van de natuur omdat hier veel groen voor moet wijken.	Het college is niet van mening dat zal een eventueel aan te leggen brug die geschikt is voor voetgangers ten koste zal gaan van de natuur omdat hier veel groen voor moet wijken. Het zal gaan om een halfverhard voetpad, omdat alleen halfverharding is toegestaan binnen een stedelijke ecologische verbindingzone. Omdat een eventuele brug uitsluitend geschikt zal zijn voor voetgangers, zal dus geen versturende werking optreden van fietsers/scooters/brommers o.i.d.. De impact van een dergelijk pad is dan ook minimaal.
D	De vierde en laatste reden is dat het simpelweg geen moeite kost om 200 meter om te fietsen. De brug dient weinig nut.	Zoals hiervoor reeds aangegeven zal een eventueel aan te leggen brug niet geschikt zijn voor fietsers. Fietsers zullen dus de huidige routes blijven gebruiken. De eventueel aan te leggen voetgangersbrug is bedoeld als onderdeel van de wandelroutes langs de Trekvlies en heeft daarmee een recreatief doel en vormt een directe verbinding tussen de functies in de buurten aan weerszijden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2 – SVGT Watersport

Raadsadres: RAAD.2017.101

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	SVGT Watersport is opgericht in 1950 en is sinds december 1955 gevestigd op het huidige adres, Binckhorstlaan 407, Den Haag. Op verschillende plekken wordt in het Binckhorst Concept-Omgevingsplan aandacht besteed aan de huidige gebruikers. In bijlage 2 bij de regels zijn de bestaande activiteiten opgenomen. Indiener geeft aan dat SVGT Watersport daar niet bij staat vermeld.	SVGT Watersport is inderdaad niet opgenomen als bestaande activiteit in de tabel Bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. Naar het oordeel van het college past SVGT Watersport niet in de visie die het college heeft voor de Binckhorst. SVGT Watersport heeft in de Binckhorst een winterstalling waar relatief weinig activiteit plaats vindt. Van april tot en met oktober staat het kavel geheel leeg omdat alle boten dan in havens (buiten de Binckhorst) te vinden zijn. In de winterperiode vindt (klein) onderhoud aan de boten plaats. Een dergelijk extensieve functie past minder goed in de ambities van het college om de Broekslootzone te vergroenen, de ecologische waarden te versterken en een aantrekkelijke en levendige leefomgeving rondom BinckEiland te creëren. Om die reden is SVGT Watersport onder het overgangsrecht gebracht.
B	Indiener heeft ten aanzien van het omgevingsplan de volgende bezwaren. De activiteit van SVGT Watersport, de botenwerf / winterstalling SVGT Watersport, wordt niet vermeld in de Tabel bestaande activiteiten. Het leidt geen twijfel dat de vereniging bij de gemeente bekend is. Indiener dringt er op aan dat vermelding van de vereniging in de Tabel in bijlage 2 wordt doorgevoerd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.

C	<p>Indiener geeft aan dat op de Plankaart kavel 1830, de strook tussen Broeksloot en het SDU terrein, als 'groen' gebied is ingekleurd, met de bestaande gebouwen van SVGT en scouting daarin getekend. Dit suggereert dat de bestaande activiteiten doorgezet kunnen worden en wordt eens te meer aangetoond, dat de gemeente weet heeft van het bestaan van de vereniging.</p>	<p>Alle feitelijk aanwezige bebouwing binnen het plangebied is te zien op de digitale ondergrond. Dat wil echter niet zeggen dat deze bebouwing ook allemaal positief bestemd is en alle bestaande activiteiten die plaats vinden binnen deze bebouwing mogen worden voortgezet.</p>
D	<p>Indiener geeft aan dat in het plan wordt gesproken over de waarde die de havens hebben voor het Binckhorst-gebied. Indiener vindt dat in de visie het besef ontbreekt, dat recreatieschepen en bootjes in Nederland in de winter niet varen, maar juist het noodzakelijke onderhoud krijgen. Voorzieningen daarvoor worden in het Concept Omgevingsplan niet genoemd. De al aanwezige voorzieningen zijn niet compatibel met het idee van het Waterfrontpark. Er zijn ook geen alternatieve locaties voor deze voorzieningen opgenomen. Indiener vindt dat dit in schril contrast staat met het Bestemmingsplan Nieuw Binckhorst Zuid d.d. 28 november 2012, waarin op pag. 31 te lezen is: 'In de huidige situatie zijn diverse watersport verenigingen in de Binckhorst gevestigd. Dergelijke voorzieningen passen bijzonder goed bij het beoogde karakter van Nieuw Binckhorst.' Op grond daarvan heeft de indiener in 2014 geïnvesteerd in de noodzakelijke vervanging van de beplating van onze loods en renovatie van de elektrische bedrading ad ca. € 25.000.</p>	<p>Watersportverenigingen als WSV de Vlietstreek en RV de Laak passen nog steeds goed in de visie op de Binckhorst. Deze verenigingen oefenen hun activiteiten op (het water van) de Binckhorst en omgeving uit en zorgen daarom voor verlevendiging in het gebied.</p> <p>SVGT Watersport daarentegen heeft in de Binckhorst een winterstalling. Hier vindt relatief weinig activiteit plaats en deze draagt dan ook minder bij aan de verlevendiging van het gebied. Van april tot en met oktober staat het kavel geheel leeg omdat alle boten dan in havens te vinden zijn. In de winterperiode vindt (klein) onderhoud aan de boten plaats. Zoals ook onder A aangegeven, past een dergelijk extensieve functie niet in de ambities van het college om de Broekslootzone te vergroenen, de ecologische waarden te versterken en een aantrekkelijke en levendige leefomgeving rondom BinckEiland te creëren. Om die reden is SVGT Watersport onder het overgangsrecht gebracht.</p> <p>Het college snapt de argumenten van de SVGT maar wil ook graag de ecologie versterken. Getracht wordt daarom om een compromis te vinden dat zowel de SVGT als de ecologie tegemoet komt. Hierover zijn belanghebbende partijen in gesprek.</p>
E	<p>Indiener stelt dat op de kaart Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte een route/verbinding dwars over Binck Eiland en het SVGT terrein wordt aangegeven, over de Broeksloot naar de Voorburgse wijk. Indiener geeft aan dat deze route geen verbinding heeft met de rest van het Waterfrontpark, vanwege het kanaal naar de Binckhorsthaven.</p>	<p>Het college zet in op het openbaar toegankelijk maken van de kades in de Binckhors om op die wijze de kwaliteiten van het water voor iedereen toegankelijk te maken en een aantrekkelijke langzaamverkeerverbinding te creëren, die verschillende deelgebieden in de Binckhorst en de directe omgeving verbindt. Een mogelijkheid hiervoor is het aanleggen van een voetgangersbrug. Hierover zijn momenteel nog geen concrete plannen. Het college heeft op dit moment geen concrete plannen voor een brug over de monding van de Binckhorsthaven. Wel zijn er concrete plannen voor de aanleg van een aantrekkelijke wandelroute langs de Jupiterkade, over de Binckhorstbrug en langs Binck Eiland. Daarmee wordt dus wel degelijk een doorlopende aantrekkelijke wandelroute naar de rest van het Waterfrontpark gerealiseerd.</p>
F	<p>Indiener geeft aan dat het openbaar maken van de kaden langs Trekvljet en Broeksloot zal leiden tot gebruik voor recreatie en hondenuitlaat, wat volgens het ecologisch rapport van AVN de bestaande ecologische waarde zal belasten.</p>	<p>Het rapport van de AVN is bekend bij de gemeente waarbij erkend wordt dat de huidige situatie zeker enige ecologische voordelen biedt. Echter is het college van mening dat de plannen voor het gebied een verbetering vormen voor de ecologie ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is bureau Aqua-Terra Nova om advies gevraagd.</p> <p>Op het terrein van SVGT is een bodemverontreiniging van zware metalen aanwezig. Deze verontreiniging wordt door de gemeente Den Haag gesaneerd. De vervuilde grond wordt afgevoerd en de vrijgekomen, herbruikbare grond, wordt binnen het eigen terrein verdeeld. De gemeente Den Haag gaat het terrein van SVGT voor een groot deel vernatten door verschillende gradiënten van de bodemopbouw aan te leggen. Door het verlagen en het vernatten van de bodem wordt het terrein minder geschikt voor recreatie, zoals hondenuitlaat, wandelen, spelen enz. Het streven is om het terrein zo te vernatten dat het voor bovengenoemde recreatie niet 'fijn' is om door heen te lopen. De kades worden na de voorgenomen herinrichting openbaar gemaakt voor publiek. Er komt geen wandelpad door het gebied. Echter voor het behoud van de rust binnen de ecologische zone zorgt gemeente Den Haag voor het aanleggen van groene randen van dicht struweel langs het wandelpad, wat de toegang tot de natuurvriendelijke oever beperkt. Daarnaast wordt het wandelpad gemaakt van een vlonder naar de brug. Het terrein is hier te nat om te betreden zonder 'laarzen'. Het vlonderpad nodigt uit om te betreden. Door de natte zones rondom het</p>

		<p>vlonderpad blijft het publiek ook op het pad. Om de ecologische waarde te vergroten, kan overwogen worden het hondenloosloopgebied langs de Maanweg aan te passen. Hierover zullen in het kader van de ontwikkelingen langs de Maanweg nadere besluiten genomen worden.</p> <p>Hieruit kan geconcludeerd worden dat de toekomstige recreatie het terrein niet gaat betreden en het de rust behoud voor de aanwezige flora en fauna. Er vindt hierdoor geen belasting plaats op de bestaande ecologische waarde.</p>
G	<p>Indiener stelt dat de aanleg van een natuurvriendelijke oever niet mogelijk is door de geringe breedte van het kavel en de sterke stroming en golfslag door de vrachtaart door de Trekvluit, waardoor die over aan sterke erosie onderhevig zal zijn. Ook zal de benodigde kap tot verlies leiden van waardevolle boomopstanden en struwelen en de vogelhabitat vernietigen.</p>	<p>Het college werkt aan een ontwerp voor versterking van de ecologische waarden van de Broekslootzone. In samenwerking met de stadsecoloog en Aqua-Terra Nova wordt dit ontwerp opgesteld, waarbij een goede balans voorop staat.</p> <p>Aqua-Terra Nova geeft aan dat, ondanks de geringe breedte een natuurvriendelijk talud mogelijk is. Het effect van golfslag kan verminderd worden door het plaatsen van een type beschoeiing voor de natuurvriendelijke oever. Ook kan eventueel een geknikt profiel worden aangelegd waarbij het steile gedeelte vaak in het terrestrische en/of aquatische gedeelte ligt. De amfibische zone is meestal het minst steil. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de aanleg van een natuurvriendelijke oever op het terrein van SGVT mogelijk is, mits er goed naar het ontwerp en factoren van deze natuurvriendelijke oever wordt gekeken. Bij het ontwerp wordt dit advies van Aqua-Terra Nova nadrukkelijk betrokken.</p> <p>Op het terrein staan met name inheemse bomen en enkele uitheemse bomen. Cobra ingenieurs heeft in 2017 een boominventarisatie en een boomwaarde bepaling uitgevoerd. Op het terrein staan met name meerdere gewone esdoorns, cypressen, zomereiken en Canadese populieren. Op twee bomen na, kunnen alle bomen op het terrein (inclusie het scouting terrein) niet verplant worden. Dit vanwege de boomsoort, de kwaliteit of vanwege de dichte stand ten opzichte van andere bomen.</p> <p>Door het verwijderen van de bodemverontreiniging is het noodzakelijk om de aanwezige bomen op deze locatie te kappen. Dit omdat de verontreiniging zware metalen ook in de wortelzone aanwezig is. Deze kan alleen worden verwijderd als de boom ook verwijderd wordt. Het college houdt er rekening mee om zo veel mogelijk bosplantsoen te behouden. Echter zijn kapwerkzaamheden op het terrein door de aanwezige bodemverontreiniging niet te vermijden.</p> <p>Meerdere bestaande bomen binnen het terrein van SVGT zijn door Cobra ingenieurs geschat op een leeftijd van 10, 20 tot en met 30 jaar oud. Dit zijn behoorlijke bomen binnen stedelijk gebied. Deze specifieke vegetatie zorgt er voor dat bos gerelateerde vogels zoals vink, roodborst, glanskop, staartmees en boomkruiper in het broedseizoen tot broeden kunnen komen. De kap leidt niet tot het verlies van het leefgebied van algemeen voorkomende broedvogels, echter kunnen bovengenoemde bosgerelateerde vogelsoorten in de nieuwe situatie niet tot nauwelijks tot broeden komen.</p> <p>Aqua-Terra Nova adviseert om in de nieuwe situatie binnen de ecologische zone voldoende variatie in leeftijden van (solitaire) bomen terug te planten. In de loop van de jaren komen algemene (bos gerelateerde) broedvogels terug in het plangebied. Het college neemt dit advies ter harte.</p> <p>Aqua-Terra Nova verwacht niet dat er habitatverlies op treedt zoals aangegeven wordt door AVN, maar verwacht dat door de toekomstige ontwikkeling juist habitat gerealiseerd wordt, waar andere (doel)soorten zoals rosse woelmuis, watervleermuis, rugstreeppad, groene kikker, vroege glazenmaker, ijsvogel, bunzing, snoek, kleine watersalamander, meervleermuis, bittervoorn en groene specht juist meer kansen krijgen om te foerageren, paaien, overwinteren en zich veel beter binnen het stedelijk gebied van Den Haag kunnen verplaatsen.</p>
H	<p>Indiener geeft aan dat de naastgelegen scoutingvereniging Rijswijkse Meeuwen-Watergeuzen de activiteiten voortzetten. De gehanteerde argumenten in het Omgevingsplan gelden evenzeer voor dat deel van het kavel waar zij gevestigd zijn.</p>	<p>De maatschappelijke waarde van Scouting RMWG biedt een belangrijke meerwaarde voor het woonmilieu dat de gemeente wil creëren op de Binckhorst. Bovendien is in de kavelambitie (RIS 291424) voor de SDU locatie het voornemen uitgesproken om de scouting RWMG te behouden op de huidige locatie.</p>

	Indiener stelt dat hier sprake lijkt te zijn van willekeur in de behandeling van gelijkaardige activiteiten.	
I	Indiener geeft aan dat de ecologische waarde van het terrein, waarop SVGT Watersport gevestigd is, in de afgelopen periode onderzocht en beoordeeld is door Altea (tbv de bouwcombinatie Binck Eiland) en door de AVN (algemene Vereniging Natuurbehoud). Volgens de indiener beveelt de AVN aan om geen omvorming van de habitat op de locatie van SVGT Watersport toe te passen, om de huidige natuurwaarden inclusief het respecteren van het broedseizoen te behouden. De indiener vraagt dringend om dit advies te volgen.	<p>Het rapport van de AVN is bekend bij de gemeente waarbij erkend wordt dat de huidige situatie zeker enige ecologische voordelen biedt. Echter is het college van mening dat de plannen voor het gebied een verbetering vormen voor de ecologie ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>Aqua-Terra Nova geeft in dit kader aan dat de bestaande situatie bestaat uit veelal oudere bomen met een dichte struweelbegroeiing in de onderlaag en harde oeverbeschoeiing langs de randen van het terrein van SVGT. Deze type vegetatie trek specifieke bosvogels aan, zie ook de beantwoording onder G. De harde en rechte rand tussen het water en het land zorgt op dit moment voor een barrière voor flora en fauna, waardoor soorten niet in andere groene zones binnen Den Haag kunnen komen. Door het gebied in te richten als ecologische zone met als eindbeeld een struweelrijke zone met een mantel-zoom vegetatie langs de bestaande watergang met op zichzelf staande bomen en verschillende plas-dras gradiënten wordt een geschikt leefgebied gerealiseerd waardoor meerdere flora en fauna soorten van het terrein gebruik kunnen maken als onderdeel van het leefgebied en/of als standplaats. Hierdoor is het volgens Aqua-Terra Nova niet nodig om het advies van AVN op te volgen.</p> <p>Van alle inheemse vogelsoorten zijn de nesten gedurende het broeden beschermd. De meeste vogels broeden in de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat de verstoring eenvoudig voorkomen kan worden door de activiteiten buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien een nest wordt aangetroffen, zowel op de grond als in struiken of bomen mogen deze door de beschermde status tijdens de broedperiode niet worden verstoord of verwijderd. Van ca. 15 vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd.</p> <p>Op 12 december 2017 heeft veldonderzoek plaatsgevonden door Aqua-Terra Nova, op basis van dit veldbezoek wordt de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten uitgesloten. Het plangebied is geschikt als broedterritoria voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Om verstoring te voorkomen wordt aanbevolen de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het college neemt deze aanbeveling ter harte.</p>
J	Tot slot noemt de indiener dat de Bouwcombinatie voor Binck Eiland, i.c. Local waardering heeft uitgesproken voor de SVGT-werf. SVGT Watersport staat open voor omwonenden, in het bijzonder voor nieuwe bewoners van Binck Eiland.	De bouwcombinatie Binck Zuid heeft eveneens de waardering uitgesproken voor het versterken van de ecologische verbindingzone om het streven van 'wonen en werken in het groen' zoals genoemd in de Kavelambitie (RIS 291424) vorm te geven.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.102

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.103

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.104

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.105

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 7 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.106

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 8 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.107

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 9 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.108

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 10 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.109

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 11 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.110

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 12 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.111

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 13 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.112

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 14 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.113

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 15 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.114

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 16 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.115

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 17 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.116

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 18 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.117

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 19 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.118

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 20 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.119

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 21 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.120

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 22 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.121

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 23 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.122

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 24 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.123

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 25 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.124

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 26 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.125

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 27 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.126

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 28 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.127

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 29 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.128

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 30 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.129

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 31 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.130

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 32 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.131

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 33 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.132

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 34 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.133

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 35 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.134

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 36 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.135

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 37 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.136

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 38 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.137

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 39 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.138

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 40 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.139

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 41 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.140

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 42 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.141

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 43 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.142

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 44 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.143

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 45 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.144

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 46 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.145

Ingediend d.d.: 19 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener heeft geprobeerd de rapportage omtrent de Binckhorst te begrijpen. Voor "leken" is het echter niet te ontcijferen. Zoveel pagina's, regels en uitzonderingen op die zelfde regels. De indiener, als eigenaar van het woon/bedrijfsschip "Liberty", wonen en werken al bijna 19 jaar in de Binckhorst.	<p>Het college is het met indiener eens dat het omgevingsplan een omvangrijk en complex plan betreft en kan zich voorstellen dat het daardoor lastig te lezen is. Het OER bevat wel een leeswijzer, maar het college kan zich voorstellen dat ook daaruit niet direct op te maken is wat de echt relevante onderdelen zijn voor bewoners en gebruikers (de juridische bindende onderdelen) en welke onderdelen meer dienen als toelichting op deze onderdelen.</p> <p>Een groot deel van de ruim 2800 pagina's van het ontwerp-omgevingsplan bestaan uit bijlagen (waaronder milieuonderzoeken met soms ook weer veel bijlagen). Deze bijlagen/onderzoeken zijn noodzakelijk om te komen tot een goede onderbouwing die voldoet aan de wettelijke vereisten. Het is niet noodzakelijk om al deze bijlagen door te nemen om een goed beeld te kunnen krijgen van het omgevingsplan en wat er precies geregeld wordt met het omgevingsplan.</p> <p>De verbeelding (plankaart) en de regels zijn het belangrijkste om te bekijken. Dit zijn de juridisch bindende delen waaraan alle nieuwe initiatieven getoetst worden. De regels bestaan uit gesloten normen en open normen. De open normen zijn nader uitgewerkt in beleidsregels. Een voorbeeld hiervan is de regel dat 'rekening gehouden moet worden met archeologische waarden'. In de beleidsregel Archeologie is vervolgens toegelicht hoe een initiatiefnemer weet dat hij voldoende rekening houdt met archeologische waarden. Om een goed beeld te hebben van wat er precies bedoeld wordt met de open normen in de planregels, is het dus ook van belang de beleidsregels te lezen.</p> <p>In het OER zijn tenslotte alle afwegingen beschreven die hebben geleid tot het omgevingsplan. Dit OER kan daarmee vooral gebruikt worden als achtergronddocument/naslagwerk.</p> <p>Overigens heeft het college naar aanleiding van de zienswijzen en het advies van de Commissie voor de M.e.r een uitgebreide samenvatting en leeswijzer opgesteld, waarin beknopt wordt uitgelegd wat het omgevingsplan inhoudt, welke keuzes gemaakt zijn en hoe het omgevingsplan gelezen moet worden. Het college hoopt dat deze samenvatting en leeswijzer indiener kan helpen om het plan beter te begrijpen. Daarnaast kan indiener te allen tijde aan de Omgevingstafel Binckhorst vragen welke regels voor hem van toepassing zijn op het moment dat hij een nieuw initiatief heeft.</p>

B	Indiener vindt het geweldig dat de Binckhorst een metamorfose krijgt. Zo mooi was/is het voor de indiener niet. Voor de indiener echter, brengt deze metamorfose, wederom, een hoop onzekerheden/onrust met zich mee.	Het college is blij dat indiener zich kan vinden in de transformatie die de Binckhorst de komende jaren door zal gaan maken. Het college realiseert zich dat een dergelijke transformatie kan leiden tot onrust en/of onzekerheid.
C	Indiener vraagt zich af wat er gebeurt na bijna 19 jaar met het woon/bedrijfsschip van de indiener en het daarbij behorende kadegebruik.	<p>Binnen de functie Water (artikel 10) is voor de activiteit Wonen (artikel 10.2.5) geregeld dat wonen mag vinden in woonschepen en dat het aantal ligplaatsen niet meer mag bedragen dan 13. In de beleidsregel Woonschepen is bepaald op welke locaties ligplaatsen zijn toegestaan. Daarbij wordt verwezen naar de 'Verordening op de Binnenwateren' (RIS 181486) van de gemeente Den Haag, het B&W-besluit 'Aanwijzing van kaden' van 18 juni 2001, en de beleidsnota 'Bij het wonen op water' (RIS 72164), van toepassing.</p> <p>Bedrijfsschepen zijn niet toegestaan. Deze waren in het voorgaande bestemmingsplan eveneens niet toegestaan. Er is dus geen sprake van het wegbestemmen van deze bedrijfsschepen. Het college is echter niet voornemens de illegaal aanwezige bedrijfsschepen te legaliseren, aangezien deze niet passen binnen de ambities voor de Binckhorst. Onderdeel van deze ambities is immers het mogelijke maken van een openbaar toegankelijke kade. Het gebruik van het water en de naastgelegen kades ten behoeve van bedrijfsfuncties past niet binnen deze ambitie. Het college zal dan ook handhavend gaan optreden om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met het juridische kader. Op dit moment wordt gewerkt aan een plan van aanpak.</p> <p>Het college zal de eigenaren van de woon- en bedrijfsschepen benaderen om per schip te bespreken wat de situatie van de eigenaar is, hoe en op welke termijn de kade heringericht kan worden en de ligplaatsen voor de woonschepen conform het omgevingsplan worden ingericht. Dit is ook nodig omdat de riolering in de Jupiterkade aan vervanging toe is.</p>
D	Als de indiener de rapportage bekijkt, valt het woon/bedrijfsschip op het ene plaatje in een "groene zone" (en dus zou het op termijn zo maar zo kunnen zijn, dat het woon/bedrijfsschip moet "verdwijnen". Echter op een ander plaatje zijn de schepen oranje gekleurd en zouden deze mogen blijven liggen). Zoals indiener dus al zei: voor "leken" is deze rapportage niet te bevatten.	Het is het college niet duidelijk naar welke plaatjes of kaartjes indiener precies verwijst. Van belang is echter binnen welke functie op de verbeelding het woon/bedrijfsschip van indiener is gelegen en welke planregels en/of beleidsregels daarop van toepassing zijn. Op de verbeelding liggen de woon- en bedrijfsschepen binnen de functie water. In de beantwoording onder C is aangegeven wat er binnen deze functie geregeld is ten aanzien van woonschepen. Bedrijfsschepen zijn, net als in het huidige bestemmingsplan, niet toegestaan binnen deze functie.
E	Wat indiener wel bevat, is dat niet iedere verandering een verbetering hoeft te zijn. Toen de voormalige SDU gebouwd werd, ondervond indiener veel schade door het heien van 1000 betonpalen. Nu wordt alles afgebroken en herbouwd tot woningen. Daarvoor hoeft nu waarschijnlijk niet geheid te worden, maar wordt het gebouw dermate hoog, dat de indiener daardoor (met name voorjaar, najaar en winter) nauwelijks nog zon zal zien/hebben en dus in een "schaduwdal" komen te liggen.	Nieuwe initiatieven binnen de functie Transformatiegebied moeten aantonen dat voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in artikel 7.2. Eén van de randvoorwaarden in dit artikel (artikel 7.2.2 sub c) is dat de bezonning van belendende percelen niet onevenredig mag worden aangetast, waarbij het Haags bezonningsbeleid in acht dient te worden genomen. Een initiatiefnemer zal kortom aan moeten tonen dat het initiatief in overeenstemming is met het Haags bezonningsbeleid. Daarmee wordt voorkomen dat indiener in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober minder dan twee uur zon op de gevel van zijn woning krijgt. Naar het oordeel van het college is daarmee voldoende geborgd dat geen sprake zal zijn van onevenredige schaduwhinder.
F	Ook de komst van "Reflex" (Parnassia) en 120 stathouders in hun eigen "CenterParcs-dorp", komen een eventuele verkoop van het woonschip en/of bedrijf van de indiener niet ten goede. De waarde van het woon/bedrijfsschip, daalt door dit soort (door de Gemeente NIET vantevoren aangekondigde) acties, gigantisch. Ook honden uitlaatplaatsen en de daarbij behorende "poepzak-bakken" ontbreken volgens de indiener al jaren. Indiener heeft goede "hoop", dat als de boel straks netjes is, de indiener hier ook in wordt voorzien.	<p>Het college is van mening dat de waarde van eigendommen/gronden op de Binckhorst juist zal toenemen ten gevolge van de vele ontwikkelmogelijkheden die het omgevingsplan biedt en het feit dat het gebied van een bedrijventerrein zal transformeren naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. De huisvesting van stathouders is een tijdelijk functie en zal dus op termijn weer verdwijnen, zodat ook op die locatie ruimte ontstaat voor een nieuwe ontwikkeling binnen de kaders van het omgevingsplan. Een maatschappelijke functie als Reflex past naar het oordeel van het college binnen een stedelijk woon- en werkgebied. Deze functies zijn immers ook op andere locaties in de stad ingepast, zeker in andere gebieden met een menging van functies, zoals het centrum van Den Haag.</p> <p>Zoals hiervoor al aangegeven maakt het omgevingsplan, net als het vigerende bestemmingsplan, geen bedrijfsschepen mogelijk. De waarde van een locatie/eigendom wordt met name bepaald door de</p>

		<p>planologische mogelijkheden op de locatie. Het feit dat het huidige gebruik niet past binnen de (huidige en toekomstige) toegestane planologische mogelijkheden, zal met name invloed hebben op de waarde bij een eventuele verkoop. Aangezien de planologische mogelijkheden echter niet verslechteren door het omgevingsplan, zal er geen recht op planschade ontstaan indien indiener van mening is dat sprake is van een verminderde waarde van zijn eigendom.</p> <p>Den Haag kent geen "hondenuitlaatplaatsen". In bijna de gehele stad kunnen honden aangelijnd lopen. Daarnaast zijn er plekken aangewezen als verbodsgebied en locaties waar het loslopen van honden is toegestaan. In de stad wonen veel mensen dicht bij elkaar. De openbare ruimte is een schaars goed en voor iedereen belangrijk. Vandaar dat op een beperkt aantal locaties gebruiksfuncties als spelen, recreëren of de natuur de voorkeur krijgen en honden toegang voor honden verboden is. De aanwijzing en vaststelling van losloopgebieden is een bestuurlijk besluit op basis van de Algemene plaatselijke verordening en daarom niet geregeld in het omgevingsplan.</p> <p>De door indiener genoemde "poepzak-bakken" zijn geen onderdeel van het beleid. Gekozen is om de verantwoordelijkheid voor het opruimen van hondenuitlaatplaatsen bij de hondenuitlaatplaatsgebruiker neer te leggen. Hij of zij is verantwoordelijk om bij het uitlaten van de hond een opruimmiddel bij zich te hebben. De gemeente Den Haag kiest er niet voor om houders voor hondenuitlaatplaatsjes in de openbare ruimte te plaatsen en te voorzien in zakjes. In het verleden is gebleken dat deze houders door vandalisme zijn vernield en regelmatig 'leeg zijn' waardoor eigenaren de verantwoordelijkheid verleggen.</p>
G	<p>Alles bij elkaar genomen is de indiener als eigenaar van het woon/bedrijfsschip, blij met het opknappen van de Binckhorst. Indiener hoopt alleen, dat indiener deze keer niet in het duister hoeft te tasten, zoals bij de vorige keer, dat de indiener een bestemmingsplan over de herstructurering van de Binckhorst (waarin Peter Smit het belachelijke idee had om een strand en boulevard te maken ter plaatse van de indieners straat), onder ogen kregen, in welke de schepen van de indiener op ieder plaatje waren weggegomd en dat de indiener totaal in het ongewisse werden gehouden. Indiener verwacht dat er nu een betere communicatie zal plaatsvinden.</p>	<p>Zorgvuldige communicatie is van het grootste belang. Zodra concrete informatie beschikbaar is over onder meer de herinrichting van de kade en een aanpak voor de bedrijfsschepen zal het college in contact treden met de eigenaren van de betreffende schepen</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 47 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.150

Ingediend d.d.: 23 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener is eigenaar van Kasteel De Binckhorst (het perceel te Binckhorstlaan 147-149 te Den Haag). Indiener geeft aan dat het Omgevingsplan zeer ruim bestemt, hetgeen ten goede komt aan een versnelde gebiedstransformatie. Doch dient dit geen negatieve invloed op het kasteel en de omgeving te hebben. Indiener geeft aan dat in het Omgevingsplan letterlijk de volgende tekst is opgenomen: "De kasteeltuin en begraafplaats zijn grotendeels onzichtbaar en zullen meer bij het gebied worden betrokken. Hierbij zal de kasteeltuin een meer openbaar parkachtig karakter krijgen en zal het groen op de begraafplaats meer zichtbaar worden gemaakt." Gezien de beschermde status van het kasteel en de huurders, en mede vanwege veiligheidsredenen, is het volgens de indiener zeer ongewenst dat de kasteeltuin een openbaar karakter krijgt. Daar maakt de indiener bezwaar tegen en kan daaraan niet meewerken.</p>	<p>Het Kasteel De Binckhorst heeft onder meer door zijn monumentale karakter een grote waarde voor de Binckhorst. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan wordt de waarde van het kasteel voor de Binckhorst nog onvoldoende benut: het kasteel is vanaf de Binckhorstlaan grotendeels onzichtbaar. In zowel de visie op de Binckhorst als de regels van het omgevingsplan komen de belangen van (de eigenaar van) Kasteel De Binckhorst nadrukkelijk aan bod. In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en de uitwerking van gemeentelijke plannen voor onder meer de openbare ruimte en nieuwbouwwontwikkelingen in de Trevkrietzone is nadrukkelijk rekening gehouden met het kasteel en het monumentale karakter in de stedenbouwkundige opzet. Zo wordt er veel aandacht besteed aan het herstellen van zichtlijnen (o.a. door sloop Poortgebouw en het vrijhouden van die plek) en aan het inbedden van het kasteel in een groene omgeving. Ook wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het herstellen van de historische relatie van het kasteel met de Trevkriet.</p> <p>Een deel van de kasteeltuin (tussen de kavel van reclamant en de Binckhorstlaan) is in 2008 door indiener aan de gemeente verkocht. De gemeentelijke ambitie voor deze gronden is om deze onderdeel te laten zijn van de Groene Long en die voor publiek open te stellen zodat men er ook daadwerkelijk gebruik van kan maken. Deze ambitie had het college overigens in 2008 ook al. Aangezien deze gronden eigendom zijn van de gemeente, staat het de gemeente vrij om deze gronden openbaar te maken. Bij de verkoop van de gronden aan de gemeente was de eigenaar zich overigens bewust van het feit dat de gemeente voornemens was de gronden openbaar te maken. Uiteraard blijft het college bij de nadere uitwerking van het ontwerp van de gronden graag in gesprek met indiener over de precieze invulling daarvan.</p> <p>De erfgrans van de kasteeltuin van de gemeente en die van indiener wordt gevormd door de rand van het water. De positie van deze watergang blijft gelijk. Daarmee is er een duidelijke fysieke grens tussen het openbare gedeelte van de kasteeltuin en het privé-eigendom van indiener.</p> <p>De gebieden grenzend aan de kasteeltuinen kunnen op termijn getransformeerd worden tot woon-werk gebieden, met het accent op wonen. De afstand tussen kasteel en naastgelegen gebouwen zal niet smaller worden dan de bestaande bebouwing. Vanwege de bereikbaarheid en de inpassing van toegangswegen voor nieuwe bebouwing, acht het college het meer waarschijnlijk dat de afstand zal toenemen. Hoe hoog de toekomstige bebouwing kan worden is vastgelegd op de kaart 4 van de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit 'regels bebouwing'.</p> <p>Overigens heeft het college opgemerkt dat de bestaande kantooractiviteiten in het Kasteel ten onrechte niet zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten. Het college stelt daarom de raad voor om in de tabel onder het kopje 'het houden van een bestaand kantoor' de locatie Binckhorstlaan 147/149 toe te voegen.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Wel stelt het college de raad voor als wijziging de bestaande kantooractiviteiten toe te voegen aan de Tabel bestaande activiteiten.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 48 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.151

Ingediend d.d.: 25 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Het bedrijf op het perceel van Binckhorstlaan 279 (kadaster 1160) voert onder de handelsnaam Opslag-Haaglanden op het terrein een aantal activiteiten: kantoorruimte, verhuur van opslagruimte, stalling trailers van Roeivereniging De Laak, opslag van boten, stalling van trailers voor het bedrijf Vuurrood Veiligheid, trainingsfaciliteiten van het bedrijf Vuurrood Veiligheid en het Veiligheidscentrum Haaglanden. Gezien de omvang van het terrein voorziet de indiener in de toekomst op een deel van het terrein in de uitbreiding voor recreatief gebruik door de Roeivereniging De Laak. Het terrein Binckhorstlaan 279 (kadaster 1160) ontbreekt op dit moment (19 oktober 2017) volgens de indiener in de Regels van het Omgevingsplan, "Bijlage 2 Tabel bestaande activiteiten.</p>	<p>Het perceel Binckhorstlaan 279, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 1160) is zoals reclamant terecht aangeeft, ten onrechte niet opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten' die in bijlage 2 bij de regels van het omgevingsplan is opgenomen. Het college stelt de raad voor om Binckhorstlaan 279 toe te voegen aan de Tabel bestaande activiteiten onder het kopje "Het exploiteren van een bestaand bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)"</p> <p>Zoals aangegeven in punt 5.1.1 van de Algemene beantwoording, stelt het college naar aanleiding van de zienswijzen voor om de kolom 'aard van de activiteit' in onder meer de tabel voor bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar te laten vervallen. Daarmee wordt geen onderscheid meer gemaakt in type bedrijf, maar uitsluitend een onderscheid ten aanzien van richtafstanden gehanteerd.</p>
B	<p>Tevens overweegt de indiener op een ander deel van het terrein een gebouw tot vier lagen, waarbij een hoge drempel en de eerste laag voor bedrijfsruimtegebruik is.</p>	<p>Het gewenste toekomstige gebruik voor recreatie en vergroting van de bebouwing is onder randvoorwaarden mogelijk. Zoals in de Algemene beantwoording onder 3 aangegeven is een groot aantal activiteiten, waaronder het verrichten van recreatieve activiteiten, binnen de functie Transformatiegebied mogelijk. De randvoorwaarden in artikel 7.2 bepalen of op een specifieke plek en op een specifiek moment de gewenste activiteit ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Het realiseren van nieuwbouw in vier lagen past ten aanzien van de bouwhoogte binnen de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit, waarin voor het perceel van reclamant een minimale bouwhoogte van 13 meter en maximale bouwhoogte van 22 meter is opgenomen. Wel zal een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw op het terrein ook aan andere relevante planregels, zoals de regels in artikel 7.2.1 en 7.2.2 worden getoetst. Zowel voor wat betreft de stedenbouwkundige randvoorwaarden (voor wat betreft de hoge drempel) als de gewenste activiteiten die in de nieuwbouw gevestigd zullen gaan worden.</p> <p>Reclamanten kunnen bij de Omgevingstafel Binckhorst terecht om, bij een concrete aanvraag, zich te laten voorlichten over de planregels die voor het betreffende initiatief relevant zijn.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college de raad voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels:

- In Bijlage 2 bij de regels "Tabel bestaande activiteiten" wordt onder het kopje 'het exploiteren van een bestaand bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' het perceel Binckhorstlaan 279 met kadastraal nummer 1160 toegevoegd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren. wat betreft het punt onder A en ongegrond voor wat betreft het punt onder B.

Zienswijze 50 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.153

Ingediend d.d.: 18 oktober 2017

Samenvatting zienswijze

Zie samenvatting zienswijze RAAD.2017.99.

Reactie

Zie reactie zienswijze RAAD.2017.99.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op de reactie op zienswijze RAAD.2017.99 stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 51 – Haags Monumentenplatform

Raadsadres: RAAD.2017.154

Ingediend d.d.: 26 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Het Haags Monumentenplatform heeft met belangstelling kennisgenomen van het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst. Deze nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling die de verdere transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied mogelijk moet maken, lijkt het Haags Monumentenplatform een onvermijdelijke en ook spannende ontwikkeling voor Den Haag. Indiener kan zich voorstellen dat er met de flexibiliteit van dit omgevingsplan meer ruimte komt voor bedrijven, ontwikkelaars en toekomstige bewoners om zelf initiatieven te ontplooiën en kansen te pakken.	<p>Het college is het met indiener eens dat de organische transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied uitsluitend mogelijk is met de opzet en structuur van het omgevingsplan zoals dat tot en met 1 november ter inzage heeft gelegen. Het plan biedt de noodzakelijke flexibiliteit aan initiatiefnemers om plannen die bijdragen aan de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied te kunnen faciliteren.</p> <p>Het omgevingsplan betreft een pilot waarmee een ander type plan is opgesteld dan een regulier bestemmingsplan en tegelijkertijd vooruit wordt gelopen op de nieuwe Omgevingswet. Het college is het met indieners eens dat dit een spannende ontwikkeling is, maar heeft alle vertrouwen in dit plan. Door het opgenomen monitoringssysteem worden de ontwikkelingen in de Binckhorst goed in de gaten gehouden en kan, indien noodzakelijk, tijdig bijgestuurd worden.</p>
B	Indiener is in ieder geval tevreden met het feit dat alle bebouwing die de Stichting Haags Industrieel Erfgoed in haar inventarisatie van de Binckhorst heeft aangemerkt als interessante bebouwing ook terug te vinden is op de plankaart Waardevolle Bebouwing. Het is voor de indiener niet duidelijk wat de betekenis en status is van deze plankaart is. De vele onderdelen van het plan geven veel tekst maar niet alle informatie die de indiener zoekt. De geformuleerde ambitie in de factsheet 'het waarborgen van de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van de leefomgeving door het beschermen van cultuurhistorische waarden en indien mogelijk het bevorderen van herbesteden' biedt veel ruimte voor interpretatie.	<p>Het college is blij te horen dat indiener tevreden is met het feit dat alle bebouwing die de Stichting Haags Industrieel Erfgoed in haar inventarisatie van de Binckhorst heeft aangemerkt als interessante bebouwing ook terug te vinden is op de kaart Waardevolle Bebouwing. Deze kaart is een onderdeel van de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Aanvragen om omgevingsvergunning en verzoeken om reservering worden naast de planregels, ook getoetst aan deze beleidsregel en de bijbehorende vier kaarten.</p> <p>De kaart 'Waardevolle bebouwing' geeft aan cultuurhistorische waarden en/of karakteristieke bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden dienen te blijven of gerespecteerd dienen te worden. De status van de te behouden of te respecteren waardevolle bebouwing is juridisch niet gelijk aan die van een gemeentelijk monument of rijksmonument. Echter de gemeente heeft als ambitie de robuuste industriële uitstraling van de Binckhorst te behouden en de waardevolle bebouwing spelen daarin een essentiële rol. Daarom is in de regels opgenomen dat bij bouwen, verbouwen en renoveren de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk- en leefgebied in acht wordt genomen met dien verstande dat o.a. de waardevolle bebouwing behouden dient te blijven (artikel 7.2.2 onder</p>

		<p>a punt 6).</p> <p>De factsheets zijn bedoeld als achtergrondinformatie en onderbouwing. Op de factsheets is onder meer aangegeven wat de wettelijke kaders zijn, welk beleid de gemeenteraad vastgesteld heeft en welke ambitie voor de Binckhorst uit dit beleid is af te leiden. Daarnaast is gekeken of deze (sectorale) beleidsambitie in lijn is met de gebiedsambities voor de Binckhorst. Aanvragen om omgevingsvergunning worden echter niet getoetst aan de factsheets. Het is juist dat de ambities die geformuleerd zijn op de factsheets veelal ruim zijn en nog ruimte laten voor interpretatie. Bij de vertaling van deze ambities naar de planregels van het omgevingsplan zijn de ambities daarom veelal aangescherpt, dan wel is een beleidsregel opgesteld die een nadere uitwerking vormt van de open planregel. Daarmee heeft het college een voldoende concreet kader om aanvragen om omgevingsvergunning of verzoeken om reservering te kunnen toetsen.</p>
C	Indiener vraagt zich af hoe de gemeente deze bebouwing daadwerkelijk gaat beschermen. Wat mogen eigenaren wel/niet veranderen aan hun pand?	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8.
D	Indiener vraagt zich af hoe de signalering door de gemeente bij mogelijke aanpassing of aantasting van als 'waardevolle bebouwing' aangeduide gebouwen zal verlopen.	<p>Aanvragen om omgevingsvergunning en verzoeken om reservering worden verwerkt in het GIS-systeem. Daarnaast worden aanvragen om omgevingsvergunning gepubliceerd. Daarmee kan een ieder kennis nemen van deze aanvragen/verzoeken.</p> <p>Aan het indienen van een aanvraag gaat echter een uitgebreid traject van planontwikkeling vooraf. Met de actualisering van de gebiedsaanpak zet het college nadrukkelijk in op samenwerking. Door middel van het opstellen van gebiedspaspoorten wil het college samen met eigenaren, initiatiefnemers en belanghebbenden in het gebied een plan ontwikkelen. Daarin komen onder meer ook waardevolle bebouwing en cultuurhistorische waarden aan bod.</p>
E	Indiener vraagt hoe belanghebbenden tijdig en volledig worden geïnformeerd over (bouw)plannen die invloed hebben op deze bebouwing. Indiener vraagt zich af hoe we kunnen voorkomen dat waardevolle maar niet-beschermd panden worden gesloopt omdat er geen juridische gronden zijn om dit te voorkomen, zoals recent Hoeve Yzendoorn op Nieuw Eykenduynen.	<p>In de Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven (RIS 255688) vastgelegd dat particuliere initiatiefnemers tijdig met belanghebbenden in overleg dienen te treden over hun voorgenomen bouwontwikkeling.</p> <p>Aanvragen om omgevingsvergunning en verzoeken om reservering worden verwerkt in het GIS-systeem. Deze zijn daarmee voor een ieder inzichtelijk. Daarnaast is het mogelijk om via www.overheid.nl een email-service in te stellen, waarmee indiener een mailbericht krijgt indien een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend of een omgevingsvergunning wordt verleend.</p> <p>Zoals in de beantwoording onder C en in de algemene beantwoording onder 8 is aangegeven, stelt het college de raad voor om een omgevingsvergunningplicht voor slopen op te nemen voor waardevolle bebouwing. Daarmee is het zonder omgevingsvergunning verboden de betreffende panden te slopen.</p>
F	Indiener geeft aan twee specifieke locaties in de toekomst met extra aandacht te volgen. De eerste locatie betreft de bedrijfshallen Komeetweg-Orionstraat-Siriusstraat. Indiener zegt dat deze bedrijfshallen recentelijk aan een woningontwikkelaar zijn verkocht. Indiener vraagt zich af waarom deze niet zijn verkocht aan huurders die er al tientallen jaren huren? Verder vraagt de indiener waarom hier zonder ordentelijke procedure de bestemming veranderd is van bedrijfsbestemming in woonbestemming? De tweede locatie betreft de Scheepswerf van de personeelsvereniging Gemeente Telefoon (inmiddels KPN) met materieel, spoor en kraan en Romney hal uit ca. 1950 (hoek Trekvliet — Broeksloot). Deze locatie is volgens de indiener over het hoofd gezien bij de inventarisatie, dit complex verdient opname in het overzicht Waardevolle Bebouwing.	<p>De locatie van de Scheepswerf van de personeelsvereniging Gemeente Telefoon (inmiddels KPN) met materieel, spoor en kraan en Romney hal uit ca. 1950 (hoek Trekvliet — Broeksloot) is niet opgenomen op de kaart waardevolle bebouwing. In deze zone zullen de natuurwaarden versterkt worden door het verbeteren van de ecologische zone. Het college heeft een zorgvuldige afweging gemaakt. In deze afweging heeft het college aan de cultuurhistorische waarden van deze gebouwen, spoor en kraan niet zo'n waarde toegekend dat de belangen moeten prevaleren boven het belang van de ecologische waarden.</p> <p>Voor de bedrijfshallen Komeetweg-Orionstraat-Siriusstraat is een procedure gestart om de panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. Deze procedure loopt nog. Het is niet juist dat deze panden een woonbestemming hebben gekregen. Er is in het vigerend bestemmingsplan Binckhorst Noord sprake van een gemengde bestemming waarbinnen bedrijf, cultuur en ontspanning, maatschappelijk en dienstverlening zijn toegestaan. Wonen is binnen</p>

	deze bestemming niet toegestaan.
--	----------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels en beleidsregels:

Regels

- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 wordt geschrapt;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt aangevuld met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt onderstreept, aangezien dit artikel wordt uitgewerkt in een beleidsregel 'Cultuurhistorische waarden';

Beleidsregels

- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel 'Cultuurhistorie' toegevoegd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren. voor wat betreft de punten onder C en E en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 52 Van Cromvoirt adviseurs namens Kohler Autoverhuur B.V. en Kohler Autoverhuur B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.155

Ingediend d.d.: 27 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient namens Köhler een zienswijze in. Köhler Autoverhuur BV is al bijna 80 jaar een begrip in Den Haag en was voorheen gevestigd aan het Zieken te Den Haag. Nadat het bedrijf in 2000 vanaf deze locatie gedwongen moest vertrekken, heeft het bedrijf zich op 1 december 2001 gevestigd aan de Binckhorstlaan 340-342, waar zij nu vanwege de aanleg van de Rotterdamsebaan besloten heeft om te verhuizen, even verderop naar de Binckhorstlaan 130 te Den Haag. De huidige locatie is gegeven de bouwwerkzaamheden pal voor de deur niet meer exploitabel. Bovendien heeft de gemeente met het gebruik van het onteigeningsmiddel een gedeelte van het voorterrein van Köhler moeten onteigenen vanwege de toekomstige infrastructuur.	Het college is verheugd te vernemen dat indiener een nieuwe locatie op de Binckhorst heeft gevonden waar de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet. Op 17 februari 2017 is vergunning verleend voor het in- en uitwendig veranderen van het bedrijfspand Binckhorstlaan 120-132 tot bedrijfsruimte, opslag en vijf winkelruimten met kantoor. De vestiging van een autoverhuurbedrijf was onderdeel van deze aanvraag. Het college stelt de raad voor om het pand Binckhorstlaan 120-132 op te nemen als bedrijfsverzamelgebouw in de Tabel bestaande activiteiten.
B	Op de bijgesloten plankaarten heeft de indiener de nieuwe en bestaande locatie van Köhler aangeduid. Op deze plankaart is ter plaatse van en over de nieuwe locatie van Köhler een voorziening opgenomen ten behoeve van een OV-strook. Het lijkt de indiener niet meer dan logisch dat hierbij rekening wordt gehouden met de bestaande bedrijvigheid, doch op de plankaart is de OV-strook geprojecteerd bovenop de kop van de nieuwe locatie van Köhler.	De ondergrond onder de digitale verbeelding van het ontwerp-omgevingsplan is niet meer actueel. Op deze ondergrond is nog de oude bebouwing te zien van de locatie waar indiener zich in 2018 zal vestigen. Inmiddels is het voorste deel van het gebouw gesloopt. De bestaande bebouwing zal daarom worden aangepast in het GIS-systeem en de ondergrond. Een klein deel van de resterende bebouwing ligt echter nog steeds binnen de HOV-reservering. Voor de bestaande bebouwing heeft dit echter geen consequenties. In artikel 7.2.2 onder i is immers opgenomen dat bij nieuwe initiatieven rekening dient te worden gehouden met de ruimtereservering "gebiedsaanduiding - openbaar vervoerstrace". Deze bepaling is dus enkel van toepassing op nieuwe bebouwing of een uitbreiding van de bebouwing binnen deze zone. Zolang daar geen sprake van is, hoeft niet voldaan te worden aan deze bepaling.
C	De afgelopen jaren zijn volgens de indiener de discussies met de gemeente en projectbureau Rotterdamsebaan zeer intensief geweest en wil het bedrijf Köhler op de nieuwe locatie aan de	Zoals al aangegeven in de beantwoording onder B staat indiener niets in de weg om de bestaande activiteiten onverstoord voort te zetten op de nieuwe locatie, zolang geen sprake zal zijn van nieuwbouw danwel uitbreiding van de bebouwing binnen de HOV-reservering op de

	Binckhorstlaan 130 onverstoord haar activiteiten exploiteren. Daarom vraagt de indiener aan de gemeenteraad, om dit op de nieuwe locatie voor Köhler zeker te stellen door het ontwerp-omgevingsplan op dit punt nauwkeurig aan te passen.	verbeelding.
D	Overigens blijkt uit de derde bijlage waarop een toekomstig beeld van openbaar vervoer in de Binckhorst staat aangegeven dat de in het geel aangeduide tramreservering de toekomstige locatie van Köhler niet raakt en het bedrijf derhalve niet in de weg zit.	De bijlage waar indiener naar verwijst betreft een kaartbeeld dat is opgenomen in de factsheet 'Functionele infrastructuur'. Op deze kaart zijn de ov-verbindingen globaal ingetekend. Deze kaart is echter niet nauwkeurig genoeg om te kunnen bepalen waar de ov-verbindingen exact lopen en is daar ook niet voor bedoeld.
E	Tenslotte merkt de indiener op dat uit het ontwerp-omgevingsplan is gebleken dat er langs de toekomstige Binckhorst Avenue intensieve bebouwing is toegestaan met hoogteaccenten van wel 140 meter. Dit is ook voorzien op de toekomstige locatie van Köhler. Ook voor wat betreft het toevoegen van woningen in de directe omgeving van Köhler verzoekt de indiener hierin een situatie te creëren waarbij Köhler voor de lange termijn is verzekerd van het onverstoorde gebruik en genot van haar nieuwe locatie.	Nieuwe initiatieven in de nabijheid van het bedrijf van indiener zullen worden getoetst aan de bepalingen in artikel 7. In dit artikel is onder andere geborgd dat rekening moet worden gehouden met de bestaande bedrijven in de directe nabijheid. Een initiatiefnemer zal derhalve aan moeten tonen dat de richtafstanden opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in acht worden genomen. Daarmee wordt de bedrijfsvoering van Köhler niet aangetast door eventuele hoogbouw.
F	De indiener vertrouwt erop dat de gemeenteraad de grote bezorgdheid van deze ondernemer kunt wegnemen.	Het college hoopt dat bovenstaande beantwoording de bezorgdheid van indiener weg heeft kunnen nemen.
G	Aanvullend aan de oorspronkelijke zienswijze heeft indiener nog een nadere aanvulling ingediend waarin is aangegeven wat precies de bestaande activiteiten van indiener betreffen. Indiener verzoekt deze activiteiten op te nemen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de planregels.	Zoals aangegeven in punt 5.1.1 van de Algemene beantwoording, stelt het college naar aanleiding van de zienswijzen voor om de kolom 'aard van de activiteit' in onder meer de tabel voor bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar te laten vervallen. Daarmee wordt geen onderscheid meer gemaakt in type bedrijf, maar uitsluitend een onderscheid ten aanzien van richtafstanden gehanteerd. Het bedrijf van indiener valt ook binnen deze categorie van bedrijven en daarom zal dus de aard van de activiteiten niet opgenomen worden in de tabel Bestaande activiteiten. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder A.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels en het GIS-systeem:

Regels

- In bijlage 2 bij de regels, de Tabel bestaande activiteiten wordt het adres Binckhorstlaan 120-132 opgenomen als bedrijfsverzamelgebouw;
- In bijlage 2 bij de regels, de Tabel bestaande activiteiten wordt de kolom 'aard van de activiteit' in de tabel voor bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar geschrapt;

GIS-systeem

- De ondergrond wordt geactualiseerd;
- De reeds gesloopte bebouwing wordt geschrapt.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder A, B en G en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 53 - Vestia

Raadsadres: RAAD.2017.156

Ingediend d.d.: 30 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener heeft met interesse het omgevingsplan Binckhorst gelezen. De visie die verwoord is in het concept omgevingsplan is helder en levert een strategische bijdrage aan de agenda Ruimte voor de Stad. De indiener denkt dat het omgevingsplan een goede stap is richting een vitale en toekomstbestendige Binckhorst. De indiener (als corporatie) draagt hier graag aan bij.	Het college is blij te horen dat indiener het omgevingsplan ziet als een goede stap in de richting van een vitale en toekomstbestendige Binckhorst en dat indiener hier graag een bijdrage aan wil leveren.
B	Naast de goede uitgangspunten in het omgevingsplan, ziet de indiener ook aspecten die aandacht behoeven en die van belang om in de Binckhorst toekomstige ontwikkelingen en investeringen in de sociale huursector mogelijk te maken. Indiener noemt dat de komende jaren ca. 5000 woningen in het gebied Binckhorst worden gebouwd. Het omgevingsplan geeft geen verdeling aan over verschillende categorieën woningen, maar de indiener gaat ervan uit dat de gemeente de stelregel dat bij nieuwbouw altijd 30% sociaal per locatie wordt gerealiseerd ook voor de Binckhorst geldt en dat er dus ca. 1500 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Graag zou de indiener zien dat dit uitgangspunt wordt opgenomen.	De ambitie dat langjarig gemiddeld 30% van alle nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning betreft, is opgenomen in de Woonvisie Den Haag 2017-2030. Deze ambitie is vertaald in de beleidsregel 'Woonkwaliteit', waarin is aangegeven dat een initiatiefnemer zowel huur- als koopwoningen realiseert, waarbij van het totaal van de voorgenomen ontwikkeling minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning is. Van deze eis kan voor het betreffende initiatief onder een aantal voorwaarden worden afgeweken. Het college monitort echter het aantal sociale huurwoningen. Indien blijkt dat veel gebruik wordt gemaakt van de in de beleidsregel 'Woonkwaliteit' opgenomen afwijkingen waardoor een onvoldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma dreigt, bijvoorbeeld omdat het aandeel sociale woningbouw achter blijft, kunnen aan de hand van de gemeentelijke grondposities actief woningen ontwikkeld worden. Daarmee stuurt het college op de norm van 30%.
C	Indiener noemt dat is afgesproken dat bij nieuwbouw in de sociale sector de drie Haagse corporaties (Vestia, Haag Wonen en Staedion) als eerste partij worden benaderd. Pas als de drie Haagse corporaties aangeven geen ruimte (capaciteit, financiële middelen) te hebben, wordt aan andere partijen gevraagd of zij het sociale deel willen realiseren. De indiener gaat ervan uit dat deze afspraak ook voor de Binckhorst wordt gehanteerd.	In de beleidsregel 'Woonkwaliteit' is opgenomen: "Bij sociale huurwoningen gaat het om woningen met een huur onder de huurliberalisatiegrens die verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie)." Het gaat daarmee om elke in Den Haag actieve woningcorporatie, dus niet alleen Vestia, Haag Wonen of Staedion.
D	De indiener maakt uit de visie van het omgevingsplan op dat de Binckhorst een gebied gaat worden waar wonen en werken nauw samenhangen. De indiener zegt dat dat betekent dat het bij uitstek een gebied zal zijn waar jonge, startende ondernemers willen gaan wonen en werken. Starters hebben momenteel een erg slechte positie op de Haagse woningmarkt. Indiener pleit er voor bij verdere ontwikkelingen met name voor deze doelgroep te gaan ontwikkelen.	De actualisering van de gebiedsaanpak geeft aan op welke wijze de gemeente, samen met onder meer corporaties, ontwikkelaars en andere belanghebbenden de transformatie van de Binckhorst vorm wil geven. Het middel daarvoor zijn de 'gebiedspaspoorten'. In deze paspoorten kunnen, indien gewenst, ook afspraken gemaakt worden over de doelgroepen van nieuwe woningen.
E	De Haagse corporaties hebben eerder in een gezamenlijke reactie aangegeven dat zij in de toekomst geen parkeerplaatsen meer zullen realiseren. Parkeren is immers vaak de bottleneck in de realisatie van plannen voor sociale woningbouw. De corporatie van de indiener handhaaft deze visie ook voor de Binckhorst, waar de goede mogelijkheden van openbaar vervoer zullen maken dat veel bewoners in de toekomst geen auto zullen bezitten of gebruik maken van vormen als deelgebruik e.d. Indien de gemeente toch vasthoudt aan de wens om parkeerplaatsen te realiseren, dan is het de indieners nadrukkelijke wens om dit op gebiedsniveau door een belegger of parkeer-exploitant op te lossen, in plaats van per deellocatie.	Bij de realisatie van woningen dient, ook door corporaties, te worden voldaan aan de parkeernormen (zie ook Algemene beantwoording onder 6.1). Daarbij is de Binckhorst op dit moment nog onvoldoende goed bereikbaar per OV. Het is indiener bekend dat de gemeente bij de realisatie van sociale woningen al minder inkomsten heeft ten aanzien van (eventuele) grondopbrengsten en kostenverhaal. Deze inkomsten moeten door andere ontwikkelingen gedragen worden om zo te komen tot voldoende middelen voor het voorzieningenniveau en een kwalitatief goede buitenruimte.

F	<p>Recent heeft de indiener een visie gegeven op de Conceptnota hoogbouw Eyeline Skyline. Daarin zijn aandachtspunten benoemd t.a.v. de betaalbaarheid en het beheer van woningen, die evenzeer van toepassing zijn op de Binckhorst. Voor de beschrijving van deze aandachtspunten verwijzen verwijst de indiener naar de brief 'Eyeline & Skyline Vestia'.</p>	<p>De hoogbouwnota Eyeline Skyline is, nu deze op 25 januari 2018 door de raad is vastgesteld, vertaald in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van de opmerkingen over de betaalbaarheid en beheer, die door indiener in de genoemde brief zijn gemaakt, merkt het college het volgende op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeren: in artikel 7.2.1. sub h, i en j is opgenomen dat er in voldoende parkeer gelegenheid voorzien moet worden, dat er rekening gehouden moet worden met een goede bereikbaarheid van de Binckhorst en dat rekening gehouden moet worden met duurzame mobiliteit. In de beleidsregels wordt o.a. verwezen naar het geldende parkeerbeleid. Voor het omgevingsplan, evenals voor de Nota Eyeline Skyline, geldt het huidige parkeerbeleid, maar initiatiefnemers worden tevens uitgedaagd te komen met innovatieve en robuuste parkeeroplossingen. Het vigerend parkeerbeleid biedt ruimte om af te wijken van de parkeernormen, bijvoorbeeld om ruimte te bieden aan innovatieve en robuuste parkeeroplossingen. • Duurzaamheidseisen: de duurzaamheidseisen waar indiener aan refereert zijn in de meest actuele versie van de Eyeline Skyline gewijzigd in ambities. De regels van het Bouwbesluit zijn leidend. • Horizontale buitenruimte (bijvoorbeeld daktuinen) en groene daken: in artikel 7.2.2 sub h is opgenomen dat er rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie. Dit is in de Nota Eyeline Skyline iets specifieker gemaakt en is door het college vertaald in de beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering. <p>Aandachtspunt beheer, afval en bergingen: in artikel 7.2.1 sub x is opgenomen dat voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig worden aangebracht. In de Nota Eyeline Skyline is daar ook het aspect bergingen en expeditie aan toegevoegd. Opgenomen is dat 'bij voorkeur gemeenschappelijk voorzieningen gerealiseerd worden voor (bak)fietsen, scootmobielen e.d., eventueel in combinatie met individuele bergingen in de woning omdat er bij hoogbouw relatief veel bergingen, logistiek en expeditie zijn. Een zorgvuldige inpassing van deze functies verdient bij hoogbouw extra aandacht, zodat er zo min mogelijk onaantrekkelijke gevels ontstaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandachtspunt beheer: in artikel 7.2.1. sub s is opgenomen dat er rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid en deze niet onevenredig wordt aangetast. In de Nota Eyeline skyline is deze regel specifiek gemaakt door o.a. de regel dat er meer 'publiek interieur', semi-publieke ruimtes gerealiseerd dienen te worden, door bijv. atria en daktuinen openbaar toegankelijk te maken. Dit is opgenomen om meer aandacht te hebben voor sociale veiligheid en sociale cohesie in de stad, bijvoorbeeld bij de inrichting van de stad 'op ooghoogte', inclusief de (semi)openbare functies en buitenruimtes. Omdat de Nota Eyeline Skyline in de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit wordt verwerkt, zal deze ook gelden voor hoogbouw in de Binckhorst.
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan. De zienswijze leidt wel tot de volgende aanpassing in de beleidsregels bij het omgevingsplan:

- Beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering: de specifieke eisen uit de Nota Eyeline Skyline ten aanzien van horizontale buitenruimte (bijvoorbeeld daktuinen) en groene daken worden in deze beleidsregel opgenomen;
- Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit: deze beleidsregel wordt aangepast aan de onlangs vastgestelde Nota Eyeline Skyline.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het punt onder F en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 54 – NU Projectontwikkeling B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.157

Ingediend d.d.: 30 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Zoals bekend werkt de initiatiefnemer al geruime tijd aan de ontwikkeling van een planinitiatief aan de Pegasusstraat in Den Haag, gelegen in het plangebied van het ontwerp-omgevingsplan "Binckhorst". De gemeenteraad heeft op 22 december 2011 de 'Gebiedsaanpak Binckhorst' vastgesteld. Hiermee richtte de gemeente zich op de organische ontwikkeling van de Binckhorst tot een gemengd woon,- en werkgebied. Dit is vervolgens vertaald in een voorontwerp-omgevingsplan. Op basis van dit voorontwerp is de indiener - overigens in samenwerking met uw gemeente - aan de slag gegaan met onder andere de ontwikkeling van het plan aan de Pegasusstraat. Nu ziet de indiener in het ontwerp-omgevingsplan diverse wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-omgevingsplan die voor de indiener zeer nadelig uitpakken.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan is inderdaad verder aangevuld in vergelijking met het voorontwerp-omgevingsplan. Het voorontwerp-omgevingsplan was het resultaat van de eerste drie fases van een werkproces van in totaal zes fases. Daarmee was het een concept dat het college bewust vroegtijdig ter inzage heeft gelegd om de reacties en input van ontwikkelaars, ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden mee te kunnen nemen bij de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan. Onder meer naar aanleiding van de inspraakreacties en het advies van de Commissie voor de m.e.r., maar ook naar aanleiding van de botsproeven is het omgevingsplan aangepast en aangevuld. Op de reactie dat een aantal wijzigingen voor indiener negatief uitpakt, wordt hierna ingegaan.</p>
B	<p>Tot grote verbazing heeft de indiener geconstateerd dat op de verbeelding bij het ontwerp-omgevingsplan het perceel aan de Pegasusstraat vrijwel geheel binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' is komen te liggen. In artikel 7.2.1, onder r van de regels bij het ontwerp-omgevingsplan is bepaald dat binnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Het beoogde bouwplan van de indiener aan de Pegasusstraat bestaat grotendeels uit geurgevoelige objecten. Door deze contour en daarbij behorende regels wordt het bouwplan nagenoeg onmogelijk gemaakt. Indiener vindt het allereerst onbegrijpelijk omdat dit bij het voorontwerp-omgevingsplan niet het geval was. De gemeente heeft het bespreekplan van 12 april 2017 beoordeeld en vanuit milieuoogpunt ook aangegeven dat er enkele aandachtspunten die technisch oplosbaar zijn maar zeker geen belemmeringen m.b.t. geur zijn. De indiener acht het dan ook onaanvaardbaar dat er bij het ontwerp-omgevingsplan plotseling wel een geurcontour is opgenomen. Dit terwijl we al zo lang met elkaar in gesprek zijn.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7</p>
C	<p>Indiener vraagt zich af waar deze op gebaseerd is. In toelichting bij het ontwerp-omgevingsplan is ten aanzien van geurhinder slechts het volgende vermeld: "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 zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan." Bij de toelichting is een separate bijlage "Factsheet Geur" opgenomen. Hoewel deze factsheet een zeer uitvoerige beschrijving geeft van geurregelgeving, geurbeleid, diverse grenswaarden etc., blijkt ook hier niet hoe de betreffende geurcontour tot stand is gekomen. Er wordt in het factsheet weliswaar verwezen naar de considerans van de (milieu)vergunningen van de</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7. Het ter inzage leggen van de milieuvergunningen is naar het oordeel van het college niet noodzakelijk, omdat in de factsheet Geur de relevante delen uit de milieuvergunning zijn opgenomen. Naar het oordeel van het college is van strijd met artikel 3:11 Awb dan ook geen sprake.</p>

	<p>betreffende bedrijven, maar die zeggen nog niets over de situering van de geurzone. Bovendien zijn de vergunningen van de bedrijven niet ter inzage gelegd/beschikbaar gesteld in het kader van de procedure van dit bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: "ABRS") bij herhaling geoordeeld dat bestuursorganen een actieve openbaarmakingsverplichting hebben.</p>	
D	<p>Voorts acht de indiener het niet terecht dat de geurcontouren van de HAC en De Zwart gecumuleerd zijn en tot één (zeer omvangrijke) geurcontour hebben geleid. Uit de Wet milieubeheer, noch uit het Activiteitenbesluit blijkt dat hiertoe een verplichting bestaat. Door de geurcontouren van beide bedrijven te cumuleren wordt de ontwikkelruimte in het omgevingsplan naar indieners mening ten onrechte beperkt. Ook ten aanzien van de cumulatie biedt het ontwerp-omgevingsplan geen enkele duidelijkheid. In zoverre is het ontwerp-omgevingsplan naar indieners mening dan ook in strijd met de zorgvuldigheid en mist het de vereiste motivering.</p>	<p>Allereerst wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 7. Het is onjuist dat de geurcontouren van de HAC en De Zwart gecumuleerd zijn. Voor beide bedrijven is een afzonderlijke geurcontour opgenomen. Uit de verbeelding kan wellicht de indruk ontstaan dat er sprake is van één gecumuleerde geurcontour, maar dat is nadrukkelijk niet het geval. Dat slechts één grote geurcontour te zien is, is een gevolg van het feit dat de geurcontour van de HAC in het ontwerp-omgevingsplan volledig over de contour van De Zwart gelegen is.</p>
E	<p>Verder meent de indiener dat het in de toelichting van het ontwerp-omgevingsplan ingenomen standpunt ten aanzien van de bestaande bedrijven haaks op de ontwikkelingsgedachte van het plan staat. In de toelichting van het plan staat vermeld dat de bestaande activiteiten voortgezet kunnen worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met deze bestaande activiteiten, deze ruimte is immers 'bezet'. Kijkende naar de omvang van de twee geurcontouren wordt voor ruim 1/3 van de oppervlakte het plangebied de realisatie van geurgevoelige objecten (woningen etc.) onmogelijk gemaakt. Dit staat ons inziens haaks op de doelstelling om 5.000 woningen te realiseren binnen het plangebied.</p>	<p>In onder meer de Gebiedsaanpak die door de raad in 2011 is vastgesteld, is aangegeven dat de bestaande activiteiten voortgezet kunnen worden. Dit geeft inderdaad beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen, maar past bij de gedachte van organische ontwikkeling. Daarbij onteigent de gemeente bijvoorbeeld geen bestaande bedrijven. Antea Group heeft in de botsproeven onderzocht of de ambities van het omgevingsplan gerealiseerd kunnen worden. Daarin is bijvoorbeeld ook bekeken of er, gelet op de bestaande milieucoutouren, voldoende ruimte is om 5.000 woningen te kunnen realiseren. Uit de botsproeven is niet gebleken dat de ambitie van 5.000 woningen naar verwachting niet gehaald zal worden. Bovendien stelt het college, zoals onder 7 aangegeven, de raad voor om de geurcontour op de verbeelding van het omgevingsplan aan te passen. Daarmee liggen geurcontouren over een beduidend kleiner deel van de Binckhorst en niet over de gronden aan de Pegasusstraat waarvoor indiener een planinitiatief heeft.</p>
F	<p>Indiener geeft aan dat het vigerende bestemmingsplan waar HAC en De Zwart zijn gesitueerd dateert uit 1989. Hierin is het aspect geur niet aan de orde gesteld, althans het heeft niet geleid tot het opnemen van regels omtrent geur. Indien het geldende bestemmingsplan tijdig herzien zou zijn, vraagt de indiener zeer sterk af in hoeverre niet toen al had moeten worden overwogen dat de bedrijven - gelet op richtafstanden van de VNG (200 m) reeds te veel geurhinder veroorzaken.</p>	<p>In de Wet op de Ruimtelijke ordening was geen actualiseringsplicht opgenomen. In de Wet ruimtelijke ordening die in 2008 van kracht is geworden, is deze actualiseringsplicht in artikel 3.1, tweede lid wel opgenomen. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (artikel 9.1.4) is voor gemeenten een overgangstermijn van vijf jaar opgenomen, om hun bestemmingsplannen te actualiseren. Vervolgens heeft de gemeente met de aanwijzing tot pilot op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet nog een periode van vijf jaar (tot 15 mei 2019) de tijd gekregen om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen.</p> <p>In 2007 is een omgevingsvergunning verleend aan de HAC. In deze vergunning is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het toetsingskader en dat de HAC met de genomen geurmaatregelen de beste beschikbare technieken toepast. Vanaf het moment dat sprake was van een actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, voldeed de HAC dus aan het toetsingskader, werden de beste beschikbare technieken toegepast en was naar het oordeel van het college geen sprake dat de bedrijven te veel geurhinder veroorzaakten.</p> <p>In 2009 is een omgevingsvergunning verleend aan De Zwart. In deze vergunning is geconcludeerd dat wordt voldaan het toetsingskader en dat de door De Zwart aangevraagde procesgeïntegreerde maatregelen om de geurbelasting zoveel mogelijk te beperken als de beste beschikbare technieken kunnen worden aangemerkt. Binnen de overgangstermijn vanaf het moment dat sprake was van een actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, voldeed De Zwart dus aan het toetsingskader, werden de beste beschikbare technieken</p>

		toegepast en was naar het oordeel van het college geen sprake dat de bedrijven te veel geurhinder veroorzaakten.
G	Volgens de indiener dateren de meest recente milieuvergunningen uit 2006 en hadden ook al herzien moeten worden. Op het moment van herziening van deze vergunningen had volgens de indiener het in de rede gelegen om bij vergunningverlening uit te gaan van de meest recente stand der techniek en het uitgangspunt van de Best Beschikbare Technieken. Dit had er naar indieners mening toe moeten leiden dat aan de twee bedrijven opgelegd zou zijn dat de geurhinder beperkt zou moeten worden tot een niveau dat volgens de VNG-Brochure "Bedrijven en milieuzonering" in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. In het thans voorliggende ontwerp-omgevingsplan wordt op geen enkele wijze gemotiveerd waarom dit niet is gebeurd, althans waarom ervoor gekozen is om deze bedrijven met deze mate van geurhinder ongemoeid te laten.	De beoordeling of bedrijven de beste beschikbare technieken toepassen vindt plaats in het kader van de vergunningverlening en niet in het omgevingsplan. Zoals onder E aangegeven, zijn in 2007 en 2009 omgevingsvergunningen verleend aan respectievelijk de HAC en De Zwart. In deze vergunning is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het toetsingskader en dat de HAC met de genomen geurmaatregelen de beste beschikbare technieken toepast. De VNG-brochure is geen toetsingskader bij vergunningverlening.
H	De indiener vraagt zich verder af in hoeverre op veel locaties binnen geurcontour al geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Hierdoor zou de geurcontour veel beperkter kunnen en zelfs moeten zijn.	Binnen de voorgestelde gewijzigde geurcontour van de HAC en de geurcontouren rondom De Zwart en de AVR zoals deze op de verbeelding van het ontwerp-omgevingsplan zijn opgenomen, bevinden zich geen rechtmatig aanwezige geurgevoelige objecten.
I	Indiener geeft aan dat in artikel 7.2.1, onder e van regels is bepaald dat de gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, maximaal 68 dB bedraagt. Onder gecumuleerde geluidsbelasting wordt volgens de begripsomschrijving verstaan: het totaal van de bijdragen van de geluidsbelasting van alle geluidsbronnen. Deze bepaling geeft voor de indiener als initiatiefnemer geen enkele rechtszekerheid met betrekking tot dit aspect. Bij het indienen van aanvraag van een omgevingsvergunning moet het naar indieners mening duidelijk zijn onder welke omstandigheden de indiener vanuit het oogpunt van geluid ook daadwerkelijk een vergunning kan krijgen.	Het college is het met indiener eens dat in verschillende regels van het ontwerp-omgevingsplan niet eenduidig is aangegeven welke geluidbronnen waar gecumuleerd moeten worden. Daarom stelt het college de raad voor om onder meer de regels in artikel 7.2.1 sub a tot en met e aan te scherpen door te bepalen welke geluidsbronnen gecumuleerd worden.
J	Ook uit de toelichting en de factsheet "omgevingslawaai" kan volgens de indiener niet worden afgeleid welke bronnen bij de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting moeten worden betrokken. Gelet hierop meent de indiener dat uit de toelichting noch uit de factsheet kan worden afgeleid dat het plan niet evident onuitvoerbaar is.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder I. De regels met de voorgestelde wijzigingen zijn door Antea Group getoetst middels een aanvullende botsproef. Hieruit komt naar voren dat er geen reden is om aan te nemen dat het plan evident onuitvoerbaar is.
K	Samenvattend is de indiener van mening dat het ontwerp-omgevingsplan voor wat betreft de gecumuleerde geluidsbelasting rechtsonzeker is en bovendien niet-uitvoerbaar.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder I en J.
L	Indiener stelt dat in artikel 7.2.5, onder a van regels is bepaald dat het totale aantal woningen binnen het plangebied maximaal 5.000 bedraagt. Allereerst is indiener van mening dat de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied in 's-Gravenhage veel groter is. Indiener vraagt dan ook de woningaantallen naar boven bij te stellen.	In de 'Verkenning regionale woningbehoefte voor het omgevingsplan Binckhorst' is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Naar aanleiding van zienswijzen op dit punt en gelet op het feit dat deze verkenning niet meer actueel is gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, heeft de gemeente Den Haag Bureau Stedelijke Planning gevraagd een nieuwe Ladderonderbouw voor woningen op de Binckhorst op te stellen. Uit deze onderbouw blijkt dat er in de woningmarktregio de komende 10 jaar een extra kwantitatieve behoefte is van in totaal

		<p>23.100 woningen. In de periode tot aan 2038 (de planperiode van het omgevingsplan) is er een kwantitatieve woningbehoefte van 45.120 woningen. Uit het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte blijkt dat de komende 10 jaar voor alle woningtypen en segmenten ruimte bestaat in centrum-stedelijke en buiten centrum woonmilieus. De behoefte is het grootst voor appartementen. Ook is vooral behoefte aan huurwoningen. Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio een totale vraag naar 42.880 woningen. Ervan uitgaande dat de harde plannen na 2018 gerealiseerd worden in de periode tot 2038, bedraagt de harde plancapaciteit tot 2038 in deze milieus ca. 2.240. Dit resulteert in een behoefte aan 40.640 woningen tot 2038. Dit aantal is inderdaad hoger dan het maximum aantal woningen dat in het omgevingsplan is opgenomen. Reden hiervoor is dat het maximum aantal woningen dat in het omgevingsplan wordt opgenomen wordt toegekend aan de Binckhorst als harde planvoorraad, die moet worden meegenomen in ladderonderzoeken voor ontwikkelingen elders in Den Haag. Indien de volledige behoefte in het omgevingsplan zou worden opgenomen, is er gedurende de planperiode geen planologische ruimte meer om woningbouw elders binnen een centrum-stedelijk woonmilieu mogelijk te maken (uitgaande van een gelijk blijvende behoefte). Dat acht het college onwenselijk. Om die reden heeft het college besloten een maximum van 5.000 woningen op te nemen.</p>
M	<p>Voorts is indiener van mening dat de regels van het plan geen waarborgen bieden tegen de mogelijkheid dat het maximale woningaantal niet in één keer door één partij wordt opgeslokt. Anders gezegd: is het uitgangspunt hier wie eerst is, wie eerst maalt? Leidt het ontbreken van dergelijke waarborgen niet tot vorm van willekeur, of mogelijk zelfs oneerlijke concurrentie?</p>	<p>Het uitgangspunt is inderdaad 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. 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 gebruiksruimte inneemt, is het instrument "reservering" geïntroduceerd in het omgevingsplan. Met deze reservering kan gebruiksruimte gedurende een half jaar (vanaf het moment van indienen) worden gereserveerd.</p> <p>Via de monitoring in het GIS-systeem is voor een ieder inzichtelijk hoeveel gebruiksruimte nog resteert en welke verzoeken om reservering of aanvragen om omgevingsvergunning zijn ingediend. Daarmee is sprake van volledige transparantie.</p> <p>Van willekeur of oneerlijke concurrentie is geenszins sprake. Aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst aan de regels van het omgevingsplan, waarmee aanvragen op gelijke gronden worden beoordeeld. Het moment van indienen van de aanvraag of verzoek om reservering is bepalend voor de vraag of gebruiksruimte resteert. Een ieder kan een verzoek om reservering of aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Hoe eerder een initiatiefnemer een aanvraag indient of verzoek om reservering doet, hoe groter de kans dat er nog gebruiksruimte resteert. Dat speelveld is voor een ieder gelijk.</p>
N	<p>Verder vraagt de indiener zich af welk moment bepaalt hoeveel woningen van het maximaal toegestane aantal nog over zijn? Is dat het moment van de aanvraag, of het moment van de vergunningverlening? Hoe wordt dit bijgehouden? Kortom indiener noemt dat het plan een duidelijke en rechtszekere regeling omtrent de woningaantallen ontbeert.</p>	<p>In artikel 5 is bepaald op welke wijze aanvragen om omgevingsvergunning of verzoek om reservering worden beoordeeld. In artikel 5.2 sub a onder 1 en artikel 5.3 sub b onder 1 is bepaald dat het tijdstip van de aanvraag om omgevingsvergunning of het verzoek om reservering bepalend is om te bepalen of er nog gebruiksruimte resteert. In artikel 5.2 sub b is bepaald dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning waaraan een verzoek én toekenning om reservering van gebruiksruimte vooraf zijn gegaan (en voldaan wordt aan alle overige voorwaarden ten aanzien van het verzoek om reservering) het tijdstip van de indiening van het verzoek om reservering beschouwd wordt als de datum van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. In dat geval worden bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning de regels als bedoeld in artikel 5.3 onder b in acht genomen bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning meer gebruiksruimte bestaat. In dat geval is de datum van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning bepalend, omdat dit voor de aanvrager gunstiger is. In artikel 5.1 onder d is aangegeven hoe het college de gebruiksruimte bijhoudt. Daarmee bevat het plan, naar het oordeel van het college, wel degelijk een duidelijke en rechtszekere</p>

		regeling hoe gebruiksruimte wordt verdeeld.
<p>o</p> <p>Uit het overleg wat de indiener met medewerkers van de gemeente heeft gehad is gebleken dat een aantal van de bestaande loodsen aan de Komeetweg en Orionstraat als cultuurhistorisch waardevol zijn aangewezen. Indiener geeft aan dat in het ontwerp omgevingsplan hieraan, zonder voorgaand overleg met de eigenaar, de locatie Pegasusstraat 7-11 is toegevoegd. Dit is evenwel niet in de regels als zodanig bepaald. In artikel 7.2.2, onder g van de regels is weliswaar bepaald dat er rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden, maar daarbij zijn de betreffende panden niet als zodanig benoemd of aangewezen op de verbeelding. In een eerder gesloten koopovereenkomst (10-11-2016) waarbij de gemeente Den Haag de loodsen heeft verkocht aan een dochteronderneming van NU Projectontwikkeling is een passage opgenomen waarin de gemeente Den Haag stelt niet bekend te zijn met een aanwijzing, dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registerinschrijving van de onroerende zaak; als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; tot beschermd stads of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; als beschermde monument door de Gemeente of Provincie. De indiener inziens kan de omgevingsvergunning die de indiener voornemens is om in te dienen dan ook niet op die gronden geweigerd worden.</p>	<p>In het voorontwerp-omgevingsplan en -OER Binckhorst, gepubliceerd op 24 mei 2016, zijn de panden op de locatie Pegasusstraat 7-11 opgenomen als bijzondere panden in de Factsheet 'Cultuurhistorische Waarden'. In het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst zijn deze opgenomen op de bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit behorende kaart 'Waardevolle bebouwing'. De panden op de locatie Pegasusstraat 7-11 zijn dus niet op de verbeelding opgenomen, maar wel op de kaart waardevolle Bebouwing, behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat bij aanvragen om omgevingsvergunning getoetst wordt aan onder meer de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en de kaart Waardevolle bebouwing.</p> <p>Het college heeft geconstateerd dat het ontwerp omgevingsplan op dit punt nog niet voldoende concreet is. De zinsnede 'zoveel mogelijk behouden dienen te blijven of gerespecteerd dienen te worden' in deze beleidsregel biedt nog te veel ruimte voor interpretatie. In de Algemene beantwoording onder 8 is hier nader op in gegaan.</p> <p>Het is één van de taken van het gemeentebestuur om van gebouwen en terreinen die van algemeen belang zijn voor de gemeente Den Haag wegens hun schoonheid, hun architectuurhistorische, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarden te beschermen. In dat kader heeft de gemeente in 2017 een inventarisatie van Wederopbouwpannen in de gehele stad gemaakt. Uit deze inventarisatie is een selectie van objecten/complexen gemaakt die in aanmerking komen om tot gemeentelijk monumenten te worden aangewezen. Eén van deze objecten/complexen is het complex aan de Komeetweg 1-17 en Orionstraat 2-18. Hiervan is eigenaar inmiddels op de hoogte gebracht.</p> <p>Op grond van bovenstaande is het college van mening dat de panden op de locatie Pegasusstraat 7-11 alsmede het complex aan de Komeetweg 1-17 en Orionstraat 2-18 bescherming verdienen conform de in de Algemene beantwoording onder 8 voorgestelde regeling.</p>	

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, de regels en het OER:

Verbeelding

- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;

Regels

- De regels ten aanzien van de (gecumuleerde) geluidsbelasting in artikel 7.2.1 sub a t/m e worden aangescherpt;
- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 wordt geschrapt;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt aangevuld met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt onderstreept, aangezien dit artikel wordt uitgewerkt in een beleidsregel 'Cultuurhistorische waarden'

OER

- De nieuwe ladderonderbouw van Bureau Stedelijke Planning naar de woningbehoefte wordt als bijlage bij het OER gevoegd;

Beleidsregels

- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel 'Cultuurhistorie' toegevoegd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B, I, K, L en O en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 55 - Mees Ruimte & Milieu namens CRH Bouwmaten

Raadsadres: RAAD.2017.158

Ingediend d.d.: 30 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Met belangstelling heeft CRH Bouwmaten het ontwerp-omgevingsplan vernomen. Toch heeft CRH Bouwmaten, ten aanzien van zijn onroerend goed in het gebied, een aantal aspecten, dat ze graag opnieuw beschouwd zou willen zien. Deze zienswijze richt zich op deze aspecten. In het bijzonder richten deze aspecten zich op de Bouwmaat aan de Zonweg 11, 2516 AK Den Haag (hierna: Bouwmaat). De indiener vindt het positief dat de Bouwmaat opgenomen is in de lijst van bestaande activiteiten. CRH Bouwmaten is tevreden met de wijze waarop de bestaande bedrijfsactiviteiten van de Bouwmaat aan de Zonweg 11 zijn opgenomen in deze tabel in bijlage 2 bij de regels van het ontwerp-omgevingsplan.</p>	<p>Het college is blij te horen dat indiener tevreden is met de wijze waarop de bestaande bedrijfsactiviteiten van de Bouwmaat aan de Zonweg 11 zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten.</p>
B	<p>De projectlocatie ligt in het transformatiegebied, artikel 7 van het omgevingsplan. Ter plaatse van dit gebied is naast het exploiteren van een bedrijf, de activiteit wonen mogelijk. In lid 2 van artikel 7 zijn de randvoorwaarden opgenomen. Onder a van 7.2.1 is opgenomen dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) bedraagt. Onder e van 7.2.1 van het omgevingsplan is opgenomen dat de gecumuleerde geluidbelasting in deelgebieden Spoor-boogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, maximaal 68 dB bedraagt. De Bouwmaat is gelegen in het deelgebied Binckhorsthaven. CRH Bouwmaten vreest als gevolg van deze bepalingen dat de bedrijfsvoering belemmerd kan worden, indien woningbouw in de nabijheid wordt gerealiseerd.</p>	<p>Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat rekening wordt gehouden met bestaande activiteiten en dat de bedrijfsvoering van bestaande activiteiten niet onevenredig wordt geschaad. Nieuwe activiteiten zullen daarom rekening moeten houden met bestaande activiteiten. Om de bestaande rechten van de zittende bedrijven te borgen zijn daarom in de 'Tabel bestaande activiteiten' de bestaande activiteiten per adres en perceel opgenomen. Op het moment dat er een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering voor gevoelige activiteiten in de nabijheid van bestaande bedrijven wordt ingediend, dient rekening te worden gehouden met de bestaande activiteiten met de bijbehorende hindercircels zoals opgenomen in de tabel voor bestaande activiteiten. Dit is geborgd in artikel 7.2.1 onder m en de uitwerking van deze regel in de beleidsregel 'Bestaande bedrijven'.</p> <p>De maximale geluidsbelastingen die zijn opgenomen in artikel 7.2.1 onder a en e zijn van toepassing voor nieuwe ontwikkelingen. Een initiatiefnemer die gevoelige activiteiten mogelijk wil maken binnen de betreffende deelgebieden zal aan moeten tonen dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe gevoelige activiteiten niet hoger is dan 68 dB. Indien de geluidsbelasting wel hoger is, zal de initiatiefnemer maatregelen moeten treffen om ervoor te zorgen dat alsnog voldaan wordt aan de maximale geluidsbelasting op de gevel. Het is dus niet aan het bestaande bedrijf om maatregelen te treffen, tenzij de initiatiefnemer en het betreffende bedrijf daarover afspraken maken. Deze regels borgen, samen met onder meer het bepaalde in artikel 7.2.1 sub m, een goed woon- en leefklimaat, maar tegelijkertijd ook dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten.</p>
C	<p>De geluidsnorm is volgens de indiener niet in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer. CRH Bouwmaten betwijfelt of deze bepaling wel in overeenstemming is met landelijke regelgeving. De gestelde (gecumuleerde) geluidsnormen zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.</p>	<p>Naast de regels in het omgevingsplan dient ook voldaan te worden aan wettelijke regels, zoals in het Activiteitenbesluit. Volgens het Activiteitenbesluit geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar},L_T per bedrijf 50/45/40 dB(A) in resp. de dag/avond/nachtperiode (oftewel 50 dB(A) etmaalwaarde) ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige gebouwen (artikel 2.17 lid 1) of dezelfde normstelling op 50 m afstand van de grens van de inrichting wanneer de inrichting is gelegen op een gezoneerd industrieterrein (artikel 2.17 lid 2) of 55/50/45 dB(A) (oftewel 55 dB(A) etmaalwaarde) wanneer het bedrijf en het geluidgevoelig gebouw op een bedrijventerrein zijn gelegen (artikel 2.17 lid 3).</p> <p>In artikel 7 van het ontwerp-omgevingsplan zijn, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a, slechts geluidnormen voor de</p>

		<p>gecumuleerde geluidbelastingen opgenomen. In aanvulling op deze normen gelden ook de normen in het Activiteitenbesluit. De gecumuleerde geluidbelastingen ten gevolge van de twee verplicht gezoneerde bedrijven op het gezoneerde industrieterrein zullen doorgaans hoger zijn dan de normen in het Activiteitenbesluit die per bedrijf gelden, omdat in de cumulatie meerdere geluidbronnen zijn opgenomen.</p>
D	<p>Daarnaast is CRH Bouwmaten van mening dat deze bepaling impliceert dat belemmering van de bedrijfsvoering kan plaatsvinden. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen bij mogelijke woningbouw in het gebied bij een maximale gecumuleerde geluidbelasting van 68 dB, dienen geluid beperkende maatregelen te worden getroffen. Daarmee bestaat dus de mogelijkheid dat CRH Bouwmaten beperkt kan worden in de bedrijfsvoering om te voldoen aan de gestelde geluidsnorm.</p>	<p>Naast de regels ten aanzien van geluid, is in artikel 7.2.1 sub m opgenomen dat er rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Daarmee is geborgd dat nieuwe geluidsgevoelige activiteiten rekening moeten houden met de bedrijfsvoering van onder meer CRH Bouwmaten.</p> <p>De regels in artikel 7.2 gelden alleen voor nieuwe activiteiten. Het is dus niet zo dat CRH Bouwmaten maatregelen moet treffen als geluidsgevoelige activiteiten zich in de Binckhorst willen vestigen. Integendeel, het is aan de initiatiefnemers van de geluidgevoelige activiteiten om aan te tonen dat geluidgevoelige activiteiten kunnen worden gerealiseerd en voldaan wordt aan de opgenomen regels ten aanzien van onder meer geluid en dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet onevenredig wordt geschaad.</p>
E	<p>De norm m.b.t. belemmering bedrijfsvoering is volgens de indiener onvoldoende concreet. Er is een bepaling opgenomen waarin staat dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven (de Bouwmaat is op basis van artikel 3 van het omgevingsplan als zodanig opgenomen) en dat deze bedrijfsvoering niet onevenredig wordt geschaad. Deze norm is naar het oordeel van CRH Bouwmaten onvoldoende concreet omschreven. Er volgt geen concrete bescherming uit deze bepaling voor bestaande bedrijven als de Bouwmaat. Daarnaast staat dit artikel volgens CRH Bouwmaten op gespannen voet met hierboven genoemde geluidsnorm.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.</p>
F	<p>Er is weliswaar onder g van 7.2.1 een bepaling opgenomen waarin gesteld wordt dat in het deelgebied Binckhorsthaven ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen mag plaatsvinden. De projectlocatie is, blijkens de GIS-plattegrond, niet gelegen in het gezoneerd industrieterrein. Dit houdt in dat woningbouw bij of rondom de Bouwmaat mogelijk is. Daardoor kan CRH Bouwmaten belemmerd worden in de bedrijfsvoering, omdat CRH Bouwmaten in dat geval geluid beperkende maatregelen dient te treffen. CRH Bouwmaten verzoekt daarom om dit aspect nog een keer goed tegen het licht te houden en te heroverwegen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder D.</p>
G	<p>In het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst is een milieuzone — geurzone over de projectlocatie heen gelegen. De geurzone belemmert volgens de indiener de bedrijfsvoering op de projectlocatie, omdat het omgevingsplan geen geurgevoelige objecten in deze zone toestaat.</p>	<p>In bijlage 1 bij de regels is aangegeven wat verstaan wordt onder geurgevoelige objecten. CRH Bouwmaten betreft geen geurgevoelig object. Daarom wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf van indieners niet beperkt door de regels ten aanzien van de geur, zoals deze zijn opgenomen in artikel 7.2.1.</p>
H	<p>Bij het vaststellen van de geurzone is volgens de indiener met een aantal aspecten ten onrechte geen rekening gehouden en daarom is de geurzone niet houdbaar. Ten eerste is de definitieomschrijving van het begrip 'geurgevoelig object' in bijlage 1 bij het omgevingsplan te beperkt opgevat. Blijkens de definitieomschrijving in bijlage 1 bij het omgevingsplan moet een onder geurgevoelig object worden verstaan: woningen, ziekenhuizen, sanatoria,</p>	<p>De Wet geurhinder en veehouderij is aangenomen met als doel om regels te stellen met betrekking tot beslissingen inzake vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voorzover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierenverblijven. In de Binckhorst zijn geen veehouderijen aanwezig of toegestaan. Daarmee is de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing.</p> <p>De uitspraak waarnaar indiener verwijst betreft een weigering om een</p>

	<p>bejaarden- en verpleegtehuizen, recreatiegebieden (verblijfsrecreatie), woonwagenterreinen, woonboten, asielzoekerscentra, scholen en kinderopvang. Op basis van artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij dient onder een geurgeoeligo object te worden verstaan: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor mensen wonen of menselijk verblijf en die daarvoor een permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder gebouw wordt verstaan: gebouw dat op grond o. a. van het bestemmingsplan mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Om te spreken van een geurgeoeligo object dient sprake te zijn van een gebouw, dat geschikt is voor een gebruik ten behoeve van menselijk wonen of menselijk verblijf en dat permanent conform de bestemming wordt gebruikt. Blijkens de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kunnen onder dit begrip ook gebouwen op een bedrijventerrein worden geschaard (ABRvS 24 december 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG8312). Indien in een bedrijfsgebouw minimaal één bij het bedrijf werkzame persoon aanwezig is, het gebouw permanent overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt en geschikt is voor menselijk verblijf, kunnen deze gebouwen ook als een geurgeoeligo object worden aangemerkt. Daarmee kent het omgevingsplan een te beperkte opvatting van het begrip 'geurgeoeligo object'. Dit is namelijk wel degelijk van belang voor het toepassingsbereik van de geurzone.</p>	<p>revisievergunning te verlenen voor het houden van vleesstierkalveren en vleesstieren, waarop de Wet geurhinder en veehouderij wel van toepassing is. Daarmee wordt naar het oordeel van het college ten onrechte naar deze uitspraak verwezen.</p> <p>Voor de definitie van 'geurgeoeligo object' is aangesloten bij het provinciale geurbeleid. In dit beleid wordt onderscheid gemaakt in drie type objecten: meest geurgeoeligo, minder geurgeoeligo en licht geurgeoeligo. Het bedrijf van indiener betreft een licht geurgeoeligo object, waarvan de ernstige hindergrens niet mag worden overschreden. Dit betreft de contour van meer dan 25 ouE/m3 als 99,99%).</p>
I	<p>Het bedrijfsgebouw aan de Zonweg 11, de Bouwmaat, voldoet volgens de indiener aan de criteria om te worden aangemerkt als een geurgeoeligo object. Naar verwachting voldoen meerdere bedrijfsgebouwen in de geurzone aan het begrip geurgeoeligo object. Blijkens de randvoorwaarden uit het omgevingsplan zijn geurgeoelige objecten niet toegestaan in de geurzone. Dit betreft een flinke belemmering voor de bedrijfsvoering van CRH Bouwmaten, nu het bedrijfsgebouw in deze vorm niet toegestaan is op de projectlocatie.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder H. Het bedrijf van indiener betreft geen geurgeoeligo object.</p>
J	<p>Bovendien is deze bepaling volgens de indiener innerlijk tegenstrijdig met artikel 3 van het omgevingsplan. In dit artikel 3, sub a, is bepaald dat bestaande activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 'Tabel bestaande activiteiten', zijn toegestaan. De bedrijfsactiviteiten op de Zonweg 11 zijn in deze bijlage 2 opgenomen. Daardoor is artikellid 7.2.1, onder r, van het omgevingsplan in dit geval in strijd met artikel 3 van het omgevingsplan. CRH Bouwmaten verzoekt daarom om de milieuzone - geurzone te herzien en te verwijderen uit het omgevingsplan.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet. Daarmee kan indiener zijn bedrijf blijven exploiteren.</p> <p>In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een nieuwe activiteit is toegestaan. Dat deze regels alleen gelden voor het aanvangen of veranderen van een activiteit is geborgd in artikel 4. De regels ten aanzien van geur, waarnaar indiener verwijst, gelden dus alleen voor nieuwe activiteiten, en daarmee niet voor de bestaande activiteiten die indiener ter plaatse exploiteert. Van een tegenstrijdigheid in de regels, zoals indiener aangeeft, is dan ook geen sprake.</p> <p>Het verwijderen van de geurzone uit het omgevingsplan is niet mogelijk, omdat daarmee geurgeoelige objecten op korte afstand van onder meer de HAC gebouwd kunnen worden en daarmee naar het oordeel van het college geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p>
K	<p>Bij de bestudering van het ontwerp-omgevingsplan merkt CRH Bouwmaten op dat de verbeelding (op ruimtelijkeplannen.nl) niet overeenstemming is met de regels. Indiener geeft ten eerste aan dat in de</p>	<p>Zoals reclamant terecht aangeeft is op de verbeelding geen aanduiding voor het gezoneerd industrieterrein opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen in het Gis-systeem. Het college is echter van mening dat dit de rechtszekerheid van bestaande bedrijven op het</p>

	<p>regels gesproken wordt over een gezoneerd industrieterrein. Dit gebied is niet op de verbeelding bij het omgevingsplan afgebeeld, maar op de GIS-plattegrond. Hierdoor is het lastig om te bepalen welke regels voor CRH Bouwmaten op de locatie aan de Zonweg 11 van toepassing zijn. Daarnaast wordt op de verbeelding gerefereerd naar gebiedsaanduiding 'overige zone - zone 3'. De indiener kan niet uit de regels afleiden wat onder deze zone dient te worden verstaan en welke randvoorwaarden hierop van toepassing zijn. Deze onzorgvuldigheid zorgt ervoor dat het ontwerp-omgevingsplan moeilijk door de indiener te analyseren en te begrijpen valt. CRH Bouwmaten ziet daarom graag dat erop wordt toegezien dat deze onzorgvuldigheid wordt hersteld en de onduidelijkheid wordt weggenomen.</p>	<p>gezoneerd industrieterrein te veel beperkt. Daarom stelt het college de raad voor om het gezoneerd industrieterrein op de verbeelding op te nemen.</p> <p>Reclamant geeft daarnaast terecht aan dat op ruimtelijkeplannen.nl de gebiedsaanduiding 'overige zone – zone 3' is opgenomen, waar in de regels van het omgevingsplan deze gebiedsaanduiding niet voorkomt. Met deze gebiedsaanduiding (en de overige gebiedsaanduidingen 'overige zone – zone 1 t/m 5) worden de verschillende deelgebieden binnen de Binckhorst aangeduid. Het college stelt de raad voor om de aanduiding Overige zone – zone 3 op de verbeelding te wijzigen in Overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein en de aanduidingen voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze aan te passen. Daarnaast stelt het college de raad voor om in bijlage 1 bij de regels het 'Binckhorsthaven en Maanplein' te definiëren door te verwijzen naar de aanduiding Overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein en op vergelijkbare wijze een definitie voor de overige deelgebieden op te nemen.</p>
L	<p>Vanwege de innerlijk tegenstrijdigheden tussen de regels in het omgevingsplan, het feit dat de verbeelding en de regels niet in overeenstemming zijn, bestaat er teveel onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de regels uit omgevingsplan voor CRH Bouwmaten op de projectlocatie. Het ontwerp-omgevingsplan is naar het oordeel van CRH Bouwmaten daardoor niet zodanig concreet en duidelijk genoeg dat handhaving op grond van dit plan kan plaatsvinden. CRH Bouwmaten vraagt daarom in dit kader het plan te heroverwegen.</p>	<p>Het college is van mening dat met de hiervoor genoemde voorgestelde wijzigingen geen sprake (meer) is van innerlijke tegenstrijdigheden tussen de regels van het omgevingsplan en daarmee ook handhaafbaar is. Bovendien maakt reclamant niet duidelijk wat precies de innerlijke tegenstrijdigheden tussen de regels zijn.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en de bijlagen bij de regels:

Verbeelding

- Er wordt een aanduiding opgenomen voor het gezoneerd industrieterrein;
- De gebiedsaanduidingen Overige zone-zone 1 t/m 5 worden vervangen door de gebiedsaanduidingen Overige zone - Spoorwegboogzone, Overige zone - Gasfabriekterrein, Overige zone - Binckhorsthaven en Maanplein, Overige zone - Begraafplaatszone en Overige zone - Trekvlietzone.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels Begripsbepalingen en wijze van meten worden "Spoorwegboogzone", "Gasfabriekterrein", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Begraafplaatszone" en "Trekvlizetzone" toegevoegd en in de definities wordt verwezen naar de betreffende gebiedsaanduiding op de verbeelding.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren. voor wat betreft het punt onder K en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 56 – Roeivereniging De Laak

Raadsadres: RAAD.2017.159

Ingediend d.d.: 30 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Roeivereniging De Laak wil complimenten geven voor de uitgebreide en zorgvuldige wijze waarop het Omgevingsplan wordt ontwikkeld. Het is belangrijk dat er op dit moment ruimte is voor het indienen van zienswijzen, aangezien bij een dergelijk omvangrijk plan moet worden gewaakt voor onbedoelde neveneffecten van het geschetste toekomstbeeld en het stedenbouwkundig concept, waardoor in de toekomst bepaalde ontwikkelingen mogelijk of juist onmogelijk worden gemaakt.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
B	Voor enige serieuze verdere groei van de roeivereniging zijn de huidige voorzieningen echter ontoereikend en bovendien sterk verouderd, waardoor er op dit moment geen ruimte is om die groei te accommoderen. RV De Laak is dan ook al enkele jaren in overleg met de gemeente Den Haag over het vernieuwen en uitbreiden van het verenigingsgebouw op de huidige locatie. Het spreekt voor zich dat De Laak de nieuwbouwplannen en het onderzoek naar uitbreiding van de locatie wil laten passen binnen de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden die in het Omgevingsplan worden vastgesteld. Anderzijds is het voor onze vereniging uitermate belangrijk dat een of meerdere van deze randvoorwaarden niet belemmerend zullen zijn voor het gebruik van de locatie door de roeivereniging, of zelfs een goed gebruik en functioneren in de weg zullen staan.	Het college is in overleg met de RV De Laak over hun locatie en uitbreidingsplannen. Naar aanleiding van de zienswijze van RV De Laak stelt het college de raad enkele wijzigingen voor. Zie de beantwoording hierna.
C	Zie: Legenda kaartbeeld 4: FSI van 1,0 en zie: Regels 7.2.2. sub a punt 5: nieuwe gebouwen hebben een floor space index (FSI) van minimaal 1,5, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Vraag van de indiener: Is kaartbeeld 4 de verbeelding en geldt dus op de locatie van RV De Laak een FSI van 1,0?	<p>Kaartbeeld 4 betreft niet de verbeelding, maar is een bijlage bij de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit'. De verbeelding is onder meer te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. De beleidsregels dienen ter uitleg van de regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan.</p> <p>Voor het perceel van de roeivereniging geldt een minimale FSI van 1. Het college heeft echter geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing geldt de regel ten aanzien van de minimale FSI niet, zolang sprake is van uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande roeivereniging.</p>
D	Zie: 3. Beleidsregel ruimtelijke kwaliteit Openbare kade: - Bij nieuwe initiatieven wordt rekening gehouden met het uitgangspunt van een continu netwerk van openbare kades langs de op de kaart aangegeven openbare kades - Voor de openbare kade langs de Trekvljet geldt een minimale breedte van 26 meter. Vraag van de indiener: geldt deze regel ook voor vervangende nieuwbouw zoals het nieuwe verenigingsgebouw voor RV De Laak? Vraag van de indiener: Wordt het nieuwbouwplan van RV De Laak gezien als een "nieuw initiatief"?	De nieuwbouwplannen van RV De Laak worden gezien als nieuw initiatief. Zoals in de algemene beantwoording onder 5.1.2 en de beantwoording onder C aangegeven, stelt het college de raad voor om voor de uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten een beperkte set van randvoorwaarden op te nemen, waarvoor de regel ten aanzien van de minimale breedte van de kade niet geldt.
E	Zie: Kaart 4, punt 5. Trekvljetzone: De langzaamverkeersroute langs de Trekvljet en de insteekhavens dient in principe gekoppeld te worden aan de openbare kade, maar kan ook via het	De langzaamverkeersroute kan inderdaad ook buiten het kavel van RV De Laak gelegd worden, maar wel in de zone van het Waterfrontpark, zoals beschreven in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit.

	Waterfrontpark lopen. Vraag van de indiener: Betekent dit dat de langzaamverkeersroute dus ook buiten het kavel van RV De Laak gelegd kan worden?	
F	Zie: 7. Beleidsregel Parkeren. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Indiener vraagt zich af of onder voorwaarden daar van af kan worden geweken, bijvoorbeeld als parkeren niet op eigen terrein oplosbaar is. Ook deze voorwaarden zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen. Op dit moment wordt parkeren wel voor fietsen maar niet voor auto's opgelost op eigen terrein van RV De Laak. In de toekomstplannen is vanwege de beperkte maat van de locatie ook geen mogelijkheid voor parkeren van auto's. Wel streeft De Laak naar voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. RV De Laak heeft 500 leden en op toptijden zoals zaterdagochtend is het aantal geparkeerde fietsen volgens laatste telling circa 85. Dat zijn vrijwel alleen leden, RV De Laak kent geen evenementen waarbij veel publiek toestroomt. Van een mogelijk hogere norm conform het gemeentelijk fietsparkeerbeleid zal daarom dispensatie worden gevraagd. Vraag van de indiener: worden er andere eisen gesteld of financiële consequenties verbonden aan het niet voldoen (onder voorwaarden) aan de Parkeernormen?	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1.
G	Zie: 23 Beleidsregel kostenverhaal "Bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bij aan de investeringen in de Binckhorst zoals opgenomen in de Beleidsregel kostenverhaal." Vraag van de indiener: geldt dit ook voor vervangende nieuwbouw?	Op basis van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor bijvoorbeeld de aanleg van openbare ruimte. Het geldt dat dit de gemeente oplevert, wordt onder andere gebruikt voor de aanleg van de openbare ruimte. Kosten worden echter alleen verhaald als er sprake is van een 'aangewezen bouwplan'. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een woning, de uitbreiding van een gebouw met minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of een nieuw hoofdgebouw. In het geval van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie, is er dan ook geen sprake van een aangewezen bouwplan (zolang er geen sprake is van uitbreiding boven de 1.000 m2). De regel dat bouwplannen bijdragen aan de investeringen in de Binckhorst, zoals deze in artikel 17 van het omgevingsplan is dan ook niet van toepassing.
H	Zie: 23 Beleidsregel kostenverhaal "Voor de gevraagde bijdrage is van belang dat deze realistisch is gezien vanuit de waardesprong die gemaakt wordt bij de transformatie naar de nieuwe functie dan wel door de extra bebouwingmogelijkheden. Voor wat betreft de sociale woningbouw is de lijn gehanteerd dat er — gegeven de kostenopbouw bij de ontwikkeling van dit segment — te weinig ruimte is om een bijdrage te eisen. De opbrengsten in dit plan zijn dan ook volledig gestoeld op bijdragen vanuit marktwoningen en economische functies". Vraag: geldt ook voor RV De Laak dat er geen bijdrage wordt gevraagd?	Verwezen wordt naar de beantwoording onder G, waarin is aangegeven dat bij vervangende nieuwbouw (zolang er geen sprake is van uitbreiding boven de 1.000 m2) geen sprake is van een 'aangewezen bouwplan' en daarom geen sprake is van een exploitatiebijdrage.
I	Zie: Bijlagen bij De Regels "Maatschappelijke diensten: niet-commerciële voorzieningen dan wel commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie zoals: medische en paramedische voorzieningen, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, kinderopvang en sport, met uitzondering van religieuze voorzieningen. Zie tabel 2." Zie ook: 8.2.5 Maatschappelijke voorzieningen "Ook sportvoorzieningen worden in de maatgevende initiatieven in de begripsbepalingen onder deze categorie geschaard". Vraag van de indiener: Valt RV De Laak onder: "maatschappelijke diensten", "recreatieve activiteiten" of "cultuur en ontspanning". Dit heeft in de voorgestelde regels namelijk consequenties ten aanzien van de mogelijkheid om activiteiten te handhaven en/of te vernieuwen.	Het college is met indiener eens dat uit de definities voor "maatschappelijke diensten", "recreatieve activiteiten" en "cultuur en ontspanning" onvoldoende duidelijk wordt onder welke definitie RV De Laak geschaard moet worden. Naar het oordeel van het college is RV De Laak aan te merken als sportvereniging. Daarmee valt RV De Laak onder het begrip maatschappelijke diensten. Het college stelt de raad daarom voor om de definities van recreatieve activiteiten en cultuur en ontspanning aan te passen en stelt tevens voor om RV De Laak in de Tabel bestaande activiteiten (bijlage 2 bij de regels) te verplaatsen naar de tabel 'Het verrichten van bestaande maatschappelijke diensten'.

J	<p>Zie: OmgevingsEffectRapport Bladzijde 78. Vraag van de indiener: welk van volgende artikelen is van toepassing op RV De Laak? Artikel 8.3.2.13 Verrichten van maatschappelijke diensten, artikel 8.3.2.14 Cultuur en ontspanning Bestaande activiteiten, artikel 8.3.2.21 Het verrichten van recreatieve activiteiten of artikel 8.2.5 Maatschappelijke voorzieningen?</p>	<p>In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe activiteiten. De huidige activiteiten van RV De Laak zijn aan te merken als bestaande activiteiten, waarvoor het bepaalde in artikel 3 van toepassing is.</p> <p>Indien sprake is van uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van RV De Laak is, conform het voorstel van het college om een nieuw artikel toe te voegen voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten, artikel 14 van toepassing (zie de Algemene beantwoording onder 5.1.2).</p> <p>Indien RV De Laak zich bijvoorbeeld elders in de Binckhorst zou willen vestigen geldt dat RV De Laak is aan te merken als de activiteit 'maatschappelijke diensten'. In dat geval zijn naast de algemene randvoorwaarden in artikel 7.2.1 ook de randvoorwaarden in artikel 7.2.9 van toepassing. Afhankelijk van de uit te voeren activiteiten kunnen in dat geval ook andere randvoorwaarden van toepassing zijn (bijvoorbeeld 7.2.2., 7.2.3 en 7.2.4).</p>
K	<p>Zie: Regels 7.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren. a. de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen met dien verstande dat: 4. langs de Trekvlief binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Vraag van de indiener: geldt dit ook voor vervangende nieuwbouw? Zo ja; dan kan RV de Laak geen nieuwbouw realiseren!</p>	<p>Volgens het ontwerp-omgevingsplan geldt voor het perceel van RV De Laak dat 26 meter vanaf de watergrens geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd. Het college heeft echter geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing geldt de regel ten aanzien 26 meter onbebouwde kade niet, zolang sprake is van een uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande roeivereniging.</p>
L	<p>Zie: Kaartbeeld 2 en 4 Aanduiding "openbare kade" over de locatie van RV De Laak. Een openbare route over het terrein langs de kades is volgens de indiener in strijd met de dagelijkse gang van zaken op de roeivereniging: het in en uit het water halen van boten, het tijdelijk neerleggen van boten voor afspoelen en dergelijke, openstaande loods en met zeer waardevol en kwetsbaar materiaal (circa € 1.000.000,- aan boten) etc. Het is van cruciaal belang voor De Laak dat er geen openbare kade over de locatie van RV De Laak loopt en dat er geen openbare toegankelijkheid is van het terrein.</p>	<p>Voor het perceel van roeivereniging geldt de ambitie dat er op termijn een doorlopende openbare kade langs de Trekvlief zal komen. Uitgangspunt is echter dat bestaande activiteiten geborgd worden in het omgevingsplan. Het college heeft geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing geldt de regel ten aanzien van de openbare kade niet, zolang sprake is van uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande roeivereniging.</p>
M	<p>Ook is er volgens de indiener in de huidige situatie geen sprake van een openbaar toegankelijk terrein of een doorlopende kade. De constructie van (wedstrijd)roeiboten vraagt een lage (maximaal ongeveer 25 cm hoge) kadewand die de mogelijkheid biedt om aan te leggen en een schuin aflopend talud vanaf de opbergruimte voor de boten (botenloodsen) naar deze kadewand. Dit lijkt volgens de indiener onverenigbaar met een openbare kade waarover gewandeld of gefietst wordt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder L.</p>
N	<p>Ook de aanwezigheid van Jachthaven De Haas naast de locatie maakt het volgens de indiener onmogelijk een openbare route te realiseren langs de kades. De indiener wilt met de grootste nadruk adviseren om in het Omgevingsplan bestaande functies in het te creëren "Waterfrontpark" op te nemen, te benoemen en er rekening mee houden.</p>	<p>De bestaande activiteiten in het plangebied zijn en blijven toegestaan. Dit is geborgd in artikel 3 van de planregels van het omgevingsplan. In artikel 7 is vervolgens geregeld dat nieuwe activiteiten rekening dienen te houden met de bestaande activiteiten. Dit geldt uiteraard ook bij de aanleg van het Waterfrontpark.</p>

O	<p>Zie: Kaartbeeld 4: hoogte-aanduiding H= 13/22-30. En zie: 3. Beleidsregel ruimtelijke kwaliteit: De hoogte van de bebouwing mag niet minder en niet meer bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven. In geval van (vervangende) nieuwbouw zal RV De Laak dus minimaal 13 meter hoog moeten bouwen. Vraag van de indiener: klopt deze aanname? Het is van cruciaal belang dat er geen minimale bouwhoogte van 13 meter vastgelegd wordt op de huidige locatie van RV De Laak.</p>	<p>Voor het perceel van de roeivereniging geldt inderdaad een minimale hoogte van 13 meter. Het college heeft echter geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing geldt de regel ten aanzien van de minimale bouwhoogte niet, zolang sprake is van een uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande roeivereniging. In plaats daarvan stelt het college de raad voor om de planologische bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen. Voor RV De Laak betekent dit concreet dat 80 % van het perceel bebouwd mag worden tot een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.</p>
P	<p>Conflict: De bestaande bebouwing van RV De Laak is een-laags. De plannen voor nieuwbouw gaan uit van verdichting en het stapelen van functies voor een efficiënter ruimtegebruik. Waarschijnlijk wordt dat een 2-laags gebouw van maximaal 9 meter hoog. Dit voldoet volgens de indiener niet aan de genoemde beleidsregels.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder O.</p>
Q	<p>Zie: Kaartbeeld 4: aanduiding FSI=1,0. Conflict: Enerzijds mag maximaal 40% van de kavel worden bebouwd, anderzijds moet minimaal een FSI van 1,0 worden gerealiseerd. De FSI geldt alleen voor "nieuwe gebouwen". Het percentage geldt (zie kop) voor alle gevallen waar "sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren". Huidige situatie RV De Laak:</p> <p>Kavel = 1900 m² Footprint = 1050 m² = 55% Gebouw = 1050 m² FSI = 0,55</p> <p>Nieuwe situatie RV De Laak (huidige stand ontwerptraject):</p> <p>Kavel = 1900 m² Footprint = 910 m² = 47% Gebouw = 1700 m² FSI = 0,9</p> <p>Het is van cruciaal belang voor De Laak dat het bebouwingspercentage niet vastgelegd wordt op 40% op de huidige locatie van RV De Laak. Verder wil de indiener een vrijstelling van de eis van een minimale FSI van 1,0. Er zal volgens de indiener voor de FSI en het bebouwingspercentage een afwijkingmogelijkheid in het omgevingsplan moeten worden opgenomen voor (vervangende) nieuwbouw i.c. voor RV De Laak, op de huidige locatie, als er sprake is van behoud van de huidige functie, al dan niet gecombineerd met meervoudig gebruik (maatschappelijk, sport, sociaal). Anders zou in het Omgevingsplan een set randvoorwaarden worden vastgelegd die vervangende nieuwbouw voor de roeivereniging naar de eisen van deze tijd onmogelijk maakt. Een volgens de indiener mogelijke variant is: bij punt 7.2.2.a.9 opnemen dat bebouwingspercentage alleen van toepassing is op "nieuwe gebouwen" (zoals bij 7.2.2.a.5) en in de begripsomschrijving opnemen dat onder "nieuwe gebouwen" niet de vervanging van een bestaand gebouw wordt verstaan.</p>	<p>Voor het perceel van de roeivereniging geldt inderdaad een minimale FSI van 1 en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Het college heeft echter geconstateerd dat ook deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing geldt de regel ten aanzien van de minimale FSI en het maximale bebouwingspercentage niet, zolang sprake is van een uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande roeivereniging. In plaats daarvan stelt het college de raad voor om de bestaande planologische bouw mogelijkheden over te nemen (zie de beantwoording onder O)</p>
R	<p>Zie: Plankaart. Conflict: de oever en het water van de insteekhaven tussen het Junoblok en de roeivereniging zijn een essentieel deel van de ruimte die nodig is voor het te water leggen en wegvaren van onze boten. De insteekhaven staat wel in blauw (water) op de kaarten "Regels bebouwing—, "Ruimtelijk en functioneel raamwerk" en "Ruimtelijke Kwaliteit". Maar de juridisch bindende Plankaart wijkt daar van af. De insteekhaven heeft hier niet de</p>	<p>De insteekhaven tussen het Junoblok en de roeivereniging is op de verbeelding niet opgenomen met de functie 'Water'. In het vigerend bestemmingsplan was dit ook niet het geval. Omdat dit water wel onderdeel uitmaakt van de boezemwaterstructuur, stelt het college de raad voor dit aan te passen en deze insteekhaven op de verbeelding de functie "Water" te geven.</p>

	<p>aanduiding Water. Dit in tegenstelling tot de Poolsterhaven en Fokkerhaven die wel in blauw op de Plankaart staan. Dit scheidt volgens de indiener een onduidelijkheid, die bij toepassing van de Regels verkeerd uit kan pakken. De plankaart dient volgens de indiener op dit punt te worden aangepast, zodat het in overeenstemming is met de drie genoemde kaarten die zijn opgenomen bij de Beleidsregels. Het is voor de indiener van cruciaal belang dat de insteekhaven tussen de roeivereniging en het Junoblok, inclusief de mogelijkheid om hier met de roeiboten aan te leggen en weg te varen behouden blijft.</p>	
S	<p>Verder geeft de indiener aan dat een goede ontsluiting van de locatie van RV De Laak, hetzij van de Binckhorstlaan, hetzij van de nieuwe Callistoweg van cruciaal belang is voor De Laak en behouden moet blijven.</p>	<p>Op de kaart Ruimtelijk en functioneel raamwerk, die onderdeel uitmaakt van de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit staan indicatieve routes aangeduid binnen de ontwikkelgebieden. Voor de Trekvlietzone is dit nader uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan Trekvlietzone (zie projectdocument Trekvlietzone; RIS 295889). De Calistoweg zal een groot deel van dit gebied gaan ontsluiten. Vanzelfsprekend zal de ontsluiting van bestaande activiteiten een belangrijk aandachtspunt zijn bij de uitwerking van de plannen voor de Calistoweg. Betrokkenen worden hierover tijdig geïnformeerd.</p>
T	<p>Zoals eerder aangegeven is de indiener enthousiast over de grote lijnen van het Omgevingsplan en de daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundige visie. De indiener denkt dat de roeivereniging De Laak een versterking vormt voor de functionele en ruimtelijke uitstraling van het Waterfrontpark. Indiener juicht de uitgangspunten toe van de kern van het Waterfrontpark, zoals omschreven in het omgevingsplan. De indiener vraagt om een voldoende ruim kader om dit mogelijk te maken. Indiener ziet voldoende mogelijkheden voor een invulling van het park waarin tegelijkertijd de belangen en de waarde voor het gebied van de indiener worden gerespecteerd. Indiener denkt daarbij met name aan een verruiming van de 26-meter zone voor de kade langs de Trekvliet. Dat maakt volgens de indiener een meanderende route voor langzaam verkeer mogelijk in de groene zone langs de Trekvliet, waarin zich verschillende karakteristieke gebouwen, stedelijke ruimtes en functies bevinden. Zie daarvoor bijgesloten tekening 3.</p>	<p>Het college is blij te horen dat indiener zich kan vinden in de grote lijnen van het omgevingsplan. De uitwerking en inrichting van het Waterfrontpark zal de komende jaren verder vorm gaan krijgen. Ideeën van stakeholders worden hier zoveel mogelijk in meegenomen.</p> <p>Bij de uitwerking van het Waterfrontpark is niet alleen de openbare kade bepalend. Aangrenzende parken, pleinen, insteekhaven (zoals de Fokkerhaven) en groene klimaatadaptieve inrichting van de straten, moeten het Waterfrontpark een afwisselend beeld geven. Op sommige plaatsen zal de kade daarom breder zijn dan 26 meter, of de langzaamverkeerroute daar doorheen meandert is nog niet uitgewerkt.</p>
U	<p>Tevens denkt de indiener dat de omschrijving van de legenda van kaartbeeld 2 en 4 die zijn bijgevoegd door de indiener verruimd zou kunnen en moeten worden van "een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen" naar "een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen en recreatieve functies en sportvoorzieningen".</p>	<p>In de legenda van de kaarten 2 en 4 (wordt kaart 2 en 3) wordt het Waterfrontpark aangeduid met 'een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen'. In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit staat nader gespecificeerd wat deze aanduiding inhoudt. Daar is opgenomen dat langs de Trekvliet binnen de 'zone gericht op water en groen in combinatie met wonen' is vastgelegd waar bebouwing mogelijk is, maar waar de oriëntatie op het groen en water van belang is en er veel ruimte moet komen voor openbare ruimte als parken, pleinen en langzaamverkeersroutes.</p> <p>De beschrijving in de legenda "een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen" wekt de indruk dat enkel wonen mogelijk is. Daarom wordt de naamgeving aangepast naar "een zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing"</p>
V	<p>In de Beleidsregel Kostenverhaal staat: "In het kader van de organische ontwikkeling van de Binckhorst is in deze exploitatieopzet geen rekening gehouden met aanvullende grondaankopen door de gemeente, behalve voor de aanleg van het Waterfrontpark en buurtgroen waar het in bepaalde gevallen wenselijk kan zijn om bepaalde delen van percelen van marktpartijen (minnelijk) over te nemen teneinde de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren." Indiener heeft al meerdere malen</p>	<p>Zoals hiervoor is aangegeven is het college in overleg met de RV De Laak. De precieze inpassing van de vereniging wordt op gebiedsniveau in overleg met betrokkenen nader vormgegeven.</p> <p>Met betrekking tot het Waterfront geeft de gemeente planologische ruimte om te ontwikkelen in ruil voor gronden die gemeente dan weer inricht als hoogwaardige openbare ruimte. In het omgevingsplan zijn er geen middelen gereserveerd om actief gronden te verwerven. Gemeente zal op gebiedsniveau, in afstemming met betrokken partijen, tot afspraken komen over de overdracht van gronden, nadere</p>

<p>aangegeven dat het belendende perceel naast RV De Laak (Binckhorstlaan 297) idealiter zou moeten worden aangekocht door de gemeente Den Haag. De aankoop zou volgens de indiener een meervoudig doel dienen: Enerzijds maakt het een toekomstige uitbreiding van RV De Laak mogelijk (waarmee toekomstige groei van de vereniging mogelijk wordt gemaakt; de afdeling sport en cultuur van de gemeente Den Haag staat hier achter). Anderzijds biedt de aankoop volgens de indiener de mogelijkheid om het Waterfrontpark tussen Callistoweg en Trekvlief uit te breiden, 'body' te geven en daadwerkelijk te continueren langs de gehele Trekvliefzone. Het maakt de landschappelijke inbedding van RV De Laak mogelijk en biedt een veel logischer en beter in te passen toegang vanaf Callistoweg naar RV De Laak en Jachthaven De Haas. In tekening 3 (bijgevoegd door de indiener) is een abstracte weergave van deze inpassing getekend: een interpretatie van het omgevingsplan, gebruikmakend van de mogelijkheden van de locatie.</p>	<p>detaillering van de inrichting, aansluiting op andere deelgebieden, etc.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (de bijlagen bij) de regels en beleidsregels:

Verbeelding

- De insteekhaven tussen het Junoblok en de roeivereniging wordt voorzien van de functie "Water".

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In deze regeling worden de planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen en worden de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 7.2.2 niet opgenomen.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de Regels "Begripsbepalingen en wijze van meten" worden de definities van "recreatieve activiteiten" en "cultuur en ontspanning" aangepast;
- In bijlage 2 bij de Regels wordt Roeivereniging De Laak verplaatst naar de tabel "Het verrichten van bestaande maatschappelijke diensten"

Beleidsregels

- In beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en in de legenda van de bijbehorende kaarten 2 en 4 (wordt kaart 2 en 3) wordt een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen vervangen door een zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing .

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder C, D, I, K, L, M, O, P, Q, R en U en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 57- Verffabriek H. de Vos & Zn en Devos Beheer B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.162

Ingediend d.d.: 30 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient een zienswijze in vanuit het belang van de onderneming De Vos Verf, gevestigd in Den Haag. Zoals wordt aangegeven in het omgevingsplan Binckhorst wordt de rechtszekerheid van bestaande gebruikers gerespecteerd. Indiener gaat er derhalve vanuit dat de gemeente de bestaande bedrijfsactiviteiten thans en in de toekomst niet zal dwarsbomen en de voor onze bedrijfsactiviteiten benodigde -nieuwe- vergunningen aan de indiener zal verlenen c.q. de bestaande vergunningen niet zal intrekken.	Het is juist dat een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun bedrijfsactiviteiten voort kunnen zetten. Om die reden zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de planregels. Vanuit dat uitgangspunt zullen aanvragen om omgevingsvergunning worden beoordeeld.
B	In de tabel "Bestaande activiteiten" wordt de aard van de activiteiten van de onderneming omschreven als "Kleur- en verfstoffenfabrieken". Deze omschrijving is volgens de indiener onjuist. Volgens de indiener is de juiste omschrijving: "vervaardiging van verf, vernis e.d., drukinkt en mastiek" alsmede "groothandel in verf en verfwaren". De indiener verzoekt de gemeente dit aan te passen in de tabel.	In de Tabel bestaande activiteiten is het bedrijf van indiener onjuist vermeld. Indiener geeft terecht aan dat sprake moet zijn van vervaardiging van verf, vernis e.d., drukinkt en mastiek alsmede groothandel in verf en verfwaren. De bijbehorende richtafstand is 100 meter voor geluid (ivm gemengd gebied) en 300 meter voor geur en gevaar. Het college stelt de raad voor de Tabel bestaande activiteiten conform deze omschrijving aan te passen.
C	Hierbij merkt de indiener tevens op dat de laatstgenoemde activiteit -groothandel in verf en verfwaren- geenszins kan worden aangemerkt als "ondergeschikte functie" van de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de begripsbepalingen bij de regels. Het is volgens de indiener wel degelijk ook een hoofdactiviteit van het bedrijf. Hierbij wordt dan ook verzocht om dit in het omgevingsplan Binckhorst ten aanzien van onze bedrijfsactiviteiten te erkennen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder B.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de bijlage bij de regels:

Bijlage bij de regels:

- In de tabel Bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels wordt het bedrijf van indiener aan Saturnusstraat 15 gewijzigd in vervaardiging van verf, vernis e.d., drukinkt en mastiek alsmede groothandel in verf en verfwaren met een richtafstand van 100 meter voor geluid en 300 meter voor geur en gevaar.

•

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B en C en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 58 – GGD Haaglanden

Raadsadres: RAAD.2017.163

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>De GGD verzoekt de gemeente om in het nieuwe Actieplan Omgevingslawaai (2018) nog meer werk maken van het verminderen van de geluidbelasting van bewoners van Den Haag en dit ook door te laten werken in het Omgevingsplan Binckhorst. Wanneer gekozen wordt voor realisatie van nieuwe woningen op geluidbelaste locaties, is het — naast de eisen die in het omgevingsplan zijn opgenomen — van belang in elk geval de nachtelijke geluidbelasting zo laag mogelijk te houden. Toekomstige bewoners moeten duidelijk geïnformeerd worden over de geluidbelasting binnen en buiten en over de genomen geluidbeperkende en compenserende maatregelen; dit zou als beleid opgenomen moeten worden in het plan. In het overzicht van de monitoring van het Omgevingsplan wordt het aspect geluid alleen genoemd bij saldering. De GGD is van mening dat de geluidbelasting in het gebied een integraal onderdeel van het monitoringsplan moet zijn.</p>	<p>De Binckhorst wordt ontwikkeld tot gemengd stedelijk gebied waar wonen en werken samen gaan. Het wordt dus geen rustige woonwijk. Dit wordt duidelijk gecommuniceerd door de gemeente en komt ook duidelijk naar voren in de ambities van het omgevingsplan. Mensen die er vervolgens voor kiezen om te gaan wonen op de Binckhorst zullen zich ervan bewust zijn dat ze gaan wonen in een wijk waar zich ook andere functies bevinden of mogen vestigen en waar het dus niet altijd rustig is. Deze mensen maken dus een bewuste keuze en zullen daardoor waarschijnlijk minder overlast ervaren dan mensen die ervoor kiezen in een rustige woonomgeving te wonen en vervolgens geconfronteerd worden met een nieuwe ontwikkeling. In de communicatieparagraaf in de Actualisatie van de Gebiedsaanpak wordt hier aandacht aan besteed, zodat ontwikkelaars dit beleid communiceren richting kopers/huurders.</p> <p>Overigens zal wel ten alle tijden moeten worden voldaan aan de geldende wettelijk normen op het gebied van geluid. De eventuele overlast op de Binckhorst zal dus nooit groter zijn dan in andere delen van de stad waar ook sprake is van een hoge geluidsbelasting en eveneens hogere grenswaarden zijn verleend.</p> <p>Een deel van de geluidbelasting op de Binckhorst wordt veroorzaakt door de reeds aanwezige bedrijven. Deze bedrijven zullen met name gedurende de dagperiode in bedrijf zijn, waardoor de (gecumuleerde) geluidbelasting in de nachtperiode minder zal zijn.</p> <p>Het Actieplan Omgevingslawaai wordt dit jaar opgesteld. Als basis dienen de geluidsbelastingkaarten over 2016. Tevens bevat dit plan een evaluatie van het vorige actieplan en een overzicht van de knelpunten en de voorgenomen maatregelen voor de komende vijf jaar. Het actieplan omgevingslawaai is vooral bedoeld om bestaande knelpunten aan te pakken. Door toepassing van de geldende regelgeving is het doel van het Omgevingsplan Binckhorst om het ontstaan van nieuwe knelpunten te voorkomen.</p> <p>Ten aanzien van monitoring stelt indiener ten onrechte dat het aspect geluid alleen genoemd wordt in het kader van saldering. In bijlage 4 bij de planregels is een monitoringstabel opgenomen, waarin is bepaald dat industrielaawaai (zowel gezoneerd als in het kader van het Activiteitenbesluit), wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai worden gemonitord. Daarmee is geluid wel degelijk een integraal onderdeel van het monitoringsplan.</p>
B	<p>In het Omgevingsplan zijn geen beperkingen aangegeven voor de locatie van evenementen. Naar het oordeel van de GGD moeten de in de Binckhorst toegestane evenementen niet georganiseerd worden in de buurt van woningen zodat de stillere momenten daar ook stiller blijven. Evenementen in industriegebied, zonder belasting van woningen, vormen een aantrekkelijke invulling van het gebied. Hierbij is het ook van belang om maatregelen te treffen om gehoorschade van bezoekers te beperken. Ook evenementengeluid zou moeten worden meegenomen in de monitoring van het Omgevingsplan.</p>	<p>Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is, zoals indiener ook aangeeft in zijn zienswijze, een organisch omgevingsplan waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. De keuze voor locaties voor bepaalde activiteiten, zoals evenementen, wordt daarmee aan de markt overgelaten. De randvoorwaarden in artikel 7.2 borgen een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Zo wordt in artikel 7.2.17 het aantal evenementen met maximaal 2500 bezoekers per evenement beperkt tot maximaal 10 per jaar en het aantal evenementen met maximaal 25000 bezoekers per evenement tot maximaal 5 per jaar. Overigens stelt het college de raad als ambtshalve wijziging voor dit aantal op te hogen naar 25 evenementen met maximaal 2500 bezoekers per evenement, waarvan 15 met versterkt geluid.</p> <p>Het aantal dagen per evenement wordt ook beperkt in dit artikel, namelijk respectievelijk maximaal 2 of 4 dagen per evenement (exclusief op- en afbouw van maximaal 4 dagen). Daarnaast is bepaald in artikel 7.2.17 onder c dat voor evenementen met versterkt geluid de geluidsbelasting vanwege tijdens het evenement geproduceerde versterkte en/of onversterkte muziek en in gebruik zijnde installaties op de gevel van geluidsgevoelige functies niet meer mag bedragen dan</p>

		<p>maximaal 75 dB in de periode tussen 7.00 en 23.00 uur en maximaal 50 dB in de periode tussen 23.00 en 7.00 uur. Deze maximale geluidsbelastingen voldoen aan wet- en regelgeving en passen naar het oordeel van het college binnen het gemengd stedelijk woon-werkgebied waarnaar de Binckhorst zal transformeren.</p> <p>Het is niet noodzakelijk om evenementengeluid op te nemen in het monitoringsplan, omdat de maximale geluidsbelastingen vanwege tijdens het evenement geproduceerde versterkte en/of onversterkte muziek en in gebruik zijnde installaties bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden getoetst. Indien deze maximale geluidsbelastingen tijdens evenementen zouden worden overschreden is sprake van een handhavingsvraagstuk en zal handhavend opgetreden worden.</p> <p>Het treffen van maatregelen om gehoorschade van bezoekers te beperken, is niet iets dat in een omgevingsplan wordt geregeld. Dit is een aspect dat in het kader van de omgevingsvergunning moet worden geborgd.</p>
C	<p>Wonen in de Binckhorst betekent volgens de GGD wonen in een gebied waar duidelijk sprake is van geurbelasting als gevolg van de bestaande bedrijvigheid. Het is bekend dat uit Voorburg met regelmaat klachten worden ingediend over de geurhinder die de Haagse Asfaltcentrale veroorzaakt, ook al liggen de betreffende woningen buiten de 'geurcirkel'. Met het Omgevingsplan Binckhorst wordt wonen mogelijk gemaakt op locaties die dichterbij de Haagse Asfaltcentrale gelegen zijn; het is te verwachten dat dit ook voor nieuwe bewoners kan leiden tot ongewenste geurhinder. De GGD stelt voor dat de gemeente Den Haag toekomstige bewoners hierover voorlicht en het aantal gehinderden consequent monitort om na te gaan of het niveau van 12% geurhinder en geen ernstige geurhinder wordt overschreden. De GGD dringt er op aan om als dit hinderniveau wordt overschreden, met de asfaltcentrale afspraken te maken over het nog verder beperken van de geurhinder.</p>	<p>In de gemeentelijke informatievoorziening zal nadrukkelijk aandacht besteed worden over het type gebied waar de huurders/kopers gaan wonen.</p> <p>Geurhinder kan niet continu gemonitord worden omdat er geen instrument is dat geur continu kan meten, zoals bijvoorbeeld met luchtkwaliteit wordt gedaan. Daarom wordt geur nu gemonitord middels een geurklachtenregistratie (dit wordt bijgehouden door de ODH). Bij veel geurklachten kan er bij het bedrijf onderzoek worden gedaan om te bezien waar de geur vandaan komt, of het bedrijf werkt in overeenstemming met de voorschriften en of bedrijven aan de BBT eisen voldoen.</p> <p>De ontwikkelingen met betrekking tot de e-nose (sensoren) worden gevolgd. Indien deze methode in de toekomst geschikt blijkt te zijn voor monitoring zal worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om het in de Binckhorst toe te passen.</p>
D	<p>Voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen geldt volgens de GGD beleid op grond van het voorzorgprincipe: er dient voorkomen te worden dat kinderen langdurig verblijven in gebieden waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ook rond ondergrondse hoogspanningsverbindingen komen elektromagnetische velden voor maar dit betreft meestal een kleinere zone. Uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 201603535/1/R6) blijkt dat het bovengenoemde beleid ook voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen zou moeten gelden. In de Binckhorst komen ondergrondse hoogspanningsverbindingen voor. In het Omgevingsplan is aangegeven dat bij de gemeente Den Haag beleid in ontwikkeling is op dit gebied en dat dit t.z.t. zal worden vertaald in het Omgevingsplan. De GGD is van mening dat het voorzorgprincipe hier nu ook al van toepassing is en dat er dus in het plan vastgelegd moet worden dat geen nieuwe gevoelige functies met langdurig verblijf van kinderen toegestaan zijn in zones waar het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.</p>	<p>Den Haag kent geen eigen beleid ten aanzien van elektromagnetische velden en daarom wordt aangesloten bij provinciale en/of landelijke regelgeving en jurisprudentie.</p> <p>Hoewel er sterke aanwijzingen zijn voor de schadelijkheid van langdurige blootstelling aan elektromagnetische straling, is er geen eenduidig wetenschappelijk bewijs. Waar sterke aanwijzingen zijn, maar geen eenduidig wetenschappelijk bewijs, heeft het voorzorgsprincipe te gelden. Het Rijk heeft vanuit het voorzorgsprincipe daarom een landelijk beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen opgesteld.</p> <p>Het landelijk beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen stelt de advieswaarde voor gevoelige bestemmingen met langdurige blootstelling op 0,4 microtesla. Gevoelige bestemmingen zijn in dit verband woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Voor langdurige blootstelling geldt hier de periode van 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal één jaar. Het beleidsadvies geldt voor nieuwe situaties en zoveel als redelijkerwijs mogelijk is. Uit jurisprudentie (AbRvS 1 februari 2017, ENCLI:NL:RVS:2017:238, r.o.17.3.) komt naar voren dat het landelijk beleid voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen in beginsel ook heeft te gelden voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen.</p> <p>De 0,4 microteslazone ligt in een worse case scenario op circa 20 meter vanaf de hartlijn bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen op 1 meter diepte. Op een perceel ligt vaak niet het gehele gebouw of erf in de 0,4 microteslazone. Op de delen die buiten de 0,4 microteslazone liggen kunnen gevoelige activiteiten (bestemmingen) worden gesitueerd. Daarnaast kan een verdiepte liggen of beschermingsmaatregelen de magneetveldzone van 0,4 microtesla in omvang doen verkleinen. Ook</p>

		<p>dan kunnen dicht bij de ondergrondse hoogspanningsverbindingen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.</p> <p>Het college stelt de raad voor om in artikel 7.2.1 de volgende randvoorwaarden toe te voegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla rondom een ondergrondse hoogspanningsverbindingen zijn geen gevoelige activiteiten toegestaan. • Het aanleggen van nieuwe en het verleggen van bestaande ondergrondse hoogspanningsverbindingen zorgt er niet voor dat nieuwe gevoelige activiteiten binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla gevoelige bestemmingen zijn gelegen. <p>Daarnaast stelt het college de raad voor om in bijlage 1 bij de regels een definitie op te nemen voor gevoelige activiteiten in magneetveldzones. In het GIS-systeem worden ten slotte ook de magneetveldzones van 0,4 microtesla of meer opgenomen.</p>
E	<p>Voor een gezonde leefomgeving is ook inzet op gezonde mobiliteit noodzakelijk. In de Binckhorst zorgen (de aanleg van) de Rotterdamsebaan, de Spoorboogweg en de verlengde Melkwegstraat voor een goede bereikbaarheid per auto. Echter de bereikbaarheid met openbaar vervoer zou verbeterd moeten worden als er meer bewoning in de Binckhorst komt. In het Omgevingsplan wordt ingezet op verschuiving van de modal-split ten gunste van openbaar vervoer en fietsgebruik, o.a. door de aanleg van (snel)fietsroutes. Een belangrijke stap hierbij zou ook de aanleg van een hoogwaardige OV-verbinding zijn. De GGD verzoekt de gemeente — binnen haar mogelijkheden en in samenspraak met betrokken partijen — hiermee voortvarend aan de slag te gaan. Als het moment in zicht komt dat het gebied voldoende passagiers genereert, dan kan de realisatie direct ter hand worden genomen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 6.2.</p>
F	<p>Voor het creëren van een gezonde leefomgeving is volgens de GGD een aantrekkelijke openbare ruimte met veel groen essentieel. Transformatie van het gebied waarbij ook een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat, vraagt óók om een visie op de inrichting van de openbare ruimte en om een voortvarende aanpak om dit actief te realiseren. In het voorliggende ontwerpplan (beleidsregels) staan weliswaar allerlei uitspraken over de kwaliteit van de openbare ruimte, maar deze bieden naar de mening van de GGD onvoldoende houvast. De GGD is dan ook benieuwd naar de "nog op te zetten sturingsfilosofie" (OER, pagina 52) die hier verder invulling aan moet geven.</p>	<p>Het omgevingsplan geeft globale kaders voor de hoofdstructuur van de openbare ruimte van de Binckhorst.</p> <p>Gelijktijdig met het omgevingsplan zal ook de Actualisering van de Gebiedsaanpak ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Daarin is o.a. opgenomen dat het college een Uitwerking Ruimtelijk Raamwerk zal opstellen, waarin meer inzicht gegeven zal worden in de ontwikkeling van de openbare ruimte en locaties voor publieke voorzieningen.</p> <p>Daarnaast zal het college een voorstel doen voor aanvullende eisen voor het Handboek openbare ruimte gericht op de Binckhorst.</p>
G	<p>Ook de omvang van de openbare ruimte is volgens de GGD van belang voor de kwaliteit en —behalve de 26 meter brede openbare kade langs de Trekvlies — biedt het ontwerpplan geen waarborgen voor een voldoende omvang van de openbare ruimte. Daar tegenover staat dat in de beleidsregels over ruimtelijke kwaliteit bij kaart 4 (Regels bebouwing) is aangegeven dat de dichtheid van bebouwing minimaal de waarde moet hebben die op de kaart is aangegeven; er is geen maximum niveau aangegeven. De GGD vraagt zich af hoe de omvang en kwaliteit van de openbare ruimte overeind blijft in relatie tot de wens van ontwikkelaars om te komen tot maximalisatie van de opbrengsten.</p>	<p>Naast regels voor bebouwing zijn er ook beleidsregels voor de openbare ruimte opgesteld, deze zijn globaal van karakter. Er is in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit onder andere opgenomen dat de verdichting van de Binckhorst gecombineerd dient te worden met een duurzame energievoorziening, een robuuste stedelijke groen- en waterstructuur en een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen.</p> <p>Tevens is opgenomen dat er nieuwe routes en (groene) verbindingen met een klimaatadaptieve inrichting aangelegd moeten worden, dat het waterfrontpark een groen-recreatieve zoom is, waar mensen kunnen werken, wonen, sporten, recreëren en ontspannen en dat de Groene long, met de begraafplaats en kasteel(tuin) met omliggende groene structuren, een verstilde groene ruimte in de Binckhorst vormt. Met deze beleidsregels zal gestuurd kunnen worden op voldoende openbare ruimte t.o.v. de verdichtingsopgave.</p> <p>Bovendien zal de openbare ruimte hoofdzakelijk door de gemeente worden aangelegd, waardoor ook privaatrechtelijk gestuurd kan worden op de kwaliteit van de openbare ruimte.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels, de beleidsregels en het GIS-systeem:

Regels

- In artikel 7.2.1 worden de volgende bepalingen toegevoegd:
 - Binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla rondom een ondergrondse hoogspanningsverbindingen zijn geen gevoelige activiteiten toegestaan.
 - De aanleggen van nieuwe en het verleggen van bestaande ondergrondse hoogspanningsverbindingen zorgt er niet voor dat nieuwe gevoelige activiteiten binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla gevoelige bestemmingen zijn gelegen.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels "Begripsbepalingen en wijze van meten" wordt de volgende definitie opgenomen voor gevoelige activiteiten in magneetveldzones: "woningen, scholen en kinderopvang".

GIS-systeem

- de magneetveldzones van 0,4 microtesla of meer worden opgenomen.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het punt onder D en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 59 – Janzing Brink Schipperus Advocaten namens Dyckerhoff Basal Nederland B.V. en Dyckhoff Basal Betonmortel B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.164

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	De systematiek van het omgevingsplan is anders van opzet dan het voorgaande bestemmingsplan. Het is voor DBB dan ook even zoeken naar de bevestiging van hetgeen gesteld is in de nota n.a.v. de inspraakreactie, dat geborgd is dat bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. De vraag is daarbij natuurlijk wat "onevenredig" is in dit verband. DBB exploiteert een betonmortelcentrale, deels boven de verkeerstunnel. Het bedrijf veroorzaakt ter plekke geluidsbelasting, maar ook bijkomend door het bijbehorende transport van betonmortel. Aangezien DBB gedurende de planperiode ter plaatse verwacht gevestigd te blijven, heeft het nog steeds haar voorkeur om het bedrijf specifiek te bestemmen volgens de huidige systematiek en niet op te nemen in een transformatiegebied.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.1 en 5.3 van de Algemene beantwoording.
B	DBB wordt aangemerkt als bestaand bedrijf of bestaande activiteit als bedoeld in artikel 3, onder verwijzing naar bijlage 2 bij de regels. Bijlage 2 beschrijft een betonmortelcentrale p.c. > 100 t/u met een richtafstand voor geluid van 200 meter. In het geldende bestemmingsplan Rotterdamsebaan is in artikel 5.4 sub b aangeduid dat ter plaatse een beton- of cementmortelcentrale met een productiecapaciteit van 100 ton per dag of meer en / of een zand- en grindoverslag toegestaan (categorie 4 uit de staat van bedrijfsactiviteiten). DBB verzoekt deze specifieke beschrijving uit artikel 5.4 van het geldende	Het college stelt de raad voor de beschrijving in de Tabel bestaande activiteiten te wijzigingen conform de beschrijving in het vigerende bestemmingsplan in beton- of cementmortelcentrale:- p.c. >= 100 m3/u en zand- en grindoverslag.

	bestemmingsplan over te nemen, met dien verstande dat de maateenheid noch in het vigerende, noch in het ontwerpplan goed staat beschreven. De productiecapaciteit is 100 m ³ per uur.	
C	In artikel 3 b wordt verwezen naar een bestandslocatie waar de bestaande bebouwing raadpleegbaar zou zijn: b Bestaande bebouwing, zoals opgenomen in het GIS-systeem en raadpleegbaar via https://arcgis/zDD4r is toegestaan. Op 26-10-2017 werkte de doorlink volgens de indiener niet.	De opgenomen link is op verschillende momenten en op verschillende devices gecontroleerd en werkte op alle momenten goed. Vermoed wordt dat reclamant het betreffende bestand niet kon openen door een beveiliging in de netwerkgeving van reclamant. Daarop heeft het college geen invloed.
D	Het meest prangende punt op dit moment is het gegeven dat DBB er niet in geslaagd is op www.ruimtelijkeplannen.nl de geluidszone aan te treffen die wel zichtbaar is als niet de laag van het ontwerpplan, maar de laag van het geldende bestemmingsplan Rotterdamsebaan wordt geraadpleegd. Het lijkt erop dat er in zoverre een koppeling tussen artikel 7.2.6 en de verbeelding ontbreekt. In het geldende bestemmingsplan is de geluidszone volgens de indiener zowel zichtbaar op de verbeelding als aangeduid met een bepaling in de regels: <i>28.5 Geluidzone - Industrie</i> <i>In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en), dienen de bepalingen uit de wet Geluidhinder (Wgh) vanwege aanwezigheid geluidszone 60 db(A) industrie terrein in acht te worden genomen.</i>	(De geluidszone van) het gezoneerd industrieterrein is inderdaad niet op de verbeelding opgenomen. In plaats daarvan zijn zowel het gezoneerd industrieterrein als de bijbehorende geluidszone opgenomen in het GIS-systeem. Om die reden is artikel 7.2.1 sub a vetgedrukt, waarmee wordt verwezen naar het GIS-systeem (zie artikel 6 sub b). Naar het oordeel van het college beperkt dit de rechtszekerheid van bestaande bedrijven op het gezoneerd industrieterrein te veel. Daarom stelt het college de raad voor om het gezoneerd industrieterrein op de verbeelding op te nemen.
E	Met betrekking tot de verkeersbestemming wordt door de indiener opgemerkt dat uit een inrichtingstekening de indruk ontstaat dat er sprake is van een langzaamverkeersverbinding direct (voor)langs het bedrijfsterrein van DBB. Op grond van artikel 9.2.4 sub a moet bij de aanleg van nieuwe infrastructuur rekening worden gehouden met Duurzaam Veilig. Voor ondergrondse infrastructuur (sub b) geldt dat rekening moet worden gehouden met bestaand en/of beoogd gebruik van gronden. DBB mist in dit artikel in het bijzonder met betrekking tot de uitrit van het bedrijfsterrein dat rekening gehouden wordt met het dubbel gebruik van gronden voor o.a. inkomend en uitgaand zwaartransport. Dit betekent dat zowel in artikel g zelf als in de inrichtingstekening erop gelet moet worden dat voetgangers- en fietsbewegingen niet nodeloos (dicht) langs het bedrijfsterrein rijden.	In de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit', specifiek de kaart 'Ruimtelijk en Functioneel raamwerk' is een aantal indicatieve verbindingen en routes opgenomen. Deze zijn indicatief. Het betreft langzaam verkeersverbindingen met een daarop afgestemde dimensionering waarvan zowel de exacte locatie als de wijze van uitvoering nog nader te bepalen zijn. In dit geval gaat het om een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Binckhorstlaan en het gebied rond de Binckhorsthaven. De exacte ligging daarvan is nog niet bekend. Bij de nadere uitwerking zal aan de hand van, onder andere, perceelgrenzen, de benodigde ruimte, inrichtingseisen en veiligheidsaspecten de exacte locatie worden bepaald. Bij de nadere uitwerking worden altijd de direct belanghebbenden, zoals aanliggende bedrijven betrokken in het proces van uitwerking en besluitvorming. Daarbij zal in ieder geval de Inspraak- en participatieverordening Den Haag 2012 worden gevolgd. Voor wat betreft de situering en inrichting van routes voor langzaam verkeer vormen de uitgangspunten vanuit het Handboek Openbare Ruimte en de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig een waarborg voor veilige routes.
F	Ditzelfde geldt voor zover op grond van artikel 10 over het water (loop)bruggen aangelegd zouden kunnen worden. De haven wordt gebruikt voor scheepvaart. De toegankelijkheid voor scheepvaart alsmede het laden en lossen van schepen moet volgens de indiener niet in het geding komen.	Artikel 10 maakt de aanleg van (loop)bruggen mogelijk. Vanzelfsprekend mag bij de aanleg van eventuele bruggen de toegankelijkheid voor scheepvaart alsmede het laden en lossen van schepen niet in geding komen. Om die reden is in artikel 10.2.2 sub b aangegeven dat bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie. In de omschrijving van toegelaten activiteiten (artikel 10.1) zijn activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven toegelaten, waaronder scheepvaartverkeer wordt begrepen. De aard en omvang van bruggen dient daarmee te passen bij de toegankelijkheid voor het scheepvaartverkeer. Daarmee is reeds geborgd dat de toegankelijkheid voor scheepvaart alsmede het laden en lossen van schepen niet in het geding komen. Het college is echter wel van mening dat deze borging duidelijker in de regels kan worden vastgelegd. Het college stelt de raad daarom voor om in artikel 10 (Water) een bepaling op te nemen waarin wordt bepaald dat (nieuwe) bruggen het scheepvaartverkeer niet mogen hinderen.

G	Tot slot gaat DBB ervan uit dat ter plaatse van de bestemming verkeer, langs het bedrijfsterrein, de parkeervoorziening terugkeert zoals die aanwezig was voordat met de aanleg van de Rotterdamse baan een begin werd gemaakt.	Voor de Binckhorstlaan tussen de Maanweg en de Mercuriusweg heeft in het kader van de realisatie van de Rotterdamsebaan de besluitvorming plaats gevonden over de herinrichting (RIS 259498). In dat kader, maar ook bij het bestemmingplan Rotterdamsebaan (RIS 264198) is uitvoerig ingegaan op het parkeren en de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen op de openbare weg. Per saldo is er bij definitieve inrichting geen afname van het aantal parkeerplaatsen op dit deel van de Binckhorstlaan ten opzichte van de situatie voor aanvang van de werkzaamheden voor de Rotterdamsebaan. Daarmee komt niet exact de oude situatie terug maar blijft de parkeercapaciteit op de openbare weg gelijk aan de situatie voor aanleg van de Rotterdamsebaan.
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.1.1 Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en (bijlagen bij de) regels:

Verbeelding

- Er wordt een aanduiding opgenomen voor het gezoneerd industrieterrein;

Regels

- In artikel 10.2.2 wordt lid b als volgt aangevuld: ‘en het scheepvaartverkeer niet hinderen’;

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 2, de Tabel Bestaande activiteiten wordt de beschrijving van het bedrijf van indiener als volgt aangepast: “een beton- of cementmortelcentrale met een productiecapaciteit van 100 m3 per uur of meer en / of een zand- en grindoverslag”.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het punt onder B, D en F en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 60 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.165

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Vele malen is de indiener geconfronteerd met nieuwe denkbeelden aan de zijde van de gemeente o.a. door middel van nieuwe (bestemmings)plannen. Investeerdere met rechten ten aanzien van naastgelegen percelen hebben hun voornemens tot investeringen niet doorgezet (De Bincker). Het laatste bestemmingsplan kwam in 2015 tot stand.	Het is inderdaad zo dat sinds 2005 meerdere plannen gemaakt zijn voor de Binckhorst. Met name de economische crisis heeft er voor gezorgd dat het masterplan Binckhorst en het bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid) niet langer haalbaar was. In 2015 heeft de raad het bestemmingsplan Binckhorst Noord vastgesteld. In dit bestemmingsplan is uitsluitend de bestaande juridisch-planologische situatie geactualiseerd. Met dit bestemmingsplan werden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.
B	Als de indiener goed begrijpt wil het nieuwe ontwerp omgevingsplan de rechten van de indiener met betrekking tot het mogelijk gebruik van het genoemde bedrijfspand respecteren en niet inperken. Daarvoor wordt in het omgevingsplan de formule gebruikt: dat er rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Verder komt de indiener in de teksten de zinnen tegen dat: De gegevens uit het omgevingsplan en de huidige situatie in de Binckhorst (op grond van vergunning en feitelijke situatie) vormen de basis voor de nulmeting. Deze nulmeting is het startpunt voor de monitoring. Het pand van de indiener is ook ontworpen als autoshowroom. Daarvan is vanzelfsprekend een garage(herstel)bedrijf	In artikel 14 sub a is ten onrechte een garagebedrijf als verboden gebruik aangemerkt. Garagebedrijven zijn reeds in de Binckhorst gevestigd en passen ook binnen een gemengd woon-werkgebied. Daarom zal het college aan de raad voorstellen om in artikel 14 sub a garagebedrijven te laten vervallen als verboden gebruik. Op 18 oktober 2007 is een vergunning verleend voor een garagebedrijf met showroom aan de Binckhorstlaan naast nummer 113. Deze vergunning is ten onrechte niet opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten. Daarom stelt het college de raad voor om in de Tabel bestaande activiteiten de adressen Binckhorstlaan 99-109 en Meteorstraat 72-78 op te nemen als bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar.

	<p>onderdeel. In artikel 14 gaat worden bepaald dat exploitatie van een garagebedrijf is verboden. Dit brengt de indiener in verwarring. De indiener wil graag opheldering hierover. De indiener mag er toch van uitgaan dat het bestaande bedrijfsgebouw kan worden geëxploiteerd als autobedrijf/showroom met daarbij inpandig ook ruimte voor een noodzakelijke garagefaciliteit? In de regels komt de indiener echter tegen dat nieuwe garagebedrijven niet meer zijn toegestaan. De indiener verneemt graag van de gemeente voor alle zekerheid en ter voorkoming van mogelijke misverstanden dat het verbod van een garagebedrijf niet geldt voor ons hierboven genoemd bedrijfspand.</p>	
C	<p>Meer in het algemeen zou de indiener willen weten welke gebruiksmogelijkheden: op basis van verworven rechten, en onder het nieuwe ontwerp omgevingsplan overigens voor het pand van de indiener nog in beeld blijven. De indiener heeft namelijk de indruk dat de gemeente met dit nieuwe plan gebruiksmogelijkheden verder gaat inperken.</p>	<p>In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande activiteiten (artikel 3 en de inventarisatie in bijlage 2 bij de regels) en regels voor nieuwe activiteiten (onder meer artikel 7).</p> <p>Ten aanzien van de bestaande gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar de beantwoording onder B.</p> <p>Naast de bestaande gebruiksmogelijkheden, biedt het omgevingsplan onder voorwaarden veel ruimte voor nieuwe gebruiksmogelijkheden. In artikel 7.1 is aangegeven welke activiteiten zijn toegestaan. In artikel 7.2 is aangegeven welke randvoorwaarden daarbij van toepassing zijn. Met het omgevingsplan worden de gebruiksmogelijkheden niet beperkt, maar juist verruimd. Wel dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning aangetoond te worden dat aan de toepasselijke randvoorwaarden wordt voldaan.</p>
D	<p>Een magere aanduiding als bijvoorbeeld circulaire economie schept voor de indiener weinig duidelijkheid.</p>	<p>In bijlage 1 bij de regels is een definitie voor circulaire economie opgenomen: een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren.</p>
E	<p>In de grote hoeveelheid ter inzage gelegde documenten ziet de indiener dat de gemeente voor de gehele Binckhorstlaan (dus ook voor de Gasfabriekzone waar het pand van de indiener is gelegen) inzet op ontwikkeling naar een aansprekende stadsentree met een Avenueachtig karakter. Er wordt volgens de indiener gemikt op veel woningen in hoogbouw met commerciële plinten. Hoewel de indiener de wens en noodzaak van woningen zeker begrijpt, vraagt de indiener zich af of deze optie niet een behoorlijk luchtkasteelkarakter heeft. In dit verband wijst de indiener op zaken als de externe veiligheid (zie bijlage 41 van het Omgevingsplan) en de aanwezigheid van bedrijven als HMS en de afvaloverslag in de Gasfabriekzone. Tot nu toe is er, voor zover bekend bij indiener, niet bekend nog nooit een locatie gevonden voor verplaatsing van de afvalbedrijvigheid. De indiener vraagt zich af waarom de gemeente verwacht dat nieuw onderzoek dat wel zal opleveren.</p>	<p>De bestaande bedrijven zorgen er inderdaad voor dat er op dit moment nog niet overal op de Binckhorst de mogelijkheid bestaat om woningen en andere gevoelige functies te realiseren. Er zijn echter nog voldoende locaties over waar wel al op dit moment woningbouw gerealiseerd kan worden en er is dan ook al een aantal initiatieven daartoe bij de gemeente bekend gemaakt. Het omgevingsplan kent bovendien een looptijd van 20 jaar in plaats van de gebruikelijke 10 jaar voor een bestemmingsplan. Op korte termijn zal er dus weliswaar nog geen sprake zijn van uitplaatsing van bijvoorbeeld de afvaloverslag, maar dat wil echter niet zeggen dat dit bijvoorbeeld niet over 10 of 15 jaar wel aan de orde is. Daarnaast is het ook niet ondenkbaar dat contouren van de bestaande bedrijven in de toekomst kleiner worden door bijvoorbeeld aanpassingen in de bedrijfsvoering of maatregelen die getroffen worden. Het omgevingsplan biedt bewust ruime kaders waarbinnen private partijen initiatieven kunnen realiseren en zelf met creatieve oplossingen kunnen komen om mogelijke knelpunten weg te nemen.</p>
F	<p>De indiener is zeker niet tegen nieuwe ontwikkelingen, zoals veel nieuwe woningen in hoogbouw met commerciële plinten, aan een Avenueachtige Binckhorstlaan. De indiener hoopt juist dat de gemeente doorpakt met het realiseren hiervan. De indiener vindt dat de gemeente daaraan in al haar rollen prioriteit dient te geven. Dat zal echter naar indieners mening alleen kunnen indien de gemeente ruimere commerciële mogelijkheden (bv. het ruimhartig toestaan van zaken als supermarkten en horeca in de commerciële plinten) en ook anderszins initiatieven neemt. Daar bij kan volgens de indiener ook gedacht worden aan vermindering van de LPG/externe veiligheidsproblematiek. Verder geeft de indiener aan dat nu eens echt serieus werk gemaakt</p>	<p>In 2011 heeft de gemeenteraad de Gebiedsaanpak vastgesteld, waarmee gekozen is voor de organische transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied. Dit uitgangspunt is vertaald in het omgevingsplan Binckhorst. Daarmee faciliteert de gemeente de transformatie van de Binckhorst. Initiatiefnemers kunnen binnen de kaders van het omgevingsplan plannen ontwikkelen en zelf met creatieve oplossingen komen om eventuele knelpunten weg te nemen.</p> <p>De reactie van indiener dat serieus werk gemaakt moet worden van verplaatsing van HMS en de afvaloverslag wordt in het kader van het omgevingsplan voor kennisgeving aangenomen. Er zijn nog geen concrete plannen voor verplaatsing van de HMS en afvaloverslag.</p> <p>Het college deelt de stelling van inspreker niet dat de ambitie voor het Gasfabriekterrein mager is. In paragraaf 2.4.2 van het OER is aangegeven</p>

	<p>moet worden van verplaatsing van HMS en de afvaloverslag. Nu wekt de activiteit van de gemeente in het gebied volgens de indiener de indruk vooral gericht te zijn op het bevorderen van verrommeling en het vergroten van ook eigen opslagmogelijkheden. De ambitie van de gemeente in het nieuwe omgevingsplan -met een looptijd van 20 jaar- voor de Gasfabriekzone is volgens de indiener mager. Indiener zegt dat het gebied in feite wordt doodverklaard voor andere dan wat marginale ontwikkelingen. De indiener vindt dat op zijn minst een gemiste kans.</p>	<p>dat dit gebied de potentie heeft om onderdeel te worden van het Central Innovation 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. Indien de milieucirkels kleiner worden of wegvallen, bijvoorbeeld door een vertrek van zware bedrijvigheid uit dit gebied, ontstaat extra ruimte voor woningbouw. Net als elders in de Binckhorst zijn er in het Gasfabriekterrein volop kansen voor ontwikkelingen, maar is het aan initiatiefnemers om, indien nodig, in overleg met bestaande bedrijven met oplossingen te komen voor de bestaande milieucirkels. De aanwezigheid van bijvoorbeeld de WOW Zone vormt een goed voorbeeld van de ruimte die er is voor nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de transformatie van de Binckhorst, ook in het deelgebied Gasfabriekterrein en omgeving.</p>
G	<p>Het realiseren van zaken als een Waterfrontpark met openbare kades en wat nieuwe woningen daar, moet naar indieners mening het sluitstuk worden van de ontwikkeling van de Binckhorst langs de Trekvlies. Zo wordt volgens de indiener ook voorkomen dat daar enige aantrekkelijke kansen bijvoorbeeld met betrekking woningbouw of horecaontwikkeling snel worden geogst en de grote opgave, namelijk de snelle realisatie van veel woningen aan de Avenue blijft liggen.</p>	<p>Zoals al aangegeven in de Algemene beantwoording onder 1 heeft de gemeenteraad gekozen voor het organische wijze ontwikkelen van de Binckhorst. De gemeente faciliteert deze ontwikkeling en stelt randvoorwaarden om te zorgen dat de Binckhorst transformeert naar een gemengd woon-werkgebied. Hoe de transformatie van de Binckhorst precies zal verlopen en waar de eerste initiatieven zullen ontstaan is afhankelijk van de betreffende initiatiefnemers. In het omgevingsplan geldt geen prioritering voor bepaalde ontwikkelingen of gebieden.</p> <p>Via monitoring wordt bijgehouden of het gebied zich blijft ontwikkelen richting een gemengd woon-werkgebied. Indien dat niet het geval is, zal het college ingrijpen en maatregelen nemen. Zo zal het college bijvoorbeeld gronden aanwijzen voor de realisatie van noodzakelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een school, als blijkt dat dit door de markt niet wordt opgepakt.</p>
H	<p>Verder zet de indiener vraagtekens bij de voorgestane aanpak met een vergunningentafel. De indiener denkt dat met een dergelijke aanpak mogelijk al snel (alle) ruimte wordt gepakt door vernuftige investeerders. Zo blijft er al snel te weinig ruimte over voor uitbreiding of organische groei van bestaande bedrijvigheid of het realiseren van de forse woningbouwambitie. Hoe wil de gemeente dat voorkomen?</p>	<p>De Omgevingstafel Binckhorst zorgt ervoor dat aan de hand van het omgevingsplan en de bijbehorende beleidsregels al in een vroegtijdig stadium een goede beoordeling/afweging plaats kan vinden van initiatieven die worden ingediend voor de Binckhorst. Daarbij toetst de omgevingstafel namens het bevoegd gezag initiatieven aan de regels van het omgevingsplan Binckhorst. Onduidelijk is waarom dit proces zou leiden tot 'het snel pakken van (alle) ruimte door vernuftige investeerders', zoals inspreker aangeeft.</p> <p>Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is het 'eerst komt, eerst maalt'-principe. Daarmee hebben zowel bestaande bedrijven als investeerders mogelijkheden om nieuwe initiatieven te ontplooiën. 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 gebruiksruimte inneemt, is het instrument "reservering" geïntroduceerd in het omgevingsplan. Met deze reservering kan gebruiksruimte gedurende een half jaar (vanaf het moment van indienen) worden gereserveerd.</p> <p>Van willekeur of oneerlijke concurrentie is geenszins sprake. Aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst aan de regels van het omgevingsplan, waarmee aanvragen op gelijke gronden worden beoordeeld. Het moment van indienen van de aanvraag of verzoek om reservering is bepalend voor de vraag of gebruiksruimte resteert. Een ieder kan een verzoek om reservering of aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Hoe eerder een initiatiefnemer een aanvraag indient of verzoek om reservering doet, hoe groter de kans dat er nog gebruiksruimte resteert. Dat speelveld is voor een ieder gelijk. Gedurende de looptijd van het plan kan bepaalde gebruiksruimte niet langer beschikbaar zijn, omdat de beschikbare gebruiksruimte volledig is gerealiseerd. Indien bijvoorbeeld de gebruiksruimte van 5.000 woningen inmiddels volledig is gebruikt, is binnen de kaders van het omgevingsplan geen ruimte voor nieuwe woningen, maar is wel invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwambitie.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en (bijlagen bij de) regels:

Regels

- In artikel 14, sub a wordt een garagebedrijf geschrapt als verboden gebruik.

Bijlagen bij de regels

- In de Tabel bestaande activiteiten worden de adressen Binckhorstlaan 99-109 en Meteorstraat 72-78 opgenomen als bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B en C en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 61 – VVE Juno

Raadsadres: RAAD.2017.166

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Het zogenaamde Junoblok is als voormalig kantoorpand ingrijpend aangepast en inmiddels grotendeels bewoond. In overleg met de gemeente Den Haag is rekening gehouden met de wijze waarop er met de afvalstromen wordt omgegaan. Er is voor gekozen om - als tijdelijke oplossing - het huisvuil intern op te slaan ervan uitgaande dat er op termijn ondergrondse voorzieningen, ook voor het gescheiden verzamelen van afval, zouden worden aangebracht naast het gebouw. Omdat het fietsen parkeren intern is opgelost en de ruimte zeer beperkt is zou deze interne opslagruimte vervolgens voor fietsenstalling gebruikt kunnen gaan worden. In het ter inzage liggende ontwerp- omgevingsplan is de bouwregel opgenomen: <i>x. voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval worden inpandig aangebracht</i>; Voor nieuw te realiseren gebouwen kan deze bouwregel meegenomen worden in het ontwerp. Voor de situatie van het Junoblok, en wellicht ook voor andere al bestaande gebouwen die als bestemming wonen krijgen, bestaat die mogelijkheid volgens de indiener niet. Bewoners worden volgens de indiener dan ook geschaad in hun belangen mocht deze bouwregel ook voor het Juno blok komen te gelden. Concreet verzoekt de indiener de gemeente om bouwregel 7.2.1. x niet van toepassing te laten zijn op het gedeelte van het omgevingsplan waar het Junoblok binnen valt. Het beleid van de Gemeente Den Haag voorziet volgens de indiener in steeds meer ondergrondse afvalcontainers voor het gescheiden verzamelen van afval. De indiener pleit ervoor dat in het omgevingsplan ruimte wordt gemaakt voor het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers (ORACs) in de gebieden (Trekvlizone, Maanweg) waar vooral woningen zullen worden gerealiseerd.</p>	<p>De regel die is opgenomen in artikel 7.2.1 sub x is uitsluitend van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en niet op bestaande woningen. Het Junoblok is aangemerkt als bestaande woonactiviteit (zie artikel 3 in combinatie met bijlage 2 bij de regels van het omgevingsplan). Voor bestaande activiteiten zijn de regels in artikel 7.2 niet van toepassing.</p> <p>Dat neemt echter niet weg dat het Huishoudelijk Afvalplan Den Haag 2016 – 2020 wel van toepassing is op het Junoblok. Uitgangspunt van dit beleid is dat de afvalinzamelvoorziening inpandig (of in of om het huis bij grondgebonden woningen) wordt opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. Pas als afvalscheiding inpandig niet mogelijk is, wordt bekeken of dit in de openbare ruimte mogelijk is. Om deze reden heeft de raad voor Binckhorst geen besluit genomen over het plaatsen van (ondergrondse) inzamelvoorzieningen in de openbare ruimte.</p> <p>Specifiek voor het Junoblok geldt dat bij de gesprekken over transformatie van het Junoblok altijd is aangegeven dat afvalinzameling inpandig moet worden opgelost. Daar was ruimte voor gelet op het leegstaande kantoorgebouw. De verhoging van het aantal eenheden naar 116 ten opzichte van de 67 kluswoningen in eerdere plannen, waardoor nagenoeg alle inpandige ruimten benut zijn voor woondoeleinden, maakt dat niet anders. Om die reden zal het college conform het vastgestelde afvalbeleid geen medewerking verlenen aan het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers ten behoeve van het Junoblok.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 62 – Schouten Bouw

Raadsadres: RAAD.2017.167

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

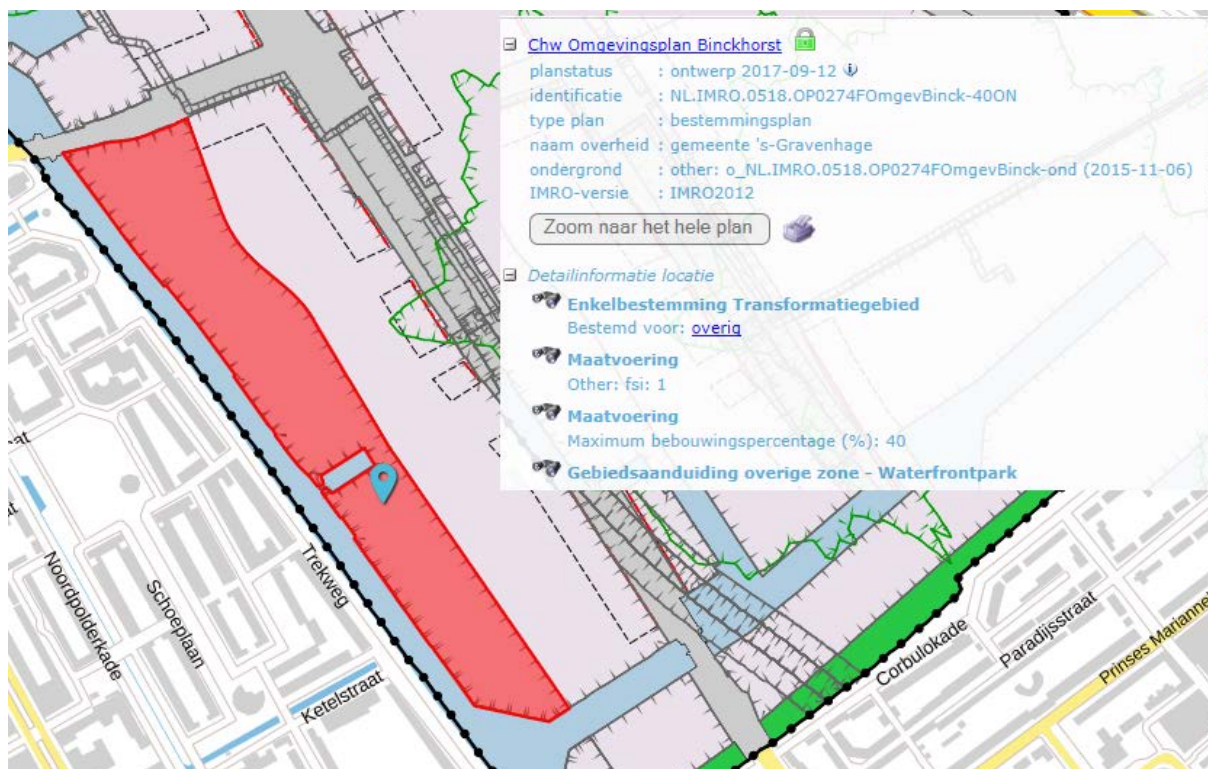
Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Op de verbeelding zijn fsi's aangegeven. Hierbij is telkens een =-teken aangegeven. Als de indiener naar de regels kijkt, dan is bij 7.2.2 lid 5 aangegeven dat nieuwe gebouwen een fsi van minimaal 1,5 hebben, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Als de indiener dit artikel letterlijk leest betreft de fsi-waarde nieuwe gebouwen (en niet de hele plot waar de nieuwe gebouwen deel van uitmaken). Ook lijkt het volgens de indiener alsof de fsi-waarde op de verbeelding precies behaald dient te worden, in plaats van dat het een minimum betreft. Naar indieners inzicht betreft het ook op de verbeelding minimum waarden. De indiener zou dit graag verwerkt zien op de verbeelding.	Indiener geeft terecht aan dat op de verbeelding ten onrechte is aangegeven dat de FSI exact een bepaalde maat moet bedragen, terwijl in de planregels is aangegeven dat de FSI minimaal een bepaalde maat moet bedragen. Het college heeft een minimale FSI willen vastleggen, om daarmee een bepaalde mate van stedelijkheid te borgen. Daarom stelt het college de raad voor zowel de verbeelding als kaart 4 – Regels Bebouwing, behorende bij beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit op dit punt aan te passen ten einde ook daar een minimale FSI te borgen.
B	Indiener geeft aan dat artikel 7.2.2 lid 4 zegt dat langs de Trekvljet binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Volgens de indiener kan het op specifieke plekken stedenbouwkundig interessant zijn om dicht op de Trekvljet te bouwen, zonder afbreuk te doen aan het concept van een Waterfrontpark. Graag ziet de indiener dat deze afstand word uitgedrukt in bv. een gemiddelde waarde/ indicatieve afstand of in zijn geheel wordt losgelaten.	De breedte van de kade langs de Trekvljet is zorgvuldig gekozen. Met deze minimale breedte is er voldoende ruimte voor een kade of oever, voetgangers, fietsers en groen die voldoen aan de ambities, zoals een klimaatadaptieve groene inrichting met een hoge verblijfskwaliteit. De openbare kade is tevens bepalend voor het karakter en de inrichting van het Waterfrontpark. Hieraan grenzend zullen parken, pleinen en insteekhavens gerealiseerd worden. Het Waterfrontpark is een ruimtelijk zeer bepalende structuur voor de Binckhorst: een groene open ruimte aan het water die ook vanuit hoogstedelijke gebieden, zoals de bebouwing langs de Binckhorst, voelbaar en zichtbaar moet. Op het schaalniveau van de Binckhorst is deze openbare ruimte langs het water van belang voor een vitale stedelijke structuur. Voor nieuwe initiatieven wil het college daarom vasthouden aan breedte van de kade langs de Trekvljet van 26 meter.
C	De indiener geeft aan dat de afstand van bebouwing tot ander water dan de Trekvljet in het ontwerp-omgevingsplan niet is benoemd. Wel wordt aangegeven dat bepaalde kades openbaar dienen te zijn. Graag ziet de indiener dat hier een minimale afstand van 8 meter wordt aangegeven, aangezien de hoogstedelijke milieus die voorzien zijn een dergelijke maatvoering vragen.	Het college is het met indiener eens dat de afstand van bebouwing tot ander water dan de Trekvljet ten onrechte niet is benoemd. Daarom stelt het college de raad voor om in de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit op te nemen dat ten opzichte van het overige water een afstand van minimaal 8 meter aangehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. De kade aan de havenzijde van Binckeiland (voormalige SDU) zal echter uitgesloten worden, aangezien hier al sprake was van afspraken met de initiatiefnemer voordat het ontwerp-omgevingsplan ter visie werd gelegd.
D	Indiener geeft verder aan dat in de beleidsregels bij de verhouding sociale huur- en koopwoningen is aangegeven dat minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Bij sociale huurwoningen gaat het volgens de indiener om woningen met een huur onder de huurliberalisatiegrens die verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie). Deze bepalingen ziet de indiener als te stringent voor De Binckhorst. Het is een transitiegebied met een specifiek karakter. Ruimte voor experiment past daarbij. Er zijn momenteel ontwikkelingen in de markt die passen binnen het sociale programma, maar verhuurd worden door partijen van buiten Den Haag (niet zijnde 'toegelaten	Zoals opgenomen in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie (www.woonvisiedenhaag.nl) streeft Den Haag naar een sociaal-inclusieve stad met ruimte voor verschillende bewoners en woonvormen. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw en 20% middeldure huurwoningen. In de Binckhorst is deze ambitie vertaald in de beleidsregel Woonkwaliteit. Uitgangspunt is dat in de gehele Binckhorst gemengd wordt gebouwd. Dit betekent niet dat er te allen tijde binnen één complex gemengd moet worden gebouwd. Deze ambitie is opgenomen om te borgen dat er gedifferentieerd gebouwd wordt en geen concentraties ontstaan van één woontype, zoals sociale woningbouw. Het niet opnemen van deze norm in het omgevingsplan zou er zeer waarschijnlijk toe leiden dat in de Binckhorst onvoldoende sociale woningbouw zou worden gerealiseerd en daarmee het aandeel sociale woningbouw op een beperkt aantal locaties in geconcentreerde vorm zou moeten worden gerealiseerd.

	instellingen'). Als voorbeeld kan gedacht worden aan begeleid woonconcepten voor laaggeschoolde werkenden/ studenten/ young professionals. Graag ziet de indiener een verruiming op dit vlak.	<p>In de beleidsregels zijn voldoende uitzonderingen opgenomen die borgen dat de aandelen sociale woningbouw en middeldure huurwoningen worden gebouwd in de Binckhorst én de mogelijkheid bieden om maatwerk te leveren, bijvoorbeeld door samen te werken met woningbouwcorporaties.</p> <p>Sociale woningbouw wordt in de regel, en zoals vastgesteld in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie, uitgevoerd door een toegelaten instelling. Indien de regels hieromtrent worden aangepast zal dit vertaald worden in de beleidsregels bij het omgevingsplan. De toegelaten instellingen hebben een eigen entiteit binnen de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Overlegwet Huurders Verhuurders. Deze Rijkswetgeving geeft de gemeente de garantie dat er langdurige afspraken te maken zijn met deze verhuurders. Deze positie hebben marktverhuurders niet.</p>
E	In de regels bij 7.2.2 artikel 9 wordt gesproken over de aanduiding "overige zone Waterfrontpark". Deze aanduiding kan de indiener niet terugvinden op de verbeelding.	De gebiedsaanduiding "overige zone-Waterfrontpark" is opgenomen in de deelgebieden Trekvlizone en Gasfabriekterrein en omgeving op de verbeelding van het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst. In afbeelding 62.1, opgenomen onder deze beantwoording, is een uitsnede van de website ruimtelijkeplannen.nl opgenomen, waarop de gebiedsaanduiding "overige zone-Waterfrontpark" in de Trekvlizone rood is gemarkeerd.
F	Op de verbeelding Ruimtelijk en Functioneel raamwerk is een Nieuwe route en verbinding (indicatief) ingetekend tussen de Junostraat en de Jupiterkade. Deze route is volgens de indiener niet noodzakelijk voor de ontsluiting van dit deelgebied en splitst het gebied onnodig in tweeën. Ook heeft deze route een negatief effect op de haalbaarheid van herontwikkeling. Graag ziet de indiener dat de indicatieve verbinding verlegd naar de kade of in zijn geheel wordt geschrapt.	<p>In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit, specifiek de kaart 'Ruimtelijk en Functioneel raamwerk' is een aantal indicatieve verbindingen en routes opgenomen. Deze zijn onder andere gebaseerd op de ruimtelijke visie zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan Trekvlizone dat onderdeel is van het vastgestelde projectdocument Trekvlizone.</p> <p>De indicatieve verbindingen en routes zijn opgenomen om te borgen dat er bij ontwikkelingen een verkeersontsluiting wordt aangelegd die past bij de huidige en te verwachten verkeersintensiteiten en een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersverbindingen ontstaat, dat de verschillende gebieden in de Binckhorst met elkaar en met de omgeving verbindt. Uitgangspunt in de Trekvlizone is dat de gebieden langs de Trekvlizone verkeersluw zijn en een hoge verblijfskwaliteit hebben. Het verzoek om de verbinding te verplaatsen naar de kade komt niet overeen met die visie in het Stedenbouwkundig Plan Trekvlizone, noch met de ambities van het omgevingsplan. Echter de positie van de indicatieve verbinding ligt niet precies vast, maar kan ook in de directe nabijheid daarvan gepositioneerd worden, zolang er sprake blijft van het interne fijnmazige netwerk.</p> <p>Gelijktijdig met het omgevingsplan zal ook de Actualisering van de Gebiedsaanpak ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Deze gebiedsaanpak zal vervolgens verder worden uitgewerkt in gebiedspaspoorten per deelgebied. Bij deze nadere uitwerking zal aan de hand van onder andere perceelgrenzen, de benodigde ruimte en inrichtingseisen, de exacte locatie van de verbindingen worden bepaald. Bij de nadere uitwerking worden vanzelfsprekend de direct belanghebbenden, zoals eigenaren en aanliggende bedrijven, betrokken.</p>
G	In de Regels 7.2.2. lid 2 is aangegeven dat de plint uit 1 of 2 bouwlagen mag bestaan. In de begripsbepaling is een plint omschreven als het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in architectonische, stedenbouwkundige en functionele zin. Voor de zone langs de Maanweg en de Binckhorstlaan maakt de indiener bezwaar tegen deze omschrijving als hiermee een meer dan 2-laagse, doorgaande bebouwing van meer dan 8 meter wordt tegengegaan. Een dergelijk volume kan immers	Eisen aan de plint hebben als doel om een aantrekkelijke stedelijke laag te creëren die gericht is op de openbare ruimte, waardoor er interactie kan ontstaan tussen de activiteiten in de plint en de passanten in de openbare ruimte. Tevens wordt zo de mogelijkheid geboden voor een flexibele invulling. Plinten hebben een minimale hoogte van 8 meter, over 1 of 2 lagen Dit geldt waar de regeling plint op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk' behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is opgenomen en bij bebouwing hoger dan 50 meter. De hoogte van de plint is met uitzondering van de hoogte van de plinten langs de Binckhorstlaan saldeerbaar, waarbij altijd een minimale plinthoogte geldt van 4,5 meter. Een hogere plint

	volgens de indiener ook als stedenbouwkundig, architectonisch en functioneel bepalend aangemerkt worden.	wordt dus niet tegengegaan. Er is opgenomen dat de plint uit één of twee lagen bestaat. Wat er in het gebouw op de eerste twee lagen gebeurt, is zichtbaar vanaf de straat. De lagen boven laag één en twee zijn zeker ook bepalend voor het straatbeeld, maar hebben in mindere mate een directe relatie met de openbare ruimte. De hoogte van plint zorgt, naast flexibiliteit, dus ook voor levendigheid en interactie op ooghoogte. Om die reden wil het college vasthouden aan de bepaling dat de plint uit één of twee lagen dient te bestaan.
H	Artikel 11.2.4 lid c van de regels geeft aan dat bomen minimaal 15 meter uit elkaar geplant dienen te worden. Deze eis vindt de indiener te detaillistisch van aard voor het omgevingsplan. In een parkachtige situatie bijvoorbeeld kan het juist kwaliteit opleveren om her en der een cluster dichter op elkaar geplante bomen aan te planten. Ook voor een klimaatadaptieve inrichting kan dit volgens de indiener wenselijk zijn. De indiener ziet graag dat deze eis geschrapt wordt.	Zoals in de planregels van het ontwerp-omgevingsplan is opgenomen, geldt deze bepaling voor elke nieuwe boom binnen het plangebied. Het is echter de bedoeling dat de bomen langs wegen (tussen de weg-as en bebouwing) aan de eis voldoen. Dit is een simpele maatregel die er voor zorgt dat de concentratie verontreinigende stoffen niet onnodig hoog wordt. Het college stelt de raad voor de bepaling in artikel 11.2.4 lid c als volgt aan te passen: "bij de inrichting van de openbare ruimte dient bij nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, de onderlinge afstand minimaal 12 meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen." De aanpassing naar 12 meter is in lijn met het ontwerp van de Rotterdamsebaan. Met deze aanpassing geldt deze regel niet voor parkachtige situaties.
I	De indiener geeft aan dat het pand Jupiterkade 10 op de verbeelding Waardevolle bebouwing niet is aangegeven, maar wel in de factsheet wordt genoemd als zodanig. De indiener wil dat dit pand ook uit de factsheet verwijderd wordt.	Het pand aan de Jupiterkade 10 is per abuis op de factsheet als bijzondere pand vermeld. Het juiste adres had het pand aan de Jupiterkade 8 moeten zijn. Het college stelt de raad daarom voor om het adres Jupiterkade 10 te verwijderen uit de factsheet en Jupiterkade 8 op te nemen in de factsheet en op de kaart Waardevolle bebouwing, behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit.
J	De indiener geeft aan dat de panden van Den Elzen aan de Saturnusstraat op de verbeelding zijn aangemerkt als karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing. De twee kleine gebouwen ter weerszijde van het grote pand zijn ook aangemerkt. Indien dit belemmeringen oplevert voor sloop en/of herontwikkeling wilt de indiener dat deze panden van de verbeelding Waardevolle bebouwing verwijderd worden. Het handhaven van deze ondergeschikte panden belemmert volgens de indiener in ernstige mate de ontwikkelingsmogelijkheden van deze kavel.	Aanvragen om omgevingsvergunning en verzoeken om reservering worden getoetst aan onder meer de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en de bijbehorende kaart Waardevolle bebouwing. Bij ontwikkelingen rondom de panden van Den Elzen aan de Saturnuskade zal daarom rekening gehouden moeten worden met de aangewezen waardevolle panden. Het college is het met indiener eens dat de versie die ter inzage is gelegd nog niet voldoende concreet is wat dat betekent. De zinsnede 'zoveel mogelijk behouden dienen te blijven of gerespecteerd dienen te worden' in deze beleidsregel biedt nog te veel ruimte voor interpretatie. Daarom stelt het college de raad voor de bescherming van waardevolle bebouwing aan te passen. Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8 voor een beschrijving van de voorgestelde regeling.
K	De indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogtes zoals aangegeven op de verbeelding in het gebied tussen de Junostraat, Jupiterkade en Binckhorstlaan. De hoek Trekvlietzone/Binckhorsthaven vraagt om een hoogteaccent die significant afwijkt van de hoogte van de rest van het waterfront park. Om deze significantie te bereiken stelt de indiener voor deze plek een maximale hoogte van 70 meter te geven. De hoek Binckhorstlaan/Jupiterkadede vraagt om een hoogteaccent dat significant afwijkt van de hoogte van de rest van de Binckhorstlaan ten zuiden van de Zonweg. Om deze significantie te bereiken stelt de indiener voor deze plek een maximale hoogte van 120 meter voor.	De maximaal toegestane hoogtes in de Trekvlietzone zijn bepaald door onder andere de aspecten bezonning, ligging ten opzichte van de hoofdstructuren van de Binckhorst (zoals Trekvlietzone en Binckhorstlaan) en een passende overgang naar de omgeving van de Binckhorst te beschouwen. Langs de Binckhorstlaan zijn in het midden van het gebied, tussen de Zonweg en Mercuriusweg, hoogteaccenten tot 140 meter mogelijk. Richting Voorburg zijn hoogteaccenten tot 70 meter langs de Binckhorstlaan mogelijk, om een geleidelijke overgang naar de meer kleinschalige bebouwing in Voorburg te faciliteren. Het college deelt de mening van indiener dat de hoek Binckhorstlaan/Jupiterkadede vraagt om een hoogteaccent dat significant afwijkt van de hoogte van de rest van de Binckhorstlaan ten zuiden van de Zonweg niet.

L	<p>Het pand Binckhorstlaan 235 nabij de Fokkerhaven is op de verbeelding aangemerkt als karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing. Indien dit belemmeringen oplevert voor sloop en/of herontwikkeling wilt de indiener dat dit pand van de verbeelding Waardevolle bebouwing verwijderd wordt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder J. In aanvulling daarop merkt het college op dat het pand Binckhorstlaan 235 gezamenlijk met de bebouwing aan de overkant van de Fokkerhaven (Fokkerkade 18) een waardevol geheel vormt met de nieuw aangelegde Fokkerhaven. De paden geven cultuurhistorische waarde en identiteit aan de plek en dient daarom naar het oordeel van het college als karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bedrijfsbebouwing aangemerkt te blijven.</p>
M	<p>In het omgevingsplan staat dat autoverkeer wordt ontmoedigd, maar uit de regels lijkt dit volgens de indiener niet te gelden voor autogebruik. De normen die de gemeente komen uit "Parkeerkader den Haag 2010-2020" (met enige aanvulling in 2016). Deze normen doen volgens de indiener geen recht aan het verwachte toekomstige gebruik. Het is nu in het omgevingsplan niet mogelijk om van de normen af te wijzen door bijvoorbeeld te salderen en meerwaarde voor het gebied qua duurzaamheid of woonkwaliteit te realiseren met innovatieve (onderzochte) mobiliteitsoplossingen. De indiener zou graag zien dat de regel wordt dat de initiatiefnemer voor een ontwikkeling, kan aantonen dat er voldoende parkeren is voor het verwachte gebruik, op eigen plot of bij de 'buren'. Dit geeft volgens de indiener ruimte voor innovatie.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1.</p>
N	<p>In het omgevingsplan (in regels 7.2.1 r) is gesteld dat binnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzzone' geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. De geurcontour zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de Saturnusstraat maakt woningbouw in dit deelgebied onmogelijk en is daarmee strijdig met de ambitie van de gemeente voor de Binckhorst om hoogwaardig woon-werkgebied van te maken. Indieners zienswijze is dat de gemeente deze contour moet terugdringen zodat voorgenomen woningbouw ontwikkeling mogelijk wordt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7 Met deze voorgestelde aanpassing van de geurcontour is woningbouw in een aanzienlijk groter deel van het plangebied, waaronder delen van de Saturnusstraat mogelijk.</p>



Afbeelding 62.1: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl met daarop de gebiedsaanduiding “overige zone-Waterfrontpark” in de Trekvlizzone

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en (bijlagen bij de) regels:

Verbeelding

- FSI= wordt vervangen door FSI_≥;
- de geurcontour wordt aangepast in de contour van 7,5 ouE/m³ als 99,99-percentiel;

Regels

- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 wordt geschrapt;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt aangevuld met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt onderstreept, aangezien dit artikel wordt uitgewerkt in een beleidsregel ‘Cultuurhistorische waarden’
- Artikel 11.2.4 lid c wordt als volgt aangepast: “bij de inrichting van de openbare ruimte dient bij nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, de onderlinge afstand minimaal 12 meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen.”

Bijlagen bij het OER:

- In de Factsheet Waardevolle bebouwing die als bijlage bij het OER is opgenomen wordt Jupiterkade 10 vervangen door Jupiterkade 8

Beleidsregels

- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel ‘Cultuurhistorie’ toegevoegd;
- Op de kaart ‘Waardevolle bebouwing’ behorende bij de beleidsregels wordt het adres Jupiterkade 10 geschrapt en het adres Jupiterkade 8 toegevoegd;

- In de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt opgenomen dat voor de openbare kade langs de Binckhorsthaven (met uitzondering van de kade ter plaatse van Binckeiland) een minimale breedte van 8 meter geldt;

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het punt onder A, C, H, I, J en N en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 63 - Indieneer

Raadsadres: RAAD.2017.168

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indieneer moet er helaas steeds via via achter komen dat er op het Binckeiland aan de Trekvljet, 2 flatgebouwen gepland staan. Een flatgebouw van 50 meter hoog en een flatgebouw van 24 meter hoog die op hooguit 60 à 70 meter van de woning van de indieneer en woonboten gepland zijn. Volgens de indieneer heeft de Gemeente Den Haag nooit de moeite genomen om de Rijswijkse bewoners en overig omwonenden op een behoorlijke manier te informeren over alle plannen die allang bij ingewijden bekend zijn.</p>	<p>Het college betreurt het dat indieneer het gevoel heeft niet voldoende geïnformeerd te worden over de ontwikkeling ter plaatse van Binckeiland. Voor wat betreft het concrete initiatief is dit echter een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, waarbij de gemeente echter wel aandringt op een goede communicatie naar omwonenden. Dit is vastgelegd in de Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven (RIS 255688).</p>
B	<p>De indieneer heeft eerder een brief d.d. 20-04-2017 naar het College gestuurd omdat de indieneer via Omroep west en het AD er achter kwam wat er ongeveer plaats zal gaan vinden. Helaas kreeg de indieneer wel een lang maar niet bevredigend antwoord, d.d. 29-05-2017. De laatste alinea overziend komt het er op neer dat de indieneer als belanghebbende met de projectontwikkelaar om de tafel moet gaan zitten. Het lijkt er volgens de indieneer op dat de gemeente Den Haag zich niets aantrekt van omwonenden en zich verschuilt achter door haar opgestelde kadervoorwaarden.</p>	<p>Zoals aangegeven in de beantwoording onder A betreurt het college het dat indieneer het gevoel heeft niet voldoende geïnformeerd te worden over de ontwikkeling ter plaatse van Binckeiland. Zoals ook al aangegeven in de brief waarnaar indieneer refereert is communicatie in het kader van particuliere initiatieven de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, waarbij de gemeente echter wel aandringt op een goede communicatie naar omwonenden.</p>
C	<p>De hoogste flat is precies tegenover de woning van de indieneer en woonboten gepland. De indieneer vraagt zich af waarom er geen 2 gelijke flats van ongeveer 37 meter hoog (of nog wat lager) gebouwd worden.</p>	<p>Het omgevingsplan in combinatie met de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit maakt ter plaatse van BinckEiland bebouwing mogelijk tot 30 meter met hoogteaccenten tot 50 meter. In de plannen van de initiatiefnemer is sprake van twee torens met een maximale hoogte van 24 en 50 meter. De betreffende locatie ligt op de overgang van de Trekvljet naar de Binckhaven. Vanaf de Trekvljet gezien sluit het appartementengebouw met een hoogte van 24 meter aan op het naastgelegen appartementencomplex langs de Trekvljet in Voorburg, dat een hoogte heeft van vijf lagen en een toren van negen lagen.</p> <p>BinckEiland is onderdeel van de zone tussen de Binckhaven en de Maanweg/Broeksloot. In deze zone is bebouwing tot 30 meter mogelijk, met hoogteaccenten tot 50 meter. De locatie wordt van de omgeving gescheiden door de relatief brede Binckhorstlaan, Broekslootzone, Trekvljet en haveningang. Hoogteaccenten zijn daarom goed mogelijk en gelet op de markantehoek ook wenselijk. De positionering van het door de ontwikkelaar te bouwen hoogteaccent is zodanig dat deze gemiddeld genomen het verst van alle woningen af ligt.</p> <p>Twee torens met een hoogte van 37 meter hoogte voldoen niet aan de regels van het omgevingsplan en de bijbehorende beleidsregels, omdat er daarmee geen sprake is van een stedelijke laag met hoogteaccent, maar twee hoogteaccenten direct naast elkaar. Dat acht het college niet wenselijk.</p>
D	<p>De geplande flat van 50 meter sluit volgens de indieneer in het geheel niet aan bij de woningen en woonboten die ertegenover staan, waaronder de woning van de indieneer, maar sluit qua hoogte ook niet aan bij de naast gelegen flat in Voorburg.</p>	<p>Het college is het niet met indieneer eens dat de nieuwe appartementengebouwen niet aansluiten op het appartementencomplex van 5 lagen hoog met een toren van 9 lagen aan de overzijde van de Broeksloot in de gemeente Voorburg. Het ene appartementencomplex is met een hoogte van 24 meter iets lager dan deze toren en de andere is hoger en vormt zo een nieuw stedenbouwkundig accent op deze markante plek. De locatie wordt van de omgeving gescheiden door de relatief brede Binckhorstlaan, Broekslootzone, Trekvljet en haveningang. Hoogteaccenten zijn daarom goed mogelijk. De positionering van het door de ontwikkelaar te bouwen hoogteaccent is zodanig dat deze gemiddeld genomen het</p>

		verst van alle woningen af ligt.
E	Verder geeft de indiener aan dat er onder de flat horeca gerealiseerd wordt. De indiener vraagt zich af wat voor horeca daar komt en welke overlast de indiener daarvan kan verwachten.	In de plannen van de initiatiefnemer wordt uitgegaan van lichte horeca. Hieronder worden bijvoorbeeld een lunchroom/broodjeszaak, een koffiebar of een ijssalon verstaan. Het gaat hier om daghoreca gericht op de direct omwonenden. Daarmee is geen sprake van horeca met een (sterk) verkeersaantrekkende werking. Bovendien geeft daghoreca minder overlast dan avondhoreca, cafés e.d. Daarom is niet te verwachten dat indiener daar overlast van zal ondervinden.
F	De indiener spreekt van overlast door het realiseren van de flat. Zo is er sprake van behoorlijke horizonvervuiling. Verder spreekt de inspreker over overlast door het heien tijdens de realisatiefase. De indiener houdt er rekening mee dat er schade wordt geleden aan de woning en de woonboten door de realisatie van de flat. De indiener vraagt zich af hoe de Gemeente Den Haag hiermee omgaat. Moet de indiener bij de projectontwikkelaar klagen en deze aansprakelijk stellen?	Het college is niet van mening dat er sprake zal zijn van horizonvervuiling. Zoals al aangegeven acht het college een hoogteaccent tot 50 meter passend op deze locatie. Bovendien is de afstand tot aan de nabijgelegen woningen relatief groot aangezien de Trekvluit, het havenbekken en de Broeksloot zich nog tussen de ontwikkellocatie en de nabijgelegen woningen bevinden. Voorafgaande aan de uitvoering van de bouw wordt een bouwveiligheidsplan gevraagd waarin ook objecten (woningen/ woonboten) in de directe omgeving moeten worden meegenomen. De omgevingsveiligheid is een onderdeel en een opnamerapport van bestaande objecten is een vereiste. Controle op uitvoering vindt vooraf plaats en tijdens de uitvoering worden (trillings)metingen verricht. De aannemer kent deze verplichtingen ook vanuit zijn eigen verzekering.
G	Volgens de indiener past het voorgenen programma niet in het huidige bestemmingsplan en het huidige erfpachtcontract omdat daarin hoogbouw niet boven de 30 meter uit mag komen.	Het voorgenen programma past inderdaad niet in het vigerende bestemmingsplan Binckhorst. In het vigerende bestemmingsplan is de Binckhorst echter nog bestemd als bedrijventerrein. Dat past niet meer bij de huidige ambitie van het college en de raad om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Doel van het omgevingsplan is deze transformatie mogelijk te maken. Het initiatief voor BinckEiland past binnen de ambities voor de Binckhorst. Om aanpassing van het erfpachtrecht mogelijk te maken heeft het gemeente een hoofdlijnenakkoord en vervolgovereenkomst gesloten, Om de planologische strijdigheid op te heffen, is door het college een uitgebreide Wabo-procedure gestart. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 27 december 2017 ter inzage.
H	De indiener leest het volgende: 'in de hoogte van de bebouwing moet respectvol worden omgegaan met de omgeving'. Hoewel de meeste van de omwonenden inwoners zijn van een andere gemeente wonen zij ook in de omgeving en is de afstand tussen de woningen en de geplande woningbouw niet groot. Dit maakt dat iedereen in de directe omgeving, niet alleen de indiener als Rijswijkse inwoner, maar ook de Haagse inwoners in ieder geval belanghebbenden zijn ingevolge art. 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb).	Direct omwonenden kunnen inderdaad ingevolge artikel 1:2 Awb beschouwd worden als belanghebbenden. Het maakt daarbij niet uit of het bewoners uit de gemeente Den Haag zelf of uit naastgelegen gemeenten betreft.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 64 – Bedrijvenvereniging Binckhorst Laakhaven Fruitweg

Raadsadres: RAAD.2017.169

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>In artikel 1 staat de doelstelling van het omgevingsplan vermeld. De BLF vindt deze doelstelling te algemeen verwoord en zou daar op enigerlei wijze in opgenomen willen zien dat de rechten van de bestaande bedrijven gewaarborgd worden. Het moet mogelijk blijven om de bestaande activiteiten voort te zetten en zelfs uit te breiden. Tevens mag er geen beperking komen op de voortzetting van de activiteiten door een opvolgend materieel rechthebbende van een ter plaatse gevestigd bedrijf. Graag ontvangt BLF van de gemeenteraad de garantie dat bestaande rechten zoals die voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan niet worden beperkt en dat het gemeentebestuur bij een conflict tussen deze belangen kiest voor de belangen van het gevestigde bedrijfsleven.</p>	<p>Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande, legaal gevestigde bedrijven hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten. Dit uitgangspunt is vertaald in artikel 3 van het omgevingsplan, waarin is bepaald dat bestaande activiteiten, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 bij de regels, zijn toegestaan. Nieuwe activiteiten dienen rekening te houden met deze bestaande activiteiten (zie onder meer artikelen 7.2, sub m en n). Het toevoegen van een vergelijkbare bepaling aan de doelstelling van het omgevingsplan heeft daarmee geen toegevoegde waarde.</p> <p>Het college kan niet toezeggen dat bij een conflict tussen verschillende belangen het college zal kiezen voor de belangen van het gevestigde bedrijfsleven. Op dit moment vinden er in de Binckhorst niet uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaats, maar ook andere activiteiten. Ook deze bestaande niet-bedrijfsactiviteiten vallen onder de bestaande activiteiten als opgenomen in artikel 3. Indien er een conflict zou ontstaan tussen deze bestaande niet-bedrijfsactiviteiten en een nieuwe bedrijfsactiviteit, prevaleren de rechten van de bestaande niet-bedrijfsactiviteit. Wel kan het college toezeggen dat de rechten van bestaande activiteiten, zoals opgenomen in artikel 3, prevaleren boven nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>Ten aanzien van het verzoek van indiener om de garantie te krijgen dat bestaande rechten uit vigerende bestemmingsplannen niet worden beperkt en de zienswijze dat bestaande activiteiten moeten kunnen uitbreiden, wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.</p>
B	<p>Artikel 3 Bestaande activiteiten. De BLF wil graag weten hoe met deze regels wordt omgegaan en hoe de in dit artikel geïntroduceerde Tabel tot stand is gekomen. Voor de BLF is van belang dat onder omstandigheden afgeweken kan worden van de daar genoemde activiteiten. Het heeft de voorkeur van de BLF dat er een soort hardheidsregeling bij de Tabel wordt opgenomen. De BLF heeft de indruk dat de aard van de activiteit door het college zelf is ingevuld, waarbij de SBI-code van belang is om de activiteiten te omschrijven. Zulks terwijl deze code niet in de tabel is opgenomen. Graag uitleg waarom deze keuze is gemaakt, omdat het in de meeste bestemmingsplannen gebruikelijk is om de SBI-code uitdrukkelijk wel te vermelden. Gepropageerd wordt door de BLF om het systeem zoals dat gehanteerd is behorende bij het bestemmingsplan "Binckhorst" uit 1989 te blijven gebruiken. Dit was een zeer overzichtelijk systeem en voldeed in de praktijk. Er is volgens de BLF geen aanleiding om dit systeem los te laten, althans niet zonder nadere uitleg. Omdat de Tabel voor bestaande activiteiten zo belangrijk is, dient aanpassing daarvan mogelijk te blijven.</p>	<p>De 'Tabel Bestaande activiteiten' is tot stand gekomen door informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Onroerend Zaak Belasting (OZB)-gegevens, gegevens van de Kamer van Koophandel, Google, visuele inspectie en kadastrale informatie samen te voegen. De SBI-code is in de tabel niet vermeld, omdat deze gegevens niet in voornoemde bestanden zijn opgenomen. Het feit of een bestaande activiteit al dan niet gemeentelijk eigendom is heeft nadrukkelijk geen rol gespeeld.</p> <p>Voor het overige wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.</p>
C	<p>In artikel 3 lid c staat opgenomen dat "mag de aard en omvang hiervan niet toenemen". Uit de omschrijving van de aard van de activiteit lijkt toch een bepaald keuzebeleid voort te vloeien. Soms staat een activiteit zeer gedetailleerd omschreven, terwijl hetzelfde feitelijke gebruik op een andere locatie een andere omschrijving krijgt. Dit is in de ogen van de BLF niet juist, te meer omdat onduidelijk blijft wat de reden voor de verschillende omschrijving is. Als voorbeeld wordt bijvoorbeeld genoemd de omschrijving</p>	<p>Verwezen wordt allereerst naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1. Aanvullend is het college het met indiener eens dat er geen noodzaak is om in de Tabel bestaande activiteiten een advocatenkantoor zo specifiek te benoemen en volstaan kan worden met kantoor. Daarom stelt het college aan de raad voor om voor het adres Mercuriusweg 11 uitsluitend kantoor op te nemen.</p>

	<p>Mercuriusweg 11 als "advocatenkantoor", terwijl de omschrijving van de activiteiten aan de Mercuriusweg 1 a wordt omschreven als "kantoor" ofschoon daar ook een advocatenkantoor is gevestigd. Onduidelijk is wat de aanleiding voor deze verschillende omschrijving is ofschoon deze wel een vergaande betekenis kan hebben, nu een andere functie dan advocatenkantoor zonder vergunning van het college niet mogelijk is op Mercuriusweg 11, terwijl op Mercuriusweg 1 a, waar thans ook een advocatenkantoor is gevestigd, zonder vergunning van het college wijziging kan worden aangebracht in de aard van het gebruik. Het valt daarbij op dat voor gebouwen die thans eigendom zijn van de gemeente Den Haag de omschrijving in de tabel vrij ruim lijkt gekozen, terwijl voor gebouwen die geen eigendom zijn van de gemeente Den Haag een zo specifiek mogelijke omschrijving lijkt gekozen van de aard van het gebruik. Dit lijkt de BLF niet juist, omdat dit betekent dat bij de wijziging van het gebruik van gemeentepanden geen omgevingsvergunning is vereist en bij het gebruik van panden van derden wel.</p>	
D	<p>De BLF krijgt hier toch de indruk dat de keuze van de aard van de omschrijving niet vrijblijvend is. Kennelijk zit daar een bepaalde gedachte achter en deze gedachte is niet duidelijk en lijkt te maken te hebben met de gewenstheid van de invloed die de gemeente heeft als bijvoorbeeld eigenaar van het pand bij de verandering ervan. De BLF heeft daar moeite mee. De Raad wordt verzocht het college daarover nadere uitleg te vragen en dit aan te passen in die zin dat waar mogelijk overal een zo ruim mogelijke beschrijving wordt gehanteerd om de regeldruk op de betreffende ondernemer zo klein mogelijk te houden.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p>
E	<p>Met betrekking tot artikel 4: dit artikel verbiedt het aanvragen (de BLF vraagt zich af wat daarmee bedoeld wordt?) van elke activiteit die ongeveer denkbaar is zonder dat daarvoor over een omgevingsvergunning wordt beschikt. De BLF vindt dit (te) ver gaan nu dit geen rechtszekerheid biedt voor de aanvrager. Het betrokken artikel 7.2 betreft bijvoorbeeld acht bladzijden met een veelvoud van relatief vage en niet specifieke randvoorwaarden waarop ook weer vele wijzigingen mogelijk zijn door het college.</p>	<p>Verwezen wordt allereerst naar de algemene beantwoording onder 4.1, waarin de noodzaak van de vergunningsplicht voor een omgevingsplanactiviteit is toegelicht en waarin het college aan de raad voorstelt om een beperkte set van randvoorwaarden voor de uitbreiding van een bestaande activiteit op te nemen.</p> <p>In artikel 4 sub a is opgenomen dat het verboden is zonder voorafgaande omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 11.1 aan te vangen en/of te veranderen. Met het aanvragen wordt bedoeld dat bijvoorbeeld geen bedrijf mag worden geëxploiteerd of woning mag worden bewoond. Met andere woorden: er mag niet worden begonnen met het gebruik van de gronden zoals dat in de hiervoor genoemde artikelen is opgenomen.</p>
F	<p>Artikel 5 Toedeling gebruiksruimte: in dit artikel wordt het begrip "gebruiksruimte" geïntroduceerd. Gebruiksruimte wordt gedefinieerd als "de beschikbare ruimte voor nieuwe initiatieven bepaald door de in het omgevingsplan mogelijk gemaakte ruimte te verminderen met de feitelijk gebruikte ruimte, de toegekende ruimte en de gereserveerde ruimte". Voor de BLF is het onduidelijk of het mogelijk is dat gebruiksruimte die behoort bij een bepaald perceel dat privé-eigendom is, kan worden toegedeeld aan een derde, waardoor dus gebruiksruimte die aan een perceel is toebedeeld, kan worden verleend aan een ander, althans niet zonder medewerking van de eigenaar/erfpachter van het perceel.</p>	<p>In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt in feitelijk gebruikte ruimte, toegekende ruimte, gebruiksruimte en gereserveerde gebruiksruimte (zie ook de Algemene beantwoording onder 4.2). Gebruiksruimte is de nog beschikbare ruimte voor nieuwe initiatieven. Deze ruimte is nog niet toebedeeld aan een perceel of eigenaar, in dat geval zou er sprake zijn van toegekende ruimte of gereserveerde gebruiksruimte. Een ieder kan aanspraak maken op de gebruiksruimte volgens het 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'-principe. Toegekende ruimte of feitelijk gebruikte ruimte die behoort aan een perceel dat privé-eigendom is, kan niet worden toegedeeld aan een derde. Deze ruimte moet, bijvoorbeeld door intrekking van een omgevingsvergunning, eerst weer beschikbaar komen als gebruiksruimte, alvorens een derde aanspraak kan maken op deze gebruiksruimte.</p>
G	<p>Verder zou BLF willen weten wat de hoeveelheid gebruiksruimte nu is en hoe die is verdeeld.</p>	<p>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 4.2.</p>

H	Voorts zou de BLF willen weten welke criteria het gemeentebestuur gaat hanteren.	<p>Het is voor het college onduidelijk wat indiener bedoelt met de zienswijze dat het voor indiener onduidelijk is welke criteria het gemeentebestuur gaat hanteren. Vermoed wordt dat indiener doet op de criteria die het college zal hanteren bij het verdelen van gebruiksruimte.</p> <p>Het verdelen van gebruiksruimte gebeurt aan de hand van de regels die in artikel 5 van het omgevingsplan zijn opgenomen.</p>
I	Vooralsnog kan BLF niet instemmen met artikel 5.2 onder d, waarbij gereserveerde gebruiksruimte vervalt bij weigering van de aanvraag. Vast moet naar de mening van de BLF komen te staan dat de weigering, althans het weigeringsbesluit, onherroepelijk is.	<p>Ook bij een regulier bestemmingsplan met een globale bestemmingsregeling (bijvoorbeeld een maximum oppervlakte voor detailhandel) vervalt de gereserveerde gebruiksruimte bij weigering van de aanvraag. Het omgevingsplan is op dit punt niet anders dan een regulier bestemmingsplan.</p> <p>Bovendien zou de regel dat de gereserveerde gebruiksruimte pas vervalt bij een onherroepelijk weigeringsbesluit de transformatie van de Binckhorst onevenredig belemmeren. Partijen die het niet eens zijn met de transformatie van het gebied zouden een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering in kunnen dienen voor de volledige gebruiksruimte en vervolgens jarenlang door kunnen procederen. Gedurende deze tijd zou iedere ontwikkeling moeten worden geweigerd wegens het ontbreken van gebruiksruimte. Dat acht het college onwenselijk.</p>
J	De termijn van vier maanden in artikel 5.2 sub f wordt door de BLF ook als zeer kort ervaren en introduceert in feite een uitvoeringsplicht. Bovendien mag de gebruiksruimte in dat geval ook enkel vervallen indien onherroepelijk komt vast te staan dat het intrekingsbesluit van de omgevingsvergunning onherroepelijk is.	<p>In artikel 5.2 sub f is bepaald dat het college de omgevingsvergunning kan intrekken indien niet binnen vier maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, kan aangevraagd worden met de werkzaamheden. In artikel 2.33 sub 2 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is echter een vergelijkbare bepaling opgenomen, echter is de termijn gesteld op 26 weken. Daarom stelt het college de raad voor om in artikel 5.2 sub f aan te sluiten bij de termijn genoemd in artikel 2.33 sub 2 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.</p> <p>Het college kiest er ook hier bewust voor om de toegekende ruimte niet pas te laten vervallen als het intrekingsbesluit onherroepelijk is, maar aan te sluiten bij de praktijk zoals deze is met reguliere bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. De regel dat de toegekende ruimte pas vervalt bij een onherroepelijk intrekingsbesluit zou de transformatie van de Binckhorst onevenredig belemmeren. Partijen die een omgevingsvergunning aanvragen met het enkele doel om gebruiksruimte veilig te stellen, zouden op deze manier door jarenlang door te procederen de transformatie van de Binckhorst kunnen belemmeren. Dat acht het college onwenselijk.</p>
K	Artikel 6 Beleidsregels en GIS-systeem: met de gekozen wijze van beoordeling kan het BLF-bestuur in beginsel instemmen. Omdat de beleidsregels natuurlijk gemakkelijker aangepast kunnen worden, is het wel zinnig om te weten welke beleidsregels op welk moment van toepassing zijn. Ook het GIS-systeem kan telkens worden aangepast, zodat daarvoor mutatis mutandis hetzelfde geldt.	De beleidsregels zullen worden gepubliceerd via de officiële bekendmakingen op www.overheid.nl , zodat te allen tijde duidelijk is welke beleidsregels van toepassing zijn op de betreffende aanvraag om omgevingsvergunning of het verzoek om reservering. In het GIS-systeem wordt een wijzigingsgeschiedenis opgenomen.
L	Opmerking met betrekking tot artikel 7 Transformatiegebied/Spoorboogzone/Begraafplaatszone/Binckhorsthaven en Maanplein/Trekvlizone en Gasfabriekterrein: er is voor gekozen om een groot aantal activiteiten toe te laten, maar daaraan vele voorwaarden te verbinden. Artikel 7.2: voor wat betreft de randvoorwaarden van artikel 7.2 heeft de BLF de volgende opmerkingen:	In de punten hieronder wordt ingegaan op de specifieke opmerkingen van indiener ten aanzien van de randvoorwaarden in artikel 7.2.
M	7.2.1 a is een beperking van de bestaande bedrijvigheid. Het zou volgens de BLF handig zijn wanneer inzicht wordt verkregen op welke locatie daarvan sprake is (dus van de situatie van minimaal 1 en minder dan 10 bepalende bedrijven met een niet	<p>De regels in artikel 7.2 richten zich uitsluitend tot nieuwe activiteiten en beperken bestaande bedrijvigheid daarom niet.</p> <p>De regel in artikel 7.2.1 sub a regelt de geluidsbelasting ten gevolge van bedrijven op het gezoneerd industrieterrein. Door het niet-</p>

	<p>continue geluidsuitstraling). De gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB in de Trekvlietzone wordt zeer verlaagd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het maximum van 55 dB is te laag en is te beperkend voor het gevestigde bedrijfsleven</p>	<p>continue karakter van de geluiduitstraling van de twee bestaande bedrijven op het gezoneerde industrieterrein kan volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (bijlage II) een aftrek van 2 dB op de geluidbelasting ten gevolge van het gehele gezoneerde industrieterrein worden toegepast ter plaatse van de buitengrens van de geluidzone rondom dit gezoneerde industrieterrein en ter plaatse van geluidgevoelige objecten gelegen in deze geluidzone. Dit betekent dat de twee bestaande bedrijven iets meer geluid mogen produceren op discontinue wijze dan zonder deze aftrek. Dit is geregeld in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en is in artikel 7.2.1 sub a van het omgevingsplan opgenomen. Daarbij is ook opgenomen dat het gaat om minimaal 1 en minder dan 10 bepalende bedrijven met jaargemiddeld een niet continue geluiduitstraling. De bovengrens van minder dan 10 bedrijven (op het gezoneerde industrieterrein) wordt bepaald door bijlage II van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Vanaf 10 van dergelijke bedrijven wordt de redelijke sommatie 3 dB in plaats van 2 dB. Tevens is niet te verwachten dat er 8 of meer van dergelijke bedrijven bij zullen komen, omdat de grens van het gezoneerde industrieterrein thans strikt rondom de 2 bestaande bedrijven ligt.</p> <p>Het college stelt de raad voor om de regel ten aanzien van de gecumuleerde geluidsbelasting in de Trekvlietzone aan te scherpen en duidelijker te bepalen welke geluidsbronnen meegenomen worden bij het berekenen van de gecumuleerde geluidsbelasting. De geluidsbelasting van bedrijven buiten het gezoneerd industrieterrein wordt uitsluitend meegenomen bij het berekenen van de gecumuleerde geluidsbelasting in artikel 7.2.1 sub b. Het college is het met indieneer eens dat de gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB een lagere norm is dan thans geldt in de Trekvlietzone. Dat heeft alles te maken met de transformatie van de Binckhorst van het huidige bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied. Daar passen andere geluidsnormen bij. Voor een onderbouwing van de gekozen geluidsnormen wordt verwezen naar de factsheet Omgevingslawaaier. Belangrijk is dat gevestigde bedrijven door deze regel niet beperkt worden. Zoals hiervoor aangegeven richt deze regel zich niet tot bestaande bedrijvigheid. Deze bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering blijven voortzetten. Nieuwe bedrijven zullen wel rekening moeten houden met deze regel.</p>
N	<p>De correctie die wordt geïntroduceerd in sub d zou volgens de BLF moeten gelden voor alle bedrijven en niet voor bedrijven met een richtafstand groter dan tien meter</p>	<p>Het opnemen van een dergelijke correctie voor bedrijven met een richtafstand voor geluid van minder dan 10 meter is niet noodzakelijk, omdat bedrijven met een richtafstand van 10 meter voor geluid niet leiden tot een hogere cumulatieve geluidsbelasting dan 55 dB(A).</p>
O	<p>sub f: Indiener vraagt zich af wat precies wordt bedoeld met de kwaliteit van de bodem. Het is volgens de indiener verstandig om daarvoor exactere regels te bepalen</p>	<p>De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische verontreinigingen die zijn ontstaan voor 1987 en alle verontreiniging die hierna zijn ontstaan, waarop een zorgplicht van toepassing is. Historische gevallen van bodemverontreiniging worden functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Dit betekent geschikt voor het gebruik en gericht op bronaanpak. In de wet is een zorgplicht opgenomen (artikel 13) op basis waarvan moet worden gezorgd dat de bodem niet (verder) wordt verontreinigd. Als er toch een verontreiniging optreedt dienen maatregelen te worden genomen om de verontreiniging zoveel mogelijk ongedaan te maken. De zorgplicht geldt alleen voor zogenaamde 'nieuwe' bodemverontreinigingen, dit zijn gevallen die op of na 1 januari 1987 zijn ontstaan.</p> <p>Met de regel in artikel 7.2.1 onder f wordt het beleid uit de Nota bodembeheer vertaald in het omgevingsplan. Met deze nota wordt invulling gegeven aan het duurzaam en verantwoord beheer van de bodem in de gemeente Den Haag. Een van de uitgangspunten uit deze nota is standstill op beheergebiedniveau: de kwaliteit van de bodem mag op het schaalniveau van de gemeente Den Haag niet verslechteren. Daarmee heeft de gemeenteraad een aanvullende ambitie gesteld.</p> <p>Standstill op gebiedsniveau betekent dat de bodemkwaliteit in het beheergebied niet mag verslechteren. Binnen het beheergebied is</p>

		<p>een vermindering van de kwaliteit, alleen toelaatbaar als elders in het beheergebied een verbetering van de bodemkwaliteit wordt gerealiseerd. Dit wordt bewerkstelligd door eisen te stellen aan de kwaliteit van grond die het gebied binnenkomt (de toepassingseis). Daarnaast is, onder voorwaarden, hergebruik van grond binnen het gebied mogelijk. Bij het hergebruik zal de kwaliteit van toepassings- en herkomstlocatie van elkaar kunnen afwijken. De grond blijft echter binnen het gebied, zodat de kwaliteit van het gebied als geheel niet wijzigt (standstill). De aangevoerde grond voldoet altijd aan de gewenste kwaliteit. Hierdoor zal de bodemkwaliteit op gebiedsniveau niet verslechteren. Dit is meetbaar, omdat de grondstromen moeten worden gemeld. Zodoende wordt toezicht gehouden op het grondstromen en daarmee op de standstill op gebiedniveau.</p> <p>Het college is met indiener eens dat de planregel an sich niet voldoende duidelijk is en stelt daarom een beleidsregel op om deze open norm uit te werken.</p>
P	<p>sub h: er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien. De BLF geeft aan dat de parkeerdruk op de Binckhorst momenteel vrij hoog is, zeker in het gedeelte nabij de woonbebouwingen en het Laakkwartier. Van de zijde van de gemeente is begrepen dat de parkeervoorzieningen te allen tijde op eigen terrein moeten worden aangelegd. Als dat zo is, ware het ook beter om dit in het bestemmingsplan op te nemen</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1.</p>
Q	<p>sub j: mag volgens de BLF niet tot gevolg hebben dat het bestaande bedrijfsleven daardoor in zijn mogelijkheden wordt beperkt</p>	<p>De randvoorwaarde ten aanzien van duurzame mobiliteit heeft uitsluitend betrekking op nieuw te realiseren activiteiten. Dit legt geen beperkingen op aan de al in het gebied aanwezige bedrijven, ook niet aan bedrijven die hun bestaande bebouwing willen uitbreiden ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Daarentegen ziet het college juist kansen voor de al in het gebied aanwezige bedrijven om aan te haken op initiatieven gericht op duurzame mobiliteit (denk aan meer openbaar vervoer, deelautoconcepten, etc.)</p>
R	<p>sub m: deze bepaling is significant en is volgens de BLF te zwak omschreven. De bepaling lijkt ingegeven door de regels met betrekking tot nadeelcompensatie en "megalité devant les charges publiques". Het lijkt ook een soort drempel te introduceren in de vorm van een normaal maatschappelijk risico of iets dergelijks. De BLF zou daarmee niet kunnen instemmen en wil dat de regel als volgt wordt geherformuleerd: <i>"De bedrijfsvoering van bestaande bedrijven dient in acht te worden genomen. Aanpassing of beschadiging daarvan is niet toegestaan. De belangen van de gevestigde bedrijven prevaleren boven andere belangen."</i> Hetzelfde geldt voor de bestaande geluidsgevoelige functies.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.</p>
S	<p>sub p: hier moet volgens de indiener worden toegevoegd dat de trillinghinder en lichthinder die wordt veroorzaakt door bestaande bedrijven is uitgezonderd</p>	<p>De regel in artikel 7.2.1 sub p is niet van toepassing op bestaande bedrijven. Daarom is het niet noodzakelijk om trillinghinder en lichthinder die wordt veroorzaakt door bestaande bedrijven uit te zonderen</p>
T	<p>sub q: hier dient volgens de indiener te worden toegevoegd dat een uitzondering wordt gemaakt voor geurbelasting die wordt veroorzaakt door uitbreiding van een bestaand bedrijf</p>	<p>Het college acht een uitzondering op het bepaalde in artikel 7.2.1 sub q voor de uitbreiding van een bestaand bedrijf niet wenselijk. Het college zet voor de Binckhorst in op de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Nieuwe bedrijven met grote geurhindercontouren of bestaande bedrijven die door uitbreiding grote geurhindercontouren krijgen of bestaande bedrijven met grote geurhindercontouren die door uitbreiding nog grotere geurhindercontouren krijgen acht het college onwenselijk. Met het bepaalde in artikel 7.2.1 sub q wordt voorkomen dat grote geurhindercontouren kunnen ontstaan door nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor drie bedrijven (Meteoorstraat 65, Zonweg 13, Zonweg 23) die nu reeds een grote</p>

		geurhindercontour hebben is een maatwerkregeling opgenomen. Voor deze bedrijven is op de verbeelding een geurcontour opgenomen waarbinnen geen geurgevoelige activiteiten zijn toegestaan. Daarmee kunnen deze bedrijven hun huidige activiteiten voortzetten. Uitbreiding van de geurhindercontouren van deze drie bedrijven acht het college niet gewenst, gelet op de ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.
U	sub s: voor dit artikel geldt dat sociale veiligheid een belangrijk punt is. BLF kan zich daarmee verenigen.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
V	sub x: de in pandige voorziening van de verzameling van huishoudelijk afval: dit is volgens de BLF een verzwarende van de huidige eisen en kan alleen worden opgelegd aan nieuwe ontwikkelingen die bovendien stand alone zijn	De regel in artikel 7.2.1 sub x is niet van toepassing op bestaande bedrijven en is daarmee alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Dit is geen verzwarende van de huidige eisen, maar in lijn met het Huishoudelijk Afvalplan Den Haag 2016 – 2020. Uitgangspunt van dit beleid is dat de afvalinzamelvoorziening in pandig wordt opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. Pas als afvalscheiding in pandig niet mogelijk is, wordt bekeken of dit in de openbare ruimte mogelijk is. Om deze reden heeft de raad voor Binckhorst (vooralsnog) geen besluit genomen over het plaatsen van (ondergrondse) inzamelfaciliteiten in de openbare ruimte. Deze beleidslijn wordt voor de Binckhorst al langer gehanteerd, bijvoorbeeld ook bij het Junoblok, waarvoor voor terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan al een omgevingsvergunning is verleend. Onduidelijk is waarom indiener van mening is dat dit beleid alleen van toepassing zou kunnen zijn op stand alone ontwikkelingen. Zoals hiervoor aangegeven geldt het afvalbeleid voor alle woningbouwontwikkelingen in de Binckhorst.
W	sub z: hiervoor geldt dat aanpassing en/of verwijdering van de aangegeven milieuzone/geurzone enkel mogelijk is wanneer onherroepelijk vaststaat dat de situaties van 1, 2 en 3 rechtens correct zijn	Indien nog niet onherroepelijk vaststaat dat de situaties genoemd in de leden 1, 2 en 3 rechtens correct zijn, bestaat de kans dat de geurcontour wijzigt of blijft bestaan en dat daardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet met volledige zekerheid gegarandeerd kan worden. Daarom stelt het college de raad voor om in de wijzigingsbevoegdheid (naar aanleiding van een andere zienswijze stelt het college de raad voor om het bepaalde in artikel 7.2.1 sub z als wijzigingsbevoegdheid te formuleren) op te nemen dat onherroepelijk vast moet staan dat de situaties zoals genoemd onder 1, 2 en 3 van artikel 7.2.1 sub z in het ontwerp-omgevingsplan rechtens correct zijn alvorens de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' aangepast of van de verbeelding verwijderd kan worden.
X	Artikel 7.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren: ook hier staat weer hoogstedelijk woongebied voorop. Volgens de BLF is het hier nog steeds een werkgebied	De ambitie van college en raad is om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Deze ambitie is onder meer opgenomen in de Gebiedsaanpak uit 2011, hoofdstuk 2 van het OER en de ambitie in artikel 1 van de regels van het omgevingsplan. In dit gemengd woon-werkgebied is een belangrijke rol weggelegd voor 'werken': één van de pijlers van de gebiedsvisie is 'de Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad'. Het is nadrukkelijk niet de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een hoogstedelijk woongebied. De regels en monitoring bieden verschillende handvatten om dit te voorkomen
Y	Voor wat betreft artikel 7.2.2.4 wil de BLF opmerken dat een uitzondering moet worden gemaakt indien en voor zover de nieuwe gebouwen onderdeel uitmaken van een bestaand bedrijf/bestaand gebouwencomplex. Nieuwbouw ter plaatse zou volgens de BLF ook mogelijk moeten zijn indien dat het gewenste beeld niet verstoort	Het college gaat er van uit dat indiener doelt op artikel 7.2.2 sub a onder 4. Voor nieuwbouw geldt op basis van artikel 7.2.2 sub a onder 4 dat er geen bebouwing mogelijk is in de 26 meter brede openbare kade langs de Trekvluit. Het college heeft echter geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om conform het verzoek van indiener het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing geldt de regel ten aanzien van de 26 meter brede onbebouwde kade niet, zolang sprake is van uitbreiding van de bouwmassa en/of vervangende nieuwbouw ten behoeve van de

		bestaande activiteiten.
Z	Artikel 7.2.2.7: daarmee kan de BLF instemmen met dien verstande dat deze grenzen wat haar betreft zelfs nog ruimer kunnen worden gesteld	Het college gaat er van uit dat indieners doelen op artikel 7.2.2 sub a onder 7. Een van de ambities voor de Binckhorst is de Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad. In dat kader wil het college graag extra arbeidsplaatsen toevoegen in de Binckhorst. Daarom stelt het college de raad voor om, naast het bepaalde in artikel 7.2.2 sub a onder 7 waarmee bij transformatie van economische activiteiten deze weer terug moeten komen in het nieuwbouwplan, ook een regel op te nemen waarmee het realiseren van extra arbeidsplaatsen wordt geborgd.
AA	Artikel 7.2.2.9: de BLF kan niet instemmen met het Waterfrontpark, nu dit naar de mening van de BLF te veel afbreuk doet aan de in die zone gevestigde bedrijven. De BLF wil dan ook vastgesteld hebben dat het bebouwingspercentage van 40% niet geldt voor die locaties waarop zich thans bedrijven bevinden	Het college gaat er van uit dat indieners doelen op artikel 7.2.2 sub a onder 9. Het maximum bebouwingspercentage van 40% binnen het Waterfrontpark geldt uitsluitend voor nieuwe initiatieven en geldt daarmee niet voor bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3. Op basis van de regels van het omgevingsplan geldt deze regel wel voor bijvoorbeeld bestaande bedrijven die hun bebouwing willen uitbreiden of verplaatsen. Het college is het met indiener eens dat dit een te zware beperking vormt voor bestaande bedrijven. Het college stelt de raad daarom voor om een nieuw artikel 14 toe te voegen waarin een uitzondering wordt gemaakt voor uitbreiding, herbouw of verplaatsing van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten.
BB	Artikel 7.2.2.10: aan dit artikel moet volgens de BLF worden toegevoegd dat het nooit groter mag worden dan de huidige aangewezen gebieden voor Waterfrontpark	Het college gaat er van uit dat indieners doelen op artikel 7.2.2 sub a onder 10. De exacte ligging van de aanduiding "overige zone - Waterfrontpark" kan middels een besluit van Burgemeester en wethouders, worden aangepast om aan te sluiten bij de ligging van nieuw aan te leggen infrastructuur. De ligging is afhankelijk van o.a. (mogelijke veranderende) eigendomsgrenzen, toekomstige bouwvolumes en eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. Deze factoren zijn momenteel nog niet geheel zeker of bekend en om hierin nog enige flexibiliteit te hebben, kan hiervan in redelijkheid van worden afgeweken. Hierdoor kan de zone Waterfrontpark iets groter of kleiner worden. Bij het nader uitwerken van de Actualisering van de Gebiedsaanpak voor de Binckhorst, die gelijktijdig met het omgevingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd, zal in gebiedspaspoorten per deelgebied blijken of het nodig zal zijn de begrenzing van het Waterfrontpark op sommige locaties aan te passen. Bij de nadere uitwerking van de gebiedsaanpak in gebiedspaspoorten zullen alle belanghebbenden betrokken worden.
CC	punt i: is ook beperkend voor bestaande bedrijven. Het ligt volgens de indiener pas in de reden om rekening te gaan houden met de "gebiedsaanduiding openbaar vervoerstracé" indien vaststaat dat dit openbaar vervoerstracé ook wordt aangelegd. In het ergste geval kan dit namelijk betekenen dat een gebied voor 20 jaar wordt bevroren.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.2.
DD	Artikel 7.2.5 Activiteit wonen: dat er woningen in het gebied komen, begrijpt de BLF. Zij zou evenwel graag zien dat er gedeelten van het plangebied worden aangewezen waar geen woningen zijn toegestaan	De ambitie van college en raad is om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de Gebiedsaanpak, door de raad vastgesteld in 2011. Hierin wordt in alle deelgebieden ruimte geboden voor wonen. Dit uitgangspunt is in het omgevingsplan vertaald. Een ander belangrijk uitgangspunt is de organische ontwikkeling van de Binckhorst. Daarom heeft het college geen concrete visie/masterplan ontwikkeld die/dat vervolgens is vertaald in het omgevingsplan, maar geeft het omgevingsplan randvoorwaarden om te borgen dat de Binckhorst transformeert naar een gemengd woon-werkgebied. Het aanwijzen van kavels of gebieden voor specifieke activiteiten of functies past niet in die visie

EE	Artikel 7.2.6 Activiteit, exploiteren van het bedrijf: deze bepalingen zijn beperkend. Het zou de voorkeur van de BLF hebben om qua toelaatbaarheid aan te sluiten bij de regels van het bestemmingsplan "Binckhorst" uit 1989; het artikel ademt dat men bedrijvigheid toch wil inperken. Bedrijven in de zwaardere categorie zijn in feite enkel toegelaten nabij de afvalverzameling en de vuiloverslag	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.2.
FF	De uitzondering van 7.2.6 sub g wordt uiteraard omarmd door de BLF, maar zou nader uitgewerkt dienen te worden zodat daarover meer zekerheid ontstaat. De BLF vraagt zich af waar het getal van 719.000 m ² vandaan komt	<p>Het metrage van 719.000 m² waarover indieners vragen stellen, betreft de nog niet benutte plancapaciteit in de vigerende bestemmingsplannen. Dit metrage is in het ontwerp-omgevingsplan overgenomen. Overigens stelt het college naar aanleiding van andere zienswijzen de raad voor om dit metrage te beperken.</p> <p>Het college is blij dat de uitzondering in artikel 7.2.6 onder g door indiener wordt omarmd. Het college is echter niet van mening dat deze uitzondering nader uitgewerkt dient te worden, omdat deze uitzondering qua uitwerking vergelijkbaar is met de uitzondering die reeds in vigerende bestemmingsplannen is opgenomen voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie dan in het bestemmingsplan is toegelaten. Zo is bijvoorbeeld binnen de bestemming 'Bedrijf-1' opgenomen dat het college kan afwijken van de toegestane milieucategorieën ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 3.1 uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen onder de voorwaarden dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft en uit onafhankelijke onderzoek blijkt dat de bedrijven qua aard en omvang gelijk te stellen zijn met bedrijven uit milieucategorie 1 of 2. Ook in de in artikel 7.2.6 opgenomen uitzondering wordt gesteld dat aangetoond dient te worden dat de milieuhygenische invloed niet verder reikt dan de opgenomen richtafstanden, met andere woorden: gelijk te stellen is met een bedrijf in de toegestane milieucategorie.</p>
GG	Voor wat betreft artikel 7.2.7; Activiteit exploiteren van een detailhandelsvestiging: uitbreiding van het aantal detailhandelsvestigingen zou mogelijk moeten zijn volgens de BLF, zeker wanneer deze samenhangen met bestaande bedrijven. De maatbestemming van 7.2.7 sub c is te exclusief. Mogelijk zijn er nog wel meer bedrijven die een dergelijke maatbestemming willen hebben. Deze bedrijven zouden dan ook daarvoor in aanmerking moeten kunnen komen. Het betreft hier volgens de indiener immers een schaars goed	<p>Op basis van de provinciale Verordening Ruimte mag in de Binckhorst alleen ruimte worden geboden voor specifieke vormen van detailhandel (artikel 2.1.4, derde lid). Het maximaal toegestane metrage voor nieuwe detailhandel in volumineuze goederen is gebaseerd op ladderonderzoek. Voor het exploiteren van nieuwe reguliere detailhandel is met de provincie overleg gevoerd om te bepalen welk metrage in de Binckhorst mogelijk gemaakt kan worden voor kleinschalige detailhandel. Een belangrijke voorwaarde voor de provincie was dat het toegestane metrage voor kleinschalige detailhandel gelijke tred houdt met de toename van het aantal woningen in de Binckhorst. Om die reden is de verhouding tussen het aantal vergunde woningen en het toegestane metrage nieuwe detailhandel opgenomen. Op grond van de provinciale Verordening ruimte en het gemeentelijk detailhandelsbeleid, waarin is vastgelegd dat er geen ruimte is voor een nieuw wijkwinkelcentrum in de Binckhorst, zijn de mogelijkheden voor nieuwe detailhandel beperkt.</p> <p>De maatbestemming in artikel 7.2.7 sub c is opgenomen omdat in het kader van bestemmingsplan Rotterdamsebaan afspraken zijn gemaakt over verplaatsing van de bouwmarkt aan de Binckhorstlaan 176. Deze regel heeft uitsluitend tot doel om te voorkomen dat deze bouwmarkt zich in de toekomst (opnieuw) zou kunnen vestigen aan de Binckhorstlaan 176. Het gaat hiermee dus niet om het toekennen van schaarse rechten aan een specifieke partij.</p> <p>Overigens stelt het college naar aanleiding van een andere zienswijze de raad voor om de betreffende regeling te schrappen en aan de betreffende bouwmarkt een reservering toe te kennen voor maximaal 5 jaar om elders op de Binckhorst een nieuwe plek te vinden voor de bouwmarkt.</p>
HH	Artikel 7.2.8 Activiteit houden van kantoor: het is voor de BLF onduidelijk waarom er een beperking wordt gesteld aan de activiteiten "het houden van kantoor". Met name daar waar het betreft nieuwe kantoren. Deze regeling acht de BLF onnodig beperkend	<p>Het maximaal toegestane metrage aan kantoren is om twee redenen begrensd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de provinciale Verordening ruimte • het gemeentelijk kantorenbeleid, vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RIS 170032). <p>In de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten uitsluitend op door de provincie aangewezen locaties nieuwe kantoren in</p>

		<p>bestemmingsplannen (het omgevingsplan Binckhorst) mogen worden toegestaan. De Binckhorst is niet als zodanig aangewezen. Er worden enkele uitzoneringen gemaakt, onder meer voor kleinschalige kantoren met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Ook het herbestemmen van een nog niet benutte kantoorbestemming wordt gezien als nieuw kantoor en moet aan bovenstaande eisen voldoen. Daarmee staat de provinciale Verordening ruimte geen grootschalige kantoorontwikkelingen in de Binckhorst toe.</p> <p>Het gemeentelijk kantorenbeleid wil de positie van Den Haag als kantorenstad versterken door enkele gebieden aan te wijzen als kantorenlocatie. Hier mogen nieuwe kantoren worden toegevoegd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook op gericht om het overaanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed en verbreding van het kantoor milieu door toevoeging van aanvullende voorzieningen, die gericht zijn op de kantoorwerknemer gestimuleerd. De Binckhorst is niet aangewezen als locatie waar ingezet wordt op toevoeging van kantoren. Om die reden is het bieden van grootschalige nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren in het omgevingsplan niet opgenomen.</p> <p>Wel stelt het college de raad voor om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het maximale brutovloeroppervlak per vestiging te verruimen tot maximaal 1000 m² per vestiging, waarmee wordt aangesloten bij de maximale oppervlakte uit de provinciale Verordening Ruimte. • mogelijk te maken dat kantoor meters die door transformatie worden onttrokken, beschikbaar komen voor her-/nieuwvestiging van kantoren • de uitkomsten van het ladderonderzoek te verwerken (zie de Algemene beantwoording onder 10).
II	Onduidelijk voor de indiener is waarom het verrichten van nieuwe maatschappelijke diensten wel wordt toegestaan, terwijl kantoren niet zijn toegestaan. Qua ruimtelijke impact zullen deze beide activiteiten toch ongeveer gelijk zijn	<p>De resultaten van onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie de Algemene beantwoording onder 10) in combinatie met de regels uit de provinciale Verordening Ruimte leiden er toe dat slechts in zeer beperkte mate ruimte geboden kan worden voor nieuwe kantoren. Om die reden is het toegestane oppervlak voor nieuwe kantoren beperkt. Het is nadrukkelijk niet zo dat nieuwe kantoren niet zijn toegestaan.</p> <p>Maatschappelijke diensten betreffen over het algemeen geen activiteiten die door de markt opgepakt zullen worden omdat deze activiteiten commercieel gezien minder interessant zijn. Het is daarom niet nodig om deze activiteiten te beperken.</p>
JJ	Artikel 7.2.11 Activiteit exploiteren van een horeca-inrichting: ook deze bepaling vindt de BLF te beperkend. Er is geen reden om de mogelijkheid tot het exploiteren van horeca te beperken in de ogen van de BLF, te meer nu onduidelijk is hoeveel de bestaande horeca aan bruto oppervlakte in gebruik heeft	<p>Het college heeft onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking laten uitvoeren om te bepalen hoeveel ruimte er geboden kan worden voor nieuwe horeca-inrichtingen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vertaald in het omgevingsplan. Om die reden is het metrage voor nieuwe horeca-inrichtingen beperkt. Daarnaast heeft de gemeenteraad de Horecavisie Den Haag (RIS 288645) vastgesteld, waarin ingezet wordt op het verder optimaliseren van de randvoorwaarden voor een bloeiend horecaklimaat in de stad. In de Horecavisie worden in de Binckhorst vier gebieden benoemd waar ruimte geboden kan worden aan horeca in de Binckhorst: de gebieden rondom de Caballero Fabriek, Poolsterhaven, Fokkerhaven en Bink 36. Om die reden is artikel 7.2.11 sub b onder 2 opgenomen.</p>
KK	Artikel 7.2.13: hierin staat nog een PM-post bij Binckhorstlaan 36. Deze zou volgens de indiener toch moeten worden ingevuld. De bruto vloeroppervlakte voor kleinschalige detailhandel is met 200 m ² te beperkt. Dat geldt ook voor de activiteit "kantoor"	<p>De PM-post in artikel 7.2.13 is abusievelijk in het ontwerp-omgevingsplan blijven staan. De bepaling onder 1 zal worden geschrapt.</p> <p>Ten aanzien van de beperking van het toegestane brutovloeroppervlak voor kleinschalige detailhandel en kantoor wordt verwezen naar de reactie van het college onder punt 7.2.7. In aanvulling daarop stelt het college de raad voor om het brutovloeroppervlak ten behoeve van kleinschalige detailhandel te wijzigen in 300 m² en daarmee in lijn te brengen met het bepaalde</p>

		in artikel 7.2.7 sub e onder 1. Een groter metrage is in strijd met de regels van de Verordening Ruimte.
LL	Artikel 10 Water: daarbij moet volgens de indiener ook worden toegelaten dat water gebonden bedrijvigheid mogelijk moet blijven.	De watergebonden bedrijven zijn gelegen en toegestaan binnen de functie 'Transformatiegebied'. De schepen die worden gelost door en ten behoeve van deze watergebonden bedrijvigheid zijn echter gelegen binnen de functie 'Water'. Daarom is het college het met indiener eens dat ook de activiteit 'het lader en lossen ten behoeve van in de functie Transformatiegebied gelegen bedrijven' moet worden opgenomen
MM	Voor wat betreft de randvoorwaarden verwijst de indiener naar de eerdere zienswijzen met betrekking tot artikel 7 (zie punt L tot en met KK).	Verwezen wordt naar de beantwoording onder L tot en met KK.
NN	Artikel 14 Verboden: volgens de indiener valt niet in te zien waarom de exploitatie van een garagebedrijf ook wordt gerekend tot verboden gebruik.	Het college is het met indiener eens dat er geen reden is om de exploitatie van een garagebedrijf te rekenen tot verboden gebruik. Het college stelt de raad voor om artikel 14 hierop aan te passen.
OO	Artikel 17 Kostenverhaal: de BLF is van mening dat buiten het kostenverhaal gehouden moeten worden de uitbreidingen van ter plaatse ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan gevestigde bedrijven. Het kostenverhaal ligt voor deze functies naar de mening van BLF niet in de rede omdat de meeste bedrijven ter plaatse al vele tientallen jaren zijn gevestigd en er geen activiteiten in het onderhavige bestemmingsplan op kosten van de gemeente moeten worden verricht om hen te laten blijven functioneren. Met andere woorden, er zijn door de gemeente geen kosten gemaakt voor de bestaande bedrijven, zodat het niet in de rede ligt dat zij geconfronteerd worden met kostenverhaal bij hun bouwplannen.	Op basis van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor bijvoorbeeld de aanleg van openbare ruimte. Kosten worden alleen verhaald als er sprake is van een 'aangewezen bouwplan'. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een woning, de uitbreiding van een gebouw met minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of een nieuw hoofdgebouw. Wanneer sprake is van een aangewezen bouwplan en dus kosten moeten worden verhaald, volgt uit artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
PP	Artikel 18: de BLF meent dat wijziging van de voorgestelde regeling te eenvoudig is, waardoor het op zijn minst genomen op gespannen voet komt met de rechtszekerheid van de bestaande in het gebied gevestigde bedrijven. Naar de mening van BLF zou de wijziging van beleidsregels beperkt moeten blijven tot één vast moment per jaar, terwijl eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om zienswijzen in te dienen met betrekking tot de voorgenoemde gewijzigde beleidsregels. Zoals het nu staat beschreven, is het immers mogelijk om elke week de beleidsregels aan te passen op de meest vergaande wijze. Dit zonder dat een belanghebbende daar enige zeggenschap in heeft. Gelet op hun belang kan de BLF daarmee niet instemmen.	<p>Beleidsregels vloeien voort uit open normen die zijn opgenomen in de planregels van het omgevingsplan. Deze open normen geven het speelveld aan, waarbinnen het college beleidsregels kan vaststellen. Bij deze open normen in het omgevingsplan is reeds rekening gehouden met de belangen van onder meer bestaande bedrijven. Belanghebbenden kunnen vervolgens bij de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij aan de betreffende beleidsregel wordt getoetst, bezwaar indienen. Daarmee verschuift het moment van rechtsbescherming, echter is de rechtszekerheid van onder meer bestaande bedrijven wel verzekerd.</p> <p>Een beleidsregel is conform artikel 1:3 van de Awb geen besluit waartegen zienswijzen en/of bezwaar aangetekend kan worden. Het aanmerken van een wijziging in de beleidsregels bij het omgevingsplan Binckhorst als een besluit waartegen wel bezwaar kan worden aangetekend zou dus in strijd zijn met de Awb.</p> <p>Het beperken tot de mogelijkheid de beleidsregels aan te passen tot één moment per jaar acht het college niet wenselijk. Daarmee zou het college bijvoorbeeld niet adequaat kunnen ingrijpen als uit monitoring blijkt dat ongewenste situaties dreigen te ontstaan.</p>
QQ	Artikel 19 Wijziging GIS-systeem: onduidelijk voor de indiener is wat met artikel 19 sub d wordt bedoeld.	Met de bepaling die is opgenomen in artikel 19 onder d wordt bedoeld dat een verzoek om reservering, als bedoeld in artikel 5.3, binnen 5 werkdagen in het GIS-systeem wordt verwerkt. Met deze regel wordt geborgd dat voor een ieder inzichtelijk is welke verzoeken om reservering zijn ingediend.
RR	Artikel 20 Experimenteer-bepaling: het is de BLF onduidelijk wat met deze experimenteer-bepaling wordt bedoeld. Zo is het de BLF onduidelijk door wie en wat het experiment wordt aangewezen. Gelet op de verstrekkendheid ervan, meent de BLF dat dit enkel na tussenkomst van de gemeenteraad mogelijk	De experimenteerbepaling is bedoeld om extra ruimte te bieden om af te wijken van bepalingen in het omgevingsplan. Indiener merkt terecht op dat het afwijken van het omgevingsplan via de experimenteerbepaling een bevoegdheid van de raad dient te zijn. Daarom is de uitgebreide Wabo-procedure (26 weken) van toepassing om gebruik te kunnen maken van de

	<p>zou moeten zijn. De gemeenteraad stelt immers het onderhavige Omgevingsplan vast en het lijkt de BLF dan ook juist dat uitsluitend de gemeenteraad bevoegd is om daar bij experiment van af te wijken. De enkele informatieplicht zoals opgenomen in artikel 20 lid c sub 10 lijkt de BLF te mager. Al met al is het bestuur van de BLF, zeker zonder nadere toelivering en uitleg, niet gelukkig met de wijze waarop de experimenteer-bepaling nu is beschreven. Deze moet met meer waarborgen worden omkleed.</p>	<p>experimenteerbepaling. De experimenteerbepaling biedt daarmee geen meerwaarde ten opzichte van de wettelijke mogelijkheden om middels een Wabo-procedure af te wijken van het omgevingsplan. Het college stelt de raad voor om artikel 20 te schrappen.</p>
SS	<p>Artikel 23 Wijziging Omgevingsplan: niet kan worden ingestemd met artikel 23 sub b. onderdeel 2 "wijziging van het Omgevingsplan niet mogelijk is indien de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies worden beperkt". Dit lijkt de BLF een minimum eis. Het mag ook niet zo zijn dat bouwmogelijkheden worden beperkt. Ook hier zou de BLF weer graag zien dat wijziging van het Omgevingsplan enkel mogelijk is nadat de raad daar op enige manier bij is betrokken.</p>	<p>Met het opnemen van het bepaalde in artikel 23, sub b onder 2 is geborgd dat de gebruiksmogelijkheden van bestaande activiteiten niet worden beperkt als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan n.a.v monitoring. Dit is inderdaad een minimumeis en het college ziet dan ook niet waarom deze bepaling bestaande activiteiten of (cliënten van) indiener zou beperken.</p> <p>Het opnemen van een bepaling dat een aanpassing van het plan te allen tijde niet mag leiden tot een beperking van de bouwmogelijkheden is onwenselijk. Het omgevingsplan kent enorm ruime bouwmogelijkheden tot een maximale hoogte van 140 meter (op een aantal plekken). Het is niet geheel ondenkbaar dat uit monitoring blijkt dat een aanpassing van deze bouwmogelijkheden gewenst is. Een ontwerp tot wijziging zal echter altijd ter inzage worden gelegd en een ieder kan gedurende de terinzagelegging zienswijzen indienen bij het college. In een concreet geval kan indiener dan beoordelen of het college op juiste wijze tot het besluit is gekomen om bouwmogelijkheden al dan niet te beperken.</p> <p>Het college kiest er bewust voor om de raad voor te stellen om de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan te delegeren aan het college, zoals is mogelijk gemaakt in artikel 7c dertiende lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Met delegatie aan het college kan het college snel en adequaat ingrijpen op het moment dat de uitkomsten van monitoring dat noodzakelijk maakt.</p>
TT	<p>Met betrekking tot het overgangsrecht van hoofdstuk 9 is de BLF van mening dat dit te beperkend is en bepaalde uitbreiding herhaaldelijk moet worden toegestaan. De termijn van artikel 25 lid 1 sub 2 vindt de indiener daarom te kort gelet op de duur van het plan. De gemiddelde planduur is verlengd van 10 naar 20 jaar zou dit ook 4 jaar moeten zijn? Hetzelfde geldt voor het overgangsrechtgebruik. De onderbrekingsperiode van artikel 25 lid 2 sub c dient volgens de indiener te worden verlengd tot minimaal twee jaren.</p>	<p>De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.</p>
UU	<p>Hierdoor maakt het bestuur van de BLF gebruik van de mogelijkheid om haar zienswijzengeschrift wat zij op 30 oktober jl. indiende als volgt nog aan te vullen. In aanvulling op het zienswijzengeschrift wil het bestuur van de BLF nog opmerken dat zij met betrekking tot deze "Tabel bestaande activiteiten" primair het standpunt inneemt dat zij niet kan instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Zij meent dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p>
VV	<p>Het bestuur van de BLF meent dat volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder de vorige bestemmingsplannen voor het gebied "Binckhorst 1989" en "Binckhorst Noord", waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2</p>

	<p>waarbinnen verschil werd aangebracht naar gelang de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hindercategorieën conform een eigen model, zoals in "Binckhorst 1989" of volgens de Staat van Bedrijven in "Binckhorst Noord".</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels, beleidsregels, het OER en GIS-systeem:

Regels:

- In artikel 5.2 onder f wordt de termijn aangepast conform de termijn opgenomen in artikel 2.33 sub 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- De regels ten aanzien van de (gecumuleerde) geluidsbelasting in artikel 7.2.1 sub a t/m e worden aangescherpt en er wordt duidelijker aangegeven welke geluidsbronnen meegenomen worden bij het berekenen van de gecumuleerde geluidsbelasting;
- De artikelen 7.2.1 sub f en 10.2.1 sub e worden onderstreept, aangezien deze planregels uitgewerkt worden in een beleidsregel;
- In de wijzigingsbevoegdheid (naar aanleiding van een andere zienswijze stelt het college de raad voor om het bepaalde in artikel 7.2.1 sub z als wijzigingsbevoegdheid te formuleren) wordt opgenomen dat onherroepelijk vast moet staan dat de situaties zoals genoemd onder 1, 2 en 3 van artikel 7.2.1 sub z in het ontwerp-omgevingsplan rechtens correct zijn alvorens de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' aangepast of van de verbeelding verwijderd kan worden.
- In artikel 7.2.2 wordt een bepaling opgenomen op basis waarvan extra arbeidsplaatsen gerealiseerd dienen te worden bij nieuwbouwontwikkelingen binnen de gebieden die zijn aangewezen als primaat werken;
- In artikel 7.2.5 onder a wordt het maximaal aantal woningen gewijzigd in 4427;
- In artikel 7.2.8 wordt een bepaling toegevoegd waarmee geregeld wordt dat bestaande kantorenmeters zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels (Tabel bestaande activiteiten) bij transformatie op een andere locatie binnen het plangebied gebruikt mogen worden;
- In artikel 7.2.8 onder c wordt het maximale brutovloeroppervlak per vestiging verruimd tot maximaal 1000 m² per vestiging;
- In artikel 7.2.8 onder c wordt het totale maximum metrage gewijzigd in 63.500 m²;
- Artikel 7.2.13 onder b, sub 1 wordt geschrapt;
- In artikel 7.2.13 sub b onder 2 wordt het metrage ten behoeve van kleinschalige detailhandel gewijzigd in 300 m²;
- In artikel 10.1 (Water) wordt de activiteit "laden en lossen ten behoeve van de in de functie Transformatiegebied gelegen bedrijven" toegevoegd;
- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.
- In artikel 14 wordt "garagebedrijf" geschrapt als verboden gebruik;
- Artikel 20 (Experimenteerbepaling) wordt geschrapt;

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 2 bij de regels de Tabel bestaande activiteiten wordt Mercuriusweg 11 opgenomen als "kantoor" in plaats van "advocatenkantoor";
- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt;

OER

- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor kantoren toegevoegd als bijlage;

Beleidsregels:

- Er wordt een beleidsregel Bodemkwaliteit toegevoegd.

GIS-systeem:

- Er wordt een wijzigingsgeschiedenis opgenomen.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder C, D, G, J, K, M, O, W, Y, Z, AA, HH, KK, LL, NN, QQ, RR en UU en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 65 – Adviesraad voor sport

Raadsadres: RAAD.2017.170

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Met interesse heeft de Adviesraad voor Sport kennis genomen van de bouwambitie van Den Haag, zoals geformuleerd in de Agenda Ruimte voor de Stad. De indiener heeft vernomen dat er ruimte nodig is om te wonen, te werken en te recreëren om de groei van de stad op te vangen.	Het is juist dat Den Haag een flinke ambitie heeft om woningen te ontwikkelen en ruimte te bieden voor werkgelegenheid en recreatie. Dat is één van de redenen om in de Binckhorst ruimte te bieden voor de ontwikkeling van woningbouw, werkgelegenheid en recreatie.
B	In de optiek van de indiener vraagt de toevoeging van 5.000 nieuwe woningen in het ontwikkelgebied Binckhorst ook om uitbreiding van het sportareaal om het voorzieningen niveau in hetzelfde gebied op pijl te houden. Dit betekent het behouden van de bestaande sportieve ruimte voor sport en bewegen, alsmede het garanderen van extra ruimte om te kunnen voorzien in de sportieve- en beweegbehoeften van de (toekomstige) bewoners in de Binckhorst. De indiener begrijpt dat de ruimte in de stad onder druk staat, maar bij verdere verdichting is deze alleen maar moeilijker te vinden. Zeker wanneer het stadsbestuur de ambitie najaagt, hetgeen de Adviesraad voor Sport van harte ondersteund, om de sportparticipatie onder Hagenaars te vergroten.	<p>In de beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen dat de verdichting (wonen en werken) van de Binckhorst gecombineerd dient te worden met een duurzame energievoorziening, een robuuste stedelijke groen- en waterstructuur en een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen. De Binckhorstlaan krijgt de uitstraling van een stedelijke boulevard, de kades worden openbaar en langs de Trekvljet komt een Waterfrontpark. Met name in de zone Waterfrontpark zal ruimte gemaakt moeten worden voor openbare ruimte, die kan voorzien in de sportieve- en beweegbehoeften.</p> <p>Bij het nader uitwerken van de Actualisering van de Gebiedsaanpak voor de Binckhorst, die gelijktijdig met het omgevingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd, zal gewerkt worden aan een voorzieningenkaart en een ruimtelijke raamwerk voor de Binckhorst. Hierin zullen ambities t.a.v. sport zoveel mogelijk worden meegenomen. Momenteel wordt ook gewerkt aan een update voor het Handboek openbare ruimte als onderdeel van de Gebiedsaanpak. De Binckhorst krijgt vanwege zijn afwijkende (rauwe) karakter een apart hoofdstuk in het Handboek openbare ruimte. Het belang van sport, spel en bewegen in de openbare ruimte wordt erkend en zal hierin dan ook een plaats krijgen.</p>
C	Ondanks het uitgangspunt om het voorzieningen niveau te koppelen aan de bouwambitie, heeft de Adviesraad voor Sport bij het lezen van het Ontwerp-Omgevingsplan Binckhorst, tot haar verbazing geconcludeerd dat noch in de regels, noch in de verbeelding, expliciete ruimte is opgenomen voor voldoende sport, spel- en beweegvoorzieningen. Twee citaten uit de onderliggende stukken van het Ontwerp-Omgevingsplan Binckhorst springen haar in het oog: citaat uit de Samenvatting van het Omgevingsplan: "Met de vernieuwende aanpak van het omgevingsplan ontvouwt zich een nieuw perspectief voor de wijk waarin natuurlijke groei voorop staat." Citaat uit de Factsheet Maatschappelijke	<p>Een groot deel van de Binckhorst is bestemd als Transformatiegebied. Binnen deze functie is een groot aantal activiteiten toegestaan, waaronder het verrichten van maatschappelijke diensten. Conform de begripsbepalingen, die in bijlage 1 bij de regels zijn opgenomen, wordt onder maatschappelijke diensten verstaan: <i>niet-commerciële voorzieningen dan wel commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie zoals: medische en paramedische voorzieningen, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, kinderopvang en sport, met uitzondering van religieuze voorzieningen.</i></p> <p>Daarmee is sport binnen de gehele functie Transformatiegebied toegestaan, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden die zijn opgenomen in artikel 7.2.</p> <p>Ook spel en beweegvoorzieningen zijn zowel binnen de functie</p>

	<p>Voorzieningen: "De ambitie voor de Binckhorst op dit thema is dat het niveau van maatschappelijke voorzieningen aansluit op de behoefte vanuit bewoners en ondernemers. Locaties van nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn zo gekozen dat zorg gedragen wordt voor een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving."</p> <p>Hoewel het Omgevingsplan voor de Binckhorst een experiment is ter voorbereiding op de invoering van de nieuwe Omgevingswet en mogelijk minder regels met zich meebrengt voor ondernemers, is de Adviesraad voor Sport van mening dat belangrijke aspecten voor het groeiende stadsdeel aldaar over het hoofd worden gezien. Het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst erkent namelijk wel het belang van maatschappelijke voorzieningen en zogenaamde 'mixed-concepts', maar maakt dit volgens de indiener nergens concreet in aantal, noch in locaties. Op z'n minst zal er een regel moeten worden toegevoegd waarin duidelijk beschreven staat welke maatschappelijke voorzieningen extra gerealiseerd moeten worden om aan de sport- en beweegbehoeften van de 7.500 extra bewoners in de Binckhorst te kunnen voldoen. Bovendien dient meer expliciet te worden opgenomen waar de fysieke ruimte zich bevindt om deze voorzieningen te realiseren. Wij verzoeken derhalve, al dan niet met een planologisch kader, expliciete ruimte voor sport en bewegen toe te voegen aan het ontwerp-omgevingsplan.</p>	<p>Transformatiegebied als Verkeer toegestaan. Binnen deze functies zijn onder meer activiteiten toegestaan die verband houden met verblijven. Daaronder worden ook spel en beweegvoorzieningen begrepen. Het is juist dat het omgevingsplan geen expliciete ruimte toewijst aan specifieke activiteiten. Het omgevingsplan is een organisch plan dat ruimte geeft aan initiatiefnemers om met plannen te komen. Het past daarin niet om concreet functies of activiteiten toe te wijzen aan specifieke locaties of kavels.</p> <p>De gemeente zal echter wel monitoren of de ontwikkeling van voorzieningen niet achterblijft bij de ontwikkeling van met name woningen in het gebied. Mocht uit deze monitoring blijken dat de ontwikkeling van voorzieningen niet door particuliere initiatiefnemers wordt opgepakt, dan zal de gemeente bijsturen door bijvoorbeeld het inzetten van gronden die in eigendom zijn van de gemeente ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.</p>
D	<p>De indiener geeft aan dat sportvoorzieningen weliswaar grotendeels door de gemeente zelf worden ontwikkeld, maar maatschappelijke organisaties of georganiseerde krachten ontbreken om dergelijke maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen of een beweegvriendelijke omgeving vorm te geven. Het vergt dus volgens de indiener een integraal gemeentelijk beleid. Indien hierop geen gemeentelijke regie plaatsvindt, wordt volgens de indiener een belangrijke kans gemist. Dan voorziet de indiener dat de sport- en spelvoorzieningen in de Binckhorst ver achterblijven bij de behoeften van de groeiende bevolking aldaar.</p>	<p>In de Actualisering van de gebiedsaanpak (zie ook de Algemene beantwoording onder 9.1) wordt concreter ingegaan op sport en bewegen. Hierin geeft de gemeente nader aan welke zaken de gemeente oppakt en op welke wijze de gemeente samen met ondernemers, initiatiefnemers en bewoners in de Binckhorst aan de slag wil. Een aantal maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, sport- en speelvoorzieningen worden door de gemeente gerealiseerd.</p> <p>Daarnaast wordt veel waarde gehecht aan initiatieven en wensen in de Binckhorst. Zo is door personen werkzaam in de Caballero Fabriek de wens geuit om in de omgeving van de Caballero Fabriek de mogelijkheid tot bootcamp te hebben. Deze wens is door het college overgenomen. Het college stimuleert graag sporten en bewegen in de buitenruimte. De herinrichting van de Melkwegstraat is een eerste project waarmee sporten en bewegen in de buitenruimte wordt gestimuleerd. Ook in de toekomst zal veel waarde worden gehecht aan wensen van bewoners en gebruikers van de Binckhorst en samen met hen voorzieningen voor sport en bewegen verder vorm te geven.</p>
E	<p>De indiener geeft aan dat hardlopen, fietsen en wandelen veelal plaatsvinden in de openbare ruimte en behoren tot de meest beoefende vormen van sport en beweging. De Adviesraad voor Sport gaat er dan ook van uit dat in het Omgevingsplan Binckhorst aandacht is voor aantrekkelijke en veilige loop- en fietsroutes, brede stoepen en voldoende kinderspeelplaatsen en plantsoenen. Naar de mening van de indiener zijn dit stuk voor stuk belangrijke en voor de hand liggende voorzieningen die beweging stimuleren.</p>	<p>Momenteel wordt gewerkt aan een update voor het Handboek openbare ruimte als onderdeel van de Gebiedsaanpak. De Binckhorst krijgt vanwege zijn afwijkende (rauwe) karakter een apart hoofdstuk in het Handboek openbare ruimte. Het belang van sport, spel en bewegen in de openbare ruimte wordt erkend en zal hierin dan ook uitgebreid een plaats krijgen.</p>
F	<p>Tot slot, en daar hecht de Adviesraad voor Sport ook zeer aan, zou in het Omgevingsplan ook nagedacht moeten worden over scholen in combinatie met sportvoorzieningen. Een groeiende wijk, betekent ook meer vraag naar onderwijsfaciliteiten. Ook daarover leest de indiener geen concrete locaties. Daarbij attendeert de indiener de gemeente tevens op een ruimtebesparend alternatief, namelijk het bouwen van scholen op sportparken. In omliggende landen is dit een vanzelfsprekende combinatie, die in Nederland nog weinig wordt toegepast. Een sportpark als</p>	<p>Met de komst van 5000 woningen is ook de vraag met betrekking tot het onderwijs zeer actueel. Momenteel is duidelijk dat er tenminste één basisschool, maar waarschijnlijk twee tot drie basisscholen dienen te komen afhankelijk van de precieze invulling van de te realiseren woningen. Momenteel wordt de bouw van een basisschool onderzocht. Bij de realisatie hiervan zal ook de bijbehorende sporthal, die op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting gemeente Den Haag gerealiseerd dient te worden, een plek moeten krijgen.</p>

<p>schoolplein brengt kinderen volgens de indiener als vanzelf in beweging. Tegelijkertijd zal de bezetting van sportparken overdag stijgen en wordt de uitbreiding van het aantal uren bewegingsonderwijs eenvoudiger zonder al te veel meerkosten.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 66 – EBH Legal namens Moerkerk & Zandstra Benzinestations B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.171

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>De onderhavige zienswijze van cliënten dient om voor hun percelen te waarborgen dat door vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst geen bouw- en gebruiksmogelijkheden verloren kunnen gaan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Binckhorst Noord". Door middel van deze zienswijze willen cliënten door uw Gemeenteraad buiten twijfel gekregen hebben dat zulks niet het geval is en dat het volledige bestaande motorbrandstoffenverkoop punt (met LPG en met een wasstraat) en de daarbij behorende infrastructuur legaal blijft. De twijfel die cliënten op dit punt ervaren wordt veroorzaakt door de omstandigheid dat geen ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd met de rechtszekerheid die een dergelijk plan geeft. Door het College van Burgemeester en Wethouders is een ontwerp van een omgevingsplan voorbereid en ter inzage gelegd.</p>	<p>In tegenstelling tot hetgeen indiener aanvoert heeft het college wel degelijk een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het omgevingsplan Binckhorst betreft formeel een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zie de begripsbepalingen die in bijlage 1 bij de regels zijn opgenomen).</p>
B	<p>In dit plan wordt aan de percelen van cliënten niet opnieuw de bestemming "Bedrijf(-1)" toegewezen op grond waarvan het gebruik voor "Bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen inclusief LPG" werd toegestaan en ook uitdrukkelijk bedrijven met maximaal milieucategorie 2 inclusief opslag en groothandel. Indiener geeft aan dat het onderhavige plan slechts voor één van de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt aangegeven dat 'bestaande activiteiten' toegestaan blijven alleen zoals die in tabel 2 behorende bij het plan zijn gedefinieerd. In tabel 2 staat slechts "Het exploiteren van een bestaand bedrijf met maximale richtstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar" en de aanduiding "Benzinestations". Gelet op het ontbreken van een bestemming in dit plan en de uiterst beknopte manier van omschrijven van alle legale bedrijfsactiviteiten, betwijfelen cliënten of daarmee alle bestaande bouwwerken en al het bestaand gebruik en alle bouw- en gebruiksmogelijkheden integraal als legaal zijn aanwezen. Om die reden betwijfelen zij of het plan op dit punt voldoet aan de eisen van rechtszekerheid en vragen zij de Raad hierbij om in ieder geval bij de vaststelling van dit plan de noodzakelijke mate van rechtszekerheid alsnog volledig te bieden.</p>	<p>Het is inderdaad zo dat het omgevingsplan Binckhorst er anders uit ziet dan een regulier bestemmingsplan. Aan de gronden van Moerkerk & Zandstra Benzinestations B.V. is de functie (in bijlage 1 bij de regels gedefinieerd als "bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening") Transformatiegebied toegekend. Binnen deze functie is, naast het bestaande gebruik, een zeer groot aantal activiteiten mogelijk. Bedrijven met maximaal milieucategorie 2, opslag en groothandel zoals indiener noemt, zijn daarmee (onder voorwaarden) nog steeds mogelijk, naast een groot aantal nieuwe activiteiten dat mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden (artikel 7.2) borgen de door indiener genoemde 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het bestaande gebruik is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Het bedrijf van Moerkerk & Zandstra Benzinestations BV is opgenomen in de lijst van bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar. De aard van de activiteiten is in het ontwerp-omgevingsplan gespecificeerd in benzinestation. Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, stelt het college voor om deze nadere specificering naar aard van de activiteiten te laten vervallen, omdat dit onderscheid niet relevant is.</p> <p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst Noord is ter plaatse van de gronden Moerkerk & Zandstra Benzinestations B.V. de bestemming 'Bedrijf-1' toegekend. Ter plaatse zijn bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen, groothandel, opslag en bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen toegestaan, inclusief LPG toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan worden met de hiervoor genoemde voorgestelde wijziging als bestaande activiteit gezien. De</p>

		<p>randvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 7.2 van de regels van het omgevingsplan zijn voor het bestaand gebruik dus niet van toepassing.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college de raad voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënt van indiener concreet dat een maximale bouwhoogte van 25 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80% wordt opgenomen.</p>
C	<p>Indien dit op enig laatstgenoemd punt niet het geval is, betekent dit volgens de indiener dat door dit plan bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden worden 'wegbestemd'. In dat geval is het de vraag of bij dit plan wel wordt voldaan aan de eis van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van de Memorie van Toelichting van de Omgevingswet (Kamerstukken II 2013/2014, 33.962, nr., 3, p. 139).</p>	<p>Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder B en de Algemene beantwoording onder 2, waarin is aangegeven dat op dit omgevingsplan de regels uit de Omgevingswet nog niet van toepassing zijn.</p>
D	<p>Daarnaast wordt in de literatuur aangegeven dat het 'wegbestemmen' van (delen van) bestemmingen ook in omgevingsplannen slechts onder strikte voorwaarden mogelijk blijft (Het omgevingsplan in de Omgevingswet, J.R. van Angeren, Tijdschrift voor Omgevingsrecht maart 2016, p. 17): "Het rechtszekerheidsbeginsel verzet zich er naar mijn inzicht tegen indien een bestemming wordt wegbestemd, maar niet inzichtelijk wordt gemaakt op welke termijn een nieuwe functie zal worden gerealiseerd." In ieder geval voor die delen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die worden 'wegbestemd' behoort daarmee volgens de indiener alsnog te worden onderbouwd dat en waarom in ieder geval die in het plan aanwezige nieuwe functies binnen afzienbare termijn uitvoerbaar zijn.</p>	<p>Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.</p>
E	<p>Daarenboven vragen cliënten zich af of het mogelijk is om -op de wijze waarop zulks in het onderhavige ontwerp wordt gedaan- iedere (?) verandering in het gebruik als vergunningplichtig te kwalificeren. Zulks temeer omdat voor de mogelijkheid een vergunning voor die verandering te verlenen wordt gekoppeld aan de onzekerheid die ontstaat door de formulering van de artikelen 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, en 11.2 (en het gestelde in artikel 5). Volgens cliënten kan op basis van de formulering van die leden van deze artikelen (op dit moment) niet (afdoende) worden vastgesteld of op die vergunning aanspraak kan worden gemaakt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 4.1.</p>
F	<p>Tenslotte vragen cliënten zich af of het onderzoek naar de gevolgen van het gebruik van het motorbrandstoffenverkoopspunt -en in het bijzonder de aanwezigheid en het gebruik van de LPG-installaties- op het punt van de externe veiligheid voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Op voorhand stellen zij zich in dit kader op het standpunt dat bij dit onderzoek nog niet al het bestaande (bouwwerken en) gebruik en alle bestaande (bouw- en) gebruiksmogelijkheden als basis voor dit onderzoek zijn genomen.</p>	<p>Voor het ontwerp-omgevingsplan is door adviesbureau AVIV een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd vanwege de verschillende risicobronnen in het plangebied. De resultaten van deze QRA zijn opgenomen in bijlage 46 van het ontwerp-omgevingsplan. In de paragrafen 3.1.2, 4.3, 8.1 en 9.1.2 alsmede bijlage 2 en 3 van het rapport, d.d. 21 augustus 2017, wordt nader ingegaan op het LPG-tankstation aan de Maanweg.</p> <p>In het rapport wordt onderscheid gemaakt in het groepsrisico in de bestaande situatie en als gevolg van de ontwikkelingen die het omgevingsplan Binckhorst mogelijk maakt. In figuur 7 (paragraaf 4.3) is het groepsrisico voor de bestaande situatie weergegeven. Het groepsrisico als gevolg van de verkoop van LPG bij het tankstation aan de Maanweg bedraagt 0,5 maal de oriëntatiewaarde. In bijlage 3.1 van het rapport zijn de bevolkingsgegevens voor de bestaande situatie in beeld gebracht. Daarbij is gebruik gemaakt van de BAG-Bevolkingsgegevens, een</p>

		<p>landelijk in gebruik zijnde instrumentarium. De populatiedichtheden zijn afkomstig uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Dit vindt zijn grondslag in de Wet basisregistraties adressen en gebouwen. Op grond van deze wet moeten gemeenten basisgegevens over gebouwen en adressen bijhouden in één geautomatiseerd systeem.</p> <p>In de berekening van het groepsrisico in de bestaande situatie is geen rekening gehouden met de nog niet benutte plancapaciteit. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen dienen namelijk alleen inrichtingen in beschouwing te worden genomen bij een ruimtelijk besluit “op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten”. Niet benutte plancapaciteit was op basis van het bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld in 1989, reeds toegelaten. Op dat moment was er nog geen regelgeving ten aanzien van externe veiligheid. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 (gedeeltelijk) in werking getreden.</p> <p>Voor het berekenen van het groepsrisico in de toekomstige situatie is gekozen voor een andere aanpak. Omdat het omgevingsplan een organische ontwikkeling van het gebied voorstaat en gekozen is voor een maximale flexibiliteit, is het niet mogelijk om een traditionele QRA uit te voeren voor de toekomstige situatie. Er is daarom onderzocht welke populatiedichtheden binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation mogelijk zijn, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient het groepsrisico te worden verantwoord, conform de daarvoor geldende wettelijke regels. Dit vereist een kwantitatieve risicoanalyse op maat. In de regels van het omgevingsplan (artikel 7.2.1) is geborgd dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een groepsrisico dat hoger ligt dan de oriënterende waarde.</p>
G	<p>Op voorhand stellen zij zich ook op het standpunt dat door het plan ten onrechte de bouw en het gebruik voor (gevoelige) functies lijkt te worden mogelijk gemaakt op een te korte afstand van het motorbrandstoffenverkoopspunt met LPG of enige deel van de infrastructuur daarvan.</p>	<p>Elke ontwikkeling in de nabijheid van het LPG-tankstation dient te worden getoetst aan de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontouren. Voor een kwetsbaar object is dit een wettelijke grenswaarde waaraan altijd moet worden voldaan. Voor een beperkt kwetsbaar object is dit een richtwaarde. Op grond van jurisprudentie zijn echter nieuwe beperkt kwetsbare objecten alleen om zeer zwaarwegende redenen toegestaan. Er zijn in de Binckhorst geen zwaarwegende redenen. Beperkt kwetsbare objecten binnen de PR-contour van de LPG-tankstations zijn in de planregels niet uitgesloten. Daarom stelt het college de raad voor om aan artikel 7.2.1 een bepaling toe te voegen dat (beperkt) kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen een PR-contour. De PR-contouren worden opgenomen in het GIS-systeem.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In dit artikel wordt voor de gronden van cliënt van indiener een maximale bouwhoogte van 25 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen.
- In artikel 7.2.1 wordt een bepaling toegevoegd dat geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR-contour van een risicobron.

Bijlage bij de regels

- De kolom “Aard van de activiteit” wordt in de tabel ‘Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)’ in bijlage 2 bij de regels geschrapt.

GIS-systeem

- De PR-contouren rondom LPG-tankstations worden opgenomen in het GIS-systeem

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt B en G en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 67 – DSI Holding B.V.

Code: RAAD.2017.172

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	De panden aan de noordzijde van de Saturnusstraat zijn op de verbeelding aangemerkt als karakteristieke bedrijfsbebouwing. Indien dit belemmeringen oplevert voor sloop en/of herontwikkeling conform de recent gerenoveerde huisnummers 73 t/m 85 wil indiener dat deze panden van de verbeelding Waardevolle bebouwing verwijderd worden.	<p>De panden aan de noordzijde van de Saturnusstraat , waaronder nummer 73 t/m 85, zijn in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit, specifiek de kaart Waardevolle bebouwing opgenomen als ‘ karakteristieke bedrijfsbebouwing’. Het college heeft geconstateerd dat de beleidsregel op dit punt-nog niet voldoende concreet is. Voor de borging van cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 8.</p> <p>De Binckhaven heeft een rauwe industriële uitstraling, een heel uniek creatief-industrieel vestigingsklimaat. Dit vestigingsklimaat is er nauwelijks in Den Haag. De panden aan de kade maken karakteristiek onderdeel uit van deze industriële uitstraling van de Binckhaven. Juist de combinatie van deze panden aan de kade met de overige panden van het gebied maken dat dit een uniek stuk Den Haag is dat in deze vorm behouden moet worden. Indien de betreffende panden vervangen zouden worden voor nieuwbouw, dan zou de ziel van de plek verloren gaan. Juist deze ziel is zo van belang voor het economisch vestigingsklimaat en kan niet gerealiseerd worden met nieuwbouw. Om die reden zijn de betreffende panden opgenomen in de beleidsregel Cultuurhistorische waarden en is een omgevingsvergunningplicht voor slopen opgenomen.</p>
B	In het omgevingsplan staat dat autoverkeer wordt ontmoedigd, maar uit de regels lijkt dit niet te gelden voor autogebruik. De normen die de gemeente komen uit "Parkeerkader den Haag 2010-2020" (met enige aanvulling in 2016). Deze normen doen geen recht aan het verwachte toekomstige gebruik. Het is nu in het omgevingsplan niet mogelijk om van de normen af te wijken door bijvoorbeeld te salderen en meerwaarde voor het gebied qua duurzaamheid of woonkwaliteit te realiseren met innovatieve (onderzochte) mobiliteitsoplossingen. Indiener zou graag zien dat de regel wordt dat de initiatiefnemer voor een ontwikkeling, kan aantonen dat er voldoende parkeren is voor het verwachte gebruik, op eigen plot of elders in de directe omgeving. Dit geeft ruimte voor innovatie.	Verwezen wordt aan de Algemene beantwoording onder 6.1
C	In het omgevingsplan (in regels 7.2.1 r) is gesteld dat binnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. De geurcontour zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de Saturnusstraat maakt een aantal functies, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, in dit deelgebied onmogelijk en is daarmee strijdig met de ambitie van de gemeente om van de Binckhorst een hoogwaardig woon/werkgebied te maken. Indiener vindt dat de gemeente deze contour moet terugdringen zodat voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk wordt.	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7.</p> <p>Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. De voorgestelde geurcontour borgt enerzijds dat de HAC zijn bedrijfsvoering voort kan zetten en anderzijds dat geurgevoelige activiteiten geen onaanvaardbare geurhinder ervaren. Het is juist dat daarmee niet in de gehele Binckhorst kinderdagverblijven en woningen mogelijk zijn. Dat geldt ook voor de panden aan de Saturnusstraat 73 tot en met 85, ook met de voorgestelde aanpassing van de geurcontour. Het college deelt de mening van indiener dat dit in strijd is met de ambitie om van de Binckhorst een hoogwaardig woon- en werkgebied te maken, echter niet. Ook met een gezoneerd industrieterrein en enkele zware bedrijven met milieufacturen, zijn kinderdagverblijven en woningen in een groot deel van de Binckhorst mogelijk.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels:

Regels

- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;

Beleidsregel

- De 'karakteristieke bedrijfsbebouwing' wordt uit de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit verwijderd. In de beleidsregel Cultuurhistorie zullen regels t.a.v. van deze bebouwing worden opgenomen.

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt A en C en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 68 - Stadsmakers

Code: RAAD.2017.173

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener roept de gemeente op om in overleg te treden om te komen tot een effectief, gedragen en toekomst bestendig Omgevingsplan.	Het college is het met indiener eens dat samenwerking een van de belangrijkste woorden bij de transformatie van de Binckhorst is. Om die reden heeft met indiener op meerdere momenten overleg plaatsgevonden, onder meer is ambtelijk gesproken over de conceptzienswijze en ingediende zienswijze. Daarnaast vindt in het kader van de specifieke plannen van de ontwikkelaars die samen Stadsmakers vormen, veelvuldig overleg plaats. Deze samenwerking houdt met het vaststellen van het omgevingsplan niet op, maar zal verder worden geïntensiveerd, onder meer bij het opstellen van de gebiedspaspoorten als uitwerking van de Gebiedsaanpak.
B	Indiener geeft aan dat het van groot belang is dat het Omgevingsplan op een heldere en flexibele wijze richting geeft aan de gebiedsontwikkeling. Daarbij moet het Omgevingsplan duidelijke kaders stellen waarbinnen overheid én marktpartijen kunnen tekenen en rekenen. Dat laatste vraagt om een omgevingsplan dat voldoende rechtszekerheid biedt.	Het college is het met indiener eens dat het omgevingsplan een flexibel plan moet zijn dat randvoorwaarden stelt aan de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied, heldere kaders moet geven waaraan aanvragen om omgevingsvergunning moeten voldoen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid moet geven. Het college is van mening dat het omgevingsplan, met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, voldoende rechtszekerheid geeft.
C	Open normen: De visie in de beleidsnota en de toelichting beschrijft een flexibiliteit die in de regels van het omgevingsplan niet wordt waargemaakt. Indiener zou graag ook in de regels meer open normen toegepast willen zien.	Het omgevingsplan Binckhorst is een plan dat veel ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Tegelijkertijd is de Binckhorst een complex gebied met veel milieucontouren en verschillende belangen. Daarnaast is er relatief veel wetgeving waar rekening mee gehouden moet worden. Ten slotte heeft ook de gemeenteraad beleid vastgesteld, dat voor de Binckhorst als gegeven wordt beschouwd. Uitgangspunt is immers geweest dat geen nieuw beleid ontwikkeld wordt om het opstellen van het omgevingsplan niet (nog) complexer te maken. Deze zaken hebben er toe geleid dat het omgevingsplan wellicht niet de flexibiliteit biedt die indieners hadden gehoopt of verwacht. Het college is echter van mening dat met het omgevingsplan een goed optimum is gevonden tussen flexibiliteit voor nieuwe ontwikkelingen en rechtszekerheid voor bestaande en toekomstige gebruikers. Het opnemen van nog meer open normen zou de rechtszekerheid te zeer beperken.
D	Milieu: de milieucontouren en gedefinieerde maximale overschrijdingen (zoals op dit moment gedefinieerd in het Omgevingsplan) maken de realisatie van de aantallen woningen en oppervlakte voor werken niet mogelijk. Er is volgens indiener een hogere overschrijdingswaarde nodig om de woningen te kunnen realiseren.	Het is juist dat verschillende milieucontouren de ontwikkeling van woningbouw uitdagend maken. Het omgevingsplan is echter een op organische ontwikkeling gericht plan met een looptijd van twintig jaar. Het biedt enerzijds de mogelijkheid voor bestaande bedrijven om hun bedrijfsvoering voort te zetten, maar tegelijkertijd ook ruimte voor woningbouw mochten deze bedrijven op een gegeven moment het gebied verlaten.

		Antea Group heeft met botsproeven onderzocht of het omgevingsplan uitvoerbaar is in die zin dat de realisatie van 5000 woningen en de toegestane oppervlaktes voor werken mogelijk zijn. Uit de botsproeven is naar voren gekomen dat daar sprake van is.
E	De gevel is een niet gedefinieerd begrip in het omgevingsplan (het Bouwbesluit kent ook het begrip gevel overigens ook niet) en daarmee is onduidelijk wat in het omgevingsplan nu onder de gevel wordt verstaan. Nu er geen koppeling is gelegd met het begrip gevel vanuit de Wet geluidhinder is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor gevels waar de geluidbelasting als gevolg van bestaande industrie hoger is dan 55 dB(A). Indiener verzoekt de gemeente om in het omgevingsplan de gevel te definiëren conform de definitie uit de Wet geluidhinder.	Conform het verzoek van indiener stelt het college aan de raad voor om de definitie van gevel, zoals deze in artikel 1 van de Wet geluidhinder is opgenomen, toe te voegen aan de Begripsbepalingen die in bijlage 1 bij de regels van het omgevingsplan zijn opgenomen
F	Indiener constateert dat in de bijlagerapportage enige informatie ontbreekt over de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de berekeningen naar de geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai. Indiener verzoekt de gemeente de ontbrekende informatie aan ons te verschaffen.	In het bijlagenrapport bij het geluidonderzoek is de geluidproductie van het gezoneerde industrieterrein indirect opgenomen via de rekenresultaten op de rekenpunten. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is zonebeheerder en geeft het zonebeheermodel niet uit handen (wegens de complexiteit en dynamiek). Berekeningen worden derhalve door de ODH zelf uitgevoerd. Bij de ODH kan een digitale knip uit het zonebeheermodel worden opgevraagd om daarin de eigen geometrie en rekenpunten per woning op te nemen en het weer aan de ODH terug te sturen, zodat de berekeningen aldaar gemaakt kunnen worden.
G	"De gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, bedraagt maximaal 68 dB." Indien de maximale ontheffingswaarde langs een weg wordt benaderd, kan de mogelijke cumulatie indien deze dan uitkomt boven de 68 dB, tot een ongewenste belemmering van de ontwikkeling van indiener leiden. Daarnaast is de in het omgevingsplan opgenomen maximale cumulatieve geluidsbelasting afwijkend van de in het bij het omgevingsplan behorende akoestisch onderzoek opgenomen grenswaarde van 69,5 dB. Indiener verzoekt de gemeente de gecumuleerde geluidbelasting te maximaliseren op 69,5 dB conform het bijbehorende akoestisch onderzoek.	In het Actieplan omgevingslawaai is een plandrempel opgenomen van 68 dB. Het gaat hierbij om de maximaal te ontheffen waarde uit de wet geluidhinder. Dit is echter de maximale ontheffingswaarde voor één geluidsbron en geen gecumuleerde waarde. In het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder van de gemeente Den Haag is opgenomen: <i>Een directe doorwerking van de plandrempel van 68 dB als maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting leidt voor bouw- en bestemmingsplannen in hoogbelaste gebieden echter tot ongewenste knelpunten en een blokkade voor deze plannen. Om tegemoet te komen aan plannen in hoogbelaste gebieden wordt de maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting gesteld op 69,5 dB. Dit is in overeenstemming met de wettelijke lijn die onder andere ook bij wegreconstructies en industrielawaai wordt gehanteerd en waarbij de zogenaamde 'akoestische herkenbaarheid' een belangrijk criterium is. Een toename van de geluidsbelasting met 1,5 dB wordt vanuit de optiek van 'akoestische herkenbaarheid' als niet significant gezien, omdat dit niet hoorbaar is. Een toename van meer dan 1,5 dB wordt als extra hinder ervaren.</i> Daarom stelt het college aan de raad voor om de maximale gecumuleerde geluidsbelasting zoals genoemd in artikel 7.2.1 sub c en e aan te passen in 69,5 dB en de factsheet Omgevingslawaai aan te vullen met het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder.
H	Volgens de tekst van het plan zijn de (cumulatieve?) geurcontouren van de drie bestaande bedrijven (HAC (Zonweg 23), AVR (Meteoorstraat 65) en De Zwart (Zonweg 13), die afwijken van de richtafstanden, opgenomen op de verbeelding. Binnen deze geurcontouren zijn geen 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 ³ als 98-percentielwaarde mag bedragen. Echter, de in de verbeelding opgenomen geurcontour, lijkt de 5 ouE/m ³ contour als 99,99 percentielwaarde als gevolg van de HAC te behelzen. In de factsheets is opgenomen dat een waarde van	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7.

	<p>12% 7,5 ouE/m3 moet worden aangehouden. Er is geen bijlage geuronderzoek opgenomen, zodat niet nagegaan kan worden wat precies met deze contour wordt bedoeld. Indien er constateert dat derhalve diverse voorgenomen woningbouwprojecten onzeker worden door deze onduidelijkheid in het Omgevingsplan omtrent geur.</p>	
I	<p>Gesteld (in de regels 7.2.1 v) is dat de hoogte van het groepsrisico niet meer mag bedragen dan de oriënterende waarde, met dien verstande dat in de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde het groepsrisico niet mag toenemen. De uitgangspunten van het onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze regel, lijkt volgens indiener enerzijds te rooskleurig in de zin dat de huidige bevolkingsdichtheden niet met voldoende resolutie en accuraatheid zijn vastgesteld, en dat het onduidelijk is of de thans geldende ontheffingsroutes voor de volledige omvang in de berekeningen zijn meegenomen. Dit heeft effect op de omvang van de locaties waar het groepsrisico de oriënterende waarde reeds overschrijdt, en dus op de mogelijkheden om functies met een toename van de bevolkingsdichtheden te realiseren daar waar dat thans in het Omgevingsplan geambieerd wordt.</p>	<p>Als gevolg van de reconstructie van de Binckhorstlaan en de aanleg van de Rotterdamsebaan is de huidige ontheffingsroute voor het bevoorraden van het LPG-tankstation aan de Binckhorstlaan 100 niet meer het meest veilige alternatief. Deze situatie vereist een heroverweging van de meest gewenste route voor het bevoorraden van de LPG-tankstations in Laak. De hoogte van het groepsrisico als gevolg van de huidige ontheffingsroutes, waarbij de LPG-tankwagens uitsluitend gebruik maken van de Binckhorstlaan en de Maanweg, in relatie tot de beoogde bestemmingen in het omgevingsplan is daarom niet berekend.</p> <p>De ontheffing voor het bevoorraden van de drie LPG-tankstations in stadsdeel Laak is voor de duur van 5 jaar aan Nefco Services BV verleend (besluit van 2 juli 2014). In voornoemd besluit staat dat de gemeente Den Haag zich het recht voorbehoudt om de ontheffing tussentijds in te trekken. Deze intrekking vindt gemotiveerd plaats op grond van nader gespecificeerde omstandigheden. Tot deze omstandigheden behoren grootschalige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het betreffende LPG-tankstation waardoor het vaststellen van een alternatieve ontheffingsroute of het opleggen van venstertijden, met het oog op het beperken van het groepsrisico, gewenst is. Deze situatie doet zich thans niet voor.</p> <p>Zelfs al zou de ontheffing niet voortijdig worden ingetrokken, vervalt deze automatisch op 2 juli 2019. Tot die datum zijn er geen ontwikkelingen die een forse toename van het groepsrisico op de Binckhorstlaan of de Maanweg tot gevolg zouden hebben. Grootschalige bouwplannen zullen op dat moment in ieder geval niet zijn gerealiseerd. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor de bestaande ontheffingsroutes is dan ook niet zinvol.</p> <p>Door voornoemde ontwikkelingen is een nieuw ontheffingsbesluit (voor de ontheffingsroutes) in voorbereiding. Het gaat hier om een gemandateerd besluit dat genomen zal worden voor de definitieve besluitvorming rond het omgevingsplan Binckhorst.</p> <p>Voor het ontwerp-omgevingsplan is door adviesbureau AVIV een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd vanwege de verschillende risicobronnen in het plangebied. De resultaten van deze QRA zijn opgenomen in bijlage 46 van het ontwerp-omgevingsplan. Voor het berekenen van het groepsrisico in de toekomstige situatie is gekozen voor een andere aanpak. Omdat het omgevingsplan een organische ontwikkeling van het gebied voorstaat en gekozen is voor een maximale flexibiliteit, is het niet mogelijk om een traditionele QRA uit te voeren voor de toekomstige situatie. Er is daarom onderzocht welke populatiedichtheden binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation mogelijk zijn, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. In dit onderzoek is uitgegaan van de toekomstige ontheffingsroute, waarmee het groepsrisico in een groot deel van de Binckhorst afneemt en meer ruimte ontstaat voor ontwikkeling.</p>
J	<p>Anderzijds gaat het onderzoek uit van meerdere scenario's voor ontheffingsroutes, wat een onzekerheid biedt ten aanzien van de haalbaarheid van plannen met hoge bevolkingsdichtheden langs de huidige ontheffingsroutes, zolang er geen inzicht is in de besluitvorming over deze ontheffingsroutes.</p>	<p>Zoals onder I aangegeven, zal de besluitvorming rondom de nieuwe ontheffingsroutes vooruitlopen op de besluitvorming rondom het omgevingsplan en zal daarmee bij vaststelling van het omgevingsplan duidelijkheid zijn over de haalbaarheid van plannen langs de huidige ontheffingsroutes, voor wat betreft externe veiligheid.</p>
K	<p>De onderzoeksplicht wordt in het omgevingsplan verplaatst naar de initiatiefnemer, echter lijkt het volgens indiener er sterk op dat niet het juiste en een te optimistisch kader is meegegeven. Een verdiepingsslag voor externe veiligheid lijkt volgens</p>	<p>Het is juist dat in het omgevingsplan Binckhorst anders wordt omgegaan met onderzoekslasten. In het omgevingsplan zijn normen of kwaliteiten opgenomen, waarmee ten minste een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt geborgd. In botsproeven is onderzocht of met deze normen of kwaliteiten het omgevingsplan</p>

	<p>indiener benodigd. Het sterke vermoeden bestaat dat onvoldoende ruimte aanwezig is in het omgevingsplan om de voorgenomen ontwikkeling van de Binckhorst te realiseren. Deze kaders zullen volgens indiener dan ook moeten worden herzien.</p>	<p>uitvoerbaar is. Niet gebleken is dat dat niet het geval is. Uit deze botsproeven is dus niet naar voren gekomen dat in het omgevingsplan onvoldoende ruimte aanwezig is om onder meer 5000 woningen te kunnen realiseren. Ook het onderzoek externe veiligheid dat door bureau AVIV is uitgevoerd, toont niet aan dat de in het omgevingsplan opgenomen kaders evident onuitvoerbaar zouden zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.</p>
L	<p>Indiener verzoekt de gemeente om aan indiener aan te geven op welke wijze de lopende ontwikkelinitiatieven gerealiseerd moeten gaan worden als blijkt dat bij een accurate bevolkingsdichtheid de oriëntatiewaarde al wordt overschreden en er geen verhoging van de bevolkingsdichtheid mag plaats vinden.</p>	<p>Het college vermoedt dat indiener met lopende ontwikkelinitiatieven doelt op plannen waarvoor reeds vooruitlopend op de terinzagelegging van het omgevingsplan Binckhorst privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt.</p> <p>In het omgevingsplan Binckhorst worden voor externe veiligheid dezelfde normen gehanteerd als ook worden gehanteerd bij het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunningen waar afgeweken wordt van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure. Ook in dat geval zal worden bekeken of door het betreffende initiatief de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, dan wel indien er reeds sprake is van een overschrijding het betreffende initiatief niet leidt tot een toename van het groepsrisico. Indien dat wel het geval is, kan de initiatiefnemer in overleg met het college en de Omgevingsdienst Haaglanden bekijken of er maatregelen getroffen kunnen worden om het groepsrisico te beperken.</p>
M	<p>Regels en definities: De gekozen systematiek voor metrages zorgt voor een onwerkbaar situatie, onvoldoende flexibiliteit in de toekomst en is in strijd met de doelstellingen van de Omgevingswet.</p>	<p>Zoals in de Algemene beantwoording aangegeven, is het omgevingsplan Binckhorst een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en kan nog geen gebruik gemaakt worden van de regels van de Omgevingswet. Bestaande wet- en regelgeving, onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking, verplichten om in het omgevingsplan maximale metrages op te nemen voor onder meer detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven. Het omgevingsplan Binckhorst is echter wel een zeer flexibel plan, dat veel meer ruimte biedt voor nieuwe initiatieven dan de huidige bestemmingsplannen. Het college is het dan ook niet met indiener eens dat het omgevingsplan leidt tot een onwerkbaar situatie en onvoldoende flexibiliteit biedt.</p>
N	<p>Onder de randvoorwaarden zijn beperkingen opgenomen in metrages van de functies. Deze beperkingen zijn niet werkbaar en bieden daarmee onvoldoende rechtszekerheid. De beschikbare capaciteit is onvoldoende inzichtelijk, omdat niet duidelijk is hoeveel m² reeds aanwezig is en wat de harde en zachte plancapaciteit is.</p>	<p>In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande activiteiten (artikel 3 en de inventarisatie in bijlage 2 bij de regels) en regels voor nieuwe activiteiten (onder meer artikel 7). Bijlage 2 bij de regels geeft het gevraagde inzicht in de hoeveelheid m² die nu reeds in het gebied aanwezig zijn.</p> <p>Voor een reactie op de nog beschikbare gebruiksruimte wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 4.2.</p> <p>Het college zal de raad daarnaast voorstellen om in de planregels van het omgevingsplan een artikel op te nemen waarmee bij vaststelling van het omgevingsplan direct gebruiksruimte wordt gereserveerd voor concrete initiatieven waarover reeds privaatrechtelijke overeenkomsten (bijvoorbeeld een anterieure of grondreserveringsovereenkomst zijn gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Naar verwachting leidt dit ertoe dat er bij vaststelling van het plan voor 1387 woningen aan gebruiksruimte gereserveerd zal zijn. Daarnaast zijn er bij vaststelling 573 woningen reeds vergund, in aanbouw en gerealiseerd. Er resteert dan dus nog een gebruiksruimte van circa 3040 woningen voor nieuwe initiatieven.</p> <p>Voor de terinzagelegging van het omgevingsplan waren er met verschillende partijen reeds privaatrechtelijke afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten, grondreserveringsovereenkomsten) gemaakt. Het college stelt de raad voor om aan artikel 5.3 een bepaling toe te voegen dat met de vaststelling van het omgevingsplan deze partijen een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen en daarbij de termijnen van de reservering af te stemmen op de afspraken die gemaakt zijn in de gesloten overeenkomst.</p> <p>Artikel 7 geeft de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen de functie Transformatiegebied. Dat deze mogelijkheden niet</p>

		<p>onbegrensd zijn is een gevolg van onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking, de provinciale Verordening Ruimte en door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Het college is het niet eens met het standpunt van indiener dat de opgenomen metrages onvoldoende rechtszekerheid bieden. Integendeel: voor een ieder is volkomen duidelijk hoeveel vierkante meters ontwikkeld kunnen worden in de Binckhorst.</p> <p>Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder M.</p>
O	De gekozen systematiek biedt onvoldoende ruimte voor een op de situatie en concrete activiteit afgestemde afweging op het moment dat ze wordt toegepast in de toekomst. De systematiek die gehanteerd wordt past niet in de geest van de Omgevingswet en de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet hiervoor heeft willen geven.	Zoals in de Algemene beantwoording aangegeven, is het omgevingsplan Binckhorst een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en nog geen omgevingsplan in de zin van de Omgevingswet. In het omgevingsplan Binckhorst wordt echter wel, in de geest van de omgevingswet, gewerkt met een nader afwegingsmoment om voor een concrete activiteit een specifieke, nadere afweging te kunnen maken. De huidige wetgeving biedt echter niet de mogelijkheid om een nader afwegingsmoment ook op te nemen voor de ladder voor duurzame verstedelijking.
P	In het Omgevingsplan zijn nu wijzigingsbevoegdheden opgenomen in artikel 18 en 23. Deze horen, volgens indiener, niet thuis in dit Omgevingsplan maar in een zelfstandig delegatiebesluit.	De regels in artikel 18 en 23 zijn geen wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6, eerste lid sub a Wet ruimtelijke ordening, maar een bevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7c, dertiende lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit lid biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om de bevoegdheid tot het wijzigen van onderdelen van het bestemmingsplan aan het college te delegeren. De voorwaarden waaronder het college het omgevingsplan mag wijzigen, horen wat het college betreft wel degelijk opgenomen te worden in het omgevingsplan.
Q	De ladder van duurzame verstedelijking is, volgens indiener, binnen het plan onjuist en onvoldoende toegepast. Er zijn namelijk onnodige en onjuiste beperkingen opgenomen en de behoefte naar bepaalde functies is geheel niet onderzocht. Indiener pleit voor de bepaling dat een bepaalde functie is toegestaan, mits voldoende behoefte is aan deze functie, waarbij eventueel verwezen kan worden naar gemeentelijk beleid of het GIS-systeem, waarin de meest actuele behoefte naar deze functie is opgenomen. Indieners verwijzen in dit kader naar een publicatie van Selma van Velsen.	<p>De wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening maakt het inderdaad mogelijk om de laddertoets door te schuiven, maar deze wijziging is beperkt tot wijzigings- en uitwerkingsplannen. Het opstellen van een dergelijk plan kost veelal een jaar en vervolgens dient nog een omgevingsvergunning verleend te worden. Daarmee voorzien deze procedures niet in het snel faciliteren van initiatiefnemers bij het realiseren van ontwikkelingen binnen de Binckhorst.</p> <p>Het omgevingsplan Binckhorst maakt nieuwe ontwikkelingen (via een omgevingsplanactiviteit) rechtstreeks mogelijk. Het doorschuiven van de laddertoets is daarmee niet mogelijk. Ook de mogelijkheid om af te wijken van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f en vijfde lid, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening, op basis waarvan onderzoekslasten kunnen worden gefaseerd, maken het niet mogelijk om de laddertoets door te schuiven. In artikel 3.1.6, derde lid is immers het volgende bepaald: "indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel." Kortom, in dit artikel is bepaald dat het doorschuiven van de laddertoets enkel mogelijk is in het geval van een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid. Daar is in dit geval geen sprake van. Deze mogelijkheid wordt door Selma van Velsen in de aangehaalde publicatie voor de ladder voor duurzame verstedelijking ook niet benoemd. De in die publicatie voorgestelde werkwijze met open normen heeft betrekking op andere onderzoekslasten dan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze werkwijze is in het omgevingsplan Binckhorst gebruikt. Overigens is Selma van Velsen bij de voorbereiding van het omgevingsplan betrokken geweest..</p> <p>Voor activiteiten waar ten onrechte geen ladderonderzoek is gedaan, heeft het college dat alsnog laten uitvoeren. Zie de beantwoording in de hierna volgende punten.</p> <p>Het college is van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking, met de voorgestelde wijzigingen binnen het omgevingsplan Binckhorst juist en voldoende is toegepast.</p>

R	Indiener geeft aan dat het maximaal aantal toegestane woningen (5.000) onvoldoende is onderbouwd.	<p>In de Gebiedsaanpak, vastgesteld in 2011, is voor de Binckhorst de ambitie neergelegd om 5.000 woningen te realiseren. Dit aantal is uitgangspunt geweest voor het omgevingsplan, de uitgevoerde milieuonderzoeken en botsproeven.</p> <p>In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de Binckhorst. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in de 'Verkenning regionale woningbehoefte voor het omgevingsplan Binckhorst'. Naar aanleiding van zienswijzen op dit punt en gelet op het feit dat deze verkenning niet meer actueel is gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, heeft de gemeente Den Haag Bureau Stedelijke Planning gevraagd een nieuwe Ladderonderbouwing voor woningen op de Binckhorst op te stellen.</p> <p>Uit deze onderbouwing blijkt dat er in de woningmarktregio de komende 10 jaar een extra kwantitatieve behoefte is van in totaal 23.100 woningen. In de periode tot aan 2038 (de planperiode van het omgevingsplan) is er een kwantitatieve woningbehoefte van 45.120 woningen. Uit het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte blijkt dat de komende 10 jaar voor alle woningtypen en segmenten ruimte bestaat in centrum-stedelijke en buiten centrum woonmilieus. De behoefte is het grootst voor appartementen. Ook is vooral behoefte aan huurwoningen. Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio een totale vraag naar 42.880 woningen. Ervan uitgaande dat de harde plannen na 2018 gerealiseerd worden in de periode tot 2038, bedraagt de harde plancapaciteit tot 2038 in deze milieus ca. 2.240. Dit resulteert in een behoefte aan 40.640 woningen tot 2038. Dit aantal is hoger dan het maximum aantal van 5.000 woningen dat in het omgevingsplan is opgenomen. Reden hiervoor is onder meer dat het maximum aantal woningen dat in het omgevingsplan wordt opgenomen wordt toegekend aan de Binckhorst als harde planvoorraad, die moet worden meegenomen in ladderonderzoeken voor ontwikkelingen elders in Den Haag. Indien de volledige behoefte in het omgevingsplan zou worden opgenomen, is er gedurende de planperiode geen planologische ruimte meer om woningbouw elders binnen een centrum-stedelijk woonmilieu mogelijk te maken (uitgaande van een gelijk blijvende behoefte). Dat acht het college onwenselijk. Om die reden, gecombineerd met het feit dat alle onderzoeken uitgaan van 5.000 woningen, heeft het college vastgehouden aan het maximum van 5.000. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 4.2.</p>
S	In de bijlage is een onderzoek opgenomen in het kader voor de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot wonen. Het onderzoek is uit 2015 en de onderzoekgegevens uit 2013. Indiener stelt dat deze onvoldoende actueel is.	Het college heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een update van het onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de activiteit wonen. Dit onderzoek is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen.
T	Indiener geeft aan dat het maximaal aantal toegestane kantoren (10.000) niet is onderzocht en daarmee in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10.
U	Daarnaast is deze beperking voor het aantal kantoren niet werkbaar. Indiener pleit voor het werken met open normen en daarmee het verleggen van het beoordelingsmoment.	<p>Het maximaal toegestane metrage aan kantoren is om twee redenen begrensd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de provinciale Verordening ruimte - het gemeentelijk kantorenbeleid, vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RIS 170032). <p>In de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten uitsluitend op door de provincie aangewezen locaties nieuwe kantoren in bestemmingsplannen (het omgevingsplan Binckhorst) mogen toestaan. De Binckhorst is niet als zodanig aangewezen. Er worden enkele uitzoneringen gemaakt, onder meer voor kleinschalige kantoren met een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Ook het herbestemmen van een nog niet benutte kantoorbestemming wordt gezien als nieuw kantoor en moet aan bovenstaande eisen voldoen. Daarmee staat de provinciale Verordening ruimte geen grootschalige kantoorontwikkelingen in de Binckhorst toe.</p>

		<p>Het gemeentelijk kantorenbeleid wil de positie van Den Haag als kantorenstad versterken door enkele gebieden aan te wijzen als kantorenlocatie. Hier mogen nieuwe kantoren worden toegevoegd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook op gericht om het aanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed en verbreding van het kantoormilieu door toevoeging van aanvullende voorzieningen, die gericht zijn op de kantoorwerknemer gestimuleerd. De Binckhorst is niet aangewezen als locatie waar ingezet wordt op toevoeging van kantoren. Om die reden is het bieden van grootschalige nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren in het omgevingsplan niet mogelijk.</p> <p>Wel stelt het college aan de raad de volgende aanpassingen toe, waarmee de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe kantoren worden verruimd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale oppervlakte per vestiging (artikel 7.2.8, sub c) wordt verruimd van 500 naar 1000 m², waarmee wordt aangesloten bij de maximale oppervlakte in de Verordening Ruimte; - het mogelijk maken dat kantoorruimtes die door transformatie worden onttrokken, beschikbaar komen voor her-/nieuwvestiging van kantoren - de uitkomsten van het ladderonderzoek te verwerken (zie de Algemene beantwoording onder 10).
V	<p>Indiener claimt dat de functies detailhandel en horeca worden beperkt in het Omgevingsplan. Er wordt wederom gepleit voor het werken met open normen en het verleggen van het beoordelingsmoment.</p>	<p>Het werken met open normen en verleggen van het beoordelingsmoment ten aanzien van de behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet mogelijk. Zoals onder Q aangegeven, kan de laddertoets alleen worden doorgeschoven voor uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden. In het omgevingsplan wordt geen gebruik gemaakt van deze instrumenten, maar gewerkt met een omgevingsplanactiviteit.</p> <p>Om die reden is in het kader van het omgevingsplan onderzoek gedaan in het kader van de ladder voor detailhandel en horeca. In het omgevingsplan zijn vervolgens de uitkomsten van het ladderonderzoek vertaald in de planregels.</p> <p>Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota (RIS 127850). Uitgangspunt van deze nota is dat detailhandel wordt geconcentreerd in de bestaande hoofdwinkelstructuur, bestaande uit 68 centra. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen. In de directe omgeving van de Binckhorst zijn voldoende detailhandelsmogelijkheden aanwezig. Het toestaan van een nieuw wijkwinkelcentrum past daarmee niet in het Haagse detailhandelsbeleid en is daarom ook niet mogelijk gemaakt binnen het omgevingsplan. Voor kleinschalige detailhandelsvoorzieningen is een uitzondering gemaakt.</p>
W	<p>Indiener stelt dat nieuwe hotels, maatschappelijk, cultureel en openbare voorzieningen ten onrechte uitgesloten worden. Er wordt wederom gepleit voor het werken met open normen en het verleggen van het beoordelingsmoment.</p>	<p>Het is juist dat nieuwe hotels in het omgevingsplan niet zijn toegestaan. In de Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (RIS 260889) is opgenomen dat de gemeente initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteert. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. De Binckhorst wordt door de gemeente niet gezien als toeristisch gebied, ook niet op de lange termijn. Nieuwe hotelontwikkelingen in de Binckhorst zijn daarom niet toegestaan.</p> <p>Het verrichten van maatschappelijke diensten (niet-commerciële voorzieningen dan wel commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie zoals: medische en paramedische voorzieningen, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, kinderopvang en sport, met uitzondering van religieuze voorzieningen) is in artikel 7.1 onder k benoemd als toegelaten activiteit. Deze activiteiten zijn dus wel degelijk toegestaan.</p>

		<p>Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning is toegestaan in artikel 7.1 onder e. Voor deze activiteit is het gemeentelijke leisurebeleid van toepassing. Dit beleid zet in op het versterken van het leisure-aanbod in de stad en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad. Om een zo groot mogelijke synergie te realiseren, zet de gemeente daarbij in op clustering binnen de hoofdstructuur voor vrijetijdsvoorzieningen. De Binckhorst behoort niet tot die hoofdstructuur.</p> <p>De leisurenota biedt voor een bepaald type voorzieningen mogelijkheden om zich buiten de hoofdstructuur te vestigen, op bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Het gaat dan om voorzieningen die relatief grootschalig zijn en een doelgericht bezoekmotief kennen en waar combinatie of spin off met andere voorzieningen niet (zo) speelt, zoals fitness of een speelparadijs. In het gemeentelijk beleid zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van dergelijke concepten. Het college heeft in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onderzoek laten doen naar de behoefte voor leisurevoorzieningen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er voor fitness en sauna's, kart- en skateparken, lasergame, indoorklimcentra en indoorspeelparadijzen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking op dit moment geen behoefte is. Het college wil vanuit het beleid echter wel ruimte bieden voor dergelijke functies en heeft daarom de bepaling in artikel 7.2.10 sub c onder 2 opgenomen indien er in de toekomst alsnog een behoefte vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking te onderbouwen is.</p>
X	De behoefte aan bedrijven en creatieve industrie is niet onderzocht en niet werkbaar, zo stelt de indiener. Het bruto vloeroppervlak hiervoor mag niet meer bedragen dan 719.000 m ² . De behoefte naar deze hoeveelheid is niet onderzocht en daarmee in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.	Het metrage van 719.000 m ² waarover indieners vragen stellen, betreft de nog niet benutte plancapaciteit in de vigerende bestemmingsplannen. Dit metrage is in het ontwerp-omgevingsplan overgenomen. Het college heeft aan Bureau Buiten gevraagd om een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de activiteiten creatieve industrie en bedrijven uit te voeren. Dit onderzoek is bij het raadsvoorstel gevoegd. Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10.
Y	De definitie van creatieve industrie is onvoldoende concreet, onvoldoende gemotiveerd en is niet werkbaar. Dit blijkt, zo stelt de indiener, uit het feit dat ongeveer 75% van de bedrijven die in de tabel bestaande activiteiten zijn opgenomen als creatieve industrie niet voldoen aan de definitie omdat er bijvoorbeeld fysieke producten gemaakt worden.	<p>Het college is met indiener eens dat de definitie voor creatieve industrie niet voldoende duidelijk is. Het college stelt de raad daarom voor de definitie aan te passen en aan te sluiten bij de definitie voor creatieve industrie die door TNO ontwikkeld is en door het CBS wordt gehanteerd (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie). Creatieve industrie betreft daarmee 'een ondernemng in kunst, media of creatieve zakelijke diensten'. De SBI-codes die daaronder worden geschaard, zijn opgenomen in Tabel 3 in het hiervoor genoemde CBS-rapport van het CBS. Daarbij moet wel een aantal onderdelen worden uitgezonderd, om overlap met andere begrippen te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90011 Beoefening van podiumkunst; • 90041 Theaters en schouwburgen; • 91022 Kunstgalerieën en –expositieruimte • 91011 Openbare bibliotheken; • 91012 Kunstuitleencentra; • 91019 Overige culturele uitleencentra en openbare archieven; • 91021 Musea; • 9103 Monumentenzorg; • 5914 Bioscopen; • 90013 Circus en variété; • 93211 Pret- en themaparken; • 93212 Kermisattracties <p>Een inhoudelijke reden om deze SBI-codes uit te zonderen is dat in deze branches geen 'producten' worden ontwikkeld of bedacht, maar worden ervaren, geraadpleegd of bekeken. Daarmee is sprake van een andere ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen ten behoeve van deze branches dan de branches die door het college wel onder creatieve industrie worden geschaard.</p> <p>Het voorstel van indiener om aan te sluiten bij alle topsectoren zoals verwoord in de Monitor topsectoren 2016 acht het college onwenselijk. Immers in de door indiener aangehaalde Monitor</p>

		<p>topsectoren 2016 van het CBS is creatieve industrie gedefinieerd en wordt onderscheiden als één van de topsectoren en niet als overkoepelend thema waaronder alle door indiener genoemde topsectoren kunnen worden geschaard. De door het CBS gehanteerde afbakening voor creatieve industrie in de Monitor topsectoren komt in zeer grote mate overeen met het hiervoor genoemde voorstel van het college. Het college ziet in de Monitor topsectoren 2016 dan ook geen aanleiding om een andere definitie te kiezen voor creatieve industrie dan het hiervoor genoemde voorstel.</p>
Z	<p>Een aantal eisen in het omgevingsplan zijn bovenwettelijk stelt de indiener. Hierbij gaat het om: aanpasbaar bouwen voor alle nieuwe woningen, gemeentelijk GPR beleid, CO2 neutraal en circulair bouwen. Indiener vraagt om deze eisen te schrappen.</p>	<p>Het college is het deels met indiener eens dat in het omgevingsplan regels zijn opgenomen die tot een strengere eis leiden dan op basis van wetgeving mogelijk is. Daarom stelt het college de raad voor om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 7.2.5 sub d te schrappen; • Aan artikel 7.2.2 sub f, 8.2.2 sub d en 10.2.2 sub h (CO₂ en GPR-eisen) toe te voegen dat, indien deze eisen gelden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit, in dat geval de regels uit het Bouwbesluit van toepassing zijn. <p>De stelling van indiener dat de regels in het omgevingsplan ten aanzien van circulair bouwen tot bovenwettelijke eisen leiden, deelt het college niet. Dit onderwerp is niet uitputtend in wetgeving geregeld. Daarom is op dit onderdeel sprake van beleidsvrijheid voor de gemeente. Gelet op de verbreding van het bestemmingsplan naar een omgevingsplan en dat hiermee regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen kunnen worden in het omgevingsplan zijn hier nadere regels in het plan opgenomen.</p>
AA	<p>Saldering: de salderingsregels worden gekoppeld aan bovenwettelijke eisen en bieden volgens indiener daardoor te weinig ruimte. Indiener stelt voor vanaf de wettelijke eisen te gaan salderen.</p>	<p>Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is om uit te gaan van door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De normen in dit beleid zijn vertaald in de planregels. In sommige gevallen stelt het gemeentelijk beleid normen die strenger zijn dan de wettelijke normen. Aangezien het door de gemeenteraad vastgestelde beleid als uitgangspunt is genomen voor het omgevingsplan, zijn in die gevallen de strengere normen uit het gemeentelijk beleid overgenomen. Via saldering is het echter mogelijk om van een aantal planregels af te wijken ten gunste van andere regels. Deze regels zijn in artikel 21 uitputtend genoemd. Het is aan een initiatiefnemer om te bepalen op welke criteria meerwaarde wordt gecreëerd, binnen de voor het betreffende deelgebied relevante pijler. Zo kan bijvoorbeeld binnen de Trekvlizzone gekozen worden om meerwaarde te creëren binnen de pijler 'de Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied' of de pijler 'de Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening'. Daarbij worden geen eisen gesteld die bovenwettelijk zijn, maar wordt de invulling aan de creativiteit van de initiatiefnemer overgelaten.</p> <p>Salderen vanaf de wettelijke grenswaarden, zoals door indiener wordt voorgesteld, zou er toe kunnen leiden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afgeweken wordt van het gemeentelijk beleid, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten van het omgevingsplan, danwel; • een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd, omdat bijvoorbeeld eisen ten aanzien van bezonning en windhinder niet in het omgevingsplan zouden worden opgenomen, danwel; • volstaan wordt met een lagere kwaliteit dan elders in Den Haag. <p>Dit acht het college onwenselijk. Daarom stelt het college voor om vast te houden aan de systematiek, zoals in het ontwerp-omgevingsplan is opgenomen.</p>
BB	<p>Indiener stelt dat de extra kwaliteit die boven op de wettelijke normen voor klimaat en energie gezet zijn technisch en/of financieel op dit moment niet haalbaar en mogelijk zijn.</p>	<p>Het kan inderdaad zijn dat het creëren van meerwaarde door extra kwaliteit toe te voegen op het gebied van klimaat en energie technisch en/of financieel beperkt of niet haalbaar is. In dat geval is het aan de initiatiefnemer om op andere wijze meerwaarde te creëren, dan wel het plan aan te passen. Dit is voor het college echter geen reden om af te wijken van het gemeentelijk beleid en daarmee de normen naar beneden bij te stellen. Saldering is een methode om extra flexibiliteit te bieden en geen doel op zich.</p>
CC	<p>Indiener stelt dat bij beide gebieden (primaat</p>	<p>Het is juist dat er geen mogelijkheid is om bij primaat werken te</p>

	<p>werken en primaat wonen) zowel binnen de pijler aantrekkelijk woongebied als de pijler economische factor van betekenis meerwaarde creëren mogelijk moet zijn.</p>	<p>salderen op aantrekkelijk woongebied. Zoals aangegeven in het OER (paragraaf 2.4.5) ligt in gebieden met primaat werken het primaat bij de werkfunctie. Wonen is in deze gebieden mogelijk, maar het college zet in deze gebieden vooral in op het versterken van het vestigingsklimaat en de werkgelegenheid. Binnen deze gebieden past het naar het oordeel van het college niet om meerwaarde te creëren binnen de pijler 'de Binckhorst als aantrekkelijk woongebied', omdat deze salderingsmaatregelen beperkend kunnen zijn voor het vestigingsklimaat en de werkgelegenheid. Omgekeerd geldt dat het creëren van meerwaarde binnen primaat wonen op de pijler 'de Binckhorst als economische factor van betekenis' het woonklimaat kan aantasten. Echter binnen beide gebieden zijn er voldoende andere mogelijkheden tot saldering binnen de in die gebieden toegestane pijlers.</p>
DD	<p>In de regels zijn slechts een zeer beperkt aantal regels (in artikel 21 van de regels) opgenomen welke in aanmerking komen voor saldering. Indiener vraagt de gemeente om vast te houden aan de visie (brede saldering voor flexibiliteit) en de regels daarop aan te passen.</p>	<p>Per planregel is afgewogen of afwijking hiervan mogelijk is onder de voorwaarden van saldering. Hierbij is gekeken naar de wettelijke beperkingen (van wettelijke normen kan niet worden afgeweken), naar de ambities voor de Binckhorst, het borgen van een veilige en gezonde leefomgeving en de wens voor meer flexibiliteit. Tevens is gekeken of niet reeds op andere wijze extra flexibiliteit in het omgevingsplan, de beleidsregels of het beleid is opgenomen, zoals bijvoorbeeld de flexibiliteit in het parkeerbeleid om van de parkeernormen af te kunnen wijken. In het resultaat van deze afweging is dat inderdaad een relatief beperkt aantal regels in aanmerking komt voor saldering. Voor de overige regels geldt dat het college van mening is dat het generiek afwijken van deze regels niet mogelijk en/of wenselijk is, ook niet als daar meerwaarde op een ander thema voor in de plaats komt.</p>
EE	<p>De planregels en de toelichting geven onvoldoende duidelijk aan hoe saldering concreet in zijn werk zal gaan, ook omdat deze niet in overeenstemming met elkaar zijn. Terwijl enerzijds aangegeven wordt dat saldering onder de grenswaarden niet is toegestaan, is in de toelichting ook vermeld dat met saldering wordt beoogd negatieve effecten te salderen.</p>	<p>Met saldering kan van een aantal planregels worden afgeweken (deze zijn uitputtend genoemd in artikel 21), mits de initiatiefnemer extra kwaliteit realiseert binnen één van de voor het betreffende deelgebied toepasselijke pijlers.</p> <p>De grenswaarde is het minimum waar ieder initiatief altijd, zonder uitzondering, aan moet voldoen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een wettelijke ondergrens, zoals de maximaal te onthefte waarde voor geluid (69,5 dB) die in de Wet geluidhinder is opgenomen. Een hogere waarde dan 69,5 dB is dus niet toegestaan. Met saldering wordt niet beoogd een hogere waarde dan 69,5 dB toe te staan maar wordt beoogd om, als afgeweken wordt van de in artikel 7 genoemde waarden voor geluid, extra kwaliteit op een ander thema te realiseren, waarmee de totale gebiedskwaliteit verbetert. In die zin worden de negatieve effecten van het afwijken van de in artikel 7 voorgeschreven geluidswaarden gesaldeerde.</p> <p>Naar het oordeel van het college is er dan ook geen strijdigheid tussen de planregels en het OER ten aanzien van saldering.</p>
FF	<p>Indiener stelt dat niet is aangegeven hoe wordt geborgd dat de genomen maatregelen waarmee de negatieve effecten zijn gesaldeerde in stand worden gehouden en bijvoorbeeld door een andere ontwikkeling, na verkoop of door een andere saldering niet weer teniet worden gedaan.</p>	<p>In artikel 22, sub a onder 3 is aangegeven dat het college de regeling voor saldering monitort. Deze regel is uitgewerkt in de beleidsregel Monitoring. In deze beleidsregel is aangegeven dat onder meer naleving van salderingsafspraken en op welke wijze saldering bijdraagt aan de ambities worden gemonitord. In de beleidsregel Saldering is bij de voorwaarden voor saldering opgenomen dat bij toepassing van saldering rekening wordt gehouden met eerder toegepaste saldering. Daarmee is naar het oordeel van het college voldoende geborgd dat de in het kader van saldering genomen maatregelen niet weer teniet worden gedaan.</p>
GG	<p>Indiener zou het verhelderend vinden als in de factsheets meer wordt gezegd over de (on)mogelijkheden van de saldering (voorbeelden).</p>	<p>In de factsheets zijn definities, bestaande wet- en regelgeving, bestaand beleid en gemeentelijke ambities per sectoraal thema opgenomen. Op deze factsheets wordt nog niet thema-overstijgend gekeken (zie ook de Aanvulling op het OER). Om die reden is het niet wenselijk om op de Factsheets voorbeelden van saldering op te nemen.</p>
HH	<p>In het omgevingsplan wordt salderen nu ook gekoppeld aan onderwerpen die in het bestemmingsplan normaal gesproken vallen onder</p>	<p>Het college is het niet eens met het standpunt van indiener dat door het opnemen van onderwerpen in de salderingsregeling waarvoor in bestemmingsplannen een binnenplanse afwijking is opgenomen, de</p>

	<p>binnenplanse afwijkmogelijkheden. Dat betekent dat de flexibiliteit en het bieden van ruimte in het nieuwe omgevingsplan kleiner zijn geworden in plaats van groter. De indiener vraagt de gemeente deze binnenplanse afwijkmogelijkheden opnieuw op te nemen, dan wel de regels hiermee te corrigeren.</p>	<p>flexibiliteit kleiner is geworden. Ook de salderingsregeling biedt flexibiliteit om (onder voorwaarden) van normen in het omgevingsplan af te mogen wijken.</p> <p>Het college acht het niet wenselijk om deze onderwerpen uit de salderingsregeling te halen en op te nemen in een binnenplanse afwijking. Met de salderingsregeling kan naar het oordeel van het college beter worden geborgd dat een ontwikkeling bijdraagt aan de ambities die het college heeft voor de Binckhorst. Het college acht het bovendien niet onredelijk dat een initiatiefnemer gevraagd wordt om een extra inspanning indien hij de mogelijkheid krijgt om van in het omgevingsplan opgenomen regels af te wijken.</p>
II	<p>Sociaal: de definitie van goedkoop en betaalbaar wonen is beperkend bij de sociale huurwoningen, die uitsluitend geëxploiteerd mogen worden door woningcorporaties. Bij gestapelde bouw is het volgens indiener nodig om deze vorm van wonen breder te definiëren.</p>	<p>Zoals opgenomen in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie (www.woonvisiedenhaag.nl) streeft Den Haag naar een sociaal-inclusieve stad met ruimte voor verschillende bewoners en woonvormen. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw, door een woningcorporatie, en 20% middeldure huurwoningen. In de Binckhorst is deze ambitie vertaald in de beleidsregel Woonkwaliteit. Uitgangspunt is dat in de gehele Binckhorst gemengd wordt gebouwd. Dit betekent niet dat er te allen tijde binnen één complex gemengd moet worden gebouwd. In de beleidsregels zijn voldoende uitzonderingen opgenomen die borgen dat de aandelen sociale woningbouw en middeldure huurwoningen worden gebouwd in de Binckhorst én de mogelijkheid bieden om maatwerk te leveren, bijvoorbeeld door samen te werken met woningbouwcorporaties.</p>
JJ	<p>In het omgevingsplan wordt gesteld dat sociale huurwoningen alleen door een in Den Haag actieve toegelaten instelling mag worden verhuurd. Deze instelling mag echter geen NIET-DAEB-activiteiten verrichten waardoor eenduidige eigendomssituatie en optimaal beheer/exploitatie wordt uitgesloten. Indiener vraagt de gemeente of het zich bewust is dat hiermee horizontale splitsingen van complexen in de hand werkt en of dit vanuit het tegengaan van segregatie een gewenst beleid is?</p>	<p>Sociale woningbouw wordt in de regel uitgevoerd door een toegelaten instelling. Deze hebben een eigen entiteit binnen de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Overlegwet Huurders Verhuurders. Deze Rijkswetgeving geeft de gemeente de garantie dat er langdurige afspraken te maken zijn met deze verhuurders. Deze positie hebben marktverhuurders niet.</p> <p>Indiener suggereert dat optimaal beheer en exploitatie wordt uitgesloten. Het college deelt deze constatering niet. De nieuwe woningwet geeft inderdaad weinig mogelijkheden aan een corporatie om zelf niet-DAEB activiteiten uit te voeren, maar het is wel degelijk mogelijk om gezamenlijk met een marktpartij een gebouw te ontwikkelen. Hiervoor heeft de Rijksoverheid ook de markttoets ontwikkeld. Het college is van mening dat de Binckhorst juist een plek is om te experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking tussen markt, corporaties en gemeente.</p> <p>Een van de pijlers uit de nieuwe woonvisie is inderdaad dat er in Den Haag gemengd wordt gebouwd en gesegregerde wijken worden tegen gegaan. Horizontale splitsing gaat over een kleiner schaalniveau dan een wijk, namelijk over gebouwniveau. Horizontale splitsing, splitsing van het onroerend goed in verschillende appartementsrechten waarbij de sociale woningbouw en marktoningen niet gemengd door elkaar door het gebouw geplaatst zijn, veroorzaakt naar het oordeel van het college geen gesegregerde wijken</p>
KK	<p>Aan de zijde van professionele beleggers is het niet gewenst het eigendom te delen met een woningcorporatie. Indiener vraagt de gemeente of het zich bewust is van dit zware ongemak?</p>	<p>Met de beleidsregel 'Woonkwaliteit' worden eenduidige eigendomssituaties en optimaal beheer/exploitatie naar het oordeel van het college niet uitgesloten. Als een professionele belegger een gebouw zonder een aandeel sociale woningbouw in eigendom wenst te nemen ligt bij de initiatiefnemer de bewijslast dat er op een andere manier binnen de Binckhorst voldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd, zoals is aangegeven in de uitzonderingen op de beleidsregel 30% sociaal en 20% middenhuur onder de beleidsregels woonkwaliteit.</p>
LL	<p>In hoeverre kan de gemeente via publiekrechtelijke weg afdwingen dat de sociale woningen alleen door een in Den Haag toegelaten instelling mogen worden verhuurd en niet ook aan professionele beleggers die eventueel deelnemen aan Woonnet Haaglanden en</p>	<p>Sociale woningbouw wordt in de regel uitgevoerd door toegelaten instelling (TI of woningcorporatie) (www.woonvisiedenhaag.nl). Deze hebben een eigen entiteit binnen de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Overlegwet</p>

	ook sociaal verhuren? Is dit type eindbelegger vanuit EU richtlijnen juridisch toegestaan? In hoeverre is dit in overeenstemming met de doelstelling van het omgevingsplan zoals verwoord in artikel 1 van de planvoorschriften?	<p>Huurders Verhuurders. Deze Rijkswetgeving geeft de gemeente de garantie dat er langdurige afspraken te maken zijn met deze verhuurders. Deze positie hebben marktverhuurders niet.</p> <p>Toegelaten instellingen zijn sinds de nieuwe woningwet gebonden aan kernwerkgebieden. Corporaties maken de keuze in welk kernwerkgebied ze werkzaam zijn, in veel gevallen beslissen ze dit op gemeentelijk niveau. Deelname aan Woonnet Haaglanden en een "sociale" huurprijs is niet vergelijkbaar met een toegelaten instelling. Overigens juicht de gemeente het toe als beleggers ook rekening houden met de sociale doelgroep, bijvoorbeeld door het bouwen van goedkope huur- of koopwoningen. Een groot deel van de sociale doelgroep woont immers buiten de sociale woningvoorraad.</p>
MM	In hoeverre is de gemeente beleidsmatig consistent met ander projecten in de stad?	<p>De regeling die in de Binckhorst gehanteerd wordt is gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie. Deze regeling wordt in heel Den Haag toegepast.</p> <p>Het college vermoedt dat indiener met de verwijzing naar andere projecten in de stad doelt op het pilotproject Grotiusplaats. In dit project wordt geëxperimenteerd met 'sociale' huurwoningen die worden verhuurd door een belegger en aangeboden via het regionale woonruimte verdeelsysteem aan de sociale doelgroep. De planvorming voor deze locatie is nog niet afgerond en er zijn nog geen afspraken gemaakt. Pas als deze pilot is afgerond en na evaluatie als positief ervaren wordt, kunnen college en raad besluiten om een vergelijkbare regeling breder in de stad beschikbaar te maken.</p>
NN	Het oplossen van een sociale woningbouwopgave is een stadsbrede opgave. Indiener verzoekt om de sociale opgave ook elders in de regio Haaglanden te kunnen compenseren om zo de haalbaarheid van plannen te vergroten.	Elke gemeente is verantwoordelijk voor haar eigen aandeel sociale woningbouw, zo ook in de regio Haaglanden. Om die reden is het compenseren van sociale woningbouw elders in de regio Haaglanden wat het college betreft geen optie. In de gemeentelijke Woonvisie is de ambitie neergelegd om gedifferentieerd te bouwen en geen concentraties te bouwen van één woontype, zoals sociale woningbouw. Daarom geldt de ambitie om 30% sociaal te bouwen voor zowel Den Haag als de Binckhorst. Het niet opnemen van deze norm in het omgevingsplan zou er zeer waarschijnlijk toe leiden dat in de Binckhorst onvoldoende sociale woningbouw zou worden gerealiseerd en daarmee het aandeel sociale woningbouw op een beperkt aantal locaties in geconcentreerde vorm zou moeten worden gerealiseerd.
OO	Proces: het proces van reservering en aanvragen van een omgevingsvergunning is volgens indiener onvoldoende helder, met name ten aanzien de termijnen en gevraagde onderbouwning.	Het college is van mening dat artikel 5.3, de toelichting in het OER en de beleidsregel 'Verzoek om reservering gebruiksruimte', samen met de voorgestelde aanpassing naar aanleiding van de ingediende zienswijzen om de termijn in artikel 5.3 sub c onder 3 aan te passen (zie QQ), voldoende duidelijkheid geven over de procedure voor het verzoek om reservering. De termijnen zijn onder meer genoemd in artikel 5.3 sub c onder 2, 3 en 4 en sub d en e. De eisen ten aanzien van de gevraagde onderbouwning is opgenomen in artikel 5.3 sub c onder 1 en 3 en verder uitgewerkt in de beleidsregel 'Verzoek om reservering gebruiksruimte'.
PP	Na het verlenen van de omgevingsvergunning moet binnen 26 weken gestart worden met de bouw. Dit is 8 weken korter dan de wettelijke termijn.	In artikel 5.2 sub f is bepaald dat het college de omgevingsvergunning kan intrekken indien niet binnen vier maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, kan aangevraagd wordt met de werkzaamheden. In artikel 2.33 sub 2 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is, zoals indieners terecht aanvoeren, een vergelijkbare bepaling opgenomen, echter is de termijn gesteld op 26 weken. Daarom zal het college de raad voorstellen in artikel 5.2 sub f aan te sluiten bij de termijn genoemd in artikel 2.33 sub 2 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
QQ	Er is in het omgevingsplan een termijn van 26 weken genoemd. 8 weken na het reserveren van de locatie voor een bouwplan moet aangetoond worden dat aan alle regels wordt voldaan. Beide termijnen zijn, zo stelt de indiener, niet haalbaar. De periode van initiatief tot bouwplan duurt al snel 1,5-2 jaar. Waar veel kosten bij komen.	Met de termijnen die zijn opgenomen in artikel 5.3 heeft het college gezocht naar een optimum tussen zo lang mogelijke termijnen voor initiatiefnemers om met beperkte risico's hun plannen te ontwikkelen en anderzijds zo kort mogelijke termijnen om snelheid in de transformatie van de Binckhorst te houden en te voorkomen dat met een verzoek om reservering gebruiksruimte voor lange tijd gebruiksruimte kan worden gereserveerd door partijen die nog geen initiatieven willen ontplooiën.

		<p>Het college is het niet met indiener eens dat het ontwikkelen van ieder willekeurig plan in de Binckhorst ten minste 1,5 tot 2 jaar duurt. Voor kleinere ontwikkelingen kan een termijn van een half jaar wel degelijk voldoende zijn. Wel is het college van mening dat de termijn van 8 weken die in artikel 5.3 sub c onder 3 is opgenomen, waarbinnen de (milieu)onderzoeken moeten worden uitgevoerd relatief kort is. Daarom stelt het college de raad voor deze termijn te verlengen naar 12 weken.</p> <p>Het college is zich er wel van bewust dat met name voor complexe ontwikkelingen een termijn van 26 weken om, na indiening van het verzoek om reservering, een omgevingsvergunning aan te vragen, te kort kan zijn. Daarom heeft het college in artikel 5.4 reeds voorzien in een mogelijkheid om de genoemde termijnen te verlengen.</p>
RR	Onduidelijk is hoeveel gebruikruimte er feitelijk beschikbaar is voor de beoogde ontwikkeling, mede gelet op de gebruikruimte die bestaande activiteiten nodig hebben.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 4.2.
SS	Verder is het onduidelijk wat er gebeurt als de gebruikers van de gebruikruimte op enig moment het gebied verlaten. Hoe wordt de rechtszekerheid van de eigenaar van het pand geborgd ook in relatie tot verhuurbaarheid?	De vergunde en feitelijk gebruikte ruimte is locatiegebonden en niet verbonden aan bijvoorbeeld een onderneming of persoon. Daarmee kan ook een nieuwe huurder de activiteit(en) uitvoeren die op de specifieke locatie is (zijn) toegestaan.
TT	Een verzoek om reservering wordt geweigerd indien er geen gebruikruimte meer beschikbaar is. Er bestaat derhalve een risico dat een aanvraag wordt afgewezen terwijl er mogelijk onnodig gebruikruimte is gereserveerd die later weer vervalt.	Het klopt dat een verzoek om reservering geweigerd wordt als er geen gebruikruimte meer beschikbaar is. Het kan inderdaad zo zijn dat op een later moment de gebruikruimte weer vrij valt. Dit is het gevolg van de keuze voor organische ontwikkeling. Zonder verzoek om reservering zou een indiener een aanvraag om omgevingsvergunning in moeten dienen, daarvoor kosten moeten maken en pas na indienen van de aanvraag te horen krijgen dat er geen gebruikruimte meer beschikbaar is. Door het bieden van de mogelijkheid om een verzoek om reservering in te dienen, wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig kosten maakt voor een ontwikkeling waarvoor, al dan niet tijdelijk, geen gebruikruimte meer bestaat.
UU	Indiener vraagt om de doorgang van bestaande initiatieven te borgen door deze te reserveren daar waar privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt.	Het college is het met indiener eens dat initiatieven waar reeds privaatrechtelijke afspraken over zijn gemaakt door vaststelling van het omgevingsplan niet onmogelijk gemaakt mogen worden, bijvoorbeeld doordat bij de aanvraag om omgevingsvergunning zou blijken dat geen gebruikruimte meer beschikbaar is. Om die reden stelt het college, zoals onder R aan gegeven, de raad voor om aan artikel 5.3 een bepaling toe te voegen dat met de vaststelling van het omgevingsplan deze partijen een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.
VV	De ambitie van de vergunningstafel is echter niet helder gedefinieerd in het omgevingsplan. Indiener vraagt om een heldere definitie.	<p>In het omgevingsplan wordt het begrip 'vergunningstafel' niet gehanteerd. Om die reden is ook geen definitie opgenomen voor de vergunningstafel in de begripsbepalingen van het omgevingsplan.</p> <p>De vergunningstafel, inmiddels Omgevingstafel genoemd, is een gemeentelijk model om verzoeken om reservering en aanvragen om omgevingsvergunning integraal te kunnen beoordelen en toetsen. Het betreft een interne procedure, net zoals er een procedure is om aanvragen om omgevingsvergunning voor andere delen in Den Haag te toetsen of een Haags Initiatieven Team (HIT) is om aanvragen die niet passen in het bestemmingsplan te bespreken.</p>
WW	Een voordeel van de nieuwe Omgevingswet is dat altijd een reguliere procedure doorlopen wordt, ook bij buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan. Indiener ziet graag een bevestiging van deze procedure vastgelegd in het plan.	Zoals in de Algemene beantwoording aangegeven vindt het omgevingsplan Binckhorst zijn grondslag in artikel 7c van het Besluit uitwerking Crisis- en herstelwet en niet in de Omgevingswet. Voor het afwijken van het omgevingsplan gelden daarom de regels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het college kan daarom ook niet in het omgevingsplan vastleggen dat voor een buitenplanse afwijking altijd de reguliere procedure doorlopen wordt. In welke gevallen de uitgebreide procedure van toepassing is, is vastgelegd in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de

		Wabo.
XX	Openbare ruimte: de definitie van het begrip 'residentiekwaliteit' komt niet overeen met indieners idee van de stoere industriële openbare ruimte in de Binckhorst. Indieners meent dat voor de Binckhorst een eigen definitie nodig is voor de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.	<p>Met de eis in de planregels dat in geval van nieuwe activiteiten voor de openbare ruimte rekening moet worden gehouden met residentiekwaliteit uit het Handboek Openbare Ruimte is de basiskwaliteit voor de openbare ruimte vastgelegd. Het college is het met indieners eens dat dit echter wel een belemmering vormt om te komen tot een stoere industriële openbare ruimte. Het rauwe industriële karakter van de Binckhorst voldoet mogelijk niet aan residentiekwaliteit, maar bepaalt wel het bijzondere karakter van de Binckhorst.</p> <p>Daarom is bij de actualisatie van de gebiedsaanpak voor de Binckhorst, die gelijktijdig met het omgevingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd, opgenomen dat voor de Binckhorst een aparte uitwerking in het Handboek openbare ruimte de Binckhorst komt, waarin behoud van de rauwe industriële kwaliteit van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt zal zijn. Bij het opstellen van dit Handboek Openbare Ruimte Binckhorst zal de gemeente de stakeholders actief betrekken.</p>
YY	Indieners stelt voor het plan aan te passen zodat rekening gehouden wordt met de ambitie van woningbouw om afval ondergronds in te zamelen.	<p>Uitgangspunt van het afvalbeleid is dat voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig worden opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. In bestaande woongebouwen is bij het ontwerp geen rekening gehouden met in pandige afvalinzameling doordat op het moment van de totstandkoming van de betreffende woongebouwen andere eisen golden. Daarom is in bestaande woongebieden veelal gekozen voor ORAC's in combinatie met overige stromen afval (zoals papier, glas, plastic, kleding, elektrische apparaten) op centrale plekken in de wijk. In de Binckhorst is echter sprake van transformatie en zal dus (vrijwel) uitsluitend sprake zijn van nieuwe woongebouwen. Juist bij deze nieuwbouwontwikkelingen of transformatieopgaves zijn er volop mogelijkheden om het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig op te lossen. Om deze reden heeft de raad voor Binckhorst (vooralsnog) geen besluit genomen over het plaatsen van (ondergrondse) inzamelafaciliteiten in de openbare ruimte en dient gescheiden afvalinzameling in pandig plaats te vinden. Dit uitgangspunt geldt overigens niet voor eengezinswoningen en locaties die vanuit Kleinschalig Opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. Bij deze ontwikkelingen is immers onvoldoende ruimte binnen de afzonderlijke woningen om de afvalinzameling in pandig op te kunnen lossen. Om die reden stelt het college de raad voor om in de regels deze uitzondering op te nemen.</p>
ZZ	Mobiliteit: er is volgens indieners te weinig flexibiliteit om plot-overschrijdend te rekenen en werken. Deze flexibiliteit kan volgens indieners worden toegevoegd in de salderingsregels en door compensatie met duurzame mobiliteit te omschrijven.	<p>Ten aanzien van het parkeren is er binnen het omgevingsplan en de bijbehorende beleidsregel al ruimte om plot-overschrijdend (oftewel op een ander kavel dan waar de ontwikkeling zelf plaats vindt) te ontwikkelen. De parkeernormen en het toepassingskader ervan zijn (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan) vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Den Haag' (RIS 181571) en in het besluit 'Wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag' (RIS 291425). Binnen dit parkeerbeleid is ook de mogelijkheid voor een gebiedsgerichte aanpak opgenomen. Het is daarmee niet nodig om deze flexibiliteit in de salderingsregels op te nemen.</p>
AAA	Indieners zou graag zien dat de regel wordt dat de initiatiefnemer voor een ontwikkeling kan aantonen dat er voldoende parkeergelegenheid is voor het verwachte gebruik, op eigen plot of bij de burens. Dit geeft ruimte voor innovatie. Dit is nu niet mogelijk.	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1 en beantwoording onder ZZ</p>
BBB	In het omgevingsplan staat de Binckhorst genoemd als toplocatie voor betrouwbare bereikbaarheid. De ambities voor HOV stroken daar niet mee. Pas bij voldoende mensen en een maakbare businesscase komt er eventueel een HOV terwijl een HOV rand voorwaardelijk is voor een succesvolle transformatie naar een duurzaam gebied.	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.2.</p>

CCC	<p>Indiener vindt dat door middel van een voorlopige bestemming een (tijdelijke) collectieve parkeervoorziening mogelijk gemaakt kan worden die in de toekomst (bij afname van het autobezit) omgevormd kan worden naar andere functies. In het omgevingsplan staat dat parkeren op gebiedsniveau opgelost moet worden.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder ZZ, waar is aangegeven dat het omgevingsplan en bijbehorende beleidsregels reeds de mogelijkheid bieden voor parkeeroplossingen op gebiedsniveau.</p> <p>Daarnaast biedt het omgevingsplan ook de mogelijkheid om bij een afname van het autobezit parkeervoorzieningen om te vormen naar ruimtes voor andere functies. Artikel 7.1 maakt een groot aantal activiteiten mogelijk. Als aangetoond wordt dat aan de in artikel 7.2 opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan, wordt de vergunning verleend. Het opnemen van een voorlopige bestemming is daarmee niet nodig.</p>
DDD	<p>Kostenverhaal: in het juridisch kader is, volgens de indiener, het onduidelijk hoe het kostenverhaal zich verhoudt tot de betaalde erfpacht suppletie. De omschrijving in de beleidsregels is daarin nog niet voldoende helder.</p>	<p>Het college is het met Indiener eens dat nog onvoldoende duidelijk is hoe het kostenverhaal zich verhoudt tot mogelijke erfpachtsuppletie en stelt de raad voor de toelichting op dit onderdeel aan te passen conform onderstaande.</p> <p>In gevallen van gemeentelijke gronduitgifte worden gronden tegen marktconforme waarde uitgegeven. Daarmee is er sprake van maximaal kostenverhaal op initiatiefnemers en wordt geen rechtstreekse bijdrage van initiatiefnemers gevraagd.</p> <p>Daarnaast is een groot deel van de te ontwikkelen percelen door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Initiatiefnemers die kansen zien om op deze percelen een bouwplan te ontwikkelen dienen een bijdrage te betalen in kostenverhaal net als in geval van te ontwikkelen private percelen. Deze exploitatiebijdrage maakt, net als stichtingskosten e.d., onderdeel uit van de berekening van meerwaardesuppletie. De exploitatiebijdrage vanuit het omgevingsplan zal dan ook niet nogmaals in rekening worden gebracht via erfpachtsuppletie. Per locatie zal bepaald worden in welke mate, in aanvulling op de exploitatiebijdrage, erfpachtsuppletie in rekening gebracht zal worden.</p>
EEE	<p>Indiener verzoekt om een gedetailleerde onderbouwing van de kosten aan te leveren aangezien de initiatiefnemers de kosten dragen.</p>	<p>Het omgevingsplan maakt de organische transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk. Deze organische ontwikkeling met bijbehorende flexibiliteit voor de markt en langere tijdshorizon is alleen mogelijk door gebruik te maken van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In het OER en omgevingsplan wordt uitgegaan van een globaal eindbeeld, en nog geen concrete invulling van de van bijvoorbeeld de openbare ruimte.</p> <p>Bij deze organische gebiedsontwikkeling is vooraf niet in detail vast te leggen hoe het gebied zich precies gaat ontwikkelen en op welke wijze en met welke snelheid de gemeente hierin faciliteert middels investeringen. Een belangrijk onderdeel van artikel 7v is dan ook dat gebruik gemaakt mag worden van globale ramingen omdat er meer onzekerheid is dan bij een vooraf in een stedenbouwkundig plan vastgelegde gebiedsontwikkeling. De opzet is dan ook wezenlijk anders dan bij een exploitatieplan onder de Wro dat gestoeld is op veel concretere onderbouwingen en daarom niet geënt is op organische ontwikkeling. Het geven van gedetailleerde onderbouwingen is dan ook niet mogelijk. Het opstellen van gedetailleerde onderbouwingen zou leiden tot schijnzekerheid omdat deze onderbouwingen door het organische karakter van het omgevingsplan gedurende de looptijd van het plan nog zullen wijzigen.</p> <p>Behalve het mogen werken met globale ramingen aan de voorkant wordt middels artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet ook gegarandeerd dat initiatiefnemers rechtszekerheid genieten over de hoogte van de bijdrage. Er is namelijk sprake van een voorlopige bijdrage bij afgifte van de vergunning, maar ook een eindafrekening op basis van werkelijke kosten. Daarbij zal nooit sprake zijn van bijbetaling van de zijde van de initiatiefnemer (dit risico ligt bij de gemeente), maar is het mogelijk dat de initiatiefnemer een deel van de exploitatiebijdrage –inclusief rente– terug krijgt. In artikel 17 van het ontwerp-omgevingsplan is bepaald op welke wijze deze eindafrekening plaatsvindt en is daarnaast de mogelijkheid opgenomen dat initiatiefnemers tussentijds kunnen verzoeken om een eindafrekening om in een eerder stadium volledige zekerheid te</p>

		krijgen over de definitief te betalen bijdrage.
FFF	<p>Indiener stelt dat met de nieuwe Omgevingswet de onderzoeksplicht grotendeels bij de initiatiefnemer komt te liggen. Dit zorgt voor extra kosten die gecompenseerd moeten worden of in mindering moeten worden gebracht op bijvoorbeeld de erfpachtsuppletie.</p>	<p>Zoals in de algemene beantwoording aangegeven, is het omgevingsplan Binckhorst een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De Omgevingswet is niet van toepassing op dit omgevingsplan.</p> <p>Met het omgevingsplan is kritisch gekeken naar de onderzoeken die plaats moeten plaatsvinden en op welk moment deze onderzoeken het beste kunnen plaatsvinden. Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag om omgevingsvergunning nog onderzoeken uit te voeren.</p> <p>Indien voor de Binckhorst een regulier bestemmingsplan was opgesteld, zouden hier maar beperkt nieuwe ontwikkelingen in mogelijk gemaakt zijn. In dat geval zou immers bij vaststelling het kostenverhaal voor alle nieuwe ontwikkelingen al verzekerd moeten zijn en hadden alle benodigde onderzoeken uitgevoerd moeten zijn. Aangezien de meeste ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn, was dat niet mogelijk geweest. Om toch nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, zou vervolgens een uitgebreide procedure op grond van de Wabo gevoerd moeten worden. Ook in dat geval zouden initiatiefnemers onderzoeken moeten doen. Daarmee betwijfelt het college of het omgevingsplan leidt tot extra kosten voor initiatiefnemers in vergelijking met een uitgebreide procedure op grond van de Wabo.</p> <p>Bij het opstellen van de erfpachtsuppletieberekening wordt per concreet geval een berekening gemaakt en wordt rekening gehouden met eventuele extra kosten die door de betreffende initiatiefnemer zijn gemaakt.</p>
GGG	<p>GIS: deze database is onderdeel van het juridisch kader, echter kan en wordt continu aangepast. Indiener stelt de vraag hoe om te gaan met een voortdurend veranderend juridisch kader?</p>	<p>Het GIS-systeem is inderdaad een juridisch bindend systeem dat bedoeld is om onder meer de gebruiksruimte te monitoren. Daarom is het een dynamisch systeem. Bij elk nieuw verzoek om reservering, aanvraag om omgevingsvergunning, verlening van een omgevingsvergunning, etc wordt dit systeem snel bijgewerkt zodat duidelijk is wat de resterende gebruiksruimte in de Binckhorst is en met elke verzoeken om reservering, aanvragen om omgevingsvergunning en omgevingsvergunningen een initiatiefnemer rekening dient te houden. De overige informatie in het GIS-systeem, zoals bijvoorbeeld milieucontouren, zijn opgenomen om initiatiefnemers een beeld te geven van de op dat moment bekende milieucontouren. Met deze informatie kunnen onnodige onderzoekslasten worden voorkomen. Door deze informatie vast te leggen in het omgevingsplan, zou deze informatie voor twintig jaar vastgelegd worden en daarmee gedurende de looptijd van het plan steeds minder accuraat worden. De rechtszekerheid is geborgd door in het omgevingsplan milieunormen vast te leggen.</p> <p>Het college is het met indiener eens dat de grens van het gezoneerd industrieterrein wel op de verbeelding dient te worden vastgelegd. Deze verplichting vloeit voort uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is het college het met indiener eens dat ook duidelijk moet zijn op welke momenten het GIS-systeem gewijzigd is. Dit wordt verwerkt in het GIS-systeem.</p> <p>Het aanpassen van het GIS-systeem betreft geen besluit conform artikel 1:3 van de Awb waartegen bezwaar aangetekend kan worden, maar is een administratieve verwerking van het besluit dat wordt genomen in het kader van het verzoek om reservering danwel de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen deze besluiten staat vanzelfsprekend wel bezwaar en eventueel beroep open.</p>
HHH	<p>Indiener verzoekt om bovenwettelijke eisen, zoals voor aanpasbaar bouwen, GPR, energieneutraliteit en circulair bouwen, uit het omgevingsplan te schrappen aangezien het stellen van strengere eisen niet is toegestaan als daarmee wordt afgeweken van regelgeving die door het Rijk uitputtend is geregeld</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder Z</p>
III	<p>Indiener stelt voor de saldering niet te beperken tot enkel duurzaamheid en economische functies en de</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder CC.</p>

	koppeling met primaat wonen of primaat werken te verwijderen.	
JJJ	Het juridisch kader is, volgens de indiener, onduidelijk voor wat betreft de flexibiliteit en aanpasbaarheid van de (spel)regels. De borging van de rechtszekerheid is nog niet voldoende helder.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 1.1 en 2. Naar aanleiding van het Advies van de Commissie voor de m.e.r is de Leeswijzer, zoals deze was opgenomen in het ontwerp-OER komen te vervallen. In plaats daarvan is door Antea een aanvulling op het OER geschreven waarin onder andere ook duidelijker wordt toegelicht welke flexibiliteit het omgevingsplan biedt en wat de mogelijkheden zijn voor aanpassing van de (beleids)regels. Deze aanvulling wordt, in beknopte vorm als samenvatting en leeswijzer opgenomen in het OER.
KKK	De ambitie dat nieuwbouw energieneutraal moet zijn kan volgens de indiener niet als eis opgenomen worden in het omgevingsplan aangezien daar geen landelijk beleid voor is. Een andere manier om deze ambitie te behalen kan wellicht gezocht worden in saldering.	De randvoorwaarden in het omgevingsplan zijn niet afhankelijk van het al dan niet bestaan van landelijk beleid. De gemeente heeft beleidsvrijheid om voor onderwerpen die zij van belang vindt en niet uitputtend zijn geregeld, aanvullende eisen of randvoorwaarden op te nemen. Vergelijkbare voorbeelden zijn de randvoorwaarden voor bezonning of windhinder.
LLL	De indiener stelt dat het onduidelijk is waar de HOV gelegen is aangezien de in de tekst genoemde oranje gestippelde lijn niet op de kaart voorkomt	Indiener verwijst naar de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk', behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is met een grijze gestippelde lijn de HOV indicatief aangegeven. Op de kaart Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte, behorende bij dezelfde beleidsregel is abusievelijk een oranje gestippelde lijn in de legenda opgenomen. Dit wordt aangepast. Op de verbeelding is de exacte ligging van de ruimtereservering, aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone – openbaar vervoerstracé' opgenomen.
MMM	Volgens de indiener worden initiatiefnemers op kosten en risico's gejaagd door een reserveringstermijn van 26 weken. Voor het aangaan van de reservering dient binnen 2 weken te worden aangetoond dat aan alle regels uit het omgevingsplan is voldaan. Omdat de aanloop, tot halverwege het DO het risico is van de ontwikkelaar zal dit vertraging opleveren. Daarnaast vraagt de indiener hoe de realisatie van bestaande initiatieven is geborgd	De mogelijkheid om een verzoek om reservering in te dienen is juist opgenomen om initiatiefnemers te faciliteren en kosten en risico's weg te nemen. Indien deze mogelijkheid niet opgenomen zou zijn, zou een initiatiefnemer bij de aanvraag om omgevingsvergunning moeten aantonen dat aan alle regels van het omgevingsplan wordt voldaan. Om dat aan te tonen moet hij in veel gevallen onderzoeken laten uitvoeren. Door het organische en flexibele karakter van het omgevingsplan bestaat de mogelijkheid dat een andere aanvraag die net iets eerder wordt ingediend, de resterende gebruiksruimte benut, waardoor de aanvraag van initiatiefnemer niet langer past in het omgevingsplan. De gemaakte kosten voor de ontwikkeling van het plan en uitvoeren van de onderzoeken zouden dan voor niets zijn gemaakt. Met het verzoek om reservering wordt dit voorkomen. Het is niet juist dat binnen twee weken moet worden aangetoond dat aan alle regels uit het omgevingsplan wordt voldaan. In artikel 5.3 sub c onder 1 is opgenomen dat bij het indienen van het verzoek ten minste wordt aangegeven welke activiteit, inclusief het daarbij behorende bruto-vloeroppervlak, het verzoek omvat. Vervolgens toetst het college dit verzoek en besluit of het verzoek wordt toegekend. Vervolgens vult de indiener binnen acht weken na dit besluit (dus binnen maximaal 10 weken na indienen van het verzoek) aan op welke wijze het initiatief voldoet aan de opgenomen randvoorwaarden. De opgenomen termijnen zijn een optimum tussen het enerzijds faciliteren van initiatiefnemers door hen tijd te geven hun plannen zonder of met beperkte risico's uit te werken en anderzijds het voorkomen dat de transformatie van de Binckhorst ongewenste en niet noodzakelijke vertraging oploopt door het stellen van te ruimte reserveringstermijnen. Het college is wel van mening dat de in artikel 5.3 sub c onder 3 opgenomen termijn van acht weken relatief kort is en stelt de raad daarom voor om deze termijn te verlengen naar 12 weken. Zoals onder R aan gegeven, stelt het college de raad voor om aan artikel 5.3 een bepaling toe te voegen dat met de vaststelling van het omgevingsplan partijen waarmee reeds overeenkomsten zijn gesloten, een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en

		<p>een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. De overige voorwaarden en termijnen zoals genoemd in artikel 5 die betrekking hebben op de reservering zijn onverkort van toepassing op deze initiatieven.</p>
NNN	<p>Indiener stelt dat woningen in een gezoneerd industrieterrein, onder voorwaarde dat rekening wordt gehouden met milieuaspecten, zijn toegestaan. Onduidelijk is waarom in het omgevingsplan staat dat er geen nieuwvestiging van woningen is toegestaan op een gezoneerd industrieterrein en waar deze zone is gelegen.</p>	<p>Gezoneerde industrieterreinen zijn terreinen met zogeheten grote lawaaimakers. Deze inrichtingen zijn opgenomen in onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone die rondom het industrieterrein is gelegen. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van de akoestische ruimte van de bedrijven, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te dicht bij de bedrijven worden gerealiseerd.</p> <p>Naar het oordeel van het college is het mogelijk maken van geluidsgevoelige activiteiten op het gezoneerd industrieterrein niet passend bij een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving of goede ruimtelijke ordening, zoals in een regulier bestemmingsplan. Daarom heeft het college op voorhand de vestiging van woningbouw op het gezoneerd industrieterrein uitgesloten.</p>
OOO	<p>Indiener stelt dat het niet duidelijk in het omgevingsplan staat dat er voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm</p>	<p>Verwezen wordt allereerst naar de Algemene beantwoording onder 6.1. De planregel dat in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien, is uitgewerkt in de beleidsregel Parkeren. In deze beleidsregel geeft het college aan hoe bij de aanvraag om omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat aan de planregel wordt voldaan. Daartoe is in de beleidsregel het volgende opgenomen:</p> <p>“Voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd als wordt voldaan aan: - voor gemotoriseerd verkeer: het Haags parkeerbeleid, uitgewerkt in het Haags parkeerkader (RIS 168473) en de bijbehorende parkeernormen (RIS291425).”</p> <p>Deze normen zorgen er voor dat objectief getoetst kan worden of voor een initiatief voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.</p>
PPP	<p>Indiener stelt dat met het Handboek Openbare ruimte geen recht wordt gedaan aan de bestaande industriële kwaliteit</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder XX.</p>
QQQ	<p>Indiener stelt dat er geen ruimte is om voorzieningen voor huishoudelijk afval in pandig op te vangen, en stelt voor om, in aansluiting op gemeentelijk beleid, afvalinzameling niet in pandig en gescheiden uit te voeren</p>	<p>Uitgangspunt van het afvalbeleid is dat de afvalinzamelvoorziening in pandig (of in of om het huis bij grondgebonden woningen) wordt opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. Pas als afvalscheiding in pandig niet mogelijk is, wordt bekeken of dit in de openbare ruimte mogelijk is. In bestaande woongebouwen is bij het ontwerp geen rekening gehouden met in pandige afvalinzameling doordat op het moment van de totstandkoming van de betreffende woongebouwen andere eisen golden. Daarom is in bestaande woongebieden veelal gekozen voor ORAC's. In de Binckhorst is echter sprake van transformatie en zal dus (vrijwel) uitsluitend sprake zijn van nieuwe woongebouwen. Juist bij deze nieuwbouwontwikkelingen of transformatieopgaves zijn er volop mogelijkheden om afvalinzameling in pandig op te lossen. Om deze reden heeft de raad voor Binckhorst (vooralsnog) geen besluit genomen over het plaatsen van (ondergrondse) inzaamelfaciliteiten in de openbare ruimte en dient afvalinzameling in pandig plaats te vinden.</p>
RRR	<p>Indiener stelt voor om in plaats van de maximale bouwhoogte van de toren (70m) en de schijf (40) de vloerhoogte van hoogste verblijfsgebied aan te houden. Normaliter opvangen in 10% afwijkingmogelijkheid</p>	<p>Net als in elk Haags bestemmingsplan is ook in het omgevingsplan Binckhorst opgenomen dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald 'vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen'. Het college ziet in de zienswijze geen aanleiding om van deze wijze van meten af</p>

		te kijken. Overigens is in artikel 21 sub a onder 3 de mogelijkheid opgenomen om met behulp van saldering af te wijken van de minimale bouwhoogte van 8 meter en de maximale bouwhoogte van 70 meter tot een maximum van 10%.
SSS	Indiener vindt dat de minimale afmetingen van de plint (8m) hoger is dan voorzien en teveel onnodige ruimte oplevert	Eisen aan de plint hebben als doel om een aantrekkelijke stedelijke laag te creëren die gericht is op de openbare ruimte, waardoor er interactie kan ontstaan tussen de activiteiten in de plint en de passanten in de openbare ruimte. Tevens wordt zo de mogelijkheid geboden voor een flexibele invulling. Plinten hebben een minimale hoogte van 8 meter, over 1 of 2 lagen Dit geldt waar de regeling plint op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk' behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is opgenomen en bij bebouwing hoger dan 50 meter. De hoogte van de plint is met uitzondering van de hoogte van de plinten langs de Binckhorstlaan saldeerbaar, waarbij altijd een minimale plintheogte geldt van 4,5 meter. Een hogere plint wordt niet tegengegaan.
TTT	Indiener stelt dat op de verbeelding staat aangegeven dat de FSI exact 1,5 moet zijn door middel van een '=' teken. Dit dient gewijzigd te worden in een '>' teken omdat de regel is dat nieuwe gebouwen een FSI hebben van minimaal 1,5, tenzij op de verbeelding anders aangegeven	Conform het verzoek van indiener stelt het college de raad voor om de verbeelding aan te passen, zodat ook uit de verbeelding volgt dat sprake is van een minimale FSI.
UUU	Indiener stelt dat met een maximale diameter van 2 meter voor een vleugel windturbine afgeweken wordt van open regels zonder onderbouwing, en dat hiermee de duurzaamheid en energieneutraliteit wordt ingeperkt	Indien de rotordiameter kleiner is dan 2 meter, dan valt de turbine niet onder de reikwijdte van de Wet milieubeheer (op grond van categorie 20.2 van onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht) en gelden ook de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet. Hierdoor ontstaan er geen ruimtelijke beperkingen voor andere activiteiten, waarmee naar het oordeel van het college een zo goed mogelijk optimum wordt gevonden tussen duurzaamheid en energieneutraliteit enerzijds en de mogelijkheden voor de organische transformatie van de Binckhorst anderzijds. Grotere windturbines leveren wel een indirect ruimtebeslag op vanwege de geluid- en veiligheidscontouren. Het toestaan van dergelijke voorzieningen verdraagt zich niet goed met een organisch te ontwikkelen gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied. Bovendien zijn er genoeg andere mogelijkheden om aan de doelstellingen van duurzaamheid en energieneutraliteit te voldoen. In Confrontatie C (bijlage 32 bij het OER) wordt bovenstaande onderbouwing toegevoegd (onder het kopje Radarverstoringsgebieden).
VVV	Indiener stelt dat in het omgevingsplan CO ₂ - en GPR-eisen in acht worden genomen. Dit is een bovenwettelijke eis die niet in acht kan worden genomen volgens de indiener	Verwezen wordt naar de beantwoording onder Z.
WWW	Indiener stelt dat de gebiedsaanduiding 'openbaar vervoerstracé' dusdanig globaal is ingetekend dat deze dwars over percelen gaat	Voor het openbaar vervoertracé is uitgegaan van de fysiek benodigde ruimte voor een vrije openbaar vervoerbaan. De betreffende gebiedsaanduiding is voor de gronden direct naast de Binckhorstlaan opgenomen. Het openbaar vervoertracé gaat dus niet "dwars" door percelen. Met de op de verbeelding opgenomen aanduiding en bijbehorende regeling blijven op een perceel ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk op het deel van het perceel dat buiten de aanduidingszone valt.
XXX	Indiener stelt dat het onduidelijk is wat er met afschakelbare ventilatie bedoeld wordt. Tevens is dit volgens de indiener een bovenwettelijke eis die niet opgenomen mag worden	Over de A4, tussen het Knooppunt Ypenburg en het Prins Clausplein (wegvak Z8), vindt vervoer van gevaarlijke stoffen behorende tot stofcategorie GT4 en LT3 plaats (toxische gassen respectievelijk toxische vloeistoffen). Hiervoor geldt een invloedsgebied van 4 km. Daarmee ligt de Binckhorst geheel binnen het betreffende invloedsgebied. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) heeft daarom geadviseerd om gebouwen te voorzien in afschakelbare ventilatie. Een dergelijke voorziening kan niet worden geëist op grond van het Bouwbesluit 2012. Daarom is de maatregel in de planregels beschreven. Op grond van jurisprudentie is dit toegestaan omdat het aspect externe

		<p>veiligheid ruimtelijk relevant is.</p> <p>Het betreft een voorziening (schakelaar) waarmee het mechanisch afzuigsysteem van een woning of andere verblijfsruimte uitgeschakeld kan worden. In het verleden waren appartementen uitgerust met een afzuigventilator zonder nulstand. Het uitschakelen van de unit kon alleen maar door de stekker uit het stopcontact te halen (vaak verborgen). Met deze voorziening wordt (in combinatie met andere maatregelen) voorkomen dat, in geval van een calamiteit waarbij een giftige gaswolk vrijkomt, de giftige stoffen de woning binnentreden (afzuigventilatie zorgt voor onderdruk in de woning).</p>
YYY	<p>Indiener stelt dat in het omgevingsplan inrichtingsprincipes van 'duurzaam veilig' in acht worden genomen bij aanleg nieuwe infrastructuur. Indiener stelt dat dit enkel ondergrondse infra betreft en dat bij bouwen enkel voldaan dient te worden aan wettelijke normen</p>	<p>De Inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig betreffen de vormgeving en inpassing van verkeersinfrastructuur, zoals rijbanen, kruisingen etc. Deze inrichtingsprincipes gelden wel degelijk voor bovengrondse infrastructuur. Dit heeft bovendien geen relatie met de wettelijke normen voor ondergrondse infrastructuur.</p>
ZZZ	<p>Indiener stelt dat het onduidelijk is waarom het aantal woningen begrensd is op 5.000 terwijl in de Ladder duurzame verstedelijking wordt gesproken over minimaal 5.000</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder R.</p>
AAAA	<p>Indiener stelt dat het onduidelijk is hoe een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma moet worden gedefinieerd aangezien het over het algemeen gestapelde woningen betreft. Grondgebonden woningen zijn nagenoeg uitgesloten.</p>	<p>In de inleiding van de beleidsregel Woonkwaliteit is het volgende opgenomen: "Op verschillende schaalniveaus dient gedifferentieerd gebouwd te worden: op bouwplanniveau, op deelgebiedniveau en op het niveau van de gehele Binckhorst. Getoetst wordt of het bouwplan voldoende differentiatie bevat qua woningtype en qua verhouding tussen (sociale) huur- en koopwoningen, maar ook of het bouwplan op deel- en plangebiedsniveau zorgt voor voldoende differentiatie."</p> <p>Vervolgens is in de beleidsregel uitgewerkt aan welke voorwaarden moet worden voldaan om te kunnen voldoen aan de ambitie dat sprake moet zijn van een voldoende gedifferentieerd woonmilieu.</p> <p>Het is inderdaad zo dat de mogelijkheden voor grondgebonden woningen door de opgenomen regels, specifiek de gevraagde minimale FSI en minimale bouwhoogte, beperkt zijn. Dit is echter een bewuste keuze om een hoogstedelijk gemengd woon-werkgebied te kunnen realiseren.</p>
BBBB	<p>Indiener stelt dat 'aanpasbaar bouwen' niet als eis kan worden gesteld om dat dit bovenwettelijk is</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder Z.</p>
CCCC	<p>Indiener stelt dat merendeel van bedrijven in de categorie 'creatieve bedrijven' niet aan deze definitie voldoet. Het bruto vloeroppervlak van creatieve industrie is 719.000 m₂, terwijl nu 15.000 m₂ aanwezig is. Indiener stelt dat dit een onwerkbaar situatie oplevert en vragen oproept</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder X en Y.</p>
DDDD	<p>Indiener stelt dat in het omgevingsplan de garantie op een goede bereikbaarheid (bijv. verkeersafhandeling verkeerslichten) de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer, terwijl dit een taak is van de gemeente</p>	<p>In het omgevingsplan is niet gesteld dat de verkeersafwikkeling bij verkeerslichten een verantwoordelijkheid is van een initiatiefnemer. Dit is een taak van de gemeente. Echter een initiatiefnemer wordt wel gevraagd om de effecten van zijn planontwikkeling op de bereikbaarheid in beeld te brengen, waaronder de mogelijke effecten op de verkeersafwikkeling op een kruising. De beleidsregel gaat uit van een relatief eenvoudige werkwijze bij het bepalen van de verkeerseffecten van een bouwontwikkeling. Slechts in geval van een toename van het verkeersaanbod op een maatgevend moment wordt een initiatiefnemer geacht hier nader op in te gaan met een verkeersonderzoek op het niveau van een kruispunt en de verkeersregeling.</p> <p>Indien de verkeersafwikkeling dreigt vast te lopen, dient een initiatiefnemer passende mobiliteitsmaatregelen te treffen gericht op het verkeer van en naar de eigen locatie. De verantwoordelijkheid voor de aanleg/opwaardering van openbaar vervoerverbindingen of de aanleg van nieuwe wegen zal door de gemeente is en zal worden opgepakt. (zie de algemene beantwoording).</p>

EEEE	Indiener stelt dat het onduidelijk is waar de genoemde 300 m ² winkelvloeroppervlak op gebaseerd is. Dit is volgens de indiener te weinig en biedt weinig flexibiliteit voor de toekomst	In artikel 2.1.4, derde lid van de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen dat in uitzondering op de regel dat detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie moet worden gevestigd, kleinschalige detailhandel ook buiten deze winkelconcentraties is toegestaan. In de toelichting op de Verordening dat voor kleinschalige detailhandel als richtsnoer een maat van 200 m ² kan worden aangehouden. In overleg met de provincie is dit metrage verhoogd naar 300 m ² .
FFFF	Indiener stelt dat de genoemde 3.500 m ² nieuwe detailhandel voor het totale gebied en 3,5 m ² vvo nieuwe detailhandel per 5 vergunde woningen te laag is en weinig flexibiliteit biedt voor de toekomst	In aanvulling op de beantwoording onder EEEE, is in de toelichting op de Verordening Ruimte bepaald dat het totaal aantal vestigingen per gebied voor kleinschalige detailhandel maatwerk is. In overleg met de provincie is invulling gegeven aan deze maatwerkeis door een maximum metrage voor het totaal aan kleinschalige detailhandel op te nemen en is tevens een koppeling tot stand gekomen tussen nieuwe kleinschalige detailhandel en nieuwe woningbouw. Hoe meer woningen er worden gerealiseerd, hoe meer behoefte er immers zal gaan ontstaan aan kleinschalige detailhandel in de Binckhorst.
GGGG	Indiener stelt dat in het geldend beleid ervan uit wordt gegaan dat kantoren behouden of uitgebreid kunnen worden met focus op de eindgebruiker. Het feit dat veel bedrijven vertrekken biedt kansen voor meer flexibele regelingen, er dient niet alleen kantooroppervlak toegeschreven te worden aan creatieve industrie. Indiener stelt voor om de bestemming breder te houden	Verwezen wordt naar de beantwoording onder T en U.
HHHH	Indiener stelt dat in het omgevingsplan nieuwe kantoren per vestiging een maximaal oppervlak van 500 m ² heeft en gezamenlijk maximaal 10.000. Deze grenzen zijn te laag omdat volgens de indiener gerekend is met informatie over toevoeging in woonwijken. Hiermee is de informatie volgens de indiener onjuist vertaald.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10 alsmede de beantwoording onder T en U.
IIII	Indiener stelt dat in het omgevingsplan geen maatschappelijke diensten en voorzieningen zijn opgenomen, terwijl dit voor een woningaantal van 5.000 wel nodig is	Verwezen wordt naar de beantwoording onder W.
JJJJ	Indiener stelt dat een maximaal oppervlak van 4.125 m ² voor horeca te laag is. Dit geeft geen flexibiliteit voor de toekomst.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder V.
KKKK	Indiener stelt dat in het omgevingsplan geen mogelijkheden voor een hotel zijn opgenomen. Dit terwijl er in het huidige beleid wordt uitgegaan van een nee, tenzij-principe.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder W. In uitzonderingssituaties is het college bereid om buitenplans medewerking te verlenen aan nieuwe hotelinitiatieven, als invulling van het 'nee, tenzij-principe'.
LLLL	Indiener stelt dat de grenzen die gesteld worden aan bedrijfsverzamelgebouwen geen flexibiliteit bieden voor de toekomst.	De regels die gesteld zijn aan bedrijfsverzamelgebouwen, zijn bedoeld om ook daadwerkelijk een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Om die reden heeft het college er voor gekozen om te bepalen dat ten minste 75% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw moet bestaan uit de activiteiten bedrijf en/of creatieve industrie. Aanvullend zijn ook kleinschalige detailhandel, kantoren en ondergeschikte horeca in beperkte mate en omvang toegestaan. Met deze beperkingen blijft geborgd dat sprake blijft van een bedrijfsverzamelgebouw en niet bijvoorbeeld creatieve industrie en worden grote detailhandels- of horecavoorzieningen voorkomen. Dergelijke grote voorzieningen passen naar het oordeel van het college niet binnen een bedrijfsverzamelgebouw. Wel stelt het college de raad voor om de metrages ten aanzien van kleinschalige detailhandel en kantoren in overeenstemming te brengen met de metrages in artikel 7.2.7 sub e onder 2 en 7.2.8 sub c (respectievelijk 300 en 1.000 m ²). Wanneer de regels voor bedrijfsverzamelgebouwen te beperkend zijn, dan kan een initiatiefnemer ook een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor zelfstandige vestigingen die

		gezamenlijk geen bedrijfsverzamelgebouw vormen.
MMMM	Indiener stelt dat de grenzen die gesteld worden aan 'mixed concepts' geen flexibiliteit bieden voor de toekomst.	<p>De regels die gesteld zijn aan 'mixed concepts' zijn bedoeld om ook daadwerkelijk een gemengd concept te realiseren (bijvoorbeeld artikel 7.2.14 sub b onder 1) en om strijdigheid met de provinciale Verordening Ruimte (bijvoorbeeld artikel 7.2.14 sub b onder 2) dan wel het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld artikel 7.2.14 sub b onder 4) te voorkomen.</p> <p>Wel stelt het college de raad voor om de metrages ten aanzien van kleinschalige detailhandel en kantoren in overeenstemming te brengen met de metrages in artikel 7.2.7 sub e onder 2 en 7.2.8 sub c (respectievelijk 300 en 1.000 m²).</p> <p>Wanneer de regels voor mixed concepts te beperkend zijn, dan kan een initiatiefnemer ook een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor zelfstandige vestigingen die gezamenlijk geen mixed concept vormen.</p>
NNNN	Indiener stelt dat in het omgevingsplan webshops worden uitgesloten en dat ingaat tegen de inzet op creatieve, it-gerelateerde bedrijven.	In artikel 14 onder c is opgenomen dat een webshop niet is toegestaan als hier ook een afhaalpunt en uitstalling van goederen plaatsvindt. Webshops zonder afhaalpunt en uitstalling van goederen zijn daarmee wel degelijk toegestaan. Naar het oordeel van het college past dit beleid goed bij de inzet op onder meer creatieve industrie.
O000	Indiener stelt dat onduidelijk is waarom er wordt geïndexeerd vanaf 26-5-2016. Destijds was het kostenverhaal niet bekend en niet onderbouwd.	Het achterliggend idee van wettelijk kostenverhaal zoals toegepast in dit omgevingsplan is dat de grondeigenaren profiteren van investeringen en handelingen van de gemeente en hier een bijdrage aan doen. Bepalend voor het startmoment van deze waardesprong is de eerste keer dat gemeente concreet haar voornemens voor het gebied openbaar maakt. De genoemde datum, 26 mei 2016, is de dag voordat het voorontwerp-omgevingsplan ter inzage is gelegd. Vanaf dat moment kon/is er geanticipeerd worden op nieuwe ontwikkelmogelijkheden en investeringen in bereikbaarheid, kwaliteit van de openbare ruimte en dergelijke.
PPPP	GIS: deze database is onderdeel van het juridisch kader, echter kan en wordt continu aangepast. Indiener stelt de vraag hoe om te gaan met een voortdurend veranderend juridisch kader?	<p>Het GIS-systeem vormt geen onderdeel van het omgevingsplan, maar is een systeem om onder meer de gebruiksruijme te monitoren. Om dit systeem up-to-date te houden is het nodig dat dit systeem continu verandert. Het is een systeem om volledige transparantie te bieden over de invulling van het gebied, de status van aanvragen en vergunningen en de resterende gebruiksruijme.</p> <p>Het is echter niet zo dat het juridisch kader steeds verandert. Het juridisch kader wordt gevormd door de regels van het omgevingsplan. De ingediende verzoeken om reservering, de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning en verleende vergunningen bepalen hoeveel gebruiksruijme er nog resteert. Het GIS-systeem geeft slechts inzicht.</p>
QQQQ	Indiener stelt dat in de tekst met uitgangspunten wordt genoemd dat de beleidsregels zijn beperkt tot richtinggevende uitspraken. Echter wordt op kaart 4 een aantal gespecificeerde regels genoemd die ook terugkomen in de regels. Indiener stelt dat dit een onjuiste vertaling is van het uitgangspunt.	De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is een uitwerking van de in artikel 7.2.2 sub a van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen" met dien verstande dat in ieder geval voldaan dient te worden aan een aantal voorwaarden. De voorwaarden zijn van dusdanig belang dat deze direct als randvoorwaarden zijn vertaald in het omgevingsplan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de hoogte, de minimale verdiepingshoogte van de plint, rooilijnen, de kade langs de Trekvljet, de dichtheden, waardevolle bebouwing, functiemenging, uitstraling en beeldkwaliteit. Het is juist dat met name kaart 4 een (visuele) uitwerking geeft van deze randvoorwaarden. Omdat deze randvoorwaarden ook zijn opgenomen in de regels van het plan zijn de beleidsregels inderdaad niet beperkt tot richtinggevende uitspraken. De tekst in de beleidsregel is op dit punt aangepast, door aan te geven dat dit niet geldt voorzover sprake is van randvoorwaarden die zijn opgenomen in de regels van het omgevingsplan.
RRRR	Indiener stelt dat het uitsluiten van woningen onder	De gemeente heeft als doel om de Binckhorst te laten ontwikkelen

	50 m ² niet bijdraagt aan de doelstelling	tot een gedifferentieerde wijk met verschillende bewoners en woningtypen. Het college is het met indiener eens dat kleinere woningen bij kunnen dragen aan een gedifferentieerde wijk. Dit sluit aan bij de nieuwe Woonvisie. Het college stelt daarom de raad voor om de beleidsregel 'Woonkwaliteit' aan te passen. De huidige trend in de bouw laat zien dat er voornamelijk nog klein wordt gebouwd voor een hoge huurprijs. Om een overdaad aan kleine en dure woningen te voorkomen, wordt in de aangepaste beleidsregel een maximum gesteld aan te bouwen kleine woningen in de Binckhorst.
SSSS	Indiener stelt dat de monitoring van de behoefte aan woningen onder de 50 m ² de verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar en niet van de gemeente.	Zoals hiervoor aangegeven geeft de gemeente tot doel om, conform de Woonvisie, op de Binckhorst een gedifferentieerd woonmilieu te laten ontstaan. Om te monitoren of aan deze doelstelling wordt voldaan is het ook van belang dat de gemeente bijhoudt hoeveel kleine woningen worden gerealiseerd op de Binckhorst, zodat kan worden bijgestuurd op het moment dat uit monitoring blijkt dat het aandeel kleine woningen in verhouding veel groter is dan het aandeel middelgrote en grote woningen.
TTTT	Indiener stelt dat onduidelijk is waarop de middel dure huur van 900 euro is gebaseerd	De huurprijzen van woningen met een middeldure huur zijn gebaseerd op de nieuwe Woonvisie, vastgesteld door de Haagse gemeenteraad op 29 juni 2017 (RIS296833) (zie hoofdstuk 10, paragraaf 1). De huren voor middeldure huur worden vanaf nu jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
UUUU	Indiener stelt dat terwijl duurzame mobiliteit een randvoorwaarde is voor projecten, toch wordt vastgehouden aan traditioneel parkeerbeleid. Dit kan leiden tot een overschot aan parkeerplaatsen. Tevens dient het toepassen van duurzame mobiliteit te worden 'beloond' met flexibiliteit in het aantal parkeerplaatsen	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1. Het college kan binnen het vigerend parkeerbeleid al (gedeeltelijke) vrijstelling van de parkeereis verlenen indien daar een goede aanleiding voor is, zoals mobiliteitsmaatregelen.
VVVV	Indiener stelt dat de eis 'geen uitlogende bouwmaterialen' een bovenwettelijke eis is	De eis dat geen uitlogende materialen worden gebruikt werd door de waterkwaliteitsbeheerder gesteld als onderdeel van lozingsvergunningen in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater. Tegenwoordig veronderstelt de wetgever echter dat hemelwater in principe schoon is en zijn de vergunningen voor het lozen van hemelwater niet meer nodig. Daarom komt deze eis in de beleidsregel Waterhuishouding te vervallen.
WWWW	Indiener stelt dat doordat bepaalde gebieden gewijzigd zijn van mix woon-werk naar primaat werken is er geen mogelijkheid meer om op aantrekkelijk woongebied te compenseren	Het college gaat ervan uit dat indiener doelt op wijzigingen tussen het voorontwerp en het ontwerp omgevingsplan. Bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan is nogmaals het gebied beoordeeld en is de indeling aangepast op een wijze die het meeste recht doet aan het huidige gebruik. Het is juist dat er geen mogelijkheid is om bij primaat werken te salderen (meerwaarde creëren) op aantrekkelijk woongebied. Echter ook bij primaat werken zijn er voldoende andere mogelijkheden tot saldering binnen de pijlers 'economische factor van betekenis' en 'duurzaamheid en vergroening'.
XXXX	Indiener stelt dat in de beleidsregel is aangegeven dat er vanuit de sociale woningbouw niet wordt gerekend met een bijdrage, terwijl in de regels gerekend wordt met 0,1	In het omgevingsplan is voor bouwplannen die vallen in de categorie sociale woningbouw niet gerekend met een exploitatiebijdrage en deze zal dan ook niet worden vereist bij vergunningaanvraag. Abusievelijk is in de tabel in artikel 17 van het ontwerp-omgevingsplan een gewichtsfactor van 0,1 opgenomen. Het college stelt de raad voor deze gewichtsfactor uit de tabel in artikel 17 te halen.
YYYY	Indiener stelt dat het onduidelijk is waaronder creatieve industrie valt in het kostenverhaal.	Creatieve industrie valt in de categorie 'bedrijven en creatieve industrie;' en wordt in het kader van het kostenverhaal tegen het laagste tarief verrekend.
ZZZZ	Indiener stelt dat in het omgevingsplan CO ₂ - en GPR-eisen, duurzaam veiligheidseisen en eisen voor aanpasbaar bouwen in acht worden genomen. Dit is een bovenwettelijke eis die niet in acht kan worden genomen volgens de indiener	Verwezen wordt naar de beantwoording onder Z

AAAAA	Indiener stelt dat met de voorwaarde dat nieuwe initiatieven parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te realiseren zonder afwijking niet wordt gehandeld volgens het parkeerbeleid	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1.
BBBBB	Indiener stelt dat in de conclusie staat dat na 1987 verontreinigde gebieden dienen te worden gesaneerd, terwijl in de tekst dit jaartal wordt genoemd bij zorgplicht en niet bij saneren	Het college is het met indiener eens dat de zinsnede “Daarnaast dient alle verontreiniging die na 1987 is ontstaan, te worden gesaneerd.” niet juist is. De verontreiniging die na 1987 is ontstaan, valt inderdaad onder de zorgplicht van artikel 13 Wbb. Het college stelt de raad daarom voor om deze zinsnede te laten vervallen.
CCCCC	Indiener stelt dat in er in de factsheet de 719.000 m ² creatieve industrie ontbreekt	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10.
DDDDD	Indiener stelt dat er in de factsheet ten onrechte is gesteld dat in de regels de eis CO ₂ -neutraliteit is opgenomen	In de regels is in artikel 7.2.2. sub f de randvoorwaarde opgenomen dat voldaan moet worden aan de Haagse CO ₂ – eisen. Zoals onder Z is aangegeven stelt het college de raad voor om deze randvoorwaarde aan te passen.
EEEEE	Indiener stelt dat onduidelijk is hoe in de effectrapportage de reservering gebruiksruimte is geborgd via de grondreservering of het doorlopen van een tender	Zoals onder R is aangegeven, stelt het college de raad voor om aan artikel 5.3 een bepaling toe te voegen dat met de vaststelling van het omgevingsplan partijen waarmee reeds een privaatrechtelijke overeenkomst (bijvoorbeeld een anterieure of grondreserveringsovereenkomst) is gesloten een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Dat geldt ook voor reeds lopende tenders die door het college zijn geïnitieerd. Het omgevingseffectrapport zal op dit punt worden verduidelijkt.
FFFFF	Indiener stelt dat het gemeentelijk beleid omtrent salderen strenger is dan de wettelijke norm en dat dit beleid om deze reden niet handelbaar is	<p>In artikel 21 is opgenomen van welke randvoorwaarden via saldering kan worden afgeweken. Dit betreft onder andere de volgende onderwerpen: afwijken van het Handboek Openbare ruimte, de horecastructuur, de minimale en maximale hoogte, het bebouwingspercentage en de voorkeursgrenswaarden. Dit betreffen onderwerpen waarvoor de gemeente beleidsvrijheid heeft om – indien zij dit nodig acht – nadere randvoorwaarden over te stellen. Voor deze onderwerpen is geen wettelijke norm danwel wordt de maximaal toegestane wettelijke norm (in geval van geluid) niet overschreden door de saldering.</p> <p>Het is aan een initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, om binnen de toepasselijke pijlers een voorstel te doen voor het creëren van meerwaarde. Daarbij kan een initiatiefnemer een voorstel doen dat verder gaat dan wettelijke normen, maar hij is dat niet verplicht.</p> <p>Zoals onder BB aangegeven kan het inderdaad zijn dat het creëren van meerwaarde niet op elk terrein technisch en/of financieel haalbaar is. In dat geval is het aan de initiatiefnemer om op andere wijze meerwaarde te creëren, dan wel zijn plan aan te passen. Dat maakt nog niet dat de salderingsmethodiek die in het omgevingsplan opgenomen is, niet werkbaar is.</p>
GGGGG	Indiener stelt dat de vertaling van visie naar regels op het gebied van salderingsruimte onjuist is, omdat niet in te schatten is welke ontwikkelingen van de grond komen en welke salderingsmogelijkheden er zijn en onder welke voorwaarden	<p>In paragraaf 6.4 van het OER is een toelichting gegeven op de methodiek van salderen. Hierbij is uitdrukkelijk aangegeven dat het bijna niet mogelijk en niet wenselijk is om de invulling van de salderingsmaatregelen per parameter vooraf heel precies te bepalen. Niet alleen zijn de salderingscombinaties niet op voorhand te benoemen, maar als dat wel het geval zou zijn, gaat dit ten koste van de flexibiliteit. In overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal worden gekeken naar het concreet invullen van de ambitiewaarde op een bepaalde parameter zodat voldoende meerwaarde wordt toegevoegd. Op die manier zorgen we voor een positieve invloed op de totale gebiedskwaliteit.</p> <p>Wel zijn hiervoor een aantal spelregels bepaald. Allereerst is aangegeven welke regels in het plan in aanmerking komen voor saldering. Vervolgens is in de beleidsregels per deelgebied aangegeven binnen welke pijlers, en binnen welke parameters, meerwaarde kan en moet worden gecreëerd.</p> <p>De salderingsmethodiek wordt gemonitord, zodat ook gedurende de</p>

		planperiode het mogelijk is om bij te sturen indien hiertoe aanleiding bestaat.
HHHHH	Indiener stelt dat in de omgevingseffectrapportage wordt gesteld dat er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd omdat er maatregelen getroffen worden ten behoeve van fietsvoorzieningen. Dit is echter niet in de salderingsregels terug te vinden	Het college kan binnen het vigerend parkeerbeleid al een (gedeeltelijke) vrijstelling van de parkeereis verlenen indien daar een goede aanleiding voor is, zoals bijvoorbeeld mobiliteitsmaatregelen. Op deze manier wordt al in het parkeerbeleid voldoende flexibiliteit geboden en is saldering niet nodig.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (bijlagen bij de) regels, (bijlagen bij het) OER, beleidsregels en GIS-systeem:

Verbeelding:

- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;
- Er wordt een aanduiding opgenomen voor het gezoneerd industrieterrein;
- FSI= wordt vervangen door FSI_≥;

Regels

- In artikel 5.2 onder f wordt de termijn aangepast conform de termijn opgenomen in artikel 2.33 sub 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- In artikel 5.3, sub c onder 3 wordt de termijn gewijzigd in maximaal 12 weken;
- Aan artikel 5.3 wordt een bepaling toegevoegd waarin wordt geregeld dat voor concrete initiatieven reeds bij vaststelling van het omgevingsplan gebruiksruimte wordt gereserveerd en daarbij de termijnen van de reservering af te stemmen op de afspraken die gemaakt zijn in de gesloten overeenkomst;
- De regels ten aanzien van de (gecumuleerde) geluidsbelasting in artikel 7.2.1 sub a t/m e worden aangescherpt waarbij in de leden a en e de maximale gecumuleerde geluidsbelasting wordt gewijzigd in 69,5 dB;
- Artikel 7.2.1 onder x wordt als volgt aangepast: “voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval worden in pandig aangebracht, met uitzondering van eengezinswoningen en woningen gerealiseerd via particulier en kleinschalig opdrachtgeverschap;
- Aan artikel 7.2.2 sub f, 8.2.2 sub d en 10.2.2 sub h (CO₂ en GPR-eisen) wordt toegevoegd dat, indien deze eisen gelden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit, de regels uit het Bouwbesluit van toepassing zijn;
- In artikel 7.2.5 onder a wordt het maximaal aantal woningen gewijzigd in 4427;
- Artikel 7.2.5 sub d wordt geschrapt;
- In artikel 7.2.6 sub h wordt het maximum metrage ten behoeve van bedrijven en creatieve industrie gewijzigd in respectievelijk 250.000 en 27.000 m² bvo.
- In artikel 7.2.8 wordt een bepaling toegevoegd waarmee geregeld wordt dat bestaande kantorenruimtes zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels (Tabel bestaande activiteiten) bij transformatie op een andere locatie binnen het plangebied gebruikt mogen worden;
- In de artikelen 7.2.8 onder c, 7.2.13 sub c onder 4 en 7.2.14 sub b onder 4 wordt het maximale brutovloeroppervlak per vestiging verruimd tot maximaal 1000 m² per vestiging;
- In artikel 7.2.8 onder c wordt het totale maximum metrage ten behoeve van kantoren gewijzigd in 63.500 m² bvo.
- In de artikelen 7.2.13 sub c onder 3 en 7.2.14 sub b onder 3 wordt het maximale brutovloeroppervlak ten behoeve van kleinschalige detailhandel verruimd tot maximaal 300 m² per vestiging;
- In artikel 17 komt de gewichtsfactor voor sociale woningbouw van 0,1 te vervallen;

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels “Begripsbepalingen en wijze van meten” wordt de volgende definitie van “gevel” toegevoegd: “bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak”;
- In bijlage 1 bij de regels “Begripsbepalingen en wijze van meten” wordt de definitie van “creatieve industrie” aangepast in “een onderneming in kunst, media of creatieve zakelijke diensten’ inclusief een specificering op basis van SBI-codes.

OER

- Er wordt een nieuwe leeswijzer toegevoegd in het OER;
- In paragraaf 8.3 wordt nadrukkelijker aangegeven dat, als de gebruiksruimte voor woningen uitgeput is, kan worden afgeweken van het omgevingsplan ten einde extra woningen toe te staan;
- In paragraaf 9.2.2 wordt duidelijker aangegeven hoe het kostenverhaal zich verhoudt tot mogelijke erfpachtsuppletie;
- In het OER wordt toegelicht dat partijen waarmee reeds een privaatrechtelijke overeenkomst (bijvoorbeeld een anterieure of grondreserveringsovereenkomst) is gesloten een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Dat geldt ook voor reeds lopende tenders die door het college zijn geïnitieerd.

Bijlagen bij het OER

- De factsheet Omgevingslawaai wordt aangevuld met het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder;
- In de conclusie van de factsheet Bodem komt de zinsnede “Daarnaast dient alle verontreiniging die na 1987 is ontstaan, te worden gesaneerd” te vervallen;
- In Confrontatie C (bijlage 32 bij het OER) wordt de volgende onderbouwing toegevoegd onder het kopje Radarverstoringsgebieden:
 “Indien de rotordiameter kleiner is dan 2 meter, dan valt de turbine niet onder de reikwijdte van de Wet milieubeheer (op grond van categorie 20.2 van onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht) en gelden ook de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet. Hierdoor ontstaan er geen ruimtelijke beperkingen voor andere activiteiten, waarmee naar het oordeel van het college een zo goed mogelijk optimum wordt gevonden tussen duurzaamheid en energieneutraliteit enerzijds en de mogelijkheden voor de organische transformatie van de Binckhorst anderzijds.
 Grotere windturbines leveren wel een indirect ruimtesbeslag op vanwege de geluid- en veiligheidscontouren. Het toestaan van dergelijke voorzieningen verdraagt zich niet goed met een organisch te ontwikkelen gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied.
- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor kantoren toegevoegd als bijlage;
- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor bedrijven toegevoegd als bijlage;
- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor wonen toegevoegd als bijlage;

Beleidsregels

- Op de kaart ‘Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte’ behorend bij de Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt de oranje stippellijn verwijderd uit de legenda;
- In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt opgenomen dat geen sprake is van slechts richtinggevende voorwaarden wanneer sprake is van randvoorwaarden die zijn opgenomen in de planregels van het omgevingsplan;

- In de beleidsregel Woonkwaliteit worden tevens kleine woningen (minder dan 50 m²) mogelijk gemaakt tot een maximum van 10% (exclusief studentenhuisvesting) van het totaal aantal woningen;
- De eis in de beleidsregel Waterhuishouding dat geen uitlogende bouwmaterialen mogen worden gebruikt, komt te vervallen.

GIS-systeem

- Er wordt een wijzigingsgeschiedenis opgenomen.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder E, G, H, N, R, S, T, U, X, Y, Z, PP, QQ, UU, XX, YY, DDD, GGG, HHH, JJJ, LLL, MMM, TTT, UUU, VVV, ZZZ, BBBB, CCCC, HHHH, LLLL, MMMM, QQQQ, RRRR, VVVV, XXXX, ZZZZ, BBBB, DDDDD, EEEEE en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 69 – Stebru Transformatie B.V.

Code: RAAD.2017.174

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener roept de gemeente op om in overleg te treden om te komen tot een effectief, gedragen en toekomst bestendig Omgevingsplan, zodat de voorgenomen ontwikkeling van Frank is een Binck kan worden gerealiseerd.	Het college is het met indiener eens dat samenwerking een van de belangrijkste doelen bij de transformatie van de Binckhorst is. Om die reden heeft met indiener op meerdere momenten overleg plaatsgevonden over de ingediende zienswijze en de ambtelijke voorstellen tot wijziging van het omgevingsplan als reactie op de ingediende zienswijze. Daarnaast vindt in het kader van de ontwikkeling van 'Frank is een Binck' veelvuldig overleg plaats. Deze samenwerking houdt met het vaststellen van het omgevingsplan niet op, maar zal worden voortgezet ten einde de ontwikkeling van het initiatief verder te faciliteren.
B	Indiener geeft aan dat het van groot belang is dat het Omgevingsplan op een heldere en flexibele wijze richting geeft aan de gebiedsontwikkeling. Daarbij moet het Omgevingsplan duidelijke kaders stellen waarbinnen overheid én marktpartijen kunnen tekenen en rekenen. Dat laatste vraagt om een omgevingsplan dat voldoende rechtszekerheid biedt.	Het college is het met indiener eens dat het omgevingsplan een flexibel plan moet zijn dat randvoorwaarden stelt aan de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied, heldere kaders moet geven waaraan aanvragen om omgevingsvergunning moeten voldoen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid moet geven. Het college is van mening dat het omgevingsplan, met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, voldoende rechtszekerheid geeft.
C	Open normen: De visie in de beleidsnota en de toelichting beschrijft een flexibiliteit die in de regels van het omgevingsplan niet wordt waargemaakt. Indiener zou graag ook in de regels meer open normen toegepast willen zien.	Het omgevingsplan Binckhorst is een plan dat veel ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Tegelijkertijd is de Binckhorst een complex gebied met veel milieucontouren en verschillende belangen. Daarnaast is er relatief veel wetgeving waar rekening mee gehouden moet worden. Ten slotte heeft ook de gemeenteraad beleid vastgesteld, dat voor de Binckhorst als gegeven wordt beschouwd. Uitgangspunt is immers geweest dat geen nieuw beleid ontwikkeld wordt om het opstellen van het omgevingsplan niet (nog) complexer te maken. Deze zaken hebben er toe geleid dat het omgevingsplan wellicht niet de flexibiliteit biedt die indieners hadden gehoopt of verwacht. Het college is echter van mening dat met het omgevingsplan een goed optimum is gevonden tussen flexibiliteit voor nieuwe ontwikkelingen en rechtszekerheid voor bestaande en toekomstige gebruikers. Het opnemen van extra open normen zou de rechtszekerheid te zeer beperken of zou niet passen binnen vigerende wet- en regelgeving en door de raad vastgesteld beleid.
D	Milieu: de milieucontouren en gedefinieerde maximale overschrijdingen (zoals op dit moment gedefinieerd in het Omgevingsplan) maken de realisatie van Frank is een Binck onmogelijk. Er is volgens indiener een hogere overschrijdingswaarde	Het is juist dat verschillende milieucontouren de ontwikkeling van woningbouw uitdagend maken. Het omgevingsplan is echter een op organische ontwikkeling gericht plan met een looptijd van twintig jaar. Het biedt enerzijds de mogelijkheid voor bestaande bedrijven om hun bedrijfsvoering voort te zetten, maar tegelijkertijd ook ruimte voor

	nodig om de woningen te kunnen realiseren.	<p>woningbouw mochten deze bedrijven op een gegeven moment het gebied verlaten.</p> <p>Antea Group heeft met botsproeven onderzocht of het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is, bijvoorbeeld omdat de realisatie van 5.000 woningen evident onmogelijk is. Uit de botsproeven is naar voren gekomen dat daar geen sprake.</p> <p>Het college is het niet met indiener eens dat de milieucontouren de ontwikkeling van Frank is een Binck per definitie onmogelijk maken. Indiener zal echter wel aan moeten tonen dat voldaan wordt aan de normen en randvoorwaarden opgenomen in artikel 7 van de planregels en dat, indien nodig, maatregelen getroffen worden.</p>
E	De gevel is een niet gedefinieerd begrip in het omgevingsplan (het Bouwbesluit kent ook het begrip gevel overigens ook niet) en daarmee is onduidelijk wat in het omgevingsplan nu onder de gevel wordt verstaan. Nu er geen koppeling is gelegd met het begrip gevel vanuit de Wet geluidhinder is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor gevels waar de geluidbelasting als gevolg van bestaande industrie hoger is dan 55 dB(A). Indiener verzoekt de gemeente om in het omgevingsplan de gevel te definiëren conform de definitie uit de Wet geluidhinder.	Conform het verzoek van indiener stelt het college aan de raad voor om de definitie van gevel, zoals deze in artikel 1 van de Wet geluidhinder is opgenomen, toe te voegen aan de Begripsbepalingen die in bijlage 1 bij de regels van het omgevingsplan zijn opgenomen
F	Indiener constateert dat in de bijlagerapportage enige informatie ontbreekt over de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de berekeningen naar de geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai. Indiener verzoekt de gemeente de ontbrekende informatie aan ons te verschaffen.	In het bijlagenrapport bij het geluidonderzoek is de geluidproductie van het gezoneerde industrieterrein indirect opgenomen via de rekenresultaten op de rekenpunten. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is zonebeheerder en geeft het zonebeheermodel niet uit handen (wegens de complexiteit en dynamiek). Berekeningen worden derhalve door de ODH zelf uitgevoerd. Bij de ODH kan een digitale knip uit het zonebeheermodel worden opgevraagd om daarin de eigen geometrie en rekenpunten per woning op te nemen en het weer aan de ODH terug te sturen, zodat de berekeningen aldaar gemaakt kunnen worden.
G	"De gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, bedraagt maximaal 68 dB." Indien de maximale ontheffingswaarde langs een weg wordt benaderd, kan de mogelijke cumulatie indien deze dan uitkomt boven de 68 dB, tot een ongewenste belemmering van de ontwikkeling van indiener leiden. Daarnaast is de in het omgevingsplan opgenomen maximale cumulatieve geluidsbelasting afwijkend van de in het bij het omgevingsplan behorende akoestisch onderzoek opgenomen grenswaarde van 69,5 dB. Indiener verzoekt de gemeente de gecumuleerde geluidbelasting te maximaliseren op 69,5 dB conform het bijbehorende akoestisch onderzoek.	<p>In het Actieplan omgevingslawaai is een plandremmel opgenomen van 68 dB. Het gaat hierbij om de maximaal te ontheffen waarde uit de wet geluidhinder. Dit is echter de maximale ontheffingswaarde voor één geluidsbron en geen gecumuleerde waarde. In het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder is opgenomen:</p> <p><i>Een directe doorwerking van de plandremmel van 68 dB als maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting leidt voor bouw- en bestemmingsplannen in hoogbelaste gebieden echter tot ongewenste knelpunten en een blokkade voor deze plannen. Om tegemoet te komen aan plannen in hoogbelaste gebieden wordt de maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting gesteld op 69,5 dB. Dit is in overeenstemming met de wettelijke lijn die onder andere ook bij wegreconstructies en industrielawaai wordt gehanteerd en waarbij de zogenaamde 'akoestische herkenbaarheid' een belangrijk criterium is. Een toename van de geluidsbelasting met 1,5 dB wordt vanuit de optiek van 'akoestische herkenbaarheid' als niet significant gezien, omdat dit niet hoorbaar is. Een toename van meer dan 1,5 dB wordt als extra hinder ervaren.</i></p> <p>Dit beleid is ten onrechte niet in het omgevingsplan vertaald. Daarom stelt het college aan de raad voor om de maximale gecumuleerde geluidsbelasting zoals genoemd in artikel 7.2.1 sub c en e aan te passen in 69,5 dB en de factsheet Omgevingslawaai aan te vullen met het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder.</p>
H	Volgens de tekst van het plan zijn de (cumulatieve?) geurcontouren van de drie bestaande bedrijven (HAC (Zonweg 23), AVR (Meteoorstraat 65) en De Zwart (Zonweg 13), die afwijken van de richtafstanden, opgenomen op de verbeelding. Binnen deze geurcontouren zijn geen 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 ³ als 98-percentielwaarde mag	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7.

	<p>bedragen. Echter, de in de verbeelding opgenomen geurcontour, lijkt de 5 ouE/m³ contour als 99,99 percentielwaarde als gevolg van de HAC te behelzen. In de factsheets is opgenomen dat een waarde van 12% 7,5 ouE/m³ moet worden aangehouden. Er is geen bijlage geuronderzoek opgenomen, zodat niet nagegaan kan worden wat precies met deze contour wordt bedoeld. Frank is een Binck is door deze (onjuiste?) informatie zwaar getroffen. Op dit moment zou er volgens de verbeelding geen woningbouw mogelijk zijn. Volgens indiener is deze contour hierdoor tegenstrijdig met de ambitie om op deze locaties naast bedrijvigheid ook de functie wonen mogelijk te maken.</p>	
I	<p>Gesteld (in de regels 7.2.1 v) is dat de hoogte van het groepsrisico niet meer mag bedragen dan de oriënterende waarde, met dien verstande dat in de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde het groepsrisico niet mag toenemen. De uitgangspunten van het onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze regel, lijkt volgens indiener enerzijds te rooskleurig in de zin dat de huidige bevolkingsdichtheden niet met voldoende resolutie en accuraatheid zijn vast gesteld, en dat het onduidelijk is of de thans geldende ontheffingsroutes voor de volledige omvang in de berekeningen zijn meegenomen. Dit heeft effect op de omvang van de locaties waar het groepsrisico de oriënterende waarde reeds overschrijdt, en dus op de mogelijkheden om functies met een toename van de bevolkingsdichtheden te realiseren daar waar dat thans in het Omgevingsplan geambieerd wordt.</p>	<p>Als gevolg van de reconstructie van de Binckhorstlaan en de aanleg van de Rotterdamsebaan is de huidige ontheffingsroute voor het bevoorraden van het LPG-tankstation aan de Binckhorstlaan 100 niet meer het meest veilige alternatief. Deze situatie vereist een heroverweging van de meest gewenste route voor het bevoorraden van de LPG-tankstations in Laak. De hoogte van het groepsrisico als gevolg van de huidige ontheffingsroutes, waarbij de LPG-tankwagens uitsluitend gebruik maken van de Binckhorstlaan en de Maanweg, in relatie tot de beoogde bestemmingen in het omgevingsplan is daarom niet berekend.</p> <p>De ontheffing voor het bevoorraden van de drie LPG-tankstations in stadsdeel Laak is voor de duur van 5 jaar aan Nefco Services BV verleend (besluit van 2 juli 2014). In voornoemd besluit staat dat de gemeente Den Haag zich het recht behoudt om de ontheffing tussentijds in te trekken. Deze intrekking vindt gemotiveerd plaats op grond van nader gespecificeerde omstandigheden. Tot deze omstandigheden behoren grootschalige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het betreffende LPG-tankstation waardoor het vaststellen van een alternatieve ontheffingsroute of het opleggen van venstertijden, met het oog op het beperken van het groepsrisico, gewenst is. Deze situatie doet zich thans voor.</p> <p>Zelfs al zou de ontheffing niet voortijdig worden ingetrokken, vervalt deze automatisch op 2 juli 2019. Tot die datum zijn er geen ontwikkelingen die een forse toename van het groepsrisico op de Binckhorstlaan of de Maanweg tot gevolg zouden hebben. Grootschalige bouwplannen zullen op dat moment in ieder geval niet zijn gerealiseerd. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor de bestaande ontheffingsroutes is dan ook niet zinvol.</p> <p>Door voornoemde ontwikkelingen is een nieuw ontheffingsbesluit (voor de ontheffingsroutes) in voorbereiding. Het gaat hier om een gemandateerd besluit dat genomen zal worden voor de definitieve besluitvorming rond het omgevingsplan Binckhorst.</p> <p>Voor het ontwerp-omgevingsplan is door adviesbureau AVIV een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd vanwege de verschillende risicobronnen in het plangebied. De resultaten van deze QRA zijn opgenomen in bijlage 46 van het ontwerp-omgevingsplan. Voor het berekenen van het groepsrisico in de toekomstige situatie is gekozen voor een andere aanpak. Omdat het omgevingsplan een organische ontwikkeling van het gebied voorstaat en gekozen is voor een maximale flexibiliteit, is het niet mogelijk om een traditionele QRA uit te voeren voor de toekomstige situatie. Er is daarom onderzocht welke populatiedichtheden binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation mogelijk zijn, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. In dit onderzoek is uitgegaan van de toekomstige ontheffingsroutes, waarmee het groepsrisico in een groot deel van de Binckhorst afneemt en meer ruimte ontstaat voor ontwikkeling.</p>
J	<p>Anderzijds gaat het onderzoek uit van meerdere scenario's voor ontheffingsroutes, wat een onzekerheid biedt ten aanzien van de haalbaarheid van plannen met hoge bevolkingsdichtheden langs de huidige ontheffingsroutes, zolang er geen inzicht is in</p>	<p>Zoals onder I aangegeven, is het uitgangspunt om de besluitvorming rondom de ontheffingsroutes vooruit te laten lopen op de besluitvorming rondom het omgevingsplan en zal daarmee bij vaststelling van het omgevingsplan duidelijkheid zijn over de haalbaarheid van plannen langs de huidige ontheffingsroutes, voor wat</p>

	de besluitvorming over deze ontheffingsroutes.	betreft externe veiligheid.
K	De onderzoeksplicht wordt in het omgevingsplan verplaatst naar de initiatiefnemer, echter lijkt het volgens indiener er sterk op dat niet het juiste en een te optimistisch kader is meegegeven. Een verdiepingsslag voor externe veiligheid lijkt volgens indiener benodigd. Het sterke vermoeden bestaat dat onvoldoende ruimte aanwezig is in het omgevingsplan om de voorgenomen ontwikkeling van de Binckhorst te realiseren. Deze kaders zullen volgens indiener dan ook moeten worden herzien.	Het is juist dat in het omgevingsplan Binckhorst anders wordt omgegaan met onderzoekslasten. In het omgevingsplan zijn normen of kwaliteiten opgenomen, waarmee ten minste een aanvaardbare kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt geborgd. In botsproeven is onderzocht of met deze normen of kwaliteiten het omgevingsplan uitvoerbaar is. Niet gebleken is dat dat niet het geval is. Uit deze botsproeven is dus niet naar voren gekomen dat in het omgevingsplan onvoldoende ruimte aanwezig is om onder meer 5000 woningen te kunnen realiseren. Ook het onderzoek externe veiligheid dat door bureau AVIV is uitgevoerd, toont niet aan dat de in het omgevingsplan opgenomen kaders evident onuitvoerbaar zouden zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.
L	Indiener verzoekt de gemeente aan te geven op welke wijze Frank is een Binck passend is bij de regels van externe veiligheid als blijkt dat bij een accurate bevolkingsdichtheid de oriëntatiewaarde al wordt overschreden en er geen verhoging van de bevolkingsdichtheid mag plaatsvinden. In het kader van externe veiligheid is het zeer onzeker of het initiatief Frank is een Binck kan worden gerealiseerd.	De Binckhorstlaan, de Regulusweg, de Maanweg en de Zonweg zijn transportroutes gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes. Uitgaande van het nieuw besluit voor de ontheffingsroutes ligt het plan op meer dan 200 meter van de Regulusweg, de Zonweg en de Binckhorstlaan. Voor deze wegen heeft daarom geen QRA te worden uitgevoerd. Het plan ligt wel binnen 200 meter van de Maanweg. Het plan leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het thema externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor dit plan. Er dient wel in een breder kader aandacht te worden besteed aan de vraagstukken zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in geval van een calamiteit.
M	Regels en definities: De ambities om een nieuw stuk gemengde stad te maken, worden volgens indiener tenietgedaan door de metrages en definities die zijn gedefinieerd in het omgevingsplan. Met name de commerciële ruimte is gebaat bij flexibiliteit nu en in de toekomst. Dit om blijvend gebruik van de ruimte te borgen. Indiener pleit voor open normen en daarmee een ont koppeling van de beperkende metrages.	Het is inderdaad zo dat de toegestane metrages randvoorwaarden stellen aan de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied. De regels bieden echter voldoende ruimte om te komen tot een gemengd woon-werkgebied. Het werken met open normen en verleggen van het beoordelingsmoment ten aanzien van de behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet mogelijk. De laddertoets kan alleen worden doorgeschoven voor uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden. In het omgevingsplan wordt geen gebruik gemaakt van deze instrumenten, maar gewerkt met een omgevingsplanactiviteit.
N	De gekozen systematiek voor metrages zorgt voor een onwerkbaar situatie, onvoldoende flexibiliteit in de toekomst en is in strijd met de doelstellingen van de Omgevingswet.	Zoals in de Algemene beantwoording aangegeven, is het omgevingsplan Binckhorst een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en kan nog geen gebruik gemaakt worden van de regels van de Omgevingswet. Bestaande wet- en regelgeving, onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking, verplichten om in het omgevingsplan maximale metrages op te nemen voor onder meer detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven. Het omgevingsplan Binckhorst is een zeer flexibel plan, dat veel meer ruimte biedt voor nieuwe initiatieven. Het college is het dan ook niet met indiener eens dat het omgevingsplan leidt tot een onwerkbaar situatie en onvoldoende flexibiliteit biedt.
O	Onder de randvoorwaarden zijn beperkingen opgenomen in metrages van de functies. Deze beperkingen zijn niet werkbaar en bieden daarmee onvoldoende rechtszekerheid.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder N.
P	In het Omgevingsplan zijn nu wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze horen, volgens indiener, niet thuis in dit Omgevingsplan maar in een zelfstandig delegatiebesluit.	De regels in artikel 18 en 23 zijn geen wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6, eerste lid sub a Wet ruimtelijke ordening, maar een bevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7c, dertiende lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit lid biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om de bevoegdheid tot het wijzigen van onderdelen van het bestemmingsplan aan het college te delegeren. In dit lid is niet bepaald dat dit artikel niet thuis hoort in het omgevingsplan. Het opnemen van deze regels in het omgevingsplan zorgt voor transparantie en duidelijkheid, doordat de relevante regels voor de Binckhorst zoveel mogelijk zijn te vinden in één document.
Q	De ladder van duurzame verstedelijking is, volgens indiener, binnen het plan onjuist en onvoldoende toegepast. Er zijn namelijk onnodige en onjuiste beperkingen opgenomen en de behoefte naar	De wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening maakt het inderdaad mogelijk om de laddertoets door te schuiven, maar deze wijziging is beperkt tot wijzigings- en uitwerkingsplannen. Het opstellen van een dergelijk plan kost veelal een

	bepaalde functies is geheel niet onderzocht.	<p>jaar en vervolgens dient nog een omgevingsvergunning verleend te worden. Daarmee voorzien deze procedures niet in het snel faciliteren van initiatiefnemers bij het realiseren van ontwikkelingen binnen de Binckhorst.</p> <p>Het omgevingsplan Binckhorst maakt nieuwe ontwikkelingen (via een omgevingsplanactiviteit) rechtstreeks mogelijk. Het doorschuiven van de laddertoets is daarmee niet mogelijk. Ook de mogelijkheid om af te wijken van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f en vijfde lid, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening, op basis waarvan onderzoekslasten kunnen worden gefaseerd, maken het niet mogelijk om de laddertoets door te schuiven</p> <p>Voor activiteiten waar ten onrechte geen ladderonderzoek is gedaan, heeft het college dat alsnog laten uitvoeren. Zie de beantwoording in de hierna volgende punten.</p>
R	Indiener geeft aan dat het maximaal aantal toegestane woningen (5.000) onvoldoende is onderbouwd.	<p>In de Gebiedsaanpak, vastgesteld in 2011, is voor de Binckhorst de ambitie neergelegd om 5.000 woningen te realiseren. Dit aantal is uitgangspunt geweest voor het omgevingsplan, de uitgevoerde milieuonderzoeken en botsproeven.</p> <p>In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de Binckhorst. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in de 'Verkenning regionale woningbehoefte voor het omgevingsplan Binckhorst'. Naar aanleiding van zienswijzen op dit punt en gelet op het feit dat deze verkenning niet meer actueel is gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, heeft de gemeente Den Haag Bureau Stedelijke Planning gevraagd een nieuwe Ladderonderbouwing voor woningen op de Binckhorst op te stellen.</p> <p>Uit deze onderbouwing blijkt dat er in de woningmarktregio de komende 10 jaar een extra kwantitatieve behoefte is van in totaal 23.100 woningen. In de periode tot aan 2038 (de planperiode van het omgevingsplan) is er een kwantitatieve woningbehoefte van 45.120 woningen. Uit het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte blijkt dat de komende 10 jaar voor alle woningtypen en segmenten ruimte bestaat in centrum-stedelijke en buiten centrum woonmilieus. De behoefte is het grootst voor appartementen. Ook is vooral behoefte aan huurwoningen. Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio een totale vraag naar 42.880 woningen. Ervan uitgaande dat de harde plannen na 2018 gerealiseerd worden in de periode tot 2038, bedraagt de harde plancapaciteit tot 2038 in deze milieus ca. 2.240. Dit resulteert in een behoefte aan 40.640 woningen tot 2038. Dit aantal is hoger dan het maximum aantal van 5.000 woningen dat in het omgevingsplan is opgenomen. Reden hiervoor is onder meer dat het maximum aantal woningen dat in het omgevingsplan wordt opgenomen wordt toegekend aan de Binckhorst als harde planvoorraad, die moet worden meegenomen in ladderonderzoeken voor ontwikkelingen elders in Den Haag. Indien de volledige behoefte in het omgevingsplan zou worden opgenomen, is er gedurende de planperiode geen planologische ruimte meer om woningbouw elders binnen een centrum-stedelijk woonmilieu mogelijk te maken (uitgaande van een gelijk blijvende behoefte). Dat acht het college onwenselijk. Om die reden, gecombineerd met het feit dat alle onderzoeken uitgaan van 5.000 woningen, heeft het college vastgehouden aan het maximum van 5.000. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 4.2.</p>
S	In de bijlage is een onderzoek opgenomen in het kader voor de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot wonen. Het onderzoek is uit 2015 en de onderzoeksgegevens uit 2013. Indiener stelt dat deze onvoldoende actueel is.	Het college heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een update van het onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de activiteit wonen. Dit onderzoek is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een actuele behoefte is voor de woningaantallen die met het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.
T	Indiener geeft aan dat het maximaal aantal toegestane kantoren (10.000) niet is onderzocht en daarmee in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10.
U	Daarnaast is deze beperking voor het aantal kantoren	Het maximaal toegestane metrage aan kantoren is om twee redenen

	<p>niet werkbaar. Indiener pleit voor het werken met open normen en daarmee het verleggen van het beoordelingsmoment.</p>	<p>begrensd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de provinciale Verordening ruimte • het gemeentelijk kantorenbeleid, vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RIS 170032). <p>In de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten uitsluitend op door de provincie aangewezen locaties nieuwe kantoren in bestemmingsplannen (het omgevingsplan Binckhorst) mogen worden toegestaan. De Binckhorst is niet als zodanig aangewezen. Er worden enkele uitzonderingen gemaakt, onder meer voor kleinschalige kantoren met een brutovloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Ook het herbestemmen van een nog niet benutte kantoorbestemming wordt gezien als nieuw kantoor en moet aan bovenstaande eisen voldoen. Daarmee staat de provinciale Verordening ruimte geen grootschalige kantoorontwikkelingen in de Binckhorst toe.</p> <p>Het gemeentelijk kantorenbeleid wil de positie van Den Haag als kantorenstad versterken door enkele gebieden aan te wijzen als kantorenlocatie. Hier mogen nieuwe kantoren worden toegevoegd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook op gericht om het overaanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed en verbreding van het kantoormilieu door toevoeging van aanvullende voorzieningen, die gericht zijn op de kantoorwerknemer gestimuleerd. De Binckhorst is niet aangewezen als locatie waar ingezet wordt op toevoeging van kantoren. Om die reden is het bieden van grootschalige nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren in het omgevingsplan niet mogelijk.</p> <p>Wel stelt het college aan de raad de volgende aanpassingen toe, waarmee de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe kantoren worden verruimd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale oppervlakte per vestiging (artikel 7.2.8, sub c) wordt verruimd van 500 naar 1000 m², waarmee wordt aangesloten bij de maximale oppervlakte in de Verordening Ruimte; - het mogelijk maken dat kantoorruimtes die door transformatie worden onttrokken, beschikbaar komen voor her-/nieuwvestiging van kantoren; - de uitkomsten van het ladderonderzoek te verwerken (zie de Algemene beantwoording onder 10).
<p>V</p>	<p>Indiener claimt dat de functies de detailhandel en horeca worden beperkt in het Omgevingsplan. Er wordt wederom gepleit voor het werken met open normen en het verleggen van het beoordelingsmoment.</p>	<p>Het werken met open normen en verleggen van het beoordelingsmoment ten aanzien van de behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet mogelijk. Zoals onder Q aangegeven, kan de laddertoets alleen worden doorgeschoven voor uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden. In het omgevingsplan wordt geen gebruik gemaakt van deze instrumenten, maar gewerkt met een omgevingsplanactiviteit.</p> <p>Om die reden is in het kader van het omgevingsplan onderzoek gedaan in het kader van de ladder voor detailhandel en horeca. In het omgevingsplan zijn vervolgens de uitkomsten van het ladderonderzoek vertaald in de planregels.</p> <p>Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota (RIS 127850). Uitgangspunt van deze nota is dat detailhandel wordt geconcentreerd in de bestaande hoofdwinkelstructuur, bestaande uit 68 centra. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen. In de directe omgeving van de Binckhorst zijn voldoende detailhandelsmogelijkheden aanwezig. Het toestaan van een nieuw wijkwinkelcentrum past daarmee niet in het Haagse detailhandelsbeleid en is daarom ook niet mogelijk gemaakt binnen het omgevingsplan. Voor kleinschalige detailhandelsvoorzieningen is een uitzondering gemaakt.</p>
<p>W</p>	<p>Indiener stelt dat nieuwe hotels, maatschappelijk, cultureel en openbare voorzieningen ten onrechte uitgesloten worden. Er wordt wederom gepleit voor</p>	<p>Het is juist dat nieuwe hotels in het omgevingsplan niet zijn toegestaan. In de Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (RIS 260889) is opgenomen dat de gemeente initiatieven die bijdragen aan een verdere</p>

	<p>het werken met open normen en het verleggen van het beoordelingsmoment.</p>	<p>diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteert. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. De Binckhorst wordt door de gemeente niet gezien als toeristisch gebied, ook niet op de lange termijn. Nieuwe hotelontwikkelingen in de Binckhorst zijn daarom niet toegestaan.</p> <p>Het verrichten van maatschappelijke diensten (niet-commerciële voorzieningen dan wel commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie zoals: medische en paramedische voorzieningen, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, kinderopvang en sport, met uitzondering van religieuze voorzieningen) is in artikel 7.1 onder k benoemd als toegelaten activiteit. Deze activiteiten zijn dus wel degelijk toegestaan. In artikel 7.2 worden geen aanvullende randvoorwaarden genoemd ten aanzien van het bruto vloeroppervlak, waarmee dit metrage niet is begrensd.</p> <p>Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning is toegestaan in artikel 7.1 onder e. Voor deze activiteit is het gemeentelijke leisurebeleid van toepassing. Dit beleid zet in op het versterken van het leisure-aanbod in de stad en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad. Om een zo groot mogelijke synergie te realiseren, zet de gemeente daarbij in op clustering binnen de hoofdstructuur voor vrijetijdsvoorzieningen. De Binckhorst behoort niet tot die hoofdstructuur.</p> <p>De leisenota biedt voor een bepaald type voorzieningen mogelijkheden om zich buiten de hoofdstructuur te vestigen, op bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Het gaat dan om voorzieningen die relatief grootschalig zijn en een doelgericht bezoekmotief kennen en waar combinatie of spin off met andere voorzieningen niet (zo) speelt, zoals fitness of een speelparadijs. In het gemeentelijk beleid zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van dergelijke concepten.</p> <p>Het college heeft in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onderzoek laten doen naar de behoefte voor leisurevoorzieningen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er voor fitness en sauna's, kart- en skateparken, lasergame, indoorklimcentra en indoorspeelparadijzen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking op dit moment geen behoefte is. Het college wil vanuit het beleid echter wel ruimte bieden voor dergelijke functies en heeft daarom de bepaling in artikel 7.2.10 sub c onder 2 opgenomen indien er in de toekomst alsnog een behoefte vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking te onderbouwen is.</p>
X	<p>De behoefte aan bedrijven en creatieve industrie is niet onderzocht en niet werkbaar, zo stelt de indiener. Het bruto vloeroppervlak hiervoor mag niet meer bedragen dan 719.000 m². De behoefte naar deze hoeveelheid is niet onderzocht en daarmee in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.</p>	<p>Het metrage van 719.000 m² waarover indieners vragen stellen, betreft de nog niet benutte plancapaciteit in de vigerende bestemmingsplannen. Dit metrage is in het ontwerp-omgevingsplan overgenomen. Het college heeft aan Bureau Buiten gevraagd om een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de activiteiten creatieve industrie en bedrijven uit te voeren. Dit onderzoek is bij het raadsvoorstel gevoegd. Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 10.</p>
Y	<p>De definitie van creatieve industrie is onvoldoende concreet, onvoldoende gemotiveerd en is niet werkbaar. Dit blijkt, zo stelt de indiener, uit het feit dat ongeveer 75% van de bedrijven die in de tabel bestaande activiteiten zijn opgenomen als creatieve industrie niet voldoen aan de definitie omdat er bijvoorbeeld fysieke producten gemaakt worden.</p>	<p>Het college is met indiener eens dat de definitie voor creatieve industrie niet voldoende duidelijk is. Het college stelt de raad daarom voor de definitie aan te passen en aan te sluiten bij de definitie voor creatieve industrie die door TNO ontwikkeld is en door het CBS wordt gehanteerd (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie). Creatieve industrie betreft daarmee 'een onderneming in kunst, media of creatieve zakelijke diensten'. De SBI-codes die daaronder worden geschaard, zijn opgenomen in Tabel 3 in het hiervoor genoemde CBS-rapport van het CBS. Daarbij moet wel een aantal onderdelen worden uitgezonderd, om overlap met andere begrippen te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90011 Beoefening van podiumkunst; • 90041 Theaters en schouwburgen; • 91022 Kunstgaleries en -expositieruimte • 91011 Openbare bibliotheken; • 91012 Kunstuitlenencentra; • 91019 Overige culturele uitleencentra en openbare archieven;

		<ul style="list-style-type: none"> • 91021 Musea; • 9103 Monumentenzorg; • 5914 Bioscopen; • 90013 Circus en variété; • 93211 Pret- en themaparken; • 93212 Kermisattracties <p>Een inhoudelijke reden om deze SBI-codes uit te zonderen is dat in deze branches geen 'producten' worden ontwikkeld of bedacht, maar worden ervaren, geraadpleegd of bekeken. Daarmee is sprake van een andere ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen ten behoeve van deze branches dan de branches die door het college wel onder creatieve industrie worden geschaard.</p> <p>Het voorstel van indiener om aan te sluiten bij alle topsectoren zoals verwoord in de Monitor topsectoren 2016 acht het college onwenselijk. Immers in de door indiener aangehaalde Monitor topsectoren 2016 van het CBS is creatieve industrie gedefinieerd en wordt onderscheiden als één van de topsectoren en niet als overkoepelend thema waaronder alle door indiener genoemde topsectoren kunnen worden geschaard. De door het CBS gehanteerde afbakening voor creatieve industrie in de Monitor topsectoren komt in zeer grote mate overeen met het hiervoor genoemde voorstel van het college. Het college ziet in de Monitor topsectoren 2016 dan ook geen aanleiding om een andere definitie te kiezen voor creatieve industrie dan het hiervoor genoemde voorstel.</p>
Z	Een aantal eisen in het omgevingsplan zijn bovenwettelijk stelt de indiener. Hierbij gaat het om: aanpasbaar bouwen voor alle nieuwe woningen, gemeentelijk GPR beleid, CO2 neutraal en circulair bouwen. Indiener vraagt om deze eisen te schrappen.	<p>Het college is het deels met indiener eens dat in het omgevingsplan regels zijn opgenomen die tot een strengere eis leiden dan op basis van wetgeving mogelijk is. Daarom stelt het college de raad voor om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 7.2.5 sub d te schrappen. • Aan artikel 7.2.2 sub f, 8.2.2 sub d en 10.2.2 sub h (CO₂ en GPR-eisen) toe te voegen dat, indien deze eisen gelden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit, in dat geval de regels uit het Bouwbesluit van toepassing zijn. <p>De stelling van indiener dat de regels in het omgevingsplan ten aanzien van circulair bouwen tot bovenwettelijke eis, deelt het college niet. Dit onderwerp is niet uitputtend in wetgeving geregeld. Daarom is op dit onderdeel sprake van beleidsvrijheid voor de gemeente. Gelet op de verbreding van het bestemmingsplan naar een omgevingsplan en dat hiermee regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen kunnen worden in het omgevingsplan zijn hier nadere regels in het plan opgenomen.</p>
AA	De plannen voor de Saturnusstraat van Stebru zijn op dit moment voldoende concreet. Indiener verzoekt om deze opgave op te nemen rechtstreeks mogelijk te maken en deze capaciteit te reserveren voor deze ontwikkeling. Indiener stemt graag met de gemeente af op welke wijze deze rechtszekerheid geboden kan worden.	<p>Het bij recht opnemen van een ontwikkeling in een bestemmingsplan is mogelijk als gemeente en initiatiefnemer volledige overeenstemming hebben bereikt over het stedenbouwkundig plan en alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd. Daar is voor wat betreft het initiatief van voor de Saturnusstraat van indiener nog geen sprake van. Bovendien staat het opnemen van het plan van indiener als bestaande activiteit haaks op de uitgangspunten van het omgevingsplan, waarbij uitsluitend rechtmatig aanwezige activiteiten en via een omgevingsvergunning vergunde, maar nog niet gerealiseerde activiteiten worden aangemerkt als bestaande activiteit in het kader van artikel 3.</p> <p>Zoals onder R aangegeven stelt het college de raad voor om aan artikel 5.3 een bepaling toe te voegen dat met de vaststelling van het omgevingsplan deze partijen een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Het zou immers in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel zijn als reeds eerder toezeggingen zijn gedaan of overeenkomsten zijn gesloten en het college deze afspraken niet na kan leven doordat er geen gebruikruimte meer beschikbaar is. Voor het initiatief van indiener is een grondreserveringsovereenkomst afgesloten. Het initiatief van indiener zal dus één van de initiatieven zijn waarvoor, indien de raad instemt met de bovengenoemde aanvulling van artikel 5.3, vanaf het moment van vaststelling van het omgevingsplan gebruikruimte gereserveerd zal zijn.</p>
BB	Sociaal: de definitie van goedkoop en betaalbaar wonen is beperkend bij de sociale huurwoningen, die uitsluitend geëxploiteerd mogen worden door woningcorporaties. Bij gestapelde bouw is het volgens indiener nodig om deze vorm van wonen breder te	Zoals opgenomen in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie (www.woonvisiedenhaag.nl) streeft Den Haag naar een sociaal-inclusieve stad met ruimte voor verschillende bewoners en woonvormen. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw, door een woningcorporatie, en 20% middeldure

	definiëren.	huurwoningen. In de Binckhorst is deze ambitie vertaald in de beleidsregel Woonkwaliteit. Uitgangspunt is dat in de gehele Binckhorst gemengd wordt gebouwd. Dit betekent niet dat er te allen tijde binnen één complex gemengd moet worden gebouwd. In de beleidsregels zijn voldoende uitzonderingen opgenomen die borgen dat de aandelen sociale woningbouw en middeldure huurwoningen worden gebouwd in de Binckhorst én de mogelijkheid bieden om maatwerk te leveren, bijvoorbeeld door samen te werken met woningbouwcorporaties.
CC	In het omgevingsplan wordt gesteld dat sociale huurwoningen alleen door een in Den Haag actieve toegelaten instelling mag worden verhuurd. Deze instelling mag echter geen NIET-DAEB-activiteiten verrichten waardoor eenduidige eigendomssituatie en optimaal beheer/exploitatie wordt uitgesloten. Indiener vraagt de gemeente of het zich bewust is dat hiermee horizontale splitsingen van complexen in de hand werkt en of dit vanuit het tegengaan van segregatie een gewenst beleid is?	<p>Sociale woningbouw wordt in de regel uitgevoerd door een toegelaten instelling. Deze hebben een eigen entiteit binnen de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Overlegwet Huurders Verhuurders. Deze Rijkswetgeving geeft de gemeente de garantie dat er langdurige afspraken te maken zijn met deze verhuurders. Deze positie hebben marktverhuurders niet.</p> <p>Indiener suggereert dat optimaal beheer en exploitatie wordt uitgesloten. Het college deelt deze constatering niet. De nieuwe woningwet geeft inderdaad weinig mogelijkheden aan een corporatie om zelf niet-DAEB activiteiten uit te voeren, maar het is wel degelijk mogelijk om gezamenlijk met een marktpartij een gebouw te ontwikkelen. Hiervoor heeft de Rijksoverheid ook de markttoets ontwikkeld. Het college is van mening dat de Binckhorst juist een plek is om te experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking tussen markt, corporaties en gemeente.</p> <p>Een van de pijlers uit de nieuwe woonvisie is inderdaad dat er in Den Haag gemengd wordt gebouwd en gesegregerde wijken worden tegen gegaan. Horizontale splitsing gaat over een kleiner schaalniveau dan een wijk, namelijk over gebouwniveau. Horizontale splitsing, splitsing van het onroerend goed in verschillende appartementsrechten waarbij de sociale woningbouw en markt woningen niet gemengd door elkaar door het gebouw geplaatst zijn, veroorzaakt naar het oordeel van het college geen gesegregerde wijken</p>
DD	Aan de zijde van professionele beleggers is het niet gewenst het eigendom te delen met een woningcorporatie. Indiener vraagt de gemeente of het zich bewust is van dit zware ongemak?	Met de beleidsregel 'Woonkwaliteit' worden eenduidige eigendomssituaties en optimaal beheer/exploitatie naar het oordeel van het college niet uitgesloten. Als een professionele belegger een gebouw zonder een aandeel sociale woningbouw in eigendom wenst te nemen ligt bij de initiatiefnemer de bewijslast dat er op een andere manier binnen de Binckhorst voldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd, zoals is aangegeven in de uitzonderingen op de beleidsregel 30% sociaal en 20% middenhuur onder de beleidsregels woonkwaliteit.
EE	In hoeverre kan de gemeente via publiekrechtelijke weg afdwingen dat de sociale woningen alleen door een in Den Haag toegelaten instelling mogen worden verhuurd en niet ook aan professionele beleggers die eventueel deelnemen aan Woonnet Haaglanden en ook sociaal verhuren? Is dit type eindbelegger vanuit EU richtlijnen juridisch toegestaan? In hoeverre is dit in overeenstemming met de doelstelling van het omgevingsplan zoals verwoord in artikel 1 van de planvoorschriften?	<p>Sociale woningbouw wordt in de regel uitgevoerd door toegelaten instelling (TI of woningcorporatie) (www.woonvisiedenhaag.nl). Deze hebben een eigen entiteit binnen de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Overlegwet Huurders Verhuurders. Deze Rijkswetgeving geeft de gemeente de garantie dat er langdurige afspraken te maken zijn met deze verhuurders. Deze positie hebben marktverhuurders niet.</p> <p>Toegelaten instellingen zijn sinds de nieuwe woningwet gebonden aan kernwerkgebieden. Corporaties maken de keuze in welk kernwerkgebied ze werkzaam zijn, in veel gevallen beslissen ze dit op gemeentelijk niveau. Deelname aan Woonnet Haaglanden en een "sociale" huurprijs is niet vergelijkbaar met een toegelaten instelling. Overigens juicht de gemeente het toe als beleggers ook rekening houden met de sociale doelgroep, bijvoorbeeld door het bouwen van goedkope huur- of koopwoningen. Een groot deel van de sociale doelgroep woont immers buiten de sociale woningvoorraad.</p>
FF	In hoeverre is de gemeente beleidsmatig consistent met ander projecten in de stad?	<p>De regeling die in de Binckhorst gehanteerd wordt is gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie. Deze regeling wordt in heel Den Haag toegepast.</p> <p>Het college vermoedt dat indiener met de verwijzing naar andere projecten in de stad doelt op het pilotproject Grotiusplaats. In dit project</p>

		wordt geëxperimenteerd met 'sociale' huurwoningen die worden verhuurd door een belegger en aangeboden via het regionale woonruimte verdeelsysteem aan de sociale doelgroep. De planvorming voor deze locatie is nog niet afgerond en er zijn nog geen afspraken gemaakt. Pas als deze pilot is afgerond en na evaluatie als positief ervaren wordt, kunnen college en raad besluiten om een vergelijkbare regeling breder in de stad beschikbaar te maken.
GG	Om de ambitie van 30% sociale woningen te halen mogelijk te maken vraagt de indiener de gemeente om deze beleidsregel te toetsen op praktische haalbaarheid en aan te passen.	Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw (uitgangspunt in de woonvisie, dus ook in de Binckhorst). Het college streeft naar een sociaal-inclusieve stad, wat betekent dat er voor alle lagen van de bevolking passende huisvesting moet zijn, ook in de Binckhorst. Bovendien is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente stuurt op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningbouw over de stad. Voor de Binckhorst geldt een toevoegstrategie, met andere woorden: minimaal 30% van de woningen dient een sociale huurwoning te zijn. Omdat de nieuwe woningwet obstakels opwerpt in het gemengd bouwen van sociale woningbouw en markt woningen zijn er enkele uitzonderingen opgenomen op deze regel. Naar het oordeel van het college is met deze uitzonderingen de praktische haalbaarheid voldoende geborgd.
HH	Kostenverhaal: volgens indiener moet de wijze van berekening van af te dragen kosten en de samenhang met andere geldstromen (erfpachtsuppletie) ook publiekrechtelijk in het Omgevingsplan worden geborgd.	Het college is het met Indiener eens dat nog onvoldoende duidelijk is hoe het kostenverhaal zich verhoudt tot mogelijke erfpachtsuppletie en stelt de raad voor de toelichting op dit onderdeel aan te passen conform onderstaande. In gevallen van gemeentelijke gronduitgifte worden gronden tegen marktconforme waarde uitgegeven. Daarmee is er sprake van maximaal kostenverhaal op initiatiefnemers en wordt geen rechtstreekse bijdrage van initiatiefnemers gevraagd. Daarnaast is een groot deel van de te ontwikkelen percelen door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Initiatiefnemers die kansen zien om op deze percelen een bouwplan te ontwikkelen dienen een bijdrage te betalen in kostenverhaal net als in geval van te ontwikkelen private percelen. Deze exploitatiebijdrage maakt, net als stichtingskosten e.d., onderdeel uit van de berekening van meerwaardesuppletie. De exploitatiebijdrage vanuit het omgevingsplan zal dan ook niet nogmaals in rekening worden gebracht via erfpachtsuppletie. Per locatie zal bepaald worden in welke mate, in aanvulling op de exploitatiebijdrage, erfpachtsuppletie in rekening gebracht zal worden.
II	Als aanvulling op voorgaand punt merkt indiener hier nadrukkelijk op dat voor Frank is een Binck reeds privaatrechtelijk afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten tussen indiener en de gemeente. De inhoud van deze afspraken zijn niet volledig opgenomen in deze zienswijze (vanwege het openbare karakter hiervan). Indiener gaat er echter wel van uit dat de gemeente deze overeenkomst nakomt, ook waar die afwijkt van het (ontwerp)Omgevingsplan. Deze privaatrechtelijke afspraken moeten ook geborgd worden in het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan zal volgens indiener dientengevolge op de punten waar dit afwijkt van de gemaakte afspraken, in overeenstemming moeten worden gebracht met de gemaakte afspraken.	Voor verschillende ontwikkellocaties zijn reeds voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten. Uiteraard zal het college zich houden aan hetgeen hierin is opgenomen. Daarom stelt het college de raad voor om in artikel 7.2.2 een afwijkende hoogte van de plint van 6,6 meter op te nemen ten behoeve van het initiatief van indiener. In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is de maximale bouwhoogte aangepast naar 71 meter.
JJ	Indiener heeft van de gemeente ontvangen dat bij het project Frank is een Binck het kostenverhaal niet van toepassing is, maar dat wordt gerefereerd aan de afspraken uit het grondreserveringsovereenkomst. Indiener verzoekt dit principe ook eenduidig op te nemen in het juridisch kader van het omgevingsplan.	In tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft, is bij anterieure overeenkomsten wel degelijk sprake van kostenverhaal. Vastgelegd is echter dat het college geen aanvullende exploitatiebijdrage zal eisen op grond van het omgevingsplan. Het college zal de reeds gesloten anterieure overeenkomsten respecteren.
KK	Saldering: de salderingsregels worden gekoppeld aan bovenwettelijke eisen en bieden volgens indiener daardoor te weinig ruimte. Indiener stelt voor vanaf de wettelijke eisen te gaan salderen.	Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is om uit te gaan van door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De normen in dit beleid zijn vertaald in de planregels. Via saldering is het mogelijk om van een aantal planregels af te wijken. Deze regels zijn in artikel 21 uitputtend genoemd. Het is aan een initiatiefnemer om te bepalen op welke criteria meerwaarde wordt gecreëerd, binnen de voor dat gebied relevante

		<p>pijler. Zo kan bijvoorbeeld binnen de Trekvlietzone gekozen worden om meerwaarde te creëren binnen de pijler 'de Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied' of de pijler 'de Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening'. Daarbij worden geen eisen gesteld die bovenwettelijk zijn, maar wordt de invulling aan de creativiteit van de initiatiefnemer overgelaten.</p> <p>Het opnemen van uitsluitend wettelijke grenswaarden en salderen vanaf de wettelijke grenswaarden, zoals door indiener wordt voorgesteld, zou er toe leiden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afgeweken wordt van het gemeentelijk beleid, hetgeen in strijd is met de uitgangspunten van het omgevingsplan; • een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd, omdat bijvoorbeeld eisen ten aanzien van bezonning en windhinder niet in het omgevingsplan zouden worden opgenomen; • volstaan wordt met een lagere kwaliteit dan elders in Den Haag. <p>Dit acht het college onwenselijk. Daarom stelt het college voor om vast te houden aan de systematiek, zoals in het ontwerp-omgevingsplan is opgenomen.</p>
LL	Proces: het proces van reservering en aanvragen van een omgevingsvergunning is volgens indiener onvoldoende helder, met name ten aanzien de termijnen en gevraagde onderbouwing.	Het college is van mening dat artikel 5.3, de toelichting in het OER en de beleidsregel 'Verzoek om reservering gebruiksruimte', samen met de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, voldoende duidelijkheid geven over de procedure voor het verzoek om reservering. De termijnen zijn onder meer genoemd in artikel 5.3 sub c onder 2, 3 en 4 en sub d en e. De eisen ten aanzien van de gevraagde onderbouwing is opgenomen in artikel 5.3 sub c onder 1 en 3 en verder uitgewerkt in de beleidsregel 'Verzoek om reservering gebruiksruimte'.
MM	Openbare ruimte: de definitie van het begrip 'residentiekwaliteit' komt niet overeen met indieners idee van de stoere industriële openbare ruimte in de Binckhorst. Indiener meent dat voor de Binckhorst een eigen definitie nodig is voor de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.	<p>In de regels is vastgelegd dat voor de openbare ruimte residentiekwaliteit in acht moet worden genomen en dat bij de inrichting rekening wordt gehouden met het Handboek Openbare ruimte. Hiermee is de basis beheer kwaliteit voor de openbare ruimte vastgelegd, maar niet de uitstraling en identiteit van de buitenruimte voor de Binckhorst. Het kwaliteitsniveau van de inrichting wordt gebaseerd op de detaillering op residentiekwaliteit-niveau in het Handboek Openbare ruimte.</p> <p>Het college is het met de indiener eens dat de industriële identiteit van de Binckhorst versterkt moet worden in de uitwerking van de openbare ruimte. Daarom is bij de Actualisatie van de gebiedsaanpak voor de Binckhorst, die gelijktijdig met het omgevingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd, opgenomen dat in het Handboek openbare ruimte voor de Binckhorst een apart hoofdstuk wordt opgenomen, waarin behoud van de rauwe industriële kwaliteit van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting, beheer en materialisering zal zijn. Bij het opstellen van dit Handboek Openbare Ruimte Binckhorst zal de gemeente de stakeholders actief betrekken.</p>
NN	Mobiliteit: er is volgens indiener te weinig flexibiliteit om plot-overschrijdend te rekenen en werken. Deze flexibiliteit kan volgens indiener worden toegevoegd in de salderingsregels en door compensatie met duurzame mobiliteit te omschrijven.	Ten aanzien van het parkeren is er binnen het omgevingsplan en de bijbehorende beleidsregel al ruimte om plot-overschrijdend te ontwikkelen. De parkeernormen en het toepassingskader ervan zijn (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan) vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Den Haag' (RIS 181571) en in het besluit 'Wijzigingen/aanvullingen op de nota parkeernormen Den Haag' (RIS 291425). Binnen dit parkeerbeleid is ook de mogelijkheid voor een gebiedsgerichte aanpak opgenomen. Het is daarmee niet nodig om deze flexibiliteit in de salderingsregels op te nemen.
OO	GIS: deze database is onderdeel van het juridisch kader, echter kan en wordt continu aangepast. Indiener stelt de vraag hoe om te gaan met een voortdurend veranderend juridisch kader?	<p>Het GIS-systeem vormt geen onderdeel van het omgevingsplan, maar is een systeem om onder meer de gebruiksruimte te monitoren. Om dit systeem up-to-date te houden is het nodig dat dit systeem continu verandert. Het is een systeem om volledige transparantie te bieden over de invulling van het gebied, de status van aanvragen en vergunningen en de resterende gebruiksruimte.</p> <p>Het is echter niet zo dat het juridisch kader steeds verandert. Het juridisch kader wordt gevormd door de regels van het omgevingsplan. De ingediende verzoeken om reservering, de ingediende aanvragen om omgevingsvergunning en verleende vergunningen bepalen hoeveel</p>

		gebruiksruimte er nog resteert. Het GIS-systeem geeft slechts inzicht.
PP	Indiener verzoekt om bovenwettelijke eisen, zoals voor aanpasbaar bouwen, GPR, energieneutraliteit en circulair bouwen, uit het omgevingsplan te schrappen aangezien het stellen van strengere eisen niet is toegestaan als daarmee wordt afgeweken van regelgeving die door het Rijk uitputtend is geregeld.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder Z.
QQ	Indiener stelt dat het omgevingsplan niet aansluit bij privaatrechtelijke afspraken uit grondreserveringsovereenkomst Frank is een Binck, met name het lofthotel en de coworking space.	De coworking space is naar het oordeel van het college mogelijk binnen de regels van het omgevingsplan, onder meer door de mogelijke activiteiten bedrijf, kantoor en creatieve industrie. Een lofthotel is inderdaad niet mogelijk op basis van de regels van het omgevingsplan. In de Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (RIS 260889) is opgenomen dat de gemeente initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteert. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. Via een buitenplanse afwijking kan een lofthotel alsnog vergund worden.
RR	Indiener stelt dat in tegenstelling tot Haagse bestemmingsplannen nu een (beperkte) salderingsmogelijkheid is opgenomen in plaats van een binnenplanse afwijking.	<p>Het college is het niet eens met het standpunt van indiener dat door het opnemen van onderwerpen in de salderingsregeling waarvoor in bestemmingsplannen een binnenplanse afwijking is opgenomen, de flexibiliteit kleiner is geworden. Ook de salderingsregeling biedt flexibiliteit om (onder voorwaarden) van normen in het omgevingsplan af te mogen wijken.</p> <p>Het college acht het niet wenselijk om deze onderwerpen uit de salderingsregeling te halen en op te nemen in een binnenplanse afwijking. Met de salderingsregeling kan naar het oordeel van het college beter worden geborgd dat een ontwikkeling bijdraagt aan de ambities die het college heeft voor de Binckhorst. Het college acht het bovendien niet onredelijk dat een initiatiefnemer gevraagd wordt om een extra inspanning indien hij de mogelijkheid krijgt om van in het omgevingsplan opgenomen regels af te wijken.</p>
SS	Indiener vindt het onduidelijk waarom de sociale saldering alleen binnen het plangebied geldt terwijl de sociale saldering een stadbehoefte is.	In de gemeentelijke Woonvisie is de ambitie neergelegd om gedifferentieerd te bouwen en geen concentraties te bouwen van één woontype, zoals sociale woningbouw. Daarom geldt de ambitie om 30% sociaal te bouwen voor zowel Den Haag als de Binckhorst. Het niet opnemen van deze norm in het omgevingsplan zou er zeer waarschijnlijk toe leiden dat in de Binckhorst onvoldoende sociale woningbouw zou worden gerealiseerd en daarmee het aandeel sociale woningbouw op een beperkt aantal locaties in geconcentreerde vorm zou moeten worden gerealiseerd.
TT	Indiener stelt voor de saldering niet te beperken tot enkel duurzaamheid en economische functies en de koppeling met primaat wonen of primaat werken te verwijderen	Het college gaat ervan uit dat indiener doelt op wijzigingen tussen het voorontwerp en het ontwerp omgevingsplan. Bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan is nogmaals het gebied beoordeeld en is de indeling aangepast op een wijze die het meeste recht doet aan het huidige gebruik. Het is juist dat er geen mogelijkheid is om bij primaat werken te salderen (meerwaarde creëren) op aantrekkelijk woongebied. Echter ook bij primaat werken zijn er voldoende andere mogelijkheden tot saldering binnen de pijlers 'economische factor van betekenis' en 'duurzaamheid en vergroening'.
UU	Indiener stelt voor om in plaats van de maximale bouwhoogte van de toren (70m) en de schijf (40) de vloerhoogte van hoogste verblijfsgebied aan te houden. Normaliter opgevangen in 10% afwijkingmogelijkheid	<p>Net als in elk Haags bestemmingsplan is ook in het omgevingsplan Binckhorst opgenomen dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald 'vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen'. Het college ziet in de zienswijze geen aanleiding om van deze wijze van meten af te wijken.</p> <p>Het is juist dat in veel Haagse bestemmingsplannen een binnenplanse afwijkingmogelijkheid is opgenomen om af te wijken van onder meer de in de bestemmingsregels toegestane bouwhoogte. In artikel 21 sub a onder 3 is de mogelijkheid opgenomen om met behulp van saldering af</p>

		te wijken van de minimale bouwhoogte van 8 meter en de maximale bouwhoogte van 70 meter tot een maximum van 10%. Daarmee biedt ook het omgevingsplan een flexibiliteitsbepaling om af te wijken van de toegestane bouwhoogtes. Zoals onder RR aangegeven, kiest het college er bewust voor om deze mogelijkheid te bieden via saldering, omdat daarmee naar het oordeel van het college beter geborgd kan worden dat plannen bijdragen aan de ambities die het college heeft voor de Binckhorst.
VV	Indiener vindt dat de minimale afmetingen van de plint (8m) hoger is dan voorzien en teveel onnodige ruimte oplevert	Eisen aan de plint hebben als doel om een aantrekkelijke stedelijke laag te creëren die gericht is op de openbare ruimte, waardoor er interactie kan ontstaan tussen de activiteiten in de plint en de passanten in de openbare ruimte. Tevens wordt zo de mogelijkheid geboden voor een flexibele invulling. Plinten hebben een minimale hoogte van 8 meter, over 1 of 2 lagen Dit geldt waar de regeling plint op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk' behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is opgenomen en bij bebouwing hoger dan 50 meter. De hoogte van de plint is met uitzondering van de hoogte van de plinten langs de Binckhorstlaan saldeerbaar, waarbij altijd een minimale plinthoogte geldt van 4,5 meter. Een hogere plint wordt niet tegengegaan.
WW	Indiener stelt dat het onduidelijk is waar de genoemde 300 m ² winkelvooppervlak op gebaseerd is. Dit is volgens de indiener te weinig en biedt weinig flexibiliteit voor de toekomst	In artikel 2.1.4, derde lid van de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen dat in uitzondering op de regel dat detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie moet worden gevestigd, kleinschalige detailhandel ook buiten deze winkelconcentraties is toegestaan. In de toelichting op de Verordening dat voor kleinschalige detailhandel als richtsnoer een maat van 200 m ² kan worden aangehouden. In overleg met de provincie is dit metrage verhoogd naar 300 m ² .
XX	Indiener stelt dat de genoemde 3.500 m ² nieuwe detailhandel voor het totale gebied en 3,5 m ² vvo nieuwe detailhandel per 5 vergunde woningen te laag is en weinig flexibiliteit biedt voor de toekomst	In aanvulling op de beantwoording onder EEEE van zienswijze 68, is in de toelichting op de Verordening Ruimte bepaald dat het aantal vestigingen voor kleinschalige detailhandel maatwerk is. In overleg met de provincie is invulling gegeven aan deze maatwerkis en is een koppeling tot stand gekomen tussen nieuwe kleinschalige detailhandel en nieuwe woningbouw.
YY	Indiener stelt dat in het geldend beleid ervan uit wordt gegaan dat kantoren behouden of uitgebreid kunnen worden met focus op de eindgebruiker. Het feit dat veel bedrijven vertrekken biedt kansen voor meer flexibele regelingen, er dient niet alleen kantooroppervlak toegeschreven te worden aan creatieve industrie. Indiener stelt voor om de bestemming breder te houden	Verwezen wordt naar de beantwoording onder T en U.
ZZ	Indiener stelt dat in het omgevingsplan nieuwe kantoren per vestiging een maximaal oppervlak van 500 m ² heeft en gezamenlijk maximaal 10.000. Deze grenzen zijn te laag omdat volgens de indiener gerekend is met informatie over toevoeging in woonwijken. Hiermee is de informatie volgens de indiener onjuist vertaald	Verwezen wordt naar de beantwoording onder T en U.
AAA	Indiener stelt dat de formule 'totaal concept' (kantoor, creatieve industrie, bedrijf, detailhandel en horeca) niet in het omgevingsplan zit, terwijl dit er wel in dient te zitten	Het plan 'Frank is een Binck' zal, na indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning, getoetst worden aan de regels van het omgevingsplan. Indien het plan aan te merken is als mixed concept zal het als zodanig getoetst worden. Is dat het niet geval, dan zullen de verschillende activiteiten die onderdeel uitmaken van het plan getoetst worden aan de relevante randvoorwaarden. Het is dus niet zo dat, omdat de formule 'totaal concept' (kantoor, creatieve industrie, bedrijf, detailhandel en horeca) niet als zodanig in de regels is opgenomen, een dergelijk 'totaal concept' per definitie niet is toegestaan.
BBB	Indiener stelt dat een maximaal oppervlak van 4.125 m ² voor horeca te laag is. Dit geeft geen flexibiliteit voor de toekomst	Verwezen wordt naar de beantwoording onder V.
CCC	Indiener stelt dat in het omgevingsplan geen mogelijkheden voor een hotel zijn opgenomen. Dit	Verwezen wordt naar de beantwoording onder W.

	terwijl er in het huidig beleid wordt uitgegaan van een nee, tenzij-principe	
DDD	Indiener stelt dat de grenzen die gesteld worden aan bedrijfsverzamelgebouwen geen flexibiliteit bieden voor de toekomst	<p>De regels die gesteld zijn aan bedrijfsverzamelgebouwen, zijn bedoeld om ook daadwerkelijk een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Om die reden heeft het college er voor gekozen om te bepalen dat ten minste 75% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw moet bestaan uit de activiteiten bedrijf en/of creatieve industrie. Aanvullend zijn ook kleinschalige detailhandel, kantoren en ondergeschikte horeca in beperkte mate omvang toegestaan. Met deze beperkingen blijft geborgd dat sprake blijft van een bedrijfsverzamelgebouw en niet bijvoorbeeld creatieve industrie en worden grote detailhandels- of horecavoorzieningen voorkomen. Dergelijke grote voorzieningen passen naar het oordeel van het college niet binnen een bedrijfsverzamelgebouw.</p> <p>Wel stelt het college de raad voor om de metrages ten aanzien van kleinschalige detailhandel en kantoren in overeenstemming te brengen met de metrages in artikel 7.2.7 sub e onder 2 en 7.2.8 sub c (respectievelijk 300 en 1.000 m²).</p> <p>Wanneer de regels voor bedrijfsverzamelgebouwen te beperkend zijn, dan kan een initiatiefnemer ook een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor zelfstandige vestigingen die gezamenlijk geen bedrijfsverzamelgebouw vormen.</p>
EEE	Indiener stelt dat de grenzen die gesteld worden aan 'mixed concepts' geen flexibiliteit bieden voor de toekomst	<p>De regels die gesteld zijn aan 'mixed concepts' zijn bedoeld om ook daadwerkelijk een gemengd concept te realiseren (bijvoorbeeld artikel 7.2.14 sub b onder 1) en om strijdigheid met de provinciale Verordening Ruimte (bijvoorbeeld artikel 7.2.14 sub b onder 2) dan wel het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld artikel 7.2.14 sub b onder 4) te voorkomen.</p> <p>Wel stelt het college de raad voor om de metrages ten aanzien van kleinschalige detailhandel en kantoren in overeenstemming te brengen met de metrages in artikel 7.2.7 sub e onder 2 en 7.2.8 sub c (respectievelijk 300 en 1.000 m²).</p> <p>Wanneer de regels voor mixed concepts te beperkend zijn, dan kan een initiatiefnemer ook een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor zelfstandige vestigingen die gezamenlijk geen mixed concept vormen.</p>
FFF	Indiener stelt dat op de afbeelding van ruimtelijke kwaliteit het gebied ten zuiden van de Saturnusweg en ten oosten van de Melkwegstraat niet is ingedeeld op de layer Gebiedsindeling. Voorheen was dit gebied ingedeeld als 'mix wonen-werken'. Onduidelijk is of dit nu primaat wonen of primaat werken is. Primaat werken zou op deze locatie een verkeerd beeld geven van een eindsituatie met woningen	<p>Het gebied ten zuiden van de Saturnusstraat en ten oosten van de Melkwegstraat is deels aangeduid als primaat werken (grenzend aan Saturnusstraat) en deels als primaat wonen (grenzend aan de Maanweg).</p> <p>Dit onderscheid is gemaakt om met name rondom de Saturnusstraat het economisch sterke karakter met startups te versterken, door het opnemen van de aanduiding primaat werken. Binnen dit gebied is wonen toegestaan vanaf de 1e verdieping en hoger, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies. Voor de zone grenzend aan de Maanweg, aansluitend op het woongebied van Voorburg, is de aanduiding primaat wonen opgenomen. Hier ligt het accent op wonen en is wonen op verdieping en begane grond mogelijk.</p> <p>Voor beide gebieden geldt dus een gemengd woon-werk gebied, maar het accent ligt daarbij op wonen of werken. Woningbouwplannen in het gebied met primaat werken zijn zeer goed mogelijk, mist er voldoende werk- en bedrijfsruimte gecreëerd wordt.</p>
GGG	Indiener stelt dat in de tekst met uitgangspunten wordt genoemd dat de beleidsregels zijn beperkt tot richtinggevend uitspraken. Echter wordt op kaart 4 een aantal gespecificeerde regels genoemd die ook terugkomen in de regels. Indiener stelt dat dit een onjuiste vertaling is van het uitgangspunt	De beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.2 sub a van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen" met dien verstande dat in ieder geval voldaan dient te worden aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn van dusdanig belang dat deze direct als randvoorwaarden zijn vertaald in het omgevingsplan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de hoogte, de minimale verdiepingshoogte van de plint, rooilijnen, de kade langs de Trekvlies, de dichtheden, waardevolle bebouwing, functiemenging,

		uitstraling en beeldkwaliteit. Het is juist dat met name kaart 4 een (visuele) uitwerking geeft van deze randvoorwaarden. Omdat deze randvoorwaarden ook zijn opgenomen in de regels van het plan zijn deze inderdaad niet beperkt tot richtinggevende uitspraken. De tekst in de beleidsregel is op dit punt aangepast.
HHH	Indiener stelt dat op de KPN-locatie 600-700 woningen komen en aan de Saturnusweg 300-400, terwijl het gebied ten onrechte aangewezen is als primaat werken.	Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording onder FFF. Voor de KPN locatie is gekozen voor primaat wonen omdat dit gebied zich door de ligging nabij een woonwijk (Voorburg), ligging langs groenstructuren (ecologische zone langs Maanweg) en door relatief weinig milieufactoren goed leent voor woningbouw. Voor de zone langs de Saturnusweg ziet het college juist kansen om het economisch sterke karakter met startups verder te versterken. Daarom ligt het accent daar op werken.
III	Indiener stelt dat het uitsluiten van woningen onder 50 m ² niet bijdraagt aan de doelstelling	De gemeente heeft als doel om de Binckhorst te laten ontwikkelen tot een gedifferentieerde wijk met verschillende bewoners en woningtypen. Het college is het met indiener eens dat kleinere woningen bij kunnen dragen aan een gedifferentieerde wijk. Dit sluit aan bij de nieuwe Woonvisie. Het college stelt daarom de raad voor om de beleidsregel 'Woonkwaliteit' aan te passen. De huidige trend in de bouw laat zien dat er voornamelijk nog klein wordt gebouwd voor een hoge huurprijs. Om een overdaad aan kleine en dure woningen te voorkomen, wordt in de aangepaste beleidsregel een maximum gesteld aan te bouwen kleine woningen in de Binckhorst.
JJJ	Indiener stelt dat onduidelijk is waarop de middel dure huur van 900 euro is gebaseerd.	De huurprijzen van woningen met een middeldure huur zijn gebaseerd op de nieuwe Woonvisie, vastgesteld door de Haagse gemeenteraad op 29 juni 2017 (RIS296833) (zie hoofdstuk 10, paragraaf 1). De huren voor middeldure huur worden vanaf nu jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
KKK	Indiener stelt dat doordat bepaalde gebieden gewijzigd zijn van mix woon-werk naar primaat werken is er geen mogelijkheid meer om op aantrekkelijk woongebied te compenseren	Het college gaat ervan uit dat indiener doelt op wijzigingen tussen het voorontwerp en het ontwerp omgevingsplan. Bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan is nogmaals het gebied beoordeeld en is de indeling aangepast op een wijze die het meeste recht doet aan het huidige gebruik. Het is juist dat er geen mogelijkheid is om bij primaat werken te salderen (meerwaarde creëren) op aantrekkelijk woongebied. Echter ook bij primaat werken zijn er voldoende andere mogelijkheden tot saldering binnen de pijlers 'economische factor van betekenis' en 'duurzaamheid en vergroening'.
LLL	Indiener stelt dat onduidelijk is hoe in de effectrapportage de reservering gebruiksruimte is geborgd via de grondreservering of het doorlopen van een tender	Zoals onder R is aangegeven, stelt het college de raad voor om aan artikel 5.3 een bepaling toe te voegen dat met de vaststelling van het omgevingsplan partijen waarmee reeds een overeenkomst is gesloten een reservering krijgen om hun plan verder uit te werken en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Dat geldt ook voor reeds lopende tenders die door het college zijn geïnitieerd. Voor nieuwe initiatieven die na de vaststelling worden geïnitieerd door het college, bijvoorbeeld in de vorm van een tender, zal het college zorgdragen voor de reservering. Het omgevingseffectrapport zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (bijlagen bij de) regels, (bijlagen bij het) OER, beleidsregels en GIS-systeem:

Verbeelding:

- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;
- Er wordt een aanduiding opgenomen voor het gezonde industrieterrein;
- FSI= wordt vervangen door FSI_≥;

Regels

- Aan artikel 5.3 wordt een bepaling toegevoegd waarin wordt geregeld dat voor initiatieven, waarvoor privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten, reeds bij vaststelling van het omgevingsplan gebruiksruimte wordt gereserveerd en daarbij de termijnen van de reservering af te stemmen op de afspraken die gemaakt zijn in de gesloten overeenkomst;
- De regels ten aanzien van de (gecumuleerde) geluidsbelasting in artikel 7.2.1 sub a t/m e worden aangescherpt waarbij in de leden a en e de maximale gecumuleerde geluidsbelasting wordt gewijzigd in 69,5 dB;
- In artikel 7.2.2 onder a wordt de volgende bepaling toegevoegd: “in uitzondering op het bepaalde onder 2 geldt voor het initiatief zoals benoemd in artikel 5.4 sub a onder 1 een minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen van 6,6 meter;
- Aan artikel 7.2.2 sub f, 8.2.2 sub d en 10.2.2 sub h (CO₂ en GPR-eisen) wordt toegevoegd dat, indien deze eisen gelden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit, de regels uit het Bouwbesluit van toepassing zijn;
- In artikel 7.2.5 onder a wordt het maximaal aantal woningen gewijzigd in 4427;
- Artikel 7.2.5 sub d wordt geschrapt;
- In artikel 7.2.7 sub g wordt het maximum metrage ten behoeve van bedrijven gewijzigd in 250.000 en voor ‘het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie’ wordt een nieuw lid 7.2.16 toegevoegd, waarin voor nieuwe activiteiten een gebruiksruimte van 27.000 m² bvo wordt mogelijk gemaakt;
- In artikel 7.2.8 wordt een bepaling toegevoegd waarmee geregeld wordt dat bestaande kantorenruimtes zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels (Tabel bestaande activiteiten) bij transformatie op een andere locatie binnen het plangebied gebruikt mogen worden;
- In de artikelen 7.2.8 onder c, 7.2.13 sub c onder 4 en 7.2.14 sub b onder 4 wordt het maximale brutovloeroppervlak per vestiging verruimd tot maximaal 1000 m² per vestiging;
- In artikel 7.2.8 onder c wordt het totale maximum metrage ten behoeve van kantoren gewijzigd in 63.500 m² bvo.
- In de artikelen 7.2.13 sub c onder 3 en 7.2.14 sub b onder 3 wordt het maximale brutovloeroppervlak ten behoeve van kleinschalige detailhandel verruimd tot maximaal 300 m² per vestiging;
- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels “Begripsbepalingen en wijze van meten” wordt de volgende definitie van “gevel” toegevoegd: “bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak”;
- In bijlage 1 bij de regels “Begripsbepalingen en wijze van meten” wordt de definitie van “creatieve industrie” aangepast in “een onderneming in kunst, media of creatieve zakelijke diensten’ inclusief een specificering op basis van SBI-codes.

OER

- Er wordt een nieuwe leeswijzer toegevoegd in het OER;
- In paragraaf 8.3 wordt nadrukkelijker aangegeven dat, als de gebruiksruimte voor woningen uitgeput is, kan worden afgeweken van het omgevingsplan ten einde extra woningen toe te staan;
- In paragraaf 9.2.2 wordt duidelijker aangegeven hoe het kostenverhaal zich verhoudt tot mogelijke erfpachtsuppletie;

Bijlagen bij het OER

- De factsheet Omgevingslawaaï wordt aangevuld met het Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder;
- In de conclusie van de factsheet Bodem komt de zinsnede “Daarnaast dient alle verontreiniging die na 1987 is ontstaan, te worden gesaneerd” te vervallen;
- In Confrontatie C (bijlage 32 bij het OER) wordt de volgende onderbouwing toegevoegd onder het kopje Radarverstoringsgebieden:
 “Indien de rotordiameter kleiner is dan 2 meter, dan valt de turbine niet onder de reikwijdte van de Wet milieubeheer (op grond van categorie 20.2 van onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht) en gelden ook de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet. Hierdoor ontstaan er geen ruimtelijke beperkingen voor andere activiteiten, waarmee naar het oordeel van het college een zo goed mogelijk optimum wordt gevonden tussen duurzaamheid en energieneutraliteit enerzijds en de mogelijkheden voor de organische transformatie van de Binckhorst anderzijds.
 Grotere windturbines leveren wel een indirect ruimtebeslag op vanwege de geluid- en veiligheidscontouren. Het toestaan van dergelijke voorzieningen verdraagt zich niet goed met een organisch te ontwikkelen gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied.
- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor kantoren toegevoegd als bijlage;
- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor bedrijven toegevoegd als bijlage;
- Er wordt een geactualiseerd ladderonderzoek voor wonen toegevoegd als bijlage;

Beleidsregels

- Op de kaart ‘Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte’ behorend bij de Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt de oranje stippellijn verwijderd uit de legenda;
- In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt opgenomen dat geen sprake is van slechts richtinggevende voorwaarden wanneer sprake is van randvoorwaarden die zijn opgenomen in de planregels van het omgevingsplan;
- In de beleidsregel Woonkwaliteit worden tevens kleine woningen (minder dan 50 m²) mogelijk gemaakt tot een maximum van 10% (exclusief studentenhuysvesting) van het totaal aantal woningen;
- Op kaart 3, Regels bebouwing wordt ter plaatse van het initiatief van indiener een maximale bouwhoogte van 71 meter mogelijk gemaakt;

GIS-systeem

- Er wordt een wijzigingsgeschiedenis opgenomen.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder E, G, H,Q, R, S, T, U, X, Y, Z, AA, II, MM, PP, YY, ZZ, DDD, EEE en GGG en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 70 – DOK Den Haag

Code: RAAD.2017.175

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>In het omgevingsplan Binckhorst wordt ruimte geboden aan de toenemende vraag naar ruimte voor wonen en werken in Den Haag. Waar volgens indiener onvoldoende aandacht in het Ontwerp Omgevingsplan voor is, is de toenemende vraag naar stedelijke logistiek en inachtneming van de ontwikkelingen in stedelijke logistiek. Gezien meer dan een derde van alle logistieke vervoersbewegingen voor rekening komt van bouwlogistiek is het nadelig effect van de grootstedelijke transitieprojecten Binckhorst en CID op de stedelijke infrastructuur en leefbaarheid in het omgevingsplan onderbelicht ten tijde van transitie en in de toekomstig gewenste situatie. Het verloren gaan van de haven gebonden werkgelegenheid ziet indiener als een gemis in het gebied. Ook het niet inspelen op de toenemende druk van logistiek en daarin nemen van verantwoordelijkheid om aan de poort van de stad rekening te houden met de leefbaarheid vanuit logistiek perspectief ziet indiener als een gemis in het omgevingsplan. Dit staat in het perspectief van indiener haaks op de ambitie van Den Haag om de transitie van de Binckhorst juist als gebied te zien voor experiment en innovatie. Indiener adviseert een verdere verkenning op stedelijke logistiek perspectief op stedenbouwkundig en verkeerskundig niveau ten einde daarin de unieke potentie van de Binckhorst voor de stad niet verloren te laten gaan.</p>	<p>Het college onderschrijft het belang van innovatieve groene stadsdistributiesystemen en is van mening dat dit een waardevolle toevoeging voor Den Haag zou zijn. Daarom wordt gewerkt aan een visie en strategie op logistiek en stadsdistributie voor de gehele stad. Op deze manier vindt een verdere verkenning op stedelijke logistiek plaats. Indien deze verkenning aanleiding geeft om meer ruimte op de Binckhorst te reserveren voor stedelijke logistiek, dan kunnen onder meer door aanpassing van de bij het omgevingsplan behorende beleidsregels extra waarborgen worden opgenomen en/of kan via het gemeentelijk grondbezit gestuurd worden.</p> <p>Het college deelt de visie van indieners niet dat er in het ontwerp-omgevingsplan onvoldoende aandacht is voor stedelijke logistiek. In het omgevingsplan wordt ruimte geboden voor maximaal 250.000 m² ten behoeve van het exploiteren van nieuwe bedrijven. Binnen deze activiteit valt ook de logistieke sector. Daarmee biedt het omgevingsplan voldoende ruimte voor stedelijke logistiek en biedt het een kader om in te kunnen spelen op de toenemende druk van logistiek.</p> <p>Het college onderschrijft de aantrekkelijke ligging van de Binckhorst voor watergebonden bedrijvigheid. Binnen het plangebied is deze watergebonden bedrijvigheid technisch gezien op twee locaties mogelijk, namelijk in de Binckhaven en in de insteekhaven van de afvalcentrale. Op deze locaties zijn reeds watergebonden bedrijven gevestigd. Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat de bedrijfsvoering van deze bestaande bedrijven beschermd wordt en deze bestaande bedrijven hier gevestigd kunnen blijven. Mochten deze bedrijven in de toekomst verdwijnen, dan is het niet ondenkbaar dat een nieuw initiatief op het gebied van watergebonden bedrijvigheid zal worden ingediend. Als een dergelijk initiatief voldoet aan de bepalingen in artikel 7 van het omgevingsplan, staat het omgevingsplan een dergelijk initiatief niet in de weg. Het omgevingsplan schrijft, gelet op het organische karakter, echter niet dwingend voor dat op de betreffende locaties nieuwe watergebonden bedrijvigheid terug moet komen. Een ander initiatief dat eveneens past binnen de regels van het omgevingsplan kan daarom niet geweigerd worden.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 71 – Lexence N.V. namens Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V.

Code: RAAD.2017.176

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Lexence N.V. (indiener) heeft, namens cliënt, op 31 oktober 2017 een pro forma zienswijzen ingediend. Middels de brief d.d. 14 november 2017 is de pro forma zienswijzen aangevuld met de inhoudelijke gronden van de zienswijzen. De volgende inhoudelijke gronden worden door indiener, namens cliënt, ingebracht:

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>In de 'Tabel bestaande activiteiten' is voor de Zonweg 23 een betonmortelcentrale met een p.c. van minder dan 100 ton/uur opgenomen. Indieners cliënt exploiteert hier echter (legaal) een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur. Dit is ten onrechte niet juist in de tabel opgenomen. Doordat een centrale met een te lage productiecapaciteit is opgenomen, zijn bovendien ook de in de tabel opgenomen en aan de bedrijfsvoering gekoppelde richtafstanden te laag. Indiener verzoekt daarom het ontwerpplan op dit punt aan te passen.</p>	<p>In de milieuvergunning is onder 'onderwerp aanvraag' opgenomen: Inrichting ten behoeve van: (..) - het vervaardigen van betonmortel door middel van een betonmortelcentrale met een nominale capaciteit van 350 ton per uur en een aangevraagde jaarproductie van 210.000 ton.</p> <p>Daarmee valt het bedrijf onder de navolgende categorieën genoemd in bijlage I van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer: 11.3, onder c, lid 2: het vervaardigen van betonmortel (capaciteit gelijk aan of groter dan 100ton/uur). Het college stelt de raad voor om voor het bedrijf aan Zonweg 23 in de 'Tabel bestaande activiteiten' op te nemen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sprake is van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur; • de richtafstand voor geluid 200 meter bedraagt • de richtafstand voor geur 30 meter bedraagt.
B	<p>Het ontwerpplan staat bestaande bebouwing toe zoals is opgenomen in het GIS-systeem. Wat onder 'bebouwing' wordt verstaan, is in het ontwerpplan echter niet gedefinieerd. Hierdoor is onduidelijk of hieronder alleen gebouwen worden verstaan of dat hiertoe ook bouwwerken, geen gebouw zijnde, behoren. Dit is van belang omdat in het GIS-systeem alleen gebouwen zijn opgenomen. Indien onder 'bebouwing' ook bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden verstaan, zou dit betekenen dat deze op grond van het ontwerpplan niet zijn toegestaan. Dat kan naar mening van indieners cliënt niet de bedoeling zijn.</p>	<p>In de begripsbepaling, opgenomen in bijlage 2 bij de regels, is opgenomen wat onder bestaande bebouwing wordt verstaan. Het gaat om zowel bouwwerken als gebouwen, geen gebouwen zijnde.</p> <p>Het college is met indiener eens dat daarmee bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde onvoldoende zijn geborgd in het omgevingsplan. Daarom stelt het college de raad voor om bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde die naar hun aard en omvang passen bij de activiteit tot een hoogte van 5 meter via een algemene bepaling in artikel 3 toe te staan. Daarnaast stelt het college de raad voor om hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld de kranen en silo's van het bedrijf van cliënt van indiener op te nemen in het 3D-model.</p>
C	<p>Ten aanzien van het GIS-systeem valt indieners cliënt op dat hierin voor elk gebouw een gemiddelde bouwhoogte is opgenomen. Deze gemiddelde bouwhoogte komt in het ontwerpplan zelf echter nergens terug. Het is indieners cliënt dan ook niet duidelijk wat hiervan de bedoeling is en wat hiervan eventueel de gevolgen zijn.</p>	<p>In het 3D-model, waarin de bestaande bebouwing is opgenomen, is ten onrechte een gemiddelde hoogte voor gebouwen opgenomen. Het college stelt de raad voor om de hoogtes in het 3D-model aan te passen naar de maximale bouwhoogtes van bestaande bebouwing. Daarmee wordt op een juiste wijze de bestaande bebouwing, waarnaar in artikel 3 sub b wordt verwezen, op een juiste wijze geborgd.</p>
D	<p>Indieners cliënt wil de gemeente er nog op wijzen dat de betonmortelcentrale op het terrein van indieners cliënt niet juist in het GIS-systeem is opgenomen. Allereerst klopt de locatie niet en daarnaast is voor de centrale slechts een gemiddelde hoogte van 14,29 meter opgenomen, terwijl deze op het hoogste punt ongeveer 31 meter hoog is. Indieners cliënt verzoekt de raad dan ook het GIS-systeem zodanig aan te passen dat de betonmortelcentrale hierin juist wordt opgenomen.</p>	<p>Zoals onder C aangegeven, zijn in het 3D-model ten onrechte gemiddelde bouwhoogtes in plaats van maximale bouwhoogtes opgenomen en stelt het college de raad voor deze hoogtes te wijzigen in maximale bouwhoogtes. Daarnaast stelt het college de raad voor om de juiste locatie van de betoncentrale op te nemen in het GIS-systeem. Daarmee is de betonmortelcentrale op juiste wijze geborgd.</p>
E	<p>Op grond van de planregels is het zonder daartoe verleende omgevingsvergunning, niet toegestaan de aard en omvang van bestaande activiteiten te wijzigen. Uit het ontwerpplan volgt echter niet wanneer sprake is van een wijziging van de aard en omvang van een bestaande activiteit. Hierdoor is onduidelijk wanneer deze vergunning precies nodig is: voor elke wijziging in de bedrijfsvoering of alleen indien als gevolg van de wijziging geen sprake meer is van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur.</p>	<p>Een van de uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun bestaande (vergunde) activiteiten kunnen voortzetten. Van een nieuwe activiteit, waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, is sprake als de betreffende activiteit afwijkt van de activiteiten zoals die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten: een wijziging in het gebruik waarmee geen sprake meer is van een betonmortelcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten, in dit geval een betonmortelcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur, om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college de raad voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënten van indiener een</p>

		maximale bouwhoogte van gebouwen van 25 meter, een maximaal bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel en een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 60 meter.
F	Naar mening van indieners cliënt kan van een vergunningplichtige wijziging slechts sprake zijn, indien deze wijziging met zich meebrengt dat sprake is van een ander soort bedrijf (en niet langer van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur). Een andere benadering zou namelijk betekenen dat feitelijk elke wijziging in de bedrijfsvoering (en daarmee nieuwbouw of renovatie) onmogelijk wordt gemaakt.	Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, indien bijvoorbeeld een aanvraag wordt ingediend voor een ander bedrijf dan een betonmortelcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur. Dat geldt echter ook voor een uitbreiding of verplaatsing van de bebouwing ten behoeve van de bestaande betonmortelcentrale. Wel stelt het college de raad voor om voor deze omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit waarmee de bebouwing voor de bestaande betonmortelcentrale wordt uitgebreid of verplaatst een beperkte set van randvoorwaarden op te nemen, om te voorkomen dat elke wijziging van de bebouwing onmogelijk wordt gemaakt.
G	Indien voor elke wijziging een vergunning als bedoeld in artikel 4 van het ontwerpplan zou moeten worden aangevraagd, betekent dat indieners cliënt ervoor zou moeten zorgen dat aan alle andere in 7.2 genoemde randvoorwaarden moet worden voldaan, terwijl deze nu op haar als bestaand bedrijf niet van toepassing zijn. Dit zou onder andere betekenen dat indieners cliënt er opeens voor moet zorgen dat aan randvoorwaarde a tot en met e van artikel 7.2.1 van de planregels wordt voldaan. Dit betekent een aanzienlijke beperking ten opzichte van de huidige situatie, alleen al omdat de geluidzone industrie bijvoorbeeld voor een groot deel overlapt met het deelgebied "Trekvlizone".	Verwezen wordt naar de beantwoording onder E en F.
H	Indien het ontwerpplan de bestaande bedrijfsvoering op dergelijke wijze op slot zou zetten, wordt hiermee in de ogen van indieners cliënt afbreuk gedaan aan het uitgangspunt dat bestaande bedrijfsvoering gerespecteerd dient te worden. Hier hoort immers ook ruimte bij voor eventuele renovatie en/of wijzigingen in de bedrijfsvoering. Indien dit met het ontwerpplan onmogelijk wordt gemaakt, betekent dit bovendien een forse beperking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan "Binckhorst" uit 1989. Dit bestemmingsplan staat immers betonmortelcentrales met een productiecapaciteit van 100 ton per dag of meer toe, zonder daaraan verdere voorwaarden te stellen. Dit plan biedt hiermee ruimte voor eventuele nieuwbouw van een betonmortelcentrale, hetgeen ook expliciet uit de toelichting bij dit bestemmingsplan volgt.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder E en F. Ook het omgevingsplan Binckhorst biedt, onder voorwaarden, ruimte voor eventuele nieuwbouw van een betoncentrale met een productiecapaciteit van 100 ton per uur.
I	Naast het volgens indieners cliënt ten onrechte op slot zetten van de bedrijfsvoering, zou een dergelijke benadering onaanvaardbare onderzoekslasten meebrengen. Voor elke wijziging in de bedrijfsvoering (hoe klein ook) moet dan immers worden aangetoond dat wordt voldaan aan alle 26 algemene randvoorwaarden uit artikel 7.2.1 planregels en de 10 specifieke randvoorwaarden voor het exploiteren van een bedrijf uit artikel 7.2.6 planregels.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder E en F.
J	Indieners cliënt verzoekt de raad te bevestigen dat voor indieners cliënt pas sprake zal zijn van een op grond van het ontwerpplan vergunningplichtige wijziging van de aard en omvang van bestaande activiteiten, indien deze wijziging met zich meebrengt dat geen sprake meer is van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur.	Onder verwijzing naar de beantwoording onder A, E en F kan het college bevestigen dat pas sprake is van een nieuwe activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, als sprake is van een ander bedrijf dan een betonmortelcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur dat zich wil vestigen. Daarnaast is echter wel een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist, als sprake is van uitbreiding over verplaatsing van de bebouwing ten behoeve van de bestaande betonmortelcentrale.
K	Daarbij zou cliënt van indier eveneens graag bevestigd zien dat niet uitsluitend bestaande	Verwezen wordt naar de beantwoording onder E.

	bebouwing is toegestaan, zolang sprake blijft van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur.	
L	Voor de gronden met de bestemming "transformatiegebied" zijn in het ontwerpplan, naast regels voor gebruik, ook een groot aantal randvoorwaarden voor bouwen, verbouwen of renoveren opgenomen. Een aantal van deze randvoorwaarden betekent voor indieners cliënt een grote beperking of maken feitelijk eventuele nieuwbouw op het terrein onmogelijk. Het gaat hier allereerst om de randvoorwaarde dat nieuwe gebouwen een floor space index van minimaal 1,5 moeten hebben? Het begrip floor space index is in het ontwerpplan niet gedefinieerd, maar hieronder wordt normaal gesproken verstaan: de verhouding tussen het aantal te realiseren m2 vloeroppervlakte en het aantal m2 terreinoppervlakte. Een floor space index van 1,5 betekent dan ook dat op een terrein van 10.000 m2 een gebouw van 15.000 m2 moet worden gebouwd. Voor indieners cliënt zal het nooit mogelijk zijn om hieraan te voldoen. Aan de bedrijfsvoering van indieners cliënt is immers inherent dat in relatie tot de oppervlakte van een terrein hierop weinig gebouwen aanwezig zijn.	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder E. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van een minimale FSI.</p> <p>Ten onrechte is geen definitie voor het begrip FSI opgenomen. Het college verstaat hieronder: 'de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein.' Het college stelt de raad voor om deze definitie op te nemen in bijlage 1 bij de regels.</p>
M	Daarnaast de randvoorwaarde om de voor het hele terrein van indieners cliënt geldende minimale bouwhoogte van 8 meter en de randvoorwaarde die specifiek ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" een minimale bouwhoogte van 8 meter eist. Op het terrein van indieners cliënt zijn diverse kleine (kantoor)gebouwen aanwezig met een lagere bouwhoogte. Bij een eventuele herindeling van het terrein zouden deze voorwaarden betekenen dat dergelijke gebouwen niet terug zouden kunnen komen, maar minstens 8 meter hoog zouden moeten zijn. Dit levert een forse beperking op voor indieners cliënt, omdat dergelijke gebouwen voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk en bovendien een stuk minder efficiënt zijn.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder E. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van een regeling plint.
N	Ten aanzien van de hiervoor in punt L en M genoemde voorwaarden verzoekt indiener, namens cliënt, de raad om voor bedrijventerreinen, zoals die van cliënt, een uitzondering op te nemen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder L en M. De voorgestelde regeling (uitzondering) beperkt zich niet tot bedrijventerreinen, maar zou naar het oordeel van het college voor alle bestaande activiteiten moeten gelden waarvoor de bebouwing wordt uitgebreid en geen sprake is van een wijziging van de activiteit.
O	Het ontwerpplan bevat ook tal van andere randvoorwaarden waaraan bij bouwen moet worden voldaan, die volgens indiener een flinke onderzoekslast opleveren. Zeker als bij elke kleine wijziging in de bebouwing moet worden aangetoond dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan. Het gaat hier om de randvoorwaarden met betrekking tot bezonning, windhinder, waterhuishouding, CO2-eisen, cultuurhistorische waarden (archeologie) en klimaatverandering. In de ogen van indieners cliënt worden deze onderzoekslasten op de wijze zoals het nu is geregeld ten onrechte bij bestaande bedrijven neergelegd. Ook op dit punt verzoekt indiener, namens cliënt, de raad daarom het ontwerpplan aan te passen.	<p>Zoals aangegeven in de Algemene beantwoording en de beantwoording onder E en F, stelt het college de raad voor om voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bestaande activiteit te volstaan met een beperkte set van randvoorwaarden. Het geheel schrappen van alle randvoorwaarden is niet mogelijk vanwege de flexibiliteit van het plan. Voorkomen moet worden dat door de uitbreiding van een bestaande activiteit alsnog een onaanvaardbare inbreuk op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ontstaat. Daarom zijn randvoorwaarden met betrekking tot bezonning, windhinder, cultuurhistorische waarden en archeologie wel opgenomen.</p> <p>Voor bezonning en windhinder geldt echter dat in het beleid is geborgd dat bezonnings- en windhinderonderzoek uitsluitend vereist is bij grotere ontwikkelingen (een minimale hoogte van 25 meter of 1,5 keer de hoogte van bestaande bebouwing). Daarom zal een bezonnings- of windhinderonderzoek veelal niet vereist zijn voor kleine wijzigingen van de bebouwing. Voor cultuurhistorische waarden en archeologie is in het GIS-systeem opgenomen wanneer sprake kan zijn van cultuurhistorische of archeologische waarden. Daarnaast is in de beleidsregels opgenomen dat niet in alle gevallen onderzoek vereist is (bijvoorbeeld bij zeer beperkte grondroeringen). Het college acht deze onderzoekslasten niet onredelijk.</p>

<p>P</p>	<p>De kade van indieners cliënt is aangeduid als 'openbare kade'. Ingevolge de beleidsregels dient ter plaatse van deze aanduiding bij nieuwe initiatieven rekening te worden gehouden met het uitgangspunt van een continu netwerk van openbare kades. Indien de kade bij een eventuele herinrichting van het terrein openbaar gemaakt zou moeten worden, zou dit de bedrijfsvoering van zowel cliënt als de asfaltcentrale onmogelijk maken. Het is voor cliënt dan ook niet acceptabel dat de kade als openbaar wordt aangemerkt. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad dan ook de kade langs het terrein van cliënt niet als openbare kade aan te merken.</p>	<p>Het college heeft geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing gelden de regels ten aanzien van de openbare kade niet, zolang sprake is van uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande betonmortelcentrale van cliënt van indiener.</p>
<p>Q</p>	<p>Het valt cliënt op dat in de algemene richtlijnen van deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein is opgenomen dat bij (her)ontwikkelingen de aanleg van een klimaatbestendige kade onderdeel van de opgave dient te zijn. Uit de beleidsregels (of de planregels) volgt echter niet wat onder een klimaatbestendige kade wordt verstaan. Hierdoor is volgens indiener ten onrechte niet duidelijk wat deze eis precies inhoudt.</p>	<p>Indiener stelt terecht dat uit de beleidsregels onvoldoende duidelijk is wat een klimaatadaptieve kade inhoudt. De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt zodanig aangepast dat bij (her)ontwikkelingen de kade openbaar dient te worden. Er wordt daardoor in deze beleidsregel niet meer gesproken over een klimaatbestendige kade.</p> <p>In de beleidsregel 13 'waterhuishouding en klimaatverandering' zijn de regels over klimaatbestendigheid opgenomen. Tevens zijn in het document Ambitie Buitenruimte Binckhorst de ambities vastgelegd en wordt met deze ambitie invulling gegeven aan één van de vier pijlers van het omgevingsplan, te weten Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening. Om aan deze ambities invulling te geven wordt momenteel gewerkt aan een update voor het Handboek openbare ruimte als uitwerking van de Actualisering van de Gebiedsaanpak. Hierin zullen ook de klimaatadaptieve kades uitgewerkt worden.</p>
<p>R</p>	<p>Het 'primaat wonen' is toegekend aan een aantal gebieden die binnen de geluidzone industrie liggen en waarvan het niet waarschijnlijk is dat deze (op korte termijn) tot woongebied herontwikkeld kunnen worden. Om elke onduidelijkheid hierover te voorkomen, zou cliënt dan ook graag zien dat de kaart zodanig wordt aangepast dat de 'primaat woonfunctie' niet langer voorkomt binnen de geluidzone industrie.</p>	<p>Het is juist dat een deel van de gebieden met 'primaat' wonen zijn gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerd industrieterrein. Binnen deze gebieden wordt echter al wel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw. Het is aan de creativiteit van de initiatiefnemers om de deze woningbouw zo vorm te geven dat voldaan wordt aan onder meer de regels ten aanzien van de maximale geluidsbelasting. De aanduiding 'primaat werken' geeft uitsluitend aan dat woningbouw niet op de begane grond is toegestaan. Voor dit gebied geldt dat bij sloop-nieuwbouw, renovatie of transformatie minimaal het brutovloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen. Met deze aanduiding wordt echter niet geregeld of woningbouw überhaupt niet mogelijk of toegestaan is. Ook zonder de aanduiding 'primaat wonen' zou woningbouw binnen de geluidzone zijn toegestaan, mits aan alle geldende randvoorwaarden wordt voldaan. Daarom stelt het college voor om deze aanduiding op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk' behorende bij de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit in stand te houden.</p>
<p>S</p>	<p>Cliënt lijkt te constateren dat op zowel kaart 1: ruimtelijk functioneel raamwerk als kaart 2: ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte een brug over de Binckhorsthaven is aangegeven. Een brug op deze locatie kan volgens cliënt een grote belemmering betekenen voor de vaarbewegingen ten behoeve van cliënt (en de asfaltcentrale) en daarmee een belangrijke beperking voor de bedrijfsvoering. Cliënt kan zich dan ook niet met de suggestie van een brug op deze locatie verenigen en verzoekt de raad daarom deze kaarten dusdanig aan te passen dat deze 'brug' hierop niet langer als nieuwe route en verbinding is opgenomen.</p>	<p>Er zijn over de Binckhorsthaven twee nieuwe routes en verbindingen getekend. Deze zijn indicatief. Het betreft langzaam verkeers-verbindingen met een daarop afgestemde dimensionering waarvan zowel de exacte locatie als de wijze van uitvoering (doorvaarthoogte, wel/niet beweegbaar) nog nader te bepalen zijn. Deze verbindingen zijn alleen mogelijk als het scheepsverkeer en de bestaande bedrijfsactiviteiten gelegen rondom deze verbinding/brug niet gehinderd worden. Deze verbindingen zijn toekomstige ambities. Als het gebied in de toekomst zou verkleuren van industriegebied naar een gemengd woon-werkgebied, dan dient deze verbinding ingepast te worden.</p> <p>Gelijktijdig met het omgevingsplan zal de nieuwe gebiedsaanpak voor de Binckhorst ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. In de gebiedsaanpak zal worden beschreven op welke wijze de gemeente op gebiedsniveau wil samenwerken aan de uitwerkingen ervan, o.a. in de vorm van gebiedspaspoorten per deelgebied. Wanneer een gebied zal transformeren, zal bij de nadere uitwerking alle belanghebbenden betrokken worden. In het kader van de uitwerking in gebiedspaspoorten</p>

		<p>zal ook, in overleg met belanghebbenden, nader invulling gegeven worden aan de indicatieve verbindingen.</p> <p>Het college zal daarnaast de raad voorstellen om in artikel 10 (Water) een bepaling op te nemen waarin wordt bepaald dat (nieuwe) bruggen het scheepvaartverkeer niet mogen hinderen.</p>
T	<p>In de planregels voor bouwen binnen de bestemming "transformatiegebied" is de randvoorwaarde opgenomen dat de Haagse CO2-eisen in acht moeten worden genomen. In de bijbehorende beleidsregels wordt voor de Haagse CO2-eisen verwezen naar het Gebiedsgericht Milieubeleid (RIS 127626). In dit document zijn volgens indiener geen concrete CO2-eisen opgenomen. Hierdoor kan volgens indiener ten onrechte niet worden nagegaan aan welke concrete normen moet worden voldaan.</p>	<p>Het Gebiedsgericht Milieubeleid is momenteel niet raadpleegbaar via het Raadsinformatiesysteem. Daarom heeft het college de CO2-eisen die zijn opgenomen in het Gebiedsgericht Milieubeleid opgenomen in een beleidsregel CO2-eisen.</p>
U	<p>De rails waarop de kraan aan de kade van cliënt rijdt, zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (kaart 3: waardevolle bebouwing). In de beleidsregels staat over waardevolle bebouwing anders dan in de planregels dat deze zo veel mogelijk behouden dient te blijven. Hierdoor is voor cliënt onduidelijk in hoeverre de rails behouden dienen te blijven en daarmee wat de consequentie van deze aanwijzing is. Indien de rails te allen tijde behouden dienen te blijven en hieraan geen aanpassingen mogen plaatsvinden, betekent dit een onaanvaardbare beperking voor cliënt. Dit zou eventuele renovatie of vernieuwingen namelijk onmogelijk maken.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8.</p>
V	<p>Ten aanzien van de activiteit bouwen binnen de bestemming "transformatiegebied" is als randvoorwaarde opgenomen dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie. Het is cliënt echter niet duidelijk of dit de enige randvoorwaarde is die van toepassing is op het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, of dat hiervoor ook aan alle andere randvoorwaarden ten aanzien van bouwen moet worden voldaan. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad daarom dit aspect te verduidelijken.</p>	<p>Op basis van het gestelde in artikel 7.2.2 van het ontwerp-omgevingsplan dienen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan alle gestelde randvoorwaarden te voldoen. Dit is niet gebruikelijk en acht het college derhalve niet wenselijk. Zo is het voor het plaatsen van een erfafscheiding onwenselijk als deze dient te voldoen aan de minimale bouwhoogte als gesteld in artikel 7.2.2 sub a onder 1. Daarom stelt het college voor om het bepaalde in artikel 7.2.2 onder j te laten vervallen en in artikel 4 een uitzondering op te nemen waarmee voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, mits deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naar hun aard en omvang passen bij de activiteit; - niet hoger zijn dan 5 meter. <p>Voor het oprichten van grotere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, acht het college een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit wel noodzakelijk. Wanneer het bijvoorbeeld gaat om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van meer dan 25 meter (of 1,5 keer de hoogte van de omliggende bebouwing) dient in het kader van het bezonningsbeleid van de gemeente Den Haag getoetst te worden aan de bezonningsnormen. Het is in een dergelijk geval niet wenselijk dat zondermeer vergunning verleend kan worden zonder dat de gevolgen voor de bezonning in beeld zijn gebracht.</p>
W	<p>Volgens indiener volgt uit de plankaart van het omgevingsplan en de bijbehorende regels niet waar het gezoneerde industrieterrein zich bevindt. Het gezoneerde industrieterrein is weliswaar opgenomen in het GIS-systeem, maar dit is juridisch niet bindend.</p>	<p>(De geluidszone van) het gezoneerd industrieterrein is inderdaad niet op de verbeelding opgenomen. In plaats daarvan zijn zowel het gezoneerd industrieterrein als de bijbehorende geluidszone opgenomen in het GIS-systeem. Om die reden is artikel 7.2.1 sub a vetgedrukt, waarmee wordt verwezen naar het GIS-systeem (zie artikel 6 sub b).</p> <p>Naar het oordeel van het college beperkt dit de rechtszekerheid van bestaande bedrijven op het gezoneerd industrieterrein inderdaad te veel. Het college zou dan de (geluidszone van) het gezoneerd industrieterrein aan kunnen passen zonder dat bestaande bedrijven daartegen beroep kunnen instellen. Dat zou pas mogelijk zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van gevoelige activiteiten binnen de oorspronkelijke begrenzing van het gezoneerd industrieterrein. Dat acht het college bij nader inzien onwenselijk. Daarom stelt het college de raad voor om het gezoneerd industrieterrein alsnog op de verbeelding op te nemen en in artikel 7.2.1 onder g te verwijzen naar de aanduiding zoals opgenomen op de verbeelding.</p>

X	Bovendien is de randvoorwaarde waarin naar het gezoneerde industrieterrein wordt verwezen niet dikgedrukt, zodat hierin een verwijzing naar het GIS-systeem ontbreekt. Nu elke onduidelijkheid over de locatie van het gezoneerde industrieterrein moet worden vermeden, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad het ontwerpplan op dit punt aan te passen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder W, waarin het college de raad voorstelt om het gezoneerd industrieterrein op te nemen op de verbeelding en artikel 7.2.1 onder g aan te passen. Daarmee wordt niet meer verwezen naar het GIS-systeem en hoeft deze bepaling niet dikgedrukt te zijn.
Y	Op grond van de planregels bestaat volgens cliënt de mogelijkheid om het gezoneerde industrieterrein te wijzigen of op te heffen, indien dit niet tot onevenredige benadeling van binnen de zone gevestigde inrichtingen leidt. Hiermee wordt volgens cliënt ten onrechte de suggestie gewekt dat de mogelijkheid bestaat het gezoneerde industrieterrein op te heffen terwijl hier nog 'grote lawaaimakers' aanwezig zijn. Nu dit volgens cliënt niet aan de orde zal kunnen zijn, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad deze mogelijkheid uit de planregels te verwijderen.	<p>In artikel 7.2.6 sub j is de mogelijkheid opgenomen om het gezoneerd industrieterrein op te heffen, waarbij drie voorwaarden zijn genoemd. In sub b is opgenomen dat geen geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd binnen het gezoneerde industrieterrein. Hiermee is gepoogd de voorwaarde uit artikel 41, derde lid van de Wet geluidhinder te borgen. Het college is het echter met indiener eens dat uit de redactie van artikel 7.2.6 sub j niet duidelijk genoeg blijkt dat opheffing of wijziging van het gezoneerd industrieterrein niet mogelijk is, indien nog grote lawaaimakers aanwezig zijn. Daarom stelt het college de raad voor om artikel 7.2.6 sub j aan te passen, door te bepalen dat wijziging of opheffing van het gezoneerd industrieterrein er niet toe mag leiden dat een geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd buiten het gezoneerde industrieterrein.</p> <p>Overigens stelt het college naar aanleiding van een zienswijze van een andere indiener de raad voor om artikel 7.2.6 sub j te wijzigen in een wijzigingsbevoegdheid, omdat artikel 41, eerste lid van de Wet geluidhinder bepaald dat een gezoneerd industrieterrein uitsluitend kan worden gewijzigd of opgeheven bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.</p>
Z	Op de plankaart zijn gebiedsaanduidingen "overige zone - zone (...)" opgenomen, welke per gebied verschillen. Deze aanduidingen komen volgens indiener in de planregels echter nergens terug. Bedoeld lijkt te zijn te verwijzen naar de in de planregels wel veelvuldig voorkomende deelgebieden: Trekvlizzone, Gasfabriekterrein en omgeving, Spoorboogzone, Begraafplaatszone en Binckhorsthaven & Maanplein. Doordat niet juist naar deze deelgebieden wordt verwezen, kan hier echter onduidelijkheid over bestaan. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad daarom dit gebrek te herstellen.	Indiener geeft terecht aan dat op ruimtelijkeplannen.nl de gebiedsaanduiding 'overige zone – zone (...)' is opgenomen, waar in de regels van het omgevingsplan deze gebiedsaanduiding niet voorkomt. Met deze gebiedsaanduidingen worden de verschillende deelgebieden binnen de Binckhorst aangeduid. Het college stelt de raad voor om de aanduiding Overige zone – zone 1 op de verbeelding te wijzigen in Overige zone – Spoorboogzone en de aanduidingen voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze aan te passen. Daarnaast stelt het college de raad voor om in bijlage 1 bij de regels het 'Spoorboogzone' te definiëren door te verwijzen naar de aanduiding Overige zone – Spoorboogzone en voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze definities op te nemen.
AA	In de randvoorwaarde die dient ter voorkoming van een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) op de gevels van geluidgevoelige functies, wordt verwezen naar de gevels van gebouwen waarin 'gevoelige activiteiten' plaatsvinden. Het begrip 'gevoelige activiteit' is volgens cliënt in de planregels echter niet gedefinieerd. Wel gedefinieerd is het begrip 'gevoelige functies'. Hiermee wordt waarschijnlijk hetzelfde bedoeld, maar elke onduidelijkheid hierover moet volgens cliënt worden voorkomen althans weggenomen. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad daarom het plan op dit punt zodanig aan te passen dat hierover geen enkele twijfel kan bestaan.	In de begripsbepalingen is inderdaad ten onrechte geen definitie opgenomen voor gevoelige activiteit. Daarom stelt het college de raad voor om het begrip 'gevoelige functie' in bijlage 1 bij de regels te wijzigen in 'gevoelige activiteit'.
BB	In de randvoorwaarde die dient ter voorkoming van een hogere geluidsbelasting is de mogelijkheid opgenomen om conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' 2 dB af te trekken van het afgeronde rekenresultaat voor de geluidsbelasting. De in de randvoorwaarde genoemde methode is niet opgenomen in de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai'. Vermoedelijk is bedoeld te verwijzen naar het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' waarin deze methode wel is opgenomen. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen verzoekt indiener, namens cliënt, de raad het plan op dit punt aan te passen. Waarbij cliënt - om ook elke onduidelijkheid voor de toekomst te voorkomen -	Het is juist dat de genoemde aftrek van 2 dB niet is geregeld in de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' (kortweg HMRI) maar in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (kortweg RMG2012). Aangezien het nog onduidelijk is in hoeverre het RMG2012 bij invoering van de Omgevingswet blijft bestaan, is ervoor gekozen niet naar deze regeling te verwijzen maar de criteria voor toepassing van deze aftrek expliciet te benoemen. Omdat de HMRI zeer waarschijnlijk wel blijft bestaan, wordt daar wel expliciet naar verwezen. Verder is het niet zo dat zou zijn aangegeven, dat deze aftrek conform de HMRI wordt toegepast. Er is slechts aangegeven dat deze aftrek moet worden toegepast op het rekenresultaat dat conform de HMRI is berekend en afgerond. Daarna komt toetsing aan de gestelde norm pas aan bod. Naar het oordeel van het college leidt de opgenomen planregel daarmee niet tot onduidelijkheid.

	<p>graag in de planregel opgenomen zou zien dat wordt verwezen naar de regeling "zoals die op het moment van vaststellen van het omgevingsplan van kracht was".</p>	<p>Verder is de door indiener voorgestelde formulering naar het oordeel van het college te vaag (want zonder concrete verwijzing naar bijlage II van het RMG2012) en te relatief (want gekoppeld aan het moment van vaststellen van het Omgevingsplan). Het college acht het opnemen van de door indiener voorgestelde formulering, namelijk te verwijzen naar het RMG2012 "zoals die op het moment van vaststellen van het omgevingsplan van kracht was" ongewenst. Het verdient de voorkeur om niet afhankelijk te blijven van het RMG2012 in zijn huidige vorm. Zonder een directe verwijzing naar het RMG2012 is het later makkelijker om deze regel aan te passen aan de nieuwe situatie waarin het RMG2012 (in al dan niet gewijzigde vorm) zal zijn opgenomen in de Omgevingswet met bijbehorende besluiten en regelingen.</p>
CC	<p>Op grond van de regeling zoals die is opgenomen in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' mag alleen een aftrek plaatsvinden, indien sprake is van bedrijven met een jaargemiddeld niet continue geluidsuitstraling. Het woord jaargemiddeld ontbreekt echter in de planregel. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad het plan daarom ook op dit punt aan te passen.</p>	<p>Het college is het met indiener eens dat ten onrechte in artikel 7.2.1 sub a niet expliciet is aangegeven dat het om bedrijven gaat die jaargemiddeld als niet continu te beschouwen zijn. Het college stelt de raad voor het omgevingsplan op dit punt aan te passen.</p>
DD	<p>In de planregels is als voorwaarde opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze niet onevenredig mag worden geschaad. Blijkens beleidsregel 1 geldt voornoemde randvoorwaarde niet alleen voor bestaande bedrijven, maar ook voor nieuwe bedrijven indien zij zich eerder vestigen dan gevoelige functies. Dit is echter niet verankerd in de planregels. Indiener verzoekt, namens cliënt de raad daarom de planregels zodanig aan te passen dat ook nieuwe bedrijven die zich eerder vestigen dan gevoelige functies beschermd worden.</p>	<p>Zoals indiener terecht aangeeft is in de regels van het omgevingsplan niet geborgd dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande bedrijven, maar ook met nieuwe bedrijven indien zij zich op grond van het omgevingsplan eerder vestigen dan gevoelige functies. Dit is een gevolg van de definitie van bestaande activiteiten (en eveneens van bestaande bebouwing) alsmede de formulering in artikel 3a en b, waarbij uitsluitend verwezen wordt naar de Tabel bestaande activiteiten, het 3D-model en GIS-systeem. Daarom stelt het college de raad voor om de volgende aanpassingen door te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In artikel 3 sub a wordt ook verwezen naar bestaande activiteiten, zoals opgenomen GIS-systeem • In de begripsbepalingen voor bestaande activiteiten en bebouwing wordt toegevoegd dat als bestaand tevens activiteiten of bebouwing wordt aangemerkt die na de terinzagelegging van het omgevingsplan vergund zijn.
EE	<p>Voor het water dat is gelegen in het plangebied (onder andere direct naast het terrein van cliënt) geldt de bestemming "Water". Binnen deze bestemming zijn onder andere woonschepen toegestaan. Een ligplaats voor een woonschip is een geluidgevoelig terrein als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Gelet hierop is het voor cliënt van groot belang dat ook binnen de bestemming "Water" goed is verankerd dat woonboten niet mogelijk zijn op te korte afstand van het terrein van cliënt. In het ontwerpplan is dit echter niet het geval.</p> <p>Een aantal randvoorwaarden dat ter bescherming van onder andere cliënt als grote lawaaimaker wel is opgenomen binnen de bestemming "transformatiegebied" ontbreekt binnen de bestemming "water". Het gaat hier om de volgende voorwaarden:</p> <p>de voorwaarde waarin is geregeld dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) mag bedragen (randvoorwaarde a binnen de bestemming "transformatiegebied"); en</p> <p>de voorwaarde op grond waarvan in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen mag plaatsvinden (randvoorwaarde g binnen de bestemming "transformatiegebied").</p> <p>Om te voorkomen dat binnen de bestemming "water" op korte afstand van cliënt woonboten komen te</p>	<p>Het college is het met indiener eens dat ook ligplaatsen voor woonschepen zijn aan te merken als geluidgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden dient inderdaad in de functie 'Water' geborgd te worden dat woonschepen niet mogelijk zijn op te korte afstand van het gezoneerd industrieterrein. Het college stelt de raad voor om de door indiener genoemde randvoorwaarden ook op te nemen in artikel 10.2.1 en daarmee te laten gelden voor woonschepen.</p>

	liggen en daarmee een belemmering voor de bedrijfsvoering gaan vormen, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad om de hiervoor genoemde randvoorwaarden ook binnen de bestemming "water" op te nemen. Waarbij de eerste voorwaarde zodanig aangepast zal moeten worden dat deze ook van toepassing is op (ligplaatsen van) woonboten.	
FF	Cliënt wijst er nog op dat cliënt voor de bevoorrading gebruikmaakt van vrachtschepen en dat woonboten ook daarom een belemmering voor de bestaande bedrijfsvoering kunnen vormen (beperking keermogelijkheden en overlast golven voor woonboten). Nu het ontwerpplan als uitgangspunt heeft dat bestaande bedrijven moeten worden gerespecteerd, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad voornoemde punten zodanig in het plan te verankeren dat een ligplaats van een woonboot geen belemmering voor de bedrijfsvoering van cliënt kan betekenen.	De woonschepen liggen al vanaf 1995 op gelijke wijze aan de Jupiterkade afgemeerd en zijn daarom, net als het bedrijf van cliënt van indiener, als bestaande activiteit aan te merken. Deze ligplaatsen moeten dan ook worden gerespecteerd. Met inachtneming van de nautische spelregels (mn. snelheid en manoeuvreren) en goede afstemming van bediening van de Geestbrug en Binckhorstbrug kunnen beide functies naast elkaar bestaan. Bijwijzigingen van een ligplaatsenplan wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de belangen van de scheepvaart / het nautisch verkeer.
GG	Gelet op het uitgangspunt van het ontwerpplan dat bestaande bedrijven moeten worden gerespecteerd, gaat cliënt ervan uit dat het toepassen van de experimenteerbepaling nooit tot beperkingen van de bedrijfsvoering van cliënt kan leiden. Om hierover geen enkele onduidelijkheid te laten bestaan, zou cliënt dit graag door de raad bevestigd zien.	De experimenteerbepaling is bedoeld om extra ruimte te bieden om af te wijken van bepalingen in het omgevingsplan. Het afwijken van het omgevingsplan via de experimenteerbepaling dient een bevoegdheid van de raad te zijn. Daarom is de uitgebreide Wabo-procedure (26 weken) van toepassing om gebruik te kunnen maken van de experimenteerbepaling. De experimenteerbepaling biedt daarmee geen meerwaarde ten opzichte van de wettelijke mogelijkheden om middels een Wabo-procedure af te wijken van het omgevingsplan. Het college stelt de raad voor om artikel 20 te schrappen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (bijlagen bij de) regels en beleidsregels:

Verbeelding:

- Het gezoneerd industrieterrein en de bijbehorende geluidszone worden op de verbeelding opgenomen;
- De gebiedsaanduidingen Overige zone-zone 1 t/m 5 worden vervangen door de gebiedsaanduidingen Overige zone - Spoorboogzone, Overige zone - Gasfabriekterrein, Overige zone - Binckhorsthaven en Maanplein, Overige zone - Begraafplaatszone en Overige zone - Trekvlietzone.

Regels

- In artikel 3 sub a wordt ook verwezen naar bestaande activiteiten, zoals opgenomen GIS-systeem
- In artikel 3 wordt een bepaling opgenomen om bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde die naar hun aard en omvang passen bij de activiteit tot een hoogte van 5 meter toe te staan.
- In artikel 4 wordt een uitzondering opgenomen waarmee voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, mits deze:
 - naar hun aard en omvang passen bij de activiteit;
 - niet hoger zijn dan 5 meter.
- in artikel 7.2.1 sub a wordt toegevoegd dat het om bedrijven gaat die jaargemiddeld als niet continu te beschouwen zijn;
- In artikel 7.2.1 onder g wordt verwezen naar de aanduiding voor het gezoneerd industrieterrein, die op de verbeelding is opgenomen;
- In artikel 7.2.2. vervalt sub j;

- Aan artikel 7.2.6 sub j wordt de voorwaarde toegevoegd dat wijziging of opheffing van het gezoneerd industrieterrein er niet toe mag leiden dat een geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd buiten het gezoneerde industrieterrein.
- In artikel 10 wordt een bepaling opgenomen dat (nieuwe) bruggen het scheepvaartverkeer niet mogen hinderen
- In artikel 10.2.1 worden de volgende voorwaarden opgenomen:
 - de voorwaarde waarin is geregeld dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) mag bedragen (randvoorwaarde a binnen de bestemming "transformatiegebied"); en
 - de voorwaarde op grond waarvan in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen mag plaatsvinden (randvoorwaarde g binnen de bestemming "transformatiegebied").
- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In deze set van randvoorwaarden worden:
 - geen voorwaarden gesteld ten aanzien van plinthoogtes, een openbare kade of FSI.
 - de bestaande planologische rechten overgenomen, te weten een maximale bouwhoogte van gebouwen van 25 meter, een maximaal bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel en een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 60 meter;
- Artikel 20 wordt geschrapt;

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels wordt het begrip 'gevoelige functie' gewijzigd in 'gevoelige activiteit'.
- In bijlage 1 bij de regels wordt een definitie opgenomen voor 'FSI'
- In de begripsbepalingen voor bestaande activiteiten en bebouwing wordt toegevoegd dat als bestaand tevens activiteiten of bebouwing wordt aangemerkt die na de terinzagelegging van het omgevingsplan vergund is;
- In bijlage 1 bij de regels Begripsbepalingen en wijze van meten worden "Spoorwegboogzone", "Gasfabriekterrein", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Begraafplaatszone" en "Trekvlizone" toegevoegd en in de definities wordt verwezen naar de betreffende gebiedsaanduiding op de verbeelding;
- In de 'Tabel bestaande activiteiten' voor het bedrijf aan Zonweg 23 op te nemen dat:
 - sprake is van een betonmortelcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur;
 - de richtafstand voor geluid 200 meter bedraagt;
 - de richtafstand voor geur 10 meter bedraagt;
 - de richtafstand voor geur 30 meter bedraagt."

Beleidsregels

- De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt zodanig aangepast dat bij (her)ontwikkelingen de kade openbaar dient te worden. Er wordt daardoor in deze beleidsregel niet meer gesproken over een klimaatbestendige kade.
- Er wordt een beleidsregel CO2-eisen opgesteld.

3d-Model

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere hoogte dan 5 meter en die naar aard en omvang passen bij de functie worden zoals bijvoorbeeld de kranen en silo's van het bedrijf van cliënt van indiener worden opgenomen in het 3D-model.
- de hoogtes in het 3D-model worden aangepast naar de maximale bouwhoogtes van bestaande bebouwing.
- De juiste locatie van de betoncentrale wordt in het GIS-systeem geborgd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, S, T, V, W, Y, Z, AA, CC, DD, EE en GG en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 72 – Lexence N.V. namens Haagse Asphaltcentrale B.V. en BAM Services Nederland B.V.

Code: RAAD.2017.177

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Lexence N.V. (indiener) heeft, namens cliënt, op 31 oktober 2017 een pro forma zienswijzen ingediend. Middels de brief d.d. 14 november 2017 is de pro forma zienswijzen aangevuld met de inhoudelijke gronden van de zienswijzen. De volgende inhoudelijke gronden worden door indiener, namens cliënt, ingebracht:

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient de zienswijze in namens een cliënt die eigenaar is van onroerende zaken in het plangebied. Voor cliënt is het van groot belang dat de bedrijfsvoering van cliënt nu en in de toekomst ongestoord kan worden voortgezet (dit is overigens ook één van de uitgangspunten van het ontwerpplan). Om die reden heeft cliënt er dan ook groot belang bij dat de bedrijfsvoering in het ontwerpplan voldoende is geborgd. Het ontwerpplan bevat volgens indiener echter op diverse punten onjuistheden en onduidelijkheden, waardoor de bescherming van de belangen van cliënt onvoldoende is verankerd.	Op deze zienswijze wordt in de beantwoording hierna nader ingegaan.
B	In de 'Tabel bestaande activiteiten' is voor de asphaltcentrale een oppervlakte van 9.084 m ² bvo opgenomen. De asphaltcentrale heeft echter een bvo van 18.500 m ² . Aangezien het de bedoeling van het ontwerpplan is om bestaande bedrijven te respecteren verzoekt indiener, namens cliënt, de gemeenteraad om in de tabel voor de asphaltcentrale alsnog een oppervlakte van 18.500 m ² bvo op te nemen.	Het brutovloeroppervlak van de asphaltcentrale is inderdaad onjuist in de Tabel bestaande activiteiten opgenomen. Het college stelt de raad voor dit metrage te wijzigen in 18.500 m ² bvo.
C	Daarnaast geeft indiener aan dat de zandhandel niet in de tabel is opgenomen, terwijl deze wel op het terrein aanwezig is en ook is opgenomen in de gezamenlijke milieuvergunning voor de bedrijven op het terrein. Ook op dit punt verzoekt indiener, namens cliënt, de gemeenteraad om de zandhandel (507 m ² bvo) alsnog op te nemen in de tabel met bestaande bedrijven.	De zandhandel is ten onrechte niet opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten, terwijl deze wel is opgenomen in de verleende milieuvergunning. Het college stelt de raad daarom voor om in de Tabel bestaande activiteiten ook de bestaande zandhandel op te nemen onder 'aard van de activiteit' voor het perceel Zonweg 23.
D	Het kantoor/onderzoeksgebouw aan de Zonweg 33 lijkt volgens indiener in de tabel te zijn aangeduid als 'wegenbouw'. Volgens indiener wordt dit pand feitelijk door verschillende bedrijven gebruikt als kantoorgebouw en voor de opslag van goederen. Cliënt vraagt zich af of dit gebruik goed wordt gedekt door de aanduiding 'wegenbouw'.	Het kantoor/onderzoeksgebouw aan Zonweg 33 is opgenomen als bedrijf met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar). Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het

		<p>omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p> <p>In 1978 is een vergunning verleend voor een kantoorgebouw met enige laboratoria. Met de voorgestelde wijziging is een laboratorium toegestaan als bestaande activiteit.</p> <p>Het kantoorgebouw betreft echter geen onzelfstandig kantoor bij de bedrijfsfunctie, maar een zelfstandig kantoor. Daarom stelt het college de raad voor om het adres Zonweg 33 ook op te nemen in de tabel 'het houden van een bestaand kantoor'</p>
E	Om te voorkomen dat in de toekomst discussies ontstaan over hetgeen onder punt D is vermeld, verzoekt indiener, namens cliënt, de gemeenteraad te bevestigen dat het huidige gebruik van dit pand is toegestaan onder de aanduiding 'wegenbouw', dan wel deze aanduiding zodanig aan te passen, dat het huidige gebruik hieronder valt.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder D.
F	Voor cliënt is het volgens indiener bovendien van belang dat de richtafstand voor geur ten behoeve van de asfaltcentrale niet is opgenomen in de tabel, maar op de verbeelding. De geurcontour zoals die op de verbeelding is opgenomen, komt volgens indiener ten onrechte niet overeen met de vergunde activiteiten van cliënt.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7.
G	Voor de geurcontour op de verbeelding is 7,5 ouE /m ³ als 99,99 percentiel aangehouden, terwijl in de vergunning van cliënt is vastgelegd dat de geurbelasting ter plaatse van de meest nabijgelegen woonbebouwing niet meer mag bedragen dan 5 ouE /m ³ als 99,99-percentiel. De geurcontour op de verbeelding ligt hierdoor dichterbij cliënt dan het geval zou zijn als de contour uit de vergunning was aangehouden. Op grond van het ontwerpplan is het hierdoor mogelijk dat zich in de omgeving van cliënt een geurgevoelig object vestigt met een geurbelasting van 7,5 ouE/m ³ als 99,99 percentiel. Voor cliënt zou dit volgens indiener betekenen dat op dat moment niet meer aan de voorschriften uit de milieuvergunning wordt voldaan en dat de bedrijfsvoering zou moeten worden aangepast om weer aan de vergunningvoorschriften te voldoen. Dit is voor cliënt onaanvaardbaar en bovendien in strijd met de bedoeling van het ontwerpplan om bestaande bedrijven te respecteren. Indiener verzoekt, namens cliënt, de gemeenteraad om het ontwerpplan zodanig aan te passen dat de geurcontour op de verbeelding overeenkomt met de vergunde situatie en dit eveneens in de tekst van het ontwerpplan aan te passen.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7.
H	Het ontwerpplan staat daarnaast bestaande bebouwing toe zoals is opgenomen in het GIS-systeem. Wat onder 'bebouwing' wordt verstaan, is in het ontwerpplan echter niet gedefinieerd. Hierdoor is volgens indiener onduidelijk of hieronder alleen gebouwen worden verstaan of dat hiertoe ook bouwwerken, geen gebouw zijnde, behoren. Dit is van belang omdat in het GIS-systeem alleen gebouwen zijn opgenomen. Indien onder 'bebouwing' ook bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden verstaan, zou dit volgens indiener betekenen dat deze op grond van het ontwerpplan niet zijn toegestaan. Dat kan naar mening van cliënt niet de bedoeling zijn.	<p>In de begripsbepaling, opgenomen in bijlage 2 bij de regels, is opgenomen wat onder bestaande bebouwing wordt verstaan. Het gaat om zowel bouwwerken als gebouwen, geen gebouwen zijnde.</p> <p>Het college is met indiener eens dat daarmee bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde onvoldoende zijn geborgd in het omgevingsplan. Daarom stelt het college de raad voor om bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde die naar hun aard en omvang passen bij de activiteit tot een hoogte van 5 meter via een algemene bepaling in artikel 3 toe te staan. Daarnaast stelt het college de raad voor om hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld de kranen en silo's van het bedrijf van cliënt van indiener op te nemen in het 3D-model.</p>

I	<p>Ten aanzien van het GIS-systeem valt cliënt op dat hierin voor elk gebouw een gemiddelde bouwhoogte is opgenomen. Deze gemiddelde bouwhoogte komt in het ontwerpplan zelf echter nergens terug. Het is volgens indiener dan ook niet duidelijk wat hiervan de bedoeling is en wat hiervan eventueel de gevolgen zijn voor cliënt.</p>	<p>In het 3D-model, waarin de bestaande bebouwing is opgenomen, is ten onrechte een gemiddelde hoogte voor gebouwen opgenomen. Het college stelt de raad voor om de hoogtes in het 3D-model aan te passen naar de maximale bouwhoogtes van bestaande bebouwing. Daarmee wordt op een juiste wijze de bestaande bebouwing, waarnaar in artikel 3 sub b wordt verwezen, op een juiste wijze geborgd.</p>
J	<p>Daarnaast betwijfelt cliënt of de asfaltcentrale op het terrein van cliënt juist in het GIS-systeem is opgenomen. Voor de centrale is slechts een gemiddelde hoogte van 17,56 meter opgenomen, terwijl het gebouw ongeveer 32 meter hoog is en de schoorsteen 40 meter hoog. Indiener verzoekt, namens cliënt, de gemeenteraad het GIS-systeem daarom zodanig aan te passen dat de asfaltcentrale hierin juist wordt opgenomen.</p>	<p>Zoals onder C aangegeven, zijn in het 3D-model ten onrechte gemiddelde bouwhoogtes in plaats van maximale bouwhoogtes opgenomen en stelt het college de raad voor deze hoogtes te wijzigen in maximale bouwhoogtes. Daarmee is de asfaltcentrale op juiste wijze geborgd.</p>
K	<p>Op grond van de planregels is het zonder daartoe verleende omgevingsvergunning, niet toegestaan de aard en omvang van bestaande activiteiten te wijzigen. Uit het ontwerpplan volgt echter niet wanneer sprake is van een wijziging van de aard en omvang van een bestaande activiteit, aldus indiener. Hierdoor is het voor indiener en cliënt onduidelijk wanneer deze vergunning precies nodig is: voor elke wijziging in de bedrijfsvoering of alleen indien als gevolg van de wijziging geen sprake meer is van een asfaltcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur.</p>	<p>Een van de uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun bestaande (vergunde) activiteiten kunnen voortzetten. Van een nieuwe activiteit, waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, is sprake als de betreffende activiteit afwijkt van de activiteiten zoals die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten. Het gaat daarmee dus inderdaad om een wijziging in het gebruik waarmee geen sprake meer is van een asfaltcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten, in dit geval een asfaltcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur, om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college de raad voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënten van indiener een maximale bouwhoogte van gebouwen van 25 meter, een maximaal bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel en een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 60 meter.</p>
L	<p>Naar mening van indieners cliënt kan van een vergunningplichtige wijziging slechts sprake zijn, indien deze wijziging met zich meebrengt dat sprake is van een ander soort bedrijf (en niet langer van een asfaltcentrale). Een andere benadering zou namelijk betekenen dat feitelijk elke wijziging in de bedrijfsvoering (en daarmee nieuwbouw of renovatie) onmogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, indien bijvoorbeeld een aanvraag wordt ingediend voor een ander bedrijf dan een asfaltcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur. Dat geldt echter ook voor een uitbreiding of verplaatsing van de bebouwing ten behoeve van de bestaande asfaltcentrale. Wel stelt het college de raad voor om voor deze omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit waarmee de bebouwing voor de bestaande asfaltcentrale wordt uitgebreid of verplaatst een beperkte set van randvoorwaarden op te nemen, om te voorkomen dat elke wijziging van de bebouwing onmogelijk wordt gemaakt.</p>
M	<p>Indien voor elke wijziging een vergunning als bedoeld in artikel 4 van het ontwerpplan zou moeten worden aangevraagd, betekent dat indieners cliënt ervoor zou moeten zorgen dat aan alle andere in 7.2 genoemde randvoorwaarden moet worden voldaan, terwijl deze nu op haar als bestaand bedrijf niet van toepassing zijn. Dit zou onder andere betekenen dat indieners cliënt er opeens voor moet zorgen dat aan randvoorwaarde a tot en met e van artikel 7.2.1 van de planregels wordt voldaan. Dit betekent een aanzienlijke beperking ten opzichte van de huidige situatie, alleen al omdat de geluidzone industrie bijvoorbeeld voor een groot deel overlapt met het deelgebied "Trekvlizone".</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder K en L.</p>

N	Een wijziging in de bedrijfsvoering zou volgens indiener dan kennelijk ook betekenen dat geen sprake is van een bestaand bedrijf, hetgeen voor cliënt onder andere zou meebrengen dat voor geluid een richtafstand van 10 meter en voor geur een richtafstand van 30 meter zou moeten worden gehanteerd.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K en L.
O	Ook zou op het bedrijf van cliënt dan de randvoorwaarde van toepassing worden dat de geurbelasting voor nieuwe activiteiten ter plaatse van de perceelsgrens niet meer dan 2,5 ouE/m ³ als 99,99 percentiel mag bedragen. Dit is voor de cliënt feitelijk onmogelijk.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K en L.
P	Indien het ontwerpplan de bestaande bedrijfsvoering op dergelijke wijze op slot zou zetten, wordt hiermee in de ogen van indieners cliënt afbreuk gedaan aan het uitgangspunt dat bestaande bedrijfsvoering gerespecteerd dient te worden. Hier hoort immers ook ruimte bij voor eventuele renovatie en/of wijzigingen in de bedrijfsvoering. Indien dit met het ontwerpplan onmogelijk wordt gemaakt, betekent dit bovendien een forse beperking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan "Binckhorst" uit 1989. Dit bestemmingsplan staat immers asfaltcentrales met een productiecapaciteit van 100 ton per uur of meer toe, zonder daaraan verdere voorwaarden te stellen. Dit plan biedt hiermee ruimte voor eventuele nieuwbouw van een betonmortelcentrale, hetgeen ook expliciet uit de toelichting bij dit bestemmingsplan volgt.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K en L.
Q	Naast het volgens indieners cliënt ten onrechte op slot zetten van de bedrijfsvoering, zou een dergelijke benadering onaanvaardbare onderzoekslasten meebrengen. Voor elke wijziging in de bedrijfsvoering (hoe klein ook) moet dan immers worden aangetoond dat wordt voldaan aan alle 26 algemene randvoorwaarden uit artikel 7.2.1 planregels en de 10 specifieke randvoorwaarden voor het exploiteren van een bedrijf uit artikel 7.2.6 planregels, aldus indiener. Dit kan volgens indiener niet de bedoeling zijn.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K en L.
R	Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad te bevestigen dat voor cliënt pas sprake zal zijn van een op grond van het ontwerpplan vergunningplichtige wijziging van de aard en omvang van bestaande activiteiten, indien deze wijziging met zich meebrengt dat geen sprake meer is van een asfaltcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur.	Onder verwijzing naar de beantwoording onder K en L kan het college bevestigen dat pas sprake is van een nieuwe activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist als geen sprake meer is van een asfaltcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur. Daarnaast is echter wel een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist, als sprake is van uitbreiding over verplaatsing van de bebouwing ten behoeve van de bestaande asfaltcentrale.
S	Daarbij zou indieners cliënt eveneens graag bevestigd zien dat niet uitsluitend bestaande bebouwing is toegestaan, zolang sprake blijft van een asfaltcentrale met een p.c. van meer dan 100 ton/uur.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K.
T	Voor de gronden met de bestemming "transformatiegebied" zijn in het ontwerpplan, naast regels voor gebruik, ook een groot aantal randvoorwaarden voor bouwen, verbouwen of renoveren opgenomen. Een aantal van deze randvoorwaarden betekent voor indieners cliënt een grote beperking of maken feitelijk eventuele nieuwbouw op het terrein onmogelijk. Het gaat hier allereerst om de randvoorwaarde dat nieuwe gebouwen een floor space index van minimaal 1,5 moeten hebben. Het begrip floor space index is in het ontwerpplan niet gedefinieerd, maar hieronder wordt normaal gesproken verstaan: de verhouding tussen	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van een minimale FSI. Ten onrechte is geen definitie voor het begrip FSI opgenomen. Het college verstaat hieronder: 'de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein.' Het college stelt de raad voor om deze definitie op te nemen in bijlage 1 bij de regels.

	<p>het aantal te realiseren m2 vloeroppervlakte en het aantal m2 terreinoppervlakte. Een floor space index van 1,5 betekent dan ook dat op een terrein van 10.000 m2 een gebouw van 15.000 m2 moet worden gebouwd. Voor indieners cliënt zal het nooit mogelijk zijn om hieraan te voldoen. Aan de bedrijfsvoering van indieners cliënt is immers inherent dat in relatie tot de oppervlakte van een terrein hierop weinig gebouwen aanwezig zijn.</p>	
U	<p>Daarnaast de randvoorwaarde om de voor het hele terrein van indieners cliënt geldende minimale bouwhoogte van 8 meter en de randvoorwaarde die specifiek ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" een minimale bouwhoogte van 8 meter eist. Op het terrein van indieners cliënt zijn diverse kleine (kantoor)gebouwen aanwezig met een lagere bouwhoogte. Bij een eventuele herindeling van het terrein zouden deze voorwaarden betekenen dat dergelijke gebouwen niet terug zouden kunnen komen, maar minstens 8 meter hoog zouden moeten zijn. Dit levert een forse beperking op voor indieners cliënt, omdat dergelijke gebouwen voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk en bovendien een stuk minder efficiënt zijn.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder K. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van een regeling plint.</p>
V	<p>Ten aanzien van de hiervoor in punt T en U genoemde voorwaarden verzoekt indiener, namens cliënt, de raad om voor bedrijventerreinen, zoals die van cliënt, een uitzondering op te nemen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder K, V en U. De voorgestelde regeling (uitzondering) beperkt zich niet tot bedrijventerreinen, maar zou naar het oordeel van het college voor alle bestaande activiteiten moeten gelden waarvoor de bebouwing wordt uitgebreid en geen sprake is van een wijziging van de activiteit.</p>
W	<p>Bij eventuele nieuwbouw heeft cliënt de wens een asfaltcentrale van 45 meter hoog te kunnen bouwen met een schoorsteen van 65 meter hoog. Het is cliënt niet duidelijk of dit binnen het ontwerpplan mogelijk zou zijn. Enerzijds staat in de regels namelijk een maximale bouwhoogte van 70 meter. Anderzijds volgt uit de bij deze regel behorende beleidsregel "ruimtelijke kwaliteit" en daarbij behorende kaart 4: regels bebouwing een maximale bouwhoogte van 40 meter met een eventueel hoogteaccent van maximaal 70 meter.</p>	<p>Zoals onder K aangegeven stelt het college de raad voor om voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten, in dit geval een asfaltcentrale met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per uur, om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college de raad voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënten van indiener een maximale bouwhoogte van gebouwen van 25 meter, een maximaal bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel en een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 60 meter. Voor de gebouwen die reeds hoger zijn (via een verleende ontheffing) kan vanzelfsprekend deze bestaande hogere hoogte worden aangehouden (op basis van de regeling in artikel 3). Op basis van deze regeling is de gewenste uitbreiding niet mogelijk, zoals deze ook niet past in de regels van het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Op basis van artikel 7 geldt inderdaad een maximale bouwhoogte van 40 meter met hoogteaccenten van maximaal 70 meter (conform de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit).</p>
X	<p>Indiener verzoekt, namens cliënt, de gemeenteraad ofwel te bevestigen dat een asfaltcentrale van 45 meter met een schoorsteen van 65 meter binnen deze regels is toegestaan, dan wel het ontwerpplan zodanig aan te passen dat dit binnen het plan is toegestaan.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder W. Naar het oordeel van het college is een nog verdere verruiming ten opzichte van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan niet wenselijk.</p>
Y	<p>Het ontwerpplan bevat ook tal van andere randvoorwaarden waaraan bij bouwen moet worden voldaan, die volgens indiener een flinke onderzoekslast opleveren. Zeker als bij elke kleine wijziging in de bebouwing moet worden aangetoond dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan. Het gaat hier om de randvoorwaarden met betrekking tot bezonning, windhinder, waterhuishouding, CO2-eisen, cultuurhistorische waarden (archeologie) en klimaatverandering. In de ogen van indieners cliënt</p>	<p>Zoals aangegeven in de Algemene beantwoording en de beantwoording onder K en L, stelt het college de raad voor om voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bestaande activiteit te volstaan met een beperkte set van randvoorwaarden. Het geheel schrappen van alle randvoorwaarden is niet mogelijk vanwege de flexibiliteit van het plan. Voorkomen moet worden dat door de uitbreiding van een bestaande activiteit alsnog een onaanvaardbare inbreuk op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ontstaat. Daarom zijn randvoorwaarden met betrekking tot bezonning, windhinder, cultuurhistorische waarden en archeologie wel opgenomen.</p>

	<p>worden deze onderzoekslasten op de wijze zoals het nu is geregeld ten onrechte bij bestaande bedrijven neergelegd. Ook op dit punt verzoekt indiener, namens cliënt, de raad daarom het ontwerpplan aan te passen.</p>	<p>Voor bezonning en windhinder geldt echter dat in het beleid is geborgd dat bezonnings- en windhinderonderzoek uitsluitend vereist is bij grotere ontwikkelingen (een minimale hoogte van 25 meter of 1,5 keer de hoogte van bestaande bebouwing). Daarom zal een bezonnings- of windhinderonderzoek veelal niet vereist zijn voor kleine wijzigingen van de bebouwing. Voor cultuurhistorische waarden en archeologie is in het GIS-systeem opgenomen wanneer sprake kan zijn van cultuurhistorische of archeologische waarden. Daarnaast is in de beleidsregels opgenomen dat niet in alle gevallen onderzoek vereist is (bijvoorbeeld bij zeer beperkte grondroeringen). Het college acht deze onderzoekslasten niet onredelijk.</p>
Z	<p>De kade van indieners cliënt is aangeduid als 'openbare kade'. Ingevolge de beleidsregels dient ter plaatse van deze aanduiding bij nieuwe initiatieven rekening te worden gehouden met het uitgangspunt van een continu netwerk van openbare kades. Indien de kade bij een eventuele herinrichting van het terrein openbaar gemaakt zou moeten worden, zou dit de bedrijfsvoering van zowel cliënt als de asfaltcentrale onmogelijk maken. Het is voor cliënt dan ook niet acceptabel dat de kade als openbaar wordt aangemerkt. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad dan ook de kade langs het terrein van cliënt niet als openbare kade aan te merken.</p>	<p>Voor de langere termijn wordt ingezet op een sterk ruimtelijk functioneel netwerk van openbare kades langs de Trekvlief en Binckhorsthaven, met een hoge ruimtelijke kwaliteit. De oevers en kades in de Binckhorst lenen zich hier bij uitstek voor. Daarom zijn deze opgenomen in de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit. Deze randvoorwaarden uit de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit zijn echter enkel van toepassing op nieuwe activiteiten. Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven de huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten.</p> <p>Het college heeft geconstateerd dat deze regel bij uitbreiding of aanpassing van bebouwing en terrein van de bestaande activiteit leidt tot een beperking van de mogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing gelden de regels ten aanzien van de openbare kade niet, zolang sprake is van uitbreiding van de bouwmassa ten behoeve van de bestaande asfaltcentrale van cliënt van indiener.</p>
AA	<p>Het valt cliënt op dat in de algemene richtlijnen van deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein is opgenomen dat bij (her)ontwikkelingen de aanleg van een klimaatbestendige kade onderdeel van de opgave dient te zijn. Uit de beleidsregels (of de planregels) volgt echter niet wat onder een klimaatbestendige kade wordt verstaan. Hierdoor is volgens indiener ten onrechte niet duidelijk wat deze eis precies inhoudt. Zolang dit niet duidelijk is, kan cliënt zich hier niet mee verenigen.</p>	<p>Indiener stelt terecht dat uit de beleidsregels onvoldoende duidelijk is wat een klimaatadaptieve kade inhoudt. De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt zodanig aangepast dat bij (her)ontwikkelingen de kade openbaar dient te worden. Er wordt daardoor in deze beleidsregel niet meer gesproken over een klimaatbestendige kade.</p> <p>In de beleidsregel 13 'waterhuishouding en klimaatverandering' zijn de regels over klimaatbestendigheid opgenomen. Tevens zijn in het document Ambitie Buitenruimte Binckhorst de ambities vastgelegd en wordt met deze ambitie invulling gegeven aan één van de vier pijlers van het omgevingsplan, te weten Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening. Om aan deze ambities invulling te geven wordt momenteel gewerkt aan een update voor het Handboek openbare ruimte als uitwerking van de Actualisering van de Gebiedsaanpak. Hierin zullen ook de klimaatadaptieve kades uitgewerkt worden.</p>
BB	<p>Het 'primaat wonen' is toegekend aan een aantal gebieden die binnen de geluidzone industrie liggen en waarvan het niet waarschijnlijk is dat deze (op korte termijn) tot woongebied herontwikkeld kunnen worden. Om elke onduidelijkheid hierover te voorkomen, zou cliënt dan ook graag zien dat de kaart zodanig wordt aangepast dat de 'primaat woonfunctie' niet langer voorkomt binnen de geluidzone industrie.</p>	<p>Het is juist dat een deel van de gebieden met 'primaat' wonen zijn gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerd industrieterrein. Binnen deze gebieden wordt echter al wel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw. Het is aan de creativiteit van de initiatiefnemers om de deze woningbouw zo vorm te geven dat voldaan wordt aan onder meer de regels ten aanzien van de maximale geluidsbelasting. De aanduiding 'primaat werken' geeft uitsluitend aan dat woningbouw ook op de begane grond is toegestaan. Met deze aanduiding wordt niet geregeld of woningbouw überhaupt mogelijk of toegestaan is. Ook zonder de aanduiding 'primaat wonen' zou woningbouw binnen de geluidzone zijn toegestaan, mits aan alle geldende randvoorwaarden wordt voldaan. Daarom stelt het college voor om deze aanduiding op de kaart 'Ruimtelijk en functioneel raamwerk' behorende bij de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit in stand te houden.</p>
CC	<p>Cliënt lijkt te constateren dat op zowel kaart 1: ruimtelijk functioneel raamwerk als kaart 2: ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte een brug over de Binckhorsthaven is aangegeven. Een brug op deze locatie kan volgens cliënt een grote belemmering betekenen</p>	<p>Er zijn over de Binckhorsthaven twee nieuwe routes en verbindingen getekend. Deze zijn indicatief. Het betreft langzaam verkeers-verbindingen met een daarop afgestemde dimensionering waarvan zowel de exacte locatie als de wijze van uitvoering (doorvaarthoogte, wel/niet beweegbaar) nog nader te bepalen zijn. Deze verbindingen zijn</p>

	<p>voor de vaarbewegingen ten behoeve van cliënt (en de betonmortelcentrale) en daarmee een belangrijke beperking voor de bedrijfsvoering. Cliënt kan zich dan ook niet met de suggestie van een brug op deze locatie verenigen en verzoekt de raad daarom deze kaarten dusdanig aan te passen dat deze 'brug' hierop niet langer als nieuwe route en verbinding is opgenomen.</p>	<p>alleen mogelijk als het scheepsverkeer en de bestaande bedrijfsactiviteiten gelegen rondom deze verbinding/brug niet gehinderd worden. Deze verbindingen zijn toekomstige ambities. Als het gebied in de toekomst zou verkleuren van industriegebied naar een gemengd woon-werkgebied, dan dient deze verbinding ingepast te worden.</p> <p>Gelijktijdig met het omgevingsplan zal de nieuwe gebiedsaanpak voor de Binckhorst ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. In de gebiedsaanpak zal worden beschreven op welke wijze de gemeente op gebiedsniveau wil samenwerken aan de uitwerkingen ervan, o.a. in de vorm van gebiedspaspoorten per deelgebied. Wanneer een gebied zal transformeren, zal bij de nadere uitwerking alle belanghebbenden betrokken worden. In het kader van de uitwerking in gebiedspaspoorten zal ook, in overleg met belanghebbenden, nader invulling gegeven worden aan de indicatieve verbindingen.</p> <p>Het college zal daarnaast de raad voorstellen om in artikel 10 (Water) een bepaling op te nemen waarin wordt bepaald dat (nieuwe) bruggen het scheepvaartverkeer niet mogen hinderen.</p>
DD	<p>In de planregels voor bouwen binnen de bestemming "transformatiegebied" is de randvoorwaarde opgenomen dat de Haagse CO2-eisen in acht moeten worden genomen. In de bijbehorende beleidsregels wordt voor de Haagse CO2-eisen verwezen naar het Gebiedsgericht Milieubeleid (RIS 127626). In dit document zijn volgens indiener geen concrete CO2-eisen opgenomen. Hierdoor kan volgens indiener ten onrechte niet worden nagegaan aan welke concrete normen moet worden voldaan. Zolang dit niet duidelijk is, kan cliënt zich hier niet mee verenigen.</p>	<p>Het Gebiedsgericht Milieubeleid is momenteel niet raadpleegbaar via het Raadsinformatiesysteem. Daarom heeft het college de CO2-eisen die zijn opgenomen in het Gebiedsgericht Milieubeleid opgenomen in een beleidsregel CO2-eisen.</p>
EE	<p>De rails waarop de kraan aan de kade van cliënt rijdt, zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (kaart 3: waardevolle bebouwing). In de beleidsregels staat over waardevolle bebouwing anders dan in de planregels dat deze zo veel mogelijk behouden dient te blijven. Hierdoor is voor cliënt onduidelijk in hoeverre de rails behouden dienen te blijven en daarmee wat de consequentie van deze aanwijzing is. Indien de rails te allen tijde behouden dienen te blijven en hieraan geen aanpassingen mogen plaatsvinden, betekent dit een onaanvaardbare beperking voor cliënt. Dit zou eventuele renovatie of vernieuwingen namelijk onmogelijk maken.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8.</p>
FF	<p>Op de plankaart heeft een deel van het terrein cliënt de gebiedsaanduiding "overige zone - leiding gas". Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mogen ingevolge de planregels geen bouwwerken worden gebouwd, behoudens bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding. In uitzondering op deze hoofdregel kan ter plaatse van deze aanduiding toch worden gebouwd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten, • de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad; • vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. <p>Gelet hierop is het volgens indiener voor beperkt kwetsbare objecten niet mogelijk om af te wijken van de hoofdregel dat ter plaatse van de aanduiding niet gebouwd mag worden. Aangezien onder andere een bedrijfsgebouw al wordt aangemerkt als beperkt kwetsbaar object, levert dit voor cliënt, zonder dat dit is gemotiveerd, een onaanvaardbare beperking op. Dit zou namelijk betekenen dat bij een eventuele</p>	<p>Artikel 7 is niet van toepassing op bestaande activiteiten. Daarmee zijn de bestaande bedrijfsgebouwen binnen de belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding toegestaan.</p> <p>In artikel 14, tweede lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is opgenomen dat binnen de belemmeringenstrook van een aardgastransportleiding geen nieuwe bestemming mag worden toegestaan die het oprichten van bouwwerken toestaat. Daarmee is het verzoek van indiener om ook nieuwe bedrijfsbebouwing toe te staan binnen de belemmeringenstrook rondom de aardgastransportleiding in strijd met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.</p> <p>Het college is het met indiener eens dat ten onrechte geen afwijkingmogelijkheid is opgenomen voor beperkt kwetsbare objecten. In artikel 14, derde lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is de mogelijkheid opgenomen om in een bestemmingsplan (omgevingsplan) met een binnenplanse afwijking het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook rondom een aardgastransportleiding toe te staan, waarbij wordt bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Daarom stelt het college de raad voor om in artikel 7.2.1 sub l onder 1 te bepalen dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.</p>

	<p>herindelings van het terrein ter plaatse van deze zone geen bebouwing mogelijk zou zijn en de zone loopt over een behoorlijk groot deel van het terrein van cliënt. Op dit moment zijn dan ook onder andere de asfaltcentrale zelf en diverse freesvakken binnen deze zone aanwezig. Nu de leiding er al ligt deze gebouwen hier nu ook aanwezig zijn, verzoekt indiener namens cliënt de gemeenteraad deze regeling zodanig aan te passen dat (ook nieuwe) bedrijfsbebouwing binnen deze zone wel mogelijk is.</p>	<p>Daarmee kan wel worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 sub k ten behoeve van het oprichten van beperkt kwetsbare objecten.</p>
GG	<p>Ten aanzien van de activiteit bouwen binnen de bestemming "transformatiegebied" is als randvoorwaarde opgenomen dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie. Het is cliënt echter niet duidelijk of dit de enige randvoorwaarde is die van toepassing is op het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, of dat hiervoor ook aan alle andere randvoorwaarden ten aanzien van bouwen moet worden voldaan. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad daarom dit aspect te verduidelijken.</p>	<p>Op basis van het gestelde in artikel 7.2.2 van het ontwerp-omgevingsplan dienen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan alle gestelde randvoorwaarden te voldoen. Dit is niet gebruikelijk en acht het college derhalve niet wenselijk. Zo is het voor het plaatsen van een erfafscheiding onwenselijk als deze dient te voldoen aan de minimale bouwhoogte als gesteld in artikel 7.2.2 sub a onder 1. Daarom stelt het college voor om het bepaalde in artikel 7.2.2 onder j te laten vervallen en in artikel 4 een uitzondering op te nemen waarmee voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, mits deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naar hun aard en omvang passen bij de activiteit; - niet hoger zijn dan 5 meter. <p>Voor het oprichten van grotere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, acht het college een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit wel noodzakelijk. Wanneer het bijvoorbeeld gaat om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van meer dan 25 meter (of 1,5 keer de hoogte van de omliggende bebouwing) dient in het kader van het bezonningsbeleid van de gemeente Den Haag getoetst te worden aan de bezonningsnormen. Het is in een dergelijk geval niet wenselijk dat zondermeer vergunning verleend kan worden zonder dat de gevolgen voor de bezonning in beeld zijn gebracht.</p>
HH	<p>Volgens indiener volgt uit de plankaart van het omgevingsplan en de bijbehorende regels niet waar het gezoneerde industrieterrein zich bevindt. Het gezoneerde industrieterrein is weliswaar opgenomen in het GIS-systeem, maar dit is juridisch niet bindend.</p>	<p>(De geluidszone van) het gezoneerd industrieterrein is inderdaad niet op de verbeelding opgenomen. In plaats daarvan zijn zowel het gezoneerd industrieterrein als de bijbehorende geluidszone opgenomen in het GIS-systeem. Om die reden is artikel 7.2.1 sub a vetgedrukt, waarmee wordt verwezen naar het GIS-systeem (zie artikel 6 sub b).</p> <p>Naar het oordeel van het college beperkt dit de rechtszekerheid van bestaande bedrijven op het gezoneerd industrieterrein te veel. Het college zou dan de geluidszone aan kunnen passen zonder dat bestaande bedrijven daartegen beroep kunnen instellen. Dat zou pas mogelijk zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van gevoelige activiteiten binnen de oorspronkelijke begrenzing van het gezoneerd industrieterrein. Dat acht het college onwenselijk. Daarom stelt het college de raad voor om het gezoneerd industrieterrein op de verbeelding op te nemen en in artikel 7.2.1 onder g te verwijzen naar de aanduiding zoals opgenomen op de verbeelding.</p>
II	<p>Bovendien is de randvoorwaarde waarin naar het gezoneerde industrieterrein wordt verwezen niet dikgedrukt, zodat hierin een verwijzing naar het GIS-systeem ontbreekt. Nu elke onduidelijkheid over de locatie van het gezoneerde industrieterrein moet worden vermeden, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad het ontwerpplan op dit punt aan te passen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder HH, waarin het college de raad voorstelt om het gezoneerd industrieterrein op te nemen op de verbeelding en artikel 7.2.1 onder g aan te passen. Daarmee wordt niet meer verwezen naar het GIS-systeem en hoeft deze bepaling niet dikgedrukt te zijn.</p>
JJ	<p>Op grond van de planregels bestaat volgens cliënt de mogelijkheid om het gezoneerde industrieterrein te wijzigen of op te heffen, indien dit niet tot onevenredige benadeling van binnen de zone gevestigde inrichtingen leidt. Hiermee wordt volgens cliënt ten onrechte de suggestie gewekt dat de mogelijkheid bestaat het gezoneerde industrieterrein op te heffen terwijl hier nog 'grote lawaaimakers' aanwezig zijn. Nu dit volgens cliënt niet aan de orde zal kunnen zijn, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad deze mogelijkheid uit de planregels te verwijderen.</p>	<p>In artikel 7.2.6 sub j is de mogelijkheid opgenomen om het gezoneerd industrieterrein op te heffen, waarbij drie voorwaarden zijn genoemd. In sub b is opgenomen dat geen geluidsoneringsplichtige inrichting is gevestigd binnen het gezoneerde industrieterrein. Hiermee is gepoogd de voorwaarde uit artikel 41, derde lid van de Wet geluidhinder te borgen. Het college is het echter met indiener eens dat uit de redactie van artikel 7.2.6 sub j niet duidelijk genoeg blijkt dat opheffing of wijziging van het gezoneerd industrieterrein niet mogelijk is, indien nog grote lawaaimakers aanwezig zijn. Daarom stelt het college de raad voor om artikel 7.2.6 sub j aan te passen, door te bepalen dat wijziging of opheffing van het gezoneerd industrieterrein er niet toe mag leiden dat een geluidsoneringsplichtige inrichting is gevestigd buiten het gezoneerde industrieterrein.</p>

		Overigens stelt het college naar aanleiding van een zienswijze van een andere indiener de raad voor om artikel 7.2.6 sub j te wijzigen in een wijzigingsbevoegdheid, omdat artikel 41, eerste lid van de Wet geluidhinder bepaald dat een gezoneerd industrieterrein uitsluitend kan worden gewijzigd of opgeheven bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.
KK	Op de plankaart zijn gebiedsaanduidingen "overige zone - zone (...)" opgenomen, welke per gebied verschillen. Deze aanduidingen komen volgens indiener in de planregels echter nergens terug. Bedoeld lijkt te zijn te verwijzen naar de in de planregels wel veelvuldig voorkomende deelgebieden: Trekvlizzone, Gasfabriekterrein en omgeving, Spoorboogzone, Begraafplaatszone en Binckhorsthaven & Maanplein. Doordat niet juist naar deze deelgebieden wordt verwezen, kan hier echter onduidelijkheid over bestaan. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad daarom dit gebrek te herstellen.	Indiener geeft terecht aan dat op ruimtelijkeplannen.nl de gebiedsaanduiding 'overige zone – zone (...)' is opgenomen, waar in de regels van het omgevingsplan deze gebiedsaanduiding niet voorkomt. Met deze gebiedsaanduidingen worden de verschillende deelgebieden binnen de Binckhorst aangeduid. Het college stelt de raad voor om de aanduiding Overige zone – zone 1 op de verbeelding te wijzigen in Overige zone – Spoorboogzone en de aanduidingen voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze aan te passen. Daarnaast stelt het college de raad voor om in bijlage 1 bij de regels het 'Spoorboogzone' te definiëren door te verwijzen naar de aanduiding Overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein en voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze definities op te nemen.
LL	In de randvoorwaarde die dient ter voorkoming van een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) op de gevels van geluidgevoelige functies, wordt verwezen naar de gevels van gebouwen waarin 'gevoelige activiteiten' plaatsvinden. Het begrip 'gevoelige activiteit' is volgens cliënt in de planregels echter niet gedefinieerd. Wel gedefinieerd is het begrip 'gevoelige functies'. Hiermee wordt waarschijnlijk hetzelfde bedoeld, maar elke onduidelijkheid hierover moet volgens cliënt worden voorkomen althans weggenomen. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad daarom het plan op dit punt zodanig aan te passen dat hierover geen enkele twijfel kan bestaan.	In de begripsbepalingen is inderdaad ten onrechte geen definitie opgenomen voor gevoelige activiteit. Daarom stelt het college de raad voor om het begrip 'gevoelige functie' in bijlage 1 bij de regels te wijzigen in 'gevoelige activiteit'.
MM	In de randvoorwaarde die dient ter voorkoming van een hogere geluidsbelasting is de mogelijkheid opgenomen om conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' 2 dB af te trekken van het afgeronde rekenresultaat voor de geluidsbelasting. De in de randvoorwaarde genoemde methode is niet opgenomen in de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai'. Vermoedelijk is bedoeld te verwijzen naar het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' waarin deze methode wel is opgenomen. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen verzoekt indiener, namens cliënt, de raad het plan op dit punt aan te passen. Waarbij cliënt - om ook elke onduidelijkheid voor de toekomst te voorkomen - graag in de planregel opgenomen zou zien dat wordt verwezen naar de regeling "zoals die op het moment van vaststellen van het omgevingsplan van kracht was".	Het is juist dat de genoemde aftrek van 2 dB niet is geregeld in de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' (kortweg HMRI) maar in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (kortweg RMG2012). Aangezien het nog onduidelijk is in hoeverre het RMG2012 bij invoering van de Omgevingswet blijft bestaan, is ervoor gekozen niet naar deze regeling te verwijzen maar de criteria voor toepassing van deze aftrek expliciet te benoemen. Omdat de HMRI zeer waarschijnlijk wel blijft bestaan, wordt daar wel expliciet naar verwezen. Verder is het niet zo dat zou zijn aangegeven, dat deze aftrek conform de HMRI wordt toegepast. Er is slechts aangegeven dat deze aftrek moet worden toegepast op het rekenresultaat dat conform de HMRI is berekend en afgerond. Daarna komt toetsing aan de gestelde norm pas aan bod. Naar het oordeel van het college leidt de opgenomen planregel daarmee niet tot onduidelijkheid. Verder is de door indiener voorgestelde formulering naar het oordeel van het college te vaag (want zonder concrete verwijzing naar bijlage II van het RMG2012) en te relatief (want gekoppeld aan het moment van vaststellen van het Omgevingsplan). Het college acht het opnemen van de door indiener voorgestelde formulering, namelijk te verwijzen naar het RMG2012 "zoals die op het moment van vaststellen van het omgevingsplan van kracht was" ongewenst. Het verdient de voorkeur om niet afhankelijk te blijven van het RMG2012 in zijn huidige vorm. Zonder een directe verwijzing naar het RMG2012 is het later makkelijker om deze regel aan te passen aan de nieuwe situatie waarin het RMG2012 (in al dan niet gewijzigde vorm) zal zijn opgenomen in de Omgevingswet met bijbehorende besluiten en regelingen.
NN	Op grond van de regeling zoals die is opgenomen in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' mag alleen een aftrek plaatsvinden, indien sprake is van bedrijven met een jaargemiddeld niet continue geluidsuitstraling. Het woord jaargemiddeld ontbreekt echter in de planregel. Indiener verzoekt, namens cliënt, de raad het plan daarom ook op dit punt aan te	Het college is het met indiener eens dat ten onrechte in artikel 7.2.1 sub a niet expliciet is aangegeven dat het om bedrijven gaat die jaargemiddeld als niet continu te beschouwen zijn. Het college stelt de raad voor het omgevingsplan op dit punt aan te passen.

	passen.	
OO	<p>Verder is volgens indiener in de planregels een randvoorwaarde opgenomen op grond waarvan er rekening mee moet worden gehouden dat geen onevenredige trillinghinder wordt veroorzaakt of dat gevoelige functies daaraan worden blootgesteld. In beleidsregel 11 wordt in het kader van trillinghinder echter enkel ingegaan op het vestigen van nieuwe bedrijven die trillinghinder veroorzaken. Hierdoor wordt volgens indiener ten onrechte de indruk gewekt dat bij de vestiging van gevoelige functies niet naar bestaande oorzaken van trillinghinder hoeft te worden gekeken. Indiener verzoekt, namens cliënt, de gemeenteraad daarom de beleidsregels op dit punt aan te passen.</p>	<p>Indiener geeft terecht aan dat in de beleidsregel Trillinghinder uitsluitend wordt ingegaan op het vestigen van nieuwe bedrijven die trillinghinder veroorzaken en daarmee niet geborgd is hoe nieuwe gevoelige activiteiten moeten aantonen dat geen onevenredige trillinghinder wordt ervaren, zoals is opgenomen in artikel 7.2.1 sub p. In de beleidsregel wordt dit uitgewerkt.</p>
PP	<p>In de planregels is als voorwaarde opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze niet onevenredig mag worden geschaad. Blijkens beleidsregel 1 geldt voornoemde randvoorwaarde niet alleen voor bestaande bedrijven, maar ook voor nieuwe bedrijven indien zij zich eerder vestigen dan gevoelige functies. Dit is echter niet verankerd in de planregels. Indiener verzoekt, namens cliënt de raad daarom de planregels zodanig aan te passen dat ook nieuwe bedrijven die zich eerder vestigen dan gevoelige functies beschermd worden.</p>	<p>Zoals indiener terecht aangeeft is in de regels van het omgevingsplan niet geborgd dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande bedrijven, maar ook met nieuwe bedrijven indien zij zich op grond van het omgevingsplan eerder vestigen dan gevoelige functies. Dit is een gevolg van de definitie van bestaande activiteiten (en eveneens van bestaande bebouwing) alsmede de formulering in artikel 3a en b, waarbij uitsluitend verwezen wordt naar de Tabel bestaande activiteiten, het 3D-model en GIS-systeem. Daarom stelt het college voor om de volgende aanpassingen door te voeren: In artikel 3 sub a wordt ook verwezen naar bestaande activiteiten, zoals opgenomen GIS-systeem In de begripsbepalingen voor bestaande activiteiten en bebouwing wordt toegevoegd dat als bestaand tevens activiteiten of bebouwing wordt aangemerkt die na de terinzagelegging van het omgevingsplan vergund is.</p>
QQ	<p>Voor het water dat is gelegen in het plangebied (onder andere direct naast het terrein van cliënt) geldt de bestemming "Water". Binnen deze bestemming zijn onder andere woonschepen toegestaan. Een ligplaats voor een woonschip is een geluidgevoelig terrein als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Gelet hierop is het voor cliënt van groot belang dat ook binnen de bestemming "Water" goed is verankerd dat woonboten niet mogelijk zijn op te korte afstand van het terrein van cliënt. In het ontwerpplan is dit echter niet het geval.</p> <p>Een aantal randvoorwaarden dat ter bescherming van onder andere cliënt als grote lawaaimaker en veroorzaker van geuroverlast wel is opgenomen binnen de bestemming "transformatiegebied" ontbreekt binnen de bestemming "water". Het gaat hier om de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de voorwaarde waarin is geregeld dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezonde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) mag bedragen (randvoorwaarde a binnen de bestemming "transformatiegebied"); en • de voorwaarde op grond waarvan in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein ter plaatse van het gezonde industrieterrein geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen mag plaatsvinden (randvoorwaarde g binnen de bestemming "transformatiegebied"). • de voorwaarde op grond waarvan binnen de "milieuzone - geurzone" geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan 	<p>Het college is het met indiener eens dat ook ligplaatsen voor woonschepen zijn aan te merken als geluidgevoelig terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden dient inderdaad in de functie "Water" geborgd te worden dat woonschepen niet mogelijk zijn op te korte afstand van het gezonde industrieterrein. Het college stelt de raad voor om de door indiener genoemde randvoorwaarden ook op te nemen in artikel 10.2.1.</p>

	<p>(randvoorwaarde binnen de bestemming "transformatiegebied").</p> <p>Om te voorkomen dat binnen de bestemming "water" op korte afstand van cliënt woonboten komen te liggen en daarmee een belemmering voor de bedrijfsvoering gaan vormen, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad om de hiervoor genoemde randvoorwaarden ook binnen de bestemming "water" op te nemen. Waarbij de eerste voorwaarde zodanig aangepast zal moeten worden dat deze ook van toepassing is op (ligplaatsen van) woonboten.</p>	
RR	<p>Cliënt wijst er nog op dat cliënt voor de bevoorrading gebruikmaakt van vrachtschepen en dat woonboten ook daarom een belemmering voor de bestaande bedrijfsvoering kunnen vormen (beperking keermogelijkheden en overlast golven voor woonboten). Nu het ontwerpplan als uitgangspunt heeft dat bestaande bedrijven moeten worden gerespecteerd, verzoekt indiener, namens cliënt, de raad voornoemde punten zodanig in het plan te verankeren dat een ligplaats van een woonboot geen belemmering voor de bedrijfsvoering van cliënt kan betekenen.</p>	<p>De woonschepen liggen al vanaf 1995 op gelijke wijze aan de Jupiterkade afgemeerd en zijn daarom, net als het bedrijf van client van indiener, als bestaande activiteit aan te merken. Deze ligplaatsen moeten dan ook worden gerespecteerd. Met inachtneming van de nautische spelregels (mn. snelheid en manoeuvreren) en goede afstemming van bediening van de Geestbrug en Binckhorstbrug kunnen beide functies naast elkaar bestaan. Bijwijzigingen van een ligplaatsenplan wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de belangen van de scheepvaart / het nautisch verkeer.</p>
SS	<p>Gelet op het uitgangspunt van het ontwerpplan dat bestaande bedrijven moeten worden gerespecteerd, gaat cliënt ervan uit dat het toepassen van de experimenteerbepaling nooit tot beperkingen van de bedrijfsvoering van cliënt kan leiden. Om hierover geen enkele onduidelijkheid te laten bestaan, zou cliënt dit graag door de raad bevestigd zien.</p>	<p>De experimenteerbepaling is bedoeld om extra ruimte te bieden om af te wijken van bepalingen in het omgevingsplan. Het afwijken van het omgevingsplan via de experimenteerbepaling dient een bevoegdheid van de raad te zijn. Daarom is de uitgebreide Wabo-procedure (26 weken) van toepassing om gebruik te kunnen maken van de experimenteerbepaling. De experimenteerbepaling biedt daarmee geen meerwaarde ten opzichte van de wettelijke mogelijkheden om middels een Wabo-procedure af te wijken van het omgevingsplan. Het college stelt de raad voor om artikel 20 te schrappen.</p>
TT	<p>Tot slot is het cliënt opgevallen dat het wel de bedoeling lijkt te zijn geweest het aspect geur te monitoren, maar dat het aspect geur niet als zodanig in bijlage 4 bij de planregels is opgenomen. Aangezien cliënt wel meerwaarde ziet in het periodiek controleren van mogelijke knelpunten met betrekking tot geur, verzoekt indiener namens cliënt de gemeenteraad het aspect geur alsnog aan bijlage 4 toe te voegen.</p>	<p>Het aspect geur zal niet periodiek worden gecontroleerd, omdat er geen instrument is dat geur continu kan meten, zoals bijvoorbeeld met luchtkwaliteit wordt gedaan. Daarom wordt geur nu gemonitord middels geurklachtenregistratie (dit wordt bijgehouden door de ODH). Bij veel geurklachten kan er bij het bedrijf onderzoek worden gedaan om te bezien waar de geur vandaan komt, of het bedrijf werkt in overeenstemming met de voorschriften en of bedrijven aan de BBT eisen voldoen.</p> <p>De ontwikkelingen met betrekking tot de e-nose (sensoren) worden gevolgd. Indien deze methode in de toekomst geschikt blijkt te zijn voor monitoring zal worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om het in de Binckhorst toe te passen.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (bijlagen bij de) regels en beleidsregels:

Verbeelding:

- Het gezoneerd industrieterrein en de bijbehorende geluidszone worden op de verbeelding opgenomen;
- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;
- De gebiedsaanduidingen Overige zone-zone 1 t/m 5 worden vervangen door de gebiedsaanduidingen Overige zone - Spoorboogzone, Overige zone - Gasfabriekterrein, Overige zone - Binckhorsthaven en Maanplein, Overige zone - Begraafplaatszone en Overige zone - Trekvlietzone.

Regels

- In artikel 3 sub a wordt ook verwezen naar bestaande activiteiten, zoals opgenomen GIS-systeem;
- In artikel 3 wordt een bepaling opgenomen om bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde die naar hun aard en omvang passen bij de activiteit tot een hoogte van 5 meter toe te staan.
- In artikel 4 wordt een uitzondering opgenomen waarmee voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, mits deze:
 - naar hun aard en omvang passen bij de activiteit;
 - niet hoger zijn dan 5 meter.
- in artikel 7.2.1 sub a wordt toegevoegd dat het om bedrijven gaat die jaargemiddeld als niet continu te beschouwen zijn;
- In artikel 7.2.1 onder g wordt verwezen naar de aanduiding voor het gezoneerd industrieterrein, die op de verbeelding is opgenomen;
- In artikel 7.2.1 sub l onder 1 vervalt '(beperkt)';
- In artikel 7.2.2. vervalt sub j;
- Aan artikel 7.2.6 sub j wordt de voorwaarde toegevoegd dat wijziging of opheffing van het gezoneerd industrieterrein er niet toe mag leiden dat een geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd buiten het gezoneerde industrieterrein.
- In artikel 10 wordt een bepaling opgenomen dat (nieuwe) bruggen het scheepvaartverkeer niet mogen hinderen
- In artikel 10.2.1 worden de volgende voorwaarden opgenomen:
 - de voorwaarde waarin is geregeld dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) mag bedragen (randvoorwaarde a binnen de bestemming "transformatiegebied"); en
 - de voorwaarde op grond waarvan in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen mag plaatsvinden (randvoorwaarde g binnen de bestemming "transformatiegebied").
- Artikel 20 wordt geschrapt;
- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In deze set van randvoorwaarden worden:
 - geen voorwaarden gesteld ten aanzien van plinthoogtes, een openbare kade of FSI.
 - de bestaande planologische rechten overgenomen, te weten een maximale bouwhoogte van gebouwen van 25 meter, een maximaal bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel en een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 60 meter.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels wordt het begrip 'gevoelige functie' gewijzigd in 'gevoelige activiteit'.
- In bijlage 1 bij de regels wordt een definitie opgenomen voor 'FSI'
- In de begripsbepalingen voor bestaande activiteiten en bebouwing wordt toegevoegd dat als bestaand tevens activiteiten of bebouwing wordt aangemerkt die na de terinzagelegging van het omgevingsplan vergund is;
- In bijlage 1 bij de regels Begripsbepalingen en wijze van meten worden "Spoorwegboogzone", "Gasfabriekterrein", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Begraafplaatszone" en "Trekvlizone" toegevoegd en in de definities wordt verwezen naar de betreffende gebiedsaanduiding op de verbeelding;

- In bijlage 2 wordt voor het perceel Zonweg 23 ook de bestaande zandhandel opgenomen als bestaande activiteit;
- In bijlage 2 wordt voor het perceel Zonweg 23 het brutovloeroppervlak gewijzigd in 18.500 m² bvo.
- Het adres Zonweg 33 wordt opgenomen in de tabel 'het houden van een bestaand kantoor'.

3d-Model

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere hoogte dan 5 meter en die naar aard en omvang passen bij de functie worden zoals bijvoorbeeld de kranen en silo's van het bedrijf van cliënt van indiener worden opgenomen in het 3D-model.
- de hoogtes in het 3D-model worden aangepast naar de maximale bouwhoogtes van bestaande bebouwing.

Beleidsregels

- De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt zodanig aangepast dat bij (her)ontwikkelingen de kade openbaar dient te worden. Er wordt daardoor in deze beleidsregel niet meer gesproken over een klimaatbestendige kade;
- In de beleidsregel Trillinghinder wordt uitgewerkt hoe moet worden aangetoond dat gevoelige activiteiten geen onevenredige trillinghinder wordt ervaren.
- Er wordt een beleidsregel CO2-eisen opgesteld.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor om zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, Y, Z, AA, CC, DD, EE, FF, GG, HH, II, JJ, KK, LL, NN, OO, PP, QQ, en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 73 - Indiener

Code: RAAD.2017.178

Ingediend d.d.: 31 oktober 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>De Papierwarenfabriek JERO is opgericht in 1913 en is sinds 1951 gevestigd in de twee bedrijfshallen op de Komeetweg 13-15 te Den Haag, inclusief de buitenplaats. Deze locatie vormt al drie generaties het decor van het familiebedrijf van indiener en indiener heeft deze panden sinds 1951 van de Gemeente Den Haag gehuurd, begin vorig jaar heeft indiener via via moeten vernemen dat de Gemeente Den Haag bijna rond was met de verkoop van het hele bedrijvencomplex Komeetweg/Orionstraat aan een vastgoedbedrijf die bekend staat om het bouwen van woonunits.</p>	<p>Het complex aan de Komeetweg is verkocht door de gemeente, omdat het geen strategisch vastgoed is dat noodzakelijk is om te behouden met het oog op ontwikkeling van het gebied.</p> <p>Het is niet juist dat indiener via via heeft moeten vernemen dat de gemeente voornemens was het bedrijvencomplex te verkopen. Bij brief van 4 februari 2016 (kenmerk CVO/2016.66) heeft de gemeente indiener geïnformeerd dat de gemeente overeenstemming had bereikt met NU Projectontwikkeling B.V. over de verkoop van voornoemd complex en over de gevolgen van deze verkoop voor indieners.</p>
B	<p>In diezelfde periode van deze haast geheime verkoop, om precies te zijn in mei 2016, is terloops ook nog even de kadastrale omschrijving van indieners panden omgezet naar de status 'Wonen', hetgeen uiteraard niet veel goeds belooft voor de gevestigde bedrijven.</p>	<p>De kadastrale beschrijving was inderdaad abusievelijk gewijzigd in "Wonen". Dit is inmiddels gerectificeerd. De gronden staan nu wederom in het kadaster opgenomen als "Bedrijf".</p>
C	<p>Het blijft voor indiener een raadsel waarom dit hele bedrijvencomplex nooit openbaar en transparant op de vastgoedmarkt is geweest, zodoende had de Gemeente waarschijnlijk een hoger bedrag kunnen incasseren ten gunste van de stad en haar burgers, bovendien had het voor de toekomst voor indiener als bedrijf en als familie, de uitgelezen kans geweest om indieners panden zelf te kunnen kopen na 67 jaar huren en daarmee eindelijk met meer zekerheid en zelfbeschikking te kunnen ondernemen, in plaats van steeds meer aan de commerciële vastgoedgoden te zijn overgeleverd, zoals jammer genoeg nu het geval lijkt.</p>	<p>De gemeente is niet verplicht huurders een eerste mogelijkheid te bieden tot het kopen van de panden. Dat zou namelijk een verkapt recht op eerste koop zijn.</p> <p>De opdracht in deze casus was om het complex in het geheel te verkopen via een openbare procedure. De gemeente werd echter al snel geconfronteerd met een goed bod, waardoor vroegtijdig werd besloten het complex te verkopen.</p>
D	<p>In het Ontwerp-Omgevingsplan wordt meerdere malen beweerd, dat er voortdurend rekening zal worden gehouden met de zittende bedrijven tijdens dit hele proces van transitie naar een gemengd gebied van wonen en werken, indiener staat daar thans een beetje sceptisch tegenover, desondanks hoopt indiener op een beschermende en stimulerende houding ten opzichte van hun bedrijf en vele andere bedrijven die in hetzelfde schuitje zitten, zo'n houding zou indiener, als 105 jaar oud bedrijf, recht doen en bovendien het begrip Gemeente waardig zijn.</p>	<p>In het omgevingsplan worden de bestaande rechten van de zittende bedrijven beschermd doordat deze zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Nieuwe initiatieven waarmee gevoelige functies mogelijk gemaakt worden, dienen rekening te houden met de bestaande activiteiten en bijbehorende milieufactoren zoals deze zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten. Op deze manier zijn de rechten van de bestaande bedrijven planologisch beschermd (Verwezen wordt ook naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1). De gemeente kan echter in een omgevingsplan of bestemmingsplan de eigenaar van gronden binnen het plangebied niet verbieden een procedure te starten tot beëindiging van de huur van zijn panden.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 74 – Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Code: RAAD.2017.179

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Allereerst wil indiener als bestuurlijke partner in de regio waardering uitspreken voor de opzet en strekking van het ontwerp-plan. Het tempo waarmee het ontwerp-plan tot stand is gekomen heeft ertoe geleid dat de onderbouwing van het plan deels niet met buurgemeenten is afgestemd. Daarom vraagt indiener, als buurgemeente, aanvullend onderzoek te verrichten naar de effecten van de planvorming in de Binckhorst op Voorburg en Rijswijk, voor zover dat nog niet is gebeurd.	Het college dankt indiener allereerst voor de uitgesproken waardering voor de opzet en strekking van het ontwerp-omgevingsplan. Het is inderdaad zo dat nog niet over het volledige ontwerp-omgevingsplan afstemming met indiener had plaatsgevonden voor de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan. Sinds de terinzagelegging heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met (ambtelijke vertegenwoordigers van) het college van Leidschendam-Voorburg. Op het verzoek van indiener om aanvullend onderzoek te verrichten, wordt onder C ingegaan.
B	Ook verzoekt indiener om de betreffende onderwerpen ook over de gemeentegrens te monitoren.	Op deze zienswijze wordt onder J nader ingegaan.
C	Uit het plan en de daarvan deel uitmakende bijlagen blijkt dat op meerdere onderdelen nog geen onderzoek naar de planeffecten in Voorburg is verricht, noch dat die effecten bij een belangenafweging zijn betrokken. Indiener betreurt dit en gaat ervan uit dat de gemeente ter onderbouwing van het definitieve omgevingsplan alsnog ten minste op basis van 'worst case' scenario's onderzoek doet naar de gevolgen van het plan (zowel binnen als buiten de Haagse gemeentegrenzen. Indiener is van mening dat meerdere thema's om aanvullend onderzoek naar effecten in Voorburg vragen.	<p>In het ontwerp-omgevingsplan wordt op een andere manier omgegaan met onderzoekslasten dan in een regulier bestemmingsplan. Op grond van artikel 7c van het Besluit uitwerking Crisis- en herstelwet heeft de gemeente de mogelijkheid om onderzoekslasten door te schuiven naar de fase van de vergunningverlening. In het omgevingsplan zijn normen opgenomen, bijvoorbeeld ten aanzien van maximale geluidsbelastingen. vervolgens is het aan een initiatiefnemer om bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan te tonen dat het betreffende initiatief voldoet aan de in het omgevingsplan opgenomen normen. Naast de in omgevingsplan opgenomen normen, gelden de wettelijke grenswaarden.</p> <p>De onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ontwerp-omgevingsplan beperken zich (indien nodig) niet enkel tot de grenzen van het plangebied, maar houden ook rekening met de effecten op omliggende (woon)gebieden, zowel in Leidschendam-Voorburg als in Rijswijk en Den Haag. Voor de meeste milieuthema's is bovendien wettelijk bepaald wat de omvang van het onderzoeksgebied dient te zijn. Als het onderzoeksgebied de gemeentegrenzen overschrijdt, dient uiteraard ook het deel buiten de gemeentegrenzen beschouwd te worden in het onderzoek en dat is ook gebeurd. Het college stelt de raad voor dit in het Omgevingseffectrapport te verduidelijken.</p> <p>Specifiek ten aanzien van de gevolgen voor bestaande economische functies (horeca en detailhandel) geldt dat door Bureau Stedelijke Planning een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is gedaan om te bepalen welke ruimte voor deze voorzieningen geboden kan worden zonder dat er sprake is van onaanvaardbare gevolgen op bestaande economische functies elders in Den Haag en de regio Haaglanden. Daaronder vallen ook de aangrenzende (woon)gebieden in Leidschendam-Voorburg en Rijswijk. Maatschappelijke voorzieningen zullen met name door de gemeente Den Haag zelf worden gerealiseerd, dan wel zijn voorzieningen die door hun geringe opbrengsten niet gerealiseerd zullen worden indien daar geen behoefte voor is. Om die reden verwacht het college geen ingrijpende gevolgen voor het woon- en leefklimaat als gevolg van het realiseren van maatschappelijke voorzieningen.</p> <p>Via botsproeven is onder meer onderzocht wat de gevolgen zijn van een worst case scenario (Botsproef 2, 'Maximale mogelijkheden'). In deze botsproef is wel degelijk ook gekeken naar de gevolgen voor onder meer Leidschendam-Voorburg, maar het college is het met indiener eens dat dit duidelijker in het onderzoeksrapport naar voren kan worden gebracht. Om die reden heeft het Antea Group verzocht hier in de rapportage van de botsproeven (opgenomen in bijlage 34 bij het OER) meer aandacht aan te besteden. De gewijzigde rapportage is als bijlage</p>

		bij het raadsvoorstel gevoegd.
D	Indiener maakt zich zorgen over verdergaande groei (meer dan de 5.000 woningen waarmee nu rekening wordt gehouden) op de Binckhorst. De effecten van een dergelijk groeiscenario op de omgeving van het gebied, zijn nog niet berekend.	<p>Het omgevingsplan voorziet niet in de realisatie van meer dan 5.000 woningen. In de planregels is in artikel 7.2.5 onder a opgenomen dat het totaal aantal woningen maximaal 5.000 bedraagt. Zoals in de Algemene beantwoording onder 4.2 stelt het college de raad voor dit aantal aan te passen door de bestaande en vergunde woningen hierop in mindering te brengen.</p> <p>Het omgevingsplan biedt daarnaast geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Er is daarom geen noodzaak om op dit moment de effecten van eventuele verdere groeiscenario's te berekenen in het kader van het omgevingsplan. Op het moment dat blijkt dat er toch behoefte is aan verdergaande groei (op het moment dat het maximum van het omgevingsplan wordt bereikt en er nog steeds vraag is naar mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren) zal het omgevingsplan op dit punt moeten worden herzien. Uiteraard zullen dan ook opnieuw alle benodigde (milieu)onderzoeken uitgevoerd moeten worden.</p>
E	Ook de regeling voor evenementen in artikel 7.2.17 kan belastend zijn voor de omgeving. De effecten van evenementen zullen ook buiten de gemeentegrens van Den Haag merkbaar zijn. Uit het plan blijkt niet dat onderzocht is wat het effect zal zijn van dergelijke evenementen op de kwaliteit van de leefomgeving, in het algemeen zowel als specifiek in Voorburg. Indiener verzoekt de gemeente dat voor het definitieve omgevingsplan alsnog te doen.	<p>Evenementen dienen conform artikel 7.2.17 te voldoen aan een aantal regels. In dit artikel is onder meer een maximaal aantal evenementen, maximale duur en een maximale geluidsbelasting opgenomen. Daarnaast dienen evenementen ook te voldoen aan de algemene randvoorwaarden, waarmee o.a. eisen gesteld worden ten aanzien van bereikbaarheid.</p> <p>Voor een evenement zal op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd moeten worden en in het kader daarvan zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in lid c genoemde geluidsnormen. Daarbij wordt gekeken naar de geluidsbelasting op gevel van geluidsgevoelige activiteiten, ongeacht of deze in Den Haag of Voorburg ligt.</p> <p>Als aan de voorgeschreven regels wordt voldaan zal er naar het oordeel van het college geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in Den Haag, Rijswijk of Voorburg.</p> <p>Via de botsproeven, uitgevoerd door Antea Group is onderzocht of deze regeling uitvoerbaar is. De botsproeven hebben niet aangetoond dat dat niet het geval is.</p>
F	Ten aanzien van de toegestane bouwhoogte vraagt indiener de aandacht voor het deel van de Binckhorst, langs de Maanweg. Daar is nu, op basis van het ontwerp-omgevingsplan een bouwhoogte van 50 meter toegestaan. Effecten op bezonning van Voorburg West moeten zoveel mogelijk worden voorkomen en zou er meer aandacht moeten zijn voor doorzicht. Wandvorming moet worden voorkomen.	<p>In artikel 7.2.2, lid c van de planregels is opgenomen dat de bezonning van belendende percelen niet onevenredig mag worden aangetast, waarbij het Haags bezonningsbeleid in acht moet worden genomen. Deze norm voorkomt dat onaantvaardbare effecten op de bezonning van omliggende woningen (binnen en buiten Den Haag) kunnen ontstaan als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning van bebouwing langs de Maanweg met een hogere hoogte dan 25 meter zal dus moeten worden aangetoond dat de bezonning van nabij gelegen percelen in Voorburg niet onevenredig wordt aangetast. Daarmee wordt voorkomen dat onevenredige negatieve effecten op de bezonning van de woningen in Voorburg West zullen optreden.</p> <p>Het omgevingsplan maakt aan de Maanweg bebouwing tussen de 13 en 30 meter mogelijk. Hierboven zijn hoogteaccenten tot 50 meter mogelijk. Langs de Maanweg worden dergelijke bouwhoogtes vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend geacht. De zone langs de Maanweg ligt op 80 tot 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen in Voorburg West. Hiertussen ligt de Broeksloot met een parkachtige en bomenrijke inrichting. Indien sprake zal zijn van wandvorming, zal dit door de relatief grote afstand en het tussen gelegen groen niet leiden tot onaantvaardbare hinder.</p>
G	Voor het autoverkeer zijn de toekomstige effecten van de ontwikkelingen op de Binckhorst scherp in beeld gebracht. Dit leidt tot meerdere knelpunten in de verkeersafwikkeling, vooral in de directe omgeving van de A12. De bijbehorende regels bieden volgens indiener onvoldoende garantie dat het verkeer ook in	In het kader van de botsproef Maximale mogelijkheden is uitgegaan van een worst case scenario, waarbij de theoretisch maximaal mogelijke stedenbouwkundige massa volledig gevuld is, in hoofdzaak met bedrijven. In dat scenario zouden bedrijven zich ook in hoogbouw vestigen, hetgeen in de praktijk niet erg waarschijnlijk is. In het worst-case-scenario zouden knelpunten in de verkeersafwikkeling kunnen

	<p>Leidschendam-Voorburg niet vastloopt, doordat het ontwerp-plan beperkt blijft tot de verkeerssituatie op een drietal kruispunten op de Binckhorst. Graag ziet indiener dat de afrit A12/Binckhorstlaan en de kruispunten Bernhardlaan/ Laan van Nieuw Oost Einde, Binckhorstlaan/ Maanweg en Prinses Mariannelaan/ Binckhorstlaan toegevoegd worden aan de onderzoeksopgave.</p>	<p>ontstaan. Om die knelpunten te voorkomen heeft het college het ontwerp-omgevingsplan aangevuld met de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7.2.1 sub i. De opgenomen kruisingen betreffen maatgevende kruisingen die zijn afgeleid uit de MER Rotterdamsebaan. Indien de verkeersafwikkeling op deze maatgevende kruisingen is gegarandeerd, zullen elders in en rondom de Binckhorst geen knelpunten optreden als gevolg van de ontwikkelingen die het omgevingsplan Binckhorst mogelijk maakt.</p> <p>Het college is het met indiener eens dat nadelige effecten op de verkeerssituatie in Voorburg-West niet zijn uit te sluiten zonder de kruisingen Maanweg - Binckhorstlaan en Prinses Mariannelaan – Binckhorstlaan te bezien. Daarom stelt het college de raad voor om deze kruisingen toe te voegen aan artikel 7.2.1 sub i.</p> <p>Bij de kruising van de Regulusweg met de Maanweg, zoals deze in artikel 7.2.1 sub i is opgenomen, wordt het geheel van daar gelegen en regeltechnisch gekoppelde kruisingen en aansluitingen waaronder ook de op- en afrit van de A12 en de kruising van de Bernhardlaan met de Laan van Nieuw Oost Einde begrepen. Ter verduidelijking stelt het college de raad voor om dit aan artikel 7.2.1 sub i toe te voegen.</p>
H	<p>Indiener onderschrijft de ambities van een fijnmazig netwerk voor langzame verkeersverbindingen. Indiener gaat ervan uit dat de gemeente bewoners en bedrijven uit Voorburg-West en het Huygenskwartier Voorburg bij de verdere planuitwerking betreft.</p>	<p>Het college zal de bewoners en bedrijven uit Voorburg-West en de bewoners uit het Huygenskwartier bij de uitwerking van plannen voor langzaam verkeersverbindingen betrekken.</p>
I	<p>Indiener is het met de gemeente eens dat Station Voorburg een nog belangrijkere rol kan spelen bij de ontsluiting van de Binckhorst per openbaar vervoer. Helaas is hoogwaardig openbaar vervoer zeker de komende jaren nog niet beschikbaar. In MRDH-verband nemen de gemeenten samen deel aan verschillende railverkenningen. Tracés vanuit Rotterdam en Zoetermeer, via Voorburg en de Binckhorst richting Den Haag Centraal en de kust verdienen daarbij in de optiek van indiener extra aandacht.</p>	<p>Naar de mogelijkheden voor een HOV-verbinding via de Binckhorst is in 2016 een studie uitgevoerd. Deze heeft mede geleid tot de ambitie in het omgevingsplan van een forse verdichting van activiteiten in de Binckhorst zelf om daarmee voldoende vervoersvraag te waarborgen. Daarnaast is ruimtelijk een tracéreservering voor een HOV-baan langs de Binckhorstlaan opgenomen om de ruimtelijke inpassing van een vrije OV-baan mogelijk te maken. Over de lijnvoering en het verdere tracé vindt momenteel in MRDH-verband een studie plaats in onder de noemer Schaalsprong Metropolitaan openbaar vervoer. In die studie participeren zowel de gemeente Leidschendam-Voorburg als de gemeente Den Haag. Het college blijft ook de komende maanden en jaren in dat kader graag samen optrekken met het college van Leidschendam-Voorburg.</p>
J	<p>Indiener vraagt om ook Voorburg-West en Huygenskwartier Voorburg in de monitoringsaanpak mee te nemen. Zodra significante negatieve- effecten optreden in Leidschendam-Voorburg en tussentijds extra bijsturing is vereist, wordt indiener daar graag bij betrokken.</p>	<p>Monitoring vindt op twee onderdelen plaats:</p> <p>monitoring van gebruiksruimte, waarmee wordt bijgehouden hoeveel ruimte er resteert voor nieuwe ontwikkelingen. Deze wijze van monitoring is opgenomen in het GIS-systeem, waarmee deze wijze van monitoring voor een ieder voortdurend inzichtelijk is</p> <p>monitoring van de vier pijlers, waarmee wordt bijgehouden of de ambities voor de Binckhorst daadwerkelijk gerealiseerd worden en te bepalen of er knelpunten dreigen te ontstaan die dat belemmeren. Op het moment dat dergelijke knelpunten ontstaan dienen er maatregelen te worden getroffen om bij te sturen. Bij deze wijze van monitoring wordt ook gekeken naar de effecten op Leidschendam-Voorburg en Rijswijk.</p> <p>Ambtelijk is een werkgroep met beleidsdeskundigen ingesteld die frequent (tweewekelijks) bij elkaar komt om de monitoringsdata te analyseren.</p> <p>Bij het proces om tot de juiste maatregelen te komen zullen belanghebbenden worden betrokken. In het geval negatieve effecten worden gesignaleerd voor inwoners van de gemeente Leidschendam-Voorburg, zal het college hier het college van Leidschendam-Voorburg tijdig over informeren en zullen het college alsmede belanghebbenden betrokken worden bij het uitwerken van maatregelen.</p>
K	<p>Indiener vraagt aandacht voor de rechtszekerheid van belanghebbenden. Het ontwerpplan stelt normen, waaraan de beoogde transformatie en de deelprojecten die daaraan vorm moeten geven,</p>	<p>Beleidsregels vloeien voort uit open normen die zijn opgenomen in de planregels van het omgevingsplan. Deze open normen geven het speelveld aan, waarbinnen het college beleidsregels kan vaststellen. Bij deze open normen in het omgevingsplan is reeds rekening gehouden</p>

	moeten voldoen. Een aanzienlijk deel van die normen is echter niet rechtstreeks in het plan verankerd, maar in beleidsregels die bijlage zijn van het plan. Artikel 18 van de planregels bepaalt dat het college deze beleidsregels, na vaststelling van het omgevingsplan mag wijzigen. Deze beoogde wijze van toepassen en wijzigen van de beleidsregels staat op gespannen voet met het rechtszekerheidsbeginsel.	met de belangen van onder meer de inwoners van Leidschendam-Voorburg. Bestaande beleidsregels kunnen weliswaar door het college worden aangepast, maar het is niet mogelijk om nieuwe beleidsregels toe te voegen, aangezien er dan eerst een open planregel toegevoegd moet worden aan de regels van het omgevingsplan en dat kan alleen als de raad het omgevingsplan herziet. Belanghebbenden kunnen vervolgens bij de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij aan de betreffende beleidsregel wordt getoetst, bezwaar indienen. Daarmee verschuift het moment van rechtsbescherming, echter is de rechtszekerheid van onder meer de inwoners van Leidschendam-Voorburg wel verzekerd.
L	Wijziging van beleidsregels hangt volgens indiener nauw samen met de uitkomsten van tussentijdse monitoring. Aanpassing van beleid dat ook inwoners van indieners gemeente direct raakt, kan in de optiek van indiener alleen na overleg met indiener en de directe belanghebbende inwoners en ondernemers. Indiener ziet graag dat belanghebbenden in Leidschendam-Voorburg wél direct kunnen opkomen voor hun belangen en nog liever dat bij nieuw beleid aan de voorkant rekening wordt gehouden met hun belangen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K. In aanvulling daarop zal het college inwoners van en ondernemers in Leidschendam-Voorburg betrekken bij de ontwikkeling van nieuw beleid, indien dat beleid hen raakt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels en het OER:

Regels

- Artikel 7.2.1 onder i van de planregels wordt aangevuld met de kruisingen Maanweg/Binckhorstlaan en Prinses Mariannalaan/Binckhorstlaan;
- In artikel 7.2.1 sub i worden voor de kruising Regulusweg/Maanweg ook het geheel van daar gelegen en regeltechnisch gekoppelde kruisingen en aansluitingen, waaronder de op- en afrit van de A12 en de kruising met de Laan van Nieuw Oost Einde toegevoegd.

OER

- Bij de milieuthema's wordt verduidelijkt wat het onderzoeksgebied is en of de buurgemeenten (Leidschendam-Voorburg/Rijswijk) onderdeel uitmaken van het onderzoeksgebied ;
- In het onderzoeksrapport van botsproef 2 (Maximale mogelijkheden) wordt meer aandacht besteed aan de gevolgen voor de buurgemeenten (Leidschendam-Voorburg/Rijswijk).

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten C, G, H, I, J en L en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 75 – Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland

Code: RAAD.2017.180

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	In tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor groepsrisico in verband met de ontheffingsroute voor LPG door de Binckhorst, aldus indiener. Hoewel het plan waarborgen biedt om het groepsrisico niet verder te laten toenemen, biedt het plan volgens indiener nog onvoldoende inzicht in de inspanning die wordt geleverd om het groepsrisico terug te dringen	Door bureau AVIV is onderzoek gedaan naar onder meer het huidige groepsrisico. Uit dit onderzoek blijkt dat langs de Supernovaweg en de Regulusweg sprake is van een hoog groepsrisico. In de factsheet Externe veiligheid (opgenomen in bijlage 9 bij het OER) is aangegeven welke maatregelen het college heeft overwogen om het groepsrisico te verlagen. Het college is het met indiener eens dat het wenselijk is om eisen te

	<p>tot onder de oriëntatiewaarde. Op 11 oktober jl. is ambtelijk overlegd over onder meer mogelijkheden tot het stellen van fysieke eisen aan te vergunnen nieuwe bebouwing in het gebied nabij de ontheffingsroute voor LPG transporten. De gemeente heeft aangegeven de onderbouwing op dit punt aan te vullen en dit aspect ook nader in de planregels te borgen. Dit met als doel stedenbouwkundige randvoorwaarden te kunnen stellen bij nieuwe ontwikkelingen langs deze route. Hiermee zou wat indier betreft voldoende inspanning zijn geleverd om de oriëntatiewaarde van het groepsrisico te verlagen.</p>	<p>stellen aan nieuwe gebouwen langs de Supernovaweg en Regulusweg om de gevolgen van een calamiteit zo veel mogelijk te beperken. Dergelijke maatregelen zijn eveneens wenselijk voor nieuwe bebouwing langs overige doorgaande wegen in de Binckhorst die tevens als ontheffingsroute voor gevaarlijke stoffen worden gebruikt. Daarom stelt het college de raad voor om in artikel 7.2.2 te bepalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dat ter beperking van scherfwerking het toepassen van vliesgevels langs de ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Binckhorst niet is toegestaan; • dat het glasoppervlak van aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen gevels niet meer dan 50% van het geveloppervlak mag bedragen; • dat de verticale vluchtwegen (trappenhuizen) in gebouwen grenzend aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ten hoogste aan één zijde mogen grenzen aan een buitengevel.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels:

In artikel 7.2.2 wordt aangevuld:

- dat ter beperking van scherfwerking het toepassen van vliesgevels langs de ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Binckhorst niet is toegestaan;
- dat het glasoppervlak van aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen gevels niet meer dan 50% van het geveloppervlak mag bedragen;
- dat de verticale vluchtwegen (trappenhuizen) in gebouwen grenzend aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ten hoogste aan één zijde mogen grenzen aan een buitengevel.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 76 - Indiener

Code: RAAD.2017.181

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Het pleidooi van indieners, betrokken burgers van Den Haag, is om in het Omgevingsplan nadrukkelijk ruimte te bieden voor de realisatie van een duurzame warmtebuffer. Met de realisatie van de door indieners voorgestelde warmtebuffer kan op een historische locatie in de Binckhorst een voorziening worden gerealiseerd die honderden woningen en/of enkele tienduizenden m² bedrijfsruimten kan (bij)verwarmen.</p>	<p>Het college streeft er naar om zoveel mogelijk energieprojecten in de stad te stimuleren. De transitie naar alternatieven voor aardgas heeft daarbij specifiek de gemeentelijke focus, waardoor een initiatief voor warmteopslag goed past binnen het gemeentelijk beleid. Op dit moment is het ingediende plan nog niet concreet genoeg om de door indieners genoemde locatie vast te leggen. Bovendien is de gemeente geen eigenaar van de genoemde locatie.</p> <p>Het doel van het omgevingsplan is om kaders te schetsen waarbinnen partijen vervolgens voldoende kansen behouden om projecten verder te initiëren en uit te werken. In principe laat het omgevingsplan ruimte voor een dergelijk project, evenals voor andere type energieprojecten. Initiatieven moeten daarbij altijd voldoen aan de geldende wet en(milieu)regelgeving. Deze kan pas beoordeeld worden bij een vergunningaanvraag.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 77 - Staedion

Code: RAAD.2017.182

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener deelt het uitgangspunt van een gedifferentieerd woningbouwprogramma op zowel het niveau van het bouwplan, deelgebieden en de gehele Binckhorst. Wel vraagt indiener de gemeente om aandacht te hebben voor de spreiding van de bouw van sociale huurwoningen over de planperiode, het borgen van de realisatie van voldoende voorzieningen die horen bij de realisatie van 5000 woningen en de zorg voor de confrontatie tussen de hinder door bedrijvigheid en weg- en railverkeer en de toe te voegen woningen om te komen tot een evenwichtige opbouw van de Binckhorst.</p>	<p>De spreiding van sociale huurwoningen over de planperiode wordt in principe geborgd door de beleidsregel Woonkwaliteit. Hierin is bepaald dat een initiatiefnemer zowel huur- als koopwoningen realiseert, waarbij van het totaal van de voorgenomen ontwikkeling minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning is. Daarmee is geborgd dat de ontwikkeling van koop-, huur en sociale huurwoningen gelijk op zullen lopen. Omdat niet alle woningbouwinitiatieven gelijktijdig zullen worden ingediend, zal ook de ontwikkeling van sociale huurwoningen gespreid over de planperiode plaatsvinden.</p> <p>Ten aanzien van gevraagde aandacht voor het borgen van voldoende voorzieningen merkt het college het volgende op. Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is een organische transformatie van de Binckhorst. Daarmee zal de realisatie van voorzieningen met name via particuliere initiatieven tot stand moeten komen. Het college gaat ervan uit dat, naarmate er meer woningen ontwikkeld gaan worden op de Binckhorst, er vanzelf ook voorzieningen gaan volgen. Uit de botsproeven die door Antea zijn uitgevoerd, is zelfs de verwachting dat met name horeca en detailhandel snel na inwerkingtreding van het omgevingsplan gerealiseerd zullen worden. Maatschappelijke voorzieningen zullen met name door de gemeente gerealiseerd worden, omdat deze voorzieningen beperkt/niet door de markt zullen worden opgepakt. In de Gebiedsaanpak is de visie en aanpak van de gemeente opgenomen. Via monitoring zal worden bijgehouden of het aanbod aan voorzieningen past bij onder meer het woningaanbod. Mocht hieruit blijken dat het niveau van bepaalde voorzieningen achterblijft bij de woningaantallen die gerealiseerd worden, dan kan het college besluiten om actiever te sturen op de realisatie van de betreffende voorzieningen, bijvoorbeeld door inzet van het gemeentelijk grondbezit.</p> <p>Ten aanzien van de zorg van indiener over de confrontatie tussen de hinder door bedrijvigheid en weg- en railverkeer en de toe te voegen woningen merkt het college het volgende op. In de regels van het ontwerp-omgevingsplan is in artikel 7.2.1 geborgd dat in geval van nieuwe activiteiten aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden voor geluid veroorzaakt door weg- en railverkeer en bedrijven. Ook is geborgd dat rekening moet worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Een initiatief voor nieuwe woningbouw moet aan alle bepalingen in artikel 7.2.1 voldoen. Indien aangetoond wordt dat het initiatief voldoet, zal geen sprake zijn van onevenredige hinder. Andersom zal eventuele nieuwe bedrijvigheid in de toekomst ook rekening moeten houden met de dan inmiddels gerealiseerde woningen en andere gevoelige functies. Er is immers in artikel 7.2.1 onder n opgenomen dat er rekening moet worden gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en dat deze niet onevenredig geschaad mogen worden. Daarmee is geborgd dat de confrontatie tussen gevoelige functies als woningen en bedrijvigheid, weg- en railverkeer niet zullen leiden tot een onvoldoende kwaliteit van de fysieke leefomgeving.</p>
B	<p>Onder de Beleidsregel Parkeren wordt verwezen naar het Haags parkeerkader (RIS168473) en bijbehorende parkeernormen (RIS291425). Indiener kan niet rendabel sociaal bouwen met de bestaande parkeernormen. Vandaar dat drie corporaties en de gemeente Den Haag recentelijk een aanvullende prestatieafspraken hebben gemaakt over parkeren (RIS295450): partijen toetsen per project hoe, met inachtneming van het nieuwe wettelijke kader (Woningwet), aan het Haagse parkeerbeleid kan worden voldaan, en zoeken daarbij gezamenlijk naar oplossingen. Indiener pleit dan ook voor het belang van sociaal conforme regels bij sociale woningbouw,</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1. Aangezien in het parkeerbeleid reeds een mogelijkheid is opgenomen om af te wijken van de parkeernormen. Daarom is het opnemen van afwijkende parkeernormen voor sociale woningbouw niet noodzakelijk.</p> <p>In het stuk waar indiener naar verwijst "Parkeren bij sociale woningbouw" staat het volgende opgenomen: "Onder de nieuwe Woningwet kunnen en mogen gebouwde parkeervoorzieningen bij nieuwbouw of herontwikkeling van sociale huurwoningen niet meer vanzelfsprekend worden gerealiseerd door een woningcorporatie. De gemeente en corporaties toetsen per project hoe met inachtneming van dit nieuwe wettelijke kader aan het in Den Haag geldende parkeerbeleid kan worden voldaan en zoeken gezamenlijk naar</p>

	die zich in het bijzonder vertalen in passende grondprijzen én aangepaste parkeernormen. Indien er gaat ervan uit dat beide in de praktijk van de ontwikkeling van de Binckhorst het geval zullen zijn.	oplossingen. Om in de toekomst dit proces sneller te doorlopen wordt gezamenlijk onderzocht of hier een standaardisering in is aan te brengen.”
C	Den Haag is ambitieus als het gaat om duurzaamheid. Indien er kiest bij voorkeur voor nieuwbouw zonder gasaansluiting. Randvoorwaarde daarbij natuurlijk dat er alternatieven zijn. De aanwezigheid van het warmtenet is daarbij een kans! Zeker nu de mogelijkheid bestaat om deze warmte te verduurzamen door bijvoorbeeld geothermie.	Den Haag is groot voorstander van nieuwbouw zonder gasaansluiting. In het omgevingsplan kan dit echter niet worden afgedwongen, omdat door de raad (nog) geen Warmteplan is vastgesteld. Alternatieven zullen bij nieuwbouw met een goede isolatiewaarde in de Binckhorst voldoende beschikbaar zijn. Er is al een warmtenet aanwezig. Maar voor nieuwbouw met goede isolatiewaarde bieden zowel oppervlaktewater als ondergrondse waterlagen ook mogelijkheden om met behulp van warmtepompen in verwarming en koeling te voorzien.
D	Het realiseren van hogere GPR en EPC scores dan het gemeentelijk beleid voorschrijft zal een uitdaging zijn, met name vanwege de hogere kosten die hiermee gepaard gaan. Dit kan belemmerend werken bij het realiseren van sociale huurwoningen. Indien er gaat graag samen op zoek naar creatieve oplossingen die zowel tegemoet komen aan de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen als de kwaliteit van de stad.	Het college is zich er van bewust dat de gevraagde EPC van 0,2 een uitdaging kan vormen. Desondanks is het college van mening dat het opnemen van deze EPC-norm wenselijk is om invulling te geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Voor de EPC heeft de gemeente geen specifiek beleid. Ten aanzien van de GPR wordt naar aanleiding van diverse zienswijzen aangevuld dat, indien de GPR leidt tot een strengere eis dan het Bouwbesluit, in dat geval wordt aangesloten bij de norm uit het Bouwbesluit. De GPR-norm is gebaseerd op de Nota Duurzaam bouwen (zie de factsheet Energie en klimaat en circulariteit, opgenomen in bijlage 7). Er is dan ook geen sprake van een hogere GPR-normen dan is opgenomen in het gemeentelijk beleid. Het college is graag bereid om met indiener mee te denken over creatieve oplossingen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels:

- Aan artikel 7.2.2 sub f, 8.2.2 sub d en 10.2.2 sub h (CO2 en GPR-eisen) wordt toegevoegd dat, indien deze eisen gelden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit, de regels uit het Bouwbesluit van toepassing zijn;

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft het punt onder D en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 78 – Stichting I'm Binck

Code: RAAD.2017.183

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener merkt op dat de grootte van het plan in combinatie met de beperkte tijd ten gevolge had dat indiener niet genoeg tijd had om het gehele plan goed door te nemen.	Het college is het met indiener eens dat het omgevingsplan een omvangrijk en complex plan betreft en kan zich voorstellen dat het daardoor lastig te lezen is. Het OER bevat wel een leeswijzer, maar het college kan zich voorstellen dat ook daaruit niet direct op te maken is wat de echt relevante onderdelen zijn voor bewoners en gebruikers (de juridische bindende onderdelen) en welke onderdelen meer dienen als toelichting op deze onderdelen. Een groot deel van de ruim 2800 pagina's van het ontwerp-omgevingsplan bestaan uit bijlagen (waaronder milieuonderzoeken met soms ook weer veel bijlagen). Deze bijlagen/onderzoeken zijn noodzakelijk om te komen tot een goede onderbouwing die voldoet aan de wettelijke vereisten.

		<p>Het is niet noodzakelijk om al deze bijlagen en alle bijlage bij de bijlagen door te nemen om een goed beeld te kunnen krijgen van het omgevingsplan en wat er precies geregeld wordt met het omgevingsplan. Van belang daarbij is met name het juridisch bindende deel, bestaande uit de verbeelding en de regels. Hieraan zullen immers alle nieuwe initiatieven getoetst worden. De regels bestaan uit gesloten normen en open normen. De open normen in de planregels zijn nader uitgewerkt in beleidsregels. Een voorbeeld hiervan is de regel dat 'rekening gehouden moet worden met archeologische waarden'. In de beleidsregel Archeologie is vervolgens toegelicht hoe een initiatiefnemer weet dat hij voldoende rekening houdt met archeologische waarden. Om een goed beeld te hebben van wat er precies bedoeld wordt met de open normen in de planregels, is het dus ook van belang de beleidsregels te lezen. In het OER zijn tenslotte alle afwegingen beschreven die hebben geleid tot het omgevingsplan. Dit OER kan daarmee vooral gebruikt worden als achtergronddocument/naslagwerk.</p>
B	<p>Indiener geeft aan dat het opstellen van een Omgevingsplan zaak is van co-creatie, echter heeft de indiener dit niet zo ervaren. Er was nauwelijks sprake van actief betrekken van de gebruikers.</p>	<p>Het college betreurt het dat l'm Binck niet tevreden is met de wijze waarop de participatie tot nu toe is verlopen. Het college is namelijk van mening dat door de invoering van ronde tafels en werkgroepsessies (ook buiten de kaders van het omgevingsplan), de terinzagelegging van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau en het voorontwerpomgevingsplan juist wel een uitgebreid inspraak- en participatietraject heeft plaats gevonden. Zeker in vergelijking met de wettelijk voorgeschreven inspraak- en participatie processen s in het kader van traditionele bestemmingsplannen. l'm Binck is dus van begin af aan betrokken geweest bij de plannen voor transformatie van de Binckhorst. Dit participatieproces zal bij de uitwerking van de plannen voor de Binckhorst in de toekomst worden voortgezet. Zo zullen bijvoorbeeld bij de uitwerking van de gebiedsaanpak de bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden een grotere rol krijgen dan tot nog toe het geval is geweest. Bij de uitwerking van de Actualisatie van de Gebiedsaanpak zullen de opgestelde Kernwaarden van l'm Binck richtinggevend zijn en als randvoorwaarden dienen bij de verdere uitwerkingen van deelgebieden en de openbare ruimte.</p>
C	<p>Indiener geeft aan dat goede omgevingskwaliteit als maatschappelijke doelstelling als een kans wordt gezien. Het gaat verder dan de oude, meer functionele doelstellingen als een goede ruimtelijke ordening of voldoende zorg voor het milieu. Indiener heeft in samenwerking met ondernemers een aantal kernkwaliteiten opgesteld. Indiener stelt om deze kernkwaliteiten toe te voegen aan het omgevingsplan.</p>	<p>Het college dankt indiener voor het opstellen van de kernwaarden en kan zich goed vinden in deze kernwaarden. Ook de gemeenteraad heeft met de aangenomen "Motie Kernwaarden Binckhorst" op 2 november 2017 de kernwaarden omarmd. Met deze motie verzoekt de raad het college om de Kernwaarden Binckhorst als belangrijke leidraad mee te nemen bij het opstellen van de gebiedsaanpak en andere beleidsstukken met betrekking tot de Binckhorst.</p> <p>Het college geeft uitvoering aan deze motie door de kernwaarden op te nemen als randvoorwaarden in de gebiedsaanpak. Deze gebiedsaanpak zal vervolgens, nadat het door het college is vastgesteld, nader worden uitgewerkt in gebiedspaspoorten per deelgebied. Bij deze nadere uitwerking zullen alle belanghebbenden betrokken worden. Ook daarbij zullen de kernwaarden als uitgangspunt genomen worden. De stedenbouwkundige kernwaarden zullen bovendien een plek krijgen in de gebiedsspecifieke criteria voor de welstand die eveneens een nadere uitwerking van de Actualisering van de Gebiedsaanpak vormen. Onder meer de gebiedsspecifieke criteria voor welstand zullen als randvoorwaarden worden meegegeven aan ontwikkelaars die nieuwe initiatieven willen ontwikkelen in de Binckhorst en indien mogelijk zullen de kernwaarden (deels) opgenomen worden in de tendervoorwaarden.</p> <p>Aangezien de kernwaarden niet allemaal aspecten betreffen die in een bestemmingsplan of omgevingsplan geborgd kunnen worden, is het niet mogelijk om voor alle kernwaarden planregels of beleidsregels op te nemen. Het omgevingsplan maakt het realiseren van de kernwaarden echter niet onmogelijk. De nadere sturing op het toepassen van de kernwaarden gebeurt echter via de eerder genoemde gebiedsaanpak.</p> <p>Met de eis in de planregels dat in geval van nieuwe activiteiten voor de openbare ruimte rekening moet worden gehouden met residentiekwaliteit uit het Handboek Openbare Ruimte is de basiskwaliteit voor de openbare ruimte vastgelegd. Het college is het met de indiener eens dat dit echter wel een belemmering voor de</p>

		<p>kernwaarde “Rauwe spannende rafelrand(en) in de stad” vormt. Het rauwe industriële karakter van de Binckhorst voldoet mogelijk niet aan residentiekwaliteit, maar bepaalt wel het bijzondere karakter van de Binckhorst.</p> <p>Daarom is bij de actualisatie van de gebiedsaanpak voor de Binckhorst, die gelijktijdig met het omgevingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd, opgenomen dat er in het Handboek openbare ruimte een specifieke uitwerking voor de Binckhorst wordt opgenomen, waarin behoud van de rauwe industriële kwaliteit van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt zal zijn. Bij het opstellen van deze uitwerking voor het Handboek openbare ruimte zal het college de stakeholders actief betrekken.</p>
D	<p>Indiener geeft aan dat in de visie op de Binckhorst de kwaliteiten authentiek, circulair en all-inclusive meer de nadruk dienen te krijgen.</p>	<p>In het hoofdstuk 2.3 ‘Spelregels die houvast bieden’ in het OER wordt beschreven welke authentieke kwaliteiten voor de Binckhorst richtinggevend zijn bij ontwikkelingen, evenals de kansen voor circulaire economie en circulaire stromen van grondstoffen. Deze komen overeen met authentieke kwaliteiten die indiener beschrijft. In de planregels en beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit is dit tevens benoemd in globale regels en beschrijvingen per gebied of structuur. Het college is het met de indiener eens dat de authentieke en circulaire kwaliteiten van de Binckhorst onvoldoende specifiek in de beleidsregels zijn benoemd. De beleidsregels worden aangevuld en de gebiedskwaliteiten worden specifiek benoemd.</p> <p>Zoals onder C aangeven, is bij de actualisatie van de gebiedsaanpak voor de Binckhorst, die gelijktijdig met het omgevingsplan aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd, opgenomen dat er in het Handboek openbare ruimte een specifieke uitwerking voor de Binckhorst wordt opgenomen, waarin behoud van de rauwe industriële kwaliteit van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt zal zijn.</p> <p>Met planregels en beleidsregels voor de openbare kades, nieuwe indicatieve verbindingen en het waterfrontpark in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit, heeft de gemeente globale kaders gegeven voor de (toegankelijkheid van de) openbare ruimte. De gebiedspecifieke uitwerking in het Handboek openbare ruimte zal hier een nadere uitwerking aan geven.</p> <p>Ook regels over de mix tussen wonen en werken en diversiteit in typen wonen en werken zijn vertaald in het omgevingsplan en uitgewerkt in beleidsregels. Dit is o.a. uitgewerkt in de beleidsregel Woonkwaliteit (verschillende woningtypes) en in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Het college is het met de indiener eens dat de regels t.a.v economie onvoldoende richtinggevend zijn om de hoeveelheid en mix van bedrijvigheid en arbeidsplaatsen te kunnen borgen. Daarom heeft het college een beleidsregel Arbeidsplaatsen opgesteld.</p> <p>Aangezien de genoemde kwaliteiten niet allemaal aspecten betreffen die in een bestemmingsplan of omgevingsplan geborgd kunnen worden, is het niet mogelijk om voor alle punten van circulair, authentiek en all-inclusive planregels of beleidsregels op te nemen. Het omgevingsplan maakt het realiseren van de kwaliteiten echter niet onmogelijk. De nadere sturing op het uitwerking van deze Binckhorst kwaliteiten vindt plaats via de eerder genoemde gebiedsaanpak.</p>
E	<p>De indiener geeft als slot nog een aantal gebouwen die door indiener en partners als waardevolle gebouwen aangemerkt worden. Het gaat om de volgende panden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Binckhorstlaan 255: 2. Jupiterkade 8: 3. Wegastraat 29 (werkfabriek) 4. Jupiterkade 1 5. Maanweg 174, Haagse Arc 6. Mercuriusweg 1 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Binckhorstlaan 255: in het Stedenbouwkundig plan Trekvlizone (zie projectdocument Trekvlizone; RIS 295889, vastgesteld in december 2016) is dit plot aangemerkt als ontwikkellocatie. Daarom zal deze niet opgenomen worden op de kaart waardevolle bebouwing 2. Jupiterkade 8: deze worden opgenomen op de kaart waardevolle bebouwing, aangezien sprake is van een pand dat karakteristiek is voor de Binckhorst en dat ook nog architectonisch interessant is. 3. Wegastraat 29 (werkfabriek): karakteristieke panden zijn aangewezen om het oorspronkelijke (historische) karakter van de Binckhorst in essentie te kunnen blijven ervaren. Naar het oordeel van het college is het pand aan Wegastraat 29 te modern om hiervoor in aanmerking te komen. 4. Jupiterkade 1: het pand aan Jupiterkade 1 is niet opgenomen,

	<p>omdat elders op de Binckhorst meer gave en interessantere hallen/loodsen staan.</p> <p>5. Maanweg 174, Haagse Arc: Dit pand is niet karakteristiek voor de Binckhorst. Andere panden zijn gaver en karakteristieker voor de Binckhorst. De meest belangrijke panden zijn opgenomen en daar hoort dit pand niet bij.</p> <p>6. Mercuriusweg 1 Deze panden zijn niet karakteristiek voor het industriële verleden van de Binckhorst.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (beleids)regels:

Regels

- Er wordt een (open) planregel Economie toegevoegd waaraan een beleidsregel wordt gekoppeld;

Beleidsregels

- Er wordt een beleidsregel Arbeidsplaatsen toegevoegd;
- De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt aangepast: de zinsnede: “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.” wordt vervangen door: “Bij deze transformatie moeten de bijzondere en onderscheidende kwaliteiten van de Binckhorst behouden blijven en vormen zij de inspiratie bij ontwikkelingen. Deze kwaliteiten zijn beschreven in hoofdstuk 2.3 Spelregels die houvast bieden van de Omgevingseffect Rapportage en richting geven. Het gaat om:
 - de industriële sfeer en karakter,
 - een robuuste en aantrekkelijke buitenruimte,
 - stedelijkheid en stedelijke kwaliteit,
 - heldere en betekenisvolle structuren,
 - duurzaamheid (CO2-neutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair). “
- De Jupiterkade 8 wordt toegevoegd aan de Kaart Waardevolle Bebouwing

Gelet op bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de punten onder C, D en E en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 79 - Geelkerken Linskens Advocaten namens Bulers B.V., De Raad Bouwontwikkeling B.V. en KKF Bedrijven B.V.

Code: RAAD.2017.184

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener heeft een bouw- en aannemingsbedrijf met een ontwikkelingsafdeling. Indiener is voornemens, bereid en in staat om van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt gebruik te maken en hebben ook al een initiatiefplan voor de locatie ontwikkeld. Naar de mening van indiener past deze ontwikkeling uitstekend binnen de gedachten van het omgevingsplan en wordt de Raad dan ook verzocht om het omgevingsplan zodanig vast te stellen dat deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Indien de Raad meent dat daaraan niet kan worden meegewerkt</p>	<p>Uit de bepalingen van het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst zou opgemaakt kunnen worden dat de betreffende gronden, die in het vigerende bestemmingsplan Rotterdamsebaan nog voorzien zijn van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied 1, niet langer benodigd zijn voor de uitvoering van de Rotterdamsebaan en dus op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. De gronden hebben immers de bestemming Transformatiegebied gekregen, waarop ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het omgevingsplan kent een planperiode van 20 jaar. De transformatie van de Binckhorst zal naar verwachting niet in een paar jaar gereed kunnen zijn. Er zijn gebieden waar al op korte termijn ontwikkelingen voorzien zijn, maar er zijn ook gebieden waar</p>

	<p>verzoekt indiener dit met redenen te onderbouwen.</p>	<p>bijvoorbeeld door milieucontouren van bestaande bedrijven op korte termijn nog geen ontwikkelingen mogelijk zijn die bijdragen aan de transformatie van de Binckhorst. Datzelfde geldt voor de gronden langs de Binckhorstlaan die in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan zijn voorzien van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied 1. Deze gronden zijn de komende jaren nog nodig voor de aanleg van de Rotterdamsebaan als bijvoorbeeld werkterrein of parkeerterrein en kunnen dus voorlopig nog niet getransformeerd worden.</p> <p>Aangezien nu blijkt dat het feit dat deze gronden nu reeds voorzien zijn van de bestemming Transformatiegebied de indruk wekt dat ze niet meer nodig zijn voor de aanleg van de Rotterdamsebaan, stelt het college aan de raad voor om de betreffende gronden te voorzien van de functie Verkeer-Verblijfsgebied conform het huidige bestemmingsplan Rotterdamsebaan. De gronden kunnen dan, zoals reeds is voorzien in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan, gebruikt worden ten behoeve van de aanleg van de Rotterdamsebaan. Daarmee wordt aangesloten bij de wijze van bestemmen zoals deze is gehanteerd voor de Rotterdamsebaan. Ook deze gronden zijn niet toegevoegd aan de functie Transformatiegebied, maar hebben een zelfstandige bestemming gekregen.</p>
B	<p>Indien het gemeentebestuur van mening blijft dat de lopende onteigeningsprocedure voor de procedures moet worden doorlopen, dan meent indiener dat het college miljoenen euro's gaat uitgeven op kosten van de Haagse burger om uiteindelijk tegen ontzettend veel hogere en naar indiener meent - onnodige - kosten op hetzelfde uit te komen, namelijk transformatie/bebouwing van de locatie volgens het omgevingsplan "Binckhorst". De kosten die de gemeente moet maken voor de verwerving van het perceel en de procedure kosten, waarvan de hoogte op miljoenen is te stellen, worden daarmee voorkomen/bespaard en kunnen voor andere zaken worden ingezet. Zouden de huidige verwervingsplannen worden doorgezet dan zal de gemeente na de kostbare verwerving de grond toch ook willen uitgeven aan een vergelijkbare ontwikkelaar/bouwer als De Raad Ontwikkeling die er daarna een vergelijkbaar gebouw op zal gaan realiseren als De Raad ontwikkeling nu heeft gepresenteerd. Dat is niet uit te leggen uit een oogpunt van verstandig omgaan met publieke middelen en komt sterk in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voor.</p>	<p>Het bestemmingsplan Rotterdamsebaan is thans het vigerende bestemmingsplan. Op basis daarvan heeft de gemeente Den Haag een Koninklijk Besluit tot onteigening verkregen en is vervolgens een onteigeningsprocedure gestart. De rechtmatigheid van deze procedure is geen onderwerp voor discussie in de zienswijzeprocedure in het kader van het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst. Met het arrest van de Hoge Raad van 22 december 2017 is het onteigeningsvonnis onherroepelijk geworden.</p> <p>Aangezien het college de raad voorstelt om ook in het omgevingsplan de gronden te voorzien van de functie (bestemming) Verkeer-verblijfsgebied ten behoeve van de realisatie van de Rotterdamsebaan is de onteigening nog steeds opportuun.</p>
C	<p>Onder Hoofdstuk 3 Inhoudelijke Regels onder 7.2.2 a sub 5 staat dat nieuwe gebouwen een FSI dienen te hebben van minimaal 1,5, tenzij anders op de verbeelding aangegeven. Op de verbeelding Binckhorst Regels bebouwing staat ter weerszijden van de Binckhorstlaan een FSI=2,0 aangegeven. Moet dit niet ook minimaal 2,0 zijn? Dit lijkt namelijk niet juist als er een minimum hoogte van 22 meter dient te worden gerealiseerd en een maximum van 140 meter mag worden gerealiseerd.</p>	<p>In artikel 7.2.2 sub a onder 5 is opgenomen dat nieuwe gebouwen een floor space index hebben van minimaal 1,5, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Met deze regel beoogt het college minimale dichtheden te borgen, zodat sprake zal zijn van een hoogstedelijk woon-, werk- en leefgebied. Op de verbeelding is voor een aantal gebieden een FSI op de verbeelding opgenomen. In plaats van een minimale FSI, zoals het college heeft beoogd, is abusievelijk een exacte FSI vastgelegd. Het gaat om een zone aan weerszijden van delen van de Binckhorstlaan en het Waterfrontpark.</p> <p>Het college is het dan ook met indiener eens dat ook op de verbeelding aangegeven dient te worden dat sprake moet zijn van een FSI van minimaal 2 (of 1,5). Het college stelt de raad voor om de verbeelding op dit onderdeel aan te passen.</p>
D	<p>Onder 7.2.2 a sub 1 staat dat in uitzondering op de hoogte van minimaal 8 meter en maximaal 70 meter ten zuiden van de kruising Mercuriusweg met de Binckhorstlaan een hoogte van 140 meter is toegestaan. Op de verbeelding Binckhorst Regels staat echter dat ook ten noorden van deze kruising een hoogte van 140 meter mogelijk is. Dit is in strijd met elkaar. Wat wordt bedoeld?</p>	<p>Zoals indiener aangeeft is er inderdaad sprake van een inconsistentie tussen het bepaalde in artikel 7.2.2 sub a, onder 1 en kaart 4 "Regels bebouwing" behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. In artikel 7.2.2 sub a, onder 1 is een uitzondering opgenomen om hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter voor de bebouwing aan de zuidzijde van de kruising van de Mercuriusweg en Binckhorstlaan toe te staan. Op de kaart 'Regels bebouwing' is een hoogte voor hoogteaccenten van 140 meter opgenomen voor bebouwing zowel ten oorden als zuiden van de kruising Mercuriusweg met de Binckhorstlaan.</p>

		<p>In dit centrum van de Binckhorstlaan, met name rond de kruising met de Mercuriusweg, kan de stadsentree een hoogstedelijk karakter krijgen, met hoogteaccenten tot 140 meter, omdat het wegprofiel breed is en er een afwisseling is tussen groene en open ruimtes en toekomstige ontwikkelvelden.</p> <p>Het college stelt de raad daarom voor om de planregel in artikel 7.2.2 sub a, onder 1 in overeenstemming te brengen met het bepaalde op kaart 4 bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit, door te bepalen dat vanaf het kruispunt van de Binckhorstlaan – Zonweg/Verlengde Zonweg tot aan het kruispunt Binckhorstlaan – Supernovaweg hoogteaccenten tot 140 meter zijn toegestaan in een zone langs de Binckhorstlaan.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels en verbeelding:

Verbeelding:

- Op de verbeelding wordt FSI=, vervangen door FSI>;
- Voor de gronden langs de Binckhorstlaan die in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan bestemd zijn als Verkeer-Verblijfsgebied-1 wordt de functie (bestemming) Verkeer-verblijfsgebied opgenomen;

Regels:

- In artikel 7.2.2 a, sub 1 zal de laatste zin worden gewijzigd "In uitzondering op deze maximale hoogte zijn hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter voor de bebouwing vanaf het kruispunt van de Binckhorstlaan – Zonweg/Verlengde Zonweg tot aan het kruispunt Binckhorstlaan – Supernovaweg.

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt C en D en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 80 – Geelkerken Linskens Advocaten namens Banketbakkerij Maison Kelder B.V.

Code: RAAD.2017.185

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener wil de activiteiten ter plaatse (banketbakkerijbedrijf met chocolaterie met een hinder categorie 3.2 volgens de Staat van Bedrijven op bedrijventerreinen) zolang mogelijk voortzetten en ook uitbreiden. Indiener maakt zich evenwel zorgen dat door het onderhavige omgevingsplan toch beperkingen op dit gebruik worden gelegd, hetgeen niet in het belang van indiener is. Deze beperkingen meent indiener te kunnen vinden in de omstandigheid dat er naast de bestemming "bedrijven" nog een twintigtal andere bestemmingen op de gronden mogelijk zijn. Daarnaast zijn de Randvoorwaarden ook nogal beperkend. Verwezen wordt daarbij naar de beperkingen in de geluidsbelasting 7.2.1 a en b.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet. Daarmee kan indiener zijn bedrijf blijven exploiteren.</p> <p>In de Algemene beantwoording onder 5.1.2 wordt ingegaan op de mogelijkheden om de bebouwing uit te breiden ten behoeve van een bestaande activiteit.</p> <p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Daarmee is geborgd dat onder meer nieuwe gevoelige bestemmingen op een zodanige afstand van Maison Kelder worden gerealiseerd of zodanige maatregelen worden getroffen dat daarmee de bedrijfsvoering van Maison Kelder niet (onevenredig) beperkt wordt. De regels ten aanzien van de geluidsbelasting, waarnaar indiener verwijst, gelden alleen voor nieuwe activiteiten, en daarmee niet voor de</p>

		bestaande activiteiten die indiener ter plaatse exploiteert.
B	Ook is als beperking voorzien dat er in de nabijheid van het bedrijf nieuwvestiging van woningen toegestaan is, alsmede de nieuwe vestiging van andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige activiteiten.	Zoals onder A aangegeven, moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor nieuwe woningen en geluidsgevoelige gebouwen en activiteiten rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van Maison Kelder en mag deze niet onevenredig worden beperkt. Maison Kelder moet haar bedrijfsvoering ongehinderd voort kunnen voortzetten. Daarom is artikel 7.2.1 sub m opgenomen.
C	Er wordt volgens indiener bovendien slechts rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad. Dit biedt te weinig zekerheid. De bedrijfsvoering van indiener moet in acht worden genomen. Volgens indiener moet de bedrijfsvoering van haar bedrijf gewaarborgd worden en mag deze niet verslechteren.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.
D	Indiener wil graag de toezegging hebben van de Raad dat zij zich ter plaatse kan blijven ontwikkelen en activiteiten kan blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan "Binckhorst 1989" ook mogelijk zou zijn geweest.	<p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld in 1989, is voor de gronden van Maison Kelder de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden en volumineuze detailhandel, waarboven kantoren toegestaan' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, waaronder groothandelsbedrijven en laboratoria, detailhandel in volumineuze goederen en op de verdieping(en) kantoren toegestaan. Bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 tot en met 3 van de Staat van inrichtingen en met vrijstelling voor bedrijven in categorie 4.</p> <p>Het college heeft er bewust voor gekozen om in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst de regeling uit het bestemmingsplan Binckhorst 1989, zoals hiervoor beschreven, niet integraal over te nemen. Ten aanzien van de toegestane bedrijfsmogelijkheden geldt dat het vigerend bestemmingsplan nog uitging van de functie bedrijventerrein met relatief zware milieucategorieën. Het omgevingsplan gaat echter niet meer uit van een bedrijventerrein, maar maakt een transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Dat kan alleen maar door het inperken van de bestaande, niet gebruikte, rechten uit onder meer het bestemmingsplan Binckhorst 1989. Als namelijk wordt uitgegaan van alle maximale milieucategorieën die volgens dat bestemmingsplan waren toegestaan en de richtafstanden die daarbij horen, dan zou er helemaal geen woningbouw mogelijk zijn op de Binckhorst en is dus een transformatie van het gebied onmogelijk. Het college heeft er dus bewust voor gekozen de milieucategorieën te beperken, zonder daarbij de bestaande (vergunde) activiteiten te belemmeren. In het bestemmingsplan Binckhorst Noord is er overigens al een eerste aanzet hiertoe gedaan door per gebied te bezien in hoeverre de milieucategorieën beperkt konden worden.</p> <p>Ten aanzien van de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel en kantoren geldt, dat onder meer de Verordening Ruimte beperkingen stelt aan het mogelijk maken of herbestemmen van kantoren en volumineuze detailhandel. Om die reden zijn de mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan niet integraal overgenomen, al biedt het omgevingsplan wel beperkte ruimte voor deze activiteiten. Deze activiteiten zijn toegestaan via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, indien wordt aangetoond dat aan de opgenomen randvoorwaarden in artikel 7.2 wordt voldaan. Het introduceren van deze omgevingsvergunningsplicht zou gezien kunnen worden als een beperking ten opzichte van het vigerende plan, echter is deze noodzakelijk gelet op de geboden flexibiliteit in het omgevingsplan (zie ook punt 4.1 van de Algemene beantwoording).</p> <p>Kortom, gelet op het bovenstaandekant het college toezeggen dat Maison Kelder de bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten, onbelemmerd kan blijven uitvoeren.</p>

E	<p>Indiener wil graag de toezegging van de gemeenteraad dat met indieners belangen op dezelfde wijze wordt omgegaan als met de belangen van toekomstige bewoners in het gebied. Indiener vreest namelijk dat de gemeente de belangen van de bewoners boven haar belangen zal stellen als het puntje bij paaltje komt. Niet vergeten mag worden dat indiener ter plaatse al sedert 2003 haar bedrijf heeft en dat zij zich - als echt Haagse bedrijf - juist ter plaatse heeft gevestigd wegens de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan "Binckhorst 1989" biedt. Met andere woorden; indiener wil geen verandering, althans geen verslechtering, ten opzichte van de huidige situatie.</p>	<p>De ambitie van het college en gemeenteraad is om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied. Daarmee wordt de Binckhorst een ander type gebied dan nu het geval is.</p> <p>Met de belangen van indiener wordt hetzelfde omgegaan als met de belangen van andere belanghebbenden in het gebied, of dit nu bedrijven of bewoners zijn. Elke aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan Binckhorst. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor woningbouw zal getoetst worden aan de regels en op basis daarvan zal onder meer rekening gehouden moeten worden met de bedrijfsvoering van Maison Kelder. Daarmee is geborgd dat de woningen op voldoende afstand van Maison Kelder gebouwd worden, dan wel dat op een andere wijze geborgd wordt dat sprake is van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving en Maison Kelder de huidige bedrijfsvoering kan voortzetten. In de gemeentelijke informatievoorziening zal nadrukkelijk aandacht besteed worden over het type gebied waar de huurders/kopers gaan wonen.</p>
F	<p>Indiener constateert dat voor haar gronden de aanduiding "primaat woonfunctie" geldt. Indiener kan niet instemmen met het "primaat woonfunctie" en wil deze verwijderd zien, omdat indiener vreest dat dit ten koste van de huidige bedrijfsfunctie zal gaan. Voor indiener is onduidelijk wat deze aanduiding voor hem tot gevolg heeft. Waar indiener vroeger rechten had te ontleen aan het bestemmingsplan, lijken deze er nu niet meer te zijn en wordt indiener toch wel erg afhankelijk van de luimen van het gemeentebestuur.</p>	<p>De regels ten aanzien van de aanduiding 'primaat wonen' leggen geen beperkingen op ten aanzien van bedrijven. Met de aanduiding 'primaat wonen' wordt uitsluitend toegestaan dat in deze gebieden wonen is toegestaan op zowel de begane grondlaag als verdieping(en). Dat betekent niet dat bedrijfsfuncties niet zijn toegestaan op de begane grondlaag of verdieping(en). Integendeel: bedrijfsfuncties zijn zowel toegestaan op de begane grondlaag als verdieping(en) (uiteraard mits voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden).</p> <p>Bovendien gelden de regels in artikel 7.2.2, en daarmee ook de regels ten aanzien van primaat werken niet voor bestaande activiteiten die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p>
G	<p>Indiener kan met de aanduiding "primaat woonfunctie" niet instemmen en wil de toezegging hebben van de Raad dat haar bedrijf kan blijven exploiteren voor de functies zoals thans aanwezig. Het kan toch niet de bedoeling zijn van de Raad om het gebied voor twintig jaar op slot te zetten en indiener geen enkel recht te geven, maar indiener ermee op te zadelen dat indiener bij elke wijziging in de gebruikssituatie bij het gemeentebestuur moet aankloppen voor een vergunning, met alle kosten en onzekerheid daarmee gemoeid.</p>	<p>Maison Kelder kan de bestaande activiteiten zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten voortzetten. Zoals ook onder F aangegeven verandert het opnemen van de aanduiding 'primaat wonen' dat niet.</p> <p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p>
H	<p>Primair wil indiener het standpunt innemen dat indiener niet kan instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Indiener meent dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder de vorige bestemmingsplannen voor het gebied zoals "Binckhorst 1989" waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd waarbinnen verschil werd aangebracht voor de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hinder categorieën.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.</p>
I	<p>Indiener heeft geconstateerd dat voor wat betreft de begane grond Junostraat 8 staat opgenomen "de vervaardiging van brood en banketbakkerswerk". Dit is volgens indiener onjuist. Indiener wil dat in de Tabel wordt vermeld onder het kopje "Het exploiteren van een bestaand bedrijf (bedrijven met een maximale</p>	<p>Om de milieucategorie en bijbehorende richtafstanden te bepalen wordt door het college de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen behorende bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 gehanteerd. Maison Kelder is aan te merken als een broodfabriek, brood- en banketbakkerij. Bepalend voor de milieucategorie is vervolgens het gebruik van de hoeveelheid</p>

	richtafstand voor geluid groter dan 10 meter)": Junostraat 8 1AP 1778 1 Bakkerij met een productievloeroppervlak >250 m2 Bruto oppervlak 1.441 m2 Richtafstand geluid 100 meter Richtafstand geur 100 meter en Richtafstand gevaar 30 meter.	meel per week. Indien dit minder is dan 7500 kilo meel per week, is sprake van een bedrijf in categorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geur, 10 meter voor gevaar en 30 meter voor geluid. In de door Maison Kelder in 2001 aangevraagde vergunning voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting is aangegeven dat het jaarverbruik bloem 25.000 kilo bedraagt. Gelet op de jaarlijkse productie van Maison Kelder is een verbruik van meer dan 7500 kilo meel per week zeer onwaarschijnlijk. Daarmee is Maison Kelder naar het oordeel van het college aan te merken als bedrijf in categorie 2 en is het bedrijf correct opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten.
J	Gelet op de aard van het bedrijf zou volgens indiener het gebruik mitsdien moeten worden opgenomen in de Tabel "het exploiteren van bestaand bedrijf" en "bedrijf met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter". Er is hier immers sprake van een bedrijf in een hindercategorie 4 uit de Staat van Inrichtingen in het bestemmingsplan Binckhorst 1989. Indiener meent dat de Tabel dit ook zou moeten aangeven.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder I
K	Het is indiener onduidelijk waarom in het omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt als in eerdere bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Binckhorst 1989".	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.2.
L	Uit de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' behorende bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 volgt dat voor vergelijkbare activiteiten als thans worden uitgeoefend ten aanzien van geluid een richtafstand van 100 meter geldt, voor geur een richtafstand in acht moet worden genomen van 100 meter en voor gevaar en stof 30 meter. Naar de mening van indiener dienen minst genomen deze afstanden gehanteerd te worden in het omgevingsplan en dient de Tabel hierop te worden aangepast.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder I
M	Op dit moment is het voor indiener onduidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken van indiener onder het overgangsrecht zijn gebracht. Indien dit het geval is, dan zou dit voor een periode van twintig jaren zijn. Dit is naar de mening van indiener erg lang en niet aanvaardbaar.	Het huidige gebruik en de bouwwerken van indieners zijn niet onder het overgangsrecht gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.
N	Daarbij meent indiener dat, indien zij onder het overgangsrecht vallen, dat het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.	De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.

Bijlagen bij de regels:

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt.

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt A, G en H en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 81 - Geelkerken Linskens Advocaten namens indiener

Code: RAAD.2017.186

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Het gebouw en de gronden van indiener zijn enkel geschikt voor bedrijfsdoeleinden. Het huidig gebruik is hiervoor aangegeven in de zienswijze. Indiener maakt zich evenwel zorgen dat door het onderhavige omgevingsplan toch beperkingen op dit gebruik worden gelegd, hetgeen niet in het belang van cliënt is. Deze beperkingen meent indiener te kunnen vinden in de omstandigheid dat er naast de bestemming "bedrijven" nog een twintigtal andere bestemmingen op de gronden mogelijk zijn. Daarnaast zijn de Randvoorwaarden ook nogal beperkend. Verwezen wordt daarbij naar de beperkingen in de geluidsbelasting 7.2.1 a en b. Terwijl er in het gebied bovendien nieuwvestiging van woningen toegestaan is, alsmede de nieuwe vestiging van andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige activiteiten.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet.</p> <p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Daarmee is geborgd dat onder meer nieuwe gevoelige bestemmingen op een zodanige afstand van de panden van cliënt van indiener worden gerealiseerd of zodanige maatregelen worden getroffen dat daarmee de bedrijfsvoering van bestaande activiteiten niet (onevenredig) beperkt wordt. De regels ten aanzien van de geluidsbelasting, waarnaar indiener verwijst, gelden alleen voor nieuwe activiteiten, en daarmee niet voor de bestaande activiteiten die in de gebouwen van cliënt van indiener worden geëxploiteerd.</p>
B	<p>Er wordt bovendien slechts "rekening" gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze mag niet onevenredig worden geschaad. Dit is te weinig. De bedrijfsvoering van bestaande bedrijven moet "in acht worden genomen". Volgens indiener moet de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven gewaarborgd worden en mag deze niet verslechteren. Er vindt een beperking van de geurbelasting plaats etc. etc.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.</p>
C	<p>Indiener wil graag de toezegging hebben van de Raad dat de in zijn panden gevestigde bedrijven zich ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kunnen blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan "Binckhorst 1989" ook mogelijk zou zijn geweest. Zonder deze toezegging kan indiener niet instemmen met deze aanduiding omdat het voor hem te veel onduidelijkheden en rechtsonzekerheid geeft. Kunnen de percelen verkocht worden voor het huidige doel en gebruik zonder dat daarvoor een vergunning nodig is van de gemeente?</p>	<p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld in 1989, is voor de gronden van cliënt van indiener de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden en volumineuze detailhandel, waarboven kantoren toegestaan' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, waaronder groothandelsbedrijven en laboratoria, detailhandel in volumineuze goederen en op de verdieping(en) kantoren toegestaan. Bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 tot en met 3 van de Staat van inrichtingen en met vrijstelling voor bedrijven in categorie 4.</p> <p>Het college heeft er bewust voor gekozen om in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst de regeling uit het bestemmingsplan Binckhorst 1989, zoals hiervoor beschreven, niet integraal over te nemen. Voor een toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.2.</p> <p>Ten aanzien van de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel en kantoren geldt, dat onder meer de Verordening Ruimte beperkingen stelt aan het mogelijk maken of herbestemmen van kantoren en volumineuze detailhandel. Om die reden zijn de mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan niet integraal</p>

		<p>overgenomen, al biedt het omgevingsplan wel beperkte ruimte voor deze activiteiten. Deze activiteiten zijn toegestaan via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, indien wordt aangetoond dat aan de opgenomen randvoorwaarden in artikel 7.2 wordt voldaan. Het introduceren van deze omgevingsvergunningsplicht zou gezien kunnen worden als een beperking ten opzichte van het vigerende plan, echter is deze noodzakelijk gelet op de geboden flexibiliteit in het omgevingsplan (zie ook de Algemene beantwoording onder 4.1).</p> <p>De planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn kortom niet één op één overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. De bedrijven kunnen wel hun bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten, blijven voortzetten.</p> <p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven.</p> <p>Met deze aanpassing kan cliënt van indiener zijn percelen en/of panden verkopen of verhuren aan andere bedrijven, mits de richtafstanden niet worden vergroot.</p>
D	<p>Daarnaast wil indiener graag de toezegging van de gemeenteraad dat met zijn belangen op dezelfde wijze wordt omgegaan als met de belangen van toekomstige bewoners in het gebied. Indiener vreest namelijk dat de gemeente de belangen van de bewoners boven zijn belangen zal stellen als het puntje bij paaltje komt. Niet vergeten mag worden dat indiener ter plaatse al vele tientallen jaren zijn gebouw heeft en dat de ter plaatse gevestigde bedrijven juist ter plaatse zijn gevestigd wegens de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan "Binckhorst 1989" biedt. Met andere woorden, indiener wil geen verandering ten opzichte van de huidige situatie.</p>	<p>De ambitie van het college en gemeenteraad is om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied. Daarmee wordt de Binckhorst een ander type gebied dan nu het geval is.</p> <p>Met de belangen van indiener wordt hetzelfde omgegaan als met de belangen van andere belanghebbenden in het gebied, of dit nu bedrijven of bewoners zijn. Elke aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan Binckhorst. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor woningbouw zal getoetst worden aan de regels en op basis daarvan zal onder meer rekening gehouden moeten worden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Daarmee is geborgd dat de woningen op voldoende afstand van bestaande bedrijven gebouwd worden, dan wel dat op een andere wijze geborgd wordt dat sprake is van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving en bedrijven de huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten. In de gemeentelijke informatievoorziening zal nadrukkelijk aandacht besteed worden over het type gebied waar de huurders/kopers gaan wonen.</p>
E	<p>Indiener constateert dat voor zijn gronden de aanduiding "primaat woonfunctie" geldt. Indiener kan niet instemmen met het "primaat woonfunctie" en wil deze verwijderd zien, omdat indiener vreest dat dit ten koste van de huidige bedrijfsfunctie zal gaan. Voor indiener is onduidelijk wat deze aanduiding voor hem tot gevolg heeft. Bovendien kan indiener niet goed overzien wat de gevolgen zijn voor de bedrijven die in zijn gebouw gevestigd zijn. Indiener heeft langjarige huurovereenkomsten en wil niet dat als gevolg van de aanduiding huurovereenkomsten eerder worden opgezegd of niet worden verlengd, met een risico op leegstand. Waar indiener vroeger rechten had te ontlenen</p>	<p>De regels ten aanzien van de aanduiding 'primaat wonen' leggen geen beperkingen op ten aanzien van bedrijven. Met de aanduiding 'primaat wonen' wordt uitsluitend toegestaan dat in deze gebieden wonen is toegestaan op zowel de begane grondlaag als verdieping(en). Dat betekent niet dat bedrijfsfuncties niet zijn toegestaan op de begane grondlaag of verdieping(en). Integendeel: bedrijfsfuncties zijn zowel toegestaan op de begane grondlaag als verdieping(en) (uiteraard mits voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden). Cliënt van indiener kan zijn panden blijven verhuren aan de bedrijven die nu in deze panden gevestigd zijn.</p> <p>Bovendien gelden de regels in artikel 7.2.2, en daarmee ook de</p>

	aan het bestemmingsplan, lijken deze er nu niet meer te zijn en wordt hij toch wel erg afhankelijk van de luimen van het gemeentebestuur.	regels ten aanzien van primaat wonen niet voor bestaande activiteiten die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels
F	Indiener wil de toezegging hebben van de gemeenteraad dat hij zijn gebouwen ongestoord kan blijven verhuuren voor bedrijfsfuncties zoals thans ter plaatse gevestigd, zonder de verplichting te hebben dat hij zich bij elke wijziging naar het stadhuis moet vervoegen voor een vergunning, met alle kosten en onzekerheid daarmee gemoeid.	Clïënt van indiener kan, met de onder C voorgestelde wijziging om de kolom "Aard van de activiteit" in de tabel 'Het exploiteren van een bestaand bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels te laten vervallen, zijn gebouwen blijven verhuuren voor bedrijfsfuncties zoals deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan in de gebouwen van cliënt van indiener zijn gevestigd. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.
G	Volgens indiener kan het toch niet zo zijn dat zij gedurende de levensduur van een omgevingsplan (20 jaar) voortdurend voor elke wijziging in de gebruikssituatie zich tot het gemeentebestuur moet wenden. Waarbij het dus nog maar de vraag is of zij dan ook toestemming zullen krijgen voor een wijziging in de gebruikssituatie en/of omwonenden daartegen bezwaar zullen maken. Een en ander bemoeilijkt dus ook het sluiten van (toekomstige) huurovereenkomsten, nu zij dus afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning.	Zoals onder C en in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1. Wel is voor bijvoorbeeld de vestiging van een andere activiteit dan nu in de panden van indiener gevestigd een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. Het introduceren van deze omgevingsvergunningsplicht zou gezien kunnen worden als een beperking ten opzichte van het vigerende plan, echter is deze noodzakelijk gelet op de geboden flexibiliteit in het omgevingsplan (zie ook de Algemene beantwoording onder 4.1).
H	Indiener wil het standpunt innemen dat hij niet kan instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Indiener meent dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen en gebruiken van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder het vorige bestemmingsplan voor het gebied nl. "Binckhorst 1989" waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd waarbinnen onderscheid werd aangebracht naar de zwaarte van de toegelaten functie door hinder categorieën.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.
I	Indiener heeft geconstateerd dat voor wat betreft de begane grond Junostraat 8 staat opgenomen "de vervaardiging van brood en banketbakkerswerk". Dit is onjuist. Verzocht wordt om de Tabel te verwijderen en de activiteiten toe te staan zoals ze zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan "Binckhorst 1989". Meer subsidiair zou moeten gelden dat, gelet op de aard van het bedrijf, het gebruik bovendien moeten worden opgenomen in de Tabel "bedrijf met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter". Volgens indiener is hier immers sprake van een bedrijf in een hindercategorie 4 volgens de Staat van Inrichtingen behorende bij het bestemmingsplan "Binckhorst".	Om de milieucategorie en bijbehorende richtafstanden te bepalen wordt door het college de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen behorende bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 gehanteerd. Maison Kelder is aan te merken als een broodfabriek, brood- en banketbakkerij. Bepalend voor de milieucategorie is vervolgens het gebruik van de hoeveelheid meel per week. Indien dit minder is dan 7500 kilo meel per week, is sprake van een bedrijf in categorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geur, 10 meter voor gevaar en 30 meter voor geluid. In de door Maison Kelder in 2001 aangevraagde vergunning voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting is aangegeven dat het jaarverbruik bloem 25.000 kilo bedraagt. Gelet op de jaarlijkse productie van Maison Kelder is een verbruik van meer dan 7500 kilo meel per week zeer onwaarschijnlijk. Daarmee is Maison Kelder naar het oordeel van het college aan te merken als bedrijf in categorie 2 en is het bedrijf correct opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten.
J	Ook moet voor indiener vaststaan dat parkeren en eventuele uitbreiding op het onbebouwde gedeelte nog mogelijk is. Op de eerste verdieping Junostraat 6 zou een gebruik als "kantoor en creatieve industrie" mogelijk	In artikel 3 wordt verwezen naar de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. In artikel 3 noch in Tabel bestaande functies is opgenomen welk bijbehorend gebruik is toegestaan. Daarom stelt het college voor om artikel 3 aan te vullen met de bepaling dat

	<p>moeten zijn voor het geheel, welke zelfde functie ook zou moeten gelden voor Junostraat 6a, de 2e etage. Daar staat thans nog onjuist vermeld "reparatie en stoffering".</p> <p>Indiener wil dat voor Junostraat 6a hetzelfde gebruik wordt omschreven, namelijk "kantoor en creatieve industrie".</p>	<p>ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan.</p> <p>Ten aanzien van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de beantwoording onder C en de Algemene beantwoording onder 5.1.2.</p> <p>Voor indiener betekent dit dat gebouwen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak zoals dat was opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan Binckhorst uit 1989 tot een maximale hoogte van 40 meter.</p> <p>Er is inderdaad een vergunning verleend ten behoeve van bedrijfsruimte en kantoor. In de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels zullen daarom Junostraat 6, eerste verdieping en Junostraat 6a, 2^e verdieping toegevoegd worden onder de categorie 'Het houden van een bestaand kantoor'.</p>
K	<p>Verder moet het voor indiener mogelijk blijven dat er nog een 3e etage op het gebouw mag worden gezet ten behoeve van een gebruik voor "kantoor en creatieve industrie". Indiener verzoekt de Raad om met de vaststelling van het omgevingsplan hiermee rekening te houden.</p>	<p>Ten aanzien van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten met een extra bouwlaag wordt verwezen naar de beantwoording onder C en de Algemene beantwoording onder 5.1.2.</p> <p>Wanneer sprake is van het toevoegen van een nieuwe activiteit (bijvoorbeeld creatieve industrie), zal hiervoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd moeten worden en zal getoetst worden aan de bepalingen in artikel 7 van de planregels.</p>
L	<p>Het is indiener onduidelijk waarom in het omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt als in eerdere bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Binckhorst 1989".</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.2 .</p>
M	<p>Uit de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' behorende bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 volgt dat voor vergelijkbare activiteiten als thans worden uitgeoefend ten aanzien van geluid een richtafstand van 100 meter geldt, voor geur een richtafstand in acht moet worden genomen van 100 meter en voor gevaar en stof 30 meter. Naar de mening van indiener dienen minst genomen deze afstanden gehanteerd te worden in het omgevingsplan en dient de Tabel hierop te worden aangepast.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder I.</p>
N	<p>Op dit moment is het voor indiener onduidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken van indiener onder het overgangsrecht zijn gebracht. Indien dit het geval is, dan zou dit voor een periode van twintig jaren zijn. Dit is naar de mening van indiener erg lang en niet aanvaardbaar.</p>	<p>Het huidige gebruik en de bouwwerken van indieners zijn, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, niet onder het overgangsrecht gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.</p>
O	<p>Daarbij meent indiener dat, indien zij onder het overgangsrecht vallen, dat het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.</p>	<p>De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.

- Aan artikel 3 wordt een bepaling toegevoegd dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan.

Bijlage bij de regels

- De kolom “Aard van de activiteit” wordt in de tabel ‘Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)’ in bijlage 2 bij de regels geschrapt;
- In de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels worden Junostraat 6, eerste verdieping en Junostraat 6a, 2e verdieping toegevoegd onder de categorie ‘Het houden van een bestaand kantoor’.

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt C, F, G, H, J en K en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 82 - Geelkerken Linskens Advocaten namens indieners en Verploegen Beheer B.V.

Code: RAAD.2017.187

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>De gronden en het gebouw van indiener hebben een bedrijfsfunctie en zijn enkel geschikt voor bedrijfsdoeleinden. Het huidige gebruik valt binnen milieucategorie 3.2, hetgeen op grond van het bestemmingsplan 'Binckhorst Noord' is toegelaten. Deze activiteiten wil indiener zolang mogelijk voortzetten. Echter, indiener maakt zich zorgen dat het huidige gebruik zal worden beperkt door het voorliggende ontwerp omgevingsplan. Een en ander is niet in belang van indiener.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de ‘Tabel bestaande activiteiten’, in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet.</p> <p>Zoals in de Algemene beantwoording aangegeven, wil het college de Binckhorst transformeren naar een gemengd woon-werkgebied op een organische wijze. Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 daarom een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan.</p> <p>Met het oog op de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied kiest het college er voor om de milieucategorieën te beperken, zonder daarbij de bestaande (vergunde) activiteiten te belemmeren. In het bestemmingsplan Binckhorst Noord is er overigens al een eerste aanzet hiertoe gedaan door per gebied te bezien in hoeverre de milieucategorieën beperkt konden worden. Nieuwe bedrijven in milieucategorie 4 en hoger zijn niet meer mogelijk en nieuwe bedrijven in categorie 3.2 enkel nog binnen de bestemming Bedrijf-3. Binnen de andere bedrijvenbestemmingen zijn bedrijven tot maximaal categorie 2 of 3.1 toegestaan. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie waren ook in het bestemmingsplan Binckhorst Noord al voorzien van een maatbestemming. Deze verdere inperking van de rechten voor wat betreft de milieucategorieën is noodzakelijk om de ambities voor de Binckhorst te kunnen behalen.</p> <p>Een deel van de niet benutten planologische mogelijkheden van cliënt van indiener zijn mogelijk mits wordt aangetoond dat aan de opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan. Daarvoor is een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. Met de omgevingsplanactiviteit kan het college bij een concreet initiatief bezien of het aangevraagde gebruik voor de betreffende locatie binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan past. Is dat het geval, dan wordt de vergunning verleend. Met dit instrument wordt een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving geborgd.</p>

		Voor wat betreft de nog niet benutte plancapaciteit is er bewust voor gekozen om in het omgevingsplan Binckhorst niet dezelfde systematiek te kiezen als in de voorgaande bestemmingsplannen Binckhorst Noord en Binckhorst 1989. Voor een toelichting wordt verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.
B	Een van deze beperkingen meent indiener te kunnen vinden in de omstandigheid dat er naast de bestemming 'bedrijf en 'detailhandelsvestiging' nog tal van andere activiteiten op de gronden mogelijk zijn. Ook zijn daarnaast de Randvoorwaarden nogal beperkend. Hierbij valt te denken aan de maximale richtafstand voor geur en geluid, waarborgen voor voldoende parkeergelegenheid en een nieuwe detailhandelsvestiging in volumineuze goederen in de woonbranche is niet toegestaan (alleen voor de Karwei is een uitzondering gemaakt).	Zoals aangegeven onder A maakt het omgevingsplan inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. De in artikel 7.2 opgenomen randvoorwaarden bepalen echter of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Daarmee is geborgd dat onder meer nieuwe gevoelige bestemmingen op een zodanige afstand van bestaande bedrijven worden gerealiseerd of zodanige maatregelen worden getroffen dat daarmee de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet (onevenredig) beperkt wordt. De opgenomen randvoorwaarden gelden niet voor bestaande activiteiten, waarmee deze regels bestaande activiteiten niet kunnen beperken. Voor nieuwe activiteiten kunnen randvoorwaarden inderdaad beperkingen opwerpen, echter is het college van mening dat deze beperkingen noodzakelijk zijn om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen en de ambities voor de Binckhorst mogelijk te kunnen maken.
C	Daarnaast is in het gebied bovendien nieuwvestiging van woningen toegestaan alsmede nieuwe vestiging van andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige activiteiten. Bovendien wordt er slechts rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad. Dit is te weinig. Indiener vindt dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in acht moet worden genomen en dat deze niet mag verslechteren. Het voorliggende ontwerp omgevingsplan zal echter wel leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering. Er vindt namelijk een beperking van de geluid- en geurbelasting plaats etc. etc.	Ten aanzien van een reactie op de zienswijze van indiener dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in acht genomen moet worden, wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.3. Zoals onder B aangegeven, gelden de opgenomen randvoorwaarden uitsluitend ten aanzien van nieuwe activiteiten. De regels ten aanzien van geluids- en geurbelasting die zijn opgenomen in artikel 7.2 gelden daarmee niet voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.
D	Van de gemeenteraad wil indiener de toezegging hebben dat de in de panden van indiener gevestigde bedrijven zich ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kunnen blijven uitvoeren, zoals ook onder het bestemmingsplan 'Binckhorst Noord' mogelijk zou zijn geweest.	Op basis van de Algemene beantwoording onder 5.1.2 en 5.2 en beantwoording onder B kan het college niet toezeggen dat de bedrijven die zijn gevestigd in de panden van cliënt van indiener zich kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kan blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan Binckhorst Noord mogelijk zou zijn geweest. De planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn immers niet één op één overgenomen. Wel geldt dat de bedrijven hun bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten kunnen voortzetten.
E	Ook wil indiener van de gemeenteraad de toezegging dat met indieners belangen op dezelfde wijze wordt omgegaan als met de belangen van toekomstige bewoners in het gebied. Indieners bedrijfsbelangen moeten in acht worden genomen. Het mag niet zo zijn dat de belangen van de toekomstige bewoners zouden prevaleren boven die van indiener. Indiener wil geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie. Zolang indiener de gevraagde toezegging niet heeft ontvangen, kan indiener niet met het omgevingsplan instemmen.	De ambitie van het college en gemeenteraad is om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied. Daarmee wordt de Binckhorst een ander type gebied dan nu het geval is. Met de belangen van indiener wordt hetzelfde omgegaan als met de belangen van andere belanghebbenden in het gebied, of dit nu bedrijven of bewoners zijn. Elke aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan Binckhorst. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor woningbouw zal getoetst worden aan de regels en op basis daarvan zal onder meer rekening gehouden moeten worden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Daarmee is geborgd dat de woningen op voldoende afstand van bestaande bedrijven gebouwd worden, dan wel dat op een andere wijze geborgd wordt dat sprake is van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving en bedrijven de huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten. In de gemeentelijke informatievoorziening zal nadrukkelijk aandacht

		<p>besteed worden over het type gebied waar de huurders/kopers gaan wonen.</p>
F	<p>Indiener kan niet instemmen met de omstandigheid dat 'wonen' binnen het gebied mogelijk is. Zij vrezen dat dit ten koste van de huidige bedrijfsfuncties zal gaan. Voor hen is onduidelijk wat deze aanduiding ('primaat werkfunctie' en 'Zone Binckhorst Avenue') voor indiener tot gevolg heeft. Bovendien kan indiener niet goed overzien wat de gevolgen zijn voor de bedrijven die in hun gebouw zijn gevestigd. Indiener heeft langdurige huurovereenkomsten en zij willen niet als gevolg van de plannen dat huurovereenkomsten eerder worden opgezegd of niet worden verlengd.</p>	<p>De regels ten aanzien van de aanduiding 'primaat werken' leggen geen beperkingen op ten aanzien van bedrijven. Met de aanduiding 'primaat werken' wordt geborgd dat bij sloop-nieuwbouw, renovatie en transformatie minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen, met uitzondering van entrees tot woningen). Dat betekent niet dat bedrijfsfuncties niet zijn toegestaan op de begane grondlaag of verdieping(en). Integendeel: bedrijfsfuncties zijn zowel toegestaan op de begane grondlaag als verdieping(en) (uiteraard mits voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden). Cliënt van indiener kan zijn panden blijven verhuren aan de bedrijven die nu in deze panden gevestigd zijn.</p> <p>Voor de aanduiding Zone Binckhorst Avenue geldt dat er bij (her)ontwikkeling geen woningen op de begane grond zijn toegestaan. Wonen is toegestaan vanaf de 1e verdieping en hoger, mits aan de overige relevante randvoorwaarden in artikel 7.2 wordt voldaan. Voor de Zone Binckhorst Avenue geldt tevens het toepassen van een actieve en representatieve plint, de "regeling plint".</p> <p>Bovendien gelden de regels in artikel 7.2.2, en daarmee ook de regels ten aanzien van primaat werken en Zone Binckhorst Avenue niet voor bestaande activiteiten die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p>
G	<p>Waar indiener vroeger rechten hadden te ontlenen aan het bestemmingsplan, lijken deze er nu niet meer te zijn en wordt indiener afhankelijk van de wil van het gemeentebestuur. Ook wil indiener ervan verzekerd zijn dat de doorgang tussen hun perceel en de huidige Binckhorstlaan 168-170 geopend blijft voor verkeer, zoals thans het geval is.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder A. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is geen bevoegdheid van het college waaraan het college kan meewerken, zoals bij een binnenplanse afwijking. De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt verleend indien wordt voldaan aan de opgenomen randvoorwaarden.</p> <p>De doorgang tussen de percelen Binckhorstlaan 168-170 en Binckhorstlaan 130-132-134 betreft een weg op eigen terrein die niet onmogelijk wordt gemaakt door de regels van het omgevingsplan. Aangezien het een weg op particulier terrein betreft en niet een openbare weg, kan de gemeente niet borgen dat de weg toegankelijk blijft indien de eigenaar besluit de weg af te sluiten of de gronden voor andere doeleinden te gebruiken. Overigens heeft deze weg in het huidige bestemmingsplan Binckhorst Noord ook geen verkeersbestemming. Het beroep dat hiertegen was aangespannen bij de Raad van State is ongegrond verklaard. Het college ziet daarom geen aanleiding om de weg nu wel van een verkeersbestemming te voorzien.</p>
H	<p>Van de gemeenteraad wil indiener de toezegging dat zij hun gebouwen ongestoord kunnen blijven verhuren voor bedrijfsfuncties, zonder de verplichting te hebben dat zij zich bij elke wijziging naar het stadhuis moeten vervoegen voor een vergunning, met alle kosten en onzekerheid daarmee gemoeid. Daar komt bij dat hierbij in ogenschouw moet worden genomen dat het omgevingsplan een duur van twintig jaren heeft. Zonder deze toezeggingen kunnen zij met deze wijze van bestemmen niet instemmen.</p>	<p>Cliënt van indiener kan, met de onder 5.1.1 van de Algemene beantwoording voorgestelde wijziging om de kolom "Aard van de activiteit" in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels te laten vervallen, zijn gebouwen blijven verhuren voor bedrijfsfuncties zoals deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan in de gebouwen van cliënt van indiener zijn gevestigd danwel vergund. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1</p>
I	<p>De rechten en belangen van indiener worden in artikel 3 en in de "Tabel bestaande activiteiten" in bijlage 2 bij de regels niet, althans onvoldoende, gewaarborgd. Indiener meent dat in het algemeen dient te gelden dat niet alleen het huidige bestaande gebruik in de toekomst moet worden gegarandeerd, maar ook het op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal toegelaten gebruik.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.</p>

J	<p>Primair wil indiener het standpunt innemen dat zij niet kunnen instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Indiener meent dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder de vorige bestemmingsplannen voor het gebied "Binckhorst 1989" en "Binckhorst Noord" waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd waarbinnen verschil werd aangebracht voor de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hinder categorieën conform een eigen model zoals in "Binckhorst 1989" of volgens de Staat van Bedrijven in "Binckhorst Noord".</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2 en de beantwoording onder A.</p>
K	<p>Indiener heeft geconstateerd dat zij ten onrechte niet zijn opgenomen in de Tabel.</p>	<p>Op 17 februari 2017 is vergunning verleend voor het in- en uitwendig veranderen van het bedrijfspand Binckhorstlaan 120-132 tot bedrijfsruimte, opslag en vijf winkelruimten met kantoor. De vestiging van een autoverhuurbedrijf was onderdeel van deze aanvraag. Het college stelt de raad voor om het pand Binckhorstlaan 120-132 op te nemen als bedrijfsverzamelgebouw in de Tabel bestaande activiteiten. Het college stelt de raad daarom voor om het perceel Binckhorstlaan 120-132 op te nemen als bedrijfsverzamelgebouw in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p>
L	<p>Verzocht wordt de Tabel qua aard en grootte van activiteiten aan te passen naar de bedrijfsactiviteiten met bijbehorende bruto vloeroppervlak, alsmede - althans ten minste - de activiteiten toe te staan als zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan 'Binckhorst Noord'. Volgens indiener betreft het bestaande gebruik ter plaatse een algemene bedrijfsfunctie, vallend binnen milieucategorie 3.2 (onder het bestemmingsplan 'Binckhorst Noord'). Dit dient derhalve dan ook op die wijze voor al hun gronden te worden opgenomen in de Tabel.</p>	<p>Voor de percelen 1931, 1939 en een deel van 1946, die cliënt van indiener in eigendom heeft, is in het bestemmingsplan Binckhorst Noord de bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen toegestaan. Met een binnenplanse afwijking is ook een bedrijf in categorie 3.1 toegestaan, mits deze bedrijven qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen zijn met bedrijven uit een categorie 1 of 2. Voor de genoemde percelen is een dergelijke afwijking niet verleend. Van een planologisch recht op een bedrijf in milieucategorie 3.2 is daarmee geen sprake.</p> <p>De percelen 1933 en 1934 zijn in het bestemmingsplan Binckhorst Noord bestemd als Bedrijf-3. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen toegestaan.</p> <p>Feitelijk is echter geen sprake van bedrijven in categorie 3.2 en na uitvoering van de vergunde situatie zal hier evenmin sprake van zijn. Zoals al aangegeven onder punt A is er bovendien bewust voor gekozen de nog niet benutte plancapaciteit uit de voorgaande bestemmingsplannen Binckhorst Noord en Binckhorst 1989 niet volledig over te nemen om de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werk gebied mogelijk te maken.</p>
M	<p>Het betreft het totale oppervlak van ruim 3 hectares. Ook dit dient te worden opgenomen in de Tabel. Voorts dienen hierbij de geur-, hinder- en geluidsafstanden in acht te worden genomen die behoren bij bedrijfsactiviteiten vallend onder milieucategorie 3.2.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder L. Het opgenomen metrage betreft het bruto vloeroppervlak van gebouwen en niet het totale oppervlak van de percelen.</p> <p>Zoals al aangegeven onder punt A en L en in de algemene beantwoording onder 5.1 is er bewust voor gekozen om de niet benutte plancapaciteit uit de voorgaande bestemmingsplannen niet volledig over te nemen. Waar kortom feitelijk geen bedrijven in categorie 3.2 aanwezig zijn tevens geen sprake is van een verleende omgevingsvergunning ten behoeve van een bedrijf in categorie 3.2, zullen ook de richtafstanden die horen bij een dergelijk bedrijf niet worden opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p>
N	<p>Alle functies zoals die waren toegelaten op grond van het bestemmingsplan "Binckhorst Noord" dienen ook te worden toegelaten in het omgevingsplan Binckhorst. Dit betreft derhalve bedrijfsfuncties vallend onder milieucategorie 3.2. Indiener verzoekt de gemeenteraad dit</p>	<p>Zie hiervoor de beantwoording onder A en L. Om de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk te maken, kiest het college er voor om geen nieuwe bedrijven in milieucategorie 3.2 mogelijk te maken, tenzij de betreffende bedrijven naar hun aard en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met bedrijven met een</p>

	te bevestigen.	richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar.
O	Ook moet vast komen te staan dat parkeren en eventuele uitbreiding op het onbebouwde gedeelte nog mogelijk is. Indiener heeft namelijk voor het perceel nummer 1931 - waar zich thans een buitenopslag bevindt - concrete plannen en zullen binnen afzienbare termijn hiervoor nog een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Indiener wil hierin niet beperkt worden. Een en ander dient derhalve ook te worden meegenomen bij de vaststelling van het omgevingsplan.	Ten aanzien van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2. In artikel 3 wordt verwezen naar de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. In artikel 3 noch in Tabel bestaande functies is opgenomen welk bijbehorend gebruik is toegestaan. Daarom stelt het college voor om artikel 3 aan te vullen met de bepaling dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan. In artikel 7.1 onder r is onder meer de activiteit parkeren toegestaan. Daarmee is parkeren op het door indiener genoemde perceel ook toegestaan voor nieuwe activiteiten. Het omgevingsplan biedt daarnaast zeer veel mogelijkheden om bebouwing te realiseren. Wel zal de cliënt van indiener bij de aanvraag om omgevingsvergunning moeten aantonen dat het betreffende initiatief voldoet aan de in artikel 7.2 opgenomen randvoorwaarden.
P	Overigens is het indiener onduidelijk waarom in het ontwerp omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt als in eerdere bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Binckhorst Noord".	Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.
Q	Voor de percelen die binnen de 'Zone Binckhorst Avenue' vallen, geldt dat nieuwe initiatieven rekening dienen te houden met de ruimtereservering 'gebiedsaanduiding -openbaar vervoerstrace'. Dit zal ter plaatse van de percelen van indiener met nummers 1931 en 1939 de bebouwingmogelijkheden beperken. Indiener kan hier derhalve niet mee instemmen. Onduidelijk is immers of het HOV-tracé ook wordt aangelegd.	Het college merkt allereerst op dat voor het perceel met nummer 1939 in 2017 een sloopmelding is ingediend en dat inmiddels de bebouwing die gelegen is binnen de zone met de gebiedsaanduiding 'overige zone – openbaar vervoerstracé' vrijwel geheel gesloopt is. Indien indiener nieuwe bebouwing op wil richten binnen de HOV-reservering, zal daarmee rekening gehouden moeten worden. Daarnaast wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 6.2.
R	Bovendien kan indiener ook überhaupt niet instemmen met de HOV die over de percelen van indiener zou komen. Mede gelet op de omstandigheid dat de komst van de HOV hoogst onzeker is, wil indiener dat deze aanwijzing voor de HOV komt te verdwijnen.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.2
S	Ook kan indiener niet instemmen met het 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' principe (zie bijvoorbeeld het bepaalde in art. 7.2.7 van de planregels), met name waar het gaat om de '10 meter strook in de Zone Binckhorst Avenue'. Dit zorgt er namelijk voor dat indiener beperkt wordt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien is dit in strijd met de gedachte dat rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze niet onevenredig wordt geschaad. Indiener wil van de gemeenteraad de toezegging dat zijn uitbreidingsmogelijkheden, zoals zij die ook op grond van het bestemmingsplan Binckhorst Noord hadden, gewaarborgd blijven.	De regels in artikel 7.2.2, en daarmee ook de regels ten aanzien van de Zone Binckhorst Avenue gelden niet voor bestaande activiteiten die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënten van indiener een bebouwingspercentage van 80% en een maximale hoogte van respectievelijk 25 en 40 meter. Daarnaast stelt het college de raad voor om in deze regeling geen regels te stellen ten aanzien van de Zone Binckhorst Avenue.
T	Voorts herhaald indiener de vrees dat de ontsluitingswegen aan de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg met parkeerfunctie zullen verdwijnen. Deze moeten gehandhaafd c.q. open blijven. Indiener verzoekt de gemeenteraad dit aan indiener toe te zeggen.	Voor de Binckhorstlaan tussen de Maanweg en de Plutostraat heeft in het kader van de realisatie van de Rotterdamsebaan de besluitvorming plaats gevonden over de herinrichting van onder meer de Binckhorstlaan en Mercuriusweg (RIS 259498). In dat kader, maar ook bij het bestemmingplan Rotterdamsebaan (RIS 264198) is uitvoerig ingegaan op het parkeren en de hoeveelheid te

		realiseren parkeerplaatsen op de openbare weg. Per saldo is er bij de definitieve inrichting geen afname van het aantal parkeerplaatsen. Het omgevingsplan zorgt op dit onderdeel niet voor een wijziging.
U	Op dit moment is het voor indiener onduidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken van indiener onder het overgangsrecht zijn gebracht. Indien dit het geval is, dan zou dit voor een periode van twintig jaren zijn. Dit is naar de mening van indiener erg lang en niet aanvaardbaar.	De bestaande activiteiten en de bouwwerken van indieners zijn, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, niet onder het overgangsrecht gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.
V	Daarbij meent indiener dat, indien zij onder het overgangsrecht vallen, dat het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.	De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In dit artikel worden geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de 'Zone Binckhorst Avenue';
- Aan artikel 3 wordt een bepaling toegevoegd dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan.

Bijlage bij de regels

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt;
- Het perceel Binckhorstlaan 120-132 wordt als bedrijfsverzamelgebouw opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt H, J, K, O en S en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 83 - Geelkerken Linskens Advocaten namens indieners en Jachtwerf de Haas

Code: RAAD.2017.188

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Zienswijze:	Reactie:
--------------------	-----------------

A	Thans wordt het gebouw en de gronden van indiener gebruikt ten behoeve van een jachtwerf. Mede gelet op de omstandigheid dat indiener een familiebedrijf exploiteert, heeft indiener er belang bij dat de huidige activiteiten ook in de toekomst kunnen worden voortgezet. Indiener vreest echter dat met de komst van het (ontwerp) omgevingsplan Binckhorst beperkingen aan het huidige gebruik worden opgelegd. Immers, naast bedrijvigheid zijn ook veel andere activiteiten ter plaatse van de gronden en in de directe nabijheid van indiener, zoals bijvoorbeeld het realiseren van diverse woningen, toegestaan.	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet.</p> <p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Daarmee is geborgd dat onder meer nieuwe gevoelige bestemmingen op een zodanige afstand van het bedrijf van cliënten van indiener worden gerealiseerd of zodanige maatregelen worden getroffen dat daarmee de bedrijfsvoering van bestaande activiteiten niet (onevenredig) beperkt wordt.</p>
B	Aangezien in de directe nabijheid van indiener (nieuwe) woningen zijn toegestaan en ook andere geluidgevoelige gebouwen c.q. activiteiten kunnen worden gevestigd, wordt indiener in de bedrijfsvoering beperkt. Uit de beleidsregels bij het (ontwerp) omgevingsplan volgt dat er rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze niet onevenredig mogen worden geschaad. Volgens indiener biedt dit onvoldoende waarborg. Dit heeft verslechterende consequenties voor de bedrijfsvoering van indiener.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.
C	Zo wordt - althans indirect - aan indiener een beperking opgelegd, bijvoorbeeld in het kader van de geluidsbelasting (zie bijvoorbeeld art. 7.2.1 van de regels). Dit klemt te meer nu in art. 7.2.1 onder n van de regels wordt bepaald dat er rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad.	De regels ten aanzien van de geluidsbelasting, waarnaar indiener verwijst, gelden alleen voor nieuwe activiteiten, en daarmee niet voor de bestaande activiteiten, zoals de jachtwerf van cliënten van indiener. Daarmee is er geen sprake van een beperking, zoals indiener aangeeft.
D	Voor een deel van de gronden van indiener is de bestemming 'water' opgenomen. Voorts wil de gemeente een openbare kade over een deel van de gronden van indiener. Ook gelet hierop wordt indiener in zijn (bedrijfs)activiteiten beperkt. Op de openbare kade mag namelijk niet worden gebouwd. Hoe dient te worden omgegaan met de hijskraan van indiener die zich daar ter plaatse bevindt? Het kan toch niet zo zijn dat indiener deze hijskraan in de toekomst moet verwijderen? Indiener verzoekt de gemeenteraad te bevestigen dat de hijskraan ter plaatse kan worden gehandhaafd.	<p>Aan de gronden van cliënten van indiener is de functie 'Transformatiegebied' toegekend. In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en bijbehorende kaarten zijn regels gesteld ten aanzien van onder meer een openbare kade. De betreffende regels gelden echter alleen voor nieuwe activiteiten en niet voor bestaande activiteiten, zoals opgenomen in artikel 3. Indiërs kunnen de hijskraan blijven gebruiken ten behoeve van hun bestaande bedrijfsvoering.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van het gebruik van de kade.</p>
E	Bovendien mogen op grond van art. 7.2.2 sub a onder 4 langs de Trekvlies binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Ook dit is in strijd met het aan het Omgevingsplan gekoppelde gemeentelijk beleid waaruit volgt dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet onevenredig mag worden geschaad en dat er met deze bedrijfsvoering rekening moet worden gehouden. Consequentie hiervan voor indiener is namelijk dat uitbreiding van het bedrijf haast onmogelijk is.	Het college heeft geconstateerd dat deze regel leidt tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden van bestaande activiteiten ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Om bestaande activiteiten niet onevenredig te beperken, stelt het college de raad voor om het omgevingsplan op dit punt aan te passen. Met deze voorgestelde aanpassing, zoals aangegeven onder D, geldt de regel ten aanzien openbare kade niet, zolang sprake is van uitbreiding van de bouwmasse ten behoeve van de bestaande jachtwerf.
F	Van de gemeenteraad wil indiener bevestigd hebben dat indiener zijn huidige bedrijfsvoering ongestoord, en ook in de toekomst, kan blijven voortzetten. Een en ander met inachtneming van hetgeen indiener ook onder vigeur van het bestemmingsplan 'Binckhorst 1989' had kunnen doen. Met andere woorden: indiener wil er dus niet op achteruit	In het bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld in 1989, hebben de gronden van cliënten van indiërs de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Inrichtingen toegestaan. Daarnaast is als afwijkend gebruik 'jachtbouw- en reparatiebedrijf' opgenomen. Ter plaatse was een maximale hoogte van 25 meter

	<p>gaan.</p>	<p>toegestaan en mocht 80% van het bouwperceel worden bebouwd.</p> <p>Het college heeft er bewust voor gekozen om in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst de regeling uit het bestemmingsplan Binckhorst 1989 niet integraal over te nemen. Ten aanzien van de toegestane bedrijfsmogelijkheden geldt dat het vigerend bestemmingsplan nog uit ging van de functie bedrijventerrein met relatief zware milieucategorieën. Het omgevingsplan gaat echter niet meer uit van een bedrijventerrein, maar maakt een transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk. Dat kan alleen maar door het inperken van bestaande, niet gebruikte planologische mogelijkheden uit onder meer het bestemmingsplan Binckhorst 1989. Als namelijk wordt uitgegaan van alle maximale milieucategorieën die volgens dat bestemmingsplan waren toegestaan en de richtafstanden die daarbij horen, dan zou er helemaal geen woningbouw mogelijk zijn op de Binckhorst en is dus een transformatie van het gebied onmogelijk. Het college heeft er dus bewust voor gekozen de milieucategorieën te beperken, zonder daarbij de bestaande (vergunde) activiteiten te belemmeren. In het bestemmingsplan Binckhorst Noord is er overigens al een eerste aanzet hiertoe gedaan door per gebied te bezien in hoeverre de milieucategorieën beperkt konden worden.</p> <p>Daarmee kan het college niet toezeggen dat de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden één op één zijn overgenomen in het omgevingsplan Binckhorst. Wel geldt dat cliënten hun huidige (rechtmatig aanwezige) bedrijfsvoering, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten kunnen voortzetten.</p> <p>Ten aanzien van de bouw mogelijkheden geldt dat het college voorstelt om in de onder D genoemde regeling die het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven aan te sluiten bij de planologische bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënt van indiener dat de maximale bouwhoogte van 25 meter en maximaal bebouwingspercentage van 80% uit het vigerende bestemmingsplan in het omgevingsplan wordt overgenomen in deze nieuwe regeling.</p>
<p>G</p>	<p>De gronden van indiener bevinden zich blijkens kaart 1 bij beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteit 'Ruimtelijk en Functioneel raamwerk' binnen de zone gericht op water en groen in combinatie met wonen. Zoals indiener ook hiervoor al heeft aangegeven, vreest indiener dat deze zone (waarin 'wonen' is toegelaten) ten koste zal gaan van de bedrijfsvoering.</p>	<p>In de legenda van de kaarten 2 en 4 wordt het Waterfrontpark aangeduid met 'een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen'. In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit staat nader gespecificeerd wat deze aanduiding inhoudt. Daar is opgenomen dat langs de Trekvliet binnen de 'zone gericht op water en groen in combinatie met wonen' is vastgelegd waar bebouwing mogelijk is, maar waar de oriëntatie op het groen en water van belang is en er veel ruimte moet komen voor openbare ruimte als parken, pleinen en langzaamverkeersroutes.</p> <p>De beschrijving in de legenda "een zone gericht op water en groen in combinatie met wonen" wekt de indruk dat enkel wonen mogelijk is. Daarom wordt de naamgeving aangepast naar "een zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing".</p> <p>In het omgevingsplan worden de bestaande rechten van de zittende bedrijven beschermd doordat deze zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Nieuwe initiatieven, waarmee gevoelige functies mogelijk gemaakt worden, dienen rekening te houden met de bestaande activiteiten en bijbehorende milieucontouren zoals deze zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten.</p> <p>Tevens stelt het college de raad voor om voor de uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten een beperkte set van randvoorwaarden op te nemen. Met dit voorstel gelden de stedenbouwkundige regels zoals opgenomen in artikel 7.2.2. niet indien de bebouwing wordt uitgebreid ten behoeve van de bestaande jachtwerf.</p>

H	<p>Uit de beleidsregels bij het (ontwerp) omgevingsplan volgt dat onder andere langs de Trekvlies zones zijn vastgelegd waar bebouwing mogelijk is, maar waar de oriëntatie op het groen en water van belang is en er veel ruimte moet komen voor openbare ruimte als parken, pleinen en langzaamverkeersroutes. Nieuwe initiatieven langs de Trekvlies houden rekening met reservering voor groen en water (maat en precieze locatie nader te bepalen bij uitwerking). Bovendien zijn de gronden in de directe omgeving van indiener aangewezen met de aanduiding 'primaat woonfunctie'. Het vorengaande leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van indiener. Zo ziet de beperking op de geluidsbelasting. Daarnaast wordt indiener belemmerd in het uitbreiden van het bedrijf. Indiener dient namelijk bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf rekening te houden met reservering voor groen en water. Bovendien wordt uitbreiding door de bestemming 'wonen' eveneens belemmerd.</p>	<p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling niet de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit artikel 7.2.2 sub a op te nemen. Dit zou bestaande activiteiten te veel beperken.</p> <p>De regels ten aanzien van de aanduiding 'primaat wonen' leggen geen beperkingen op ten aanzien van bedrijven. Met de aanduiding 'primaat wonen' wordt uitsluitend toegestaan dat in deze gebieden wonen is toegestaan op zowel de begane grondlaag als verdieping(en). Dat betekent niet dat bedrijfsfuncties niet zijn toegestaan op de begane grondlaag of verdieping(en). Integendeel: bedrijfsfuncties zijn zowel toegestaan op de begane grondlaag als verdieping(en) (uiteraard mits voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden). Bovendien gelden de regels in artikel 7.2.2, en daarmee ook de regels ten aanzien van primaat wonen niet voor bestaande activiteiten die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. Met het voorstel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit artikel 7.2.2 sub a niet op te nemen in de regeling voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande functies, is deze regeling ook niet van toepassing indien cliënt van indiener de bebouwing van zijn bedrijf wil uitbreiden.</p> <p>Het toestaan van woningbouw in de omgeving van het bedrijf van cliënt van indiener, zorgt naar het oordeel van het college niet voor beperkingen voor cliënt van indiener. In artikel 7.2.1 onder m is opgenomen dat nieuwe activiteiten rekening moeten houden met onder meer de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Dat betekent dat deze nieuwe activiteiten rekening moeten houden met de geluidsbelasting van onder meer Jachtwerf de Haas. Zie ook de Algemene beantwoording onder 5.3.</p>
I	<p>Indiener verzoekt daarom aan de gemeenteraad om toe te zeggen dat indiener de huidige activiteiten kan voortzetten en kan uitbreiden, hetgeen ook was toegelaten op grond van het bestemmingsplan 'Binckhorst 1989'.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder F.</p>
J	<p>Primair neemt indiener het standpunt in niet te kunnen instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Indiener meent dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder de vorige bestemmingsplannen voor het gebied "Binckhorst 1989" en "Binckhorst Noord" waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd waarbinnen verschil werd aangebracht voor de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hinder categorieën conform een eigen model zoals in "Binckhorst 1989" of volgens de Staat van Bedrijven in "Binckhorst Noord".</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder F en de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.</p>
K	<p>Indiener heeft geconstateerd dat het bedrijf in de "Tabel bestaande activiteiten" staat omschreven als: 'Jachthaven'. Bovendien wordt vermeld dat het bruto vloeroppervlak 2118 m2 bedraagt. Tevens wordt als richtafstand voor geluid 30 meter aangehouden. Volgens indiener is dit feitelijk niet correct. Indiener verzoekt om de Tabel aan te passen en indiener hierin op te nemen als een 'jachtwerf, scheepsbouw- en reparatiebedrijf vallend binnen de milieucategorie 4.1' met een oppervlakte van 3300 m2, alsmede - althans ten minste - de activiteiten toe te staan</p>	<p>Om de milieucategorie en bijbehorende richtafstanden te bepalen wordt door het college de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen behorende bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 gehanteerd. Het bedrijf van cliënten van indiener is aan te merken als een scheepsbouw- en reparatiebedrijf voor houten, kunststof en metalen schepen van minder dan 25 meter. Daarmee is sprake van een bedrijf in maximaal categorie 4.1 met een richtafstand van 100 meter voor geluid (omdat sprake is van een gemengd gebied), 100 meter voor geur en 50 meter voor gevaar. Het college stelt de raad voor dit in</p>

	als zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan 'Binckhorst 1989'.	de Tabel bestaande activiteiten aan te passen. Volgens de BAG is sprake van 2118 m ² bebouwing en geen 3300 m ² . Het college is daarom van mening dat de bestaande bebouwing correct is opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten.
L	Voorts heeft indiener geconstateerd dat de in de Tabel opgenomen richtafstand met betrekking tot geluid 30 meter bedraagt. Deze afstand is volgens indiener niet voldoende en stemt bovendien niet overeen met de huidige situatie. Indiener stelt zich op het standpunt dat zijn bedrijf onder milieucategorie 4.1 valt (scheepsbouw- en reparatiebedrijven voor houten-, kunststof- en metalen schepen <kleiner dan 25 meter) en dat voor zijn bedrijf ten aanzien van geluid een richtafstand van 200 meter in acht moet worden genomen. Dit dient derhalve ook te worden aangepast.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K.
M	Ook is in de Tabel voor de richtafstand geur 0 meter opgenomen. Dit is volgens indiener onjuist. Uit de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' behorende bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG uit 2009 volgt dat voor een bedrijf zoals die van indiener een richtafstand in acht moet worden genomen van 100 meter. Ook dit dient dus ook te worden aangepast.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K
N	Hetzelfde geldt met betrekking tot de richtafstand gevaar. In de Tabel is in dat kader een richtafstand van 10 meter opgenomen. Een en ander dient te worden aangepast naar 50 meter.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K
O	Het is voor indiener onduidelijk waarom in het omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt als in eerdere bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Binckhorst 1989'.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.
P	In het bestemmingsplan 'Binckhorst 1989' is aan jachtbouw- en reparatiebedrijven blijkens de bijbehorende Staat van inrichtingen de categorie 4 toegekend. Hieronder wordt verstaan: 'Bedrijven toegestaan in een gebied gescheiden van een woon- of multifunctioneel gebied, bijvoorbeeld d.m.v. groenstroken, plantsoenen, wegen of water.' Mede gelet hierop, is het voor indiener onbegrijpelijk dat in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan 'wonen' wél wordt toegelaten. De bedrijfsvoering van indiener wordt hierdoor niet alleen beperkt, maar feitelijk ook onmogelijk gemaakt. Dit kan toch niet de bedoeling zijn? Van de gemeenteraad wil indiener derhalve de toezegging dat het bedrijf van indiener kan blijven bestaan en in de toekomst kan worden voortgezet, een en ander met inachtneming van de voregaande richtafstanden.	Het omgevingsplan Binckhorst is gericht op de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied op een organische manier. Het plan maakt daarom veel nieuwe activiteiten mogelijk. De opgenomen randvoorwaarden borgen een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Initiatiefnemers van woningen moeten onder meer de richtafstanden in acht nemen of maatregelen treffen om te voorkomen dat de woningen hinder ondervinden van de jachtwerf. Cliënten van indieners kunnen hun huidige bedrijfsvoering, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten voortzetten.
Q	Indiener merkt op dat het plan eventuele uitbreiding op het onbebouwde gedeelte nog mogelijk moet maken. In het ontwerp omgevingsplan Binckhorst geldt een restrictie nu maximaal 40% van het perceel bebouwd mag worden. Voor de gronden die aangewezen zijn voor de bestemming 'water' geldt dat het bouwen van gebouwen helemaal niet is toegestaan. Langs de Trekvlies mogen binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Voorts dient vast te komen staan dat parkeren nog mogelijk is. Indiener verzoekt de gemeenteraad het plan hierop aan te passen, in die zin dat indiener ook in de toekomst nog kan uitbreiden (zoals hij dat ook op grond van het huidige bestemmingsplan nog had gekund).	In artikel 3 wordt verwezen naar de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. In artikel 3 noch in Tabel bestaande functies is opgenomen welk bijbehorend gebruik is toegestaan. Daarom stelt het college voor om artikel 3 aan te vullen met de bepaling dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan. Ten aanzien van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de beantwoording onder H en de Algemene beantwoording onder 5.1.2.
R	Daarnaast is ook het hele perceel 1140 bebouwd. Dit dient wel gerespecteerd te blijven.	In artikel 3 onder b wordt verwezen naar het 3d-model, waarin de rechtmatig aanwezige bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan is opgenomen. In dit model is ook de bebouwing op perceel 1140 opgenomen.

S	Tot slot is het voor indiener onduidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken onder het overgangsrecht zijn gebracht. Als dit het geval zou zijn, dan geldt hiervoor derhalve een termijn van twintig jaren. Een en ander vindt indiener wel erg lang en in zoverre ook onaanvaardbaar.	Het huidige gebruik en de bouwwerken van indieners zijn, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, niet onder het overgangsrecht gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.
T	Daarbij meent indiener dat, indien zij onder het overgangsrecht vallen, dat het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.	De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels en beleidsregels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is;
 - In dit artikel worden geen voorwaarden opgenomen die zijn opgenomen in artikel 7.2.2 sub a;
 - In dit artikel wordt voor Jachtwerf de Haas een maximale bouwhoogte van 25 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen.
- Aan artikel 3 wordt een bepaling toegevoegd dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan.

Bijlage bij de regels

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt;
- In bijlage 2, de Tabel bestaande activiteiten worden de richtafstanden behorend bij de bestaande activiteiten van indiener gewijzigd in: 100 meter voor geluid, 100 meter voor geur en 50 meter voor gevaar en wordt de aard van de activiteit gewijzigd in jachtwerf;

Beleidsregels:

- In de legenda van de kaarten 2 en 4 bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt de aanduiding van het Waterfrontpark gewijzigd in "een zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing"

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Q en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 84 – Geelkerken Linskens Advocaten namens Indieners en Tegelzetbedrijf De Tombe en Karel B.V.

Code: RAAD.2017.189

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Zienswijze:	Reactie:
-------------	----------

A	Indiener vreest dat het ontwerpomgevingsplan zijn gebruiksmogelijkheden beperkt. Zo volgt uit het ontwerp omgevingsplan dat er rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze niet onevenredig wordt geschaad. Volgens indiener is dat te weinig.	Verwezen wordt naar Algemene beantwoording onder 5.3.
B	Uit de planregels valt op te maken dat er bijvoorbeeld beperkingen gelden ten aanzien van geur- en geluidsbelasting. Binnen het aangewezen gebied 'milieuzone - geurzone', waar de gronden van indiener zich in bevinden, zijn bijvoorbeeld geen geurgevoelige objecten toegestaan.	<p>In bijlage 1 bij de regels is aangegeven wat verstaan wordt onder geluid- of geurgevoelige objecten. Het bedrijf van cliënten van indiener betreft geen geluid- of geurgevoelig object.</p> <p>Daarnaast geldt dat de randvoorwaarden die in artikel 7.2 zijn opgenomen, alleen van toepassing zijn op nieuwe initiatieven. Deze randvoorwaarden gelden daarmee niet voor de huidige activiteiten van cliënten van indiener, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten. In die zin wordt de bestaande bedrijfsvoering van het bedrijf van indieners niet beperkt door de regels ten aanzien van de geur- en geluidsbelasting, zoals deze zijn opgenomen in artikel 7.2.1.</p> <p>Voor een reactie op de eventuele beperkingen die gelden bij een uitbreiding van de bebouwing van het bestaande bedrijf, wordt Verwezen wordt naar Algemene beantwoording onder 5.1.2.</p>
C	Bovendien zijn ter plaatse van de gronden van indiener op grond van art. 7.1 twintig verschillende activiteiten toegestaan, hetgeen ook beperkend is. Voorts gelden hiervoor ook diverse - beperkende - randvoorwaarden.	Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Artikel 7.1, gelezen in combinatie met artikel 7.2 is daarmee niet beperkend voor indieners.
D	Indiener wil van de gemeenteraad graag de toezegging dat de gevestigde bedrijven in zijn panden zich ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kunnen blijven uitvoeren, hetgeen ook onder het oude bestemmingsplan mogelijk zou zijn geweest. Ook moet het mogelijk zijn dat soortgelijke bedrijven zich ter plaatse kunnen vestigen, zonder dat hiervoor toestemming van het gemeentebestuur noodzakelijk is. Indiener wil derhalve geen verandering ten opzichte van de huidige situatie.	<p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld in 1989, is voor de gronden van cliënt van indiener de bestemming Recreatie en/of groenvoorziening opgenomen. Binnen deze bestemming zijn afscherpende groenvoorzieningen, sloten, andere waterpartijen of soortgelijke voorzieningen toegestaan.</p> <p>Daarmee kan het college niet toezeggen dat de bedrijven die zijn gevestigd in de panden van cliënt van indiener zich kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kan blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan Binckhorst 1989 mogelijk zou zijn geweest. Dit bestemmingsplan staat immers geen bedrijven toe op de betreffende gronden.</p> <p>Wel geldt dat de bedrijven hun bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten kunnen voortzetten.</p> <p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1. Met deze aanpassing kan cliënt van indiener zijn percelen en/of panden verkopen of verhuren aan andere bedrijven, mits de richtafstanden niet worden vergroot.</p>
E	Indiener vraagt zich af welke consequenties de aanduiding 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen' met bijbehorende beleidsregel heeft voor de toekomst van de ter plaatse gevestigde bedrijven en gebruik van de	In de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit' is op de kaart 'Ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte' voor het perceel van indieners inderdaad de aanduiding 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen' opgenomen. Deze beleidsregel is een

	<p>gronden. Mag indiener bijvoorbeeld op den duur nog wel zijn panden verhuren aan andere bedrijven dan die zich thans in de panden bevinden? De beschrijving omtrent de Begraafplaatszone, het gebied waarin de gronden van indiener zich bevinden, geeft hierover geen uitsluitel. Uit de daarbij behorende richtlijnen maakt indiener zelfs op dat op den duur het huidige gebruik niet meer wordt toegelaten. Onduidelijk is derhalve welke gevolgen de aanduiding voor indiener heeft en welke gevolgen dit heeft voor de in hun panden gevestigde bedrijven. Indiener heeft er geen belang bij dat huurovereenkomsten als gevolg van dit ontwerp omgevingsplan worden opgezegd of niet worden verlengd, met een risico op leegstand.</p>	<p>uitwerking van de in artikel 7.2.2 sub a opgenomen regel, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" in acht genomen dient te worden. In de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit is opgenomen dat langs de Trekvlies en langs de begraafplaats zijn zones vastgelegd waar bij (her)ontwikkeling bebouwing mogelijk is, maar waar de oriëntatie op het groen en water van belang is en er veel ruimte moet komen voor openbare ruimte als parken, pleinen en langzaamverkeersroutes. Deze regel is uitsluitend van toepassing op nieuwe initiatieven.</p> <p>Zoals onder D aangegeven, mogen indieners hun panden blijven verhuren aan andere bedrijven dan die zich thans in de panden bevinden (mits de milieu-uitstraling niet groter is 10 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar en geur). Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van de 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen'.</p>
F	<p>Hoewel indiener vroeger nog rechten kon ontleen aan het bestemmingsplan, lijkt indiener straks afhankelijk te zijn van de gewilligheid van het gemeentebestuur. Indiener wil daarom ook van de gemeenteraad de toezegging dat zij hun gebouwen ongestoord kunnen blijven verhuren voor bedrijfsfuncties zoals thans ter plaatse gevestigd, zonder de verplichting te hebben dat zij bij elke wijziging naar het stadhuis moeten gaan voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, met alle kosten en onzekerheid daarmee gemoeid.</p>	<p>Clënten van indiener kunnen, met de onder 5.1.1 van de Algemene beantwoording voorgestelde wijziging om de kolom "Aard van de activiteit" in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels te laten vervallen, zijn gebouwen blijven verhuren voor bedrijfsfuncties zoals deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan in de gebouwen van cliënt van indiener zijn gevestigd. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p>
G	<p>Overigens dient daarbij nog in ogenschouw te worden genomen dat het omgevingsplan een duur van twintig jaren heeft. Volgens indiener kan het toch niet zo zijn dat zij gedurende die periode voortdurend voor elke wijziging in de gebruikssituatie zich tot het gemeentebestuur moet wenden. Waarbij het dus nog maar de vraag is of zij dan ook toestemming zullen krijgen voor een wijziging in de gebruikssituatie en/of omwonenden daartegen bezwaar zullen maken. Een en ander bemoeilijkt dus ook het sluiten van (toekomstige) huurovereenkomsten, nu zij dus afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.</p>
H	<p>Primair wil indiener het standpunt innemen dat zij niet kunnen instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Zij menen dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder de vorige bestemmingsplannen voor het gebied "Binckhorst 1989" en "Binckhorst Noord" waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd waarbinnen verschil werd aangebracht voor de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hinder categorieën conform een eigen model zoals in "Binckhorst 1989" of volgens de Staat van Bedrijven in "Binckhorst Noord".</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.</p>
I	<p>Ten aanzien van Zonweg 20 staat opgenomen 'afwerking van vloeren en wanden'. Deze omschrijving is wat indiener betreft te beperkend. Immers, er worden ook materialen e.d. verkocht. Voor wat betreft Zonweg 22 is helemaal niets in de Tabel opgenomen. Indiener verzoekt dan ook om de Tabel qua aard en grootte van activiteiten aan te passen</p>	<p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van</p>

	naar de genoemde activiteiten. Volgens indiener dient meer subsidiair voor zowel Zonweg 20 als 22 in de Tabel de volgende ruime omschrijving te worden opgenomen: 'opslag, showroom en kantoorruimte'. Dit is namelijk waarvoor de panden ook in het verleden gerealiseerd zijn.	<p>een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1. Met deze voorgestelde aanpassing wordt niet langer een omschrijving opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten.</p> <p>Voor het adres Zonweg 22 stelt het college de raad voor om dit adres aan de tabel voor bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar toe te voegen.</p>
J	Voorts wordt nog aangegeven dat het bruto vloeroppervlak 560 m ² bedraagt. Ook dit is volgens indiener onjuist. Het gebruiksooppervlak van Zonweg 20-22 bedraagt namelijk 2 x 285,95 m ² , hetgeen neerkomt op ongeveer 575 m ² . Bovendien bedraagt de oppervlakte voor het verblijfsgebied 2 x 93 m ² . Een kopie van een weergave van het vloeroppervlak is als bijlage 1 bij de zienswijze gevoegd. Indiener verzoekt dan ook om de Tabel hierop aan te passen.	<p>Het college stelt de raad voor om, conform het verzoek van indiener, het brutovloeroppervlak in de tabel in bijlage 2 voor de bedrijven aan Zonweg 20 en 22 te wijzigen in respectievelijk 286 m² ten behoeve van Zonweg 20 en 286 m² ten behoeve van Zonweg 22.</p> <p>In de tabel is uitsluitend het brutovloeroppervlak opgenomen. Het gaat daarmee om het oppervlak van gebouwen en niet van het verblijfsgebied. Om die reden wordt het oppervlak van het verblijfsgebied niet opgenomen in de betreffende tabel.</p>
K	Ook moet volgens indiener komen vast te staan dat eventuele uitbreiding van het onbebouwde gedeelte van het perceel nog mogelijk is. Bovendien moet ook voldoende parkeermogelijkheden worden gewaarborgd.	<p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden stelt het college voor om aan te sluiten bij de planologische bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. De gronden van cliënt van indiener zijn echter gelegen binnen de bestemming Recreatie en/of groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is geen (bedrijfs)bebouwing toegestaan. De feitelijk aanwezige bebouwing is echter opgenomen in het 3D-model en daarmee geborgd. Indien indieners cliënten de bebouwing willen uitbreiden zal getoetst worden aan de bepalingen in artikel 7 van de planregels. Conform het vigerende bestemmingsplan Binckhorst 1989 is echter helemaal geen bebouwing toegestaan.</p> <p>Ten aanzien van parkeren merkt het college op dat in artikel 3 wordt verwezen naar de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. In artikel 3 noch in Tabel bestaande functies is opgenomen welk bijbehorend gebruik is toegestaan. Daarom stelt het college voor om artikel 3 aan te vullen met de bepaling dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan.</p>
L	Indiener kan niet instemmen met het 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' principe (zie bijvoorbeeld het bepaalde in art. 7.2.6 en art. 7.2.8 onder c van de planregels). Een en ander levert namelijk een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van indiener op. Bovendien is dit in strijd met de gedachte dat rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze niet onevenredig wordt geschaad. Indiener wil van de gemeenteraad de toezegging dat hun uitbreidingsmogelijkheden, zoals zij die ook op grond van het oude bestemmingsplan hadden, gewaarborgd blijven.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder K en de Algemene beantwoording onder 5.1.2.
M	Daarnaast vraagt indiener zich af of dit principe ook geldt bij bedrijfsovername of in situaties dat er in het pand een andere huurder komt, maar die wel dezelfde bedrijfsactiviteiten exploiteert als de vorige huurder ter plaatse. Kan de gemeenteraad aan indiener bevestigen dat dit principe enkel geldt voor nieuwe locaties en dat bestaande locaties hier geen rekening mee hoeven te houden?	Het college kan bevestigen dat het 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' principe enkel geldt indien sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Zoals onder E en F aangegeven is voor het verhuren van de bedrijfsruimte aan een andere huurder die eveneens een bedrijf met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig.
N	Op dit moment is niet duidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken van indiener onder het overgangsrecht zijn	Het huidige gebruik en de bouwwerken van indieners zijn, met de hiervoor genoemde aanpassingen, niet onder het overgangsrecht

	gebracht. Mocht dit het geval zijn, dan vindt indiener een termijn van twintig jaren wel erg lang. Een en ander is volgens hen ook onaanvaardbaar.	gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.
O	Daarbij meent indiener dat, indien zij onder het overgangsrecht vallen, dat het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.	De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels en bijlagen bij de regels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In dit artikel worden geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen'
- Aan artikel 3 wordt een bepaling toegevoegd dat ook parkeren ten behoeve van bestaande activiteiten is toegestaan.

Bijlagen bij de regels

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt.
- Het perceel Zonweg 22 wordt in de 'Tabel bestaande activiteiten' toegevoegd in de tabel voor bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar met een brutovloeroppervlak van 286 m².
- Het brutovloeroppervlak van het perceel Zonweg 20 wordt in de 'Tabel bestaande activiteiten' gewijzigd in 286 m².

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt D,E, F, G, H, I, J, K, L en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 85 – Geelkerken Linskens Advocaten namens Meeuwisse Nederland B.V.

Code: RAAD.2017.190

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Het gebouw en de gronden van indiener zijn enkel geschikt voor bedrijfsdoeleinden volgens het huidige gebruik. Indiener maakt zich zorgen dat door het onderhavige	Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik

	<p>omgevingsplan toch beperkingen op dit gebruik worden gelegd, hetgeen niet in het belang van indiener is. Deze beperkingen meent indiener te kunnen vinden in de omstandigheid dat er naast de bestemming "bedrijven" nog een twintigtal andere bestemmingen op de gronden mogelijk zijn</p>	<p>kan worden voortgezet. Dat geldt echter niet voor de activiteiten van cliënt van indiener.</p> <p>Het uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten. Dit geldt uiteraard niet als voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan reeds specifieke afspraken gemaakt zijn op basis waarvan bestaande bedrijven hun activiteiten niet langer voort kunnen zetten. Voor een deel van de gronden en opstallen (de percelen met de kadastrale nummers 1634 en 1639) hebben cliënt van indiener en de gemeente een overeenkomst gesloten, waarin is bepaald dat de gemeente de betreffende gronden koopt en de akte van levering op uiterlijk 1 oktober 2020 zal worden verleden. De overige gronden zijn tijdelijk door de gemeente aan cliënt van indiener uitgegeven in erfpacht tot en met oktober 2020 met het oog op de herontwikkeling van dit deel van de Binckhorst.</p> <p>Uitgangspunt van de visie op de transformatie, hetgeen blijkt uit een consistente lijn van besluitvorming sinds 2003, is voor dit gebied het mogelijk maken van een openbare kade langs de Trekvljet die vanuit het Centrum via de Binckhorst als groene en recreatieve route wordt ingericht. Hiermee wordt een belangrijke kwaliteit aan het gebied toegevoegd die de transformatie van de gehele Binckhorst ten goede komt. In het omgevingsplan is deze zone aangeduid als Waterfrontpark en is voor de openbare kade een zone van 26 meter opgenomen.</p> <p>Deze actieve aanpak vormt een afwijking op de organische aanpak waarvoor met de vaststelling van de Gebiedsaanpak in 2011 is gekozen en in het omgevingsplan is vertaald. Reden hiervoor is dat de overeenkomsten met cliënt van indiener in 2010 zijn gesloten. Op dat moment hanteerde de gemeente nog een actief grondbeleid voor de Binckhorst.</p> <p>Gelet op bovenstaande past het niet om publiekrechtelijk te bepalen dat cliënt van indiener haar bedrijf voor een periode van twintig jaar op deze plek kan voortzetten. Daarom stelt het college de raad voor om de tabel in bijlage 2 aan te passen, door de percelen van cliënt van indiener uit deze tabel te verwijderen.</p>
B	<p>Er wordt bovendien slechts "rekening" gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze mag niet onevenredig worden geschaad. Dit is te weinig. De bedrijfsvoering van bestaande bedrijven moet "in acht" worden genomen. Volgens indiener moet de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven gewaarborgd worden en mag deze niet verslechteren.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.</p>
C	<p>Indiener wil graag de toezegging hebben van de Raad dat haar bedrijven zich ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kunnen blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan "Binckhorst Noord" ook mogelijk zou zijn geweest. Zonder deze toezegging kan indiener niet met deze wijze van bestemmen akkoord gaan.</p>	<p>In het bestemmingsplan Binckhorst-Noord hebben de gronden van indiener de bestemming Bedrijf-1, Bedrijf-3, Verkeer- Verblijfsstraat en Verkeer- Verblijfsgebied. De gronden met de bestemming Bedrijf-1 mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen, groothandel en opslag. De gronden met de bestemming Bedrijf-3 zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen, groothandel, opslag en perifere detailhandel. De gronden met de bestemmingen Verkeer-Verblijfsstraat en Verkeer- Verblijfsgebied zijn bestemd voor verschillende vormen van verkeersdoeleinden. Bedrijven zijn binnen deze bestemmingen niet mogelijk.</p> <p>Zoals onder A aangeven, past het naar oordeel van het college niet om de bestaande bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. Zoals onder A gemotiveerd is dit echter een bewuste keuze van het college.</p>
D	<p>Verder constateert indiener dat voor haar gronden de Gebiedsaanduiding "Waterfrontpark" geldt. Volgens artikel 7.2.2 lid 9 en lid 10 betekent dit dat het</p>	<p>Zoals hiervoor aangegeven, stelt het college de raad voor om, gelet op de met cliënt van indiener gemaakte afspraken, het bedrijf van indiener niet langer op te nemen in bijlage 2 bij de regels als zijnde</p>

	<p>bebouwingspercentage binnen het Waterfrontpark per initiatief niet meer dan 40% bedraagt. Volgens lid 10 mag het college de begrenzing van het park nog aanpassen om deze aan te laten sluiten bij de ligging van nieuw aan te leggen infrastructuur. Volgens artikel 7.2.2 mogen langs de Trekvlies binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Voor indiener is onduidelijk wat deze aanduiding tot gevolg heeft. Bovendien kan indiener niet goed overzien wat de gevolgen zijn voor haar bedrijven.</p>	<p>een bestaande activiteit.</p> <p>Voor nieuwe initiatieven geldt dat de door indiener aangehaalde bepalingen van toepassing zijn en dat aanvragen om omgevingsvergunning aan deze regel zullen worden getoetst.</p>
E	<p>Indiener wil de toezegging hebben van de Raad dat indiener haar gebouwen ongestoord kan blijven gebruiken voor bedrijfsfuncties zoals thans ter plaatse gebezigd, zonder de verplichting te hebben dat zij zich bij elke wijziging naar het stadhuis moet vervoegen voor een vergunning, met alle kosten en onzekerheid daarmee gemoeid. Zonder deze toezegging kan indiener niet met deze wijze van bestemmen akkoord gaan.</p>	<p>Zoals hiervoor aangegeven, worden het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing niet bij recht bestemd. Daarmee kan het college niet toezeggen dat cliënt van indiener haar gebouwen ongestoord kan blijven gebruiken.</p>
F	<p>Indiener wil het standpunt innemen dat indiener niet kan instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". Indiener meent dat dit geen doel dient wat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor noopt niet tot het opstellen en gebruiken van een dergelijke gedetailleerde Tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder het vorige bestemmingsplan voor het gebied nl. "Binckhorst Noord" waarin een algemene bedrijfsbestemming werd gehanteerd waarbinnen onderscheid werd aangebracht naar de zwaarte van de toegelaten functie door hindercategorieën.</p>	<p>Verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.</p>
G	<p>Indiener heeft geconstateerd dat voor wat betreft haar bedrijf staat opgenomen in de subtabel niet correct is. Indiener verzoekt de Tabel qua aard en grootte van activiteiten aan te passen naar aannemingsbedrijf in de weg- en waterbouw met een grootte van meer dan 11.000 m² en een feitelijk oppervlakte van 11.600 m², alsmede - althans ten minste - de activiteiten toe te staan als zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan "Binckhorst Noord". Dat wil zeggen tot milieucategorie 3.1 (na toestemming) uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen en milieucategorie 3.2 uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.</p>
H	<p>Gelet op de aard van het bedrijf zou het gebruik bovendien moeten worden opgenomen in de Tabel "het exploiteren van bestaand bedrijf" en "bedrijf met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter". Volgens indiener heeft men hier immers te maken met een bedrijf in de hindercategorie 3.2. Indiener meent dat ter plaatse minst genomen sprake moet zijn van afstandseisen voor gevoelige functies van 100 meter.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.</p>
I	<p>Het is indiener onduidelijk waarom in het omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt als in eerdere bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Binckhorst Noord".</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.2.</p>
J	<p>Het is indiener onduidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken onder het overgangsrecht zijn gebracht. Zo ja, dan zou dit voor een periode van twintig jaren zijn, wat natuurlijk wel heel erg lang is en eigenlijk onaanvaardbaar.</p>	<p>Het huidige gebruik en de bouwwerken van indieners zijn, met de hiervoor genoemde aanpassingen, inderdaad onder het overgangsrecht gebracht. Zoals onder A aangegeven, is voor een deel van de gronden een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de gemeente de betreffende gronden koopt en de akte van levering op uiterlijk 1 oktober 2020 zal worden verleden. De overige gronden zijn uitgegeven in erfpacht tot en met oktober 2020. Daarna expireert dit contract. Daarna zal het college de gronden ontwikkelen. Daarmee is niet te verwachten dat het huidige gebruik en de bouwwerken voor een periode van twintig jaar onder het</p>

		overgangsrecht worden gebracht.
K	Daarbij meent indiener dat, indien zij onder het overgangsrecht vallen, dat het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.	De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels:

Bijlagen bij de regels

- Het adres Mercuriusweg 4 wordt geschrapt uit bijlage 2, de Tabel bestaande activiteiten;

Gelet op voorgaande stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt F en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 86 - Geelkerken Linskens Advocaten namens Repro-van de Kamp B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.192

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient de zienswijze in namens een cliënt die eigenaar is van onroerende zaken in het plangebied die worden gebruikt voor een reprografisch bedrijf. De gronden van cliënt zijn aangewezen als Transformatiegebied "Begraafplaatszone" met de aanduiding "overig" en de Gebiedsaanduiding "overige zone 4" artikelnummer 7. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn op die locatie twintig activiteiten toegestaan, variërend van "wonen" tot en met "ambulante handel". Indiener vervolgt en stelt dat het bestemmingsplan "Binckhorst Noord" het gebied een gemengde bestemming toekent. Het huidige gebruik van cliënt, zoals opgenomen in de zienswijze, wil cliënt ter plaatse kunnen voortzetten. Indiener geeft aan dat cliënt zich zorgen maakt dat het omgevingsplan leidt tot beperkingen die niet in het belang van cliënt zijn. Dit omdat naast de bestemming "bedrijven" nog een twintigtal andere bestemmingen mogelijk zijn op de gronden.	Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet. Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Artikel 7.1, gelezen in combinatie met artikel 7.2 is daarmee niet beperkend voor indiener.
B	Daarnaast vindt cliënt de randvoorwaarden ook nogal beperkend. Hierbij wordt verwezen naar de beperkingen in de geluidsbelasting 7.2.1 a en b.	De opgenomen voorwaarden in artikel 7.2 gelden uitsluitend voor nieuwe activiteiten en beperken daarmee de huidige bedrijfsvoering van Repro-van de Kamp B.V. niet. Voor nieuwe activiteiten gelden de randvoorwaarden wel. Deze zijn naar het oordeel van het college noodzakelijk om een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te borgen.
C	Indiener stelt dat het bepaalde dat rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze bedrijfsvoering niet onevenredig mag worden geschaad, cliënt onvoldoende zekerheid biedt. Volgens cliënt van indiener moet de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven gewaarborgd worden en mag deze niet verslechteren.	Verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.3.
D	Indiener wil namens cliënt graag toezegging van de gemeenteraad dat cliënt zich ter plaatse kan blijven	In het vigerende bestemmingsplan Binckhorst Noord hebben de gronden de bestemming Gemengd 3. Binnen deze bestemming zijn

	<p>ontwikkelen en activiteiten kan blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan "Binckhorst Noord" ook mogelijk zou zijn geweest.</p>	<p>bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie zijn in het bestemmingsplan Binckhorst Noord voorzien van een maatbestemming middels een functieaanduiding op de plankaart, waarbij in de regels is aangegeven welke activiteiten zijn toegestaan. De gronden van indiener zijn niet voorzien van een functieaanduiding. Op de gronden van indiener zijn derhalve op grond van het bestemmingsplan Binckhorst Noord bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Milieucategorie 3.1 is alleen toegestaan middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het bedrijf van indiener is in de Tabel bestaande activiteiten opgenomen onder het kopje 'het exploiteren van een bestaand bedrijf/bestaande bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar. Dit komt qua maximale milieucategorie en richtafstanden overeen met de regeling uit het bestemmingsplan Binckhorst Noord.</p> <p>Naar het oordeel van het college is daarmee geen sprake van een beperking van de bestaande rechten voor wat betreft de toegestane activiteiten.</p> <p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college de vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen in veel gevallen geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden stelt het college voor om aan te sluiten bij de planologische bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënten van indiener een maximum bebouwingspercentage van 80 % en een maximum bouwhoogte van 25 meter.</p> <p>De planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn kortom niet één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Cliënt van indiener kan wel zijn bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten voortzetten.</p>
E	<p>Daarnaast wil cliënt graag de toezegging van de gemeenteraad dat met de belangen van cliënt op dezelfde wijze wordt omgegaan als met de belangen van toekomstige bewoners in het gebied. Cliënt vreest namelijk dat de gemeente de belangen van de bewoners boven de belangen van cliënt zal stellen als het puntje bij paaltje komt. Zonder de gevraagde toezeggingen kan cliënt niet met deze wijze van bestemmen instemmen.</p>	<p>De ambitie van het college en gemeenteraad is om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied. Daarmee wordt de Binckhorst een ander type gebied dan nu het geval is.</p> <p>Met de belangen van indiener wordt hetzelfde omgegaan als met de belangen van andere belanghebbenden in het gebied, of dit nu bedrijven of bewoners zijn. Elke aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan Binckhorst. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor woningbouw zal getoetst worden aan de regels en op basis daarvan zal onder meer rekening gehouden moeten worden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Daarmee is geborgd dat de woningen op voldoende afstand van Repro-van de Kamp B.V. gebouwd worden, dan wel dat op een andere wijze geborgd wordt dat sprake is van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving en Repro-van de Kamp B.V de huidige bedrijfsvoering kan voortzetten.</p>
F	<p>Primair wil indiener namens cliënt het standpunt innemen dat cliënt niet kan instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". De cliënt</p>	<p>Verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.</p>

	<p>van indiener meent dat dit geen doel dient dat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor nopen niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet, aldus indiener en/of cliënt van indiener. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder het bestemmingsplan "Binckhorst 1989" en "Binckhorst Noord". In die regeling wordt een algemene bedrijfsbestemming gehanteerd waarbinnen verschil werd aangebracht voor de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hindercategorieën conform een eigen model zoals in "Binckhorst 1989" of volgens de Staat van Bedrijven in "Binckhorst Noord".</p>	
G	<p>Cliënt heeft geconstateerd dat voor wat betreft het bedrijf van cliënt staat opgenomen in de subtabel niet correct is. Indiener verzoekt, namens cliënt, de tabel aan te passen naar de feitelijke situatie, zijnde een bedrijf voor het toepassen van reprografische technieken op de kadastrale nummers 1422, 1306, 1723, 1724 en 1625 met een totale bruto oppervlakte van 2.900 m2, alsmede - althans ten minste - de activiteiten toe te staan als zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan "Binckhorst Noord". Dat wil zeggen tot milieucategorie 3.1 (na toestemming) uit de Staat van bedrijven op bedrijventerreinen.</p>	<p>Op de betreffende gronden is sprake van een drukkerij/kopieerinrichting. Het bedrijf is een type A inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit. Dit is de lichtste categorie. Volgens de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering betreft dit een bedrijf in milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter voor geluid uitgaande van een rustige woonwijk. Aangezien de Binckhorst geen rustige woonwijk betreft, maar een gemengd gebied, kan deze richtafstand met één afstandsstap omlaag naar 10 meter voor geluid. Het bedrijf van cliënt van indiener is dus wel degelijk in de juiste subtabel opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de planregels.</p>
H	<p>Indieners cliënt geeft aan dat gelet op de aard van het bedrijf het gebruik opgenomen moet worden in de tabel "het exploiteren van bestaand bedrijf" en "bedrijf met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter". Cliënt stelt dat er immers sprake is van een bedrijf in de hindercategorie 3.2. Cliënt meent dat ter plaatse ten minste sprake moet zijn van afstandseisen voor gevoelige functies van 100 meter.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder G.</p>
I	<p>Indiener geeft tevens aan dat het voor cliënt onduidelijk is waarom in het omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt als in eerdere bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Binckhorst Noord".</p>	<p>Verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.2.</p>
J	<p>Op dit moment is, zo geeft indiener aan, niet duidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken van cliënt onder het overgangsrecht zijn gebracht. Mocht dit het geval zijn, dan vindt indiener een termijn van twintig wel heel erg lang. Een en ander is volgens indiener dan ook onaanvaardbaar.</p>	<p>Het huidige gebruik en de bouwwerken van indieners zijn, met de onder D genoemde aanpassingen, niet onder het overgangsrecht gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.</p>
K	<p>Daarbij meent indiener dat, indien cliënt onder het overgangsrecht valt, het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.</p>	<p>De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels en bijlagen bij de regels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor

een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In dit artikel worden geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen'

Bijlagen bij de regels

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten D en F en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 87 – Geelkerken Linskens Advocaten namens Albema B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.193

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener dient de zienswijze in namens een cliënt die eigenaar is van onroerende zaken in het plangebied. Het gaat in hoofdzaak om een drielaagse parkeergarage en een Automotivegebouw. Namens cliënt constateert indiener dat de gronden van cliënt aangewezen zijn als "Transformatiegebied" met de aanduiding "Overige zone – Waterfrontpark". Volgens de regels van het omgevingsplan zijn op de locatie van cliënt van indiener twintig activiteiten toegestaan, variërend van "wonen" tot en met "ambulante handel". Indiener vervolgt en stelt dat het vigerend bestemmingsplan "Binckhorst" aan de bestemming B + D + Kt toekent. Deze gronden zijn volgens indiener aangewezen voor bedrijfsdoeleinden en volumineuze detailhandel, waarboven kantoren toegestaan zijn. Tevens is ter plaats een plaatwerkerij behorend bij een garagebedrijf toegestaan. Indiener stelt dat het gebouw en de gronden van cliënt enkel geschikt zijn voor bedrijfsdoeleinden volgens het huidig gebruik. Indiener geeft aan dat cliënt zich zorgen maakt dat het omgevingsplan leidt tot beperkingen die niet in het belang van cliënt zijn. Dit omdat naast de bestemming "bedrijven" nog een twintigtal andere bestemmingen mogelijk zijn op de gronden.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet.</p> <p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt in artikel 7.1 inderdaad een groot aantal activiteiten mogelijk. In artikel 7.2 zijn randvoorwaarden opgenomen die bepalen of een activiteit op een specifiek moment en een specifieke locatie ook daadwerkelijk is toegestaan. Zo moet onder meer worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig wordt geschaad. Daarmee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld nieuwe woningen beperkingen kunnen opleveren voor de bestaande activiteiten van inspreker.</p> <p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst, vastgesteld in 1989, is inderdaad de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden en volumineuze detailhandel, waarboven kantoren toegestaan' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, waaronder groothandelsbedrijven en laboratoria, detailhandel in volumineuze goederen en op de verdieping(en) kantoren toegestaan. Bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 tot en met 3 van de Staat van inrichtingen. Daarnaast is een vrijstelling opgenomen voor bedrijven in categorie 4.</p> <p>Het college heeft er bewust voor gekozen om in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst de regeling voor bedrijven uit het bestemmingsplan Binckhorst 1989, zoals hiervoor beschreven, niet integraal over te nemen. Voor een toelichting op dit punt wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.2.</p> <p>Ten aanzien van de mogelijkheden voor volumineuze detailhandel en kantoren geldt, dat onder meer de Verordening Ruimte beperkingen stelt aan het mogelijk maken of herbestemmen van kantoren en volumineuze detailhandel. Om die reden zijn de mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan niet integraal overgenomen, al biedt het omgevingsplan wel beperkte ruimte voor deze activiteiten. Deze activiteiten zijn toegestaan via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, indien wordt aangetoond dat aan de opgenomen randvoorwaarden in artikel 7.2 wordt voldaan. Het introduceren van deze omgevingsvergunningsplicht zou gezien kunnen worden als een beperking ten opzichte van het vigerende plan, echter is deze noodzakelijk gelet op de geboden flexibiliteit in het omgevingsplan (zie ook 4.1).</p>
B	Indiener stelt dat het bepaalde dat rekening gehouden	Verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.3.

	<p>wordt met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en dat deze bedrijfsvoering niet onevenredig mag worden geschaad, cliënt onvoldoende zekerheid biedt. Volgens cliënt indiener moet de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven gewaarborgd worden en mag deze niet verslechteren.</p>	
C	<p>Indiener wil van de gemeenteraad graag de toezegging dat gevestigde bedrijven zich ter plaatse kunnen blijven ontwikkelen en activiteiten kunnen blijven uitvoeren, zoals onder het bestemmingsplan "Binckhorst 1989" mogelijk zou zijn geweest.</p>	<p>Zoals in de beantwoording op punt A aangegeven kunnen de bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de "Tabel bestaande activiteiten" worden voortgezet zoals dat ook kon onder het bestemmingsplan Binckhorst 1989. Voor de nog niet benutte planologische gebruiksmogelijkheden gelden beperkingen, zoals in de beantwoording onder A aangegeven.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden stelt het college voor om aan te sluiten bij de planologische bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent concreet voor cliënten van indiener dat zij gebouwen mogen oprichten binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Binckhorst uit 1989 tot een maximale hoogte van 40 meter.</p> <p>De planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn immers niet één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Cliënt van indiener kan wel zijn bestaande activiteiten, zoals opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten voortzetten.</p>
D	<p>Zonder de onder C genoemde toezegging kan de cliënt van indiener niet instemmen met de aanduiding "Overige zone – Waterfrontpark" omdat dit te veel onduidelijkheid en rechtsonzekerheid geeft. Volgens indiener is het onzeker of het hoe het ter plaatse aangeduide, waaronder het Waterfrontpark, ooit gerealiseerd zal worden, terwijl de aanduiding gedurende de looptijd van het plan blijft gelden. Dit leidt tot onzekerheid voor de cliënt van indiener. Cliënt van indiener vraagt zich af of percelen verkocht kunnen worden en of dan het huidige gebruik kan worden voortgezet zonder dat een vergunning van het gemeentebestuur nodig is?</p>	<p>De regels ten aanzien van het Waterfrontpark gelden alleen ten behoeve van nieuwe activiteiten en niet ten behoeve van bestaande activiteiten zoals opgenomen in artikel 3 in combinatie met de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten wordt verwezen naar de beantwoording onder C en de Algemene beantwoording onder 5.1.2, waar het college de raad voorstelt om een nieuw artikel op te nemen in het omgevingsplan dat het mogelijk maakt voor bestaande activiteiten om hun bebouwing uit te breiden of te wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Het college stelt de raad voor om in de betreffende regeling geen voorwaarden op te nemen ten aanzien van het Waterfrontpark. Daarmee is de betreffende regeling van toepassing, indien er sprake is van uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de bestaande activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.</p> <p>Ook na verkoop van percelen kan het huidige gebruik, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels worden voortgezet, zonder dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit van het college noodzakelijk is.</p> <p>Wat betreft de realisatie van het Waterfrontpark betreft, kan het college aangeven dat het omgevingsplan een organisch plan is (zie ook de Algemene beantwoording onder 1.1 en 3). Of en op welke wijze het Waterfrontpark gerealiseerd zal worden, hangt af van initiatieven uit de markt. Vooral nog heeft het college geen enkele reden om te verwachten dat het Waterfrontpark niet gerealiseerd zal worden. In tegendeel: zoals voorgesteld in de Actualisering van de Gebiedsaanpak, zal de gemeente ten noorden van de Mercuriusweg rondom de Poolsterhaven in de komende jaren tot aanleg van het Waterfrontpark overgaan en ook voor andere plekken in het Waterfrontpark worden reeds plannen ontwikkeld.</p>
E	<p>Indiener geeft verder aan dat cliënt moet constateren dat in het gebied de aanduiding "primaat woonfunctie geldt". Indiener geeft aan dat cliënt niet kan instemmen met de aanduiding "primaat woonfunctie" omdat cliënt vreest dat</p>	<p>De regels ten aanzien van de aanduiding 'primaat wonen' leggen geen beperkingen op ten aanzien van bedrijven. Met de aanduiding 'primaat wonen' wordt uitsluitend toegestaan dat in deze gebieden wonen is toegestaan op zowel de begane grondlaag als</p>

	<p>dit ten koste van de huidige bedrijfsfunctie zal gaan. Voor cliënt is het volgens indiener onduidelijk wat de gevolgen van deze aanduiding zijn.</p>	<p>verdieping(en). Dat betekent niet dat bedrijfsfuncties niet zijn toegestaan op de begane grondlaag of verdieping(en). Integendeel: bedrijfsfuncties zijn zowel toegestaan op de begane grondlaag als verdieping(en) (uiteraard mits voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden).</p> <p>Bovendien gelden de regels in artikel 7.2.2, en daarmee ook de regels ten aanzien van primaat wonen niet voor bestaande activiteiten die zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p>
F	<p>Indiener geeft ook aan dat cliënt niet goed kan overzien wat de gevolgen van de aanduiding "primaat woonfunctie" heeft voor de bedrijven die in het gebouw van cliënt gevestigd zijn. Indiener geeft aan dat cliënt langdurige huurcontracten heeft en niet wil dat huurcontracten eerder worden opgezegd of niet worden verlengd als gevolg van de aanduiding.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder E. Cliënt van indiener kan zijn panden blijven verhuren aan de bedrijven die nu in deze panden gevestigd zijn.</p>
G	<p>Indiener geeft aan dat waar de cliënt vroeger nog rechten kon ontlenen aan het bestemmingsplan, cliënt in de toekomst afhankelijk wordt van de gewilligheid van het gemeentebestuur. Indiener geeft aan dat cliënt de toezegging van de gemeenteraad wil dat cliënt de gebouwen die cliënt in eigendom heeft ongestoord kan blijven verhuren voor de bedrijfsfuncties zoals die thans ter plaatse zijn gevestigd. Cliënt wil daarbij niet de verplichting hebben om voor iedere wijziging naar het stadhuis te moeten gaan voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, met alle kosten en onzekerheid van dien.</p>	<p>Cliënten van indiener kunnen de gebouwen blijven verhuren voor bedrijfsfuncties zoals deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan in de gebouwen van cliënt van indiener zijn gevestigd. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.</p>
H	<p>Overigens dient, volgens indiener, daarbij nog in ogenschouw te worden genomen dat het omgevingsplan een duur van twintig jaren heeft. Volgens indiener kan het toch niet zo zijn dat de cliënt van indiener gedurende die periode voortdurend voor elke wijziging in de gebruikssituatie zich tot het gemeentebestuur moet wenden. Waarbij het dus nog maar de vraag is of cliënt dan ook toestemming zal krijgen voor een wijziging in de gebruikssituatie en/of omwonenden daartegen bezwaar zullen maken. Een en ander bemoeilijkt dus ook het sluiten van (toekomstige) huurovereenkomsten, nu cliënt dus afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning.</p>	<p>Zie de beantwoording onder G.</p>
I	<p>Indiener geeft vervolgens aan dat cliënt constateert dat voor de gronden van cliënt de gebiedsaanduiding "Waterfrontpark" geldt. Indiener geeft aan dat het voor cliënt van indiener onduidelijk is wat deze aanduiding tot gevolg heeft. Bovendien geeft indiener aan dat cliënt niet goed kan overzien wat de gevolgen zijn voor ter plaatse gevestigde bedrijven.</p>	<p>In de planregels is opgenomen dat het bebouwingspercentage binnen het Waterfrontpark, ter plaatse van de aanduiding "overige zone - Waterfrontpark" op de verbeelding, per initiatief niet meer dan 40% bedraagt.</p> <p>In de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit is het Waterfrontpark opgenomen als 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen' en gespecificeerd wat dat betekent. In het gebied dat is aangeduid als Waterfrontpark langs de Trekvlies is bebouwing mogelijk, maar daar is de oriëntatie op het groen en water van belang en moet er veel ruimte komen voor openbare ruimte als parken, pleinen en langzaamverkeersroutes. Nieuwe initiatieven langs de Trekvlies houden rekening met reservering voor groen en water.</p> <p>Bovenstaande regels zijn alleen van toepassing als sprake is van bebouwing ten behoeve van een nieuwe activiteit. Zoals in de Algemene beantwoording aangegeven, stelt het college de raad voor om voor de uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten een beperkte set van randvoorwaarden op te nemen. Het college stelt de raad voor de regels ten aanzien van het Waterfrontpark daarin niet op te nemen.</p> <p>De beschrijving in de legenda "een zone gericht op water en groen</p>

		in combinatie met wonen" wekt de indruk dat enkel wonen mogelijk is. Daarom wordt de naamgeving aangepast naar "een zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing.
J	Indiener geeft ook aan dat cliënt van indiener graag de toezegging van de gemeenteraad dat cliënt de gebouwen die in eigendom van cliënt zijn kan blijven gebruiken voor de bedrijfsfuncties zoals thans ter plaatse gebezigd. Het voorgaande zonder de verplichting te hebben dat cliënt bij elke wijziging een omgevingsvergunning aan moet vragen, met alle kosten en onzekerheid van dien.	Zie de beantwoording onder G
K	Indiener geeft aan dat cliënt van indiener zonder de onder J bedoelde toezegging niet in kan stemmen met de aanduiding "Waterfrontpark" omdat dit te veel onduidelijkheid en rechtsonzekerheid geeft. Volgens indiener is het onzeker of het hoe het ter plaatse aangeduide, waaronder het Waterfrontpark, ooit gerealiseerd zal worden, terwijl de aanduiding gedurende de looptijd van het plan blijft gelden. Dit leidt tot onzekerheid voor de cliënt van indiener. Cliënt van indiener vraagt zich af of percelen verkocht kunnen worden en of dan het huidige gebruik kan worden voortgezet zonder dat een vergunning van het gemeentebestuur nodig is?	Zie de beantwoording onder D
L	Primair wil indiener namens cliënt het standpunt innemen dat cliënt niet kan instemmen met het hanteren en toepassen van de "Tabel bestaande activiteiten". De cliënt van indiener meent dat dit geen doel dient dat met de ruimtelijke inrichting van het gebied verband houdt. De fysieke leefomgeving en het stellen van regels daarvoor nopen niet tot het opstellen van een dergelijke gedetailleerde tabel. De ordening van de fysieke leefomgeving verlangt dat niet, aldus indiener en/of cliënt van indiener. Volstaan kan worden met de regeling zoals die gold onder het bestemmingsplan "Binckhorst 1989". In die regeling wordt een algemene bedrijfsbestemming gehanteerd waarbinnen verschil werd aangebracht voor de zwaarte van de toegelaten functie door bijvoorbeeld hindercategorieën conform een eigen model zoals in "Binckhorst 1989" of volgens de Staat van Bedrijven in "Binckhorst Noord".	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1 en 5.2.
M	Indiener geeft daarnaast aan dat de cliënt van indiener geconstateerd heeft dat voor een klein deel van de gronden van indiener opgenomen is dat op die gronden de verhuur van personenauto's en licht bedrijfsauto's (geen operational lease) plaatsvindt. Indiener geeft aan dat dit niet correct is. Indiener verzoekt daarom om de tabel qua aard een grootte van de activiteiten aan te passen naar de activiteiten zoals die toegestaan zijn in het bestemmingsplan "Binckhorst 1989" en meer specifiek de activiteiten die indiener opsomt als omschrijving van het bedrijf van cliënt.	De aard van de activiteiten is inderdaad niet juist opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. De aard van de activiteiten zal worden gewijzigd in autoschadeherstelbedrijf.
N	In aanvulling op het gestelde onder M geeft indiener aan het gebruik op de tweede verdieping van een ander pand van cliënt omschreven moet worden als "kantoor".	Er is inderdaad vergunning verleend ten behoeve van een zelfstandig kantoor op de 2 ^e etage van het pand Mercuriusweg 9-11. Het adres Mercuriusweg 9-11 zal daarom voor wat betreft de 2 ^e etage worden toegevoegd in de subcategorie 'het houden van een bestaand kantoor' in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.
O	Indiener geeft aan dat gelet op de aard van het bedrijf het gebruik opgenomen moet worden in de tabel "het exploiteren van een bestaand bedrijf" en "bedrijf met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter". Indiener stelt dat er immers sprake is van een locatie met een hoge hindercategorie en geeft aan dat cliënt meent dat	Uitgaande van de activiteiten die door indieners cliënt worden uitgevoerd op de locatie is inderdaad sprake van een bedrijf met een hogere milieucategorie. Het gaat om een bedrijf in categorie 3.2 met een maximale richtafstand voor het aspect geur van 50 meter. Indiener heeft dan echter wel gelijk dat het bedrijf van zijn cliënt opgenomen dient te worden in de subcategorie "bedrijf met

	er ter plaatse minst genomen sprake moet zijn van afstandseisen voor gevoelige functies van 100 meter. Indiener geeft dan ook aan dat cliënt van mening is dat de tabel dit ook zou moeten aangeven.	een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter". Het bedrijf zal daarom verplaatst worden naar deze subcategorie met richtafstanden van 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid en gevaar.
P	Indiener geeft tevens aan dat het voor de cliënt van indiener onduidelijk is waarom in het omgevingsplan niet dezelfde methodiek en hindercriteria worden gebruikt zoals die in eerder bestemmingsplannen, bijvoorbeeld in "Binckhorst 1989" gebruikt worden.	Verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.2.
Q	Op dit moment is, zo geeft indiener aan, niet duidelijk of het huidige gebruik en de bouwwerken van cliënt onder het overgangsrecht zijn gebracht. Mocht dit het geval zijn, dan vindt indiener een termijn van twintig jaren wel erg lang. Een en ander is volgens indiener dan ook onaanvaardbaar.	Het huidige gebruik en de gebouwen van cliënt van indiener zijn, met de hiervoor genoemde aanpassingen, niet onder het overgangsrecht gebracht, maar vallen onder het bepaalde in artikel 3, sub a en b van het omgevingsplan.
R	Daarbij meent indiener dat, indien cliënt onder het overgangsrecht valt, het in de rede ligt om langere onderbrekingsperiodes in acht te nemen en niet te beperken tot één jaar, maar bijvoorbeeld tot drie jaar of vier jaar.	De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijven dwingend voor dat in een bestemmingsplan de in de betreffende artikelen geformuleerde regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik worden opgenomen. Op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is geen vrijstelling verleend om af te wijken ten aanzien van het overgangsrecht. Daardoor is het niet mogelijk om af te wijken ten aanzien van de in artikel 25, eerste lid, sub 2 en artikel 25, lid 2, sub c genoemde termijnen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels en de beleidsregels:

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. In dit artikel worden geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van het Waterfrontpark

Bijlagen bij de regels

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt;
- Mercuriusweg 9-11 wordt toegevoegd in de subtabel 'het houden van een bestaand kantoor' in de tabel bestaand activiteiten in bijlage 2 bij de regels;
- Mercuriusweg 9 wordt gewijzigd in Mercuriusweg 1-9-11 en verplaatst binnen de subtabel 'Het exploiteren van een bestaand bedrijf' naar de categorie 'bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter', waarbij een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid en gevaar wordt opgenomen."

Beleidsregels:

- In de legenda van de kaarten 2 en 4 bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt de aanduiding van het Waterfrontpark gewijzigd in "een zone gericht op water en groen in combinatie met bebouwing"

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten C, D, G, H, I, J, K, L, M, N en O en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 88 – Houthoff namens Bricorama B.V. en Immo Vastgoed Holland B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.194

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener dient een zienswijze in namens Bricorama B.V. en Immo Vastgoed Holland B.V. Bricorama B.V. exploiteert een bouwmarkt aan de Binckhorstlaan 176. Immo Vastgoed Holland B.V. is erfpachter van twee percelen die direct achter het onroerend goed van Bricorama B.V. liggen. De erfpachtpercelen zijn in eigendom van de gemeente. Indiener geeft aan dat beide cliënten met de gemeente en derden in overleg zijn over een verplaatsing van de bouwmarkt en dat tot op heden geen overeenstemming over een oplossing is bereikt. Indiener geeft aan dat cliënten voorgesteld hebben om een nieuwe, al dan niet tijdelijke bouwmarkt, te vestigen op de erfpachtpercelen direct achter de bestaande bouwmarkt. Indiener geeft aan dat het omgevingsplan ruimte biedt voor de verplaatsing en nieuwvestiging van detailhandel, maar dat een uitzondering wordt gemaakt voor bouwmarkten. Enerzijds door het winkeloppervlak te beperken tot 2.584 vierkante meter (ten opzichte van 10.000 vierkante meter voor andere detailhandel in volumineuze goederen) en anderzijds door uit te sluiten dat sprake kan zijn van een bouwmarkt op de locatie Binckhorstlaan 176. Het OmgevingsEffectRapport biedt volgens indiener ruimte voor verplaatsing van de bouwmarkt binnen het plangebied.</p>	<p>Op basis van de provinciale Verordening Ruimte gelden strikte regels ten aanzien van nieuwe detailhandel. Daarnaast stelt ook het gemeentelijk detailhandelsbeleid eisen ten aanzien van nieuwe detailhandel.</p> <p>Om die reden is in het omgevingsplan wel nieuwe volumineuze detailhandel (niet zijnde volumineuze detailhandel in de woonbranche) mogelijk gemaakt, maar geen nieuwe bouwmarkten. Het omgevingsplan maakt echter wel verplaatsing van de bestaande bouwmarkt aan de Binckhorstlaan 176 naar een locatie elders in de Spoorboogzone, Begraafplaatszone of panden die grenzen aan de Binckhorstlaan (met uitzondering van de locatie Binckhorstlaan 176) mogelijk. Dit is geborgd in artikel 7.2.7 sub c en h.</p> <p>Het college is echter van mening dat deze regeling onvoldoende duidelijk is en stelt de raad daarom voor om het bepaalde in artikel 7.2.7 sub c te schrappen en in plaats daarvan in artikel 5.3 op te nemen dat cliënt van indiener een reservering krijgt toegekend om te zoeken naar een vervangende locatie.</p> <p>Daarnaast stelt het college de raad voor om de uitzondering van het perceel Binckhorstlaan 176 in artikel 7.2.7 sub h onder 2 te verwijderen, omdat het college de raad naar aanleiding van een andere zienswijze heeft voorgesteld dit perceel te bestemmen als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.</p>
B	<p>Indiener stelt dat voor het uitsluiten van de huidige locatie (Binckhorstlaan 176) geen goede reden bestaat. De onmogelijkheid daar een bouwmarkt gevestigd te hebben gedurende de periode dat deze locatie benodigd is voor de realisatie van de Rotterdamsebaan, behoort en behoort niet op deze wijze te worden geregeld aldus indiener. Die onmogelijkheid betreft immers niet alleen een bouwmarkt, maar iedere vorm van detailhandel en andere vormen van bedrijvigheid, van wonen, van horeca, et cetera. Als het zo is dat deze locatie in het omgevingsplan vrij moet worden gehouden in verband met de functie van tijdelijk werkterrein zoals toegewezen in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan, hetgeen voorstelbaar is, zal hierin kunnen en moeten worden voorzien door middel van een tijdelijke passende bestemming. Het uitsluiten van het huidige gebruik voor de gehele planperiode is voor dit tijdelijke werkterrein niet nodig en niet de juiste oplossing.</p>	<p>Uit de bepalingen van het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst zou opgemaakt kunnen worden dat de betreffende gronden, die in het vigerende bestemmingsplan Rotterdamsebaan nog voorzien zijn van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied 1, niet langer benodigd zijn voor de uitvoering van de Rotterdamsebaan en dus op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. De gronden hebben immers de bestemming Transformatiegebied gekregen, waarop ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het omgevingsplan kent een planperiode van 20 jaar. De transformatie van de Binckhorst zal naar verwachting niet in een paar jaar gereed kunnen zijn. Er zijn gebieden waar al op korte termijn ontwikkelingen voorzien zijn, maar er zijn ook gebieden waar bijvoorbeeld door milieucontouren van bestaande bedrijven op korte termijn nog geen ontwikkelingen mogelijk zijn die bijdragen aan de transformatie van de Binckhorst. Datzelfde geldt voor de gronden langs de Binckhorstlaan die in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan zijn voorzien van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied 1. Deze gronden zijn nodig voor de aanleg van de Rotterdamsebaan als bijvoorbeeld werkterrein of parkeerterrein en kunnen dus voorlopig nog niet getransformeerd worden.</p> <p>Aangezien nu blijkt dat het feit dat deze gronden nu reeds voorzien zijn van de bestemming Transformatiegebied de indruk wekt dat ze niet meer nodig zijn voor de aanleg van de Rotterdamsebaan, stelt het college aan de raad voor om de betreffende gronden te voorzien van de functie Verkeer-Verblijfsgebied conform het huidige bestemmingsplan Rotterdamsebaan. De gronden kunnen dan, zoals reeds is voorzien in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan, gebruikt worden ten behoeve van de aanleg van de Rotterdamsebaan. Daarmee wordt aangesloten bij de wijze van bestemmen zoals deze is gehanteerd voor de Rotterdamsebaan. Ook deze gronden zijn niet toegevoegd aan de functie Transformatiegebied, maar hebben een zelfstandige bestemming gekregen.</p>
C	<p>Indiener geeft ook aan dat een van de oplossingen voor</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.</p>

	verplaatsing van de bouwmarkt die met de gemeente besproken wordt de realisatie van een (tijdelijke) bouwmarkt op de erfpachtpercelen achter Binckhorstlaan 176 is. Het uitsluiten van de bouwmarkt op de huidige locatie beperkt volgens indiener de mogelijkheden voor deze oplossing. Dit geldt in het bijzonder voor de situatie nadat de huidige locatie niet meer als werkterrein voor de Rotterdamsebaan gebruikt wordt.	
D	Indiener betoogt dat door de beperking van de winkelvloeroppervlakte tot 2.584 m ² de bouwmarkt, waarvan kennelijk wel is beoogd deze in het gebied te behouden, onnodig en zonder enige daartoe strekkende motivering, beperkt wordt in haar mogelijkheden. Deze oppervlakte is slechts ontleend aan de omvang van de bestaande bouwmarkt. Die bouwmarkt is gevestigd in een verouderd gebouw waarin, met het oog op de herontwikkeling van het plangebied, al lange tijd niet is geïnvesteerd. De herontwikkeling van het plangebied gaat nu wel plaatsvinden en daarmee moet volgens indiener ook ruimte geboden worden aan de bouwmarkt zodat deze weer op hedendaags niveau kan worden gebracht. In het bestemmingsplan "Binckhorst Noord" was al met het oog op de verplaatsing van deze bouwmarkt een functieaanduiding opgenomen, waarmee een vervangende bouwmarkt van 4.500 vierkante meter brutovloeroppervlak zou kunnen worden gerealiseerd. Niet valt in te zien waarom van deze meer marktconforme omvang zou moeten worden teruggekeerd naar de huidige, beperkte en zeer verouderde omvang.	Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande aanwezige activiteiten hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten. Het brutovloeroppervlak dat bij de bestaand aanwezige bouwmarkt aan de Binckhorstlaan 176 is, zoals indiener ook beaamt, 2584 m ² vvo. Het bestemmingsplan Binckhorst Noord biedt de mogelijkheid om deze oppervlakte te vergroten tot 4.500 m ² bvo. Het college stelt de raad voor om deze onbenutte plancapaciteit over te nemen in het omgevingsplan en in artikel 7 van de planregels een bepaling toe te voegen om middels een bestemmingsplanactiviteit de mogelijkheid te bieden om de bouwmarkt uit te breiden tot maximaal 4500 m ² bvo, met dien verstande dat binnen het plangebied maximaal 1 bouwmarkt is toegestaan. Het opnemen van een vergunningplicht is noodzakelijk om te borgen dat ook rondom de beoogde vestigingslocatie van de beoogde bouwmarkt sprake zal blijven van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
E	Op grond van het voorgaande verzoekt indiener het omgevingsplan zo spoedig mogelijk vast te stellen omdat het tijdig verplaatsen van de bouwmarkt van groot belang is. Indiener stelt dat het omgevingsplan in zoverre moet worden gewijzigd dat enerzijds het gebruik van de bouwmarkt op de huidige locatie (na afloop van het gebruik als tijdelijk werkterrein voor de Rotterdamsebaan) mogelijk moet zijn. Anderzijds moet de beperking in omvang worden geschrapt of moet worden aangesloten bij de beperking in omvang zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Binckhorst Noord".	Verwezen wordt naar de beantwoording onder A en D.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de regels:

Regels

- Aan artikel 5.3 wordt een bepaling toegevoegd waarmee een reservering voor een bouwmarkt wordt toegekend aan cliënt van indiener;
- Artikel 7.2.7 sub c komt te vervallen;
- In artikel 7.2.7. sub h onder 1 wordt het toegestane oppervlak gewijzigd naar 4.500 m² bvo;
- De uitzondering van het perceel Binckhorstlaan 176 in artikel 7.2.7 sub h onder 2 komt te vervallen;, omdat het college de raad naar aanleiding van een andere zienswijze heeft voorgesteld dit perceel te bestemmen als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze 89 - Gasunie Transport Services B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.195

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener (Gasunie Transport Services B.V.) geeft aan dat naar aanleiding van de pro-formazienswijze (zie onder A) aan indiener te kennen is gegeven dat tot en met 15 november 2017 een nadere onderbouwing van de pro forma-zienswijze ingediend kon worden.	De nadere onderbouwing is binnen de daartoe gestelde termijn ingediend.
B	Indiener geeft aan dat in het plangebied twee gastransportleidingen liggen en twee gasdrukmeet- en regelstations (verder: stations) van indiener aanwezig zijn. Indiener stelt dat een adequate regeling voor de gastransportleidingen en de stations ontbreekt.	Op deze zienswijze wordt in de hierna volgende punten ingegaan.
C	Indiener geeft aan dat de ligging van de aanwezige gastransportleiding ter hoogte van het gasontvangstation aan de Maanweg niet geheel weergegeven is. Indiener verzoekt om de desbetreffende gebiedsaanduiding tot aan het gebouw van het gasontvangstation op te nemen.	Het college is het met indiener eens dat de gebiedsaanduiding Leiding-Gas ter hoogte van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Zonweg niet geheel over de gastransportleiding is gelegen. Het college stelt de raad voor om de gebiedsaanduiding conform het verzoek van indiener tot aan het gebouw van het station op te nemen.
D	Indiener verzoekt ook om in artikel 7.2.3 en in artikel 9.2.3 op te nemen dat vooraf (schriftelijk) advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden. Indiener is van mening dat de bepalingen zonder deze voorwaarde leiden tot afwegingen over (ver)bouwen, renoveren en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken. Indiener verwijst naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin gesteld wordt dat op het basis van het Bevb het bevoegd gezag bij besluitvorming de mening van de exploitant over de veiligheid van de buisleiding moet betrekken.	De algemene randvoorwaarden, zoals deze in artikel 7.2.1 en 9.2.1 zijn opgenomen, gelden voor alle ontwikkelingen. De randvoorwaarden in artikel 7.2.3 en 9.2.3 gelden in aanvulling op de randvoorwaarden in artikel 7.2.1 en 9.2.1. In artikel 7.2.1 sub l en 9.2.1 sub f is geborgd dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – leiding gas' uitsluitend mag worden gebouwd indien (o.a.) vooraf schriftelijk advies van de betrokken leidingbeheerder is ingewonnen. Het college is het met indiener eens dat daarmee niet geborgd is dat ook schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij grondroering. Daarom stelt het college de raad voor om in artikel 7.2.1 sub k en l en 9.2.1 sub e en f aan te vullen dat de betreffende regels ook gelden voor grondroering. Daarmee is in de algemene randvoorwaarden de volledige regelgeving opgenomen voor activiteiten binnen de zone met de gebiedsaanduiding 'overige zone – leiding gas'. Naar het oordeel van het college is dit het meest overzichtelijk.
E	Indiener verzoekt om de term 'grondroering' concreter te formuleren (zonder daarvoor een maatvoering op te nemen). Indiener geeft aan dat het voor indiener niet op voorhand te bepalen is welke werkzaamheden bedoeld worden met 'grondroering'. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ontstaan ter plaatse van de leidingen van indiener. Indiener geeft aan dat het een optie is om in bijlage 1 van de regels (begripsbepaling en wijze van meten) toe te lichten wat onder 'grondroering' wordt verstaan. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van het door indiener aangeleverde tekstvoorstel.	Het college is het met indiener eens dat volkomen duidelijk moet zijn wat verstaan wordt onder grondroering om te voorkomen dat onveilige situaties ontstaat ter plaatse van de leidingen van indiener. Daarom stelt het college de raad voor om in bijlage 1 bij de regels een definitie op te nemen voor 'grondroering' en daarbij aan te sluiten bij de door indiener voorgestelde definitie, op één uitzondering na: het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen is naar het oordeel van het college geen grondroering. Het college is het wel met indiener eens dat deze activiteiten voor onveilige situaties rondom leidingen kunnen zorgen en stelt de raad daarom voor om het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen toe te voegen aan artikel 7.2.1 sub k en l en 9.2.1 sub e en f. Daarmee is geborgd dat ook voor deze activiteiten indiener om advies moet worden gevraagd.
F	Indiener verzoekt om voor de stations van indiener een adequate regeling op te nemen in het omgevingsplan. Volgens indiener kan dit door de stations alsnog op de verbeelding op te nemen met een bestemming of aanduiding en de daarbij behorende planregels. Een andere mogelijkheid is volgens indiener om rond stations op de verbeelding te voorzien van een aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' (met planregels) en/of binnen artikel 7.2.1 'algemene randvoorwaarden' een bepaling op nemen die beperkt kwetsbare en/of kwetsbare objecten binnen veiligheidsstanden zoals bedoeld in artikel 3.26, 6 ^e lid Activiteitenbesluit verbiedt. De afstanden moeten gemeten worden van de opstelplaats van het station.	In bijlage 2 bij de regels zijn de bestaande activiteiten in de Binckhorst opgenomen. In de tabel "Het exploiteren van een bestaande bedrijf" (bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter zijn de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 opgenomen. Voor eerstgenoemd station is een richtafstand opgenomen van 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten (gemeten vanaf gevel) opgenomen. Voor het station aan de Plutostraat is een richtafstand van 25 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten (gemeten vanaf hekwerk) opgenomen. In artikel 7.2.1 sub m is opgenomen dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van

		<p>bestaande bedrijven en deze mag niet onevenredig worden geschaad. Deze regel is uitgewerkt in de beleidsregel 'Bestaande bedrijven'. Het college voegt aan deze beleidsregel toe dat voor de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 het bepaalde onder 2 en 3 (voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe gevoelige functies wordt aangetoond dat afdoende maatregelen zijn getroffen bij de in de nabijheid gevestigde bedrijven waardoor vestiging binnen de richtafstanden mogelijk is (2) en op een andere wijze wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige aantasting in de bedrijfsvoering van de in de nabijheid gevestigde bedrijven (3)) voor gevaar niet van toepassing is. Daarmee gelden uitsluitend de richtafstanden en is de bouw van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de genoemde richtafstanden niet mogelijk.</p>
<p>G</p>	<p>Indiener verwijst naar de reactie van indiener op het voorontwerpomgevingsplan. In die reactie verzocht indiener om de stations te bestemmen als 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstations' en te voorzien van een aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven'. Indiener heeft als reactie gekregen dat de stations niet op de verbeelding worden weergegeven, maar vallen onder de regeling zoals opgenomen in 7.2.6, onder a van het omgevingsplan. Indiener constateert dat de stations niet vallen onder de regeling zoals opgenomen in 7.2.6 onder a van het omgevingsplan. Indiener merkt op dat artikel 7.2.6 onder a van de planregels bepaalt dat het exploiteren van een bestaand bedrijf, zoals bedoeld in artikel 3 onder a, is toegestaan, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3 onder b in acht wordt genomen. Indiener stuit hier op drie problemen:</p> <p>A. Artikel 3 onder a van de planregels gaat over bestaande activiteiten en niet over bestaande bedrijven. Ook tabel 2 heeft betrekking op bestaande activiteiten.</p> <p>B. Artikel 3 onder b verwijst naar het GIS-systeem. Dit betekent volgens indiener dat op grond van artikel 7.2.6 onder a hetgeen in het GIS-systeem opgenomen is, in acht moet worden genomen. Echter, uit de definitie van het GIS-systeem in de begripsbepalingen maakt indiener op dat het GIS-systeem geen onderdeel uitmaakt van het plan. Indiener vraagt zich af hoe hetgeen is opgenomen in het GIS-systeem in acht moet worden genomen?</p> <p>C. Indiener stelt dat de stations niet vallen onder de definitie van bedrijf, zoals opgenomen in bijlage Begripsbepalingen. Indiener geeft aan dat de stations niet gekwalificeerd kunnen worden als een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van fysieke goederen.</p>	<p>Hieronder wordt ingegaan op de drie problemen die indiener constateert bij het feit dat wordt aangegeven dat de stations vallen onder de regeling zoals opgenomen in artikel 7.2.6 onder a van de planregels:</p> <p>A. In artikel 3 sub a van de planregels wordt gesproken over bestaande activiteiten en niet over bestaande bedrijven. Een van de activiteiten die volgens artikel 7.1 zijn toegestaan betreft de activiteit 'het exploiteren van een bedrijf'. Artikel 3 en de bijbehorende tabel 2 hebben betrekking op alle bestaande activiteiten in de Binckhorst en dus niet alleen op bestaande bedrijven. Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat alle (legaal aanwezige) bestaande activiteiten mogen worden voortgezet. Dit is geborgd in artikel 3. In deze tabel zijn, zoals onder F aangegeven, ook de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 opgenomen.</p> <p>B. Artikel 3 sub a heeft betrekking op gebruik, artikel 3 sub b op bouwen. Het college heeft geconstateerd dat de redactie van artikel 3 sub b niet voldoende duidelijk is. In dit artikel wordt enerzijds verwezen naar het GIS-systeem en anderzijds naar het 3D-model. In dit model is de bestaande, rechtmatig aanwezige bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan opgenomen. Dit 3D-model is onderdeel van de planregels en borgt daarmee dat de bestaande, rechtmatig aanwezige bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp positief wordt bestemd. Dat geldt ook voor de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105.</p> <p>C. De verwijzing in artikel 7.2.6 onder a naar artikel 3 sub b is onjuist. Beoogd was om te verwijzen naar artikel 3 sub c van het ontwerp-omgevingsplan. De bepaling in artikel 7.2.6 onder a is echter geschrapt naar aanleiding van een andere zienswijze. Aanpassing van de bepaling is derhalve niet langer nodig.</p> <p>D. Het college is het met indiener eens dat gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 niet passen in de definitie van bedrijf, zoals deze in bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het college stelt de raad voor om de definitie voor bedrijf zodanig aan te passen dat nutsvoorzieningen ook binnen deze definitie vallen.</p>
<p>H</p>	<p>Met betrekking tot de reactie van indiener op het voorontwerpomgevingsplan, geeft indiener ook aan dat als reactie gegeven is dat er een randvoorwaarde opgenomen wordt die stelt dat (beperkt) kwetsbare objecten niet binnen de veiligheidsafstanden gerealiseerd kunnen worden. Indiener constateert dat er geen adequate randvoorwaarde is opgenomen die realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen veiligheidsafstanden uitsluit. Met betrekking tot dit punt geeft indiener aan dat de stations binnen de bestemming Transformatiegebied (artikel 7 van de planregels) liggen. Deze bestemming maakt ook het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. Indiener heeft dit artikel op de volgende manier gelezen:</p>	<p>Hieronder wordt ingegaan op de vier problemen die indiener constateert bij het feit dat wordt aangegeven dat artikel 7.2.1 onder m en artikel 7.2.1 onder w op hen van toepassing zijn:</p> <p>A. In de zienswijze spreekt indiener over artikel 7.2.6 onder m. Het college gaat ervan uit dat dit een verschrijving is en dat hiermee artikel 7.2.1 onder m wordt bedoeld. De planregels kennen namelijk geen artikel 7.2.6 onder m en in de passage voorafgaand aan de opsomming spreekt indiener wel over 7.2.1 onder m. Zoals onder G aangegeven, stelt het college de raad voor om de definitie van bedrijf zodanig aan te passen dat nutsvoorzieningen ook binnen deze definitie vallen. Ten aanzien van de door indiener gemiste verwijzing naar artikel 3 sub a merkt het college op dat in de</p>

	<p>Op grond van artikel 4 onder a van de planregels is het niet toegestaan om een activiteit als bedoeld in artikel 7.1 aan te vangen en/of te veranderen zonder voorafgaande omgevingsvergunning. Artikel 4 onder b en c bepalen dat dan moet voldaan worden randvoorwaarden genoemd in artikel 7.2 en artikel 5 van de planregels. Indiener gaat ervan uit dat de artikelen 7.2.1 onder m en w van toepassing zijn op indiener. In artikel 7.2.1 onder m is bepaald dat er rekening gehouden moet worden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad. Op grond van artikel 7.2.1 onder w kan het bevoegd nadere eisen stellen ten aanzien van de aanwezigheid en situering van vluchtwegen in verband met de gasdrukmeet- en regelstations. Met betrekking tot dit punt stuit indiener op de volgende problemen:</p> <p>A. De stations van indiener vallen niet onder de definitie van 'bedrijf'. Dit betekent dat artikel 7.2.6 onder m niet van toepassing is. Daarnaast mist indiener een verwijzing naar artikel 3 onder a.</p> <p>B. Artikel 7.2.6 geeft het bevoegd gezag beoordelingsruimte. Het artikel bepaalt namelijk dat de bedrijfsvoering niet onevenredig geschaad mag worden. In de ogen van indiener is het bieden van beoordelingsruimte rondom de stations van indiener niet mogelijk. Volgens indiener kan niet worden afgeweken van de veiligheidsafstanden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Als dat wel gebeurt, is dat in strijd met een goede ruimtelijke ordening/een evenwichtige toedeling van functies.</p> <p>C. Ten aanzien van het stellen van nadere eisen vraagt indiener zich af hoe de gemeente eisen wil stellen t.a.v. de aanwezigheid en situering van vluchtwegen wanneer niet duidelijk is waar de stations zich binnen het gebied bevinden. De stations worden niet weergegeven op de verbeelding en staan ook niet in het GIS-systeem.</p> <p>D. Indiener geeft aan dat omdat de stations niet vallen onder de definitie van (bestaand) bedrijf, zij momenteel niet toegestaan zijn in de bestemming Transformatiegebied. Het in de toekomst veranderen is dan ook niet mogelijk.</p>	<p>begripsbepalingen is opgenomen wat gezien wordt als een bestaande activiteit. In dat artikel wordt verwezen naar bijlage 2 bij de regels. Daarmee is reeds geborgd wat gezien wordt als bestaand bedrijf.</p> <p>B. Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3 en de beantwoording onder F. Met de onder F voorgestelde wijziging kan niet langer worden afgeweken van de veiligheidsafstanden.</p> <p>C. Zoals aangegeven onder F zijn de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels. In deze bijlage zijn naast adressen ook kadastrale gegevens opgenomen. Daarmee is naar het oordeel van het college voldoende duidelijk waar de stations zich bevinden.</p> <p>D. Verwezen wordt naar de beantwoording onder F en G.</p>
I	<p>Indiener verwijst nogmaals naar de reactie op het voorontwerpomgevingsplan waarin indiener als reactie kreeg dat de betreffende veiligheidsafstanden in het GIS-systeem opgenomen zijn. Indiener constateert dat de stations niet vallen onder de regeling zoals opgenomen in 7.2.6 onder a van het omgevingsplan. En indiener constateert dat de veiligheidsafstanden en stations niet in het GIS-systeem opgenomen zijn. Indiener geeft aan dat de veiligheidsafstanden gemeten dienen te worden vanaf de opstelplaats van de stations. Zoals indiener heeft vermeld in de reactie op het voorontwerpomgevingsplan, moeten de veiligheidsafstanden van het station aan de Plutoweg 105 gemeten worden vanaf het hekwerk. Voor het station aan de Zonweg 23 moet gemeten worden vanaf het gebouw van het gasdrukmeet- en regelstation.</p>	<p>De constatering van indiener dat de veiligheidsafstanden van de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 niet in het GIS-systeem zijn opgenomen is juist. Het college zal de veiligheidsafstanden rondom beide stations aan het GIS-systeem toevoegen.</p>
J	<p>De indiener wijst er ook op dat de regelstraten die behoren tot het station aan de Plutostraat 105 in het GIS-systeem nu als ondergrondse infrastructuur is opgenomen (bijlage 3). Dit is onjuist, want de regelstraten behoren tot het station en daarmee vallen de regelstraten niet onder de definitie van ondergrondse infrastructuur. Daarnaast gaat het hier om bovengrondse gasinfrastructuur.</p>	<p>De regelstraten zullen uit het GIS-systeem verwijderd worden als ondergrondse infrastructuur.</p>
K	<p>Verder geeft indiener aan dat het voor indiener op basis van het huidige plan onduidelijk is hoe de gecumuleerde geluidbelasting berekend wordt. Tevens is het voor indiener onduidelijk hoe de representatieve bedrijfssituatie meetelt. Daarom kan indiener niet beoordelen of indiener voldoet aan de eis zoals gesteld in artikel 7.2.1 onder e van de planregels.</p>	<p>De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (bijlage I, hoofdstuk 2). Welke bronnen waar gecumuleerd moeten worden en welke normstelling daarbij geldt is geregeld in de (beleids)regels van het omgevingsplan. Het college is het met indiener eens dat in verschillende regels van het ontwerp-omgevingsplan niet eenduidig is aangegeven welke geluidbronnen waar gecumuleerd moeten</p>

		<p>worden. Daarom stelt het college de raad voor om onder meer de artikel 7.2.1 sub e aan te scherpen door te bepalen welke geluidsbronnen gecumuleerd worden.</p> <p>De representatieve bedrijfssituatie (RBS) is slechts aan de orde bij bedrijven en niet bij wegverkeerslawaai of railverkeerslawaai. De RBS is de bedrijfssituatie van een etmaal (en verdeeld over de dag-, avond- en nachtperiode) die maximaal maar vaker dan 12 etmalen per jaar optreedt. In deze RBS gaat het zowel om de gemiddelde geluiduitstraling als om de piekgeluiduitstraling. De gemiddelde geluiduitstraling wordt meegenomen in de geluidbelasting (hetgeen een etmaalwaarde is bij bedrijven) en daarmee ook in de cumulatie, de piekgeluiduitstraling echter niet. Voor de piekgeluiduitstraling zijn eigen normen van toepassing. Indien daaromtrent niets is geregeld in de (beleids)regels van het omgevingsplan (zoals dat hier het geval is), dan gelden de piekgeluidnormen van het Activiteitenbesluit of van de vergunning indien het een vergunningplichtige inrichting is.</p> <p>Zoals onder F aangegeven, worden de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 echter beschouwd als bestaande activiteiten. Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder e is niet van toepassing op bestaande bedrijven.</p>
L	Indiener is van mening dat een verwijzing naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen ontbreekt bij de begripsbepaling van kwetsbaar object. Indiener geeft aan dat een dergelijke verwijzing wel opgenomen is onder het begrip beperkt kwetsbaar object.	Het college is het met indiener eens dat in de definitie van een kwetsbaar object ten onrechte een verwijzing naar het Besluit externe veiligheid Buisleidingen ontbreekt. Het college stelt de raad daarom voor om in de definitie van een kwetsbaar object ook te verwijzen naar het Besluit externe veiligheid Buisleidingen
M	Indiener geeft aan dat het onduidelijk is of de gastransportleidingen van indiener vallen onder de definitie van ondergrondse infrastructuur of van planologische relevante leiding. Indiener geeft aan dat duidelijkheid hierover van belang is met betrekking tot artikelen 7.2.3, 8.2.3, 9.2.3, 10.2.3 en 11.2.3.	De gastransportleidingen van indiener vallen zowel onder de definitie van 'ondergrondse infrastructuur' als 'planologisch relevante leidingen'. Alle leidingen onder de grond, zowel planologisch relevante leidingen als huisaansluitingen worden gezien als ondergrondse infrastructuur. De planologisch relevante leidingen betreffen de grootschalige transportleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het college is met indiener eens dat het bepaalde onder a in de definitie van planologisch relevante leiding in bijlage 1 bij de regels niet volledig duidelijk is en stelt de raad voor deze bepaling onder a te wijzigen in 'buisleiding waarvoor het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is'.
N	In aanvulling op het voorgaande geeft indiener aan dat als de gastransportleidingen van indiener vallen onder de definitie van planologische relevante leiding, de vraag is wat verstaan moet worden onder aardgasdistributieleidingen?	Verwezen wordt naar het bepaalde onder M, waarin de raad wordt voorgesteld het bepaalde onder a in de definitie van planologisch relevante leiding aan te passen.
O	Indiener geeft ook aan dat de definitie van richtafstand alleen betrekking heeft op geluid, terwijl in de planregels en tabel 2 bij de regels ook sprake is van richtafstanden voor geur en gevaar.	De definitie van richtafstand heeft, zoals indiener aangeeft, ten onrechte alleen betrekking op geluid. In bijlage 2 bij de regels worden immers ook richtafstanden voor geur en gevaar genoemd. De opgenomen definitie is bovendien onduidelijk. Het college stelt de raad daarom voor om deze definitie te laten vervallen.
P	Tot slot verzoekt indiener om, voordat tot vaststelling van het plan over wordt gegaan, de beoogde wijzigingen aan indiener voor te leggen.	Het college heeft de voorgestelde wijzigingen op 22 januari (op ambtelijk niveau) met indiener afgestemd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en regels:

Verbeelding:

- De gebiedsaanduiding Leiding-Gas ter hoogte van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Zonweg wordt tot aan het gebouw van het station opgenomen.

Regels

- In artikel 7.2.1 sub k en l en 9.2.1 sub e en f wordt aangevuld dat de betreffende regels ook gelden voor grondroering en het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- De planregels met betrekking tot de (gecumuleerde) geluidsbelasting in artikel 7.2.1 onder a t/m e worden aangescherpt;

Bijlagen bij de regels:

- In bijlage 1 bij de regels wordt een definitie opgenomen voor 'grondroering'
- In bijlage 1 bij de regels wordt de definitie voor planologisch relevante leiding gewijzigd in 'buisleiding waarvoor het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is'.
- In de begripsbepaling van 'kwetsbaar object' in bijlage 1 bij de regels, wordt een verwijzing naar het Besluit externe veiligheid Buisleidingen opgenomen;
- In bijlage 1 bij de regels komt de definitie van richtafstand te vervallen;
- In de definitie van bedrijf in bijlage 1 bij de regels wordt toegevoegd dat ook nutsvoorzieningen hieronder vallen.

Beleidsregels

- In de beleidsregel Bestaande bedrijven wordt toegevoegd dat voor de gasdrukregel- en meetstations aan de Zonweg 23 en Plutostraat 105 voor gevaar het bepaalde onder 2 en 3 niet van toepassing is.

GIS-systeem

- De veiligheidszones rondom de gasdrukmeet- en regelstations worden opgenomen in het GIS-systeem
- De regelstraten bij de gasdrukmeet- en regelstations worden uit het GIS-systeem verwijderd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten B, C, D, E, F, G (onderdeel C en D), H (onderdeel A, B en D), I, J, K, L, M en N en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 91 – Haag Wonen

Raadsadres: RAAD.2017.197

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener ziet het als kerntaak om bij te dragen aan voldoende betaalbare sociale woningen in Den Haag en ook in de Binckhorst. Indiener onderschrijft dan ook de beleidsregel woonkwaliteit (4.0) waarin wordt gesteld dat minimaal 30% van de woningen in een ontwikkeling een sociale huurwoning dient te zijn die verhuurd wordt door een in Den Haag toegelaten instelling onder de liberalisatiegrens.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen
B	Ten aanzien van de beleidsregel woonkwaliteit (4.0) geldt dat indiener graag ziet dat aan deze beleidsregel toegevoegd wordt dat de wettelijke eisen voor passend toewijzen van toepassing zijn. Dat betekent concreet dat woningcorporaties verplicht zijn om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning te verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrenzen.	Onderdeel van de beleidsregel 'woonkwaliteit' is dat de sociale huurwoningen in de regel verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling. Indien de regels hieromtrent worden aangepast zal dit vertaald worden in de beleidsregels bij het omgevingsplan. Toegelaten instellingen zijn vanuit de Woningwet gebonden aan passend toewijzen. Vanzelfsprekend geldt dit dus ook voor de Binckhorst, net als alle overige wettelijke bepalingen die in aanvulling op het omgevingsplan van toepassing zijn. Het college heeft er voor gekozen om deze wettelijke bepalingen die in aanvulling op de regels van het omgevingsplan gelden niet ook nog eens in het omgevingsplan en de daaraan gekoppelde beleidsregels op te nemen, om het omgevingsplan zo leesbaar mogelijk te houden.
C	Indiener signaleert dat in het omgevingsplan het vigerend parkeerbeleid van toepassing verklaard wordt. Zonder aangepaste parkeernormen/regelgeving én sociale grondprijzen is het volgens inspreker echter niet mogelijk om in de Binckhorst voldoende (rendabele) sociale woningen te bouwen. Zoals reeds vastgesteld in de aanvullende prestatieafspraken, kunnen en mogen gebouwde parkeervoorzieningen bij nieuwbouw of herontwikkeling van sociale woningen niet meer vanzelfsprekend worden gerealiseerd door een woningcorporatie. Een op doelgroepen gebaseerd parkeerbeleid met maximale parkeernormen biedt volgens inspreker uitkomst.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1.
D	Indiener onderschrijft de ambitie om de Binckhorst zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. Indiener vindt het niet nodig om expliciet een ruimte voor afvalinzameling te reserveren in het ontwerp van gebouwen. Containerruimte (regels 7.2.1.x) zijn volgens indiener kostenverhogend voor de gebruiker en vaak onhygiënisch en onveilig. Volgens indiener is het ingezette beleid met ORAC's met daaraan toegevoegd de scheiding van afval een meer duurzame weg.	Uitgangspunt van het afvalbeleid is dat voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig worden opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. In bestaande woongebouwen is bij het ontwerp geen rekening gehouden met in pandige afvalinzameling doordat op het moment van de totstandkoming van de betreffende woongebouwen andere eisen golden. Daarom is in bestaande woongebieden veelal gekozen voor ORAC's in combinatie met overige stromen afval (zoals papier, glas, plastic, kleding, elektrische apparaten) op centrale plekken in de wijk. In de Binckhorst is echter sprake van transformatie en zal dus (vrijwel) uitsluitend sprake zijn van nieuwe woongebouwen. Juist bij deze nieuwbouwontwikkelingen of transformatieopgaves zijn er volop mogelijkheden om het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig op te lossen. Om deze reden heeft de raad voor Binckhorst (vooralsnog) het besluit genomen om niet over te gaan tot het plaatsen van (ondergrondse) inzamelfaciliteiten in de openbare ruimte en dient gescheiden afvalinzameling in pandig plaats te vinden. Dit uitgangspunt geldt overigens niet voor eengezinswoningen en locaties die vanuit Kleinschalig Opdrachtgeverschap worden ontwikkeld, waar afvalinzameling via containers zal plaatsvinden. Om die reden stelt het college de raad voor om in de regels deze uitzondering op te

		nemen.
E	Volgens indiener zorgt het opnemen van de richtlijn 'Aanpasbaar bouwen' (2009) als regel in het omgevingsplan voor onduidelijkheid. De belangrijkste aanbevelingen uit deze richtlijn zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Het van toepassing verklaren van deze richtlijn (regels 7.2.5.c) resulteert volgens indiener in deels overlappende eisen en onduidelijkheid. De doorlooptijd van de woningbouwontwikkeling is daar volgens indiener niet bij gebaat.	Het college is het met indiener eens dat het opnemen van de planregel dat bij realisatie van woningen de Richtlijn 'Aanpasbaar bouwen' in acht genomen moet worden, niet wenselijk is. Het college stelt de raad voor om artikel 7.2.5 sub d te laten vervallen, mede ook naar aanleiding van andere zienswijzen op dit onderdeel.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het OER en de regels:

Regels

- In de regels vervalt artikel 7.2.5 onder d;
- Artikel 7.2.1 onder x wordt als volgt aangepast: "voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval worden inpandig aangebracht, met uitzondering van eengezinswoningen en woningen gerealiseerd via particulier en kleinschalig opdrachtgeverschap";

OER

- In de factsheet Wonen wordt het kopje 'Richtlijn aanpasbaar bouwen' aangevuld met de volgende passage: Met de aanpassing van het Bouwbesluit in 2012 zijn de eisen uit de Richtlijn aanpasbaar bouwen (deels) opgenomen zijn in het Bouwbesluit. Hierdoor is het stellen van aanvullende regels in het omgevingsplan niet mogelijk.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder D en E en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 92 – Bhw Advocaten namens Jongeneel B.V. en PontMeyer Handelsbedrijven B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.198

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener (BHW advocaten) dient een zienswijze in namens Jongeneel B.V. (gevestigd aan de Poolsterstraat 30) en PontMeyer Handelsbedrijven B.V. (gevestigd aan de Mercuriusweg 40) Beide besloten vennootschappen exploiteren bedrijven in het plangebied. Indiener vraagt zich af of het juist is dat uitsluitend bestaande activiteiten die in de Tabel bestaande activiteiten zijn opgenomen, toegestaan zijn.	<p>Het is juist dat voor wat betreft de bestaande activiteiten zoals bepaald in artikel 3 van het ontwerp-omgevingsplan uitsluitend die activiteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de Tabel Bestaande Activiteiten. Voor nieuwe activiteiten of een uitbreiding van de bestaande activiteiten zoals opgenomen in de Tabel Bestaande Activiteiten geldt op grond van het ontwerp-omgevingsplan een vergunningplicht voor een omgevingsplanplanactiviteit. Deze activiteiten zijn dus wel toegestaan, zolang aan de opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan.</p> <p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, acht het college deze vergunningplicht inclusief alle daaraan verbonden randvoorwaarden echter onnodig belemmerend wanneer sprake zal zijn van een nieuw bedrijf met dezelfde milieu-uitstraling als het bestaande bedrijf. Het college stelt de raad daarom voor om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat voor</p>

		verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen niet in alle gevallen een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1.
B	Indiener vraagt zich ook af of bestaande activiteiten die niet opgenomen zijn in de Tabel niet toegestaan zijn.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.
C	Daarnaast vraagt indiener zich af of het klopt dat bestaande activiteiten mogen wijzigen binnen de categorie (aard) en omvang zoals voor de locaties van Jongeneel B.V. en Pontmeyer Handelsbedrijven B.V. aangegeven is de Tabel bestaande activiteiten, maar dat zodra aard en omvang wijzigen daarvoor steeds een omgevingsvergunning vereist is?	Verwezen wordt naar de beantwoording onder A. Voor het vergroten van de omvang van de activiteiten is inderdaad een omgevingsvergunning vereist. Dit is onder meer een gevolg van de keuze voor organische ontwikkeling, het 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' - principe en de beperkte gebruiksruimte die er voor bepaalde activiteiten, waaronder de perifere detailhandel in grove bouwmaterialen van cliënten van indiener, kan worden toegestaan door bijvoorbeeld regels uit de provinciale Verordening Ruimte en wettelijke bepalingen ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.
D	Indiener geeft aan dat in de Tabel bestaande activiteiten voor de Poolsterstraat 30 bepaald is dat de aard van de activiteit 'groothandel in hout- en bouwmaterialen: b.o. > 2.000 vierkante meter) is. Het brutovloeroppervlak is 4.180 vierkante meter. Indiener geeft aan dat de omschrijving van de bestaande activiteiten beperkter is dan de huidige bestaande activiteiten zoals die in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan plaatsvinden. Indiener verzoekt om de Tabel in overeenstemming te brengen met het thans bestaande gebruik.	Jongeneel B.V. betreft zowel een groothandel als perifere detailhandel in grove bouwmaterialen. Op grond van het bestemmingsplan Binckhorst Noord waren inderdaad beide functies mogelijk alsmede 20% nevenassortiment dat past bij het hoofdassortiment. In het ontwerp-omgevingsplan is echter enkel de activiteit "groothandel in hout- en bouwmaterialen" met een brutovloeroppervlak van 4180 m ² bvo geborgd en niet de bestaande activiteit perifere detailhandel in grove bouwmaterialen en 20% nevenassortiment. Het college stelt de raad daarom voor om het perceel van Jongeneel B.V. (Poolsterstraat 30) in de Tabel Bestaande Activiteiten eveneens op te nemen onder het kopje "het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging" als 'Volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen inclusief nevenassortiment van maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak'. Met deze aanpassing is het college van mening dat de Tabel in overeenstemming is met het thans feitelijk bestaande activiteiten.
E	Indiener geeft aan dat in de Tabel bestaande activiteiten voor de Mercuriusweg 40 bepaald is dat de aard van de activiteit 'groothandel in hout- en bouwmaterialen: b.o. > 2.000 vierkante meter) is. Indiener geeft aan dat de omschrijving van de bestaande activiteiten beperkter is dan de huidige bestaande activiteiten zoals die in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan plaatsvinden. Indiener verzoekt om de Tabel in overeenstemming te brengen met het thans bestaande gebruik.	Pontmeyer Handelsbedrijven B.V. betreft zowel een groothandel als perifere detailhandel in grove bouwmaterialen. Op grond van het bestemmingsplan Binckhorst Noord waren inderdaad beide functies mogelijk alsmede 20% nevenassortiment dat past bij het hoofdassortiment. In het ontwerp-omgevingsplan is echter enkel de activiteit "groothandel in hout- en bouwmaterialen" geborgd en niet de activiteit perifere detailhandel in grove bouwmaterialen en 20% nevenassortiment. Het college stelt de raad daarom voor om het perceel van Pontmeyer Handelsbedrijven B.V. (Mercuriusweg 40) eveneens op te nemen in de Tabel Bestaande Activiteiten onder het kopje "het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging" als 'Volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen inclusief nevenassortiment van maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak'. Met deze aanpassing is het college van mening dat de Tabel in overeenstemming is met het thans feitelijk bestaande activiteiten.
F	Tevens geeft indiener aan dat het onvoldoende duidelijk – en daarmee in strijd met de rechtszekerheid – is hoe de bepalingen met betrekking tot de bestaande activiteiten zich verhouden tot het overgangsrecht (artikel 25, lid 2). Indiener stelt dat beide bepalingen hetzelfde lijken te regelen, maar niet gelijk zijn.	Het overgangsrecht (artikel 25.2) regelt dat gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en daarmee in strijd is mag worden voortgezet (tenzij sprake is van de uitzondering van het vierde lid). De regeling in artikel 3 borgt dat hiervan geen sprake is en dat deze activiteiten op basis van het omgevingsplan zijn toegestaan en dus mogen worden voortgezet, waardoor sprake is van het positief bestemmen van deze bestaande activiteiten. Er is dus geen sprake van het onder het overgangsrecht brengen van deze bestaande activiteiten. De beide regelingen regelen kortom niet hetzelfde. Met artikel 3 wordt voorkomen dat bestaande rechtmatige activiteiten onder het overgangsrecht worden gebracht.
G	Indiener signaleert dat voor bestaande bebouwing verwezen wordt naar het GIS-systeem. In reactie hierop	Wat er met het GIS-systeem wordt bedoeld is gedefinieerd in Bijlage 1 Begripsbepalingen en wijze van meten: "systeem, dat geen

	<p>geeft indiener aan dat het onvoldoende duidelijk is wat met het GIS-systeem bedoeld wordt. Tevens is het voor indiener onvoldoende duidelijk hoe het GIS-systeem beheerd wordt. Voorschriften over het beheer van het GIS-systeem ontbreken. Ook dit is volgens indiener in strijd met de rechtszekerheid.</p>	<p>onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan Binckhorst, waarin alle relevante basis of achtergrondinformatie over de Binckhorst is opgenomen". In paragraaf 8.2 van het OER is nader toegelicht hoe het GIS-systeem werkt.</p> <p>In artikel 3 sub b wordt naast de verwijzing naar het GIS-Systeem ook verwezen naar een 3D-model. In dit bestand is de bestaande bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-omgevingsplan vastgelegd. Met dit 3D-model is de bestaande bebouwingssituatie ook als onderdeel van het omgevingsplan vastgelegd. Het college kan zich voorstellen dat uit artikel 3 sub b niet duidelijk genoeg naar voren komt dat het GIS-systeem en de verwijzing naar het 3D-bestand twee verschillende bronnen betreffen en stelt de raad daarom voor om artikel 3 sub b aan te passen, zodat het verschil tussen de twee bronnen duidelijker naar voren komt.</p> <p>In artikel 5.1 sub d en e is vervolgens bepaald welke informatie in het GIS-systeem wordt verwerkt. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor een initiatief wordt het GIS-systeem in acht genomen. Het GIS-systeem geeft aan wat de stand van zaken is op dat moment en biedt dus een actuele inkijk of er nog voldoende gebruiksruimte is.</p> <p>In artikel 19 zijn de termijnen vermeld waarbinnen de gegevens in het GIS-systeem verwerkt dienen te worden. Voordat het omgevingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, zal het college het beheer van het GIS-systeem mandateren.</p>
H	<p>Indiener geeft aan dat het GIS-systeem allerlei soorten informatie bevat. Volgens indiener is het onvoldoende duidelijk – en daarmee in strijd met de rechtszekerheid – wanneer bestaande bebouwing als opgenomen in het GIS-systeem moet worden beschouwd.</p>	<p>Het 3D-model, waarnaar in artikel 3 sub b van het ontwerp-omgevingsplan verwezen wordt, geeft de bestaande rechtmatig aanwezige en de vergunde bebouwing weer, zoals deze ten tijde van de terinzagelegging aanwezig was: de nulsituatie. In het GIS-systeem worden de wijzigingen in de feitelijke en vergunde situatie vanaf deze nulsituatie bijgehouden. Na het inwerking treden van het omgevingsplan zullen alle verleende vergunningen, nieuwe aanvragen omgevingsvergunning en verzoeken om reservering verwerkt worden in het GIS-systeem. Het GIS-systeem wordt dus voortdurend bijgewerkt. Vanaf het moment van indienen van een reservering of een aanvraag om omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met zowel de gebruiksruimte die in dat kader wordt gereserveerd als de eventuele uitbreiding van de bebouwing. Mocht een verzoek om reservering niet binnen de gestelde termijnen gevolgd worden door een aanvraag om omgevingsvergunning of een aanvraag om omgevingsvergunning niet verleend worden, dan zal de aangevraagde gebruiksruimte en uitbreiding van de bebouwing weer uit het GIS-systeem worden gehaald. Het GIS-systeem zal dus voortdurend up-to-date worden gehouden.</p>
I	<p>Voor zover indiener kan nagaan, is het bestaande gebouw aan de Mercuriusweg 40 niet weergegeven in het GIS-systeem.</p>	<p>Het gebouw aan de Mercuriusweg 40 is inderdaad ten onrechte niet opgenomen in het 3D-model. Het college neemt de bestaande rechtmatig aanwezige bebouwing op in het 3D-model en stelt de raad voor het aangepaste model bij het omgevingsplan vast te stellen.</p>
J	<p>Daarnaast is het voor indiener onvoldoende duidelijk – en in strijd met de rechtszekerheid – hoe de bepalingen met betrekking tot bestaande bebouwing zich verhouden tot het – van die bepalingen afwijkende – in artikel 25, lid 1 opgenomen overgangsrecht.</p>	<p>Het overgangsrecht regelt dat bebouwing die rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en daarmee in strijd onder voorwaarden mag worden vernieuwd of veranderd. De regeling in artikel 3 borgt dat bestaande bebouwing op basis van het omgevingsplan is toegestaan, waardoor sprake is van het positief bestemmen van deze bestaande bebouwing en deze dus niet onder het overgangsrecht wordt gebracht. De beide regelingen regelen kortom niet hetzelfde. Met de onder I voorgestelde aanpassing is ook de bebouwing van de cliënten van indiener op grond van artikel 3 toegestaan en niet onder het overgangsrecht gebracht.</p>
K	<p>Indiener geeft aan dat uit het omgevingsplan onvoldoende blijkt wat de gebruiksmogelijkheden van de gronden van Jongeneel en PontMeyer zijn. Indiener geeft aan dat</p>	<p>Het is inderdaad zo dat de activiteiten genoemd in artikel 7.1 enkel zijn toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is verleend. In artikel 7.2 is duidelijk per</p>

	<p>indiener op grond van het in samenhang lezen van artikel 4 onder a met artikel 3 ervan uitgaat dat (ook al staat in artikel 7.1 in de aanhef '<i>Ter plaatse van de functie Transformatiegebied zijn de volgende activiteiten toegelaten</i>') dit uitsluitend betekent dat voor de (in de bepalingen genoemde activiteiten) een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 4 kan worden verleend. Indiener gaat er ook van uit dat de activiteiten uitsluitend met een omgevingsvergunning toegelaten zijn en niet reeds bij recht. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is welke activiteiten buiten de bestaande activiteiten ter plaatse zijn of worden toegelaten. Ook geeft indiener aan dat dit in strijd is met de rechtszekerheid.</p>	<p>activiteit aangegeven aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan. Op grond van die randvoorwaarden en uitgaande van de informatie uit het GIS-systeem ten aanzien van de beschikbare gebruiksruimte en de algemene milieu-informatie in het GIS-systeem en OER kan een initiatiefnemer inschatten of een bepaalde activiteit wel of niet gerealiseerd kan worden op zijn of haar perceel. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de opgenomen randvoorwaarden, wordt deze verleend. Naast de reeds bestaande activiteiten voor cliënten van indiener (op basis van artikel 3) zijn er tevens in beginsel een veelvoud van andere activiteiten mogelijk, zoals genoemd in artikel 7.1. Bij de aanvang van nieuwe activiteiten zal echter wel een toets plaatsvinden op de randvoorwaarden zoals opgenomen in het omgevingsplan. Indiener geeft aan dat dit in strijd is met de rechtszekerheid. Deze stelling deelt het college niet.</p>
L	<p>Indiener gaat er ook van uit dat de in artikel 7.2 genoemde 'randvoorwaarden' uitsluitend van belang zijn bij de beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zoals bepaald in artikel 4 onder b) en (dus) niet voor bestaande activiteiten. Die bestaande activiteiten zijn op grond van artikel 3 immers toegestaan. In artikel 7.2 wordt evenwel ook verwezen naar bestaande bedrijven en activiteiten (o.a. artikel 7.2.6 sub a en artikel 7.2.7. sub a en b). Indiener is van mening dat de regels duidelijker moeten maken wat bij recht is toegestaan, welke regels gelden voor bestaande bedrijven en wat de voorwaarden zijn die gelden voor wijziging en uitbreiding van bestaande bedrijven en voor de vestiging van nieuwe bedrijven.</p>	<p>Het klopt dat de in artikel 7.2 genoemde randvoorwaarden niet van toepassing zijn op bestaande activiteiten. De bestaande activiteiten zijn inderdaad op grond van artikel 3 toegestaan. De bepalingen in lid 7.2.6 sub a en 7.2.7 sub a zijn daarom overbodig en wellicht verwarrend. Het college stelt de raad daarom voor om deze bepalingen te laten vervallen.</p>
M	<p>Het in het ontwerp-omgevingsplan gehanteerde systeem is volgens indiener in strijd met artikel 3.1 lid 1 Wro. Een bestemmingsplan bevat immers "ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond". Die bepaling is onverkort van toepassing op dit omgevingsplan. Artikel 7c lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt immers alleen een bevoegdheid om "in aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening" in het bestemmingsplan regels te stellen. Indiener geeft aan dat het omgevingsplan onverkort moet voldoen aan de regels die voor een bestemmingsplan gelden. Volgens indiener is dit niet het geval. Het omgevingsplan bevat ten onrechte niet de bestemming van de grond althans die bestemming is onvoldoende duidelijk.</p>	<p>Het college is het niet met indiener eens dat het in het ontwerp-omgevingsplan gehanteerde systeem in strijd is met artikel 3.1, lid 1 Wro. De functie (in de begripsbepaling in bijlage 1 bij de regels gedefinieerd als "bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening") van de gronden is immers "Transformatiegebied". Daarmee is, in termen van artikel 3.1, lid 1 Wro, een bestemming gegeven aan de in het plan begrepen gronden. De randvoorwaarden borgen dat sprake is van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waaronder ook een goede ruimtelijke ordening wordt begrepen. Op basis van de regels van het omgevingsplan is duidelijk dat bestaande activiteiten zondermeer mogen worden voortgezet. Nieuwe activiteiten zijn ook toegestaan, maar enkel nadat is aangetoond dat aan een aantal randvoorwaarden is voldaan. Die randvoorwaarden zijn transparant. Om te kunnen borgen dat daadwerkelijk aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, is een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit noodzakelijk (zie ook de Algemene beantwoording onder 4.1).</p>
N	<p>In het verlengde van het voorgaande wijst indiener erop dat het begrip 'omgevingsplanactiviteit' (artikel 4 onder a) onduidelijk is in relatie tot artikel 4.</p>	<p>Indiener stelt terecht dat de definitie van 'omgevingsplanactiviteit' onduidelijk is. Om die reden stelt het college de raad voor om de definitie te wijzigen in 'bestemmingsplanactiviteit voor aanvangen of wijzigen van gebruik conform artikel 7c, lid 14 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zestiende tranche)'.</p>
O	<p>Indiener geeft aan dat een activiteit waarvoor in het omgevingsplan een vergunningplicht is gecreëerd kennelijk een activiteit is zoals bedoeld in artikel 4 onder a.</p>	<p>Een omgevingsplanactiviteit is inderdaad een activiteit waarvoor in het omgevingsplan een vergunningplicht is gecreëerd en regels zijn gesteld voor het gebruik van gronden of bouwwerken, die wordt verleend als voldaan wordt aan de daartoe in de regels gestelde voorwaarden.</p>
P	<p>Indiener geeft aan dat de Wabo geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kent. De Wabo, Wro en de Chw bevatten volgens indiener geen grondslag om een dergelijke vergunningplicht te creëren. In de definitie wordt verwezen naar artikel 2.1 lid 1 sub b Wabo respectievelijk artikel 3.6 lid 1 onder c Wro, maar die bepalingen betreffen de aanlegvergunning respectievelijk de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De zogenoemde 'omgevingsplanactiviteit' kan niet worden aangemerkt als</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 4.1 en de beantwoording onder N en O.</p>

	<p>aanleggen of binnenplans afwijken, aldus indiener. Wat de laatste categorie betreft; in essentie bepaalt de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit pas welk (nieuw of gewijzigd) gebruik ter plaatse is toegelaten. Met de in het omgevingsplan (kennelijk) bedoelde omgevingsvergunning wordt dus niet afgeweken van de regels van het plan. NB: in het omgevingsplan is ook niet bepaald van welke regels zou kunnen worden afgeweken.</p>	
Q	<p>Indiener geeft ook aan dat de afwijkingsbevoegdheid, c.q. de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit onvoldoende objectief begrensd en duidelijk zijn. Artikel 7.2 en de daarbij behorende Beleidsregels — die na vaststelling van het omgevingsplan — nog kunnen wijzigen bevatten een groot aantal 'randvoorwaarden' waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt getoetst. Al die randvoorwaarden bij elkaar genomen, wordt de beoordeling van een aanvraag door het college onvoldoende rechtszeker geregeld.</p>	<p>Zoals al aangegeven in de Algemene beantwoording onder 4.1 biedt het introduceren van een omgevingsplanactiviteit de gemeenteraad de mogelijkheid om flexibeler en globaler te bestemmen om daarmee de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon- en werkgebied mogelijk te maken. Het feit dat er randvoorwaarden zijn opgenomen waaraan moet worden voldaan in geval van een nieuwe omgevingsplanactiviteit wil niet zeggen dat sprake is van een afwijkingsbevoegdheid zoals indiener aangeeft. Bij een afwijkingsbevoegdheid is immers sprake van het 'nee, tenzij' principe, waarbij goed onderbouwd dient te worden waarom wordt afgeweken van de betreffende bepaling in het bestemmingsplan. Het omgevingsplan gaat uit van 'ja, mits'. De genoemde activiteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden. Deels bestaan deze randvoorwaarden uit gesloten normen, maar deels ook uit open normen. Deze open normen worden uitgewerkt in beleidsregels, waarmee rechtszekerheid ontstaat. Deze constructie vindt zijn grondslag in Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.</p> <p>De beleidsregels zorgen voor consistent overheidshandelen in de uitvoeringspraktijk. Zij maken duidelijk hoe het college een bevoegdheid in concrete gevallen zal toepassen, in dit geval bij het beslissen op aanvragen om omgevingsvergunning of verzoeken om reservering. Daarmee dragen beleidsregels bij aan een voorspelbare overheid en het voorkomen van willekeur bij de uitoefening van bevoegdheden.</p> <p>De beleidsregels kunnen weliswaar door het college worden aangepast gedurende de looptijd van het plan. De rechtszekerheid is echter geborgd doordat de norm in het omgevingsplan is opgenomen en niet kan worden gewijzigd. Uitsluitend de invulling van de norm kan gedurende de looptijd van het plan worden aangepast (Verwezen wordt ook naar de Algemene beantwoording onder 4.5).</p>
R	<p>Indiener verzoekt om bevestiging dat het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b uitsluitend geldt als voorwaarde waaraan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt getoetst en (dus) niet als rechtstreeks werkende regel voor bestaande bedrijven.</p>	<p>Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b geldt inderdaad uitsluitend als voorwaarde waaraan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt getoetst en niet als rechtstreeks werkende regel voor bestaande bedrijven.</p>
S	<p>Ervan uitgaande dat het onder 7.2.1 onder b bedoelde voorschrift een voorwaarde is, stelt indiener dat het onvoldoende duidelijk is hoe de gecumuleerde geluidbelasting berekend wordt., wie dit bewaakt en op welke wijze de relevante informatie bekend en beschikbaar wordt gemaakt. Volgens indiener had dit bij de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan bekend moeten zijn.</p>	<p>Er is in het kader van het omgevingsplan wel globaal onderzoek verricht naar de geluidssituatie binnen het plangebied, maar op het moment dat er een nieuw planinitiatief wordt ingediend voor een omgevingsplanactiviteit waarbij de bepaling in artikel 7.2.1 onder b van toepassing is, zal de initiatiefnemer zelf aan moeten tonen dat voldaan wordt aan deze voorwaarde. De initiatiefnemer zal dus zelf onderzoek uit moeten voeren. Voor deze systematiek is gekozen met het oog op het organische karakter van het omgevingsplan.</p> <p>In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bijlage I, hoofdstuk 2, "Rekenmethode cumulatieve geluidbelasting" is aangegeven hoe cumulatie moet worden berekend.</p>
T	<p>Artikel 7.2.1 sub d maakt een uitzondering op een in artikel 7.2.1 onder a genoemde grens van 55 decibel. Indiener geeft aan dat voor bedrijven als Jongeneel en PontMeyer een richtafstand van 30 meter geldt. Deze bedrijven vallen daarmee onder het in artikel 7.2.1, sub d bepaalde. Volgens indiener is het onvoldoende duidelijk hoe deze uitzondering werkt. Indiener vraagt zich af of de uitzondering geldt voor</p>	<p>Een uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit wordt op grond van het ontwerp-omgevingsplan beschouwd als een nieuw initiatief waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit benodigd is die moet worden getoetst aan alle relevante randvoorwaarden in artikel 7.2. Het college acht dit echter onnodig belemmerend voor de bedrijfsvoering van bestaande andere activiteiten. Aan de raad</p>

	<p>bestaande bedrijven? Ook vraagt indiener zich af of een uitbreiding onder de grens van 55 decibel valt?</p>	<p>wordt daarom voorgesteld om aan het omgevingsplan een artikel toe te voegen waarmee de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit kan worden uitgebreid met een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit, waaraan een beperkte set van randvoorwaarden is gekoppeld. In de voorgestelde regeling zijn geen regels ten aanzien van een maximaal geluidsniveau opgenomen.</p> <p>Overigens stelt het college de raad naar aanleiding van een andere zienswijze voor het bepaalde in artikel 7.2.1 sub d van het ontwerp-omgevingsplan te laten vervallen.</p>
U	<p>De bedrijven van Jongeneel en PontMeyer zijn in het vigerend bestemmingsplan – conform het huidige gebruik – bestemd voor perifere detailhandel in hout- en grove bouwmaterialen, inclusief de verkoop van nevenassortiment. Beide bedrijven vallen binnen de in het ontwerp-omgevingsplan gegeven definitie van 'bouwmarkt'. Het bepaalde in artikel 7.2.7 sub c in samenhang met artikel 7.27 sub a zou zo opgevat kunnen worden dat in het plangebied slechts één bestaande bouwmarkt is toegelaten ("in uitzondering op het gestelde in sub a"). Dat zou betekenen dat de detailhandelsactiviteiten van Jongeneel en PontMeyer wegbestemd worden. Indiener gaat ervan uit dat de bedrijven van Jongeneel en PontMeyer niet worden wegbestemd. Tevens verzoekt indiener om in de planregels te verduidelijken dat wegbestemmen van de bedrijven van Jongeneel en PontMeyer niet aan de orde is.</p>	<p>De bedrijven van Jongeneel en Pontmeyer zijn geen bouwmarkten. Zo zijn ze ook niet bestemd in het bestemmingsplan Binckhorst Noord. In beide gevallen gaat het om volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen. Zoals aangegeven onder punt D en E zullen beide bedrijven worden opgenomen in de Tabel Bestaande Activiteiten onder het kopje "het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging" als 'Volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen inclusief nevenassortiment van maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak'. Daarmee is er geen sprake van het wegbestemmen van de detailhandelsactiviteiten van de bedrijven.</p>
V	<p>Indiener stelt vast dat het verschil tussen 'detailhandel in volumineuze goederen' en 'bouwmarkt' onvoldoende duidelijk is. Dat is met name ook van belang vanwege de in de regels opgenomen maximale totale winkeloppervlakten (artikel 7.2.7 onder d: max. 10.000 m²; en onder h: max. 2.584 m²).</p>	<p>In bijlage 1 bij de regels zijn de definities van onder andere bouwmarkt en volumineuze detailhandel opgenomen. Bouwmarkt is gedefinieerd als: "detailhandelsvestiging waar bouwmaterialen en aanverwante zaken, alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn, te koop worden aangeboden." Volumineuze detailhandel is gedefinieerd als: detailhandel in personenauto's, motoren, caravans, boten, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel." Het verschil tussen beide definities is met name gelegen in het feit dat bij de volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen sprake is van volumineuze producten (waarbij in de vorm van 20% nevenassortiment ook andere bouwmaterialen kunnen worden aangeboden), terwijl een bouwmarkt alle soorten bouwmaterialen verkoopt. Aangezien de activiteiten van indieners, zoals onder U aangegeven, ook als volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen zullen worden toegevoegd onder het kopje "het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging" in de Tabel bestaande activiteiten (conform het huidige bestemmingsplan Binckhorst Noord) en niet als bouwmarkt, vallen de betreffende activiteiten niet onder de regels in artikel 7.2. Van onduidelijkheid op dit punt is naar het oordeel van het college geen sprake.</p>
W	<p>Indiener stelt vast dat in Bijlage 31 "Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - detailhandel en horeca" de bedrijven van Jongeneel en PontMeyer - o.a. in bijlage 2 — niet worden genoemd, Reeds hierom kan bijlage 31 volgens indiener niet fungeren als een toereikende beschrijving van de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro bedoelde behoefte. Bovendien kan worden geconstateerd dat de uitbreidingsruimte van 10.000 m² ontoereikend is onderbouwd.</p>	<p>Het college heeft het onderzoek laten aanpassen, waarbij ook de vestigingen van Jongeneel B.V. en Pontmeyer Handelsbedrijven B.V. meegenomen worden. Het aangepaste 'Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - detailhandel en horeca' wordt als bijlage bij het omgevingsplan gevoegd. Met de aanpassing van het ladderonderzoek is het onderzoek toereikend om de behoefte alsmede de uitbreidingsruimte die in het omgevingsplan is opgenomen te onderbouwen.</p>
X	<p>Tot slot geeft indiener aan dat het ontwerp-omgevingsplan in zijn huidige vorm onvoldoende rechtszekerheid biedt voor bestaande bedrijven als Jongeneel en PontMeyer. Deze onzekerheid heeft betrekking op het bestaande gebruik, de (on)mogelijkheid tot uitbreiding en aanpassing en ontwikkelingen in de omgeving. De regels zijn volgens</p>	<p>Gelet op het hiervoor gestelde en met de hiervoor genoemde voorgestelde wijzigingen is het college van mening dat het omgevingsplan bestaande bedrijven zoals die van cliënten van indiener voldoende rechtszekerheid biedt. Het college is van mening dat de regels in combinatie met de beleidsregels en het GIS-systeem wel degelijk voldoende duidelijkheid bieden over wat wel</p>

	<p>indiener onvoldoende duidelijk en in veel gevallen vaag. Daardoor is volgens indiener uit het geheel van regels niet goed op te maken wat mag en wat niet mag.</p>	<p>en niet is toegestaan binnen de kaders van het omgevingsplan. Bestaande activiteiten zijn geborgd (via artikel 3), net als uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten (via een nieuw artikel in de planregels, zie de Algemene beantwoording onder 5.1.2. Daarnaast maakt het omgevingsplan heel veel nieuwe activiteiten mogelijk, echter wel met inachtneming van een aantal randvoorwaarden die borgen dat de fysieke leefomgeving niet onevenredig wordt aangetast.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de (bijlagen bij de) regels en het OER:

Regels

- Artikel 3 sub b wordt aangepast waardoor een duidelijker onderscheid ontstaat tussen het GIS-systeem en 3D-model
- Artikel 7.2.6 sub a en 7.2.7 sub a komen te vervallen
- Er wordt een nieuw artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.

Bijlagen bij de regels

- De definitie van ‘omgevingsplanactiviteit’ wordt gewijzigd in ‘bestemmingsplanactiviteit voor aanvangen of wijzigen van gebruik conform artikel 7c, lid 14 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zestiende tranche)’;
- De kolom “Aard van de activiteit” wordt in de tabel ‘Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)’ in bijlage 2 bij de regels geschrapt;
- De percelen Poolsterstraat 30 en Mercuriusstraat 40 worden toegevoegd aan de tabel “het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging” in bijlage 2 bij de regels als ‘Volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen inclusief nevenassortiment van maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak’;
- Aan het 3D-model wordt de bestaande bebouwing van Mercuriusweg 40 toegevoegd.

OER:

- Het ‘Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking - detailhandel en horeca’, opgenomen in bijlage 31 bij het OER wordt geüpdatet en vervangt het rapport in bijlage 31.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder A, B, C, D, E, G, I, L, N, T, W en X en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 93 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.199

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener juicht de transformatie van de Binckhorst tot een innovatief en duurzaam woon-werkgebied toe.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
B	Indiener verwijst naar bijlage 5 bij de Rapportage botsproeven. Die bijlage gaat in op de verschillende kruispunten die in de referentie- of plansituatie een hoge belasting kennen. Indiener stelt dat twee kruispunten ten onrechte niet beschouwd zijn in de rapportage: Maanweg-Binckhorstlaan en Binckhorstlaan-Prinses Mariannelaan. Het uitsluiten van de kruisingen strookt volgens indiener niet met het gegeven dat de verkeersintensiteit op de Binckhorstlaan tussen de Maanweg en de Prinses Mariannelaan met 39% toe zal nemen. Dit terwijl het verkeer op dit wegvak elke dag al vast staat.	<p>Voor de botsproeven is uitgegaan van een beperkt aantal maatgevende kruisingen in het plangebied om de effecten van het omgevingsplan op de bereikbaarheid te kunnen toetsen. Daarmee is voorkomen dat de toetsing op dit punt mogelijk te veel beïnvloed wordt door ruimtelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen elders.</p> <p>Om het verkeerseffect van de ontwikkelingen in Binckhorst in beeld te brengen is gebruikgemaakt van het Verkeersmodel Haaglanden. Dit verkeersmodel geeft aan of op wegvakken problemen met de verkeersdoorstroming kunnen ontstaan. Daarnaast geeft het verkeersmodel een indicatie of een kruispunt nader onderzocht moet worden op eventuele problemen met de doorstroming.</p> <p>Door de aanleg van de Rotterdamsebaan veranderen de verkeersstromen in en rondom de Binckhorst (zeer) sterk. Zo neemt de verkeersintensiteit op de Maanweg af door de aanleg van de Rotterdamsebaan en de Spoorwegboog. Door deze grote infrastructurele ingrepen wijkt de toekomstige situatie sterk af van de huidige situatie. Dit effect werkt door op wegvakniveau maar ook op kruispuntniveau. Kruispunten die in de huidige situatie goed functioneren kunnen in de toekomst mogelijke een aandachtspunt worden en andersom worden huidige knelpunten door de veranderingen mogelijk opgelost.</p> <p>In de referentiesituatie, alsmede de situatie met de maximale ontwikkeling van Binckhorst, kwamen de kruispunten Binckhorstlaan – Maanweg en Binckhorstlaan – Prinses Mariannelaan niet naar voren als mogelijk knelpunt. Daardoor zijn deze niet opgenomen in de lijst van kruispunten in de botsproeven die het extra verkeer moeilijk of niet kunnen verwerken.</p> <p>Wel worden de betreffende kruisingen opgenomen in de planregels (zie de beantwoording onder E).</p>
C	Tevens bevreemdt het indiener dat in bijlage 5 bij de Rapportage botsproeven wel de kruising Geestbrugweg-Geestbrugkade-Cornvlietkade (wat volgens indiener Cromvlietkade moet zijn) wel wordt benoemd, terwijl dit een kruising is waar het verkeer goed doorstroomt. Op de kruising Binckhorstlaan-Prinses Mariannelaan is volgens indiener geen sprake van een goede doorstroming.	Het kruispunt Prinses Mariannelaan – Cromvlietkade kan conform de berekening in de botsproef niet al het in de toekomst voorspelde verkeer verwerken, waardoor deze door het verkeersmodel is berekend als mogelijk knelpunt.
D	Indiener stelt dat de door indiener aangehaalde botsproef geen volledig beeld van de verkeerssituatie geeft. Was dat wel gebeurd, dan zou volgens indiener de conclusie over de evidente uitvoerbaarheid van het omgevingsplan volgens indiener negatiever uitgevallen zijn.	Uit de botsproef die is uitgevoerd door Antea Group blijkt dat het maximale programma zoals het conceptontwerp-omgevingsplan mogelijk maakte, zou kunnen leiden tot onaanvaardbare verkeerseffecten. Indien in de botsproef een andere verkeerssituatie, zoals door indiener voorgesteld, zou zijn opgenomen zou de conclusie niet anders zijn geweest. Het programma zoals opgenomen in het conceptontwerp-omgevingsplan was te omvangrijk en had kunnen leiden tot onaanvaardbare verkeerseffecten. Alleen al om deze reden was aanpassing van het plan noodzakelijk.
E	Indiener is van mening dat in de referentiesituatie sprake is van een forse toename van het aantal verkeersbewegingen op de kruising Binckhorstlaan-Maanweg. Daarom moet deze kruising volgens indiener worden aangemerkt als een van de kruisingen die de entree vormt voor de Binckhorst.	Het college is het met indiener eens dat met de keuze van de kruisingen in artikel 7.2.1 onder i de zuidelijke entree voor de Binckhorst via Voorburg-west er toe zou kunnen leiden dat de ontwikkeling van de Binckhorst onaanvaardbare gevolgen voor de bereikbaarheid van Voorburg-west zou kunnen hebben. Daarom

	Gelet hierop moet volgens indiener de kruising Maanweg-Binckhorstlaan opgenomen worden in artikel 7.2.1, onder i van de regels.	stelt het college de raad voor om de kruising van de Maanweg met de Binckhorstlaan toe te voegen aan artikel 7.2.1 onder i.
F	Volgens indiener is het grote nadeel van per initiatief aantonen dat een bijdrage wordt geleverd aan de afname van het verkeersaanbod dat de samenhang tussen de verschillende initiatieven uit het zicht raakt. In de Rapportage botsproeven wordt daarom als nadeel ook benoemd dat dit leidt tot een grote monitoringslast, maar hier wordt volgens indiener in de OER niet op ingegaan.	<p>Uit de botsproeven is naar voren gekomen dat de stedenbouwkundige massa in combinatie met de toegelaten activiteiten in onder meer artikel 7.1 in een worst-case situatie zou kunnen leiden tot problemen ten aanzien van de bereikbaarheid van de Binckhorst en omliggende gebieden, waaronder Voorburg-west. Daarom heeft het college besloten om artikel 7.2.1 onder i toe te voegen aan het ontwerp-omgevingsplan, waarmee wordt geborgd dat de bereikbaarheid van de Binckhorst en omliggende gebieden wordt geborgd.</p> <p>De beleidsregel 'Goede bereikbaarheid', die een uitwerking geeft van artikel 7.2.1 onder i, gaat uit van een relatief eenvoudige werkwijze bij het bepalen van de verkeerseffecten van een bouwontwikkeling. Slechts in geval van een toename van het verkeersaanbod op een maatgevend moment wordt een initiatiefnemer geacht hier nader op in te gaan met een verkeersonderzoek op het niveau van een kruispunt en de verkeerslichtenregeling. Deze werkwijze hangt samen met de werking van het omgevingsplan. Niet langer is er sprake van ruimtelijke ordening waarin op voorhand bekend is wat er in een gebied aan verkeer gegenereerd gaat worden en wat er aan infrastructuur door de gemeente dient te worden aangelegd. In het Omgevingsplan Binckhorst is leidend dat de aanwezige infrastructuur in de Binckhorst van de stedelijke hoofdwegen en wijkontsluitingswegen het verkeersaanbod moet kunnen verwerken. Cruciaal daarvoor is de verkeersafwikkeling op de grotere kruisingen in het gebied. Een initiatiefnemer kan aan de hand van de verkeereffecten bepalen of zijn plan aan deze voorwaarde voldoet. De gemeente zal per plan toetsen op de verkeerseffecten en de onderbouwing daarvan.</p> <p>De gemeente houdt door middel van monitoring zicht op het actuele verkeersaanbod. In dat kader zal ook het geheel aan vergunde ontwikkelingen worden betrokken bij de prognoses van het verkeersaanbod op grond waarvan initiatiefnemers geacht worden de effecten van een plan op de verkeersafwikkeling te bepalen. Dit is opgenomen in bijlage 4 bij de regels. Daarmee is ook de samenhang tussen de verschillende initiatieven zichtbaar. Het klopt dat deze werkwijze tot een grotere monitoringslast leidt dan een regulier bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen en waarbij de uitvoerbaarheid op voorhand wordt aangetoond. De werkwijze van een regulier bestemmingsplan sluit echter niet aan bij de organische transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied. Daarom heeft het college bewust gekozen voor een flexibel omgevingsplan met een monitoringsysteem en de daarmee samenhangende monitoringslasten. Het college stelt de raad voor in het OER te benoemen dat gelet op de systematiek van het plan de gemeente accepteert dat de geboden flexibiliteit leidt tot een grotere monitoringslast dan bij reguliere bestemmingsplannen.</p>
G	Volgens indiener wordt in de regels niet concreet gemaakt in welke mate elk initiatief bij moet dragen aan de afname van het verkeersaanbod. Ook wordt volgens indiener niet aangegeven welke ondergrens als acceptabel wordt aangemerkt. Indiener brengt in herinnering dat in de Rapportage botsproeven is aangegeven dat de verkeerssituatie ook met de minimale verkeersgeneratie van het maximale toegestane programma (circa 103.000 mvt/etmaal) niet acceptabel zal zijn.	<p>In de botsproeven is onder meer gekeken wat de gevolgen voor de bereikbaarheid zijn bij realisatie van de maximale mogelijkheden die het omgevingsplan biedt ten aanzien van stedenbouwkundige massa en programma. Uitkomst van deze botsproef is inderdaad dat de verkeerssituatie, zonder aanvullende maatregelen, niet acceptabel zal zijn. Zoals onder F aangegeven heeft het college daarom besloten om artikel 7.2.1 onder i toe te voegen aan het ontwerp-omgevingsplan, waarmee wordt geborgd dat de verkeerssituatie wel acceptabel zal zijn. Een minimale verkeersgeneratie van 103.000 motorvoertuigen per etmaal, zoals berekend in de botsproeven, zal als gevolg van het opnemen van artikel 7.2.1 onder i niet kunnen optreden.</p> <p>In artikel 7.2.1 onder i is niet opgenomen dat sprake moet zijn van een afname van voertuigbewegingen, zoals indiener aangeeft, maar is opgenomen dat een goede bereikbaarheid van de</p>

		Binckhorst moet worden geborgd. In de beleidsregel 'Goede bereikbaarheid' is uitgewerkt hoe een initiatiefnemer kan aantonen dat de bereikbaarheid van de Binckhorst is geborgd. Na realisatie van de Rotterdamsebaan is naar het oordeel van het college sprake van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst. Elke ontwikkeling in de Binckhorst die vervolgens plaatsvindt, die een afname van het verkeersaanbod tot gevolg heeft ten opzichte van de huidige situatie, zorgt er voor dat de bereikbaarheid van de Binckhorst niet verslechtert en dat daarmee ook na realisatie van het initiatief nog steeds sprake is van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst. Daarom is het niet noodzakelijk om in de (beleids)regels te concretiseren in welke mate een initiatief moet bijdragen aan een afname van het verkeersaanbod, dan wel een ondergrens op te nemen.
H	Daarnaast stelt indiener dat de norm dat een initiatief toegestaan wordt wanneer er rekening gehouden wordt met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst onvoldoende afdwingbaar is. Dit omdat het een inspanningsverplichting betreft en geen resultaatverplichting. Daarmee wordt volgens indiener niet voldaan aan de enige voorwaarde om het omgevingsplan niet-evident onuitvoerbaar te maken.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3.
I	Gelet op het voorgaande is het volgens indiener noodzakelijk om het ontwikkelvolume verder te beperken.	Zoals hiervoor aangegeven, is het college van mening dat artikel 7.2.1 sub i en de uitwerking daarvan in de beleidsregel 'Goede bereikbaarheid' wel degelijk borgen dat geen onaanvaardbare verkeerseffecten kunnen ontstaan. Daarmee is een beperking van het ontwikkelvolume niet noodzakelijk. Dit ontwikkelvolume is mogelijk, maar op basis van artikel 7.2.1 sub i kunnen bijvoorbeeld de aanleg van een HOV-verbinding (door de gemeente) of andere mobiliteitsmaatregelen wel noodzakelijk zijn om het totaal aan ontwikkelvolume daadwerkelijk te kunnen realiseren.
J	Indiener pleit voor de transformatie van de Binckhorst op een realistische manier, maar benadrukt dat ook de belangen van de inwoners van Voorburg-West moeten worden meegenomen.	Zoals hiervoor aangegeven, is het college van mening dat de belangen van Voorburg-West, met de voorgestelde wijzigingen van het omgevingsplan, voldoende zijn meegenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de regels en het OER:

Regels

- In artikel 7.2.1 onder i worden de kruisingen van de Maanweg met de Binckhorstlaan en de Binckhorstlaan met de Prinses Mariannalaan toegevoegd;

OER:

- in paragraaf 8.3 van het OER wordt het volgende aangevuld: "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.";

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder E en F en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 94 – Vereniging Vrienden van Den Haag

Raadsadres: RAAD.2017.200

Ingediend d.d.: 1 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener is van mening dat het met uitsluitend het omgevingsplan niet lukt om een goede, gemengde stadswijk met hoge dichtheid te bereiken. Een stedenbouwkundige visie is volgens indiener nodig om de kansen van het gebied volledig te benutten en stedenbouwkundige ongelukken te voorkomen.</p>	<p>In 2011 heeft de gemeenteraad de Gebiedsaanpak vastgesteld. Hierin heeft de raad gekozen voor het loslaten van het masterplan voor de Binckhorst, voor een organische transformatie en het niet opnieuw opstellen van een stedenbouwkundig plan of masterplan. Op basis van het vastgesteld gemeentelijk beleid zijn in het omgevingsplan randvoorwaarden gesteld, onder meer ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit ('de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied wordt in acht genomen.'). Deze regels zijn nader uitgewerkt in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Naast het omgevingsplan Binckhorst legt het college de raad ook een Actualisering van de Gebiedsaanpak voor. Deze actualisering geeft met name een procesaanpak en sturingsfilosofie over hoe de gemeente als één van de betrokken partijen samen met marktpartijen en overige belanghebbenden de Binckhorst gaan transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Om deze sturing te verduidelijken wordt een onderverdeling gemaakt van deelgebieden. Elk deelgebied krijgt zijn eigen 'paspoort'. Hierin wordt per gebied aangegeven of de gemeente eigen grond heeft, hoe ze deze wil gebruiken, wanneer het gebied aan de beurt is voor ontwikkeling, hoe de ruimtelijke structuur eruit komt te zien, wat de gemeente zal investeren in het gebied (in bijvoorbeeld de openbare ruimte) en wat de inhoudelijke/programmatische eisen vanuit het omgevingsplan zijn.</p> <p>Naar het oordeel van het college zorgen (de stedenbouwkundige regels van) het omgevingsplan en de Actualisering van de Gebiedsaanpak voor voldoende waarborgen om de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied te faciliteren en alle kansen van het gebied volledig te benutten.</p>
B	<p>Indiener is van mening dat er juist in de Binckhorst volop kansen zijn voor verdichting en dat bij een goede planning wellicht meer dan de aangegeven 5.000 woningen gebouwd kunnen worden. Volgens indiener moet die kans niet gemist worden doordat initiatieven van de markt niet goed gecoördineerd worden.</p>	<p>Het college is het met indiener eens dat in de Binckhorst op termijn ruimte zou kunnen zijn voor de ontwikkeling van meer dan 5.000 woningen. Die ruimte ontstaat met name als bedrijven met zware milieuprofielen zouden besluiten om te vertrekken. Vooralsnog is het aantal woningen echter op 5.000 begrensd. In de Gebiedsaanpak, vastgesteld in 2011, is voor de Binckhorst namelijk de ambitie neergelegd om 5.000 woningen te realiseren. Dit aantal is uitgangspunt geweest voor het omgevingsplan, de uitgevoerde milieuonderzoeken en botsproeven (zie ook de Algemene beantwoording onder 4.2).</p> <p>In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de Binckhorst. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in de 'Verkenning regionale woningbehoefte voor het omgevingsplan Binckhorst'. Naar aanleiding van zienswijzen op dit punt en gelet op het feit dat deze verkenning niet meer actueel is gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, heeft de gemeente Den Haag Bureau Stedelijke Planning gevraagd een nieuwe Ladderonderbouwing voor woningen op de Binckhorst op te stellen.</p> <p>Uit deze onderbouwing blijkt dat er in de woningmarktregio de komende 10 jaar een extra kwantitatieve behoefte is van in totaal 23.100 woningen. In de periode tot aan 2038 (de planperiode van het omgevingsplan) is er een kwantitatieve woningbehoefte van 45.120 woningen. Uit het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte blijkt dat de komende 10 jaar voor alle woningtypen en segmenten ruimte bestaat in centrum-stedelijke en buiten centrum woonmilieus. De behoefte is het grootst voor appartementen. Ook is vooral behoefte aan huurwoningen. Tot</p>

		<p>2038 is er in stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio een totale vraag naar 42.880 woningen. Ervan uitgaande dat de harde plannen na 2018 gerealiseerd worden in de periode tot 2038, bedraagt de harde plancapaciteit tot 2038 in deze milieus ca. 2.240. Dit resulteert in een behoefte aan 40.640 woningen tot 2038. Dit aantal is hoger dan het maximum aantal van 5.000 woningen dat in het omgevingsplan is opgenomen. Reden hiervoor is onder meer dat het maximum aantal woningen dat in het omgevingsplan wordt opgenomen wordt toegekend aan de Binckhorst als harde planvoorraad, die moet worden meegenomen in ladderonderzoeken voor ontwikkelingen elders in Den Haag. Indien de volledige behoefte in het omgevingsplan zou worden opgenomen, is er gedurende de planperiode geen planologische ruimte meer om woningbouw elders binnen een centrum-stedelijk woonmilieu mogelijk te maken (uitgaande van een gelijk blijvende behoefte). Dat acht het college onwenselijk. Om die reden, gecombineerd met het feit dat alle onderzoeken uitgaan van 5.000 woningen, heeft het college vastgehouden aan het maximum van 5.000. Aanvullend wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 4.2.</p> <p>Wel stelt het college de raad voor om in het OER (specifiek paragraaf 8.3) nadrukkelijker aan te geven dat, als de gebruiksruimte 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.</p>
C	<p>Indiener stelt dat de verdichting met woningen plaatsvindt te midden van bedrijven en bij een laan met een 'zware verkeersfunctie. De problemen die dit oplevert zijn volgens indiener op te lossen met een goed uitgewerkte visie op het gebied. Ook stelt indiener dat verdichting vraagt om een zorgvuldige vormgeving van de openbare ruimte, met name op plekken waar hoogbouw gerealiseerd wordt. Daarom acht indiener het noodzakelijk dat tegelijk met het omgevingsplan ook over een stedenbouwkundige visie op het gebied gesproken en besloten wordt.</p>	<p>Indieners geven terecht aan dat in de Binckhorst woningen ontwikkeld zullen worden te midden van bedrijven en infrastructuur. Daarom heeft het college in het ontwerp-omgevingsplan een set van randvoorwaarden opgenomen die borgen dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Zo zijn regels opgenomen die borgen dat bedrijven en woningen elkaar niet zullen hinderen en regels ten aanzien van lucht- en geluidskwaliteit om te borgen dat verkeerseffecten niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar zijn ook regels opgenomen over de (ontwikkeling van) de openbare ruimte en ruimtelijke kwaliteit. De regels ten aanzien van de openbare ruimte en ruimtelijke kwaliteit zijn globaal van karakter, gebaseerd op een globale stedenbouwkundige visie voor de Binckhorst. Het is, conform de filosofie van organische ontwikkeling, vervolgens aan marktpartijen om binnen deze randvoorwaarden en globale kaders plannen te ontwikkelen. Het opstellen van een stedenbouwkundige visie in bijvoorbeeld de vorm van een masterplan staat haaks op de uitgangspunten in de Gebiedsaanpak en de uitgangspunten van het omgevingsplan. Echter zal het college in het kader van de Actualisering van de Gebiedsaanpak in de komende jaren wel een aantal gebiedsbrede kaders verder uitwerken, zoals het opstellen van een ruimtelijke raamwerk, een voorzieningenkaart, een energieplan en regels voor beeldkwaliteit.</p>
D	<p>Indiener acht het noodzakelijk dat de gemeente in het kader van de stedenbouwkundige visie een strategie ontwikkelt voor optimale verdichting van de Binckhorst. Volgens indiener kan dit verschillende varianten van creatief en slim stapelen opleveren. Hoogbouw hoger dan 25 meter zou volgens indiener op enkele zorgvuldig gekozen locaties een geschikte vorm van verdichting kunnen zijn, maar dan moet wel extra aandacht besteed worden aan de vormgeving van het gebouw en de omringende openbare ruimte.</p>	<p>In de beleidsregel Ruimtelijk kwaliteit zijn regels opgenomen met betrekking tot de minimale en maximale bouwhoogte, de minimale verdiepingshoogte van de plint, rooilijnen, dichtheden, waardevolle bebouwing, functiemenging, uitstraling en beeldkwaliteit opgenomen. Daarmee zijn globale kaders vastgelegd voor de verdichting van de Binckhorst.</p> <p>Tevens is door vaststelling van de Hoogbouwnota Eycline Skyline (RIS298448) in januari 2018 beleid voor hoogbouw in Den Haag vastgesteld. Deze Nota is in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit verwerkt. Daardoor gelden er o.a. kwaliteitseisen voor plinten, overgangen van openbaar naar privé, de stedelijke laag en de plaatsing en slankheid van de torens.</p> <p>Het college deelt de visie van indiener niet dat hoogbouw hoger dan 25 meter zou moeten worden beperkt tot enkele locaties. Zoals vastgelegd in de Haagse Hoogbouwnota is de kwalitatieve inpassing van hoogbouw, op ooghoogte en in de skyline, richtinggevend. Op sommige locaties betekent dit beperking tot een enkele locatie,</p>

		maar op andere locaties, bijvoorbeeld rond hoogstedelijke knooppunten, is een cluster van hoogbouw voorstelbaar.
E	Indiener is verheugd met ruimte om het kasteel, daarmee ontstaat samen met de begraafplaats een groen gebied midden in de Binckhorst. Indiener is echter ook van mening dat de beleidsregels in het omgevingsplan zeer algemeen van aard zijn en stelt de vraag hoe de benodigde waterbergings- of –retentiemaatregelen beoordeeld en juridisch geborgd worden.	De regels van het omgevingsplan zijn deels algemeen van aard door het gebruik van open normen. De door indiener genoemde regel dat het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan in acht wordt genomen' is inderdaad een open norm. Deze regel is uitgewerkt in de beleidsregel 'Waterhuishouding'. In deze beleidsregel is uitgewerkt hoe de gemeente deze regel zal toetsen. Zo dient door de initiatiefnemer bij elk initiatief gemotiveerd te worden dat voldaan wordt aan het standstill-beginsel en mag niet worden gebouwd op de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid, tenzij compenserende maatregelen voldoende effectief zijn.
F	Indiener acht het noodzakelijk dat er voor het gehele gebied een uitgewerkt waterplan en een uitgewerkt groenplan komen als onderdeel van de stedenbouwkundige visie.	Het college heeft in het ontwerp-omgevingsplan een set van randvoorwaarden opgenomen die borgen dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder vallen eveneens regels met betrekking tot water en het groen, onder meer in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Het is, conform de filosofie van organische ontwikkeling, vervolgens aan marktpartijen om binnen deze randvoorwaarden plannen te ontwikkelen. Het opstellen van een uitgewerkt water- en groenplan is niet in lijn met de uitgangspunten in de Gebiedsaanpak uit 2011 en de uitgangspunten van het omgevingsplan. Echter zal het college in het kader van de Actualisering van de Gebiedsaanpak in de komende jaren een aantal gebiedsbrede kaders verder uitwerken, zoals het opstellen van een ruimtelijke raamwerk, een voorzieningenkaart, een energieplan, Handboek openbare Ruimte Binckhorst en regels voor beeldkwaliteit.
G	Indiener merkt op dat de Binckhorstlaan een "zware verkeersfunctie" krijgt en tegelijkertijd bedoeld is als "een prettig verblijfsgebied voor fietsers en voetgangers". Indiener vraagt zich af hoe deze twee zaken met elkaar te combineren zijn?	De Binckhorstlaan tussen de Maanweg en de Plutostraat zal in het kader van de realisatie van de Rotterdamsebaan fors heringericht worden (RIS 259498). Een deel van de zware verkeersfunctie komt in de Victory Boogie Woogietunnel te liggen. Daarmee zal er daar meer ruimte voor langzaam verkeer en groen beschikbaar komen dan nu aanwezig. Daarnaast zal het college in het kader van de Actualisering van de Gebiedsaanpak een uitwerking voor het Handboek openbare Ruimte gericht op de Binckhorst opstellen, waarin de openbare ruimte voor onder meer Binckhorstlaan verder uitgewerkt zal worden. De opgaven van het creëren van langzaamverkeersverbindingen en het verblijfsgebied langs de Binckhorst zal hierin worden meegenomen.
H	De inrichting van de openbare ruimte langs de Binckhorstlaan is volgens de inspreker van groot belang.	Het grote belang van een goede en aantrekkelijke inrichting van de Binckhorstlaan wordt onderschreven. Daarom zal het college, zoals hiervoor aangegeven, in het kader van de Actualisering van de Gebiedsaanpak een uitwerking voor het Handboek Openbare Ruimte gericht op de Binckhorst opstellen.
I	Indiener merkt op dat het erop lijkt dat er veel woningen langs de Binckhorstlaan gebouwd gaan worden. Indiener is daarom van mening dat dit gebied extra aandacht verdient bij het uitwerken van de stedenbouwkundige visie. Volgens indiener mag er niet teveel ruimte verloren gaan doordat op grote afstand van de laan gebouwd wordt, maar moet het langs de Binckhorstlaan ook gezond wonen zijn, zonder luchtkwaliteitsproblemen.	Het omgevingsplan staat de activiteit wonen in vrijwel de gehele Binckhorst toe. De randvoorwaarden die zijn opgenomen in artikel 7.2 bepalen vervolgens of op een specifieke locatie daadwerkelijk gewoond kan worden. Zo is in de (beleids)regels voor Ruimtelijke kwaliteit geborgd dat op een aantal plekken langs de Binckhorstlaan gebouwd moet worden in de rooilijn die is vastgelegd op kaart 4 bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient voldaan te worden aan wettelijke regels ten aanzien van onder meer luchtkwaliteit en de in het omgevingsplan opgenomen milieuregels. Het is vervolgens aan initiatiefnemers om binnen deze randvoorwaarden en regels een plan te ontwikkelen. Indien aan alle regels wordt voldaan, is ook wonen langs de Binckhorstlaan mogelijk.
J	Indiener is van mening dat de plek waar de VBW-tunnel uitmondt in de Binckhorst bijzondere aandacht verdient. Indiener stelt dat uit tunnels gezogen lucht doorgaans zonder reiniging bij de tunnelmond uitgestoten wordt. Voor de uitmonding van de VBW-tunnel betekent dit volgens indiener dat de ruime omgeving van de tunnelmond ongeschikt wordt voor bewoning of menselijke activiteiten.	Zoals hiervoor aangegeven, dient bij de ontwikkeling van woningbouw onder meer getoetst te worden aan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit. Het is juist dat rondom de tunnelmond van de Victory Boogiewoogie-tunnel een verhoogde concentratie van NO2 plaats zal vinden en dat dit beperkingen stelt aan de mogelijkheden om woningen te ontwikkelen rondom deze tunnelmond. Uit berekeningen door AnteaGroup, is gebleken dat

	<p>Indiener vraagt zich daarom af of op deze plek bijzonder reiniging voorzien is. Zo niet, dan dringt indiener aan op het nemen van stringente maatregelen.</p>	<p>het gaat om een zone van circa 40 meter aan beide zijden van de weg bij de tunnelmond in het jaar dat de Rotterdamsebaan wordt geopend (zie verder de Aanvulling op het OER).</p> <p>Door het opnemen van een planregel (7.2.1 onder y) wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd. Het is daardoor niet noodzakelijk om binnen de zone waar op dit moment een verhoogde concentratie van NO2 plaats zal vinden onder meer woningen uit te sluiten. Door deze wijze van borging kan bovendien beter ingespeeld worden op het feit dat het ruimtebeslag van deze zone in de komende jaren naar algemene verwachting (RIVM) steeds kleiner zal worden vanwege het schoner worden van het autoverkeer.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het OER en de beleidsregels:

OER:

- Er wordt in paragraaf 8.3 van het OER nadrukkelijker aangegeven dat, als de gebruiksruimte voor woningen uitgeput is, kan worden afgeweken van het omgevingsplan ten einde extra woningen toe te staan;

Beleidsregels:

- De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt aangevuld naar aanleiding van de vaststelling van de Nota Eycline Skyline;

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B en D en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 95 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.201

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener dient een zienswijze in namens ReSourceCity, een finalist van de Challenge Binckhorst die sindsdien in gesprek is met wethouders en ambtenaren van de gemeente Den Haag en twee andere finalisten van de Challenge Binckhorst. Voorsnog is nog niet bekend waar in de Binckhorst ReSourceCity zal landen en tot welke omvang het uitgroeit. Met dat uitgangspunt heeft indiener het ontwerp-omgevingsplan bestudeerd en een zienswijze geformuleerd. Indiener signaleert dat het omgevingsplan maximale metrages noemt voor de functies horeca, creatieve industrie. Indiener signaleert ook dat nieuwe hotelfuncties volledig uitgesloten worden. Indiener geeft aan dat indiener zich voor kan stellen dat deze metrages onvoldoende zijn.</p>	<p>In de Binckhorst is ruimte voor experimenten en tijdelijke invullingen. In dat kader worden ook middelen als prijsvragen ingezet. Het college is met indiener in gesprek om te bezien of zijn initiatief alsnog ergens in de Binckhorst mogelijk kan worden gemaakt.</p> <p>Het omgevingsplan geeft inderdaad maximale metrages ten aanzien van een aantal activiteiten. De genoemde metrages voor horeca en creatieve industrie betreft de ruimte voor nieuwe activiteiten die ten tijde van vaststelling beschikbaar is. Daarmee In het GIS-systeem wordt bijgehouden hoeveel gebruiksruimte nog resteert.</p> <p>Het is juist dat nieuwe hotels in het omgevingsplan niet zijn toegestaan. In de Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (RIS 260889) is opgenomen dat de gemeente initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteert. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. De Binckhorst wordt door de gemeente niet gezien als toeristisch gebied, ook niet op de lange termijn. Nieuwe hotelontwikkelingen in de Binckhorst zijn daarom niet toegestaan. Uitzonderingen zijn mogelijk, onder meer als sprake is van een vernieuwend concept.</p> <p>Indien een initiatief niet past binnen de regels van het</p>

		omgevingsplan, maar wel bijdraagt aan de gewenste transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied, kan het college afwijken van het omgevingsplan door onder meer gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt. Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 11 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om voor een periode van maximaal tien jaar van het omgevingsplan afwijkend gebruik toe te staan. Daarmee kunnen ook tijdelijke initiatieven/experimenten die strijdig zijn met een of meerdere regels van het omgevingsplan, maar wel passen binnen de doelstellingen voor het gebied, alsnog voor een bepaalde periode mogelijk worden gemaakt.
B	Tevens geeft indiener aan dat het voor indiener lastig te bepalen is of de laboratoria en werkplaatsen van ReSourceCity binnen de bepalingen van het omgevingsplan zullen passen.	Laboratoria vallen onder de definitie van bedrijf. De activiteit 'het exploiteren van een bedrijf' is toegestaan binnen de functie Transformatiegebied. Of werkplaatsen vallen onder bijvoorbeeld de definitie van bedrijf of creatieve industrie hangt af van het type werkplaats.
C	Indiener stelt voor om een omschrijving van een circulaire experimenteerplek als ReSourceCity op te nemen in het omgevingsplan.	Binnen de regels van het omgevingsplan zijn circulaire experimenteerplekken reeds mogelijk, mits deze voldoen aan de opgenomen randvoorwaarden. Mocht het omgevingsplan onvoldoende ruimte geven voor gewenste experimenten, dan kan het college op basis van de Wabo en BOR besluiten om af te wijken van de regels van het omgevingsplan. Daarmee zijn er naar het oordeel van het college voldoende mogelijkheden om gewenste experimenten mogelijk te maken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren

Zienswijze 96 – BRECOD

Raadsadres: RAAD.2017.202

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient een gezamenlijke zienswijze in namens BRECOD Den Haag Maanplein I BV, BRECOD Den Haag Maanplein II BV en BRECOD Den Haag Maanplein III BV (hierna: BRECOD). Indiener is eigenaar en ontwikkelaar van het Maanpleincomplex. Indiener geeft aan dat indiener in september 3 omgevingsvergunningen verkregen heeft voor de transformatie van de eerste zes kantoorgebouwen op het Maanplein tot woongebouwen met in totaal 266 woningen en vier commerciële ruimten. Indiener verzoekt allereerst om vast te stellen dat de zienswijze van indiener binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn is verzonden.	De zienswijze van indiener is binnen de gestelde termijn ingediend.
B	In beginsel is indiener blij met de uitgangspunten van het omgevingsplan waarbij aangegeven wordt dat initiatiefnemers erop kunnen rekenen dat de gemeente zich flexibel en behulpzaam opstelt. Indiener stelt ook vast dat het omgevingsplan randvoorwaarden aan de transformatie van de Binckhorst stelt. Ten aanzien van de randvoorwaarden voorziet indiener knelpunten.	Het college is blij dat indiener zich in beginsel kan vinden in de uitgangspunten van het omgevingsplan. In de beantwoording van de volgende punten zal worden gereageerd op de knelpunten die indiener voorziet voor de verdere transformatie van het Maanplein.
C	Indiener stelt dat uit het geluidsonderzoek (bijlagen 44 en 45) blijkt dat in een groot deel van het plangebied, met name het Maanplein, de wettelijke grenswaarden overschreden worden. Dit wordt vooral veroorzaakt door geen rekening te houden met gebouwen of bouwwerken in	Het geluidsonderzoek dat als bijlage bij het ontwerp-omgevingsplan is gevoegd bevat inderdaad niet alle informatie die voor indiener relevant is. Zoals in het OER aangegeven is het omgevingsplan Binckhorst een organisch plan. Bij vaststelling van het omgevingsplan is nog geen concreet programma of een concreet

	<p>het gebied, aldus indiener. Indiener geeft aan dat het bijlagenrapport bij het geluidonderzoek niet de voor de indiener meest relevant informatie over de geluidproductie op het industrieterrein bevat. Indiener verzoekt om die informatie, bij voorkeur als digitaal bestand, toe te voegen.</p>	<p>stedenbouwkundig plan bekend. Om die reden is het niet mogelijk om gedetailleerde onderzoeken te doen. Het college heeft daarom in het omgevingsplan een aantal randvoorwaarden vastgelegd. Middels botsproeven heeft het college onderzocht of deze randvoorwaarden niet evident onuitvoerbaar zijn. Gebleken is dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid op meerdere locaties overschreden wordt. Daarom heeft het college Antea Group gevraagd om aanvullend akoestisch onderzoek te doen en te berekenen hoeveel hogere waarden geluid in de regels van het omgevingsplan opgenomen moeten worden (de uitkomsten van dit onderzoek zijn vertaald in artikel 24 van het ontwerp-omgevingsplan). Een belangrijk uitgangspunt is dat daarbij van een worst-casesituatie is uitgegaan en bestaande afschermende werking van bebouwing niet meegenomen is. Door het organische karakter van de transformatie van de Binckhorst is immers niet verzekerd dat de nu aanwezige afschermende bebouwing zal blijven staan. Zou bij het bepalen van de hogere waarden wel rekening worden gehouden met deze bestaande afschermende bebouwing, dan zou bij (gedeeltelijke) sloop van deze bestaande afschermende bebouwing de verleende hogere waarden (zowel in aantal als in hoogte van de hogere waarde) niet afdoende kunnen zijn.</p> <p>Bij de aanvraag om omgevingsvergunning of in het kader van de procedure voor een verzoek om reservering dient door de initiatiefnemer zelf nader geluidsonderzoek te worden verricht om aan te tonen dat kan worden voldaan aan de bepalingen ten aanzien van het aspect geluid in artikel 7.2 van de regels. Daarbij zal wel rekening moeten worden gehouden met de actuele situatie. Indien noodzakelijk kan vervolgens gebruik gemaakt worden van de in het omgevingsplan mogelijke hogere waarden.</p> <p>Overigens heeft indiener ook voor de omgevingsvergunningen die reeds aan hem zijn verstrekt geluidsonderzoek uit moeten voeren. In het kader van het omgevingsplan zal dit niet anders zijn.</p> <p>In het bijlagenrapport bij het geluidonderzoek is de geluidproductie van het gezoneerde industrieterrein indirect opgenomen via de rekenresultaten op de rekenpunten. Het direct weergeven van de invoergegevens is niet nodig en niet wenselijk. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is zonebeheerder en geeft het zonebeheermodel niet uit handen (wegens de complexiteit en dynamiek). Berekeningen worden derhalve door de ODH zelf uitgevoerd. Bij de ODH kan een digitale knip uit het zonebeheermodel worden opgevraagd om daarin de eigen geometrie en rekenpunten per woning op te nemen en het weer aan de ODH terug te sturen, zodat de berekeningen aldaar gemaakt kunnen worden.</p>
D	<p>Indiener stelt dat in artikel 2, juncto bijlage I de begripsbepaling van een gezoneerd industrieterrein onjuist is. Indiener wijst erop dat het niet de zone betreft, maar het industrieterrein zelf. Indiener verzoekt om aanpassing van de begripsbepaling.</p>	<p>In bijlage 1 bij de regels van het ontwerp-omgevingsplan is voor het begrip 'gezoneerd industrieterrein' de volgende definitie opgenomen: <i>'een krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde zone rondom het bedrijventerrein waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.'</i> Het college is het met indiener eens dat deze definitie niet het gezoneerd industrieterrein betreft, maar de geluidszone rondom het gezoneerd industrieterrein. Daarom stelt het college de raad voor om het begrip gezoneerd industrieterrein te vervangen door geluidszone en daarnaast het begrip gezoneerd industrieterrein te definiëren als: <i>'terrein waaraan in hoofdzaak een functie (bestemming) is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de functie (bestemming) voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.'</i></p>
E	<p>Ten aanzien van artikel 2, juncto bijlage I wijst indiener er ook op dat uit de begripsbepaling blijkt dat het GIS-systeem en de beleidsregels geen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan. Volgens indiener is dit in strijd met de</p>	<p>De beleidsregels en het GIS-systeem vormen inderdaad geen onderdeel van het omgevingsplan, maar zijn respectievelijk een nadere duiding van de open planregels en een systeem om onder meer de gebruiksruimte te monitoren. Net als de planregels van het</p>

	<p>regels van het omgevingsplan, waaruit blijkt dat de informatie in het GIS-systeem en de beleidsregels juist bepalend zijn voor het voldoen aan de regels van het omgevingsplan. Daarom verzoekt indiener om aanpassing van de begripsbepaling.</p>	<p>omgevingsplan zijn ook het GIS-systeem en de beleidsregels juridisch bindend, door de koppeling die in artikel 6 van het omgevingsplan is gelegd met het GIS-systeem en de beleidsregels.</p> <p>Het college ziet niet in waarom het feit dat de beleidsregels en het GIS-systeem geen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan in strijd zou zijn met de regels van het omgevingsplan. In artikel 6 is aangegeven dat de uitleg van de onderstreepte bepalingen opgenomen in de artikel 7 tot en met 11 afhankelijk is van de bij het omgevingsplan behorende beleidsregels, zoals opgenomen in "Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst" en dat de uitleg van de vetgedrukte bepalingen opgenomen in de artikel 7 tot en met 11 afhankelijk is van het bij het omgevingsplan behorende GIS-systeem, zoals opgenomen in "GIS-systeem omgevingsplan Binckhorst". Uit de planregels blijkt dus duidelijk wanneer tevens getoetst moet worden aan de beleidsregels en/of het GIS-systeem.</p> <p>Met het opnemen van de beleidsregels en het GIS-systeem in het omgevingsplan, zoals indiener voorstelt, zouden de betreffende instrumenten geen meerwaarde hebben respectievelijk de rechtszekerheid schaden. Het vaststellen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad, terwijl het vaststellen van de beleidsregels en verwerken van reserveringen en vergunningen in het GIS-systeem bevoegdheden van het college zijn. Met het opnemen van het GIS-systeem in het plan zou het onmogelijk zijn dit systeem up-to-date te houden. Bij elk nieuw verzoek om reservering en/of elke nieuwe aanvraag omgevingsvergunning zou in dat geval de raad verzocht moeten worden het omgevingsplan aan te passen, nadat de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is gevolgd. Daarmee zou elke update van het GIS-systeem maanden duren en zou het steeds een paar maanden duren voordat aanpassingen zichtbaar worden in het GIS-systeem. Het adequaat monitoren van gebruikruimte zou in dat geval niet mogelijk zijn, hetgeen in strijd met de rechtszekerheid is.</p> <p>De beleidsregels zijn een uitwerking/nadere duiding van de open normen in het omgevingsplan. Door te werken met beleidsregels kan sneller ingespeeld worden op nieuwe feiten en omstandigheden. Daarmee kunnen bijvoorbeeld onnodige onderzoekslasten voor initiatiefnemers worden voorkomen.</p>
<p>F</p>	<p>Met betrekking tot artikel 3 geeft indiener aan dat de activiteiten en bebouwing zoals die toegestaan zijn volgens de onder A bedoelde omgevingsvergunning geen onderdeel uitmaken van de 'Tabel bestaande activiteiten' in bijlage 2 van de regels en het GIS-systeem. Indiener verzoekt om de vergunde activiteiten en bebouwing alsnog toe te voegen.</p>	<p>Het klopt dat de in september verleende omgevingsvergunningen nog niet zijn verwerkt in de Tabel Bestaande Activiteiten. Bij het in procedure brengen van het ontwerp-omgevingsplan voor collegebehandeling en terinzagelegging waren deze vergunningen namelijk nog niet verleend. Het college heeft de volgende vergunningen verleend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het veranderen van de kantoren Maanplein 1, 7, 138 en 146 (2e tot en met 5e verdieping) tot 139 appartementen en een commerciële ruimte (gebouw 1, 2, 3 en 4); d.d.21-9-2017 • het veranderen van het kantoor Maanplein 89 tot 80 appartementen en een commerciële ruimte (gebouw 6); d.d. 20-9-2017; • het veranderen van het kantoor Maanplein 128 naar 47 appartementen (gebouw 13); d.d 15-9-2017 <p>Het college stelt de raad voor om deze verleende vergunningen te verwerken in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.</p>
<p>G</p>	<p>Indiener interpreteert artikel 4 van het omgevingsplan in die zin dat voor elke verandering in het gebied een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voor indiener betekent dit qua rechtszekerheid en voorspelbaarheid een stap terug. Indiener stelt dat een regulier bestemmingsplan normaal gesproken verschillende binnenplanse mogelijkheden biedt om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast is in een regulier bestemmingsplan op voorhand duidelijk dat bepaalde functies/activiteiten zijn toegestaan. Zonder rechtszekerheid dat een bouwplan gerealiseerd kan worden vraagt het bevoegd gezag aan indiener om een grote</p>	<p>Voor activiteiten binnen het plangebied is inderdaad in alle gevallen een omgevingsvergunning vereist. Indiener geeft aan dat dit een forse stap terug is ten opzichte van een regulier bestemmingsplan. Indien echter voor de Binckhorst een regulier bestemmingsplan opgesteld zou zijn, dan had de gemeenteraad enkel die ontwikkelingen bij recht kunnen bestemmen waarvan het kostenverhaal verzekerd was bij vaststelling van het bestemmingsplan en waarvoor reeds alle benodigde milieuonderzoeken waren uitgevoerd. Dit zou betekenen dat het grootste deel van het plangebied de bestemming Bedrijf had gekregen (zoals bijvoorbeeld ook in Binckhorst Noord is gebeurd) en dat slechts op enkele locaties bij recht ontwikkelingen mogelijk</p>

	<p>investering. Immers, indiener moet een ontwerp van een bouwplan eerst nagenoeg volledig uitwerken en eerst zelf onderzoeken of er sprake is van mogelijk belemmeringen ten aanzien van de omgevingsaspecten. Indiener is van mening dat in algemene zin het risico voor de initiatiefnemer die op de Binckhorst een plan ontwikkelen hierdoor groot is. Daarom verzoekt indiener om in het omgevingsplan waar mogelijk meer duidelijkheid/rechtszekerheid te geven over de activiteiten en bouwplannen die vergund kunnen worden.</p>	<p>zouden zijn. Ook voor indiener zou dit betekenen dat zijn gewenste verdere ontwikkeling ter plaatse van het Maanplein niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen had kunnen worden. De raad had hier hooguit een wijzigingsbevoegdheid voor op kunnen nemen. In dat geval, of indien gebruik gemaakt zou zijn van een buitenplanse afwijking op grond van de Wabo, had indiener echter een vergelijkbare investering moeten doen voor wat betreft de onderzoeksverplichtingen en had indiener bovendien een bijdrage moeten leveren aan de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan.</p> <p>Vanwege de flexibiliteit in het omgevingsplan is er meer ruimte voor ontwikkelingen dan in het geval van een traditioneel bestemmingsplan. Hierdoor wordt de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied gefaciliteerd. Indien het initiatief van indiener voldoet aan de opgenomen randvoorwaarden, wordt een omgevingsvergunning verleend. Er is dus geen sprake van een bevoegdheid voor het college om een omgevingsvergunning <i>te kunnen</i> verlenen, zoals bij een binnenplanse afwijking het geval is. Het college is daarom van mening dat er geen sprake is van een stap terug voor indiener.</p> <p>Met het opnemen van de mogelijkheid om een verzoek om reservering in te dienen en de globaal onderzochte milieusituatie (zoals opgenomen op de factsheets en in het GIS-systeem), wordt bovendien het risico voor indiener beperkt dat hij onderzoeken doet voor een ontwikkeling die niet te realiseren is.</p> <p>Het wijzigingen van de systematiek van het mogelijk maken van ontwikkelingen via een vergunningplicht naar een systeem zonder vergunning of met meldingsplicht is niet mogelijk gebleken. Gebleken is dat vrijwel voor elke ontwikkeling in ieder geval ten aanzien van een aantal randvoorwaarden een vergunningsplicht noodzakelijk is om strijdigheid met een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving te voorkomen. Dat is een gevolg van het grote aantal activiteiten dat mogelijk wordt gemaakt. Deze activiteiten kunnen onderling strijdig zijn (bijvoorbeeld bedrijven en woningen). Om ongewenste situaties te voorkomen is een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.</p>
H	<p>Indiener geeft aan dat uit artikel 4 onder a blijkt dat het aanvangen en/of veranderen van een activiteit enkel is toegestaan met een omgevingsvergunning. Uit het omgevingsplan blijkt volgens indiener niet welke procedure van toepassing is. Indiener verzoekt om bevestiging dat de regulier procedure zoals bedoeld in artikel 3:7 juncto 3:10 Wabo van toepassing is.</p>	<p>Voor activiteiten die passen binnen de regels van het omgevingsplan is inderdaad de reguliere procedure van toepassing. Dit volgt uit het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, specifiek het besluit tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zestiende tranche).</p>
I	<p>Volgens indiener maakt artikel 5.2 onder f het voor burgemeester en wethouders mogelijk om, indien niet binnen vier maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, gestart is met de uitvoering van de omgevingsvergunning, de omgevingsvergunning in te trekken. Daarmee vervalt de toegekende ruimte. Indiener geeft aan dat dit niet in lijn is met de Wabo. Indiener stelt dat volgens artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wabo het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een begin is gemaakt met het bouwen. Vier maanden is volgens indiener te snel. Er zijn situaties waarin het niet mogelijk is om binnen 4 maanden na verlening van de omgevingsvergunning al te starten met de werkzaamheden. Indiener verzoekt daarom artikel 5.2 onder f aan te passen tot 26 weken.</p>	<p>In artikel 2.33 sub 2 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is inderdaad een vergelijkbare bepaling opgenomen, echter is de termijn gesteld op 26 weken. Daarom stelt het college de raad voor, in lijn met het verzoek van indiener, om in artikel 5.2 sub f aan te sluiten bij de termijn genoemd in artikel 2.33 sub 2 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.</p>
J	<p>In aanvulling op het gestelde onder I verzoekt indiener ook om de volgende procedurereguleer op te nemen: <i>“Als niet tijdig met de uitvoering van de omgevingsvergunning is begonnen wordt aan de vergunninghouder een voornemen</i></p>	<p>Op de procedure tot het intrekken van een omgevingsvergunning is artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Bij toepassing van artikel 4:8 Awb kan de belanghebbende schriftelijk of mondeling zijn zienswijze naar voren brengen (artikel 4:9 Awb).</p>

	<i>van het intrekken van de omgevingsvergunning bekend gemaakt en krijgt de vergunninghouder voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken de gelegenheid om hierover binnen een gestelde termijn een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren te brengen. Als een zienswijze is ingediend wordt bekeken of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen met de uitvoering een begin moet zijn gemaakt.”.</i>	De door indiener voorgestelde procedureregeling is daarmee al wettelijk geregeld en daarom is het niet noodzakelijk deze procedureregeling in het omgevingsplan op te nemen. Wel stelt het college de raad voor om ter verduidelijking aan artikel 5.2 sub f toe te voegen dat artikel 4:8 Awb van toepassing is.
K	Met betrekking tot het gestelde onder I geeft indiener ook aan dat onduidelijk is welke procedure van toepassing op de beslissing om de vergunning in te trekken. Indiener verzoekt daarom om te bevestigen dat artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.	Zoals in de beantwoording onder J aangegeven, is artikel 4:8 Awb inderdaad van toepassing.
L	Ten aanzien van artikel 6 geeft indiener aan dat de 'Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst' en het 'GIS-systeem omgevingsplan Binckhorst' alleen te vinden zijn via de website van de gemeente Den Haag. Op deze website zijn de stukken volgens indiener niet goed vindbaar.	De link naar het GIS-systeem en de beleidsregels zijn inderdaad alleen te vinden op de gemeentelijke website. Aangezien geen van beide onderdeel uitmaken van het omgevingsplan, is het niet mogelijk om ze op www.ruimtelijkeplannen.nl te plaatsen danwel een link op te nemen. De stukken zijn raadpleegbaar via www.denhaag.nl/bestemmingsplannen onder het stadsdeel Laak en Binckhorst – Ontwerp-Omgevingsplan. Bij vaststelling van het plan zal de opmaak van deze pagina worden verduidelijkt, zodat deze stukken samen met het OER, de regels en de verbeelding duidelijk worden vermeld.
M	Indiener geeft ook aan dat uit artikel 18 en 19 blijkt dat burgemeester en wethouders de beleidsregels en het GIS-systeem kunnen wijzigen. Indiener geeft aan dat er geen mogelijkheid geboden worden om een bezwaarschrift tegen de wijziging van beleidsregels in te dienen. Indiener begrijpt dat de beleidsregels belangrijk zijn voor het bieden van de beoogde flexibiliteit, maar geeft ook aan dat de beleidsregels weinig rechtszekerheid bieden. Indiener verzoekt om te bevestigen dat het wijzigen van de beleidsregels en het GIS-systeem aan te merken is als besluit waartegen volgens de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift kan worden ingediend.	Een beleidsregel is conform artikel 1:3 van de Awb geen besluit waartegen bezwaar aangetekend kan worden. Het aanmerken van een wijziging in de beleidsregels bij het omgevingsplan Binckhorst als een besluit waartegen wel bezwaar kan worden aangetekend zou dus in strijd zijn met de Awb. Ook het aanpassen van het GIS-systeem betreft geen besluit. Dit betreft slechts een digitaal informatiesysteem waarin bijvoorbeeld de nog aanwezige gebruiksruimte inzichtelijk wordt gemaakt. Het besluit met betrekking tot het toekennen van de gebruiksruimte wordt genomen in het kader van de aanvraag om reservering danwel de aanvraag omgevingsvergunning, niet in het kader van het verwerken van de informatie in het GIS-systeem. Voor een reactie op de zienswijze dat beleidsregels te weinig rechtszekerheid bieden, wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 4.5.
N	Indiener geeft aan dat in artikel 7.2.1 onder a vastgehouden wordt aan de wettelijke grenswaarde van 55 dB(A) voor nieuwbouw. Indiener geeft ook aan dat de Crisis- en herstelwet het mogelijk maakt om tijdelijk af te wijken van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Indiener vraagt daarom om nader te bepalen onder welke voorwaarden een tijdelijke overschrijding van 55 dB(A) aanvaardbaar kan worden geacht. In de ogen van indiener is het omgevingsplan onuitvoerbaar zoals de asfaltcentrale nog in het gebied gevestigd is. Tegen die achtergrond is een hogere geluidbelasting van bijvoorbeeld 60 dB(A) in de ogen van indiener aanvaardbaar.	In artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet is bepaald dat artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit van overeenkomstige toepassing is. Daarmee kan tijdelijk worden afgeweken van in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen grenswaarden voor geluidbelasting ter hoogte van gevoelige bestemmingen. Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijvigheid zijn bedrijfsvoering voort kan zetten. Daarmee bestaat de mogelijkheid dat onder meer de Asfaltcentrale gedurende de looptijd van het omgevingsplan in de Binckhorst gevestigd blijft. Daarmee kan niet worden onderbouwd dat er sprake is van een tijdelijke afwijking. Het is juist dat de aanwezigheid van de Asfaltcentrale beperkingen ten aanzien van onder meer de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw op bepaalde locaties tot gevolg kan hebben. Het omgevingsplan is echter een organisch en flexibel plan dat de mogelijkheden wil geven om in te kunnen spelen op ontwikkelingen van bedrijven, ondernemers en ontwikkelaars in het gebied. Mocht bijvoorbeeld de Asfaltcentrale besluiten om zijn bedrijfsvoering elders voor te zetten of mochten er in de toekomst innovatieve technieken beschikbaar komen om milieuhinder te beperken, dan biedt dat ruimte voor bijvoorbeeld woningbouwontwikkelingen waar deze ruimte er ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan nog niet is. Uit de door Antea Group uitgevoerde botsproeven blijkt niet dat het omgevingsplan evident onuitvoerbaar is, doordat op deze locaties wel andere activiteiten mogelijk zijn en dat voldoende ruimte buiten de

		huidige milieucirkels resteert voor woningbouw.
O	Ten aanzien van artikel 7.2.1 onder a geeft indiener ook aan dat dit artikel bepaalt dat de initiatiefnemer aan moet tonen dat op alle beoordelingspunten op de zonegrens en de geluidgevoelige activiteiten in de geluidzone sprake is van minimaal één en minder dan tien bepalende bedrijven met een niet continue geluiduitstraling. Volgens indiener kan een initiatiefnemer dit niet beoordelen. Het is de gemeente Den Haag die het beheer voert over de geluidruimte van het industrieterrein, en alle informatie over de geluiduitstraling van de bedrijven bezit. Indiener verzoekt daarom om deze beoordeling in het kader van het omgevingsplan te maken en in artikel 2 te bepalen dat de bedoelde aftrek van 2 dB moet worden toegepast.	<p>Artikel 7.2.1 sub a bepaalt dat de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal 55 dB(A) bedraagt. De aanvulling betreft de toepassing van de zogeheten redelijke sommatie. Dit houdt in dat bij het bepalen van de geluiduitstraling op een gezoneerd industrieterrein wordt uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie per bedrijf. Het zal echter zelden voorkomen dat op een gezoneerd industrieterrein met meerdere inrichtingen de volledig vergunde geluidruimte op basis van deze representatieve bedrijfssituatie ook daadwerkelijk elke dag wordt benut. De feitelijke geluidsbelasting vanwege een industrieterrein ligt daarom lager dan de vergunde geluidsbelasting. Om hiermee rekening te kunnen houden, kan in het voorkomende geval toepassing worden gegeven aan redelijke sommatie. De aanvulling in artikel 7.2.1 onder a (met dien verstande dat [...] geluidbelasting wordt afgetrokken) heeft dus betrekking op de situaties waarin redelijke sommatie toegepast kan worden.</p> <p>De betreffende regel bepaalt overigens niet dat een initiatiefnemer dient aan te tonen dat op alle beoordelingspunten op de zonegrens en de geluidgevoelige activiteiten in de geluidzone sprake is van minimaal één en minder dan tien bepalende bedrijven met een niet continue geluiduitstraling. Indien sprake is van een nieuwe ontwikkeling kan de akoesticus van het bouwplan voor de invoer van de actuele geometrie en rekenpunten een knip uit het zonebeheermodel bij de ODH aanvragen en na verwerking weer terugsturen. De ODH maakt dan als zonebeheerder de berekening voor het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van het industrielawaai en neemt daarbij mee of en zo ja in hoeverre de genoemde aftrek van 2 dB kan worden toegepast.</p> <p>Gezien het bovenstaande is er geen sprake van een onderdeel dat valt onder de wijze van meten, maar om een inhoudelijke bepaling waarmee de toepassing van redelijke sommatie wordt geborgd.</p>
P	Ook ten aanzien van artikel 7.2.1 constateert indiener dat in het omgevingsplan geen informatie gegeven is over de geluidproductie op het industrieterrein. Daardoor kan indiener niet bepalen hoe groot de geluidbelasting op verschillende bouwlagen is en kan indiener geen rekening houden met het geluidafschermende effect van de door indiener te ontwikkelen gebouwen of van gebouwen in de omgeving. Indiener benadrukt nogmaals dat in het geluidonderzoek voor het omgevingsplan geen rekening is gehouden met enige vorm van bebouwing.	<p>Het is niet zo dat het ontwerp-OER geen informatie bevat over de geluidproductie op het gezoneerde industrieterrein. In bijlage 1A van bijlage 45 bij het OER zijn bijvoorbeeld de algemene modelgegevens weergegeven en een indicatie van de locatie van de geluidbronnen (via een plot uit het rekenmodel). Verder zijn in bijlage 2D van bijlage 45 de rekenresultaten van gezoneerd industrielawaai weergegeven op een groot aantal rekenpunten met diverse rekenhoogtes. Daaruit is te zien hoe de geluiduitstraling van het gezoneerde industrielawaai is binnen de verschillende deel- of transformatiegebieden.</p> <p>Het is bovendien ook niet noodzakelijk dat alle invoergegevens van het zonebeheermodel in detail in het OER zijn opgenomen, aangezien de berekeningen ten behoeve van een concreet bouwplan worden uitgevoerd door de ODH, zoals is aangegeven onder O.</p> <p>Zoals in de beantwoording onder C aangegeven, heeft het college er bewust voor gekozen om bij het berekenen van de hogere waarden geen rekening te houden met afschermende bebouwing. Bij de berekeningen van het geluid door het gezoneerd industrieterrein in het kader van een concreet bouwplan zal wel rekening worden gehouden met de actuele bebouwing.</p>
Q	De indiener geeft aan dat in artikel 7.2.1 onder h voorgeschreven wordt dat in voldoende parkeergelegenheid voorzien moet worden. Voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd als wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het Haags parkeerbeleid, uitgewerkt in het Haags parkeerkader (RIS 168473) en de bijbehorende parkeernormen (RIS291425). Indiener geeft aan dat dit beleid ondanks wijziging in 2016 niet meer actueel en toekomstgericht is. Volgens indiener biedt het beleid geen mogelijkheden voor een creatieve en	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1

	<p>flexibele parkeeroplossing. De mogelijkheden om af te wijken van het beleid zijn volgens indiener beperkt. Indiener stelt dat Haags parkeerbeleid geen rekening houdt met trends waarbij het autobezit onder inwoners van grote steden daalt. Volgens indiener leent het omgevingsplan zich voor maatwerkmogelijkheden en creatieve oplossingen. Indiener verzoekt daarom tot het opnemen van een salderingsregel in artikel 21. Die salderingsregel moet het mogelijk maken af te wijken van de parkeernormen als een goed alternatief gerealiseerd wordt.</p>	
R	<p>Ten aanzien van artikel 7.2.1 onder m vraagt indiener om een toelichting op wat wordt verstaan onder een evenredige schade. Indiener vraagt zich af welke peildatum geldt voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Indiener vraagt zich ook af of het treffen van een geluidbeperkende maatregelen door en bij bedrijven binnen de definitie van 'niet onvenredig' valt.</p>	<p>Artikel 7.2.1 sub m is onderstreept en dus moet bij de beoordeling van een verzoek om reservering of aanvraag omgevingsvergunning ook getoetst worden aan de beleidsregels, in dit geval de beleidsregel Bestaande bedrijven. In die beleidsregel is aangegeven wanneer sprake is van onevenredige aantasting van bestaande bedrijven. Het omgevingsplan gaat uit van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt', dus is de peildatum het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning danwel het verzoek om reservering. Een initiatiefnemer moet kortom rekening houden met alle feitelijk aanwezige activiteiten, alle vergunde activiteiten en ook met alle eerder ingediende aanvragen om omgevingsvergunning en verzoeken om reservering. In het GIS-systeem wordt dit bijgehouden. Een initiatiefnemer kan dus uit het GIS-systeem exact opmaken met welke bestaande activiteiten rekening moet worden gehouden als hij of zij een aanvraag in wil dienen.</p> <p>In de beleidsregel Bestaande bedrijven is ten aanzien van geluid onder andere opgenomen dat geen sprake is van onevenredige aantasting indien: "voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe geluidgevoelige functies wordt aangetoond dat afdoende (geluidswerende) maatregelen zijn getroffen bij de in de nabijheid gevestigde bedrijven waardoor vestiging binnen de richtafstanden mogelijk is". Het treffen van een geluidbeperkende maatregel door en bij bedrijven (uiteraard alleen indien het bedrijf daarmee instemt) kan dus inderdaad binnen de definitie van niet onevenredig vallen.</p>
S	<p>Artikel 7.2.1 onder v bepaalt dat de hoogte van het groepsrisico niet meer mag bedragen dan de oriënterende waarde, met dien verstande dat in de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde het groepsrisico niet mag toenemen. Indiener geeft aan dat het uitgangspunt dat aan de in artikel 7.2.1 over v vervatte regel ten grondslag ligt te rooskleurig is omdat de huidige bevolkingsdichtheden niet met voldoende resolutie en accuraatheid zijn vastgesteld. Ook is het voor indiener onduidelijk of de nu geldende ontheffingsroutes voor de volledige omvang in de berekeningen zijn meegenomen. Dit heeft effect op de omvang van de locaties waar het groepsrisico de oriënterende waarde reeds overschrijdt, en dus op de mogelijkheden om functies met een toename van de bevolkingsdichtheden te realiseren daar waar dat thans in het omgevingsplan geambieerd wordt. Anderzijds, gaat het onderzoek uit van meerdere scenario's voor ontheffingsroutes, hetgeen een onzekerheid biedt ten aanzien van de haalbaarheid van plannen met hoge bevolkingsdichtheden langs de huidige ontheffingsroutes, zolang er geen inzicht is in de besluitvorming over deze ontheffingsroutes. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is op welke wijze de herontwikkeling van het Maanplan past als blijkt dat bij een accurate bevolkingsdichtheid de oriëntatiewaarde al wordt overschreden en er geen toename van de bevolkingsdichtheid mag plaatsvinden. Het externe veiligheidsonderzoek dat is uitgevoerd voor de reeds vergunde gebouwen van indiener laat al zien dat de oriëntatiewaarde van 1.0 wordt overschreden. Indiener verzoekt om duidelijkheid over de wijze waarop hiermee omgegaan moet worden. Indiener verzoekt ook om</p>	<p>Als gevolg van de reconstructie van de Binckhorstlaan en de aanleg van de Rotterdamsebaan is de huidige ontheffingsroute voor het bevoorraden van het LPG-tankstation aan de Binckhorstlaan 100 niet meer het meest veilige alternatief. Deze situatie vereist een heroverweging van de meest gewenste route voor het bevoorraden van de LPG-tankstations in Laak. De hoogte van het groepsrisico als gevolg van de huidige ontheffingsroutes, waarbij de LPG-tankwagens uitsluitend gebruik maken van de Binckhorstlaan en de Maanweg, in relatie tot de beoogde bestemmingen in het omgevingsplan is daarom niet berekend.</p> <p>De ontheffing voor het bevoorraden van de drie LPG-tankstations in stadsdeel Laak is voor de duur van 5 jaar aan Nefco Services BV verleend (besluit van 2 juli 2014). In voornoemd besluit staat dat de gemeente Den Haag zich het recht behoudt om de ontheffing tussentijds in te trekken. Deze intrekking vindt gemotiveerd plaats op grond van nader gespecificeerde omstandigheden. Tot deze omstandigheden behoren grootschalige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het betreffende LPG-tankstation waardoor het vaststellen van een alternatieve ontheffingsroute of het opleggen van venstertijden, met het oog op het beperken van het groepsrisico, gewenst is. Deze situatie doet zich thans voor. Zelfs al zou de ontheffing niet voortijdig worden ingetrokken, vervalt deze automatisch op 2 juli 2019. Tot die datum zijn er geen ontwikkelingen die een forse toename van het groepsrisico op de Binckhorstlaan of de Maanweg tot gevolg zouden hebben. Grootschalige bouwplannen zullen op dat moment in ieder geval niet zijn gerealiseerd. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor de bestaande ontheffingsroutes is dan ook niet zinvol.</p>

	<p>duidelijkheid over de hoe de gemeente Den Haag wil dat een gebied als het Maanplein verder kan worden ontwikkeld.</p>	<p>Door voornoemde ontwikkelingen is een nieuw ontheffingsbesluit (voor de ontheffingsroutes) in voorbereiding. Het gaat hier om een gemandateerd besluit dat genomen zal worden voor de definitieve besluitvorming rond het omgevingsplan Binckhorst.</p> <p>Voor het ontwerp-omgevingsplan is door adviesbureau AVIV een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd vanwege de verschillende risicobronnen in het plangebied. De resultaten van deze QRA zijn opgenomen in bijlage 46 van het ontwerp-omgevingsplan. Voor het berekenen van het groepsrisico in de toekomstige situatie is gekozen voor een andere aanpak. Omdat het omgevingsplan een organische ontwikkeling van het gebied voorstaat en gekozen is voor een maximale flexibiliteit, is het niet mogelijk om een traditionele QRA uit te voeren voor de toekomstige situatie. Er is daarom onderzocht welke populatiedichtheden binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation mogelijk zijn, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient het groepsrisico te worden verantwoord, conform de daarvoor geldende wettelijke regels. Dit vereist een kwantitatieve risicoanalyse op maat.</p> <p>Overigens is in de QRA uitgegaan van de maximaal vergunde jaarlijkse doorzet LPG voor elk van de 3 LPG-tankstations. In werkelijkheid is de doorzet en daarmee het groepsrisico (beduidend) lager.</p> <p>Voor de transformatie van de zes kantoren op het Maanplein (blokken 1, 2, 3, 4, 6 en 13), vooruitlopend op de inwerkingtreding van het omgevingsplan, is een afzonderlijke QRA opgesteld (rapport van LBPSight van 7 juni 2017) en een zelfstandige planologische procedure doorlopen. Als gevolg van de transformatie neemt het groepsrisico af (vanwege de opgelegde venstertijden voor het bevoorraden van het LPG-tankstation aan de Neherkade 2980). Omdat de oriëntatiewaarde alsnog werd overschreden moest het college, op grond van de Nota externe veiligheid Den Haag, hierover in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure een besluit nemen. Dit staat los van de vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst.</p> <p>Het college stelt de raad naar aanleiding van een andere zienswijze voor om extra regels op te nemen met het oog op verbetering van de mogelijkheden van zelfredzaamheid en het beperken van de secundaire effecten van een calamiteit. Het gaat daarbij om eisen aan de gevels van nieuw te bouwen kwetsbare objecten langs de transportroutes gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld geen vliesgevels om scherfwerking zo veel mogelijk te beperken).</p> <p>Wat betreft de duidelijkheid die indiener vraagt over hoe de gemeente wil dat een gebied als Maanplein verder ontwikkeld kan worden, merkt het college op dat het omgevingsplan Binckhorst een omgevingsplan gericht op organische ontwikkeling betreft. Het college heeft dan ook geen concreet eindbeeld hoe het Maanplein er uit moet gaan zien. Het college is vanzelfsprekend wel bereid daarover met indiener in gesprek te gaan.</p>
T	<p>Indiener geeft ook een reactie op artikel 7.2.1 onder x. Dat artikel bepaalt dat voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van afval in pandig moeten worden aangebracht. Indiener geeft aan dat deze bepalingen voor de gebouwen van indiener leidt tot technische en logistieke problemen. Indiener geeft ook aan dat deze bepaling niet past in een trend in steeds meer wijken in Den Haag om ondergrondse restafvalcontainers aan te brengen. Daarom verzoekt indiener om wijziging van deze bepaling op een zodanige manier dat het ook mogelijk wordt om ondergrondse containers te plaatsen.</p>	<p>Uitgangspunt van het afvalbeleid is dat voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig worden opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. In bestaande woongebouwen is bij het ontwerp geen rekening gehouden met in pandige afvalinzameling doordat op het moment van de totstandkoming van de betreffende woongebouwen andere eisen golden. Daarom is in bestaande woongebieden veelal gekozen voor ORAC's in combinatie met overige stromen afval (zoals papier, glas, plastic, kleding, elektrische apparaten) op centrale plekken in de wijk. In de Binckhorst is echter sprake van transformatie en zal dus (vrijwel) uitsluitend sprake zijn van nieuwe woongebouwen. Juist bij deze nieuwbouwontwikkelingen of transformatieopgaves zijn er volop mogelijkheden om het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig op te lossen. Om deze reden heeft de raad voor Binckhorst (vooralsnog) geen besluit genomen over het</p>

		plaatsen van (ondergrondse) inzamelfaciliteiten in de openbare ruimte en dient gescheiden afvalinzameling in pandig plaats te vinden.
U	<p>Artikel 7.2.2 onder a sub b bepaalt dat de minimale bouwhoogte van een plint (ter plaatse van de aanduiding 'regeling plint') 8 meter moet bedragen waarbij de plint uitsluitend uit één of twee bouwlagen mag bestaan. Volgens indiener is dit geen praktisch toepasbare maat. Voor indiener is onduidelijk waarom deze maat aangehouden wordt. Indiener is van mening dat dit niet leidt tot een leefbare plint, maar juist tot een heel hoge plint met veel leegstand. Indiener stelt voor om terughoudend te zijn met het toevoegen van plinten. Indiener stelt ook voor om alleen daar waar het commercieel haalbaar is uit te gaan van een plint van twee lagen, waarbij een bouwlaag minimaal 4 meter is. Indiener verzoekt om het opnemen van een rechtstreeks toepasbare flexibiliteitsbepaling (dus niet via salderingsregels) in de regels. Die flexibiliteitsbepaling moet het mogelijk maken om een andere hoogte van de plint te realiseren.</p>	<p>De 'Regeling plint' geldt aan de buitenranden van het Maanpleincomplex, met uitzondering van de Saturnusstraat, dus aan de Regulusweg, Maanweg en Verlengde Melkwegstraat. De bestaande bebouwing van het Maanplein staat over het algemeen op een half verdiepte parkeergarage. Bij de transformatieontwikkelingen van Maanplein geldt de plint regeling niet, deze geldt alleen voor nieuwe bebouwing (in artikel 7.2.2 sub a onder 2 wordt gesproken over 'voor nieuwe gebouwen').</p> <p>In het Stedenbouwkundig kader Maanplein is vastgelegd dat bij transformatie of nieuwbouw de bebouwing goed dient aan te sluiten op de omgeving. Nieuwe bebouwing leent zich goed voor een publieke functie in de plint, bedrijvigheid en niet-woonfuncties in het basement en in de opbouw wonen.</p> <p>Eisen aan de plint hebben als doel om een aantrekkelijke stedelijke laag te creëren die gericht is op de openbare ruimte en er interactie kan ontstaan tussen het programma in de plint en de passanten in de openbare ruimte. Tevens wordt zo de mogelijkheid geboden voor een flexibele invulling. Plinten hebben een minimale hoogte van 8 meter, over 1 of 2 lagen. Dit geldt waar de regeling plint in de kaart is opgenomen en bij bebouwing hoger dan 50 meter. De hoogte van de plint is met uitzondering van de Binckhorstlaan saldeerbaar, waarbij altijd een minimale plinthoogte geldt van 4,5 meter. Een hogere plint wordt niet tegengegaan.</p>
V	<p>Artikel 7.2.2 onder a sub 5 bepaalt dat nieuwe gebouwen een floor space index (FSI) van minimaal 1,5 hebben, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Op de verbeelding staat aangegeven dat de FSI gelijk is aan 1,5 ("="). Indiener verzoekt daarom om de verbeelding overeenkomstig met de regels aan te passen (bijvoorbeeld ">1,5").</p>	<p>Conform het verzoek van indiener zal de verbeelding worden aangepast, waarna ook uit de verbeelding volgt dat sprake is van een minimale FSI.</p>
W	<p>Ten aanzien van artikel 7.2.2 onder a sub 7 geeft indiener aan dat in dit artikel bepaald is dat in de gebieden die in de beleidsregel zijn aangewezen als 'primaat werken' er bij herstructurering ruimte beschikbaar moet blijven voor economische functies. Indiener geeft aan dat het in het artikel onduidelijk is of dezelfde economische functie terug moet komen of dat er ook een andere economische functie gerealiseerd kan worden.</p>	<p>In de betreffende planregel is opgenomen dat dit oppervlak (begane grond en/of verdieping) niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen, met uitzondering van entrees tot woningen. Er mag dus ook een andere economische activiteit komen dan tijdens de vaststelling van het omgevingsplan aanwezig was. Ook in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit', die een uitwerking vormt van de betreffende planregel, is niet aangegeven dat dezelfde economische functie moet terugkeren.</p>
X	<p>Zoals indiener reeds benoemd heeft, is er op de kaart "Ruimtelijk en functioneel raamwerk" een onderscheid gemaakt tussen het gebied primaat werken en primaat wonen. In het gebied met het primaat werken is het niet mogelijk om op de begane grond een woonfunctie te realiseren. Indiener geeft aan dat deze onderverdeling niet overeen komt met de aan indiener verleende omgevingsvergunning voor gebouw 6 op het Maanplein 6 waarin op de begane grond en 1 e verdieping woningen gerealiseerd worden. Ook komt het niet overeen met het stedenbouwkundig kader zoals deze is opgenomen in het document 'Maanplein Stedenbouwkundige kaders. Indiener verzoekt daarom om ter plaatse van het Maanplein een groter gebied aan te duiden als primaat wonen, inclusief gebouw 6 en het blok tussen gebouw 12 en de bovengrondse parkeergarage.</p>	<p>Het is niet de bedoeling om met het omgevingsplan bestaande rechten weg te bestemmen. Daarom stelt het college de raad voor om de reeds verleende omgevingsvergunningen te verwerken in de Tabel bestaande activiteiten.</p> <p>Voor de terinzagelegging van het omgevingsplan waren er met verschillende partijen reeds privaatrechtelijke afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten, grondreserveringsovereenkomsten) gemaakt, waaronder met indiener. Het college acht het niet wenselijk dat deze privaatrechtelijke afspraken onmogelijk worden gemaakt door het omgevingsplan. Daarom stelt het college voor het omgevingsplan voor wat betreft de ontwikkeling ter plaatse van het Maanplein aan te passen. Voor gebouw 6 en het blok tussen gebouw 12 en de parkeergarage is daarom 'primaat werken' gewijzigd in 'primaat wonen'.</p>
Y	<p>Artikel 7.2.2 onder I schrijft voor dat ventilatie 'afschakelbaar' is. Indiener geeft aan dat onduidelijk is of hiermee wordt bedoeld dat de ventilatie per gebouw of bijvoorbeeld per individuele woning afschakelbaar moet zijn. In het omgevingsplan wordt niet gemotiveerd waarom dit noodzakelijk is. Indiener wijst erop dat vooral in te transformeren gebouwen niet zonder meer per individuele</p>	<p>Over de A4, tussen het Knooppunt Ypenburg en het Prins Clausplein (wegvak Z8), vindt vervoer van gevaarlijke stoffen behorende tot stofcategorie GT4 en LT3 plaats (toxische gassen respectievelijk toxische vloeistoffen). Hiervoor geldt een invloedsgebied van 4 km. Daarmee ligt de Binckhorst geheel binnen het betreffende invloedsgebied.</p>

	<p>woning een afschakelbare ventilatie kan worden gerealiseerd. Indiener verzoekt tot het opnemen van een flexibiliteitsbepaling in het omgevingsplan waardoor het mogelijk wordt om van deze eis af te wijken.</p>	<p>De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) heeft daarom geadviseerd om gebouwen te voorzien in afschakelbare ventilatie. Een dergelijke voorziening kan niet worden geëist op grond van het Bouwbesluit 2012. Daarom is de maatregel in de planregels beschreven. Op grond van jurisprudentie is dit toegestaan omdat het aspect externe veiligheid ruimtelijk relevant is.</p> <p>Het betreft een voorziening (schakelaar) waarmee het mechanisch afzuigsysteem van een woning of andere verblijfsruimte uitgeschakeld kan worden. In het verleden waren appartementen uitgerust met een afzuigventilator zonder nulstand. Het uitschakelen van de unit kon alleen maar door de stekker uit het stopcontact te halen (vaak verborgen). Met deze voorziening wordt (in combinatie met andere maatregelen) voorkomen dat, in geval van een calamiteit waarbij een giftige gaswolk vrijkomt, de giftige stoffen de woning binnentreden (afzuigventilatie zorgt voor onderdruk in de woning).</p> <p>Of afschakelbare ventilatie per woning of gebouw geregeld moet worden, is afhankelijk van de betreffende ventilatievoorziening. Doorgaans zal ventilatie per woning afschakelbaar moeten zijn, omdat woningen en appartementen hun eigen mechanische ventilatievoorziening hebben. In een collectieve voorziening (bijvoorbeeld een verzorgingshuis) is de ventilatie, net als de verwarming, centraal geregeld) en dan dient deze voorziening op gebouwniveau afgeschakeld te kunnen worden.</p>
Z	<p>Ten aanzien van artikel 7.2.6 onder j geeft indiener aan dat alle genoemde voorwaarden in strijd zijn met de bepalingen van de Wet geluidhinder. Ook met de toepassing van de Crisis- en herstelwet is ontheffing van deze artikelen niet mogelijk volgens indiener. Ter verduidelijking geeft indiener aan dat de Wet geluidhinder (artikel 41, lid 1) uitputtend bepaalt wanneer het gezoneerde industrieterrein gewijzigd en/of opgeheven kan worden. Indiener verzoekt tot het schrappen van dit 7.2.6 onder j.</p>	<p>Omdat de Wet geluidhinder (Wgh) bij het van kracht worden van de Omgevingswet zal komen te vervallen, acht het college het zinvol om in het ontwerp-omgevingsplan een regeling op te nemen voor het wijzigen en/of opheffen van het gezoneerd industrieterrein en niet slechts te verwijzen naar de Wgh.</p> <p>Het college is met indiener eens dat artikel 7.2.6 sub j ten onrechte niet geformuleerd is als wijzigingsbevoegdheid en daarmee in strijd is met artikel 41, eerste lid van de Wet geluidhinder, waarin is bepaald dat een gezoneerd industrieterrein uitsluitend kan worden gewijzigd of opgeheven bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan. Het college stelt de raad daarom voor om artikel 7.2.6 sub j aan te formuleren als wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Het college is niet van mening dat alle genoemde voorwaarden in artikel 7.2.6 sub j van het omgevingsplan in strijd zijn met artikel 41 van de Wgh. Weliswaar wijkt de formulering van de voorwaarden af het bepaalde in artikel 41 van de Wgh, maar van een inhoudelijke strijdigheid kan niet worden gesproken. Wel is artikel 41, tweede lid onvoldoende terug te vinden in de regels van het ontwerp-omgevingsplan. In dit artikel van de Wgh staat "Een wijziging van een zone kan er niet toe strekken dat enig gebied waarbinnen met inachtneming van de al verleende omgevingsvergunningen voor activiteiten met betrekking tot een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daaraan verbonden voorschriften een hogere geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, optreedt dan 50 dB(A), ophoudt van de zone deel uit te maken." Het college stelt de raad voor om een vergelijkbare bepaling toe te voegen aan de regels van het omgevingsplan.</p>
AA	<p>Met betrekking tot artikel 7.2.8 onder b stelt indiener dat dit artikel voorziet in een uitsterfregeling voor kantoorfuncties. Dit om het overaanbod aan kantoorfuncties in Den Haag te verminderen. Indiener geeft aan dat voor de transformatie van de eerste 6 gebouwen op het Maanplein is al 30.000 vierkante meter bvo kantoor getransformeerd is. Onduidelijk voor indiener is het of het oppervlak van deze kantoren valt onder de regeling van artikel 7.2.8 onder b. Indiener verzoekt om bevestiging dat de bedoelde kantooroppervlakte van de 6 gebouwen van indiener elders in het plangebied kan worden gerealiseerd. Ten opzichte van de bestaande situatie is er immers geen sprake van een toevoeging.</p>	<p>Met de regeling in artikel 7.2.8 onder b wordt bedoeld dat bestaande activiteiten, dus nog niet getransformeerde kantoren, zich binnen het plangebied kunnen verplaatsen. Het college is echter met indiener eens dat de ruimte van getransformeerde kantoren in de Binckhorst beschikbaar zou moeten blijven voor de vestiging van nieuwe kantoren in de Binckhorst. Daarom stelt het college de raad voor om in artikel 7.2.8 een bepaling toe te voegen waarmee het metrage van getransformeerde of gesloopte kantoren beschikbaar komt voor de vestiging van nieuwe kantoren.</p>

BB	<p>Volgens indiener worden in artikel 7.2.8 onder c te beperkende voorwaarden gegeven voor het houden van een nieuw kantoor. De voorwaarde dat het brutovloeroppervlak voor het houden van kantoor per vestiging niet meer mag bedragen van 500 vierkante meter bvo is volgens indiener geen realistische en praktisch toepasbare eis. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met een vestiging. Wij zien een toenemende vraag naar kantoorruimte van minimaal 1.000 vierkante meter WO per gebruiker. Indiener verzoekt om een rechtstreeks toepasbare flexibiliteitsbepaling (dus niet zoals nu voorzien in de salderingsregels) op te nemen in de regels waarmee het mogelijk wordt om ook vestigingen van meer dan 500 vierkante meter bvo te realiseren.</p>	<p>Het maximaal toegestane metrage aan kantoren is om twee redenen begrensd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de provinciale Verordening ruimte - het gemeentelijk kantorenbeleid, vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RIS 170032). <p>In de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten uitsluitend op door de provincie aangewezen locaties nieuwe kantoren in bestemmingsplannen (het omgevingsplan Binckhorst) mogen toestaan. De Binckhorst is niet als zodanig aangewezen. Er worden enkele uitzonderingen gemaakt, onder meer voor kleinschalige kantoren met een brutovloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en kantoren met een lokaal verzorgingsgebied. Ook het herbesteden van een nog niet benutte kantoorbestemming wordt gezien als nieuw kantoor en moet aan bovenstaande eisen voldoen. Daarmee staat de provinciale Verordening ruimte geen grootschalige kantoorontwikkelingen in de Binckhorst toe.</p> <p>Het gemeentelijk kantorenbeleid wil de positie van Den Haag als kantorenstad versterken door enkele gebieden aan te wijzen als kantorenlocatie. Hier mogen nieuwe kantoren worden toegevoegd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook op gericht om het aanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed en verbreding van het kantoormilieu door toevoeging van aanvullende voorzieningen, die gericht zijn op de kantoorwerknemer gestimuleerd. De Binckhorst is niet aangewezen als locatie waar ingezet wordt op toevoeging van kantoren. Om die reden is het bieden van grootschalige nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren in het omgevingsplan niet mogelijk.</p> <p>Wel stelt het college aan de raad de volgende aanpassingen voor, waarmee de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe kantoren worden verruimd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale oppervlakte per vestiging (artikel 7.2.8, sub c) wordt verruimd van 500 naar 1000 m², waarmee wordt aangesloten bij de maximale oppervlakte in de Verordening Ruimte; - het mogelijk maken dat kantoorruimtes die door transformatie worden onttrokken, beschikbaar komen voor her-/nieuwvestiging van kantoren (zie de beantwoording onder AA) - de uitkomsten van het ladderonderzoek te verwerken (zie de Algemene beantwoording onder 10).
CC	<p>Artikel 7.2.9 onder b bepaalt dat een gevoelige functie zich niet binnen een zone van 50 meter langs drukke doorgaande wegen en niet binnen een zone van 300 meter langs de snelweg A12/Utrechtsebaan mag vestigen. Indiener geeft aan dat binnen het Maanplein een kinderdagverblijf aanwezig is binnen een zone van 300 meter. Volgens het artikel kan deze bestaande activiteit zich binnen de grenzen van het plangebied vernieuwen of verplaatsen. Dit is echter niet in overeenstemming met de eis dat binnen een zone van 300 meter langs de A12 deze gevoelige functie zich hier niet mag vestigen. Indiener verzoekt om bevestiging dat het bestaande kinderdagverblijf uitbreidingsmogelijkheden heeft.</p>	<p>De regeling die is opgenomen in artikel 7.2.9 geldt voor de vestiging van een nieuwe activiteit. Voor de uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit stelt het college de raad voor om een nieuwe bepaling op te nemen. Daarin is geen bepaling opgenomen ten aanzien van drukke wegen. Wel geldt op basis van artikel 3, derde lid van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) dat het aantal rechtens toegestane personen binnen het kinderdagverblijf eenmalig met maximaal 10% mag toenemen.</p>
DD	<p>Ten aanzien van artikel 7.2.14 geeft indiener aan dat het oprichten van een nieuw mixed concept met de daarbij behorende activiteiten toegestaan is, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak voor geen enkele activiteit meer mag bedragen dan 50% van het totaal brutovloeroppervlak. Het "mixed concept" ontbeert een heldere definitie, aldus indiener.</p>	<p>De definitie van mixed concepts in het ontwerp-omgevingsplan is: "concepten met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure, kantoor, wonen en/of sport". Het gaat bij een mixed concept om een totaalconcept met een mix van activiteiten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het college is het met indiener eens dat de opgenomen definitie niet voldoende duidelijk is en dat de bedoeling van mixed concepts onvoldoende duidelijk wordt uit de opgenomen definities. Het college stelt daarom de raad voor deze definitie aan te passen in 'een totaalconcept met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning,</p>

		kantoor, wonen en/of sport, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.
EE	Ten aanzien van mixed concept geeft indiener ook aan dat onduidelijk is of met de zinsnede 'geen enkele activiteit' bedoeld wordt dat het mixed concept niet groter mag zijn dan 50% van het totale brutovloeroppervlak of dat hiermee het vloeroppervlak van de andere functies (zoals) wonen in het gebouw beperkt wordt. Dit laatste is volgens indiener niet wenselijk. In een woongebouw met een plint (dus mixed concept) zal het aandeel woningen nooit kleiner dan 50% zijn. Indiener verzoekt om verduidelijking van de regels op dit punt.	Een mixed concept is niet hetzelfde als een appartementencomplex met andere activiteiten in de plint. Indien sprake is van een mixed concept, dan mag geen enkele activiteit meer dan 50% van het totale brutovloeroppervlak bedragen. Indien geen sprake is van een mixed concept geldt deze eis niet. Het initiatief van indiener is geen mixed concept. Er is immers geen sprake van een totaalconcept met een mix van activiteiten die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het aandeel woningen binnen het initiatief van indiener mag dus groter zijn dan 50% van het totale brutovloeroppervlak.
FF	Indiener geeft aan dat artikel 18 alleen de doorwerking van het wijzigen van het beleid regelt. Indiener is van mening dat ook moet worden bepaald dat bij het wijzigen van het beleid rekening moet worden gehouden met de rechtstreekse doorwerking van die beleidswijzigingen in het omgevingsplan en de rechtszekerheid die daarmee veroorzaakt wordt.	Artikel 18 heeft enkel betrekking op de procedure tot het wijzigen van de beleidsregels. De kaders waarbinnen die beleidsregels kunnen wijzigen zijn vastgelegd in de planregels van het omgevingsplan. Wijzigingen in de beleidsregels werken dus niet rechtstreeks door in de planregels van het omgevingsplan. Voor een reactie op de zienswijze dat beleidsregels te weinig rechtszekerheid bieden, wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 4.5.
GG	Ten aanzien van artikel 24 geeft indiener aan dat uit de toelichting blijkt dat in veel gevallen het wettelijk maximum van de geluidbelasting wordt overschreden en dat voor die locaties dat wettelijk maximum als hogere waarde is vastgesteld. Indiener verzoekt om in de toelichting aan te geven hoe de geluidbelasting van met name het lokale, gemeentelijke wegverkeer kan worden verminderd, zonder afbreuk te doen aan de eisen in het omgevingsplan met betrekking tot verkeersfuncties, bereikbaarheid en ontsluiting.	Door Antea Group is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan. Een belangrijk uitgangspunt is dat daarbij van een worst-casesituatie is uitgegaan door bestaande afscherpende werking van bebouwing niet mee te nemen. Uit dit onderzoek blijkt inderdaad dat voor veel locaties de voorkeursgrenswaarde en in enkele gevallen ook de maximaal te ontheffen waarde overschreden wordt. De uitkomsten van dit onderzoek zijn, onder meer doordat is uitgegaan van een worst-case situatie, niet één op één te vertalen naar concrete ontwikkelingen. Per concrete ontwikkeling zal gedetailleerd akoestisch onderzoek moeten worden om de exacte geluidsbelasting te bepalen en zal, indien relevant, gekeken moeten worden welke maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te brengen. Daarom kan het college nu niet aangeven hoe de geluidbelasting van met name het lokale, gemeentelijke wegverkeer op een specifieke ontwikkeling kan worden verminderd. In algemene zin kunnen maatregelen als bijvoorbeeld stil asfalt of stedenbouwkundige maatregelen worden overwogen.
HH	Indiener merkt met betrekking tot artikel 24 onder b op dat in het hogerewaardenbeleid van de gemeente Den Haag bepaald is dat voor een woning één hogere waarde verleend wordt. Indiener vraagt zich af of de conclusie van indiener juist is dat dat voor het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein, voor wat betreft het industrielaai, een contingent van 3680 ontheffingen c.q. woningen van 55 dB(A) beschikbaar is? Indiener wijst erop dat in totaal volgens het aangehaalde artikel voor 6.400 woningen ontheffingen zijn verleend. Dit betekent dat voor meer dan het toegestane aantal woningen (5.000) ontheffingen zijn verleend.	Het is niet zo dat één hogere waarde per woning wordt vastgesteld. Er wordt een hogere waarde vastgesteld, bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en onderschrijding van de maximaal te verlenen hogere waarde, per woning (of ander geluidgevoelig gebouw) per bron, dus per weg of railtraject of gezoneerd industrieterrein. In de Binckhorst zullen woningen worden gebouwd die veelal meerdere hogere waarden hebben ten gevolge van meerdere bronnen. Daardoor zal het totaal aantal hogere waarden hoger zijn dan het totaal aantal woningen. Vanwege het flexibele karakter van het omgevingsplan is het op voorhand niet duidelijk hoeveel woningen er per deelgebied worden gerealiseerd. Derhalve is in artikel 24 voor in totaal 1830 (deelgebied Trekvlizzone) + 3680 (deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein) + 920 (deelgebied Begraafplaatszone) = 6430 woningen een hogere waarde van 55 dB(A) wegens gezoneerd industrielaawaai ten gevolge van Binckhorst-Zuid vastgesteld. Uit dit aantal (reservoir) zal worden geput, totdat het maximum aantal van 5000 woningen wordt bereikt. Zonder deze flexibiliteit in hogere waarden, zou het omgevingsplan onvoldoende flexibel zijn om de organische ontwikkeling van de Binckhorst te faciliteren. Uit bijlage 45 bij het OER blijkt overigens dat alle hogere waarden wegens gezoneerd industrielaawaai gerelateerd zijn aan het gezoneerde industrieterrein Binckhorst-Zuid, omdat de buitenste zonegrens van het gezoneerde industrieterrein Bezuidenhout-Zuid 1 niet over het plangebied van het omgevingsplan komt (zie de plot op de een na laatste pagina van genoemde bijlage 45).

II	<p>In algemene zin constateert indiener dat in de onderzoeken bij de toelichting verschillende uitgangspunten gehanteerd zijn die deels ook niet overeenkomen met de uitgangspunten in de beleidsregels. Als voorbeeld wijst indiener op het stikstofonderzoek. In dat onderzoek is aangenomen dat er geen woningen gerealiseerd worden in het gebied met het primaat werken. Dit is niet juist. Ook in dit gebied kunnen woningen gerealiseerd worden enkel niet op de begane grond en de eerste verdieping. Gezien de grote hoeveelheid pagina's in het omgevingsplan lukt het indiener niet om alle verschillende uitgangspunten te benoemen.</p>	<p>De onderzoeken die in het kader van het omgevingsplan Binckhorst zijn uitgevoerd, zijn onderzoeken op hoofdlijnen, die hoofdzakelijk zijn bedoeld om aan te tonen dat het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is. Om die reden kan het zijn dat de gedetailleerdheid van de onderzoeken afwijkt van het detailniveau van beleidsregels. Het college is echter niet van mening dat het omgevingsplan, met de voorgestelde wijzigingen, afwijkt van de uitgevoerde onderzoeken.</p> <p>Ten aanzien van het onderzoek naar stikstofdepositie is het niet zo dat in het onderzoek wordt aangenomen dat er geen woningen worden gerealiseerd in het gebied met primaat werken. Er is bij de stikstofdepositieberekeningen rekening gehouden met 5000 woningen die naar rato van de FSI zijn verdeeld over alle bouwvlakken. In de bijlage bij het stikstofdepositieonderzoek is dit zichtbaar.</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (bijlagen bij de) regels en beleidsregels:

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt FSI=1,5 gewijzigd in FSI \geq 1,5;

Regels

- In artikel 5.2 onder f wordt de termijn aangepast conform de termijn opgenomen in artikel 2.33 sub 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- In artikel 5.2 sub f wordt ter verduidelijking toegevoegd dat artikel 4:8 Awb van toepassing is.
- Artikel 7.2.6 sub j wordt geformuleerd als wijzigingsbevoegdheid
- Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt een bepaling toegevoegd dat een wijziging van het gezoneerd industrieterrein er niet toe kan leiden tot enig gebied waarbinnen met inachtneming van de al verleende omgevingsvergunningen voor activiteiten met betrekking tot een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daaraan verbonden voorschriften een hogere geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, optreedt dan 50 dB(A), ophoudt van de zone deel uit te maken
- Aan artikel 7.2.8 wordt een bepaling toegevoegd waarmee het metrage van getransformeerde of gesloopte kantoren beschikbaar komt voor de vestiging van nieuwe kantoren.
- In de artikelen 7.2.8 onder c, 7.2.13 sub c onder 4 en 7.2.14 sub b onder 4 wordt het maximale brutovloeroppervlak per vestiging verruimd tot maximaal 1000 m² per vestiging;
- In artikel 7.2.8 onder c wordt het totale maximum metrage ten behoeve van kantoren gewijzigd in 63.500 m² bvo.
- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is. Voor maatschappelijke diensten gelden geen specifieke regels (wel gelden algemene randvoorwaarden).

Bijlagen bij de regels

- In de begripsbepalingen in bijlage 1 bij de regels wordt het begrip gezoneerd industrieterrein vervangen door geluidszone;
- In de begripsbepalingen in bijlage 1 bij de regels wordt het begrip gezoneerd industrieterrein gedefinieerd als: *'terrein waaraan in hoofdzaak een functie (bestemming) is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de functie (bestemming) voor het gehele terrein of een*

gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.’;

- In de begripsbepalingen in bijlage 1 bij de regels wordt de definitie van het begrip mixed concepts gewijzigd in: *een totaalconcept met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, kantoor, wonen en/of sport, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.*
- In de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels worden de verleende omgevingsvergunningen verwerkt:
 - het veranderen van de kantoren Maanplein 1, 7, 138 en 146 (2e tot en met 5e verdieping) tot 139 appartementen en een commerciële ruimte (gebouw 1, 2, 3 en 4); d.d.21-9-2017
 - het veranderen van het kantoor Maanplein 89 tot 80 appartementen en een commerciële ruimte (gebouw 6); d.d. 20-9-2017;
 - het veranderen van het kantoor Maanplein 128 naar 47 appartementen (gebouw 13); d.d. 15-9-2017

Beleidsregels

- In de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt voor gebouw 6 en het blok tussen gebouw 12 en de parkeergarage ‘primaat werken’ gewijzigd in ‘primaat wonen’.

Overig

Bij publicatie van het vastgestelde plan zal de opmaak van de webpagina op de gemeentelijke website over het omgevingsplan, raadpleegbaar via www.denhaag.nl/bestemmingsplannen onder het stadsdeel Laak en Binckhorst – (Ontwerp-)Omgevingsplan worden verduidelijkt, zodat de link naar het GIS-systeem en de beleidsregels samen met het OER, de regels en de verbeelding duidelijk worden vermeld.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder D, F, I, J, L, V, X, Z, AA, BB,CC en DD en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 97 – De Mannen van Schuim

Raadsadres: RAAD.2017.203

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient deze zienswijze in specifiek voor het plan van indiener en in aanvulling op de zienswijze RAAD.2017.173. Het plan van indiener betreft een tijdelijk bouwwerk als invulling van een leegstaande kavel. Na de exploitatieperiode wordt het bouwwerk weer afgebroken en elders herplaatst. Indiener vraagt zich af op welke wijze tijdelijkheid, flexibiliteit en innovatieve bouw een plek krijgen in het omgevingsplan.	Het omgevingsplan stelt geen specifieke regels ten aanzien van tijdelijkheid. Het omgevingsplan is wel een flexibel plan dat een groot aantal activiteiten mogelijk maakt. De in artikel 7.2 opgenomen randvoorwaarden bepalen vervolgens of een initiatief op een specifieke plaats en een specifiek moment past binnen de regels van het omgevingsplan. Door te werken met doelvoorschriften en open normen maken de regels ook innovatieve bouw en innovatieve maatregelen en oplossingen mogelijk.
B	Indiener vraagt zich tevens af hoe een omgevingsvergunning voor tijdelijke, flexibele en innovatieve projecten aangevraagd kan worden en stelt dat het omgevingsplan hier niet in lijkt te voorzien. Indiener gaat hier graag met de gemeente Den Haag over in overleg.	Indien een tijdelijk initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan, maar wel bijdraagt aan de gewenste transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied, kan het college afwijken van het omgevingsplan door o.a gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt. Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo in combinatie met het bepaalde in artikel 4, lid 11 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om voor een periode van maximaal tien jaar van het

		omgevingsplan afwijkend gebruik toe te staan. Daarmee kunnen ook tijdelijke initiatieven die strijdig zijn met een of meerdere regels van het omgevingsplan, maar wel passen binnen de doelstellingen voor het gebied, mogelijk worden gemaakt.
C	Het bouwwerk van indiener bestaat voor een deel uit eerder gebruikte materialen. Indiener gaat ervan uit dat het gebruik van deze materialen te allen tijde mogelijk is, ondanks dat de materialen in hun huidige vorm mogelijk niet volledig voldoen aan de huidige bouwvoorschriften. Vanwege het innovatieve karakter van het plan van indiener, ziet indiener graag een afwijkingsmogelijkheid van de EPC-norm van 0,2 terug in het omgevingsplan.	De EPC-norm van 0,2 is alleen van toepassing bij het realiseren van woningen. Voor overige functies hoeft niet te worden voldaan aan deze eis en is het Bouwbesluit van toepassing. Omdat het plan van indiener geen woningen omvat is de EPC-norm van 0,2 niet van toepassing. De regels uit het Bouwbesluit zijn wettelijke regels, waar het college geen invloed op heeft noch van kan afwijken. Toepassing van gebruikte materialen blijft mogelijk maar er zal wel moeten worden voldaan aan de (huidige) bouwvoorschriften.
D	Het plan van indiener bestaat uit kantoorruimte alsmede dag- en avondhoreca, met een totale oppervlakte van 3.000 vierkante meter. Indiener constateert dat het omgevingsplan beperkingen stelt aan het aantal vierkante meters kantoorruimte en horeca in het plangebied. Indiener constateert ook dat het omgevingsplan een definitie geeft van 'creatieve industrie' en gaat ervan uit dat het programma dat indiener voorstelt past in het omgevingsplan en de benodigde ruimte voor kantoor en horeca daarmee gereserveerd is.	Voor de terinzagelegging van het omgevingsplan waren er met verschillende partijen reeds privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten. Het college is met indiener in overleg. Als die gesprekken voor vaststelling van het omgevingsplan leiden tot een privaatrechtelijke overeenkomst, zal het college de raad voorstellen een reservering op te nemen. Na vaststelling van het omgevingsplan kan indiener zelf een verzoek om reservering indienen.
E	De locatie van indiener bevindt zich volgens indiener op gronden met de aanduiding 'milieuzone – geurzone'. Indiener vraagt zich af of dit invloed heeft op het door indiener voorgestelde programma van horeca- en kantoorruimte. Indiener verneemt graag of er een relatie is tussen beide.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 7. De locatie is gelegen buiten de voorgestelde aangepaste contour waarbinnen geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Daarmee heeft de geurcontour geen invloed op het door indiener voorgestelde programma.
F	Indiener geeft aan op dit moment nog onvoldoende zicht te hebben op externe veiligheid en sluit aan bij de zienswijze met nummer RAAD.2017.173.	Door bureau AVIV is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. De uitkomsten zijn beschreven in het rapport dat is opgenomen in bijlage 46 bij het Omgevingseffectrapport. Uit dit rapport blijkt dat de locatie van indieners niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een aardgasleiding noch is gelegen binnen de effectafstanden van een LPG-tankstation. De locatie is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de ontheffingsroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Om te borgen dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden heeft AVIV maximale personendichtheden berekend. Uit figuur 27 van het rapport blijkt dat er voor de locatie van indieners geen beperkingen gelden ten aanzien van het aantal aanwezige personen als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen in en rondom het plangebied.
G	Indiener geeft aan dat in het plan van indiener nadrukkelijk ruimte geboden en gemaakt wordt voor events, zowel in de buitenruimte als in het bouwwerk. Indiener verzoekt de gemeente Den Haag om alle ruimte te bieden voor het (laten) organiseren van events.	Ook het omgevingsplan biedt volop ruimte voor het organiseren van evenementen in de buitenruimte. In artikel 7.2.17 is een regeling voor het organiseren van evenementen opgenomen. Deze regel en de opgenomen beperkingen ten aanzien van het aantal evenementen, de maximale duur en maximale geluidsbelastingen zijn noodzakelijk om op te nemen om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Het college stelt, ambtshalve, voor om het opgenomen aantal te verruimen, zodat er ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan nog extra ruimte ontstaat voor het organiseren van evenementen. Ook ten aanzien van dit punt geldt dat op basis van de Wabo nog extra ruimte geboden kan worden, mocht de in het omgevingsplan opgenomen regeling niet toereikend zijn, het betreffende initiatief voldoet aan de doelstellingen van het omgevingsplan en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Evenementen die georganiseerd worden binnen het gebouw vallen niet onder regeling voor evenementen, maar bijvoorbeeld de regels voor activiteiten in mixed concepts (artikel 7.2.14) of bedrijfsverzamelgebouwen (artikel 7.2.13).

1.1.1 Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding en regels:

Verbeelding

- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;

Regels

- Aan artikel 5.3 wordt een bepaling toegevoegd waarin wordt geregeld dat voor concrete initiatieven waarvoor privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten, reeds bij vaststelling van het omgevingsplan gebruiksruimte wordt gereserveerd en daarbij de termijnen van de reservering af te stemmen op de afspraken die gemaakt zijn in de gesloten overeenkomst.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder D en E en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 98 - Indiener

Raadsadres: RAAD.2017.204

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener geeft aan dat gezien de omvang, procedure en de inhoud van het ontwerp-omgevingsplan, de bestaande authentieke bedrijvigheid en de bijbehorende mensen op de Binckhorst gedoemd zijn te verdwijnen. Indiener geeft aan dat het plan qua procedure en inhoud ingericht is op het verwelkomen van de nieuwe stedeling, zowel als bewoner als werker. Het plan spreekt volgens indiener niet de taal van de huidige op de Binckhorst werkende mensen en past volgens indiener niet bij hun gewoonten. Indiener stelt dat het plan bijdraagt aan een tweedeling in de Haagse samenleving. Dit omdat industrie- en bedrijventerrein De Binckhorst bij uitstek het gebied is van de gewone man om te werken, stage te lopen, bij te dragen aan sociale projecten. Indiener voorziet dat de Binckhorst over een paar jaar geen plek meer biedt aan deze groep.</p>	<p>Het omgevingsplan, maar ook bestemmingsplannen, zijn vaak complexe documenten die inderdaad niet voor iedereen makkelijk te doorgronden en begrijpen zijn. Onder meer naar aanleiding van de reactie van indiener en het advies van de Commissie voor de m.e.r stelt het college de raad voor het Omgevingseffectrapport (OER) verder te verduidelijken. Dat neemt echter niet weg dat het omgevingsplan omvangrijk en complex blijft. Dat is een gevolg van de keuze om veel verschillende activiteiten in de Binckhorst mogelijk te maken.</p> <p>Om ondernemers, bewoners en burgers te helpen met dit omgevingsplan te werken, is een Omgevingstafel opgericht. Bij de Omgevingstafel kunnen concrete initiatieven/plannen worden ingediend. Op basis daarvan wordt bekeken of een plan verdere begeleiding nodig heeft. Op basis van het advies van de Omgevingstafel wordt door of namens het college een besluit genomen over aangevraagde reserveringen en vergunningen.</p> <p>Inhoudelijk is het college het niet met indiener eens dat door dit omgevingsplan de authentieke bedrijvigheid zal verdwijnen. Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kunnen voortzetten. De gewone man waarop indiener wijst, kan in de Binckhorst blijven werken of stage lopen bij de bestaande bedrijven die nu in de Binckhorst gevestigd zijn.</p>
B	<p>Indiener is van mening dat dit plan bij bepaalde mensen het gevoel versterkt om zich af te keren van de politiek en samenleving en meer hun eigen weg te zoeken.</p>	<p>Het college zou het betreuren als door dit omgevingsplan bij bepaalde mensen het gevoel versterkt wordt om zich af te keren van de politiek en samenleving.</p>
C	<p>Indiener vraagt waarom Den Haag en andere steden in Nederland zo fors moeten groeien? Indiener heeft begrip voor een constante en rustige groei. Indiener is ook van mening dat meer geïnvesteerd moet worden in de buitengebieden om deze leefbaar te houden. Daarmee kan volgens indiener de trek naar de stad beperkt worden. Teveel trek naar de stad is volgens indiener slecht voor zowel de stad als het buitengebied.</p>	<p>De ambities van de gemeente Den Haag zijn o.a. vastgelegd in de Structuurvisie en de Agenda Ruimte voor de Stad. Daarin is opgenomen op welke wijze Den Haag de komende jaren zal verdichten, verduurzamen en vergroenen, gekoppeld aan economische kansen van de stad. Verdichting zal met name rond het centrum (het Central Innovation District), voorzieningsknopen en infrastructuurknopen plaatsvinden. Gelet op de aantrekkende markt en toenemende vraag geeft de gemeente richting hoe we die groei inpassen, zodat Den Haag een aantrekkelijke stad blijft</p>

		<p>om te wonen, werken en recreëren.</p> <p>Voor de Binckhorst wordt uitgegaan van een geleidelijke transformatie naar een gemengd woon-werkgebied met ruimte voor woningbouw, innovatieve economie en bedrijven. De indiener verwijst ook naar investeringen in buitengebieden. Onduidelijk is op welke buitengebieden indiener doelt met het leefbaar houden van de buitengebieden. Binnen de gemeentegrenzen is er geen buitengebied waar gemeente invloed op kan hebben. Wel zijn er in en rondom de stad belangrijke groene en blauwe structuren, die gemeente borgt en beschermt.</p>
D	<p>Tevens vraagt indiener zich af waarom Den Haag doorgaat met het binnen halen van expats? In het verlengde daarvan vraagt indiener of De Binckhorst een wijk moet worden waar expats kunnen gaan wonen. Met betrekking tot de laatste vraag stelt indiener dat de gewone man straks niet meer op de Binckhorst kan werken en slechts een klein gedeelte op de Binckhorst kan gaan wonen. Door de transformatie van de Binckhorst lopen de grondprijzen op en wordt de wijk onbereikbaar voor de gewone man, aldus indiener.</p>	<p>Het college zet voor de Binckhorst in op een gedifferentieerd woningbouwprogramma, bestaande uit (sociale) huur- en koopwoningen en kleine, middelgrote en grote woningen. Daarmee komt ook de gewone man, waar indiener op wijst, aan bod. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het nu vrijwel niet mogelijk is om de Binckhorst te wonen. De beoogde transformatie is nodig om dit mogelijk te maken.</p>
E	<p>Indiener wijst erop dat het omgevingsplan 3.000 pagina's omvat en daarnaast veel regels en uitzonderingen bevat. Daardoor is het plan voor 'gewone mensen' moeilijk te doorgronden. Zo stelt indiener.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder A</p>
F	<p>Indiener stelt dat het primair de gemeente is die bepaalt wat je op je grond in de Binckhorst mag doen. Dit omdat de gemeente de Binckhorst wil herontwikkelen.</p>	<p>Het is juist dat de gemeente de Binckhorst graag wil transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast en geeft daarmee de kaders aan waarbinnen ondernemers, bedrijven, bewoners, ontwikkelaars en andere partijen initiatieven kunnen ontwikkelen. Die kaders zijn ruim, waardoor er veel mogelijk is in de Binckhorst: van bedrijf tot wonen en van detailhandel tot maatschappelijke diensten. Het is aan de ondernemers, grondeigenaren en ontwikkelaars om een keuze te maken in de activiteiten die zij willen verrichten.</p>
G	<p>Indiener stelt dat op hoofdlijnen het omgevingsplan huidige bedrijven beschermt, maar dat het omgevingsplan ook tot meer onzekerheid leidt omdat uitbreiding of verandering van een bedrijf om een vergunning vraagt. De onzekerheid ontstaat volgens indiener omdat men voor een vergunning afhankelijk is van het college. Indiener wijst erop dat het in het vigerend plan andersom was: als een uitbreiding past in het bestemmingsplan moet het college meewerken.</p>	<p>Zoals in de Algemene beantwoording onder 5.1.1 aangegeven, stelt het college naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voor om het omgevingsplan aan te passen, waardoor voor verandering van een bedrijf met een richtafstand voor geluid van 10 meter en voor geur en gevaar van 30 meter, waarbij de richtafstanden niet wijzigingen niet in alle gevallen een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.1</p> <p>Voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bestaande bedrijven stelt het college de raad voor om een nieuw artikel op te nemen waarmee bestaande activiteiten, zoals bedrijven, met een omgevingsvergunning hun bebouwing kunnen uitbreiden of wijzigen onder een beperktere set randvoorwaarden dan die gelden voor nieuwe initiatieven. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 5.1.2</p> <p>Voor nieuwe activiteiten geldt dat een vergunning nodig is, maar deze wordt verleend als aan de opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan. Het college kan het verlenen van een omgevingsvergunning in zo'n geval dus niet weigeren, net als bij een regulier bestemmingsplan. Het opnemen van deze vergunningplicht (de omgevingsplanactiviteit) is noodzakelijk, omdat het omgevingsplan veel activiteiten mogelijk maakt die onderling strijdig kunnen zijn. Door te toetsen of aan de opgenomen randvoorwaarden wordt voldaan, kan het college uitsluiten dat zich ongewenste situaties voordoen (bijvoorbeeld de bouw van woningen direct naast een bedrijf met zware milieucontouren). In een regulier bestemmingsplan is het niet mogelijk om zulke ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden als in het omgevingsplan op te nemen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient al een keuze gemaakt te worden tussen bijvoorbeeld wonen of een bedrijf met zware milieucontour. In</p>

		zo'n geval is er geen nader afwegingsmoment en is het opnemen van een vergunningsplicht dus ook niet noodzakelijk.
H	Indiener is van mening dat te weinig panden op de Binckhorst aangemerkt zijn als waardevolle bebouwing. Tevens is indiener van mening dat het juist om de combinatie van bedrijf en gebouw zou moeten gaan. Indiener stelt voor om de waardevolle bebouwing te koppelen aan de zittende bedrijven. Volgens indiener is het daarbij nog beter als de combinatie een gebouw met een authentiek bedrijf behelst.	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8. In deze Algemene beantwoording is onder meer aangegeven dat een object/complex als karakteristiek wordt bestempeld indien één dan wel meerdere van de onderstaande zaken van toepassingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het object/complex typerend is voor het voormalige industriegebied Binckhorst. Dit heeft betrekking op de (voormalige) functie en typologie van het object/complex. - Het object/complex een redelijke gaafheid bezit - Het object/complex op zichzelf karakteristiek is in architectuur <p>Er is bij de toepassing van bovenstaande criteria gekeken hoe hoog de verschillende panden scoren. Daarbij zijn de hoogst scorende panden als karakteristiek bestempeld.</p> <p>Het koppelen van bebouwing aan zittende bedrijven is niet mogelijk. Zoals hiervoor aangegeven kunnen zittende bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten. Bedrijven kunnen echter niet verplicht worden om hun bedrijf in een specifiek gebouw voort te zetten.</p>
I	Indiener is van mening dat als een pand op de kaarten bij het omgevingsplan in het groen of openbare kades ligt, het in de toekomst waarschijnlijk weg moet.	De beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit inclusief bijbehorende kaarten zijn alleen van toepassing voor nieuwe activiteiten. Bestaande bedrijven worden dus niet getoetst aan deze regels. Een bedrijf dat is gelegen in een gebied dat op één van de kaarten bij de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit' is aangeduid als groen, hoeft dus niet zijn bebouwing te slopen en de gronden groen in te richten.
J	Volgens indiener ontstaan de problemen met de systematiek van het omgevingsplan als een bedrijf uit wil breiden, gaat veranderen van activiteit of als een bedrijf stopt en/of verkocht wordt. Indiener vraagt zich af of je een bedrijf op de Binckhorst mag verkopen? En zo ja, hoe dit geregeld is in het omgevingsplan? Indiener wijst erop dat een bedrijf bij verkoop een andere bedrijfsnaam kan krijgen. Tevens stelt indiener dat het voor het toekomstperspectief van bedrijven niet goed is als bedrijven niet meer uit kunnen breiden of kunnen veranderen.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder G. De verkoop van bedrijfsgebouwen is vanzelfsprekend mogelijk. Het omgevingsplan stelt geen regels over het al dan niet mogen verkopen van panden. Wel zal een koper moeten voldoen aan de regels van het omgevingsplan.
K	Indiener wijst er ook op dat als mensen geen zienswijze tegen het ontwerp-omgevingsplan indienen, zij op een later moment niet meer in beroep kunnen gaan. Ook wordt het deel van de Binckhorst waarop men gevestigd is pas ver in de toekomst getransformeerd.	De Algemene wet bestuursrecht in combinatie met de Wet ruimtelijke ordening stelt regels aan de procedure rondom bestemmingsplannen (en daarmee ook het omgevingsplan Binckhorst). Een zienswijze indienen over het omgevingsplan Binckhorst kan alleen tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan. Wel kan een belanghebbende tegen het verlenen van elke omgevingsvergunning nog bewaar maken en beroep instellen bij de Rechtbank en eventueel Raad van State.
L	Indiener stelt dat de rafelranden van de Binckhorst (het industriële karakter van het plangebied) slechts marketing-/communicatiemiddelen zijn in de transformatie van de Binckhorst.	<p>De bijzondere en onderscheidende kwaliteiten van de Binckhorst dienen behouden te blijven en vormen inspiratie voor ontwikkeling. Dit is een belangrijk uitgangspunt bij de transformatie en niet enkel een marketing of communicatie middel. Deze kwaliteiten zijn juist zoveel mogelijk geborgd en vastgelegd in de Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en toegelicht in hoofdstuk 2.3 "Spelregels die houvast bieden" van de Omgevingseffect Rapportage. Het gaat dan om de industriële sfeer en karakter, een robuuste en aantrekkelijke buitenruimte, stedelijkheid en stedelijke kwaliteit, heldere en betekenisvolle structuren, en duurzaamheid.</p> <p>Monumenten, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en karakteristieke bedrijfsbebouwing zijn vastgelegd in kaart 3 waardevolle bebouwing behorend bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud van het eigenzinnige karakter van de openbare ruimte wordt het Haagse Handboek Openbare Ruimte aangevuld met een hoofdstuk Binckhorst.</p>
M	Indiener stelt ook dat de authentieke bedrijven op de	Zoals hiervoor aangegeven, kunnen bestaande bedrijven op de

	Binckhorst de garantie missen om op te Binckhorst te kunnen blijven en te groeien.	Binckhorst hun bedrijfsvoering voortzetten en biedt het omgevingsplan ruimte voor bestaande bedrijven om te groeien.
--	------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels en de beleidsregels

Regels

- Aan het omgevingsplan wordt een artikel toegevoegd op basis waarvan voor uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit weliswaar een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist, maar een beperkte set van randvoorwaarden van toepassing is.
- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 wordt geschrapt;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt aangevuld met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt onderstreept, aangezien dit artikel wordt uitgewerkt in een beleidsregel 'Cultuurhistorische waarden';

Bijlagen bij de regels

- De kolom "Aard van de activiteit" wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)' in bijlage 2 bij de regels geschrapt;

OER

- Er wordt een nieuwe samenvatting en leeswijzer opgenomen in het OER ter vergroting van de leesbaarheid van het OER en omgevingsplan

Beleidsregels

- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel 'Cultuurhistorie' toegevoegd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder A, G, H en J en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 99 – Hoogheemraadschap van Delfland

Raadsadres: RAAD.2017.205

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener waardeert de samenwerking waardoor de wateraspecten goed beschreven worden in het omgevingsplan en geborgd wordt dat de waterhuishouding minimaal even goed blijft functioneren. Indiener ziet een goede basis voor de invulling van het waterbelang in het omgevingsplan. Indiener is wel van mening dat de concretisering van de klimaataspecten nog onvoldoende uitgewerkt is. Daardoor is het volgens indiener de vraag of de transformatie van de Binckhorst krachtig genoeg is om tijdig te anticiperen op de nadelige effecten van klimaatverandering. Indiener verzoekt tot verdere aanscherping van de regel voor waterhouding en klimaatadaptatie. Tevens verzoekt indiener tot nadere aanscherping van de invulling van de Beleidsregel waterhuishouding en klimaatadaptatie en de monitoring daarvan.	Het college is blij te horen dat indiener de samenwerking waardeert en dat indiener een goede basis ziet voor de invulling van het waterbelang in het omgevingsplan. Voor een reactie op de concrete punten die indiener noemt, wordt ingegaan op de hierna volgende punten.
B	Indiener verzoekt tot het als volgt aanpassen van de beleidsregel voor waterhuishouding en klimaat: " <i>Bij het bouwen, verbouwen of renoveren worden de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige</i>	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3 Wel heeft het college in de beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering, waarvan de naam wordt gewijzigd in 'Klimaatadaptatie' uitgewerkt op welke wijze initiatiefnemers

	<i>situatie in acht genomen."</i>	rekening moeten houden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie.
C	Ten aanzien van de Beleidsregel waterhuishouding verzoekt indiener om de eerste zin van de tweede alinea van deze paragraaf als volgt aan te passen: <i>"Uitgangspunt is dat de ontwikkeling zodanig wordt aangelegd dat de waterhuishouding van nieuwe ontwikkelingen minimaal even goed blijft functioneren."</i>	Het college kan zich vinden in het voorstel van indiener en past de eerste zin van de tweede alinea van de Beleidsregel Waterhuishouding conform het voorstel aan.
D	Ten aanzien van de Beleidsregel waterhuishouding verzoekt indiener om de vierde zin van de tweede alinea van deze paragraaf als volgt aan te passen: <i>"Indien een ontwikkeling zou leiden tot een verslechtering dient te worden aangetoond dat negatieve gevolgen binnen het peilgebied of wanneer dat niet haalbaar is - binnen de waterhuishoudkundige eenheid (boezem of Veen- en Binckhorstpolder) worden gecompenseerd."</i>	Het college kan zich vinden in het voorstel van indiener en past de vierde zin van de tweede alinea van de Beleidsregel Waterhuishouding conform het voorstel aan.
E	Ten aanzien van de Beleidsregel waterhuishouding verzoekt indiener om de zesde zin van de tweede alinea van deze paragraaf als volgt aan te passen: <i>"Compensatie in het kader van waterkwantiteit vindt plaats door waterberging in open water of vasthoudmaatregelen. Met vasthoudmaatregelen wordt het regenwater vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Dit kan door maatregelen langs 'de weg van het water': boven, op, onder het maaiveld of tijdens de afvoer naar het oppervlaktewater. Denk hierbij bijvoorbeeld aan waterberging op het dak en op het maaiveld, in kratten en infiltratievoorzieningen onder maaiveld, met wadi's en infiltrerende hemelwaterriolen."</i>	Het college kan zich vinden in het voorstel van indiener en past de zesde zin van de tweede alinea van de Beleidsregel Waterhuishouding conform het voorstel aan.
F	Ten aanzien van de Beleidsregel waterhuishouding verzoekt indiener ook om aan het eind van de tweede alinea ter verwijzen naar de 'Richtlijnen voor vasthoudmaatregelen' die te vinden zijn op de website van het hoogheemraadschap: https://www.hhdelfland.nl/richtlijn-vasthoudmaatregelen .	Het college kan zich vinden in het voorstel van indiener en neemt aan het eind van de tweede alinea van de Beleidsregel Waterhuishouding een verwijzing op naar de 'Richtlijnen voor vasthoudmaatregelen'
G	Tevens geeft indiener aan dat in de Visie Toekomstbestendig Water opgenomen is dat kansen voor waterhouding zo mogelijk benoemd worden. Indiener ziet dit graag ook zo benoemd in de Beleidsregel waterhuishouding.	Het college kan zich vinden in het voorstel van indiener en past de beleidsregel 'Waterhuishouding' aan door op te nemen dat kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten te helpen oplossen of die het watersysteem verbeteren, benut worden.
H	Uit de Beleidsregel waterhuishouding en klimaatadaptatie haalt indiener de volgende zin aan <i>"Rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishouding"</i> . Indiener is van mening dat de aangehaalde zin vrijblijvend geformuleerd is. Een minimale maatregel voldoet. Volgens indiener is onduidelijk wanneer voldoende rekening gehouden wordt met de gevolgen van de klimaatverandering voor de Binckhorst. Indiener stelt voor om de aangehaalde zin als volgt te wijzigen: <i>"Ontwikkelingen en het gebied als geheel worden waterneutraal aangelegd"</i> of: <i>"...zodanig aangelegd dat een bui van 60 tot 100 mm per uur niet leidt tot ongewenste schade en overlast."</i>	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 5.3 en de beantwoording onder B. Zoals in de Algemene beantwoording is aangegeven, is het bestaand beleid als uitgangspunt gehanteerd. De gemeente Den Haag heeft nog geen specifiek beleid ten aanzien van klimaatadaptatie, waarin bijvoorbeeld concrete normen zijn opgenomen zoals door indiener wordt genoemd. Daarom neemt het college op dit moment nog geen concrete normen op in de beleidsregel Klimaatadaptatie. Wel gaat het college graag met indiener in gesprek om beleid ten aanzien van klimaatadaptatie te ontwikkelen en ter vaststelling aan de raad voor te leggen.
I	De indiener is van mening dat de invulling van de monitoring onduidelijk is. Daarom stelt indiener voor om aan te sluiten bij reeds genoemde aanscherping van de Beleidsregel waterhuishouding en klimaatadaptatie (zie onder I). Indiener verwijst naar een bijlage die een voorzet voor de door indiener gewenste monitoring bevat en geeft aan dat indiener het nadrukkelijk van belang vindt om de voorzet gezamenlijk uit te werken.	De wijze van monitoring, zoals indiener deze voorstelt, heeft de meeste toegevoegde waarde als deze niet in het kader van een individuele ontwikkeling plaatsvindt, maar over langere periode in de gehele Binckhorst gemonitord wordt. Daarmee past deze wijze van monitoring goed bij de jaarlijkse monitoring en evaluatie van de ambities. Deze ambities zijn onder meer vertaald in de pijler 'De Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening'. In dat kader kan de door indiener voorgestelde input voor de monitoring gebruikt worden om te bepalen hoe de Binckhorst op dat moment zich verhoudt tot de gestelde ambities en welke stappen gezet zijn ten opzichte van het moment van vaststelling en eerdere monitoringsmomenten. Het college heeft de beleidsregel Monitoring hierop aangevuld.

<p>J</p>	<p>Indiener is van mening dat het onzeker is of de gestelde ambitie voor een toekomstbestendige waterhuishouding gehaald zal worden gedurende de looptijd van het omgevingsplan. Indiener stelt dat de ambitie voor water luidt <i>“Den Haag heeft een goed functionerende en toekomstbestendige waterhuishouding die gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en bijdraagt aan een aantrekkelijke en leefbare stad, waar bewoners, bedrijven en bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee omgaan.”</i> Indiener stelt dat deze ambitie verder gaat dan met de huidige sturingsmiddelen behaald kan worden en dat het behalen van de ambitiewaarden, waaronder die voor klimaatadaptatie en wateroverlast, zonder extra inzet van de gemeente niet gegarandeerd is. Indiener stelt dat realisatie onder andere afhankelijk is van saldering. Daarbij is het volgens indiener de vraag of er wordt gekozen op saldering met de waterhuishouding.</p>	<p>Het college is het met indiener eens dat de geformuleerde ambitie niet volledig door initiatiefnemers kan en zal worden gerealiseerd, maar dat hier ook een taak voor de gemeente in samenwerking met Delfland ligt. Ook Antea Group komt in de botsproeven tot deze conclusie.</p> <p>Naast het omgevingsplan wordt ook de Actualisering van de Gebiedsaanpak ter vaststelling aan de raad voorgelegd (verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 9). Hierin is onder meer aangegeven welke instrumenten het college in zal zetten om zaken die door initiatiefnemers niet direct worden opgepakt, toch te realiseren. Zo zal het college samen met belanghebbenden een plan voor de openbare ruimte opstellen. In dat plan zullen ook klimaatadaptatie en tegengaan van wateroverlast aan bod komen.</p> <p>Op die manier is geborgd dat, ook als initiatiefnemers in het kader van saldering niet kiezen voor het realiseren van extra kwaliteit binnen de pijler Duurzaamheid en vergroening, de gevolgen van klimaatverandering wel in de planontwikkeling betrokken worden.</p>
<p>K</p>	<p>Indiener constateert dat in het omgevingsplan suggesties worden gedaan voor verschillende sturingsmechanismen. Indiener constateert ook dat deze middelen deels binnen en buiten de mogelijkheden van het omgevingsplan liggen.</p>	<p>Het is inderdaad zo dat de sturingsmechanismen deels buiten de invloed van het omgevingsplan liggen. Het belangrijkste sturingsmechanisme bij de verdere invulling van de Binckhorst betreft de Gebiedsaanpak en met name de verdere uitwerking ervan in gebiedspaspoorten. Verwezen wordt in dit kader naar de Algemene beantwoording onder 9). Het college zal indiener betrekken bij de uitwerking van de gebiedsaanpak en het opstellen van gebiedspaspoorten.</p>
<p>L</p>	<p>Volgens indiener vraagt het vroegtijdig sturen op ruimtelijke adaptatie om ongewenste schade en overlast te nu en in de toekomst te voorkomen om inzet van alle betrokken partijen. Indiener wijst er op dat ontwikkelingen in de Binckhorst snel gaan en dat duidelijke kaders nu al nodig zijn om te kunnen sturen in de richting van de gestelde ambitie.</p>	<p>Zoals onder H al aangegeven is de beleidsregel ‘Klimaatadaptatie’ nader ingevuld om daarmee meer duidelijkheid te geven wanneer een initiatiefnemer voldoende rekening houdt met de gevolgen van de klimaatverandering voor de Binckhorst.</p>
<p>M</p>	<p>Indiener signaleert dat in hoofdstuk 5 'Procedureregels', in artikel 14 'Kostenverhaal' beschreven wordt dat een exploitatieplan kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dit is volgens indiener vrij laat in het proces. Echter, maatregelen die nodig zijn vanuit het waterbelang dienen al te zijn uitgewerkt tot concrete oplossingen, om te kunnen worden vertaald naar financiële afspraken. Vroegtijdige afstemming bij de start van de initiatieven is naar mening van indiener vereist om het belang klimaatadaptieve maatregelen in de afspraken mee te kunnen nemen. Indiener wijst erop dat de werkwijze die nu gevolgd wordt bij bestemmingsplannen een voorbeeld is: het waterbelang wordt door de gemeente behartigd en meegenomen in het planproces.</p>	<p>De regels voor kostenverhaal zijn opgenomen in artikel 17 van het ontwerp-omgevingsplan. De opgenomen regeling gaat niet meer uit van het opstellen van een exploitatieplan, maar geeft de regels voor kostenverhaal en bepaalt op welke wijze de bijdrage wordt bepaald die initiatiefnemers dienen te betalen als daar een wettelijke grondslag toe is. Maatregelen in het kader van het waterbelang op eigen terrein betreffen geen openbare voorzieningen. Om die reden kunnen de betreffende kosten niet worden verhaald. Dat is ook niet nodig, omdat op basis van de randvoorwaarden in artikel 7.2 initiatiefnemers al verplicht zijn om maatregelen voor eigen rekening te treffen te treffen.</p> <p>Ingrepen in de openbare ruimte daarentegen worden via het kostenverhaal verhaald. Deze kosten zijn in de beleidsregel 'Kostenverhaal' meegenomen en daarmee meegenomen bij de berekening van de bijdrage per activiteit die initiatiefnemers dienen te betalen.</p>
<p>N</p>	<p>In aanvulling op het ‘Weten, willen en werken’ stelt indiener voor om zeven sporen te volgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbaarheid in beeld brengen. • Risicodialoog voeren en strategie opstellen. • Uitvoeringsagenda opstellen. • Meekoppelkansen benutten. • Stimuleren en faciliteren. • Reguleren en borgen. • Handelen bij calamiteiten. <p>Volgens indiener leidt dit proces tot meer kennis die gedeeltelijk verwerkt kan worden in de beleidsregels en de monitoringsaspecten behorende bij het omgevingsplan (sporten 2 en 6) en deels in de sturingsmogelijkheden buiten het omgevingsplan (sporen 4 en 5). Indiener is ook van mening dat mogelijk ook de experimenteerbepaling</p>	<p>Het college zal het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018, waarin de zeven sporen zijn genoemd, betrekken bij het op te stellen beleid ten aanzien van klimaatadaptatie, zoals genoemd onder H.</p>

	benut kan worden.	
--	-------------------	--

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels en de beleidsregels

Beleidsregels

- In de Beleidsregel Waterhuishouding wordt de eerste zin van de tweede alinea aangepast in: "Uitgangspunt is dat de ontwikkeling zodanig wordt aangelegd dat de waterhuishouding van nieuwe ontwikkelingen minimaal even goed blijft functioneren."
- In de Beleidsregel Waterhuishouding wordt de vierde zin van de tweede alinea aangepast in: "Indien een ontwikkeling zou leiden tot een verslechtering dient te worden aangetoond dat negatieve gevolgen binnen het peilgebied of wanneer dat niet haalbaar is - binnen de waterhuishoudkundige eenheid (boezem of Veen- en Binckhorstpolder) worden gecompenseerd."
- In de Beleidsregel Waterhuishouding wordt de vierde zin van de tweede alinea aangepast in: "*Compensatie in het kader van waterkwantiteit vindt plaats door waterberging in open water of vasthoudmaatregelen. Met vasthoudmaatregelen wordt het regenwater vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Dit kan door maatregelen langs 'de weg van het water': boven, op, onder het maaiveld of tijdens de afvoer naar het oppervlaktewater. Denk hierbij bijvoorbeeld aan waterberging op het dak en op het maaiveld, in kratten en infiltratievoorzieningen onder maaiveld, met wadi's en infiltrerende hemelwaterriolen.*"
- In de Beleidsregel Waterhuishouding wordt aan het eind van de tweede alinea de volgende zin toegevoegd: "Meer informatie is te vinden in de 'Richtlijnen voor vasthoudmaatregelen' die te vinden zijn op de website van het hoogheemraadschap: <https://www.hhdelfland.nl/richtlijn-vasthoudmaatregelen>."
- De beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering, wordt gewijzigd in 'Klimaatadaptatie'. In deze beleidsregel worden extra handvatten gegeven hoe initiatiefnemers kunnen motiveren dat zij rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Hierbij wordt meer aandacht besteed aan aspecten zoals hittestress, droogte en hevige regen.
- In de beleidsregel 'Waterhuishouding' wordt opgenomen dat kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten te helpen oplossen of die het watersysteem verbeteren, benut worden.
- De beleidsregel Monitoring wordt aangevuld met de input van indiener

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B, C, D, E, F, G, I en L en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 100 - BPD

Raadsadres: RAAD.2017.206

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient een zienswijze in namens BPD Ontwikkeling BV (hierna: BPD). BPD is als gebiedsontwikkelaar (mede)eigenaar van een aantal percelen met opstallen in het plangebied. Primair heeft indiener waardering voor de wijze waarop de planambitie vertaald is naar het ontwerp-omgevingsplan. Met name de wijze waarop via de globale bestemming 'Transformatiegebied' een grote mate van flexibiliteit geboden wordt, vindt indiener positief. Volgens indiener is deze flexibiliteit nodig om de gewenste invulling van het gebied mogelijk te kunnen maken en in te spelen op (toekomstige) ontwikkelingen. Tevens acht indiener het	Het college is het met indiener eens dat de Binckhorst de eigen identiteit die indiener typeert als 'rafelig karakter' dient te behouden. Dit is in min of meer vergelijkbare bewoordingen opgenomen in het hoofdstuk 2.3 'Spelregels die houvast bieden' in het OER. Daarin wordt beschreven welke authentieke kwaliteiten voor de Binckhorst richtinggevend zijn bij ontwikkelingen, zoals de industriële sfeer en karakter. In de planregels en beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is dit tevens benoemd in globale regels en beschrijvingen per gebied of structuur. Tevens is in de actualisatie van de Gebiedsaanpak voor de

	<p>val belang dat het plangebied de eigen identiteit, uitgedrukt als een <i>“rafelig karakter”</i> behoudt.</p>	<p>Binckhorst opgenomen dat in het Handboek openbare ruimte een Binckhorstspecifieke uitwerking voor de Binckhorst wordt opgenomen, waarin behoud van de rauwe industriële kwaliteit van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt zal zijn.</p>
B	<p>Indiener is van mening dat het omgevingsplan een veelomvattend plan is. Onder andere door de omvang van het omgevingsplan is het lastig om het overzicht te behouden. Mede gelet op de lange looptijd van het plan (20 jaar) zijn niet alle thans voorliggende keuzen voor indiener goed te doorgronden.</p>	<p>Het omgevingsplan, OER en beleidsregels vormen inderdaad een veelomvattend plan. Onder meer naar aanleiding van de reactie van indiener en het advies van de Commissie voor de m.e.r stelt het college de raad voor het OER verder te verduidelijken. Dat neemt echter niet weg dat het omgevingsplan omvangrijk en complex blijft . Dat is een gevolg van de keuze om veel verschillende activiteiten in de Binckhorst mogelijk te maken.</p>
C	<p>Indiener onderkent het belang van monitoring, maar pleit ook voor een rol van ontwikkelaars bij deze monitoring. De indiener vindt het van belang dat het proces van monitoring zodanig wordt ingericht dat de mogelijkheid van input van ontwikkelaars/belanghebbenden in het gebied gewaarborgd is. Over dit onderwerp moeten volgens indiener ook duidelijke afspraken worden gemaakt. Daarnaast vindt indiener dat monitoring niet ten kosten mag gaan van de flexibiliteit bij de invulling van de Binckhorst.</p>	<p>Monitoring vindt op verschillende wijzen plaats:</p> <ul style="list-style-type: none"> - monitoring van gebruikruimte, waarmee worden bijgehouden hoeveel ruimte er resteert voor nieuwe ontwikkelingen. Deze wijze van monitoring is opgenomen in het GIS-systeem, waarmee deze wijze van monitoring voor een ieder voortdurend inzichtelijk is. - monitoring van de vier pijlers, waarmee wordt bijgehouden of de ambities voor de Binckhorst daadwerkelijk gerealiseerd worden en te bepalen of er knelpunten dreigen te ontstaan die dat belemmeren. Op het moment dat dergelijke knelpunten dreigen te ontstaan, zullen maatregelen getroffen worden om bij te sturen. Bij het proces om tot de juiste maatregelen te komen zullen belanghebbenden, waaronder projectontwikkelaars worden betrokken. Naar het oordeel van het college leidt het monitoringssysteem niet tot beperking van de flexibiliteit bij de invulling van de Binckhorst. Mochten in de toekomst knelpunten (dreigen te) ontstaan waardoor maatregelen nodig zijn die de flexibiliteit beperken, zal het college met belanghebbenden in overleg treden en onderbouwen waarom de betreffende maatregelen noodzakelijk zijn.
D	<p>Indiener betwijfelt of de omvangrijke open normen niet belemmerend gaat werken bij vergunningverlening. Indiener wijst er op dat iedere aanvraag een keur aan afwegingen, motivering, onderzoeken et cetera moet bevatten zonder dat op voorhand duidelijk is of verlening van de vergunning realistisch is. Indiener geeft aan dat met projectontwikkeling doorgaans forse investeringen gemoeid zijn waarbij een planologisch kader voldoende comfort moet bieden in relatie tot de investeringen. Volgens indiener ontbreekt dat comfort (nagenoeg) volledig door de gekozen systematiek.</p>	<p>Het omgevingsplan bevat inderdaad een aantal open normen die initiatiefnemers meer vrijheid geven dan bij een regulier bestemmingsplan. Een voorbeeld is geluid. In het omgevingsplan zijn maximale geluidsnormen opgenomen. Een initiatiefnemer kan vervolgens zelf bepalen welke maatregelen hij wil treffen om aan deze norm te voldoen. In een regulier bestemmingsplan is op voorhand al een keuze gemaakt welke maatregelen getroffen worden: er is vastgelegd waar de gevel moet komen, of deze doof moet worden uitgevoerd, etc. Dat beperkt de flexibiliteit en beperkt de mogelijkheden om tot innovatieve oplossingen te komen. Een gevolg van de flexibiliteit in het omgevingsplan is dat in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning meer onderzoeken moeten worden aangeleverd dan bij een regulier bestemmingsplan.</p> <p>Om initiatiefnemers te faciliteren en meer comfort te bieden heeft het college het verzoek om reservering en het GIS-systeem ontwikkeld en verankerd in het omgevingsplan. Met een verzoek om reservering kan gebruikruimte worden gereserveerd voordat een initiatiefnemer de benodigde onderzoeken laat uitvoeren. Daarmee heeft hij zekerheid dat hij zijn plan verder kan ontwikkelen zonder het risico te lopen dat een andere initiatiefnemer in de tussentijd de nog beschikbare gebruikruimte inneemt. Met het GIS-systeem wordt onder meer inzichtelijk gemaakt waar zich mogelijke (milieu)knelpunten bevinden, zodat een initiatiefnemer een goede inschatting kan maken van de mogelijkheden en risico's van de plannen.</p> <p>Naast het omgevingsplan Binckhorst legt het college de raad ook een voorstel tot actualisering van de Gebiedsaanpak voor. Deze actualisering geeft met name een procesaanpak en sturingsfilosofie over hoe de gemeente als één van de betrokken partijen samen met marktpartijen en overige belanghebbenden de Binckhorst gaan transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Om deze</p>

		<p>sturing te verduidelijken wordt een onderverdeling gemaakt van deelgebieden. Elk deelgebied krijgt zijn eigen 'paspoort'. Hierin wordt per gebied aangegeven of de gemeente eigen grond heeft, hoe ze deze wil gebruiken, wanneer het gebied aan de beurt is voor ontwikkeling, hoe de ruimtelijke structuur eruit komt te zien, wat de gemeente zal investeren in het gebied (in bijvoorbeeld de openbare ruimte) en wat de inhoudelijke/programmatische eisen vanuit het omgevingsplan zijn. Vervolgens zal de gemeente samen met initiatiefnemers in het betreffende gebied optrekken en afspraken maken. Ook daarmee ontstaat meer comfort voor initiatiefnemers.</p>
E	<p>Indiener pleit voor het instellen van een gebiedsregisseur of vergelijkbaar gremium dat de publieke en private belangen begrijpt en beslissingsbevoegd is om namens de gemeente toezeggingen te doen. Tevens moet het een persoon of organisatie zijn die oog heeft voor het grote geheel en de individuele belangen van de ontwikkelaars. Het door de indiener voorgestelde gremium kan bestaan uit 3 personen afkomstig van gemeente, markt (extern) en een ontwerper dat knopen door kan hakken, kan verbinden en uitdaagt om het maximale uit plannen te halen. Naar mening van de indiener is de gemeentelijke vergunningstafel geen geschikt instrument omdat daar meer de processuele kant van de ontwikkeling behandeld wordt. Daarbij is de samenstelling van de gemeentelijke vergunningstafel gebaseerd op gemeentelijke expertise, zonder inbreng van de markt. Zo stelt indiener.</p>	<p>Bij de Omgevingstafel kunnen concrete initiatieven/plannen worden ingediend, op basis daarvan wordt bekeken of een plan verdere begeleiding nodig heeft. De indiener kan hier zijn plan/initiatief ook toelichten. Op basis van het advies van de Omgevingstafel wordt door of namens het college een besluit genomen over aangevraagde reserveringen en vergunningen. Vooralsnog is het college van mening dat deze werkwijze tot een duidelijk besluitvormingsproces leidt. Voor deelgebieden bestaat de mogelijkheid dat tot verdergaande samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar wordt gekomen. In dat kader kan voor dat deelgebied ook een nadere overlegvorm worden afgesproken, zoals bijvoorbeeld een stuurgroep waarin zowel gemeente als marktpartij vertegenwoordigd zijn.</p>
F	<p>De indiener acht het niet wenselijk dat bij de transformatie van de Binckhorst veel gebouwen of andere elementen volledig geconserveerd worden. Indiener vindt het integreren van historische identiteitsdrager interessant. De grootste opgave volgens indiener is het ontwikkelen van een economisch haalbare en toekomstbestendige functie/bestemming van historische gebouwen/elementen. Indiener acht het van belang dat dergelijke objecten geheel of gedeeltelijk, met respect voor historische identiteitswaarde, opgenomen kunnen worden in een nieuwe ontwikkeling. Daardoor wordt volgens indiener een groter ontwikkelvolume/-programma op de desbetreffende percelen mogelijk. Indiener ondersteunt derhalve de ambitie om de stoere identiteit van de Binckhorst te behouden zonder te conserveren.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8.</p>
G	<p>Indiener ziet het aantal van 5.000 nieuw te bouwen woningen als ondergrens. Om een aantrekkelijk leefgebied te creëren moet volgens indiener rekening worden gehouden met de woonwensen van de prioritaire doelgroepen. Volgens indiener is het wellicht goed om deze doelgroepen explicieter te benoemen in het omgevingsplan.</p>	<p>De ambitie die onder meer in de Gebiedsaanpak en het Omgevingseffectrapport is vastgelegd, is de ontwikkeling van 5.000 woningen. Via monitoring wordt bijgehouden of dit aantal ook daadwerkelijk wordt behaald. Gelet op het huidige aantal harde en zachte plannen dat bij het college bekend is, verwacht het college dat deze ambitie binnen de planperiode gehaald zal worden. Mocht na realisatie van deze 5.000 woningen blijken dat er nog steeds behoefte is aan woningen in de Binckhorst, dan zal overwogen worden om het omgevingsplan aan te passen.</p> <p>In artikel 7.2.5 sub c van het ontwerp-omgevingsplan is opgenomen dat een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma gebouwd dient, zowel in woningtype als in prijsklasse. In de beleidsregel 'Woonkwaliteit' is dit uitgewerkt en is opgenomen dat verschillende woningtypen en in verschillende prijsklassen wordt gebouwd. Daarmee wordt gebouwd voor diverse groepen, waaronder prioritaire doelgroepen. Deze prioritaire doelgroepen zijn in de factsheet wonen, die is opgenomen in bijlage 29 bij het ontwerp-OER benoemd.</p>
H	<p>Indiener constateert dat de regeling 'Aanpasbaar bouwen' generiek wordt voorgeschreven. Volgens indiener verdient het de voorkeur om dit (met inachtneming van de doelgroepen) gericht voor een deel van de opgave voor te schrijven. Indiener stelt voor om waarborgen op te nemen, waardoor bewuste keuzen worden gemaakt en er ook ten aanzien van dit aspect gesaldeerd kan worden.</p>	<p>Het college heeft naar aanleiding van andere zienswijzen geconstateerd dat het opnemen van de planregel dat bij realisatie van woningen de Richtlijn 'Aanpasbaar bouwen' in acht genomen moet worden, deels leidt tot een strengere eis dan is opgenomen in het Bouwbesluit, hetgeen niet is toegestaan. Om die reden stelt het college de raad voor om artikel 7.2.5 sub d te laten vervallen.</p>

I	<p>Ten aanzien van de woningdifferentiatie zoals opgenomen in de '4 Beleidsregel woonkwaliteit' is indiener van mening dat een en ander te rigide is. Juist bij een langlopende opgave als de transformatie van de Binckhorst moet volgens indiener flexibiliteit in het kader van woningdifferentiatie mogelijk worden gemaakt. Indiener stelt voor om in plaats van de '30% sociaal' een salderingsregeling waarbij minder en/of onrendabel investeren binnen een ontwikkeling aantrekkelijk wordt gemaakt op te nemen. Indiener geeft als voorbeeld woningen voor een specifieke doelgroep of een functie die waardevol is voor Binckhorst maar commercieel niet haalbaar is.</p>	<p>Met de vaststelling van de Woonvisie zet de gemeenteraad in op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningbouw over de stad en een minimum van 30% sociale woningbouw bij nieuwbouwwontwikkelingen. Den Haag streeft naar een sociaal-inclusieve stad, wat betekent dat er voor alle lagen van de bevolking passende huisvesting moet zijn, ook in de Binckhorst. Het is daarmee een zeer bewuste keuze om in de beleidsregel 'Woonkwaliteit' op te nemen dat een initiatiefnemer zowel huur- als koopwoningen realiseert en daarbij binnen het totaal van de voorgenomen ontwikkeling minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Wel zijn er enkele uitzonderingen opgenomen, waarmee afgeweken kan worden van deze regeling om te voorkomen dat deze te rigide wordt, zoals bij kleinschalige ontwikkelingen of indien een initiatiefnemer samen met een woningcorporatie aan de betreffende norm voldoet. Indien de norm zou worden losgelaten en in plaats daarvan zou worden gekozen voor de door indiener voorgestelde salderingsregeling, zou niet langer verzekerd zijn dat de norm van 30% sociale woningbouw wordt gehaald. De gemeente zou in dat geval afhankelijk zijn van de salderingskeuzes die initiatiefnemers maken.</p>
J	<p>De indiener geeft aan dat het combineren van markt woningen (huur- of koopwoningen) met sociale huurwoningen binnen één complex niet altijd gewenst is. Indiener stelt ook dat de mogelijkheden om markt woningen en sociale huurwoningen te scheiden beperkt zijn. Volgens indiener moet er dan ruimte zijn om tot andere oplossingen te komen.</p>	<p>In de beleidsregel 'Woonkwaliteit' wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van de norm, bijvoorbeeld door samen met een in Den Haag actieve toegelaten instelling (woningcorporatie) afspraken te maken, waardoor elders op de Binckhorst voldaan wordt aan de norm. Daarmee hoeven sociale woningbouw en markt woningen niet in één complex te worden gecombineerd. Het college is echter wel van mening dat het combineren van sociale woningbouw en markt woningen niet onmogelijk is. Juist de Binckhorst is een gebied om te experimenteren met nieuwe vormen van samenwerking.</p>
K	<p>Indiener is van mening dat het kostenverhaal dermate summier in het omgevingsplan opgenomen is dat onvoldoende duidelijk is hoe de bedragen precies tot stand zijn gekomen. De bedragen die worden verhaald, worden ingezet op een aantal plekken in het gebied. Het is voor indiener de vraag of elk deel van Binckhorst er op een zelfde wijze van profiteert. Indiener wijst op de kosten van het Waterfrontpark. Indiener stelt dat de kosten en opbrengsten wellicht meer evenwichtig kunnen worden verdeeld over Binckhorst.</p> <p>Indiener geeft aan dat investeringen van marktpartijen gepaard moeten gaan met een zekere mate van financiële duidelijkheid (zie ook onder E). Een zekere mate van financiële duidelijkheid ontbreekt volgens indiener. Anders dan dat er te zijner tijd wordt afgerekend zal dit bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning moeten gebeuren. Dat is immers een belangrijk moment bij het bepalen van de haalbaarheid van een project.</p>	<p>Een omgevingsplan gericht op organische ontwikkeling kent inderdaad meer onzekerheden ten aanzien van kostenverhaal dan een regulier bestemmings- en exploitatieplan. Bij organische gebiedsontwikkeling is vooraf nog niet in detail duidelijk welke activiteiten door de markt zullen 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. Deze lijn is opgenomen in par 3.2.4 van het voorgenomen Omgevingsbesluit. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. In artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is bepaald dat de kosten in of op grond van 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. Om die reden kan gewerkt worden met een voorlopige bijdrage.</p> <p>In het omgevingsplan Binckhorst is in aansluiting op de regeling in artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een open norm opgenomen, waarin is bepaald dat bouwplannen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bijdragen aan de investeringen in de Binckhorst. Daarnaast is bepaald op welke wijze de voorlopige bijdrage wordt bepaald en welke verdeelsleutel wordt aangehouden tussen de verschillende type activiteiten. In de beleidsregel worden Kostenverhaal is een raming gemaakt van de te verwachten publieke kosten. Alle kosten die zijn opgenomen in het omgevingsplan en grondslag zijn voor het kostenverhaal zijn toerekenbaar volgens de wettelijke PTP-criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit). Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat het exploitatiegebied overeenkomt met het omgevingsplanplangebied en er niet gedifferentieerd wordt naar deelgebieden zoals stedenbouwkundig beschreven of op bouwplanniveau. Naar het oordeel van het college is er immers een onlosmakelijke samenhang tussen de verschillende delen van de Binckhorst.</p>

		<p>Daarnaast is in de beleidsregel de hoogte van de bijdrage van het te investeren bedrag aan publieke voorzieningen opgenomen. Daarmee is voor initiatiefnemers duidelijk welke voorlopige bijdrage zij moeten betalen.</p> <p>Het moment van zekerheid verschuift met deze regeling van het moment van vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan (in het kader van een regulier bestemmingsplantraject) naar het moment van de eindafrekening. Deze eindafrekening is een belangrijke waarborg voor de rechtszekerheid van initiatiefnemers. In artikel 17 van het omgevingsplan is bepaald op welke wijze deze eindafrekening plaatsvindt en is daarnaast de mogelijkheid opgenomen dat initiatiefnemers tussentijds kunnen verzoeken om een eindafrekening, om in een eerder stadium volledige zekerheid te krijgen over de definitief te betalen bijdrage.</p>
L	<p>Indiener ziet in het ontwerp-omgevingsplan vooral een optelsom van sectoraal beleid. Indiener had graag gezien dat er voor de ruimtelijke ordening meer zou worden ingezet op de specifieke kwaliteit van de Binckhorst: één met een rauw randje.</p>	<p>Uitgangspunt voor het omgevingsplan Binckhorst is het door de raad vastgesteld beleid (zie ook de Algemene beantwoording en de aanvulling op het OER). Naast gebiedsgericht beleid, zoals de Gebiedsaanpak voor de Binckhorst heeft de raad ook diverse sectorale beleidsdocumenten vastgesteld. Het sectorale beleid en het gebiedsgericht beleid zijn met elkaar geconfronteerd om te bepalen of deze op onderdelen strijdig zijn (zie de diverse factsheets en Confrontatie C, die als bijlagen zijn opgenomen bij het Omgevingseffectrapport). De sectorale beleidsambities en gebiedsambities zijn vervolgens vertaald in het omgevingsplan. Naar het oordeel van het college zijn de regels in het omgevingsplan en de ambities in het Omgevingseffectrapport daarmee een combinatie van algemene ambities en specifieke ambities voor de Binckhorst.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen stelt het college wel voor om het 'rauwe randje' van de Binckhorst beter te borgen. Zoals onder A aangegeven, is in de actualisatie van de Gebiedsaanpak voor de Binckhorst opgenomen dat in het Handboek openbare ruimte een Binckhorstspecifieke uitwerking voor de Binckhorst wordt opgenomen, waarin behoud van de rauwe industriële kwaliteit van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt zal zijn.</p>
M	<p>Indiener geeft aan dat indiener zich ook kan vinden in de zienswijze met raadsadres RAAD.2017.211, deze zienswijze is mede door indiener ondertekend.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze die door de Stadsmakers is ingediend.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de (bijlagen bij de) regels en de beleidsregels

Regels

- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 wordt geschrapt;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt aangevuld met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt onderstreept, aangezien dit artikel wordt uitgewerkt in een beleidsregel 'Cultuurhistorische waarden';

OER

- Er wordt een nieuwe samenvatting en leeswijzer opgenomen in het OER ter vergroting van de leesbaarheid van het OER en omgevingsplan

Beleidsregels

- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel 'Cultuurhistorie' toegevoegd.

In de uitwerking van het Handboek openbare ruimte voor de Binckhorst zal het 'rauwe randje' van de Binckhorst een belangrijk uitgangspunt zijn.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de punten onder B, F, H en L en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 101 – Local Development B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.207

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener sluit zich aan bij de zienswijze die Binck Zuid B.V. (nummer RAAD.2017.211) heeft ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op de percelen en opstallen aan de Binckhorstlaan 401-403.	Verwezen wordt naar de beantwoording die op zienswijze 105 is opgenomen.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie die onder zienswijze 105 is opgenomen.

Zienswijze 102 – Local Development B.V. namens Florisse Binckhorst B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.208

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener (Local Development b.v.) dient deze zienswijze in namens Florisse Binckhorst B.V. Laatstgenoemde is eigenaar van het perceel gelegen aan de Binckhorstlaan 117-119 te Den Haag, kadastraal bekend als 's-Gravenhage AP, sectie AP, perceel 1576. Samen met de eigenaar van het perceel en een aantal externe adviseurs werkt indiener een plan uit voor hoogbouw op het genoemde perceel. Het plan behelst hoogbouw met een gebouwwolume van circa 85.000 vierkante meter, bestaande uit woningen in diverse segmenten en kantoren. Indiener ziet door indiener ingediende zienswijze als een van de eerste stappen in een intensieve samenwerking met de gemeente Den Haag om het plan van indiener verder uit te werken.	Doel van het omgevingsplan is om samen met (al dan niet toekomstige) bewoners en gebruikers de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied. Het college juicht daarom samenwerking met initiatiefnemers toe om te komen tot mooie initiatieven die een meerwaarde bieden voor het gebied en passen binnen de gestelde ambities. Het college wil daarom graag samen met indiener beoordelen of het ontwerpplan voldoet aan de in het omgevingsplan gestelde randvoorwaarden en op welke punten eventueel nog aanpassingen nodig zijn. Het college nodigt indiener daarom uit het initiatief in te dienen zodat het geagendeerd kan worden voor de omgevingstafel Binckhorst.
B	Indiener constateert dat het ontwerp-omgevingsplan een andere systematiek heeft dan een tot dusver gebruikelijk bestemmingsplan en dat het omgevingsplan zeer omvangrijk is. Indiener geeft aan op korte termijn niet te overzien welke gevolgen het ontwerp-omgevingsplan kan hebben voor de grondposities/eigendommen van partijen in het plangebied. Daarom richt indiener deze zienswijze tegen het gehele ontwerp-omgevingsplan, inclusief het omgevingseffectrapport en tegen alle onderdelen daarvan.	Door de algemene formulering van de zienswijze, kan het college, los van de punten C tot en met G, niet concreet regeren op de zienswijze van indiener.
C	Indiener geeft aan dat in ieder geval vast dient te staan dat bestaande planologische rechten verbonden aan de percelen gelegen aan de Binckhorstlaan 117-119 gecontinueerd blijven in het ontwerp- en het definitieve omgevingsplan en dus niet wegbestemd worden. Voor zover dat niet het geval is of blijkt te zijn, richt de zienswijze van indiener zich daartegen.	De panden aan de Binckhorstlaan 117 en 119 zijn feitelijk in gebruik als kantoor. Ze zijn daarom in de Tabel Bestaande Activiteiten opgenomen onder het kopje ' Het houden van een bestaand kantoor' en zijn daarmee positief bestemd. De stelling van indiener dat de zienswijze ook is gericht op mogelijke onjuistheden is onvoldoende concreet.

D	<p>Gezien het grote voorgenomen gebouvvolume stelt indiener dat een voorwaarde van 30% sociale huur leidt tot een zeer aanzienlijk aantal woningen in dit segment, met een grote financiële impact. Indiener verkent nu de mogelijkheid om een publieke functie in het gebouwcomplex onder te brengen en wil de optie bespreekbaar maken om een deel van het ruimtelijke aandeel sociale huur in te ruilen voor deze publieke functie. Vanwege de mogelijke belemmeringen die het aangehaalde punt inhoudt voor het ontwikkelplan van de Binckhorstlaan 117-119 verzoekt indiener tot het op dit punt gewijzigd vaststellen van het omgevingsplan.</p>	<p>De voorwaarde dat minimaal 30% van de woningen binnen een initiatief een sociale huurwoningen betreft, volgt rechtstreeks uit de recent vastgestelde Woonvisie. In de beleidsregel Woonkwaliteit is aangegeven onder welke voorwaarden hiervan afgeweken kan worden. Het inruilen van sociale huurwoningen voor een publieke functie valt hier echter niet onder. Gelet op het beleid in de Woonvisie is het niet wenselijk om het omgevingsplan op dit punt aan te passen.</p>
E	<p>Indiener geeft aan dat een hoogbouwproject vraagt om een specifieke parkeeroplossing. De parkeernormen zoals opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan biedt volgens indiener geen ruimte aan specifieke oplossingen. Graag treedt indiener in overleg met de gemeente om de parkeernorm passend te maken bij een duurzame en circulaire oplossing voor parkeerdruk met excessief autogebruik en openbaarvervoersysteem. Vanwege de mogelijke belemmeringen die het aangehaalde punt inhoudt voor het ontwikkelplan van de Binckhorstlaan 117-119 verzoekt indiener tot het op dit punt gewijzigd vaststellen van het omgevingsplan.</p>	<p>Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 6.1. Het college is vanzelfsprekend bereid om met indiener in overleg te treden over de specifieke oplossingen van indiener en nodigt indiener daarom uit het initiatief in te dienen.</p>
F	<p>De eisen en richtlijnen zoals aangeduid in het ontwerp-omgevingsplan ten aanzien van commerciële plinten bieden indiener onvoldoende ruimte. Dat geldt met name voor de definitie van het begrip 'plint', voor de breedte en hoogte van de plint als bouwdeel en ook voor de functionele invulling van de plint in relatie tot het programma. Vanwege de mogelijke belemmeringen die het aangehaalde punt inhoudt voor het ontwikkelplan van de Binckhorstlaan 117-119 verzoekt indiener tot het op dit punt gewijzigd vaststellen van het omgevingsplan.</p>	<p>In de kaart 'Regels Bebouwing', behorende bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit is langs de belangrijkste routes en verbindingen in de Binckhorst de plintregeling opgenomen. Deze regeling is ook van toepassing op de Binckhorstlaan 117-119. De plintregeling houdt in dat voorzien dient te worden in een actieve en representatieve plint.</p> <p>Onder een actieve en representatieve plint wordt verstaan dat zich bedrijvigheid en publieksgerichte functies in de plint bevinden, evenals entrees van woningen (dus geen bergingen, parkeergarages en blinde gevels). Tevens zijn gevels zoveel mogelijk transparant, gericht op wisselwerking met de openbare ruimte. Expeditietoegangen zijn volwaardig onderdeel van het gevelontwerp. Voor de regeling plint geldt een minimale plinthoogte van 8 meter. De plint kan in één of twee bouwlagen gebouwd worden.</p> <p>De hoogte van de plint is met uitzondering van de Binckhorstlaan saldeerbaar, waarbij altijd een minimale plinthoogte geldt van 4,5 meter. Een hogere plint wordt niet tegengegaan.</p> <p>Op een dermate zichtbare locatie, zoals aan de Binckhorstlaan 117-119 is de hoogte en representativiteit van de plint belangrijk voor de kwaliteit van straatbeeld en de openbare ruimte rondom het gebouw. Daarom houdt het college vast aan deze plint regeling voor de Binckhorstlaan.</p>

G	<p>Indiener constateert dat het ontwerp-omgevingsplan refereert aan een EPC-norm van minimaal 0,2 voor woningen. Daarnaast komt in de nota Haagse hoogbouw 'Eyeline en Skyline' eveneens een minimale GPR-norm 8 voor milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, en een waarde van 10 voor het thema energie (hetgeen een verdere verlaging van de EPC-norm vergt) aan bod. Hierbij wordt ook een hoge ambitie voor BREEAM (minimaal Excellent) verwacht. Indiener stelt dat voor hoogbouw het gelijktijdig gebruik van deze instrumenten leidt tot een ongewenst effect, waardoor bepaalde duurzame oplossingen niet (meer) mogelijk zijn. Indiener verzoekt tot het bieden van meer duidelijkheid over de specifieke eisen voor hoogbouw op de Binckhorst (dan wel eenduidig te verwijzen naar de nota Haagse hoogbouw). Indiener verzoekt ook om de nodige ruimte te creëren om in overleg met ontwikkelaars andere duurzame of circulaire maatregelen toe te passen, die tot de gewenste duurzaamheid (en/of circulariteit) leiden. Volgens indiener is het daarbij goed om daarbij te streven naar werkelijke duurzaamheid en niet alleen naar duurzaamheid die binnen de prestatie-instrumenten goed gewaardeerd wordt. Vanwege de mogelijke belemmeringen die het aangehaalde punt inhoudt voor het ontwikkelplan van de Binckhorstlaan 117-119 verzoekt indiener tot het op dit punt gewijzigd vaststellen van het omgevingsplan.</p>	<p>Met de vaststelling van de Hoogbouwnota Eyeline Skyline (RIS298448) in januari 2018 is beleid voor hoogbouw in Den Haag vastgesteld. Dit beleid is vertaald in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit. De duurzaamheidseisen in de Eyeline Skyline zijn in de vastgestelde versie gewijzigd in ambities. De regels van het Bouwbesluit zijn leidend zijn voor Hoogbouwnota Eyeline Skyline, evenals voor het omgevingsplan Binckhorst.</p> <p>Binnen de regels en ambities zijn er veel mogelijkheden op het vlak van duurzaamheid en circulariteit voor de indiener. Het college moedigt indiener aan om hierover met andere ontwikkelaars in gesprek te gaan. Met het opstellen van gebiedspaspoorten en de op te stellen energievisie, beide als uitwerking van de Actualisatie van de Gebiedsaanpak, denkt ook het college hier graag in mee.</p>
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 103 – Duijnstede Beheer B.V. namens Exploitatiemaatschappij Brouwersmolen B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.209

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener dient een zienswijze in als gemachtigde van de Exploitatiemaatschappij Brouwersmolen BV (hierna: Brouwersmolen). Deze zienswijze vult een binnen de publicatietermijn ingediende proforma zienswijze in.</p>	<p>De aanvullende gronden zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.</p>
B	<p>Indiener constateert dat op de verbeelding bij het ontwerp-omgevingsplan een ruime 'milieuzone – geurzone' opgenomen is waarbinnen, volgens regel 7.2.1 onder r en z, geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Het ontwerp-omgevingsplan bevat geen mogelijkheid tot afwijken van deze regel. Naar mening van indiener is de contour niet onderbouwd, veel te ruim en de bijbehorende regeling te streng. Ten aanzien van dat laatste merkt indiener op dat dit in het bijzonder geldt omdat het een transformatiegebied is, waar een zekere flexibiliteit nodig is om de transformatie ook daadwerkelijk mogelijk te maken.</p>	<p>Verwezen wordt naar de specifieke beantwoording op de zienswijzen C tot en met F.</p>
C	<p>Naar mening van indiener moet de geurzone worden verkleind tot de contouren als op figuur 2 en 3 (bijvoorbeeld rondom HAC de gele 12%-hindercontour) én moet een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen voor</p>	<p>In het ontwerp-omgevingsplan is inderdaad abusievelijk een onjuiste geurcontour opgenomen voor de Haagse Asfaltcentrale (HAC). In de factsheet geurhinder (bijlage 11 bij het OER) is aangegeven dat voor de Binckhorst voor het aanvaardbaar</p>

	<p>het realiseren van geurgevoelige objecten indien is aangetoond dat, uitgaande van de vergunde situaties bij bedrijven, bij de geurgevoelige objecten een aanvaardbaar geurhinderniveau kan worden gerealiseerd, gebruikmakend van het afwegingskader dat geldt op grond van het provinciale geurbeleid. Hierbij kan volgens indiener bijvoorbeeld, conform het beleid in de factsheet geur, een hindergrens tot 20% gehinderden acceptabel worden geacht.</p>	<p>geurhinderniveau voor de HAC niet wordt aangesloten bij de Bijzondere Regeling, maar wordt aangesloten bij de 12%-hindergrens conform het provinciale geurbeleid. De reden hiervoor is, dat de Bijzondere Regeling uitgaat van geursituaties bij asfaltcentrales in het algemeen. De 12%-hindergrens wordt afgeleid uit specifieke, recente meetgegevens van de HAC zelf en heeft daarom de voorkeur. Toepassen van het provinciale beleid leidt op basis van de vergunde activiteiten en capaciteit tot een 12%-hindercontour bij 7,5 ouE/m³ als 99,99-percentiel. Deze geurbelasting wordt voor geurgevoelige objecten van het type 1 in de Binckhorst aanvaardbaar geacht.</p> <p>Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van geurgevoelige objecten indien is aangetoond dat bij de geurgevoelige objecten een aanvaardbaar geurhinderniveau kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met hindergrens tot 20% gehinderden acht het college onwenselijk. Het college heeft bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan reeds een afweging gemaakt en bepaald welke mate van geurhinder nog acceptabel wordt geacht door aan te sluiten bij de 12%-hindergrens. Zowel landelijk als provinciaal wordt deze grens van maximaal 12% gehinderden gehanteerd. In het landelijk beleid staat dit in het Nationaal Milieubeleidsplan uit 1989, bij de provincie in het de Beleidsnota geurbeleid provincie Zuid Holland. Deze 12% gehinderdengrens markeert de overgang van een redelijke naar matig leefklimaat. De 20% gehinderden grens betekent de grens van een matig tot slecht leefklimaat waarbij ernstige hinder kan optreden. Het college acht het onwenselijk om af te wijken van deze 12% gehinderdengrens, omdat daarmee naar het oordeel van het college geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.</p>
D	<p>Ten aanzien van het aspect geurhinder geeft indiener ook aan dat in de bijlagen bij het omgevingseffectrapport factsheets en onderzoeken opgenomen zijn. Bijlage 11 bevat de factsheet geur. Hierin wordt de volgende ambitie geformuleerd: Voor het thema geur is de ambitie voor de Binckhorst dat bij geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau. In termen van het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland wordt voor de meest geurgevoelige objecten van het type 1 gestreefd naar een leefomgevingskwaliteit 'redelijk' (met minder dan 12% geurgehinderden) en moet ten minste worden voldaan aan een leefkwaliteit 'matig' (minder dan 20% geurgehinderden en geen ernstig geurgehinderden). Voor het bedrijf HAC wordt expliciet verwezen naar de 12% gehinderden-contour, zodat indiener ook verwacht deze op de plankaart terug te zien. Ook wordt hier expliciet verwezen naar het gemengde karakter en het transitieproces, op grond waarvan meer geurhinder toelaatbaar is dan in een normale woonwijk. Indiener verwacht dit ook in de plankaart en regels terug te zien in plaats van een extra strenge regeling en ruimere geurzone en verzoekt tot aanpassing van het omgevingsplan op dit punt.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder C.</p>
E	<p>Indiener merkt op dat er geen onderzoeksbijlage geur bijgevoegd is.</p>	<p>Het is juist dat er geen onderzoeksrapport ten aanzien van geur als bijlage bij het Omgevingseffectrapport ter inzage is gelegd, omdat een dergelijk onderzoek niet is uitgevoerd. Door Witteveen en Bos is een notitie geschreven die als input heeft gediend bij het opstellen en aanscherpen van de factsheet Geur, zoals deze in bijlage 11 bij het OER is opgenomen. Daarnaast heeft deze notitie als input gediend om de geurcontouren op de verbeelding te bepalen en als input gediend voor het monitoringssysteem.</p>
F	<p>Tevens geeft indiener aan dat indiener een rapportage van Witteveen+Bos (gedateerd op 23 juni 2017) aangaande geur in het omgevingseffectrapport ontvangen heeft. Voor indiener is de status van de rapportage niet geheel duidelijk.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder E. Deze notitie heeft geen formele status.</p>
G	<p>Indiener concludeert dat slechts onderbouwd is dat binnen</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording onder C. Gelet op de</p>

	de rode, donkerblauwe en groene contour op figuur 1, 2 en 3 geen geurgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Daarbuiten zou dat onder voorwaarden wel mogelijk zijn volgens indiener. Indiener verzoekt tot wijziging van de geurzone naar maximaal de 12%-hindercontour rondom het bedrijf HAC. Tevens verzoekt indiener tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de regels om binnen de contour toch geurgevoelige objecten op te nemen en/of gebruikmakend van de ruimte om tot 20% geurgehinderden te accepteren.	motivering onder C ten aanzien van het niet opnemen van een afwijkingsbepaling is het college eveneens niet bereid om een wijzigingsbevoegdheid op de nemen om binnen de contour toch geurgevoelige objecten toe te staan. Naar het oordeel van het college zou daarmee geen sprake meer zijn van een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat.
H	Indiener constateert dat artikel 7 van de planregels verwijst naar het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid. Indiener constateert ook dat het industrieterrein en de bijbehorende geluidszone zijn echter niet aangeduid op de plankaart. Dit geeft onduidelijkheid. De geluidszone en het industrieterrein zijn weliswaar weergegeven in het akoestisch rapport behorende bij de toelichting, maar de toelichting is niet juridisch bindend. Indiener verzoekt tot het aanduiden van het gezoneerde industrieterrein en de geluidszone op de plankaart.	Zoals indiener terecht aangeeft is op de verbeelding geen aanduiding voor het gezoneerd industrieterrein is opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen in het GIS-systeem. Naar het oordeel van het college beperkt dit de rechtszekerheid van bestaande bedrijven op het gezoneerd industrieterrein te veel. Daarom stelt het college de raad voor om het gezoneerd industrieterrein en de bijbehorende geluidszone op de verbeelding op te nemen.
I	Indiener geeft aan dat artikel 7.2.1 onder a van de planregels randvoorwaarden stelt voor 'enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd'. Indiener geeft aan dat in de begripsbepalingen de term 'gevoelige activiteiten' niet opgenomen is. De term 'gevoelige functies' is wel opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen, verzoekt indiener tot het toepassen van eenduidige termen.	In de begripsbepalingen is inderdaad ten onrechte geen definitie opgenomen voor gevoelige activiteit. Daarom stelt het college de raad voor om het begrip 'gevoelige functie' in bijlage 1 bij de regels te wijzigen in 'gevoelige activiteit'.
J	De indiener geeft aan dat de term 'gevel' niet opgenomen is in de begripsbepalingen. Indiener verzoekt om voor een definitie van gevel te verwijzen naar de definitie in de Wet geluidhinder. Zonder deze verwijzing is het volgens indiener niet duidelijk of bij een zogenoemde 'dove gevel' van een geluidsgevoelige bestemming getoetst dient te worden aan de grenswaarden uit de planregels.	In de begripsbepalingen is inderdaad ten onrechte geen definitie opgenomen voor 'gevel'. Daarom stelt het college de raad voor om een definitie voor 'gevel' toe te voegen in bijlage 1 bij de regels en daarbij aan te sluiten bij de definitie in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
K	Als grenswaarde is in de planregels een maximale geluidbelasting van 55 dB(A) gekozen, met een mogelijkheid om te corrigeren voor wat indiener samenvat als " <i>geluid van bedrijven met een niet-continue bedrijfsvoering</i> ". Indiener geeft aan dat de term geluidsbelasting niet gedefinieerd is in de begripsbepalingen behorende bij de planregels. Indiener verzoekt tot het alsnog opnemen van deze definitie. Vooralsnog neemt indiener aan dat de etmaalwaarde wordt bedoeld conform het gestelde in de Wet geluidhinder.	In de begripsbepaling ontbreekt ten onrechte een definitie voor 'geluidbelasting' en daarmee samenhangend ook voor 'etmaalwaarde'. Daarom stelt het college de raad voor om een definitie voor 'geluidbelasting' en voor 'etmaalwaarde' toe te voegen in bijlage 1 bij de regels en daarbij aan te sluiten bij de definitie in artikel 1 van de Wet geluidhinder, rekening houdende met de verschillen tussen wegverkeerslawaai en industriellawaai.
L	Indiener geeft aan dat de grenswaarde van 55 dB(A) aansluit bij de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Indiener verzoekt om aan te sluiten bij de aanknopingspunten die de Interimwet stad- en milieubenadering biedt om al dan niet tijdelijk af te wijken van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder teneinde de ten behoeve van transformatie benodigde flexibiliteit te kunnen bieden.	Het college kiest er bewust voor niet af te wijken van wettelijke bepalingen, zoals de maximale waarde voor industriellawaai, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Het tijdelijk afwijken van grenswaarden uit de Wet geluidhinder is niet mogelijk, omdat de tijdelijkheid van deze afwijking niet kan worden onderbouwd. Een van de uitgangspunten van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Er kan daarom niet vanuit worden gegaan dat bedrijven op het gezoneerd industrieterrein gedurende de looptijd van het plan hun bedrijfsvoering zullen staken en daarmee de geluidsbelasting zal worden verminderd. Het permanent afwijken van de grenswaarde van 55 dB(A) voor industriellawaai acht het college onwenselijk. De Binckhorst is reeds een gebied met relatief veel milieuhinder. Naast industriellawaai is er ook sprake van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, geurhinder, etc. Met de in het omgevingsplan opgenomen normen is er naar het oordeel van het college sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met het generiek afwijken van wettelijke bepalingen zou die aanvaardbaarheid naar het oordeel van het

		<p>college niet meer kunnen worden onderbouwd.</p> <p>Bovendien biedt het omgevingsplan reeds voldoende flexibiliteit om de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied te realiseren. Bestaande milieucontouren kunnen er voor zorgen dat op bepaalde locaties bijvoorbeeld woningbouw lastig te realiseren is. Dat is voor het college echter geen reden om generiek af te wijken van wettelijke milieunormen.</p>
M	<p>Indiener geeft aan dat voor verschillende deelgebieden op de Binckhorst andere regels ten aanzien van hogere waarden gelden. Indiener geeft aan dat, ondanks dat de deelgebieden zijn onderscheiden op de bij de beleidsregels behorende bijlage 'bij beleidsregel ruimtelijke kwaliteit – kaart 1 - ruimtelijk functioneel raamwerk.pdf, dit onzekerheid met zich meebrengt. Indiener verzoekt tot het middels een aanduiding onderscheiden van de deelgebieden op de verbeelding en tot het opnemen van een verwijzing naar de aanduidingen in de planregels.</p>	<p>Ook op de verbeelding zijn reeds deelgebieden aangegeven. De deelgebieden zijn aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding 'overige zone – zone 1', etc. Wel ontbreekt nog een koppeling tussen de naamgeving van de deelgebieden en de gebruikte aanduidingen op de verbeelding. Het college stelt de raad voor om de aanduiding Overige zone – zone 1 op de verbeelding te wijzigen in Overige zone – Spoorboogzone en de aanduidingen voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze aan te passen. Daarnaast stelt het college de raad voor om in bijlage 1 bij de regels het 'Spoorboogzone' te definiëren door te verwijzen naar de aanduiding Overige zone – Spoorboogzone en voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze definities op te nemen.</p>
N	<p>Indiener geeft aan dat indiener de mogelijkheden tot woningbouw aan de Melkwegstraat onderzoekt. Uit eerder onderzoek van de Omgevingsdienst Haaglanden naar de geluidbelasting ter hoogte van de Melkwegstraat, blijkt dat bij een aanzienlijk deel van de onderzochte woningen sprake is van een etmaalwaarde die de maximale geluidbelasting uit de planregels overschrijdt. Indiener geeft aan dat dit echter niet wil zeggen dat er geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Door het treffen van extra akoestische maatregelen aan de gevels van de woningen en door het kiezen van een akoestisch gunstige indeling van de gebouwen, kan het mogelijk zijn geluidsluwe gevels en een aanvaardbaar akoestisch klimaat in de woningen te creëren, zonder dat daarvoor dove gevels nodig zijn. Indiener is van mening dat het overnemen van een maximale geluidbelasting in de planregels een onnodige extra drempel opwerpt voor de transformatie van de Binckhorst. Indiener verzoekt daarom tot het schrappen van de maximale geluidbelasting uit de planregels. Tegen de correctie voor geluid van bedrijven met een niet-continue bedrijfsvoering heeft indiener geen bezwaar.</p>	<p>Het college is het met indiener eens dat het mogelijk is om een dove gevel te vermijden, bijvoorbeeld door toepassing van een vliesgevel met metamaterialen en Helmholtzresonatoren, waarbij op de gevel uiteindelijk de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. De opgenomen planregels staan dit niet in de weg.</p> <p>Het college kan zich echter niet vinden in het standpunt van indiener dat de maximale geluidsnormen in de planregels een onnodige drempel opwerpen voor de transformatie van de Binckhorst. Het college heeft weliswaar de ambitie om de Binckhorst te laten transformeren naar een gemengd woon-werkgebied, maar heeft tevens als taak om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen. De opgenomen maximale geluidbelastingen zijn in dat kader opgenomen.</p>
O	<p>Indiener geeft aan dat het kostenverhaal dat samenhangt met de ontwikkeling van het omgevingsplan voor de Binckhorst opgenomen is in artikel 17 van de planregels en zijn grondslag en wijze vindt in artikel 7v van de Crisis- en herstelwet, onderdeel van de 16^e tranche tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Indiener geeft ook aan dat ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp-omgevingsplan, de 16^e tranche nog niet in werking getreden is. Indiener is daarom van mening dat het kostenverhaal, zoals opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan een wettelijke grondslag mist en daarmee niet mogelijk is. Indiener verzoekt tot aanpassing van het plan op dit punt.</p>	<p>Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan was de 16^e tranche tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet inderdaad nog niet in werking getreden. Ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan zal dat wel het geval zijn, waarmee de raad een grondslag heeft voor de in het omgevingsplan opgenomen regeling voor kostenverhaal.</p>
P	<p>Indiener is van mening omdat niet te voorzien is wanneer de 16^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet ingevoerd wordt, het kostenverhaal niet plaats kan vinden. Daarnaast is indiener van mening dat op dit moment nog onbekend is of bij invoering nog wijzigingen op zullen treden betreffende het kostenverhaal. Daarmee is volgens indiener rechtszekerheid omtrent het kostenverhaal ook bij invoering op dit moment niet aanwezig en uit dat oogpunt niet houdbaar. Indiener verzoekt tot aanpassing van het plan op dit punt.</p>	<p>Zie de beantwoording onder O. De in het omgevingsplan opgenomen regeling voor kostenverhaal zal ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan passen binnen de kaders van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.</p>
Q	<p>Indiener stelt dat niet inzichtelijk is welke kosten gemoed</p>	<p>Een omgevingsplan gericht op organische ontwikkeling kent meer</p>

	<p>zijn met genoemde investeringen en of deze zoals voorgesteld vallen binnen de 'kostensoortenlijst. Indien er van mening dat dit slechts gesteld is. Indien er verzoekt tot wijziging van het plan op dit punt en tot het bieden van meer duidelijkheid omtrent dit punt.</p>	<p>onzekerheden ten aanzien van kostenverhaal dan een regulier bestemmings- en exploitatieplan. Bij organische gebiedsontwikkeling is vooraf nog niet in detail duidelijk welke activiteiten door de markt zullen 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. Deze lijn is opgenomen in par 3.2.4 van het voorgenomen Omgevingsbesluit. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. In artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is bepaald dat de kosten in of op grond van 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. Om die reden kan gewerkt worden met een voorlopige bijdrage.</p> <p>In het omgevingsplan Binckhorst is in aansluiting op de regeling in artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een open norm opgenomen, waarin is bepaald dat bouwplannen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bijdragen aan de investeringen in de Binckhorst. Daarnaast is bepaald op welke wijze de voorlopige bijdrage wordt bepaald en welke verdeelsleutel wordt aangehouden tussen de verschillende type activiteiten. In de beleidsregel worden Kostenverhaal is een raming gemaakt van de te verwachten publieke kosten. Daarnaast is in de beleidsregel de hoogte van de bijdrage van het te investeren bedrag aan publieke voorzieningen opgenomen. Daarmee is voor initiatiefnemers duidelijk welke voorlopige bijdrage zij moeten betalen.</p> <p>Het moment van zekerheid verschuift met deze regeling van het moment van vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan (in het kader van een regulier bestemmingsplantraject) naar het moment van de eindafrekening. Deze eindafrekening is een belangrijke waarborg voor de rechtszekerheid van initiatiefnemers. In artikel 17 van het omgevingsplan is bepaald op welke wijze deze eindafrekening plaatsvindt en is daarnaast de mogelijkheid opgenomen dat initiatiefnemers tussentijds kunnen verzoeken om een eindafrekening, om in een eerder stadium volledige zekerheid te krijgen over de definitief te betalen bijdrage.</p>
R	<p>Indiener stelt dat niet inzichtelijk is of het gestelde dat alle in het plan opgevoerde kosten voldoen aan de PPT-criteria klopt. Indien er betwijfelt of dit geldt voor de onderhavige locatie gelegen aan de Melkwegstraat (perceelnummer 1420 en 1421). Dit is niet inzichtelijk en aannemelijk gemaakt en daarmee ongefundeerd. Indien er wijst er op dat de gemeente aangeeft dat de systematiek van het werken met open normen meebrengt dat niet duidelijk is welke kosten aan welke activiteit worden toegerekend (pag. 84 bestemmingsplan). Daarmee is duidelijk dat niet vastgesteld kan worden of en in welke mate de PPT-criteria gelden en dus juist zijn. Indien er verzoekt tot wijziging van het plan op dit punt en tot het bieden van meer duidelijkheid omtrent dit punt.</p>	<p>Alle kosten die zijn opgenomen in het omgevingsplan en grondslag zijn voor het kostenverhaal zijn toerekenbaar volgens de wettelijke PTP-criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit). Daarbij is het belangrijk om te beseffen dat het exploitatiegebied overeenkomt met het omgevingsplanplangebied en er niet gedifferentieerd wordt naar deelgebieden zoals stedenbouwkundig beschreven of op bouwplanniveau. Naar het oordeel van het college is er immers een onlosmakelijke samenhang tussen de verschillende delen van de Binckhorst. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder Q.</p>
S	<p>De indiener is ook van mening dat niet inzichtelijk is gemaakt of een waardesprong aannemelijk wordt geacht en welke dat is. Indien er geeft aan dat ook niet inzichtelijk is of aannemen in dit specifieke geval correct zijn en er daarmee niet meer kostenverhaal wordt toegepast dan er waardetoename optreedt. Indien er verzoekt tot het verschaffen van inzicht in het optreden van betreffende waardesprong en tot het aannemelijk maken dat deze zich zal voordoen. Indien er benadrukt dat de gemeente Den Haag aangeeft te verwachten dat de waardesprong onvoldoende is om benodigde investeringen goed te maken.</p>	<p>Het wettelijk kostenverhaal is gestoeld op het feit dat er bij transformatie van een relatief weinig intensieve bedrijventerrein naar een meer hoog stedelijk gemengd woon- werkgebied met aantrekkelijke buitenruimte een waardesprong ontstaat waarvan het reëel is om een bijdrage te vragen aan initiatiefnemers die profiteren van deze gemeentelijke investeringen. De mate waarin er sprake is van waardeverstijging is afgeleid uit onderzoeken van externe makelaar Frisia, gemeentelijk ervaring in het gebied bij actieve grondexploitaties als ook vanuit de ontwikkeling van VON-prijzen en stichtingskosten. Daarbij is er niet gerekend met de hoogst mogelijke bijdrage binnen de geraamde bandbreedte maar is er gekozen voor een veilige en haalbare bijdrage. Gegeven de</p>

		<p>gemeentelijke ambitie voor het gebied wordt daarmee tevens geaccepteerd dat de gemeente mogelijk niet alle investeringen zal kunnen verhalen op bouwplannen in het gebied.</p> <p>Bij de eindafrekening zal voor concrete situaties bekeken worden of niet te veel kosten zijn verhaald. Indien bij de eindafrekening blijkt dat geen sprake is van een waardetoename, of dat de waardetoename lager is dan verwacht, zal een verrekening plaatsvinden en (een deel van) de verhaalde kosten worden terugbetaald.</p>
T	<p>Volgens indiener is het onzeker of de benodigde investeringen worden gedaan om de onder 5 genoemde waardesprong mogelijk te maken. Volgens indiener is dit een belemmering voor de ontwikkeling van indiener. Daarmee ontstaat voor indiener onzekerheid of de investeringen in de locatieontwikkelingen zullen gaan renderen naast de extra kosten die door het kostenverhaal ontstaan. Indiener verzoekt tot wijziging van het plan op dit punt en tot het bieden van meer duidelijkheid omtrent dit punt.</p>	<p>Zoals hiervoor aangegeven gaat een omgevingsplan gericht op organische ontwikkeling gepaard met een bepaalde mate van onzekerheid. Op voorhand is niet met zekerheid aan te geven hoe het gebied zich zal ontwikkelen en welke investeringen de gemeente zal (moeten) doen. Wel geven de randvoorwaarden in het omgevingsplan duidelijkheid over de minimale kwaliteit waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. In de Actualisering van de Gebiedsaanpak is bovendien aangegeven welke investeringen de gemeente de komende jaren doet.</p> <p>In het kader van kostenverhaal is sprake van een voorlopige bijdrage en verschuift met de opgenomen regeling voor kostenverhaal van vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan (in het kader van een regulier bestemmingsplantraject) naar het moment van de eindafrekening. Indien bij de eindafrekening blijkt dat de waardesprong lager uitvalt dan de waardesprong waarvan in de exploitatiebijdrage is uitgegaan, vindt een verrekening plaats in het voordeel van indiener.</p>
U	<p>Voor indiener is het niet inzichtelijk welke bruto-nettoberekening toegepast is in de rekensystematiek voor het verdelen van de kosten. Daarmee is voor indiener niet vast te stellen dat de toegepaste berekening aannemelijk en juist is. Verder is het voor indiener niet duidelijk op basis waarvan de verdeelsleutel (gewichtsfactoren) is bepaald die wordt gehanteerd en of die juist en toepasbaar is. Indiener verzoekt tot wijziging van het plan op dit punt en tot het bieden van meer duidelijkheid omtrent dit punt.</p>	<p>Het wettelijk kostenverhaal is gestoeld op het feit dat er bij transformatie van een weinig intensieve bedrijventerrein naar een meer hoog stedelijk gemengd woon- werkgebied met aantrekkelijke buitenruimte een waardesprong ontstaat waarvan het reëel is om een bijdrage te vragen aan initiatiefnemers die profiteren van deze gemeentelijke investeringen. De mate waarin er sprake is van waardeestijging is afgeleid uit onderzoeken van externe makelaar Frisia, gemeentelijke ervaring in het gebied bij actieve grondexploitaties als ook vanuit het verloop van VON-prijzen en stichtingskosten. De waardeestijging is zoals verwacht mag worden ook juist door het van kleur verschieten van het gebied hoger dan het gemiddelde in Den Haag en is het laatste jaar alleen maar in een versnelling gekomen. Op basis van deze verwachte waardesprong is ook de voorlopige bijdrage per functie bepaald, met het idee dat elke ontwikkeling naar vermogen bijdraagt.</p> <p>Alhoewel de gemeente zal aansturen op een effectieve uitvoering van werkzaamheden wordt onderkend dat de nu voorziene gemeentelijke investeringen hoger liggen dan de nu geraamde waardesprong. Hiervan uitgaande zullen dus niet alle kosten verhaald kunnen worden op nieuwe initiatieven in het gebied en wordt er feitelijk macro-aftopping toegepast bij vaststelling van het plan.</p>
V	<p>Indiener wijst op fouten in de berekening van het kostenverhaal. Indiener haalt aan dat aan de sociale woningbouw wel een gewichtsfactor toegekend wordt, maar er verder geen bijdragen in de kosten toegerekend zijn. Dat roept bij indiener de vraag op of andere berekeningen die zijn gemaakt wel juist zijn. Graag krijgt indiener inzicht in de benoemde grondexploitaties, rapporten en andere onderbouwingen die in het bestemmingsplan en de beleidsregel genoemd zijn.</p>	<p>In het omgevingsplan is voor bouwplannen die vallen in de categorie sociale woningbouw niet gerekend met een exploitatiebijdrage en deze zal dan ook niet worden vereist bij vergunningaanvraag. Abusievelijk is in de tabel in artikel 17 van het ontwerp-omgevingsplan een gewichtsfactor van 0,1 opgenomen. Het college stelt de raad voor deze gewichtsfactor uit de tabel in artikel 17 te halen.</p> <p>Vanwege het organische karakter van dit omgevingsplan wordt gebruik gemaakt van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daarmee staat de systematiek van het kostenverhaal centraal en niet een in beton gegoten berekening met vaste uitkomsten. Om deze reden zijn onderliggende ramingen zeer globaal opgesteld. Daarbij is gebruik gemaakt van ramingen binnen gemeentelijke grondexploitaties welke bedrijfsgevoelige informatie</p>

		<p>bevatten en dan ook geheim zijn op grond van artikel 25, lid 2 Gemeentewet, juncto artikel 10 lid 2 sub b, f en g WOB.</p> <p>Initiatiefnemers genieten altijd rechtszekerheid omdat gewerkt wordt binnen stelsel met een voorlopige bijdrage en een eindafrekening waarin mogelijk teveel verhaalde bijdrage inclusief rente wordt terugbetaald. Indien gewenst kan tussentijds worden verzocht om een eindafrekening om in een eerder stadium volledige zekerheid te krijgen over de definitief te betalen bijdrage.</p>
W	<p>Indiener stelt dat het bepaalde in artikel 7.2.1 onder f dat 'de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren' niet meetbaar is. Indiener verzoekt om verduidelijking en aanpassing van het plan op dit punt, dan wel tot verwijdering van deze bepaling, mede aangezien de kwaliteit van bodem via de Wet bodembescherming is geregeld.</p>	<p>De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische verontreinigingen die zijn ontstaan voor 1987 en alle verontreiniging die hierna zijn ontstaan, waarop een zorgplicht van toepassing is. Historische gevallen van bodemverontreiniging worden functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Dit betekent geschikt voor het gebruik en gericht op bronaanpak. In de wet is een zorgplicht opgenomen (artikel 13) op basis waarvan moet worden gezorgd dat de bodem niet (verder) wordt verontreinigd. Als er toch een verontreiniging optreedt dienen maatregelen te worden genomen om de verontreiniging zoveel mogelijk ongedaan te maken. De zorgplicht geldt alleen voor zogenaamde 'nieuwe' bodemverontreinigingen, dit zijn gevallen die op of na 1 januari 1987 zijn ontstaan.</p> <p>Met de regel in artikel 7.2.1 onder f wordt het beleid uit de Nota bodembeheer vertaald in het omgevingsplan. Met deze nota wordt invulling gegeven aan het duurzaam en verantwoord beheer van de bodem in de gemeente Den Haag. Een van de uitgangspunten uit deze nota is standstill op beheergebiedniveau: de kwaliteit van de bodem mag op het schaalniveau van de gemeente Den Haag niet verslechteren. Daarmee heeft de gemeenteraad een aanvullende ambitie gesteld.</p> <p>Standstill op gebiedsniveau betekent dat de bodemkwaliteit in het beheergebied niet mag verslechteren. Binnen het beheergebied is een vermindering van de kwaliteit, alleen toelaatbaar als elders in het beheergebied een verbetering van de bodemkwaliteit wordt gerealiseerd. Dit wordt bewerkstelligd door eisen te stellen aan de kwaliteit van grond die het gebied binnenkomt (de toepassingseis). Daarnaast is, onder voorwaarden, hergebruik van grond binnen het gebied mogelijk. Bij het hergebruik zal de kwaliteit van toepassings- en herkomstlocatie van elkaar kunnen afwijken. De grond blijft echter binnen het gebied, zodat de kwaliteit van het gebied als geheel niet wijzigt (standstill). De aangevoerde grond voldoet altijd aan de gewenste kwaliteit. Hierdoor zal de bodemkwaliteit op gebiedsniveau niet verslechteren. Dit is meetbaar, omdat de grondstromen moeten worden gemeld. Zodoende wordt toezicht gehouden op het grondstromen en daarmee op de standstill op gebiedsniveau.</p> <p>Het college is met indiener eens dat de planregel an sich niet voldoende duidelijk is en stelt daarom een beleidsregel op om deze open norm uit te werken.</p>
X	<p>Indiener begrijpt niet waarom in artikel 7.2.1 onder x bepaald is dat voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval in pandig gerealiseerd moeten worden. Indiener verzoekt tot verwijdering of verruiming van deze regel, zoals reeds opgenomen in het 'Huishoudelijk Afvalplan Den Haag 2016-2020'.</p>	<p>Uitgangspunt van het afvalbeleid is dat de afvalinzamelvoorziening in pandig (of in of om het huis bij grondgebonden woningen) wordt opgelost. Reden hiervoor is dat het faciliteren van afvalscheiding aan huis zorgt voor meer afvalscheiding. Pas als afvalscheiding in pandig niet mogelijk is, wordt bekeken of dit in de openbare ruimte mogelijk is. In bestaande woongebouwen is bij het ontwerp geen rekening gehouden met in pandige afvalinzameling doordat op het moment van de totstandkoming van de betreffende woongebouwen andere eisen golden. Daarom is in bestaande woongebieden veelal gekozen voor ORAC's. In de Binckhorst is echter sprake van transformatie en zal dus (vrijwel) uitsluitend sprake zijn van nieuwe woongebouwen. Juist bij deze nieuwbouwontwikkelingen of transformatieopgaves zijn er volop mogelijkheden om afvalinzameling in pandig op te lossen. Om deze</p>

		reden heeft de raad voor Binckhorst (vooralsnog) het besluit genomen om niet over te gaan tot het plaatsen van (ondergrondse) inzamelfaciliteiten in de openbare ruimte en dient gescheiden afvalinzameling in pandig plaats te vinden.
Y	Ten aanzien van artikel 7.2.2 onder h stelt indiener dat onduidelijk is wanneer voldaan wordt aan de eis dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie. Indiener verzoekt tot verwijdering dan wel nadere specificering van deze bepaling.	Naar aanleiding van de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland stelt het college de raad voor om de regel in artikel 7.2.2 onder h aan te passen en in de beleidsregel 'Klimaatadaptatie' meer handvatten te geven wanneer voldaan wordt aan de regels ten aanzien van klimaatadaptatie.
Z	Indiener acht het stellen van eisen door middel van beleidsregels onwenselijk. De indiener geeft aan dat beleidsregels in principe te allen tijde door het college gewijzigd kunnen worden. Gezien de hoeveelheid regels in artikel 7, waarin wordt verwezen naar de beleidsregels, brengt dit een grote mate van onzekerheid met zich mee. Indiener verzoekt daarom tot aanpassing van het plan op dit punt. Daarbij ontvangt indiener graag een toelichting op de wijze waarop hiermee wordt omgegaan en waarmee de onzekerheid omtrent het wijzigen van beleidsregels wordt weggenomen.	<p>Het omgevingsplan Binckhorst is een organisch omgevingsplan met een looptijd van twintig jaar. Om ruimte te kunnen bieden aan initiatieven uit de markt is een flexibel plan met open normen noodzakelijk. Deze open normen worden uitgewerkt in beleidsregels, waarmee rechtszekerheid ontstaat. Deze constructie vindt zijn grondslag in de Algemene wet bestuursrecht en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.</p> <p>De beleidsregels zorgen voor consistent overheidshandelen in de uitvoeringspraktijk. Zij maken duidelijk hoe het college een bevoegdheid in concrete gevallen zal toepassen, in dit geval bij het beslissen op aanvragen om omgevingsvergunning of verzoeken om reservering. Daarmee dragen beleidsregels bij aan een voorspelbare overheid en het voorkomen van willekeur bij de uitoefening van bevoegdheden.</p> <p>De beleidsregels kunnen weliswaar door het college worden aangepast gedurende de looptijd van het plan. De rechtszekerheid is echter geborgd doordat de norm in het omgevingsplan is opgenomen en niet kan worden gewijzigd. Uitsluitend de invulling van de norm kan gedurende de looptijd van het plan worden aangepast.</p> <p>Verwezen wordt ook naar de Algemene beantwoording onder 4.5.</p>
AA	Indiener constateert dat artikel 7.2.6 bepaalt dat de wijziging en/of het opheffen van het gezoneerd industrieterrein mogelijk is indien aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Indiener vraagt zich af waarom een gelijksoortige bepaling niet voor andere bedrijven opgenomen is en wijst daarbij in het bijzonder op de 'milieuzone – geur'. Indiener verzoekt tot aanpassing van het plan op dit punt.	In artikel 7.2.1 sub z van het ontwerp-omgevingsplan is de bevoegdheid opgenomen dat het college de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' onder voorwaarden kan aanpassen of van de verbeelding kan verwijderen. Daarmee voorziet het ontwerp-omgevingsplan in de door indiener verzochte mogelijkheid. Het college merkt tevens op dat in geval van het gezoneerd industrieterrein sprake is van een bijzondere situatie. De regels van het omgevingsplan maken het door het toelaten van diverse activiteiten binnen de functie Transformatiegebied het wijzigen van activiteiten buiten het gezoneerd industrieterrein direct mogelijk indien wordt voldaan aan de randvoorwaarden.
BB	In aanvulling op het gestelde onder AA geeft indiener aan dat niet geborgd is dat het plangebied zal transformeren tot een gemengd woon-werkgebied als de afvaloverslag vertrekt of wanneer de milieubelasting afneemt. Indiener vraagt waarom er geen uitsterfregeling opgenomen is? Indiener verzoekt tot het alsnog opnemen van een dergelijke uitsterfregeling. Indiener geeft ook aan dat dit ook geldt voor de overige 'zwaardere' bedrijfsactiviteiten in de Binckhorst.	Twee belangrijke uitgangspunten van het omgevingsplan zijn dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten en het gebied zich op organische wijze kan transformeren. Het opnemen van een uitsterfconstructie past niet bij deze uitgangspunten. Wel zijn zwaardere bedrijven met een specifieke maatbestemming (zie tabel 2 bij de regels) bestemd, waardoor uitsluitend vergelijkbare bedrijven kunnen terugkeren bij vertrek van deze bedrijven. Vestiging van een nieuwe afvaloverslag bij vertrek van de huidige afvaloverslag is echter onwaarschijnlijk, waarmee na vertrek van de afvaloverslag transformatie naar een gemengd woon-werkgebied wel degelijk voor de hand ligt.
CC	Indiener geeft aan dat de gebiedsaanduiding 'gebiedsaanduiding overige zone – zone 3' weergegeven is op de verbeelding, maar niet opgenomen is in de regels. Indiener verzoekt tot het opnemen van deze gebiedsaanduiding in de regels.	Indiener geeft terecht aan dat op ruimtelijkeplannen.nl de gebiedsaanduiding 'overige zone – zone 3' is opgenomen, maar in de regels van het omgevingsplan deze gebiedsaanduiding niet voorkomt. Met deze gebiedsaanduiding (en de overige gebiedsaanduidingen 'overige zone – zone 1 t/m 5) worden de verschillende deelgebieden binnen de Binckhorst aangeduid. Het college stelt de raad voor om de aanduiding Overige zone – zone 3 op de verbeelding te wijzigen in Overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein en de aanduidingen voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze aan te passen. Daarnaast stelt het college de

		raad voor om in bijlage 1 bij de regels 'Binckhorsthaven en Maanplein' te definiëren door te verwijzen naar de aanduiding Overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein en voor de overige deelgebieden op vergelijkbare wijze definities op te nemen.
DD	Ten aanzien van de salderingsregel zoals opgenomen in artikel 21 geeft indiener aan dat in de 'Ten geleide' het volgende staat: "Een andere substantiële bijdrage aan de flexibiliteit van dit omgevingsplan is de mogelijkheid om voor diverse thema's te salderen. Dit instrument biedt ruimte om van gemeentelijke normen af te wijken, mits de totale gebiedskwaliteit verbetert." Voorts is bepaald dat voor de openbare ruimte residentiekwaliteit in acht wordt genomen en bij de inrichting rekening wordt gehouden met het Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik), bouwhoogte en hoogte van de plint, de minimale FSI en de gecumuleerde geluidsbelasting. De mogelijkheid te salderen is volgens indiener daarmee feitelijk beperkt. Indiener verzoekt tot verruiming van de salderingsregels.	Per planregel is afgewogen of afwijking hiervan mogelijk is onder de voorwaarden van saldering. Hierbij is gekeken naar de wettelijke beperkingen (van wettelijke normen kan niet worden afgeweken), naar de ambities voor de Binckhorst, het borgen van een veilige en gezonde leefomgeving en de wens voor meer flexibiliteit. Tegelijkertijd blijkt dat in een aantal beleidsstukken waarin in het omgevingsplan naar verwezen wordt al ruimte voor flexibiliteit is opgenomen, voorbeelden hiervan zijn bezonning en parkeren. Voor de overige regels geldt dat het college van mening is dat het generiek afwijken van deze regels niet mogelijk en/of wenselijk is, ook niet als daar meerwaarde op een ander thema voor in de plaats komt. Verwezen wordt ook naar de Algemene beantwoording onder 4.4.
EE	Ten aanzien van artikel 22 geeft indiener aan dat artikel 22 voor de saldering verwijst naar artikel 20. Dit is niet correct omdat artikel 20 de experimenteerbepaling bevat. Indiener verzoekt tot aanpassing van deze verwijzing naar het juiste artikel, te weten artikel 21. Indiener geeft ook aan dat in de beleidsregels ook verwezen wordt naar een verkeerde nummering van de regels.	Indiener geeft terecht aan dat in artikel 22 een onjuiste verwijzing is opgenomen naar artikel 20, in plaats van 21. Het college stelt de raad voor dit aan te passen. Daarnaast past het college de onjuiste verwijzing naar artikel 21 in plaats van 20 voor wat betreft de saldering in de beleidsregels aan.
FF	Gezien de beoogde en gewenste flexibiliteit en transformatie van het gebied is het volgens indiener onduidelijk waarom in de Beleidsregels inzake de ruimtelijke kwaliteit onderscheid is gemaakt tussen 'primaat werkfunctie' en 'primaat woonfunctie'. Mede omdat expliciet is aangegeven dat wanneer de afvaloverslag uit het gebied vertrekt, het gebied zal transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Nu vereist is dat de vierkante meters die niet in gebruik waren voor wonen behouden blijven en niet aangewend mogen worden voor de activiteit wonen én wonen is toegestaan vanaf de 1e verdieping en hoger (mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies) is dit niet in lijn met wat beoogd wordt. Indiener verzoekt tot aanpassing van het plan op dit punt en tot het laten vervallen van deze regel, dan wel de mogelijkheid te bieden hiervan af te wijken.	De ambities voor de Binckhorst zijn vastgelegd in vier verschillende pijlers. Twee van die pijlers zijn 'Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad' en 'Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied'. Het college acht het daarmee van belang dat er binnen de Binckhorst woningen ontwikkeld worden, maar tegelijkertijd voldoende ruimte blijft voor functionele bedrijvigheid met werkgelegenheid voor inwoners van Den Haag. De ervaring leert dat met name deze functionele bedrijvigheid onder druk kan komen te staan door de hogere opbrengsten van woningen. Daarom heeft het college het 'primaat werken' opgenomen, waarmee verzekerd kan worden dat ook ruimte voor economische functies in de Binckhorst aanwezig blijft. Primaat werken is opgenomen voor de gebieden waar het college met name ruimte ziet voor bedrijvigheid met aanvullend woningbouw. Aan gebieden waar het college meer ruimte ziet voor woningbouw, bijvoorbeeld de Trekvlitzone waar milieucontouren beperkt zijn en door de ligging langs/nabij de Trekvliet een aantrekkelijk woongebied kan worden gecreëerd, heeft het college 'primaat wonen' toegekend. In tegenstelling tot de gebieden met primaat werken is hier op de begane grondlaag ook ruimte voor wonen. Gelet op bovenstaande stelt het college voor om beide aanduidingen te behouden.
GG	Ten aanzien van artikel 7 geeft indiener aan dat dit artikel bepaalt dat er rekening gehouden wordt met cultuurhistorische waarden. Indiener stelt vast in de Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit vervolgens wordt verwezen naar kaart 3 'Waardevolle bebouwing'. Voor indiener is onduidelijk op welke wijze deze kaart tot stand is gekomen. Met name de bebouwing die als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt is voor indiener niet te achterhalen. De beleidsdocumenten waar in de "Factsheet Cultuurhistorische waarden" naar wordt verwezen geven deze informatie ook niet. Indiener verzoekt tot aanpassing van de kaart en tot het niet opnemen van bebouwing als karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol als deze bebouwing niet door het provinciaal en gemeentelijk beleid als zodanig wordt aangemerkt.	Verwezen wordt naar de Algemene beantwoording onder 8.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding, (bijlage bij de) regels en beleidsregels:

Verbeelding

- De geurcontour wordt aangepast conform de contour van 7,5 ouE/m³ als 99.99-percentiel;
- Er wordt een aanduiding opgenomen voor het gezoneerd industrieterrein en de bijbehorende geluidszone;
- De gebiedsaanduidingen Overige zone-zone 1 t/m 5 worden vervangen door de gebiedsaanduidingen Overige zone - Spoorboogzone, Overige zone - Gasfabriekterrein, Overige zone - Binckhorsthaven en Maanplein, Overige zone - Begraafplaatszone en Overige zone - Trekvlietzone.

Regels

- Artikel 7.2.2 sub a onder 6 wordt geschrapt;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt aangevuld met een omgevingsvergunningsplicht voor slopen;
- Artikel 7.2.2 sub g wordt onderstreept, aangezien dit artikel wordt uitgewerkt in een beleidsregel 'Cultuurhistorische waarden';
- in de tabel in artikel 17 'Kostenverhaal' van de regels wordt de gewichtsfactor van 0,10 gewijzigd in 0,00;
- De verwijzing in artikel 22 sub a onder 3 naar artikel 20 wordt gewijzigd in artikel 21.

Bijlagen bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels wordt het begrip 'gevoelige functie' gewijzigd in 'gevoelige activiteit'.
- In bijlage 1 bij de regels wordt een definitie voor het begrip 'gevel' opgenomen, waarbij wordt aangesloten bij de definitie die is opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- In bijlage 1 bij de regels worden een definities voor de begrippen 'etmaalwaarde' en 'geluidsbelasting' opgenomen, waarbij wordt aangesloten bij de definitie die is opgenomen in in artikel 1 van de Wet geluidhinder, rekening houdend met de verschillen tussen wegverkeerslawaaai en industrielawaaai,
- In bijlage 1 bij de regels Begripsbepalingen en wijze van meten worden "Spoorwegboogzone", "Gasfabriekterrein", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Begraafplaatszone" en "Trekvlizone" toegevoegd en in de definities wordt verwezen naar de betreffende gebiedsaanduiding op de verbeelding;

Beleidsregels

- De beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering, wordt gewijzigd in 'Klimaatadaptatie'. In deze beleidsregel wordt aangegeven hoe initiatiefnemers kunnen aantonen dat zij rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering op de waterhuishouding.
- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel 'Bodem' toegevoegd.
- Aan de beleidsregels wordt een nieuwe beleidsregel 'Cultuurhistorie' toegevoegd.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt B, C, D, H, I, J, K, M, V, W, Y, CC, EE, GG en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 104 – Local Development B.V. en Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met derden B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.210

Ingediend d.d.: 2 november 2017

1.1.1 Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener (Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met derden BV en Local Investment BV (Amvest/Local)) dient een zienswijze voor het deelgebied Maanweg, meer specifiek de kadastrale percelen AP1673, 1172, 1663, 1664, 1442, 1441, 1329, 1351 en 1352. Indiener wordt per 21 december 2017 eigenaar van perceel AP1152 en overweegt de verwerving van de overige percelen (al dan niet met derden) aan de Maanweg. Indiener heeft een plan voor de integrale ontwikkeling van de desbetreffende percelen uitgewerkt in een gebiedsvisie. Die gebiedsvisie is ook bekend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag, aldus indiener. Indiener geeft aan dat de gebiedsvisie past in de gemeentelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de Binckhorst. De gebiedsvisie sluit ook aan bij het woonbeleid van de regio Haaglanden ten aanzien van de menging van sociaal wonen en andere huurniveaus. Tevens houdt het plan van indiener in stedenbouwkundig opzicht rekening met het profiel van de wijk Voorburg-West en verbindt deze wijk met het nieuwe woongebied.</p>	<p>Het college is graag bereid om, als uitwerking van de actualisering van de Gebiedsaanpak, samen met indiener en overige belanghebbenden een gebiedspaspoort op te stellen voor de zone langs de Maanweg tussen de Melkwegstraat en Binckhorstlaan. In dat kader, dan wel in het kader van een verzoek om reservering of aanvraag om omgevingsvergunning zullen de plannen van indiener beoordeeld dan wel getoetst worden.</p>
B	<p>Indiener constateert dat het ontwerp-omgevingsplan een andere systematiek heeft dan een tot dusver gebruikelijk bestemmingsplan en dat het omgevingsplan zeer omvangrijk is. Indiener geeft aan op korte termijn niet te overzien welke gevolgen het ontwerp-omgevingsplan kan hebben voor de grondposities/eigendommen van partijen in het plangebied. Daarom richt indiener deze zienswijze tegen het gehele ontwerp-omgevingsplan, inclusief het omgevingseffectrapport en tegen alle onderdelen daarvan.</p>	<p>Het college kan vanzelfsprekend alleen reageren op de concrete zienswijzen die indiener naar voren heeft gebracht. Onder C en D wordt op deze punten ingegaan.</p>
C	<p>Indiener geeft aan dat in ieder geval vast dient te staan dat bestaande planologische rechten verbonden aan de percelen gelegen aan de Binckhorstlaan 117-119 gecontinueerd blijven in het ontwerp- en het definitieve omgevingsplan en dus niet wegbestemd worden. Voor zover dat niet het geval is of blijkt te zijn, richt de zienswijze van indiener zich daartegen.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Dit gebruik kan worden voortgezet. Voor de percelen Binckhorstlaan 117 en 119 gaat het om kantoor.</p> <p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst Noord is de bestemming Gemengd-2 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2, dienstverlening, gezondheidszorg, detailhandel in volumineuze goederen, kantoor toegestaan.</p> <p>Bedrijven in de categorieën 1 en 2, dienstverlening, gezondheidszorg en detailhandel in volumineuze goederen zijn ook in het omgevingsplan Binckhorst toegestaan, echter is hiervoor wel een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. Deze vergunning wordt verleend indien wordt aangetoond dat aan de opgenomen randvoorwaarden in artikel 7.2 wordt voldaan. Het introduceren van deze omgevingsvergunningsplicht zou gezien kunnen worden als een beperking ten opzichte van het vigerende plan, echter is deze noodzakelijk gelet op de geboden flexibiliteit in het omgevingsplan (zie ook 4.1).</p>
D	<p>Indiener geeft aan dat het ontwerp-omgevingsplan op een aantal punten op gespannen voet staat met de door indiener opgestelde gebiedsvisie voor de Maanweg (zie onder A). In het ontwerp-omgevingsplan is de locatie van</p>	<p>De aanduiding 'primaat wonen' bepaalt uitsluitend dat, naast behalve op de verdieping(en) ook op de begane grondlaag de activiteit wonen is toegestaan. Naast deze regeling die is opgenomen in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit' gelden ook de</p>

	<p>indiener aangeduid als 'primaair woongebied'. Voor indiener is onduidelijk hoe deze bestemming zich verhoudt tot een aantal bestaande en mogelijk belemmerende functies in en nabij het deelgebied zoals het tankstation op percelen AP1441 en 1329 aan de Maanweg en de beton- en asfaltcentrales aan de Zonweg, de Melkweg en Binckhorstlaan. Daarnaast is ook onduidelijk of de eis ten aanzien van de hoogte van bijdrage van de ontwikkelende partij aan de gebiedsexploitatie in dit deelgebied wel aansluit op de eis ten aanzien van de vrijkaderuimte. Indiener benadrukt dat dit voorbeelden van mogelijk belemmeringen zijn en geeft aan dat volledigheid in deze fase nog niet mogelijk is.</p>	<p>andere (relevante) randvoorwaarden in artikel 7.2. Deze randvoorwaarden bepalen uiteindelijk of een specifieke activiteit op de locatie van indieners toegestaan is. Zo moet onder meer rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en mag deze niet onevenredig worden belemmerd. Deze bepaling kan er toe leiden dat bijvoorbeeld de richtafstanden van de beton- en asfaltcentrales dusdanige beperkingen opleveren dat op de locatie van indiener woningbouw niet of beperkt mogelijk is. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat indieners voldoende rekening houden met deze bestaande bedrijvigheid. In het GIS-systeem zijn huidige milieuocontouren opgenomen, waarmee indieners een globaal beeld kunnen krijgen hoe kansrijk hun initiatief is.</p> <p>Ten aanzien van de vraag naar de relatie tussen de gevraagde exploitatiebijdrage en het continue netwerk van openbare kades merkt het college op dat de exploitatiebijdrage volledig wordt gebaseerd op het nieuw te realiseren programma (de zogenoemde bouwplannen), waarbij per functie verschillende bijdragen zijn vastgelegd. Dit staat volledig los van het feit dat de gemeente voornemens is fors te investeren in de kwaliteit van de buitenruimte en daartoe een ruimtelijke reservering heeft vastlegt om tot een logisch aaneengeschakelde openbare ruimte te komen.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 105 – Bestuur Binck Zuid B.V.

Raadsadres: RAAD.2017.211

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	<p>Indiener (Binck Zuid BV) dient een zienswijze in voor het deelgebied Binck Eiland. Binck Zuid BV is een samenwerking van BPD Ontwikkeling BV, Vorm Ontwikkeling BV en Local Investment BV. Indiener geeft aan dat de voorgenomen reactie van op 12 oktober besproken is met een planjurist van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. De zienswijze van indiener heeft betrekking op de percelen en opstellen aan de Binckhorstlaan 401-403, ook bekend onder de kadastrale percelen 'Gravenhage AP1830, AP1831, AP2001, AP2003A3 en AP2003A4.</p>	<p>De ontwikkeling van Binck Eiland loopt vooruit op het omgevingsplan. Met het oog op transformatie na vertrek van de drukkerij is voor het voormalige SDU complex de Kavelambitie Binckhorstlaan 401 - 403 (RIS291424) vastgesteld. De Ontwikkelingscombinatie Binck Zuid B.V. heeft het erfpachtrecht van het voormalige complex van de SDU aan de Binckhorstlaan 401-403 verworven met als doel om de locatie te herontwikkelen van een kantoor- en bedrijfsfunctie naar wonen, commerciële ruimte en horeca. Het voorgenomen programma past niet in het vigerend bestemmingsplan en het huidige erfpachtcontract. In dit kader zijn er tussen de ontwikkelaar en de gemeente afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het Hoofdlijnenakkoord project Binck Eiland (RIS295808) van 12 december 2016 en de Overeenkomst inzake Binck Eiland van 26 april 2017. Hierna is gestart met de transformatie. De vergunningen voor de transformatie van het kantoorgebouw (fase 1) zijn inmiddels onherroepelijk vergund. De aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik voor de 2e en 3e fase ligt nu ter beoordeling voor.</p>
B	<p>Indiener constateert dat het ontwerp-omgevingsplan een andere systematiek heeft dan een tot dusver gebruikelijk bestemmingsplan en dat het omgevingsplan zeer omvangrijk is. Indiener geeft aan op korte termijn niet te overzien welke gevolgen het ontwerp-omgevingsplan kan hebben voor de grondposities/eigendommen van partijen in het plangebied. Daarom richt indiener deze zienswijze tegen het gehele ontwerp-omgevingsplan, inclusief het omgevings-effectrapport en tegen alle onderdelen daarvan.</p>	<p>Het college kan vanzelfsprekend alleen reageren op de concrete zienswijzen die indiener naar voren heeft gebracht. Onder A, C, D en E wordt op deze punten ingegaan.</p>

<p>C</p>	<p>Volgens indiener moet in ieder geval vast staan dat de bestaande planologische rechten gecontinueerd blijven in het nieuwe omgevingsplan en dus niet wegbestemd worden. Voor zover deze rechten niet gecontinueerd worden, maakt indiener hier bezwaar tegen.</p>	<p>Het ontwerp-omgevingsplan maakt onderscheid in bestaande en nieuwe activiteiten. Bestaande activiteiten zijn opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten', in bijlage 2 bij de regels. Voor de locatie Binckhorstlaan 401-403 betreft het 75 woningen, 172 m² wvo reguliere detailhandel en 212 m² bvo lichte horeca. Dit betreft de verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van het kantoorgebouw waarnaar indiener in zijn zienswijze verwijst.</p> <p>In het vigerend bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst Zuid) is de bestemming Kantoor opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en kantoren toegestaan. Het kantoorgebouw wordt met de verleende omgevingsvergunning inmiddels getransformeerd. De daarachter gelegen bedrijfszalen zijn ten onrechte niet de Tabel bestaande activiteiten opgenomen. Het college stelt de raad voor om het adres Binckhorstlaan 401-403 op te nemen als bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar.</p> <p>De bestaande bouwmassa is op basis van het bepaalde in artikel 3 sub b toegestaan. In het 3D-model waarnaar in artikel 3 sub b wordt verwezen was abusievelijk de bouwmassa van het te transformeren kantoorgebouw niet opgenomen. Het college stelt de raad voor het 3D-model op dit punt aan te passen.</p>
<p>D</p>	<p>Tevens maakt indiener kenbaar dat het ontwerp-omgevingsplan afwijkt van de onderstaande overeenkomsten, een reeds aan indiener verleende vergunning en de overeengekomen procedure aanvraag omgevingsvergunning. Indiener stelt dat deze niet meegenomen lijken te zijn in het omgevingsplan, ondanks dat zij de afgelopen periode intensief besproken zijn met de gemeente Den Haag. Indiener wijst op afwijkingen van het omgevingsplan ten opzichte van de navolgende stukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdlijnenakkoord Project Binck Zuid, getekend op 12 december 2016; • Overeenkomst inzake Binck Eiland die is afgesloten tussen de Gemeente Den Haag en Binck Zuid B.V getekend op 26 april 2017; • De onherroepelijke verleende vergunning inclusief de ontheffingen voor de transformatie van het kantoorgebouw naar 73 woningen en 2 commerciële ruimten met kenmerk 201620264/6303166; • Aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik inclusief aanvullingen met kenmerk 201620519/6263121 (waar het ontwerp-omgevingsplan redelijkheidshalve geen toetsingskader voor kan zijn). 	<p>Met de Kavelambitie Binckhorstlaan 401 – 403, het Hoofdlijnenakkoord project Binck Eiland van 12 en de Overeenkomst inzake Binck Eiland van 26 april 2017 heeft het college de Ontwikkelingscombinatie Binck Zuid B.V. een aantal randvoorwaarden gegeven. Daarmee heeft de Ontwikkelingscombinatie zijn plannen verder uitgewerkt. Vanuit de gedachte van eenduidig bestuur zou het niet redelijk zijn om via het omgevingsplan Binckhorst alsnog afwijkende kaders stellen. Om die reden stelt het college de raad voor om de voor het omgevingsplan relevante afspraken te vertalen in het omgevingsplan. Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een aanpassing van de minimale breedte van de kade aan de havenzijde ter hoogte van het te transformeren kantoorgebouw en de te realiseren eengezinswoningen naar 6 meter; • een aanpassing van de minimale breedte van de kade bij de torens naar 8 meter; • een aanpassing van de minimale bouwhoogte op de kaart Regels bebouwing bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit van H=13/30/50 naar H=9/30/50 om de eengezinswoningen mogelijk te maken; • een aanpassing van de minimale bouwhoogte op de kaart Regels bebouwing bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit naar 3 meter om de parkeergarage mogelijk te maken; • het opnemen van een minimale bouwhoogte, maximale bouwhoogte en maximale hoogte voor hoogteaccenten op de kaart Regels bebouwing bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit van H=13/36/50 voor het voormalige kantoorgebouw aan de Binckhorstlaan dat getransformeerd wordt naar wonen en commerciële voorzieningen; • een aanpassing van de maximale bouwhoogte de kaart Regels bebouwing bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit van H=13/22/50 naar H=13/24/50 om de lage toren van zeven verdiepingen mogelijk te maken; • Het schrappen van de minimale FSI voor BinckEiland. <p>In paragraaf 2.4.1 van het OER wordt de tekst zodanig aangepast dat deze in lijn is met de randvoorwaarden.</p> <p>Zoals onder C aangegeven is de reeds verleende vergunning voor de transformatie van het kantoorgebouw als bestaande activiteit opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten'. Daarmee is deze verleende vergunning meegenomen in het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst en wijkt het ontwerp-omgevingsplan niet af van de reeds verleende vergunning.</p>

		<p>De aanvraag om omgevingsvergunning strijdig gebruik inclusief aanvullingen met kenmerk 20160519/6263121 is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan. Indiener geeft terecht aan dat het ontwerp-omgevingsplan geen toetsingskader is. De aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Binckhorst 1989. Bij het bepalen of het afwijken van het vigerende bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening zal, naast de afspraken in het Hoofdlijnenakkoord Project Binck Zuid, ook getoetst worden aan het beleid dat ten grondslag ligt aan het ontwerp-omgevingsplan.</p>
E	<p>De afwijkingen die indiener signaleert hebben onder andere betrekking op, maar zijn niet beperkt tot, de onderstaande punten uit de regels en beleidsregels die deel uitmaken van het ontwerp-omgevingsplan:</p> <p>Ruimtelijke kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Openbare kade van het Waterfrontpark met een vrije breedte van 26 meter • Openbare kade van de Binckhaven met een vrije breedte van 8 meter • Regeling Plint met een minimale hoogte van 8 meter en zonder bergingen, parkeergarages en blinde gevels • Waardevolle bebouwing (met name de brug van de Binckhorstlaan) • Ten aanzien van het bedoelde onder a tot en met d verzoekt indiener om de plannen zoals overeengekomen met de gemeente Den Haag op 26 april 2017 over te nemen in het omgevingsplan. <p>Woonkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toets op differentiatie woningtype • Sociale huurwoningen. • Ten aanzien van het bedoelde onder a en b verzoekt indiener om de programmatische afspraken inclusief mogelijkheden om af te wijken zoals gemaakt in de overeenkomsten tussen indiener en gemeente over te nemen in het omgevingsplan. <p>Regels bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimale bouwhoogte van 13 meter <p>Bestaande activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reservering 75 appartementen • Bedrijfshal (is niet opgenomen in de lijst bestaande activiteiten) <p>Saldering</p> <p>Kosten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankosten • Opbrengen 	<p>Het college heeft, zoals hiervoor aangegeven de hiervoor genoemde stukken vergeleken met het omgevingsplan Binckhorst en stelt de raad voor het omgevingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Specifiek ten aanzien van de genoemde onderdelen merkt het college het volgende op:</p> <p>Ruimtelijke kwaliteit Verwezen wordt naar de beantwoording onder D. Wat betreft waardevolle bebouwing geldt dat uitsluitend de brug over de Binckhorst als waardevolle bebouwing is bestempeld. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Algemene beantwoording onder 8. Dit is echter niet in strijd met de gemaakte privaatrechtelijke afspraken.</p> <p>Woonkwaliteit Privaatrechtelijk zijn afspraken gemaakt over het te realiseren woonprogramma. Deze afspraken wijken af van de regels die zijn opgenomen in de beleidsregel Woonkwaliteit. In deze beleidsregel wordt daarom een uitzondering gemaakt voor BinckEiland.</p> <p>Regels bebouwing Verwezen wordt naar de beantwoording onder D.</p> <p>Bestaande activiteiten Verwezen wordt naar de beantwoording onder C.</p> <p>Saldering Saldering is een instrument om extra flexibiliteit te bieden. Met de onder C, D en E voorgestelde wijzigingen is het omgevingsplan in lijn met de privaatrechtelijk gemaakte afspraken. De via saldering extra geboden flexibiliteit beperkt indiener dan ook niet.</p> <p>Kosten Het college heeft een overeenkomst gesloten met de Ontwikkelingscombinatie Binck Zuid B.V (26 april 2017). Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en gelden de kosten en opbrengsten, zoals bepaald in artikel 17 van het ontwerp-omgevingsplan niet voor indiener.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de bijlagen bij de regels, de beleidsregels en het OER:

Regels

- Het adres Binckhorstlaan 401-403 wordt opgenomen als bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar.

Bijlagen bij de regels

- In het 3D-Model wordt de bouwmassa van het te transformeren kantoorgebouw aan Binckhorstlaan 401-403 opgenomen.

Beleidsregels

- Op de kaart Regels bebouwing bij de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit wordt voor BinckEiland (het gebied tussen Binckhorstlaan, Trekvliet, Binckhorsthaven en de grens met de gemeente Leidschendam-Voorburg:
 - de minimale bouwhoogte ter plaatse van de voormalige bedrijfshal van H=13/30/50 naar H=9/30/50 verhoogd om de eengezinswoningen mogelijk te maken;
 - een aanpassing van de minimale bouwhoogte naar 3 meter om de parkeergarage mogelijk te maken;
 - een minimale bouwhoogte, maximale bouwhoogte en maximale hoogte voor hoogteaccenten van H=13/36/50 opgenomen voor het voormalige kantoorgebouw aan de Binckhorstlaan 401-403 dat getransformeerd wordt naar wonen en commerciële voorzieningen;
 - voor de twee torens de maximale bouwhoogte van H=13/22/50 naar H=13/24/50 gewijzigd om de lage toren van zeven verdiepingen mogelijk te maken;
 - de minimale FSI geschrapt;
 - de minimale breedte van de kade aan de Binckhorsthavenzijde ter hoogte van het te transformeren kantoorgebouw en de te realiseren eengezinswoningen gewijzigd in 6 meter;
 - langs de Trekvliet de minimale breedte van de kade gewijzigd in 8 meter.
- In de beleidsregel 'Woonkwaliteit' wordt een uitzondering gemaakt voor BinckEiland. De regels ten aanzien van sociale woningbouw en woningtypologie gelden niet voor deze ontwikkeling.

OER

- In paragraaf 2.4.1 wordt de opsomming vervangen door:
'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.'
- In paragraaf 2.4.1 wordt de volgende tekst aan het eind van deze paragraaf toegevoegd: 'Bij Binck Eiland wordt afgeweken van de breedte van de onbebouwde kade van 26 meter zoals die onderdeel is van het Waterfrontpark en beschreven is in de artikel 7.2.2 sub 4.'

Bijlagen bij het OER

- In de factsheet 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt de volgende tekst in paragraaf 6 onder punt 4 toegevoegd: 'Bij Binck Eiland wordt afgeweken van deze breedte van de onbebouwde kade van 26 meter'.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt C, D en E en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Zienswijze 106 – De Besturing

Raadsadres: RAAD.2017.212

Ingediend d.d.: 2 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener stelt dat het pand van indiener omschreven is als “meubelfabrieken”. Dit is onjuist omdat het pand van indiener een atelier is waar meerdere creatieve en culturele ondernemers en kunstenaars gevestigd zijn. Het pand van indiener is vergelijkbaar met MOOOF, Binck36 en de Caballerofabriek. Indiener is daarom van mening dat de omschrijving “bedrijfsverzamelgebouw” of “mixed concept” ook op het pand van indiener van toepassing moet zijn.	Indiener constateert terecht dat geen sprake meer is van meubelfabrieken. In 1992 is een vergunning verleend ten behoeve van een functiewijziging van bedrijfsgebouw naar atelier. Het college stelt de raad daarom voor om het pand aan Saturnusstraat 91 in de Tabel bestaande activiteiten niet langer te noemen in de tabel ‘bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter’. In de Tabel is het pand reeds ook opgenomen als creatieve industrie. Naar het oordeel van het college doet die borging recht aan de bestaande activiteiten van indiener.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de bijlage bij de regels:

- Het pand van indiener wordt niet langer opgenomen als ‘bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter’ in de Tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren

Zienswijze 107 - N.V. Haagse Milieu Services

Raadsadres: RAAD.2017.214

Ingediend d.d.: 6 november 2017

Samenvatting en beantwoording zienswijze

	Zienswijze:	Reactie:
A	Indiener dient een zienswijze in voor de locatie van de N.V. Haagse Milieu Services (hierna: HMS) aan de Plutostraat 1 in Den Haag. Op de genoemde locatie vinden naast de inzameling van huishoudelijk afval ook activiteiten aangaande gladheidsbestrijding en de algemene coördinatie rondom Oud en Nieuw plaats. Deze activiteiten zijn calamiteitendiensten voor inwoners van de gemeente Den Haag en vinden plaats in opdracht van de gemeente Den Haag. Indiener stelt dat het maximaal geluidniveau (LA_{MAX}) als gevolg van deze activiteiten in de huidige situatie buiten beschouwing blijft. Indiener constateert dat in het ontwerp-omgevingsplan in artikelen 7 en 24 voor diverse deelgebieden maximale geluidwaarden opgenomen zijn. In deze artikelen is volgens indiener niet bepaald dat het maximale geluidniveau van een calamiteitendienst (zoals gladheidsbestrijding) buiten beschouwing blijft. Indiener verzoekt daarom om de geluidbelasting als gevolg van een calamiteitendienst uit te zonderen van de genoemde regels. Dit om de calamiteitendienst van indiener niet te belemmeren.	In het Activiteitenbesluit is in artikel 2.22 lid 1 geregeld dat alleen het maximale geluidniveau LA_{max} ten gevolge van het uitrukken van motorvoertuigen ten behoeve van ongevallenbestrijding, brandbestrijding en gladheidsbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval buiten beschouwing blijft bij toetsing aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit (artikel 2.17 en 2.20 en 6.12). Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAR,LT), dat als etmaalwaarde wordt samengevat in de geluidbelasting, geldt niet dat het Activiteitenbesluit buiten beschouwing kan blijven (tenzij het expliciet is geregeld in een vergunning van een type C inrichting). Indiener geeft terecht aan dat het buiten toetsing houden van de maximale geluidniveaus LA_{max} ten gevolge van de calamiteitendienst ten onrechte niet is opgenomen in de regels en beleidsregels van het ontwerp-omgevingsplan. Het college stelt de raad voor dit in het plan aan te passen. Overigens zijn in artikel 24 geen grenswaarden voor de maximale geluidniveaus (LA_{max}) opgenomen, maar slechts grenswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAR,LT) wegens gezoneerd industrielaawaai dan wel equivalente geluidniveaus (Leq) wegens weg/railverkeerslawaai.
B	Met betrekking tot tabel ‘Bestaande activiteiten’ in bijlage 2 wijst indiener er op dat het adres van zijn bedrijf vermeld is als Plutostraat 100 terwijl de juiste adressering van het bedrijf van indiener Plutostraat 1 moet zijn. Indiener verzoekt om de genoemde tabel te wijzigen en de adressering aan te passen in Plutostraat 1. Indiener geeft ook aan dat als met Plutostraat 100 een ander bedrijf bedoeld wordt, dat de activiteiten van indiener toegevoegd moeten worden aan de tabel.	In de tabel ‘Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter)’ is voor het adres Plutostraat 100 een vuiloverslagstation opgenomen. Het college stelt de raad voor dit adres te wijzigen in Plutostraat 1.

C	<p>Indiener constateert dat bij het ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsplan bijlagen bij de regels zijn gevoegd. In bijlage 2 van de regels is de tabel 'Bestaande activiteiten' opgenomen. Uit deze tabel is voor indiener op te maken dat voor HMS de richtafstanden voor geluid 30 meter, voor geur 10 meter en voor gevaar 10 meter zijn. Uit deze richtafstanden concludeert indiener, door middel van bijlage 1 'Begripsbepalingen en de wijze van meten' van de regels, dat HMS valt onder bedrijfs categorie 3.1. In het huidige bestemmingsplan (Binckhorst Noord van 16 april 2015 met kenmerk NL.IMR0.0518.BP0273F) is opgenomen dat de activiteiten van HMS vallen onder categorie 4.1 van de handreiking bedrijven en milieuzonering. Aangezien de activiteiten van HMS niet zijn gewijzigd, zijn de activiteiten nog steeds aan te duiden als categorie 4.1. Indiener verzoekt om de nu in de tabel 'Bestaande activiteiten' opgenomen richtafstanden aan te passen naar de richtafstanden die gelden voor een bedrijf uit milieucategorie 4.1.</p>	<p>De bestaande activiteiten van het bedrijf van indiener zijn abusievelijk onjuist vermeld in de Tabel bestaande activiteiten. Ter plaatse is sprake van een gemeentewerf met een maximale richtafstand van 30 meter voor zowel geluid, geur als gevaar. Daarnaast is sprake van een vuiloverslagstation met een maximale richtafstand van 200 meter voor geluid, 200 meter voor geur en 30 meter voor gevaar. Het college stelt de raad voor om beide activiteiten op te nemen in de tabel 'bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter' met de hiervoor genoemde richtafstanden.</p>
D	<p>Met betrekking tot bijlage 41 bij het ontwerp-omgevingsplan verzoekt indiener om bevestiging dat naast het omgevingsplan ook de besluiten zoals het Activiteitenbesluit en het Besluit omgevingsrecht van kracht blijven totdat de Omgevingswet daadwerkelijk van kracht wordt.</p>	<p>Volgens de huidige bekende planning zal de Omgevingswet inderdaad in 2021 in werking treden. Het college kan bevestigen dat, volgens de huidige inzichten en bekende informatie, het Activiteitenbesluit en Besluit Omgevingsrecht van kracht blijven totdat de Omgevingswet van kracht wordt.</p>

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de bijlagen bij de regels

Bijlage bij de regels

- In bijlage 1 bij de regels wordt opgenomen dat de maximale geluidniveaus L_{Amax} ten gevolge van de calamiteitendienst buiten toetsing van de etmaalwaarde blijft;
- In de tabel bestaande activiteiten in bijlage 2 bij de regels wordt in de tabel 'Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand voor geluid groter dan 10 meter)' het adres Plutostraat 100 gewijzigd in Plutostraat 1.
- In de tabel bestaande activiteiten wordt voor het bedrijf aan Plutostraat 1 opgenomen:
 - Vuiloverslagstation met een maximale richtafstand van 200 meter voor geluid, 200 meter voor geur en 30 meter voor gevaar;
 - gemeentewerf met een maximale richtafstand van 30 meter voor zowel geluid, geur als gevaar.

Gelet op bovenstaande reactie stelt het college de raad voor de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft punt A, B en C.

Bijlage 2: Gewijzigde documenten

Hieronder volgen alle gewijzigde documenten die als bijlagen behoren bij het vaststellingsbesluit ‘Gewijzigd voorstel van het college inzake vaststelling omgevingsplan Binckhorst’ (RIS299317).

Bijlage 1: Aangepaste versie OER Binckhorst (zonder bijlagen)

Bijlage 2: Aanvulling OER 27 ii 2018 aanvulling oer

Bijlage 3: Factsheet Bodemkwaliteit

Bijlage 4: Factsheet Cultuurhistorische waarden

Bijlage 5: Factsheet Geur

Bijlage 6: Factsheet omgevingslawaaï

Bijlage 7: Factsheet Ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 8: Factsheet Wonen

Bijlage 9: Factsheet Radarverstoringsgebieden

Bijlage 10: Factsheet Economie

Bijlage 11: Bijlage bij OER - Confrontatie C

Bijlage 12: Bijlage bij OER 180227 nieuw eindrapport botsproeven d01

Bijlage 13: Rapportage ladderonderbouwing bedrijfsruimte Binckhorst

Bijlage 14: Rapportage ladderonderbouwing creatieve industrie Binckhorst 2018

Bijlage 15: Rapportage ladderonderbouwing detailhandel en horeca Binckhorst

Bijlage 16: Rapportage ladderonderbouwing kleinschalige kantoren Binckhorst

Bijlage 17: Rapportage ladderonderbouwing wonen Binckhorst

Bijlage 18: Aangepaste versie planregels Binckhorst (zonder bijlagen)

Bijlage 19: Bijlage 2 bij planregels - bestaande activiteiten inclusief wijzigingen t.o.v. ontwerp versie 15-02-2018

Bijlage 20: Bijlage 1 bij planregels Begripsbepalingen en wijze van meten inclusief wijzigingen vaststelling versie 15-02-2018

Bijlage 21: Bijlage bij planregels - Monitor planregels OER Binckhorst

Bijlage 22: Aangepaste Beleidsregel Kostenverhaal

Bijlage 23: Verbeelding NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-42ON 2018-02-27

Bijlage 24: Advies Commissie voor de m.e.r. a2985tsea

Bijlage 25: Kaart planologische bouwrechten

Bijlage 1:
Aangepaste versie OER Binckhorst (zonder bijlagen)

Binckhorst

Ten geleide

De wetgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving maakt momenteel een grote transitie door. Praktijkervaringen met gebiedsontwikkeling vragen om meer integraliteit en flexibiliteit. Hiervoor is nieuwe wetgeving nodig: de Omgevingswet. Deze nieuwe wet vervangt ruim twintig wetten op onder meer het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Sommige projecten mogen vooruitlopend op de Omgevingswet al gebruik maken van diverse mogelijkheden die deze wet biedt. Dit is geregeld in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De Binckhorst is hierin opgenomen (in de 7^{de} tranche, 2014 en in de 15^{de} tranche, 2017); zie voor een uitgebreide toelichting bijlage 45. Op basis van deze wet kan voor de Binckhorst een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' worden opgesteld. Omdat in de Omgevingswet de term bestemmingsplan wordt vervangen door 'omgevingsplan', wordt voor de Binckhorst ook deze term gehanteerd.

De Binckhorst, een volwaardige stadswijk die werkt

De komende decennia ontwikkelt de Binckhorst zich verder tot een veelzijdige stadswijk die in verbinding is met stad en regio. Het gebied zal van 'kleur' verschielen: 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.

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.

Aandacht voor huidige bewoners en gebruikers

Vooraf naar de kwaliteit kijken, dat klinkt mooi op papier, maar biedt deze benadering wel voldoende zekerheid dat de gemeente geen toestemming geeft voor een plan waar huidige bewoners of bedrijven last van hebben? Voor bestaande activiteiten en gebruikers is het natuurlijk belangrijk dat zij er van op aan kunnen dat nieuwe plannen hun belangen niet schaden. Die rechtszekerheid blijft overeind. Sterker nog: van een gedetailleerd omschreven bestemmingsplan wordt vaak afgeweken. Feitelijk biedt het omgevingsplan meer zekerheid. Wat er komt is nog niet duidelijk, maar dat initiatieven aan de vooraf gestelde omgevingskwaliteit moeten voldoen en dat de invulling van het plan wordt gemonitord, staat bovenaan.

De verschillen tussen dit omgevingsplan en een bestemmingsplan

Op het eerste gezicht lijkt dit omgevingsplan veel op een bestemmingsplan. Er zijn regels; een kaart (verbeelding) en een toelichting (dit omgevingsplanrapport). Het doel is ook nog steeds gelijk: een juridisch-planologisch kader bieden waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst. Echter, voorheen beperkte een bestemmingsplan zich tot de ruimtelijke ordening en lagen onder meer milieuregels in andere wetgeving vast. Nu komen ze samen in het omgevingsplan waarin de gemeente haar ambities voor de Binckhorst vastlegt. In totaal gaat het om ongeveer dertig thema's, waarbij ook nieuwe thema's als sociale veiligheid en gezondheid een plaats hebben in het plan. Deze thema's hebben met elkaar gemeen dat ze allemaal verband houden met (de kwaliteit van) de fysieke leefomgeving.

Er is dus sprake van een breder palet aan thema's in een omgevingsplan. Maar ook de instrumenten in een omgevingsplan zijn vernieuwd en uitgebreid ten opzichte van een bestemmingsplan. In plaats van het in detail vastleggen van alle regels en randvoorwaarden mag een omgevingsplan meer werken met spelregels en dus meer ruimte geven voor flexibiliteit en onzekerheid. Uiteraard wordt de rechtszekerheid van bestaande gebruikers hierbij gerespecteerd.

Samenvatting

Nieuwe spelregels, nieuwe mogelijkheden!

In de Binckhorst is volop ruimte om te groeien

Met het omgevingsplan voor de Binckhorst presenteert de gemeente Den Haag een nieuwe aanpak, speciaal gericht op het ontwikkelen van dit deel van de stad. Niet alleen zet het omgevingsplan nieuwe spelregels op een rij voor iedereen die bouw- of ontwikkelplannen heeft. Ook nodigt de gemeente ondernemers, ontwikkelaars en bewoners uit om met elkaar kansen te benutten. In de Binckhorst zijn die kansen er volop. Daarom geeft Den Haag juist in deze wijk op een nieuwe manier vorm aan de toekomst van de stad.

In deze samenvatting

- 1: **Nieuwe spelregels:** Met dit omgevingsplan loopt de gemeente Den Haag vooruit op de Omgevingswet die binnen een paar jaar overal in Nederland van kracht is. Waarom doen we dat? Wat is een omgevingsplan en wat is het verschil met een bestemmingsplan?
- 2: **Hoe zijn we gekomen tot dit omgevingsplan?:** Opstellen van het omgevingsplan is gedaan in zes stappen. Hoe zien die stappen eruit?
- 3: **Waarborgen van een goede leefomgeving:** Meer ruimte voor initiatief is wat het omgevingsplan mogelijk maakt. Hoe waarborgt de gemeente dat initiatieven goed passen bij de ambities voor de wijk? En: wat moet er nog gebeuren om het omgevingsplan voor de Binckhorst definitief te maken?

Dit is de Binckhorst

Direct naast het stadscentrum van Den Haag bevindt zich de Binckhorst. Stoer, en industrieel, en goed bereikbaar met uitstekende voorzieningen. Het is bekend als industrie-, bedrijventerrein en havengebied, maar er is meer. Anders dan veel andere Haagse wijken liggen er in dit gebied nog veel mogelijkheden open. Letterlijk en figuurlijk is er ruimte. Om te wonen en te leven. Om te ondernemen en te groeien. Kortom, in de Haagse Binckhorst is de toekomst dichterbij dan ooit.

1. Nieuwe spelregels: Waarom een omgevingsplan?

In 2018 gaan ruim twintig wetten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu samen op in de nieuwe Omgevingswet. Gemeente Den Haag kiest ervoor om daar nu al ervaring mee op te doen. Daarom werken we in de Binckhorst niet met een standaard bestemmingsplan, maar met een omgevingsplan.

De Binckhorst is op dit moment een van de gebieden in Nederland waar de mogelijkheden van het omgevingsplan worden getest. Dat wil zeggen: de gemeente legt voor het gebied geen gedetailleerd plan vast, zoals dat in een bestemmingsplan vaak wel gebeurde. Deze aanpak sluit goed aan bij de doelstelling om de Binckhorst stapsgewijs en op een natuurlijke manier te laten groeien.

Door keuzes voor het inrichten van de wijk meer open te laten, ontstaat ruimte om beter en sneller in te spelen op initiatieven van bewoners en marktpartijen. Tegelijk geldt ook voor bestaande bedrijven dat zij hun activiteiten in de Binckhorst kunnen voortzetten. Daarnaast helpen we ondernemers, bewoners en initiatiefnemers in de Binckhorst om kansen te benutten. Door te testen wat het betekent om in dit gebied met een omgevingsplan te werken, doen de gemeente en de stad ervaring op.

Zo leren we spelenderwijs hoe deze ingrijpende wetswijziging in Den Haag het beste vorm kan krijgen.

Wat verandert er in de aanpak?

- *Van details naar sturen op hoofdlijnen*
In Nederland zijn we gewend om tot in detail vast te leggen hoe een gebied er over pakweg tien jaar

uit moet zien. Met het complexer worden van de maatschappij werkt deze werkwijze steeds minder of zelfs belemmerend voor nieuwe niet voorziene ontwikkelingen. Daarom doet de gemeente het nu anders: een eindbeeld is er voor de Binckhorst niet in detail, maar globaal. Er is natuurlijke groei mogelijk. Daardoor is de planning ook minder vastomlijnd.

- *Van ruimtelijke functies naar kwaliteit van de leefomgeving*

Het omgevingsplan gaat uit van kwaliteiten. Dus: 'dit gebied is bedoeld voor bedrijvigheid', in plaats van 'op dit stuk grond mogen alleen garages, of woonwinkels komen', zoals dat in een traditioneel bestemmingsplan zou hebben gestaan.

- *Van voorschriften naar open normen*

Omdat het omgevingsplan uitgaat van kwaliteit, richt de gemeente zich bij ruimtelijke ontwikkelingen minder op voorschriften 'zo moet het, en anders niet'. In plaats daarvan zijn er open normen en voorwaarden opgesteld: 'zo mag het'. Dit geeft initiatiefnemers meer vrijheid om met alternatieve oplossingen te komen.

De looptijd: van tien naar twintig jaar

Het tempo waarin de verandering van bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied gaat plaatsvinden, is afhankelijk van het tempo waarin de markt initiatieven ontplooit. Het omgevingsplan voor de Binckhorst heeft daarom een looptijd van twintig jaar, in plaats van de gebruikelijke tien jaar die voor een bestemmingsplan van toepassing is.

Bij deze aanpak van de stedelijke ontwikkeling past voor de gemeente ook een andere benadering. De gemeente schetst kaders en bepaalt de randvoorwaarden. De invulling en uitwerking ligt bij de markt. Initiatiefnemers mogen hierbij rekenen op een ondersteunende rol van de gemeente om plannen te helpen realiseren.

2. Hoe is dit omgevingsplan tot stand gekomen?

In het voorjaar van 2014 is de Binckhorst aangewezen als experiment in het kader van de Omgevingswet. Vanaf dat moment is er binnen de gemeente veel gebeurd om het omgevingsplan voor het gebied voor te bereiden. Op dit moment ligt het ontwerp-omgevingsplan ter inzage en kan een ieder zienswijzen indienen gedurende de termijn van de terinzagelegging. Het plan treedt pas echt in werking als het definitief is en vastgesteld door de gemeenteraad (naar verwachting in het najaar van 2017).

Gebouwen, wegen en groenvoorzieningen, maar ook bodem, lucht en water. In een omgevingsplan komt een groot aantal thema's op het gebied van ruimtelijke ordening én milieu samen. Ook onderwerpen als sociale veiligheid en gezondheid moeten aandacht krijgen bij het omgevingsplan voor de Binckhorst. De thema's hebben met elkaar gemeen dat ze allemaal verband houden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Aan deze vernieuwende aanpak moet ook de gemeente wennen. Voorheen beperkte een bestemmingsplan zich tot de ruimtelijke ordening en lagen milieuregels in andere wetgeving vast. Nu komen ze samen in het omgevingsplan waarin de gemeente haar ambities voor het gebied vastlegt. In totaal gaat het om ongeveer dertig thema's. Kenmerkend voor hoe het omgevingsplan werkt, is dat de gemeente deze beleidsthema's ieder voor zich zorgvuldig toetst, maar ook steeds in onderlinge samenhang bekijkt en weegt.

Het ontwerp van het omgevingsplan is opgesteld in zes fases:

Fase 1: Eerst is op een rij gezet welke regels er volgens het beleid van de gemeente voor de Binckhorst gelden. Kortgezegd gaat het om beantwoorden van vragen als: Wat mag er? Wat kan er? En welke activiteiten vinden er nu al plaats?

Voor elk thema is in deze fase onderzocht hoe het zich verhoudt tot de huidige situatie. Een voorbeeld: als het om milieu gaat, geldt er in woonwijken in en om de stad een bepaalde norm voor wat er aan geluid is toegestaan. Vervolgens is de vraag of die geluidsnorm ook voor het gebied van de Binckhorst moet gelden. Door met elkaar te bepalen dat dit geen standaard woonwijk is, ontstaat ruimte, zolang maar de wettelijke norm gehandhaafd blijft.

Door de huidige situatie van de wijk in beeld te brengen, wordt ook duidelijk wat er in de toekomst al dan niet mogelijk is. Hierbij is er speciale aandacht voor de continuïteit van de huidige gebruikers en bewoners. Ook zijn de ambities in kaart gebracht, zoals de wens om in de Binckhorst naast bedrijvigheid ook een functie als 'wonen' mogelijk te maken.

Fase 2: De onderlinge samenhang wordt in deze fase bekeken: botsen huidige activiteiten met de ambities, en hoe verhouden de ambities van bijvoorbeeld 'wonen' en 'meer bedrijvigheid' zich tot elkaar? Verleent de gemeente toestemming voor woningen op een bepaalde locatie? Dan betekent dit ook meer autoverkeer en dus uitstoot. Thema's kunnen juist ook positief op elkaar inwerken. Door groen en water toe te voegen is de wijk bijvoorbeeld beter voorbereid op gevolgen van klimaatverandering.

Naar aanleiding van wat deze confrontaties hebben opgeleverd, zijn ambities aangepast als dat nodig of wenselijk bleek te zijn.

Fase 3: In deze derde fase zijn de ambities uit fase 1 en 2 samengevoegd en de randvoorwaarden bepaald. Deze kunnen per deelgebied van de Binckhorst verschillen; afhankelijk van de specifieke randvoorwaarden en ambities die voor een specifiek deelgebied gelden. Dit werkproces van fasen levert uiteindelijk de regels van het omgevingsplan op waarmee de gemeente initiatieven kan toetsen.

Voorbeeld: De drie fases in de praktijk

De ambitie om woningbouw toe te staan in het deelgebied Trekvlizzone is een mooi voorbeeld om te laten zien hoe het werkproces van de drie fasen er concreet uit ziet.

De basisinformatie op een rij = fase 1

In dit voorbeeld zijn in elk geval drie gemeentelijke beleidsthema's van belang, namelijk wonen, archeologie en geluid. Doel van het woonbeleid van Den Haag is om voldoende woningen te (laten) bouwen om in de vraag te voorzien. Bij het thema archeologie geldt als uitgangspunt dat bodemschatten ongeschonden in de grond blijven of zorgvuldig worden opgegraven. Voor geluid is bepaald dat er een rustig tot levendig woon- en leefklimaat geldt, met een maximale geluidbelasting van 55dB (decibel). Daarnaast staat de gemeente er de gebiedsvisie op na. Die is kortweg: Den Haag wil deze wijk ontwikkelen tot een gemengd woon/werk-gebied.

Vragen stellen om knelpunten te ontdekken = fase 2

Als je ruimte geeft aan bouw van woningen, hoe verhoudt dit zich tot de gebiedsvisie? Wat gebeurt er als je diezelfde gebiedsvisie confronteert met het thema geluid en archeologie? En is het beleid om geluid te beperken tot 55dB strijdig met de omringende activiteiten die zich in het gebied bevinden? Door vragen te stellen geeft fase 2 inzicht in eventuele tegenstrijdigheden.

Het omgevingseffectrapport gebruikt hiervoor het begrip 'confrontaties'. Er kunnen zich bijvoorbeeld knelpunten voordoen tussen de beleidsthema's en de gebiedsvisie, tussen de beleidsthema's en de huidige situatie of tussen de beleidsthema's onderling. Als het gaat om toestaan van woningbouw in de Trekvlizzone geldt als uitkomst van deze fase dat de verschillende beleidsambities geen onoverbrugbare spanningen blootleggen.

Ambities samenvatten in een totaalplaatje = fase 3

Aan de hand van fase 1 en 2 zijn gestructureerd de aandachtspunten en vragen doorlopen om een goede ambitie en/of randvoorwaarden op te stellen voor de verschillende deelgebieden. Ambities en randvoorwaarden worden in deze derde fase vertaald in concept-planregels. Op basis van deze regels is woningbouw in de Trekvlizzone mogelijk gemaakt en zijn de belangen van archeologie en geluid ook geborgd.

Bij een specifieke aanvraag zal de gemeente uiteindelijk, na vaststelling van het omgevingsplan, beoordelen of op een specifieke locatie woningbouw past binnen de regels zoals die in het omgevingsplan zijn opgenomen.

De uitkomsten van fase 1 t/m 3 zijn in een voorontwerp naar buiten gebracht zodat reacties in een vroeg stadium meegenomen konden worden in het vervolgproces. De reacties op het voorontwerp zijn integraal opgenomen in de Nota van Beantwoording voorontwerp omgevingsplan Binckhorst en voorzien van een beantwoording. Ook is de input uit deze reacties is meegenomen in het vervolgproces.

Fase 4: De gemeente toetst of nieuwe initiatieven die op het eerste gezicht goed passen bij de algemene ambitie voor de Binckhorst, daadwerkelijk in lijn zijn met de randvoorwaarden (uit fase 3). Dit gebeurt door 'botsproeven' uit te voeren. Het uitgangspunt hierbij is dat een plan is toegestaan als het in principe uitvoerbaar is; en als ook aan het milieubelang en de andere randvoorwaarden wordt voldaan. Het gaat er in deze fase niet alleen om of een ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden, maar ook om de toets of de regels wel voldoende zekerheid bieden. Alleen zo kan de gemeente Den Haag waarborgen dat de gewenste kwaliteit voor een deelgebied daadwerkelijk uit de verf komt.

In deze fase wordt ook gekeken of extra flexibiliteit kan worden toegevoegd. De salderingsmethode wordt gebruikt om extra flexibiliteit en mogelijkheden te bieden om kansrijke initiatieven die net niet passen toch mogelijk te maken met als 'tegenprestatie' een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit. Er kan alleen afgeweken van vooraf bepaalde regels en te allen tijde moet worden voldaan aan de wettelijke norm.

Voorbeeld: Voor de Trekvlietzone is bepaald dat dit een rustig gebied is om te wonen. Daar horen bepaalde randvoorwaarden bij, zoals de hoeveelheid geluid. Door dit in normen te vertalen is goed te meten en te toetsen wat de stand van zaken is. Zo is de gemeente in staat te bepalen of een verzoek van een bedrijf om zich in Trekvlietzone te vestigen binnen het plan voor dat deelgebied past.

Fase 5: De uitkomsten van de botsproeven zijn aanleiding geweest om gestelde kaders aan te passen. De resultaten van de proeven en de flexibiliteit die de saldobenadering mogelijk maakt, worden in deze fase samengebracht in het Omgevingseffectrapport (OER); en in de regels van het omgevingsplan.

Fase 6: Het omgevingsplan geldt voor twintig jaar. In die periode kan er veel veranderen, en juist aan die flexibiliteit komt het omgevingsplan tegemoet. Hoewel de markt dus ruimte krijgt om kansen te benutten, houdt de gemeente regie op de ontwikkeling van de Binckhorst door te monitoren en waar nodig bij te sturen. Zo blijven we gedurende de planperiode alert. Dat is nodig om bij te houden hoeveel ruimte er nog is voor nieuwe ontwikkelingen, in te spelen op nieuwe kansen, en om effecten die ongewenst zijn te voorkomen en bij te sturen.

3. Waarborgen van een goede leefomgeving

Het is de taak van de gemeente om de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Binckhorst te bewaken. De rechtszekerheid voor gebruikers van het gebied staat voorop. Het moet duidelijk zijn waaraan een nieuw initiatief moet voldoen. En: betrokkenen moeten snel weten of hun plan haalbaar is of niet.

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 klein deel 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.

Een paar belangrijke voordelen van het omgevingsplan op een rij:

- Er zijn minder aanpassingen van de regels nodig. De integrale toetsing in het omgevingsplan gaat over de hoofdlijnen. Hierdoor is de regelgeving over een langere periode voorspelbaar voor ontwikkelaars.
- Meer vrijheid in locatiekeuze. Voor een perceel zijn altijd meerdere mogelijkheden, in plaats van dat de gemeente van tevoren een bepaalde bestemming toewijst. Deze benadering nodigt de markt uit om met creatieve, innovatieve oplossingen te komen. Er wordt bijvoorbeeld niet geregeld welk bedrijf zich ergens mag vestigen, maar dat de bedrijven in die specifieke zone niet te veel lawaai mogen maken.
- De gemeente houdt bij het (digitaal) verstrekken van informatie al rekening met de thema's en regels die van toepassing zijn. Dit bespaart planmakers tijd en kosten, want zij hoeven alleen aandacht te besteden aan de onderwerpen die voor hun plan een rol spelen.

Meer flexibiliteit in de ruimtelijke keuzes betekent zeker niet dat de gemeente de ontwikkeling van het gebied loslaat

De Binckhorst is er klaar voor

Na een periode van teruglopende economische activiteit komt er vaart in de ontwikkeling van de wijk. De stedelijke economie trekt aan, en zeker in de Binckhorst liggen kansen voor het grijpen. De gemeente investeerde afgelopen jaren al volop in de bereikbaarheid. Ook voor het verder verbeteren van de openbare ruimte liggen de plannen klaar. De gemeente houdt bij de investeringen in de openbare ruimte en de infrastructuur rekening met de behoeften van de huidige en nieuwe gebruikers. De visie voor en kwaliteit van de deelgebieden is hierbij steeds de rode draad.

Door de vernieuwende aanpak van het omgevingsplan ontvouwt zich een nieuw perspectief. Niet alleen voor de wijk, maar ook voor de manier waarop gemeente en partijen in de stad samenwerken. De toekomst van de Binckhorst is een toekomst waarin natuurlijke groei een belangrijk kenmerk zal zijn voor het ontwikkelen van deze bijzondere Haagse wijk.

Ook de rol van de gemeente Den Haag verandert. Er is goed over nagedacht wat dit betekent, maar de praktijkervaring is de proef op de som. Daarom horen we graag uw reactie. Net als de Binckhorst is ook het omgevingsplan in ontwikkeling.

Met de vernieuwende aanpak van het omgevingsplan ontvouwt zich een nieuw perspectief voor de wijk waarin natuurlijke groei voorop staat

Inleiding

De gemeente Den Haag wil de Binckhorst transformeren naar een levendige gemengde stadswijk waar gewoond en gewerkt wordt. Sinds 2011 is de Gebiedsaanpak Binckhorst de leidraad geweest voor de organische gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein. De Binckhorst ligt vlakbij het centrum waar de afgelopen jaren een grote dynamiek ontstaan is. Het is dan ook niet gek dat dit gebied vol in de belangstelling staat: de transformatie naar een gemengd gebied is al gaande. Om dit proces verder te faciliteren is een nieuw ruimtelijk kader opgesteld: het Omgevingsplan Binckhorst. In deze samenvatting wordt een beknopte beschrijving gegeven van de totstandkoming van het Omgevingsplan Binckhorst. Hierbij worden de uitgangspunten beschreven en wordt ingegaan op de huidige situatie/referentiesituatie van het gebied. Aan de hand van de uitgevoerde analyse zijn keuzes nader inzichtelijk gemaakt en toegelicht en wordt ingegaan op de wijze van borging. Tot slot worden ook de nieuwe instrumenten die in het omgevingsplan zijn gebruikt toegelicht.

Een gebied met een 'randje'

De ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengde stadswijk waar ook wonen een plaats krijgt, is niet zonder aandachtspunten:

Aanwezigheid van bijzondere waarden

De Binckhorst is reeds aan het transformeren. Zo zijn diverse bijzondere elementen vanuit een industrieel verleden omgevormd tot plekken voor startups en creatieve broedplaatsen. Voorbeelden zijn de Caballerofabriek en Bink36. Daarnaast zijn ook unieke elementen, zoals Kasteel Binckhorst en begraafplaats St. Barbara in het gebied aanwezig.

Industrieel gebied

Op diverse plaatsen is industrie aanwezig, die niet zonder meer mengbaar is met wonen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de betonmortelfabriek en de asfaltcentrale. Daarnaast zijn ook vele kleine bedrijven met milieucirkels in het plangebied aanwezig.

Infrastructurele hub

In de Binckhorst komen diverse drukke verkeersaders samen. Dit is de plaats waar de Rotterdamsebaan op de centrumring aantakt, de eerste afslag van de Utrechtsebaan richting Den Haag ligt en een spoorwegemplacement aanwezig is.

Leefkwaliteit onder druk

Door de aanwezige industrie, bedrijvigheid en infrastructuur is sprake van geluidcontouren over het hele gebied, diverse aandachtsgebieden vanuit externe veiligheid, geurcontouren en plaatsen waar de luchtkwaliteit net onder de grenswaarden ligt. Dit zorgt ervoor dat de leefkwaliteit in het gebied onder druk staat, zeker als gevoelige bestemmingen als woningen toegevoegd worden in het plangebied.

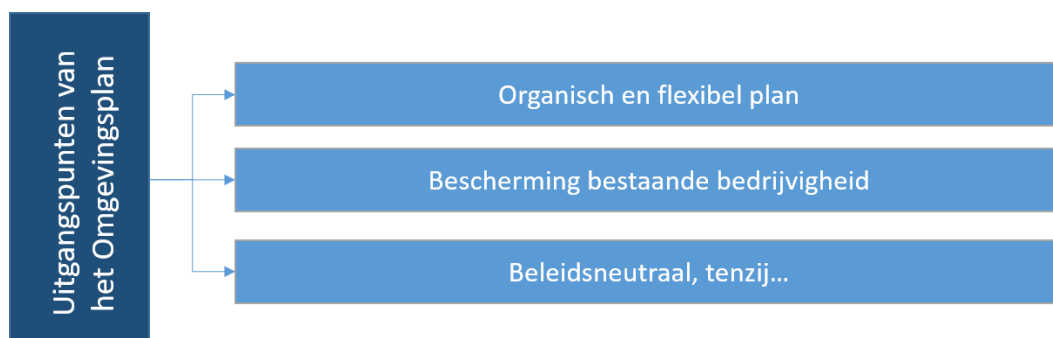
Conclusie: nadere analyse nodig om woningbouw mogelijk te maken

Het is duidelijk dat de Binckhorst geen maagdelijk gebied is waar zonder aandachtspunten woningen gebouwd kunnen worden. Het is een gebied met een randje. Dit is het altijd ook geweest: een vrijgevochten, bijzonder deel van de stad. De opgave is om dit karakter te behouden, maar tegelijkertijd ook woningbouw op grote schaal toe te voegen. Dit vraagt om een nadere analyse om te bepalen of en onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Dit is de kernopgave van het Omgevingsplan Binckhorst. Voor dit omgevingsplan zijn reeds bij de start enkele uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad. Deze vormen de basis voor de verdere uitwerking.

Uitgangspunten voor de transformatie

Met de vaststelling van de Gebiedsaanpak in 2011 wil de gemeente particulier initiatief, creativiteit en innovatie verder stimuleren zonder hier allerlei regels en voorwaarden aan te verbinden. Dit betekent dat de gemeente de richting en kaders van de transformatie aangeeft, maar de markt de vrijheid geeft om initiatieven te bedenken en nader in te vullen.

Deze basishouding van de gemeente leidt tot drie uitgangspunten die het fundament vormen het omgevingsplan. Deze uitgangspunten zijn in een 'traditioneel' bestemmingsplan lastig te regelen. De Binckhorst mag echter alvast gebruik maken van diverse instrumenten die het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt, waardoor deze uitgangspunten beter te regelen zijn. Dit is de reden dat we spreken over een omgevingsplan in plaats van een bestemmingsplan.



Organisch en flexibel plan

Bij de faciliterende aanpak, waar veel ruimte voor initiatief is, kiest de gemeente voor een flexibel plan. Faciliteren staat voorop en niet meer het vooraf bepalen of denken dat alles te plannen valt. Hierbij geldt ook het paradigma van minder overheidssturing, een verschijnsel dat in diverse sectoren (zie bijvoorbeeld ook het sociaal domein) leidend geworden is. Hierin is sprake van geloof in ondernemerschap en de overtuiging dat dit het beste gefaciliteerd kan worden met weinig regels, veel flexibiliteit en een hoge mate van zelfredzaamheid van en voor partijen.

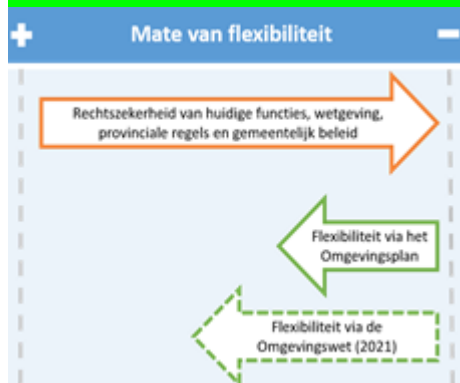
Beschermen bestaande bedrijvigheid

De Binckhorst omarmt haar verleden en heden als industrieel gebied. In de Binckhorst is zowel plaats voor de industrie zoals we die van oudsher kennen (zoals de beton- en asfaltcentrale) maar ook nieuwe bedrijfsmatige concepten, zoals bedrijfsverzamelgebouwen die een inspirerende, creatieve omgeving bieden waar kruisbestuivingen mogelijk zijn (zoals de CabFab en Bink 36). Om zowel het verleden als het heden te waarborgen is bescherming van bestaande bedrijvigheid nodig.

Bescherming van bestaande bedrijvigheid is ook nodig als tegenkracht voor het toestaan van nieuwe functies. Dit uitgangspunt geldt dan ook voor alle aanwezige functies. De realisatie van woningen heeft impact op de bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven. Door het opstellen van regels die dit voorkomen, tracht de gemeente een evenwichtige transformatie te bewerkstelligen: nieuwe ontwikkelingen die rekening houden met het bestaande.

Beleidsneutraal, tenzij..

In bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met beleid vanuit het Rijk, de provincie, het waterschap en natuurlijk ook de gemeente. Omdat een omgevingsplan naar de hele fysieke leefomgeving kijkt, betekent dit dat er ten opzichte van een bestemmingsplan meer thema's integraal afgewogen worden. Dit leidt tot een flink pakket aan beleid dat meegewogen moet worden, zie de figuur. Het omgevingsplan kan door specifieke instrumenten (saldering, open normen: hierover later meer) extra flexibiliteit toevoegen. Later, als de Omgevingswet van kracht is, worden de mogelijkheden om flexibiliteit te regelen nog verder vergroot.



De gemeente heeft een bewuste keuze gemaakt bij de start van het omgevingsplan om de bestaande beleidskaders niet aan te passen. Wel is sprake van een prioritering van het beleid. Mobiliteit, wonen en werken zijn belangrijke beleidskaders. Dit is geen nieuw standpunt, maar stamt al uit de tijd van het Masterplan en de planvorming rondom de Rotterdamsebaan. Dit neemt uiteraard niet weg dat wel getracht is het beleid zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

Een andere reden om de bestaande beleidskaders niet aan te passen, is de complexiteit van de pilot voor de Omgevingswet. De Binckhorst is het eerste plan in Den Haag dat gebruik mag maken van het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet. Ook is dit plan landelijk gezien ook één van de eerste projecten die aan de slag konden. Het is daarom ook voor de gemeente een pilot om te experimenteren met de nieuwe instrumenten die de wet biedt. Om dit proces behapbaar te houden, is ervoor gekozen om aanpassing van het beleid niet in dit plan, maar in een separaat traject vorm te geven. Hierdoor wordt ook voorkomen dat eventuele aanpassing van het beleid niet te overziende gevolgen heeft voor gebieden buiten de Binckhorst. Uiteindelijk zal dit gebied straks opgenomen worden in het

gemeentedeekkende omgevingsplan met integraal en afgewogen beleid voor de hele stad.

Het op te stellen omgevingsplan voor de Binckhorst maakt deel uit van een pilot in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De Binckhorst mag – vooruitlopend op de Omgevingswet – experimenteren met enkele nieuwe instrumenten uit deze wet. Deze instrumenten maken het eenvoudiger om de gewenste uitgangspunten te regelen. Enkele instrumenten zijn een bredere reikwijdte (gericht op de gehele fysieke leefomgeving) en het gebruik van open normen (uitleg afhankelijk van beleidsregels). In het OER en de aanvulling daarop is dit instrumentarium verder toegelicht.

Een organisch en flexibel plan, maar toch meer regels?

Bij een faciliterende aanpak, waar veel ruimte voor initiatief is, past een flexibel plan. Een plan dat organische ontwikkeling mogelijk maakt en geen blauwdruk voor het gebied oplegt. Het lijkt daarom logisch dat het Omgevingsplan Binckhorst minder regels dan een traditioneel plan bevat. Dit is echter niet het geval. Het Omgevingsplan Binckhorst bevat misschien wel meer regels dan gemiddeld. Dit vraagt om een nadere toelichting.

Behoeft aan duidelijkheid

De gemeente heeft veel gesprekken gevoerd met initiatiefnemers én belanghebbenden in de Binckhorst en hieruit blijkt dat naast flexibiliteit er ook een sterke behoefte is aan duidelijkheid. Initiatiefnemers en belanghebbenden willen duidelijkheid wanneer wordt voldaan aan de regels. Echter als de regels open en vager zijn geformuleerd dan in reguliere bestemmingsplan is dat niet in één oog op slag duidelijk.

Uitzonderingen op de regel

Het plan biedt veel flexibiliteit en bijvoorbeeld via saldering ook uitzonderingen op de regels. Deze uitzondering moet echter wel goed beschreven zijn, anders is toetsing onmogelijk. Dit leidt tot extra regels.

Bundeling van regels

In het omgevingsplan zijn veel regels bijeengebracht die wel golden maar niet direct zichtbaar en/of vindbaar waren. Hierdoor lijkt het of er meer regels zijn, terwijl deze nu juist meer zichtbaar zijn.

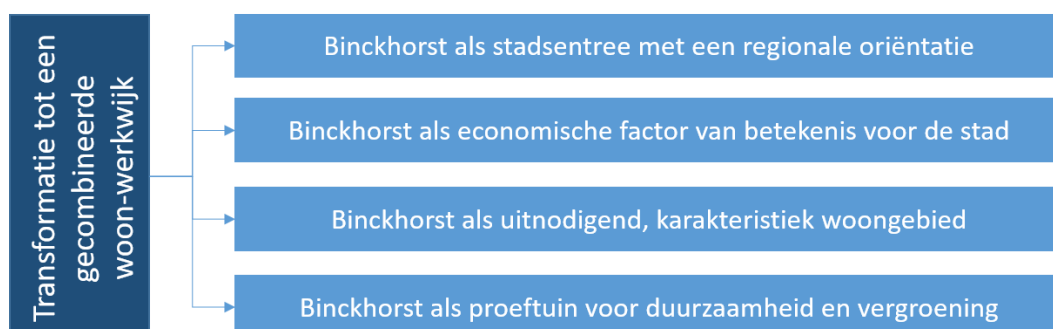
Pilotstatus leidt tot meer regels

In de pilot mogen enkele, maar niet alle instrumenten, van de nieuwe Omgevingswet gebruikt worden. Uit de pilot blijkt dat het aanbrengen van flexibiliteit in een plan dat deels van oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) en deels van nieuwe wetgeving (Omgevingswet) gebruik maakt, leidt tot meer regels. Dit is een belangrijke les uit deze pilot.

Vier ambities voor de Binckhorst

De ontwikkeling van de Binckhorst kan niet los worden gezien van de ontwikkeling van Den Haag. De stad groeit de komende jaren met meer dan 4.000 inwoners per jaar. Tegelijk verandert ook de economische structuur ingrijpend. De werkgelegenheid krimpt in traditionele sectoren, terwijl nieuwe werkgelegenheid zich aandient (creatieve industrie, cyber en toerisme). Andere transitieopgaven zijn de noodzaak tot het ontwikkelen tot een veerkrachtige stad (sociale inclusiviteit) en inzetten op slimme stadsontwikkeling (mobiliteitsoplossingen, energietransitie en klimaatadaptiviteit) en organiserend vermogen (inzetten Haagse Kracht, samen stad maken).

De doelstelling is om de Binckhorst te transformeren tot een gecombineerde woon-werkwijk. Om dit te bereiken zijn vier ambities benoemd. Hierbij zijn de eerste twee ambities meer gericht op het werken, de derde ambitie specifiek voor het woongebied en de laatste geldt voor beide.



Voor meer informatie over een specifieke ambitie, kunt u hoofdstuk twee van het OER en hoofdstuk drie en vier van de Actualisatie Gebiedsaanpak Binckhorst raadplegen.

De hiervoor benoemde uitgangspunten en ambities vinden hun grondslag in door de gemeenteraad vastgestelde besluit en beleidsdocumenten. Dit betreft onder andere de Structuurvisie, Haagse Nota Mobiliteit, Woonvisie, Gebiedsaanpak, vigerende bestemmingsplannen, etc. Hiermee is al een breed fundament aan keuzes gelegd voor het omgevingsplan Binckhorst. Bij het opstellen van het omgevingsplan zijn deze hier genoemde keuzes dan ook als randvoorwaardelijk beschouwd.

De referentiesituatie voor de Binckhorst

In een MER (of OER) worden de effecten van de plansituatie beoordeeld ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie. De referentiesituatie is de huidige situatie aangevuld met de nu bekende autonome ontwikkelingen. Dit zijn bijvoorbeeld vastgestelde plannen in het gebied of in de nabije omgeving. Ook de autonome groei van het verkeer door de realisatie van nieuwe plannen in Den Haag is opgenomen in de referentiesituatie. Voor sommige milieuthema's is de referentiesituatie gelijk aan de huidige situatie, omdat de autonome ontwikkelingen geen invloed hebben op deze thema's. Dit geldt bijvoorbeeld voor cultuurhistorie, omdat hier geen fysieke ingrepen bij de aanwezige waarden plaatsvinden.

Het Omgevingsplan Binckhorst richt zich op een planperiode van 20 jaar. Dit is de periode waarin naar verwachting de Binckhorst volledig is getransformeerd. Uitgaande van vaststelling van het omgevingsplan in 2018, loopt de planperiode van het plan tot 2038. Vele rekenmodellen, zoals verkeersmodellen lopen echter tot 2030. In het OER wordt daarom als referentiejaar 2030 gehanteerd en wordt een kwalitatieve doorkijk gegeven naar 2038. In het omgevingsplan is de huidige situatie en referentiesituatie in 29 factsheets beschreven. In de Aanvulling op het OER is hier de rode draad uitgehaald en zijn de te beschermen waarden en aandachtspunten per thema samengevat. Hiermee is in één hoofdstuk inzichtelijk gemaakt hoe de referentiesituatie eruit ziet. Die wens is zowel vanuit de zienswijzen als Commissie m.e.r. ingegeven.

Analyse van ambities en fysieke leefomgeving leidt tot indeling in drie categorieën

Hiervoor zijn de uitgangspunten en ambities voor de Binckhorst benoemd. Deze komen voort uit vastgesteld beleid of keuzes die bij de start van het project als uitgangspunt zijn gehanteerd. Deze staan in principe niet meer ter discussie. Alleen als sprake is van een duidelijk conflict, kan dit leiden tot aanpassen van de ambities en de uitgangspunten. Deze ambities en uitgangspunten moeten uiteraard wel geborgd zijn in het omgevingsplan. Bij diverse thema's dient voordat borging - in of buiten het plan - plaatsvindt, een nadere keuze gemaakt te worden. De keuze is nodig, omdat er diverse 'alternatieven' zijn om met het geconstateerde aandachtspunt/knelpunt om te gaan. Ook is bij enkele thema's (zoals verkeer en geluid) bij de analyse van de huidige situatie en referentiesituatie een mogelijk spanningsveld geconstateerd tussen ambities en de fysieke leefomgeving. Voor deze thema's is het nodig om eerst te bepalen of er daadwerkelijk een aandachtspunt/knelpunt is en wat de eventuele omvang hiervan is. Dit is onder andere gedaan door de impact van de maximale mogelijkheden van het plan te onderzoeken (botsproeven). Op basis van deze analyses is kan voor een aantal thema's direct borging in (of buiten) het plan plaatsvinden, terwijl voor andere thema's eerst onderzoek van de mogelijke

alternatieven nodig is om het aandachtspunt op te lossen.

Samengevat leiden de ambities, uitgangspunten, sectoraal beleid en waarden tot een indeling in drie categorieën:

Drie categorieën

Directe borging
(in of buiten het plan)

Nadere analyse aandachtspunt nodig
(aard en omvang effecten nog onduidelijk)

Keuze uit meerdere opties/alternatieven
(aard en omvang van effecten is duidelijk)

In het omgevingsplan is voor de thema's waarvoor 'nadere analyse' nodig is, onderzoek verricht om meer inzicht in de effecten te krijgen. Dit inzicht is nodig om te toetsen of het plan niet evident onuitvoerbaar is. Op basis van de analyse is vervolgens besloten dit direct te borgen in het omgevingsplan of te analyseren welke alternatieven er zijn om dit aandachtspunt te tackelen. Het overzicht van deze conclusies staat in paragraaf 4.5. van de Aanvulling op het OER.

In totaal gaat het om negen thema's/aspecten waarvoor meer inzicht in de effecten nodig is. Het onderzoek naar deze effecten is opgenomen in bijlagen 38 tot en met 44 van het omgevingsplan (botsproeven). Voor meer informatie kunt u deze raadplegen. Bij de nadere analyse is gebruik gemaakt van twee typen onderzoek. Het eerste onderzoek is gericht op de mogelijke nieuwe woon- en werkfuncties (het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak voor bepaalde typen bedrijvigheid/voorzieningen en het aantal woningen). Deze nadere analyse is uitgevoerd op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking en staat in paragraaf 4.3 van de Aanvulling op het OER. De nadere analyse voor de overige thema's (verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstofdepositie) zijn uitgevoerd op basis van een worst-case inschatting van de maximaal mogelijke verkeersbewegingen. Hierdoor ontstaat inzicht in de maximale verkeer- en milieugevolgen van het plan. Deze analyses staan in paragraaf 4.4 van de Aanvulling op het OER. Per aandachtspunt is vervolgens aangegeven of deze nu afdoende geborgd kan worden in of buiten het omgevingsplan, of eerst nog een nadere keuze uit de diverse opties om met dit aandachtspunt om te gaan, gemaakt dient te worden.

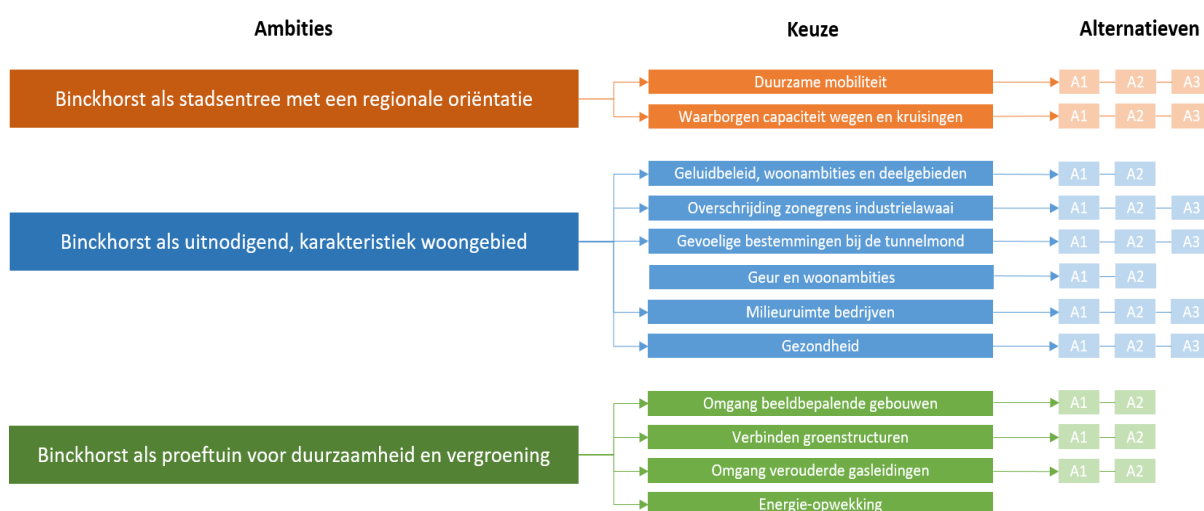
In de onderstaande tabel is te zien in welke aandachtspunten het zijn en wat de conclusie is na de nadere analyse van het geconstateerde aandachtspunt.

Ambitie	Aspect	Direct te borgen	Nadere analyse	Keuze uit meerdere alternatieven
Binckhorst als stadsentree met regionale oriëntatie	Waarborgen capaciteit wegen en kruisingen		● →	→
Binckhorst als economische factor van betekenis	Aantal bvo bedrijvigheid en type	←	●	
	Aantal bvo voorzieningen en type	←	●	
Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woonegebied	Aantal woningen en type woningen	←	●	
	Conflict tussen geluidbeleid en woonambities		● →	→
	Geluidbelasting per deelgebied: uitspraak over acceptabel geluidsniveau		● →	→
	Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan		● →	→
	Luchtkwaliteit Lekstraat en Neherkade door extra verkeer transformatie	←	●	
Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening	Toename groepsrisico bij de aanwezige risicobronnen	←	●	
	Impact van stikstofdepositie op Natura 2000 door transformatie	←	●	

De te maken keuzes en mogelijke alternatieven

Het realiseren van de ambities voor de Binckhorst is geen vanzelfsprekendheid. Bij het opstellen van het Omgevingsplan Binckhorst zijn hiervoor soms al kaderstellende keuzes gemaakt die nodig zijn voor het bereiken van de ambities. Deze zijn hiervoor beschreven. Ook zijn er diverse geconstateerde aandachtspunten waarvoor niet één duidelijke optie aanwezig is, maar (wellicht) meerdere alternatieven mogelijk zijn, benoemd.

Soms is het heel logisch om direct voor een bepaalde oplossing te kiezen, echter in een zorgvuldig proces dienen ook andere opties in beeld te worden gebracht. Dit is ook een belangrijke functie van het OER. Veel van de uiteindelijke regels zijn tot stand gekomen door middel van 'trial and error' met behulp van de botsproeven (bijlage 38 tot en met 44 van het omgevingsplan). In hoofdstuk 5 van de Aanvulling op het OER zijn per keuze de verschillende alternatieven inzichtelijk gemaakt. Om tot een voorkeursalternatief te komen, is het bij de afweging van alternatieven veelal niet nodig gebleken om uitgebreid kwantitatief onderzoek te verrichten. Voor het beschrijven van de effecten is veelal gebruik gemaakt van expert judgement. Dit sluit ook goed aan op de pilot-status van Binckhorst om vooruit te lopen om de Omgevingswet en de onderzoekslast te beperken. Dit is in onderstaand figuur schematisch weergegeven. Voor de ambitie 'Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad' bleek dat geen nadere keuzes nodig was, deze ambitie is daarom in onderstaand figuur niet opgenomen.



Het alternatief dat het beste bijdraagt aan de ambities en gehanteerde uitgangspunten voor de Binckhorst is vervolgens opgenomen in het omgevingsplan Binckhorst.

De beoordeling van de alternatieven zijn inzichtelijk gemaakt met behulp van een 'dashboard'. Een voorbeeld hiervan staat in de volgende figuur. Voor elk alternatief is beoordeeld hoe deze scoort op de ambities. Door de diverse scores van de alternatieven te vergelijken, kan een voorkeursalternatief geselecteerd worden. In sommige gevallen heeft het alternatief geen invloed op een bepaalde ambitie. In deze gevallen is dit neutraal gescoord.

Keuze "....."						
	zeer negatief	negatief	neutraal	positief	Zeer positief	
Alternatief X						"Stadsentree"
						"economische factor"
						"Uitnodigend woongebied"
						"Duurzaamheid & vergroening"

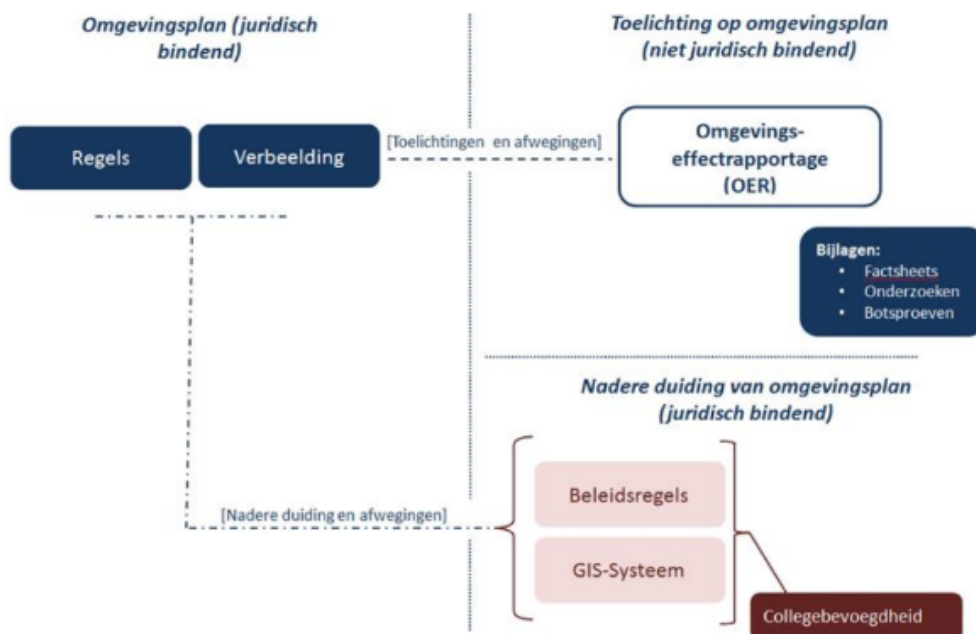
Een overzicht van de te beoordelen keuzes is hieronder opgenomen. Meer informatie hierover kunt u vinden in paragraaf 5.3 tot en met 5.5 van de Aanvulling op het OER.

Beoordeelde keuzes
Waarborgen van capaciteit wegen en kruisingen
Geluidbeleid, woonambities en deelgebieden
Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond
Geur en woonambities
Milieuruimte bedrijven
Beeldbepalende (niet-beschermde) gebouwen
Verbinden groengebieden binnen en buiten de Binckhorst
Omgang met verouderde aanwezige gas-infrastructuur

Van keuzes naar regels

Bij het waarborgen van de te beschermen waarden en gemaakte keuzes is in het omgevingsplan gezocht naar een balans tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Als de regels te veel zijn dichtgetimmerd, gaat dit ten koste van de beoogde flexibiliteit en vrijheid voor de invulling van het gebied. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt echter ook overduidelijk dat bij de verdere transformatie van de Binckhorst ook rekening moet worden gehouden met aspecten vanuit milieu, gezondheid en duurzaamheid. Hiervoor is het nodig om heldere regels te stellen zodat geborgd wordt dat aan deze doelstellingen wordt voldaan.

Het omgevingsplan Binckhorst bestaat uit een aantal onderdelen die vergelijkbaar zijn met een regulier bestemmingsplan, het gaat dan om de regels en de verbeelding van het plan. Voor de onderbouwing bij en toelichting op de regels en de verbeelding is het OER opgesteld. Dit is een samenvoeging van het MER en de toelichting van een regulier bestemmingsplan. Daarnaast zijn nieuwe instrumenten toegepast zodat het Omgevingsplan Binckhorst goed kan (blijven) werken. De samenhang van dit geheel is gevisualiseerd in de volgende figuur.



In een regulier bestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding juridisch bindend. Dat is in dit omgevingsplan niet anders. Nieuw is wel dat in dit omgevingsplan bij de regels een nadere duiding is opgenomen. Dit zijn de beleidsregels. Deze beleidsregels zijn geen onderdeel van het omgevingsplan, maar wel juridisch bindend. Aanvragen om omgevingsvergunning worden ook aan deze beleidsregels getoetst.

In deze beleidsregels is invulling gegeven aan een bepaalde regel. Het voordeel van een beleidsregel is dat deze door het College van burgemeester en wethouders aangepast kan worden als dit bijvoorbeeld uit de monitoring noodzakelijk blijkt. Zo kunnen bepaalde eisen aangepast worden voor het hele plan, zonder dat hiervoor het plan opnieuw ter inzage hoeft te worden gelegd. In paragraaf 6.4 van de Aanvulling op het OER leest u hier meer over. Ook nieuw is een salderingssysteem. Hierdoor is het mogelijk om op een bepaald thema een iets minder kwaliteit (maar nog wel boven de wettelijke waarde) te halen, mits dit gecompenseerd wordt op andere vlakken. Dit staat toegelicht in paragraaf 6.5 van de Aanvulling op het OER.

Waar vindt de borging van de te beschermen waarden en gemaakte keuzes plaats?

Zowel in en buiten het omgevingsplan vindt de borging van de te beschermen waarden en gemaakte keuzes plaats. In de Aanvulling op het OER zijn tabellen opgenomen (paragraaf 6.3) waarin inzichtelijk is gemaakt hoe de borging plaatsvindt. Bij de borging in het omgevingsplan is uitgegaan van het onderscheid tussen een harde norm, de mogelijkheid tot afwijking en is beschreven of flexibiliteit mogelijk is door toepassing van saldering. Bij de wijze van vertaling en omgang buiten het plan is een onderscheid gemaakt tussen afwegingsruimte (in bijvoorbeeld het beleidskader), de actualisatie van de Gebiedsaanpak of overige mogelijkheden.

De actualisatie van de Gebiedsaanpak vormt het kader waarin (vrijwel) alle thema's en nog nader uit te werken aandachtspunten, die niet direct in het omgevingsplan geborgd zijn, een plaats vinden. Het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat betrokken belanghebbenden bij de fysieke leefomgeving gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de integrale planontwikkeling en inrichting van de omgeving. De nieuwe Gebiedsaanpak beschrijft daarom de werkwijze die gehanteerd gaat worden om samen met stakeholders de ontwikkeling van de Binckhorst vorm te geven door gezamenlijk invulling te geven aan diverse deelplannen. De gemeente heeft een regierol om partijen met elkaar in gesprek te brengen.

Nieuwe innovatieve instrumenten

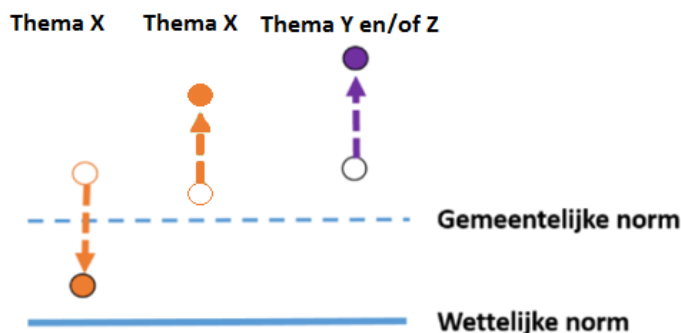
Beleidsregels

Eén van de innovatieve instrumenten van het Omgevingsplan Binckhorst zijn de beleidsregels. Hoewel

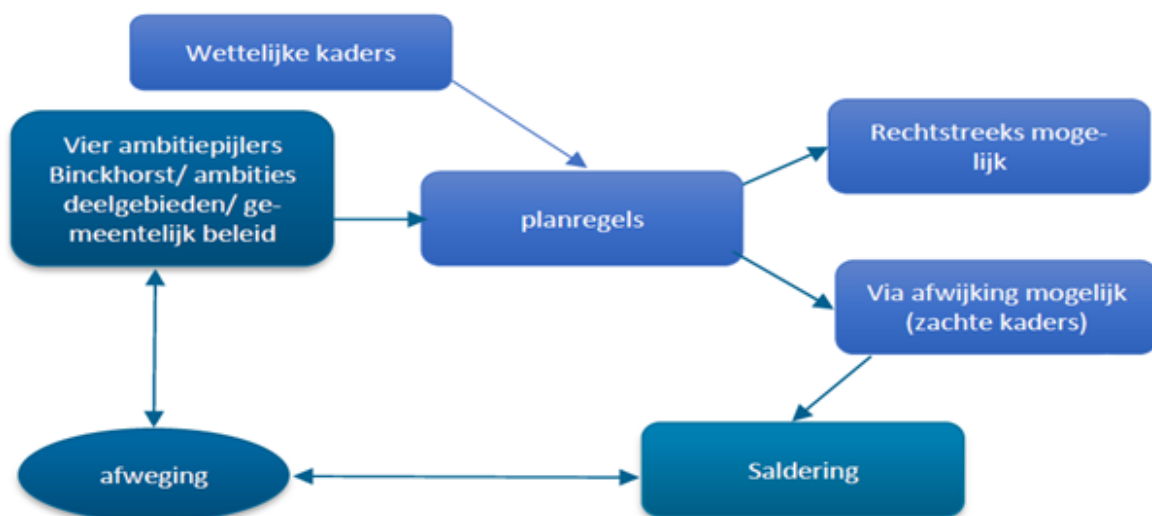
het nu al mogelijk is om in bestemmingsplannen te werken met open nomen waaraan beleid is gekoppeld (zoals het dynamisch verwijzen naar het parkeerbeleid) is deze mogelijkheid in het Omgevingsplan Binckhorst verder uitgewerkt. Voor diverse onderwerpen, zoals horeca, ruimtelijke structuur, archeologie en bescherming van de bestaande bedrijvigheid is een open norm in het Omgevingsplan opgenomen die in de beleidsregels verder is uitgewerkt. Er zijn beleidsregels voor inhoudelijke onderwerpen maar ook voor procedures. Met de beleidsregels geeft de gemeente invulling aan bepaalde open normen (randvoorwaarden genoemd in de regels). Bij een aanvraag om omgevingsvergunning door de initiatiefnemer zal het voldoen aan: moeten aantonen dat hij voldoet aan het gestelde in de beleidsregels.

Saldering

Saldering is het toestaan van een lagere kwaliteit op thema X die vervolgens of binnen hetzelfde thema of door een extra kwaliteitsimpuls op een ander thema leidt tot een netto verbetering van de fysieke leefomgeving. In de figuur is dit schematisch weergegeven.



Met saldering biedt de gemeente extra flexibiliteit en mogelijkheden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken die net niet passen in de 'zachte kaders van het omgevingsplan' met als 'tegenprestatie' een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit. Deze benadering biedt meerwaarde voor zowel initiatiefnemers als voor de Binckhorst als geheel. In de figuur is de positionering van saldering ten opzichte van de regels toegelicht.



Met de 'zachte' kaders van de regels worden de regels bedoeld waarvan afwijking onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Niet van alle randvoorwaarden is afwijken mogelijk. Het woon- en leefklimaat

moet uiteraard wel geborgd blijven. Zo kan er alleen afgeweken worden als voldaan wordt aan de wettelijke norm én de gemeentelijke norm waarvan wordt afgeweken strenger is dan de wettelijke norm.

Monitoring & GIS-systeem

Het flexibele kader van het Omgevingsplan Binckhorst maakt monitoring essentieel. De Binckhorst zal zich komende jaren steeds verder gaan ontwikkelen naar een gemengd woon-werkgebied. Deze transformatie is al in gang gezet door verschillende initiatieven en investeringen van de gemeente. Een belangrijk onderdeel van de monitoring vormt het GIS-systeem.

GIS-systeem

Hoewel er veel informatie bekend is over de Binckhorst, is deze informatie niet altijd direct te vinden. Deze informatie is afkomstig van verschillende partijen en kunnen ook over zeer uiteenlopende onderwerpen gaan, zoals de ligging van een waterkering (Hoogheemraadschap van Delfland) of rijks- of gemeentelijke monument (Rijksdienst Cultureel Erfgoed/gemeente) of waar de geluidscontouren van bedrijven liggen (Omgevingsdienst Haaglanden). In reguliere bestemmingsplannen wordt een deel van die informatie verwerkt op de verbeelding van het plan. Hiermee ligt de informatie juridisch vast en kan deze pas veranderd worden na aanpassing van het bestemmingsplan, zelfs als overduidelijk is dat de informatie niet klopt of als er veranderingen zijn geweest. Een verbeelding geeft dus niet altijd de actuele informatie over een gebied. Dit kan anders.

De gemeente heeft daarom een dynamisch GIS-systeem ontwikkeld waar altijd de laatste stand van zaken is te vinden. Hier kunnen initiatiefnemers, bewoners en andere belanghebbenden informatie vinden over hun woon- en leefomgeving. In dit GIS-systeem is alle relevante informatie over de Binckhorst opgenomen. Een deel van de informatie is basis- of achtergrondinformatie zoals een topografische kaart of de basisadministratie gebouwen. Het andere deel geeft inhoudelijke informatie zoals de ligging van archeologische verwachting. Maar ook de huidige en referentiesituatie zoals in het OER en deze aanvulling is beschreven, verouderen snel in een dynamisch gebied als de Binckhorst. Daarom is het belangrijk dat deze informatie steeds wordt bijgewerkt om te zorgen voor een actueel systeem. Het GIS-systeem zorgt voor actuele informatie over de referentiesituatie op dat specifieke moment. Daarmee wordt ook mogelijk om de gebruiksruimte bij te houden in het GIS-systeem.

Gebruiksruimte is het totaal aan mogelijkheden dat nog resteert voor ontwikkelingen in de Binckhorst. In het GIS-systeem wordt deze gebruiksruimte op gebiedsniveau bijgehouden. Een 'dashboard' met meters geeft inzicht in de invulling van het gebied. Hoeveel van de maximale 5.000 woningen zijn al gebouwd, voor hoeveel woningen is al een omgevingsvergunning verleend of aangevraagd en voor hoeveel woningen is een reservering ingediend? Hiermee weten gemeente én initiatiefnemer te allen tijde hoeveel gebruiksruimte nog beschikbaar is. Een initiatiefnemer kan op die manier direct zien of zijn initiatief nog past en met welke aandachtspunten hij rekening moet houden. Het GIS-systeem draagt daarmee bij aan een vermindering van (onnodige) onderzoekslasten.

Monitoring: cruciaal voor de werking van het omgevingsplan

Hoewel er al veel bekend is over nieuwe initiatieven is het onmogelijk om te voorspellen hoe de transformatie exact gaat verlopen. Niet alleen is dit afhankelijk van de markt die grotendeels aan zet is om met nieuwe initiatieven te komen, ook zullen zich in de komende jaren veranderingen voordoen die nog nu niet zijn te voorspellen. Hierbij kan gedacht worden aan technologische ontwikkelingen (zoals smart mobility) en ruimtelijke ontwikkelingen (vertrek van bedrijven). Daarnaast worden er ook steeds meer initiatieven gerealiseerd en moet in de praktijk blijken hoe het Omgevingsplan Binckhorst als richtinggevend kader functioneert en of de gestelde ambities voor de Binckhorst gehaald worden. Indien blijkt dat de ambities niet gehaald worden, is het de vraag of ze wel realistisch zijn en actueel blijven. Een vinger aan de pols is daarom essentieel. De verplichting tot monitoring is daarom ook geborgd in de regels van het omgevingsplan.

De doelstelling van de monitoring is tweeledig. Met de monitoring wordt gewaarborgd dat de gestelde ambities in het Omgevingsplan Binckhorst en de geactualiseerde versie van de Gebiedsaanpak ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Deze vormen samen de stip aan de horizon voor de

getransformeerde Binckhorst. Deze toekomst is er niet vanzelf. Aankomende jaren zal stapje voor stapje de Binckhorst verder worden getransformeerd. De monitoring geeft in dat proces inzicht in de mogelijkheden die nog reesteren in het Omgevingsplan Binckhorst. Dit wordt de gebruiksruimte genoemd. Deze gebruiksruimte wordt bijgehouden in het GIS-systeem en is voor een ieder inzichtelijk. Op deze manier kunnen initiatiefnemers ook gedurende de planperiode duidelijkheid verkrijgen of bepaalde activiteiten zoals wonen of horeca ook nog mogelijk zijn.

De verplichting tot monitoring is geborgd in het omgevingsplan. In de regels van het omgevingsplan (bijlage 2) is vastgelegd welke onderdelen van het omgevingsplan gemonitord worden en hoe vaak deze monitoring plaatsvindt. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het monitoren van de gebruiksruimte, maar ook milieuaspecten die in de regels zijn geborgd. Daarnaast zijn in bijlage 2 bij het omgevingsplan de mogelijke maatregelen beschreven die college en/of raad kunnen nemen op het moment dat knelpunten uit de monitoring naar voren komen.

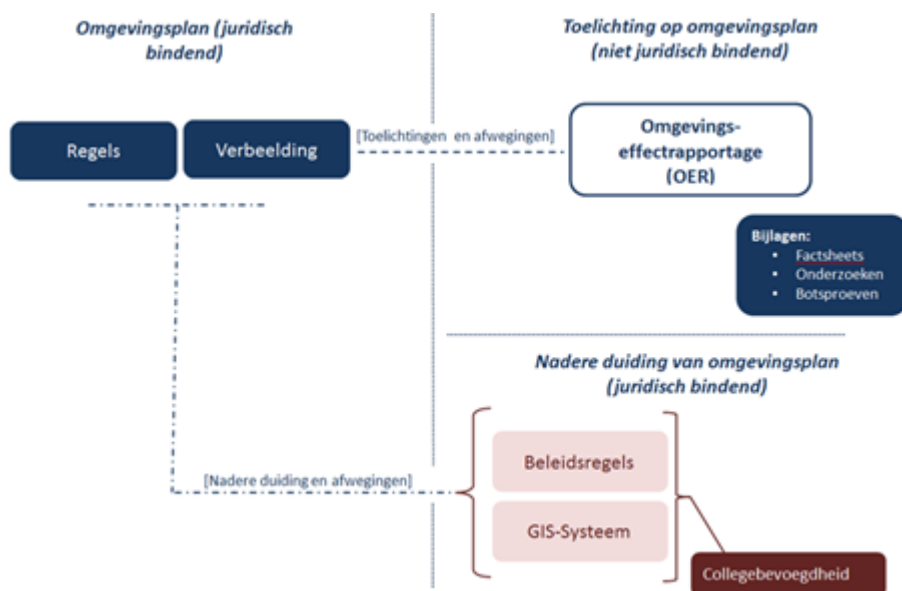
De uitwerking van de doelstelling van de monitoring zorgt ervoor dat er op verschillende niveaus wordt gemonitord. Op het niveau van initiatiefnemer wordt er continu gemonitord zodat er dagelijks inzicht is in de stand van zaken. Ook wordt gemonitord op het niveau van beleidsdoelen en het halen van de ambities voor de transformatie. Hierbij geven het monitoringssysteem en de daarbij behorende evaluatie inzicht in de gehaalde en nog te behalen doelen. Deze monitoring vindt plaats over een langere periode en geeft inzicht voor de gemeente of bijsturing nodig is.

Bijsturen betekent dat bijvoorbeeld tussentijds uitgangspunten moeten worden bijgesteld (beleidswijzingen worden verwerkt in de beleidsregels of salderingsmogelijkheden worden uitgebreid of beperkt). Bij sterk afwijkende of veranderende omstandigheden kan zelfs het Omgevingsplan Binckhorst worden aangepast (uiteraard wordt dan een inspraakprocedure gevoerd). Bijsturen kan echter ook betekenen dat de gemeente haar eigen grondposities in het gebied gebruikt om bijvoorbeeld voor het gebied noodzakelijke voorzieningen te realiseren die niet door de markt worden opgepakt. Dit sluit goed aan op de systematiek van de Omgevingswet en geeft bestuurders de mogelijkheid om de 'vinger aan de pols' te houden. Monitoring is als het ware de spil in het geheel om te zorgen dat het proces op koers blijft om zodoende het einddoel dichterbij te brengen.

De dagelijkse monitoring middels het GIS-systeem en andere informatiebronnen vormen de puzzelstukjes die samen een beeld geven van de veranderende Binckhorst. Het college legt minimaal één keer per jaar deze puzzel en bekijkt of de stip aan de horizon dichterbij komt. Worden de ambities voor de Binckhorst wel gehaald? Jaarlijks wordt een monitorings- en evaluatierapport opgesteld, waarin het college aan de raad rapporteert hoe de transformatie van de Binckhorst verloopt. Indien knelpunten worden gesignaleerd zal het college voorstellen doen voor maatregelen, dan wel de raad informeren over de door het college genomen maatregelen. Hierbij kan worden gedacht aan het aanpassen van de beleidsregels of het bieden van meer of minder mogelijkheden tot saldering. Ook worden de ambities geëvalueerd, wat kan leiden tot een andere sturing vanuit de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat de gemeente actief gaat sturen door het inzetten van gemeentelijk eigendom.

Leeswijzer

Het omgevingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. Daarnaast is er dit OmgevingsEffectRapport, dat een toelichting vormt op het omgevingsplan en tegelijkertijd het Milieueffectrapport is. Ten slotte zijn er beleidsregels en een GIS-systeem die dienen als nadere duiding van het omgevingsplan. In onderstaand schema zijn de verschillende onderdelen van het omgevingsplan weergegeven.



De kaders van het omgevingsplan zijn vastgelegd in planregels en op de verbeelding. Samen bepalen zij de gebruiksruimte in de Binckhorst waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn én waarmee de ambities gehaald kunnen worden. De verbeelding en regels worden in hoofdstuk 8 van dit OmgevingsEffectRapport verder toegelicht.

De beleidsregels en het GIS-Systeem zijn nieuwe instrumenten die bij reguliere bestemmingsplan (vrijwel) niet worden toegepast. Beide maken geen onderdeel uit van het omgevingsplan, maar zijn zelfstandige instrumenten, die samen met de regels en verbeelding van het omgevingsplan rechten en plichten geven. De beleidsregels geven een nadere duiding van de in het omgevingsplan opgenomen regels. Het GIS-systeem geeft meer informatie over de verschillende onderwerpen (bijvoorbeeld: waar bevinden zich archeologische vindplaatsen) en hoeveel (gebruiks)ruimte er nog is voor nieuwe ontwikkelingen. Deze twee nieuwe instrumenten zijn bevoegdheden van het college en worden gebruikt om het door de raad gestelde kader uit te voeren.

Dit OmgevingsEffectRapport bestaat uit een aantal onderdelen:

- een ten geleide;
- een samenvatting;
- het OmgevingsEffectRapport en
- de bijlagen bij het OmgevingsEffectRapport

In de "ten geleide" is kort beschreven dat de Binckhorst zich verder zal ontwikkelen tot veelzijdige stadswijk en waarom de gemeente daarvoor een omgevingsplan heeft opgesteld. Ook worden hier de verschillen met een bestemmingsplan aangegeven.

In de "samenvatting" is ingegaan op de op de verschillende fasen van het werkproces voor de totstandkoming van het omgevingsplan; komen de nieuwe spelregels aan bod en hoe met dit omgevingsplan een goede leefomgeving wordt gewaarborgd.

In deze "leeswijzer" wordt allereerst ingegaan op hoe het omgevingsplan tot stand is gekomen. Hierbij worden de verschillende fasen van het werkproces beschreven en hoe dit heeft geleid tot de regels in het omgevingsplan. Vervolgens wordt de opbouw van het OmgevingsEffectRapport beschreven en welke

informatie in welk hoofdstuk is opgenomen:

1. Hoe is het omgevingsplan tot stand gekomen?

De transformatie van de Binckhorst is reeds bezig. Om dit verder te stimuleren en voldoende flexibiliteit te bieden is het huidige planologische regime niet goed uitgerust. De komst van de Omgevingswet biedt wel de instrumenten die goed passen bij een transformatieopgave over langere tijd zonder gedetailleerd eindbeeld. In dit omgevingsplan wordt hier op vooruitgelopen. Hierin is een set aan (spel)regels opgesteld waaraan nieuwe initiatieven getoetst worden.

Deze (spel)regels zijn flexibel en ook in de tijd aanpasbaar. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat voldoende duidelijkheid bestaat waaraan een nieuw initiatief moet voldoen. Dit voorkomt vertraging, onduidelijkheid en onnodige regel- en kostenlast voor initiatiefnemers.

Om slim gebruik te maken van de nieuwe instrumenten uit de Omgevingswet is ook een nieuwe aanpak gehanteerd. Deze bestaat uit fases. In deze leeswijzer leest u daar meer over.

Fase 1 = De basis-ingredienten op orde

De basis voor elk plan is inzicht in hoe de situatie nu is en wat het plan globaal beoogt. Drie vragen staan dan ook centraal in deze fase:



De antwoorden op de drie vragen vormen de basis van het omgevingsplan Binckhorst: het begin en (globale) eindpunt zijn duidelijk en ook de (spel)regels waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen zijn bekend.

Na deze fase is nog niet bekend of en hoe de 'basis-ingredienten' goed op elkaar aansluiten en of hiermee wel de ambities vanuit de vier pijlers voor de Binckhorst gerealiseerd kunnen worden. De eerste belangrijke stap hierin vindt plaats in fase 2.

Fase 2 = Confrontaties

In fase 2 staat de toets of tussen de drie basis-ingredienten geen aandachtspunten of knelpunten zijn centraal. Dit noemen we 'confrontaties'. Hiervan zijn er drie uitgevoerd:

A. De visie op de Binckhorst versus de aanwezige kaders die in de Binckhorst gelden

De Binckhorst wordt een nieuwe stadswijk met woon-, werk- en leeffuncties. Nu moet elk initiatief getoetst worden aan alle bestaande beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente. Deze beleidskaders zijn veelal sectoraal van aard. In confrontatie komt naar voren in hoeverre de ambities voor transformatie van de Binckhorst passen binnen deze beleidskaders. Als er aandachtspunten of knelpunten gevonden worden, dan kan dit leiden tot aanpassing van de beleidskaders, aanpassing van de ambities of tot nader onderzoek.

B: De onderlinge samenhang van de beleidskaders

Veel sectorale thema's hebben beleid dat van toepassing is op de Binckhorst: van geluidbeleid tot bezonningsregels en van economisch beleid tot bescherming van monumenten. Dit beleid kan strijdig met elkaar zijn of elkaar juist versterken. In deze confrontatie gaat het om het signaleren van kansen, aandachtspunten en knelpunten tussen het beleid van de verschillende thema's. Als er aandachtspunten of knelpunten gevonden worden, leidt dit tot aanpassing, betere afstemming of prioritering van het sectorale beleid.

C: De huidige staat van het gebied versus de ambitie voor een stedelijk woon-werkgebied

De Binckhorst is al in transformatie: De aanleg van de Rotterdamsebaan en de aanleg van De Fokker- en Poolsterhaven zijn hier belangrijke elementen in. Hoe de huidige leefomgevingskwaliteit zich verhoudt tot de ambities voor verdere transformatie van de Binckhorst staat centraal in deze confrontatie. Er wordt gekeken of hier duidelijke belemmeringen aanwezig zijn, die de transformatie kunnen belemmeren of hinderen. Op basis van deze confrontatie ontstaat bijvoorbeeld inzicht in aspecten waar de gemeente zelf aan de slag mee moet om de transformatie een handje te helpen.

De resultaten van confrontatie A en B zijn opgenomen in de factsheets per thema (zie bijlage 2 tot en met 30). Confrontatie C is niet op de factsheets opgenomen. Deze confrontatie is uitgewerkt in bijlage 36.

Fase 3 en 4 - Komen tot de regels van het omgevingsplan

Op basis van de drie basis-ingredienten: de visie, de huidige staat van het gebied en de beleidskaders is een eerste set van randvoorwaarden en (spel)regels opgesteld. Vervolgens is in fase 2 'de confrontaties' al een eerste test uitgevoerd of hier aandachtspunten en/of knelpunten in zitten. Op plaatsen waar dit geconstateerd is, zijn de (spel)regels aangescherpt.

De fase 3 en 4 verlopen niet lineair, maar iteratief. Dit betekent dat de set van (spel)regels voor de verschillende gebieden in de Binckhorst constant getoetst (botsproeven) en aangescherpt worden.

Botsproeven

In fase 3 en 4 is de set aan randvoorwaarden en (spel)regels verder getest. Dit testen noemen we 'botsproeven'. Zo is onder andere gekeken of het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is, door onder meer de draagkracht van het gebied te toetsen. Daarnaast is bekeken hoe robuust het omgevingsplan is door te toetsen in hoeverre gewenste initiatieven binnen en onwenselijke initiatieven buiten de gestelde kaders vallen.

De botsproeven bestaan uit een grote bandbreedte aan kwalitatief en kwantitatief onderzoek. Zo worden bijvoorbeeld analyses uitgevoerd naar de maximale draagkracht van het gebied. Hierbij wordt onderzocht wat er bijvoorbeeld gebeurt met de verkeersdruk, geluidbelasting en luchtkwaliteit als er daadwerkelijk 5.000 woningen en het maximaal mogelijke brutovoeroppervlak bedrijvigheid gerealiseerd wordt. Meer informatie over de uitgevoerde botsproeven en uitkomsten hiervan vindt u in hoofdstuk 5 van het Omgevingseffectrapport.

Tijdens deze fase worden de geformuleerde randvoorwaarden en (spel)regels aangepast als de uitkomst van een botsproef hier toe leidt. Het kan voorkomen dat een initiatief aan veel (spel)regels voldoet en ook bijdrage levert aan een hoogwaardige woon-, werk- en leefklimaat in de Binckhorst, maar dat aan één of enkele (spel)regels niet (geheel) voldaan wordt. Om dergelijke initiatieven toch mogelijk te maken is extra flexibiliteit aangebracht door saldering toe passen.

Extra flexibiliteit door saldering

Omdat de transformatie van de Binckhorst tot een volwaardige en diverse stadswijk die werkt 'organisch' verloopt, is een flexibel plan noodzakelijk. Immers op voorhand zijn de plannen van bewoners, ondernemers en investeerders nog niet bekend.

Het huidige gebruik en de grondposities van verschillende partijen kunnen zorgen voor een beperking van de flexibiliteit. Zo is bijvoorbeeld wonen naast de bestaande zware bedrijvigheid niet (altijd) mogelijk.

Ook wettelijke regels kunnen de vrijheid in gebruiksmogelijkheden beperken. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld normen ten aanzien van luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer en bodemkwaliteitseisen uit de Wet bodembescherming. Provinciale regels uit de Verordening Ruimte, onder andere ten aanzien van kantoren en detailhandel, vormen een verdere beperking van de mate van vrijheid van gebruiksmogelijkheden die in het omgevingsplan geboden kan worden. Kortom: de bestaande situatie en wet- en regelgeving van hogere overheden beperken de flexibiliteit die de gemeente kan opnemen in het omgevingsplan.

Ook de gemeente heeft eigen regels, die voortvloeien uit beleid voor diverse thema's. Te denken valt bijvoorbeeld aan het parkeerbeleid, waarin onder andere parkeernormen zijn vastgelegd; het bezonnings- en windhinderbeleid dat eisen kan stellen aan de vormgeving van bebouwing en het horecabeleid, waarin locaties worden benoemd waar horeca-initiatieven de ruimte kunnen krijgen. Dit beleid waarborgt een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving, maar kan tegelijkertijd wel de vrijheid in gebruiksmogelijkheden beperken. De vertaling in het omgevingsplan van regels van hogere overheden, van het gemeentelijk beleid en de bestaande situatie bepaalt uiteindelijk de mate van flexibiliteit voor initiatiefnemers.

Door de botsproeven kan de flexibiliteit van het plan al vergroot worden, doordat bijvoorbeeld bepaald gemeentelijk beleid 'verzacht' wordt (bijvoorbeeld het verruimen van de beleidsregel woonkwaliteit). Een andere substantiële bijdrage aan de flexibiliteit van dit omgevingsplan is de mogelijkheid om voor diverse thema's te salderen. Dit instrument biedt ruimte om van gemeentelijke normen af te wijken, mits de totale gebiedskwaliteit verbetert. Het kan zijn dat een initiatief op één of meerdere thema's (net) niet binnen de gemeentelijke normen past. Echter, dit hoeft niet te betekenen dat deze ontwikkeling per definitie onwenselijk is. Voor dergelijke ontwikkelingen is een saldobenadering mogelijk gemaakt. In de regels van het omgevingsplan is aangegeven welke onderwerpen gesaldeerd kunnen worden.

In de figuur is de mate van flexibiliteit en welke instrumenten ingezet worden, weergegeven.

Hierbij geven de oranje pijlen de onderdelen aan die de flexibiliteit van het omgevingsplan beperken. De groene pijlen geven juist de onderdelen aan die meer mogelijkheden bieden.

Fase 5 = Definitieve set randvoorwaarden en (spel)regels

Uiteindelijk komt uit de botsproeven een definitieve set aan randvoorwaarden en (spel)regels. Ook is duidelijk hoe en voor welke thema's gesaldeerd mag worden. Hieraan worden initiatieven de komende 20 jaar getoetst. Door het doorlopen van de fase 1 tot en 4 is er een balans gevonden in de regels en ambities tussen enerzijds maximale flexibiliteit om de ambities voor de Binckhorst te verwezenlijken met daarbij voldoende rechtszekerheid voor bestaande functies.

De randvoorwaarden en (spel)regels worden vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het omgevingsplan. In hoofdstuk 8 vindt u de toelichting op deze regels.

Fase 6: Monitoring en bijsturing van het plan

Dit omgevingsplan bevat veel ruimte voor nieuwe initiatieven, al dan niet gebruik makend van saldering. Hierbij is een hoge kwaliteit van de leefomgeving het uitgangspunt. De toekomst laat zich echter lastig voorspellen. Zo staat de techniek niet stil en volgen innovaties elkaar in hoog tempo op.

Een goede monitoring, inclusief bijsturingmogelijkheden, is daarom essentieel. Hierdoor wordt geborgd dat de in het omgevingsplan vastgelegde omgevingskwaliteit en de gewenste ontwikkelruimte ook in de tijd geborgd blijft. Dit komt de flexibiliteit en de organische gebiedsontwikkeling ten goede. Van tevoren wordt vastgelegd op welke onderwerpen, hoe en met welke frequentie de invulling van het gebied wordt gevolgd. De wijze van monitoring vindt u hier.

2: Hoe is de opbouw van het OmgevingsEffectRapport

Het "OmgevingsEffectRapport" bestaat uit 9 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven op het omgevingsplan en voor welk gebied dit geldt. Ook wordt hierin de relatie tussen het M.e.r en het

omgevingsplan benoemd: Hoofdstuk 2 geeft de toekomstvisie op de Binckhorst. Deze visie is uitgewerkt in 4 pijlers die de ruggengraat vormen van het omgevingsplan. Ook is een nadere typering van de verschillende deelgebieden in de Binckhorst gemaakt. Elk gebied heeft eigen kwaliteiten en heeft eigen ontwikkelingen doorgemaakt. Hoofdstuk 3 is gereserveerd voor de bestaande situatie in de Binckhorst: Wat is de historische ontwikkeling geweest en hoe is de situatie nu? In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de vertaling van de visie op de Binckhorst in de kaders van het omgevingsplan. Hoe wordt de markt uitgenodigd om initiatieven te ontplooiën en hoe zijn de regels in het omgevingsplan tot stand gekomen? Ook wordt getoetst of de regels robuust genoeg zijn. Dit gebeurt door middel van botsproeven. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 5. Voor initiatieven die niet passen binnen de regels van het omgevingsplan maar wel voldoen aan de wettelijke grenswaarden biedt de gemeente de mogelijkheid om te salderen. Hiermee wordt bedoeld dat van bepaalde gemeentelijke normen kan worden afgeweken, mits op een ander onderdeel extra kwaliteit wordt toegevoegd zodat nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een toelichting op en de spelregels voor de saldering en de vertaling in de regels van het omgevingsplan is in hoofdstuk 6 opgenomen. Hoofdstuk 7 gaat in op de monitoring van het omgevingsplan. Om te kunnen beoordelen of de Binckhorst zich nog steeds ontwikkelt volgens de visie en of de kaders van het omgevingsplan voldoende zijn, is monitoring nodig. Hoofdstuk 8 gaat in op de regels en geeft een toelichting op de regels zelf en de systematiek die is gevolgd. Ten slotte wordt in hoofdstuk 9 een toelichting gegeven op het kostenverhaal.

Een deel van de informatie van het OmgevingsEffectRapport is opgenomen in de "bijlagen bij het OmgevingsEffectRapport". Samen met het OmgevingsEffectRapport bevat dit alle benodigde informatie. In de bijlagen zijn bijvoorbeeld alle factsheets opgenomen. Hier is per thema ingegaan op achtergrondinformatie en welke (gemeentelijke) beleidsstukken er zijn voor een bepaald thema. Maar ook wordt in één van de bijlagen aangegeven hoe met de extra ruimte die de Crisis- en herstelwet biedt, is omgegaan. De bijlagen bij het OmgevingsEffectRapport zijn in beginsel bedoeld als naslagwerk.

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.

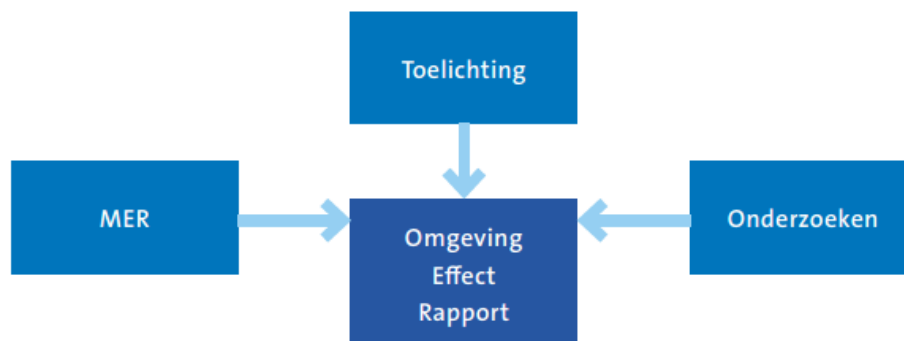
1.3 Het gebied waar dit omgevingsplan van toepassing op is

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. De publiekssamenvatting van het OER is opgenomen in bijlage 46.



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 alternatievenonderzoek 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, geluidsoverlast 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 geluidsbelasting 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!

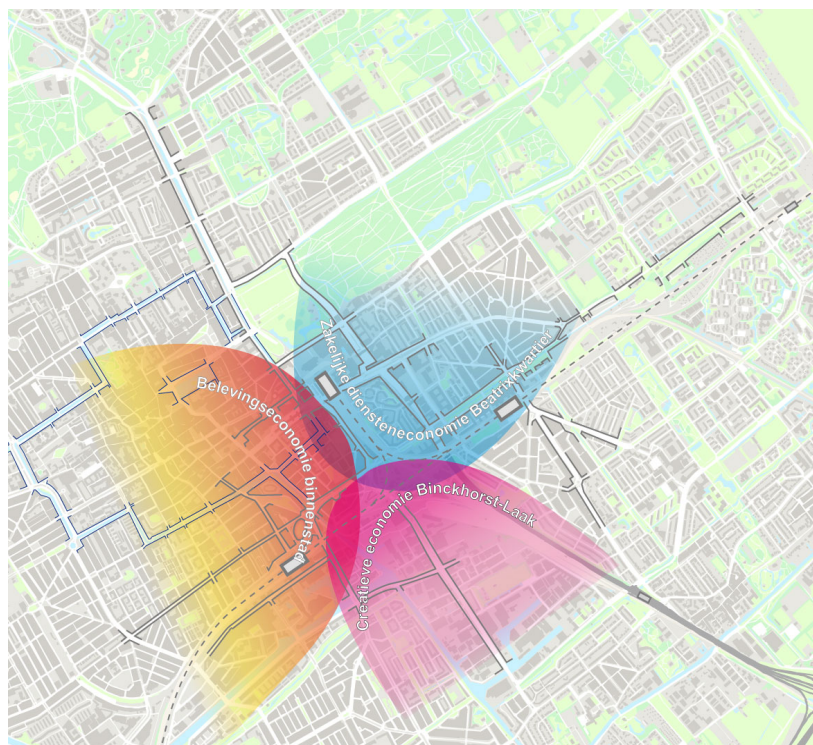
Binnen de opgaven voor Den Haag is een belangrijke rol weggelegd voor de Binckhorst. De Binckhorst is een belangrijk economisch gebied in de stad. Het gebied heeft daarnaast de stad met de transformatie naar gemengd stedelijk woon-werkgebied in de toekomst veel te bieden. Door de strategische ligging 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 uitgekristaliseerd) 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' verschromen: 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.

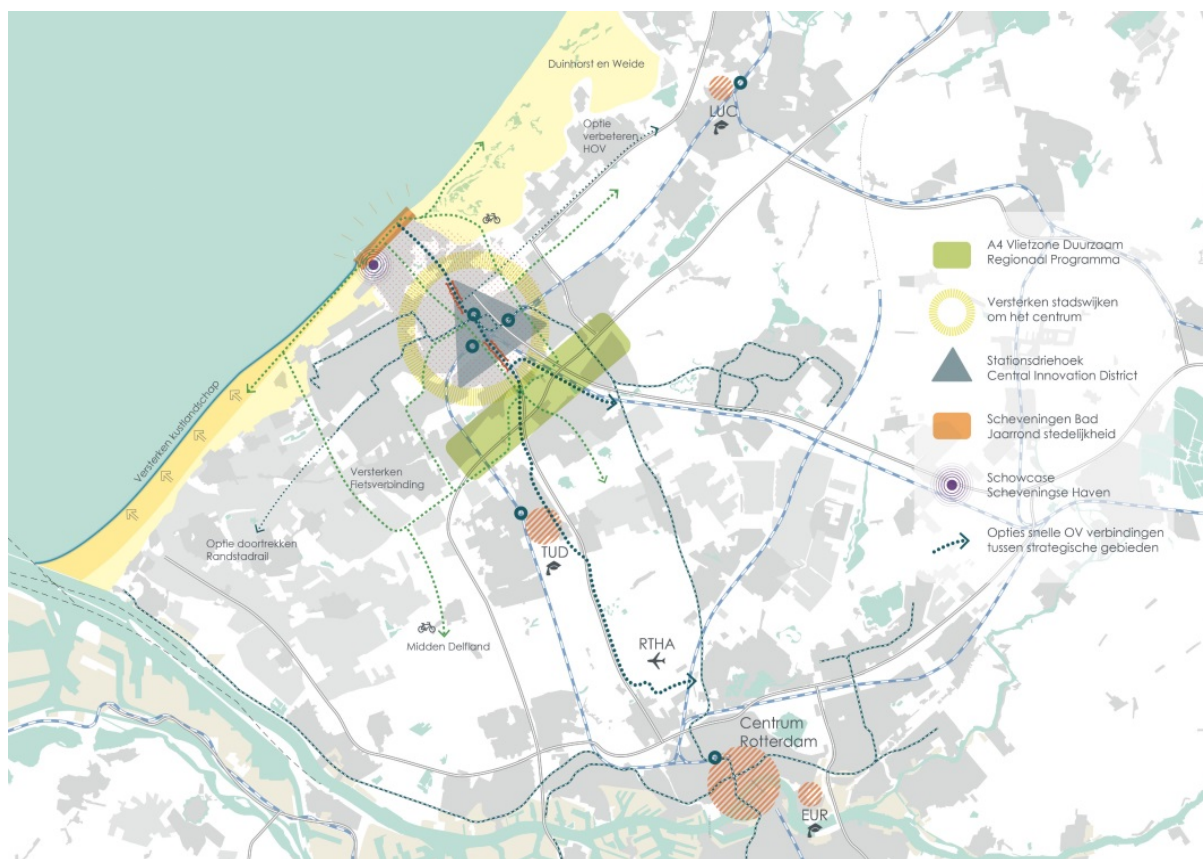
Bewoners, ondernemers en investeerders bepalen uiteindelijk de toekomstige ontwikkeling van de Binckhorst en zijn verantwoordelijk voor de daarbij behorende kwaliteit. Door hen te faciliteren wil de gemeente creativiteit en ondernemerschap stimuleren. Het omgevingsplan zal deze ruimte bieden. De gemeente 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 Trekviert (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 Binckhorst als 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 TrekMietzone 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 Binckhorst als 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 Robuuste en 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 daarin. 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: Trekviert, kade, havens en groene verblijfsgebieden

Het gebied langs de Trekviert 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 Trekviert 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 Trekviertzone vormt de belangrijkste groen-recreatieve route door de Binckhorst. Door verbindingen tussen bestaand groen (begraafplaats, kasteel) en nieuw groen (pleintjes, Trekviertkade 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:

CO₂ - reductie

Binnen Den Haag liggen op het gebied van wonen, werken, mobiliteit en de energievoorziening volop kansen om de CO₂-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 dichten 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 verbindingszones 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.

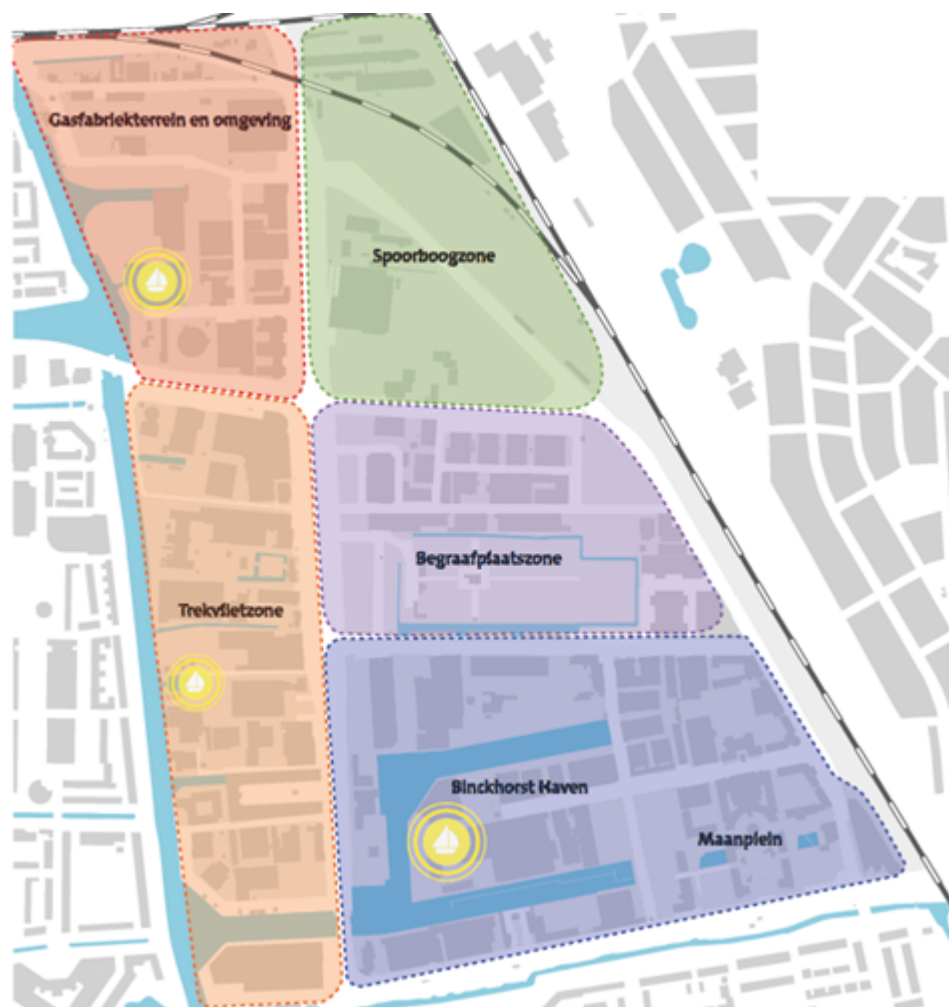
De Binckhorst is kansrijk voor de Circulaire Economie omdat er veel gerelateerde bedrijvigheid is, zowel op afvalgebied als creatief, met grote bedrijven en veel start-ups. Bovendien lopen er al diverse projecten (o.a. Resource City) waarbij aandacht wordt besteed aan het onderwerp.

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:

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



2.4.1 Trekvlizone

De ambitie voor de Trekvlizone is een transformatie naar een gemengd stedelijk gebied met het accent op wonen. Gezien de fraaie ligging aan de Trekvlizone, de goede bereikbaarheid van snelwegen, de korte afstand tot het centrum zijn woningbouwontwikkelingen hier mogelijk. Verbetering van de ontsluitingsstructuur van de Trekvlizone naar de Binckhorstlaan is van belang voor bereikbaarheid van het gebied. Als onderdeel van de ontwikkeling van de Trekvlizone 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 Trekvlizone wordt het gebied goed bereikbaar.

Naast woningen kunnen ook bedrijven zich vestigen binnen de Trekvlizone. 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 Trekvlizone is opgebouwd uit drie vier zones:

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

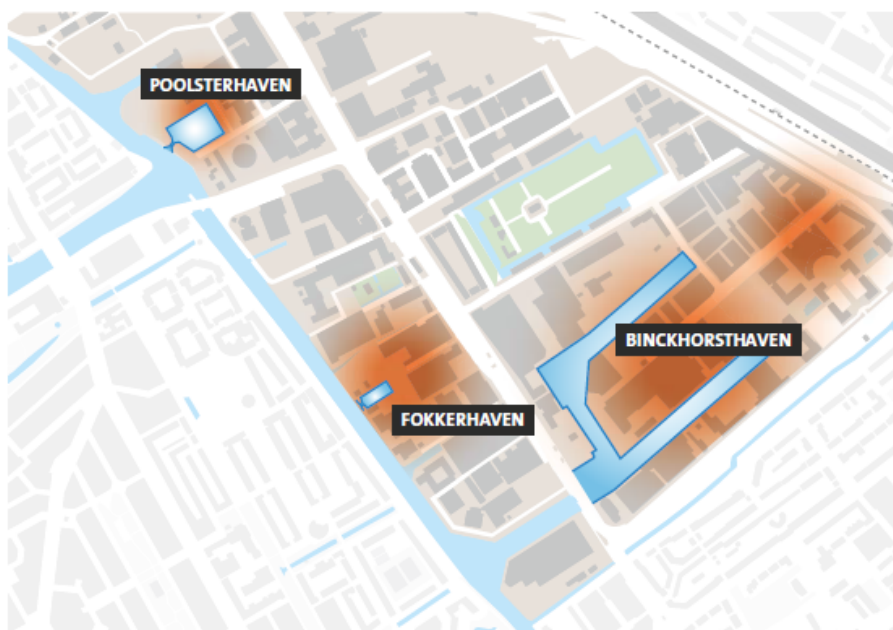
3.1.2 Betekenisvolle structuren

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 Binckhorst als 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 Binckhorst als 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 Binckhorst als 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 Trekvlizone (o.a. "Binckeiland") vindt al de transformatie naar een gemengd woonmilieu plaats.

3.2.4 Binckhorst als 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 gebruikruimte 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 Trekvlizone) 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 Trekvlizone en Binckhorsthaven daadwerkelijk te verzilveren. Voorbeelden zijn de aanleg van de Rotterdamsebaan en de ontwikkelingen in delen van de Trekvlizone. 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 CO₂- 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 gebruikruimte 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 25 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 26. 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 driedig:

- 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 een nog op te zetten sturingsfilosofie zal hier de Actualisering van de Gebiedsaanpak wordt hier vanuit de gemeente verdere invulling aan worden 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 47, 48, 50 en 51 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 voort 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 CO₂, 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.

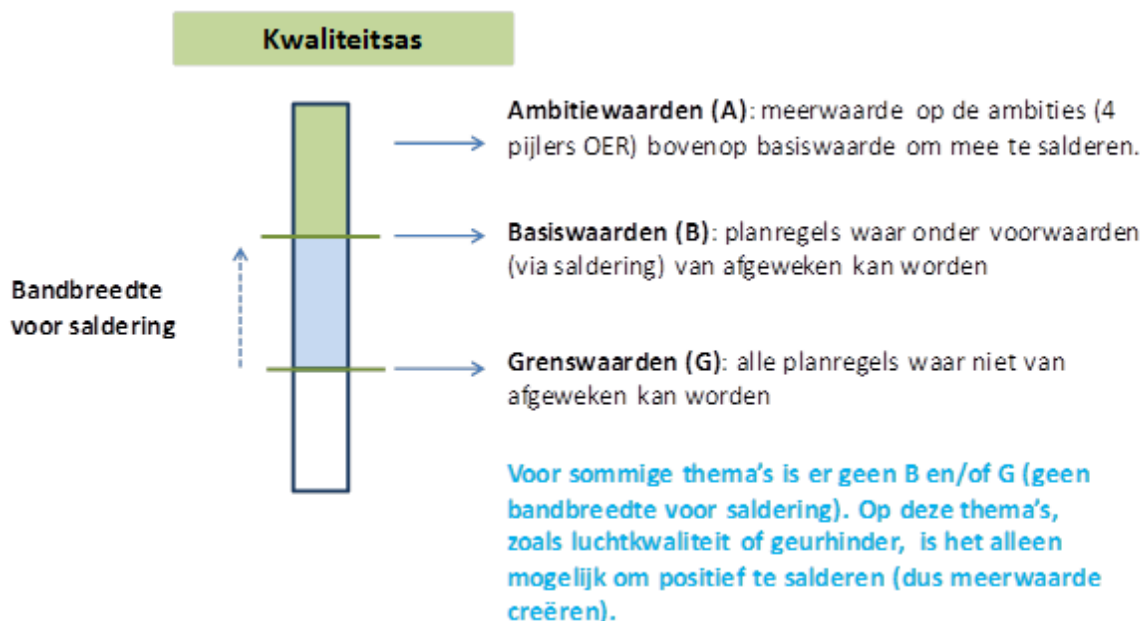
B. Basiswaarde: het gemeentelijk basisniveau

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 20, 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 20, 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 1. 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 20, 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 m² 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 geluidsbelasting op de gevel wordt bijvoorbeeld gesaldeerd met extra maatregelen in een woning ten aanzien van het geluidsklimaat 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 Trekvlizone 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 Trekvlizone 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'.

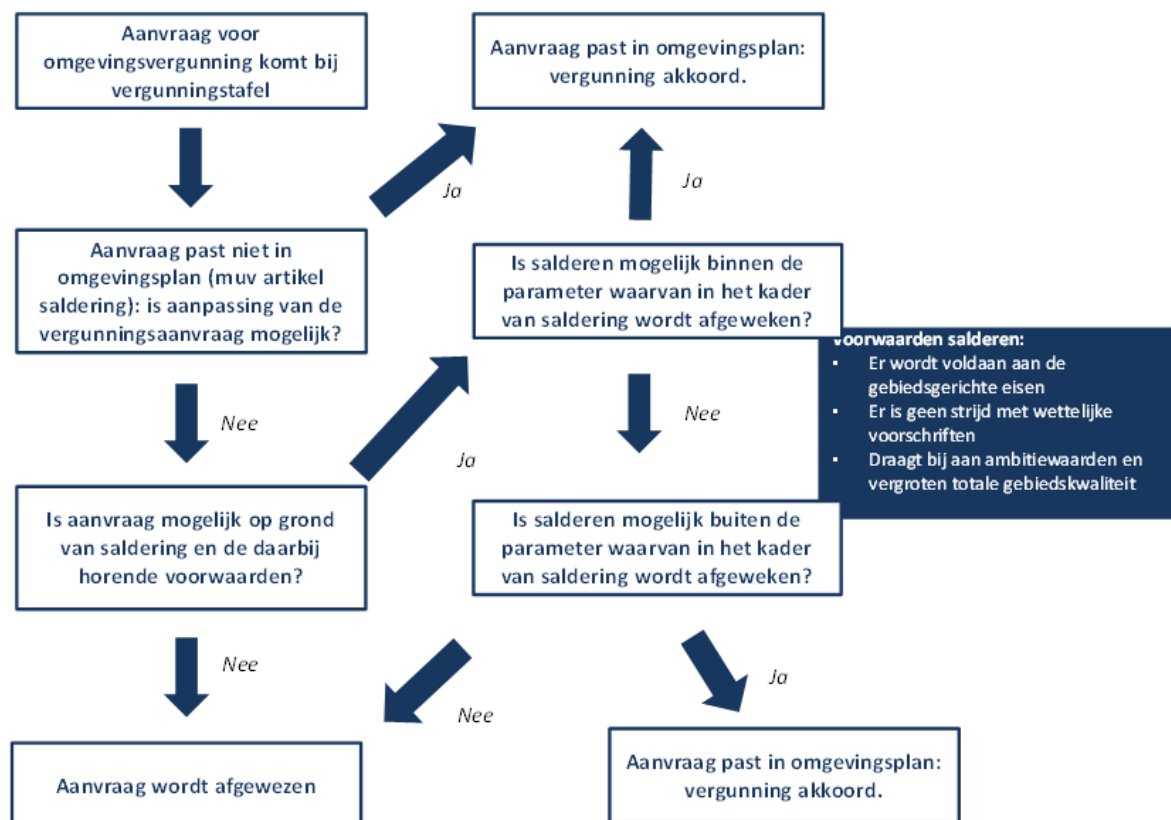
Overige deelgebieden

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 gebruikruimte (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 monitoringsysteem 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 ~~5.000~~ 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 gebruikruimte 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 geluidsbelasting 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 m² 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 gebruiksruimte 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 gebruiksruimte beschikbaar is. Als er onvoldoende gebruiksruimte 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 geluidsbelasting 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 geluidsbelasting 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 onderzoeksopgaven. 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 gebruiksruimte 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 gebruiksruimte 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 gebruikruimte 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 gebruikruimte 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 gebruikruimte 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 gebruikruimte 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 **de inhoudelijke regels 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 Trekviert en de drie havens: de Binckhorsthaven, de Fokkerhaven en de Poolsterhaven.

Groen:

De functie 'Groen' is opgenomen voor de stedelijke ecologische verbindingzone 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", "Trekviertzone" 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 vondsten 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 structuur regels 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 maatwerk **regelsvoorschriften**;
- Kostenverhaal;
- Procedureregels: **kostenverhaal**, wijziging beleidsregels en **het GIS-systeem en de experimenteerbepaling**;
- Saldering;
- Monitoring;
- Hogere waarden;
- Overgangsrecht en slotregel.

Hoofdstuk 1 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.

Hoofdstuk 2 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 11.**

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 **een activiteit in de inhoudelijke planregels aan te vangen of te veranderen, 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 vooruit 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.

Tot slot wordt door middel van monitoring, maatregelen achter de hand en evaluatie een vinger aan de pols gehouden.

De opgenomen randvoorwaarden borgen gezamenlijk dat de aanwezige gebruikruimte in de Binckhorst wordt verdeeld, zonder dat een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt aangetast.

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).

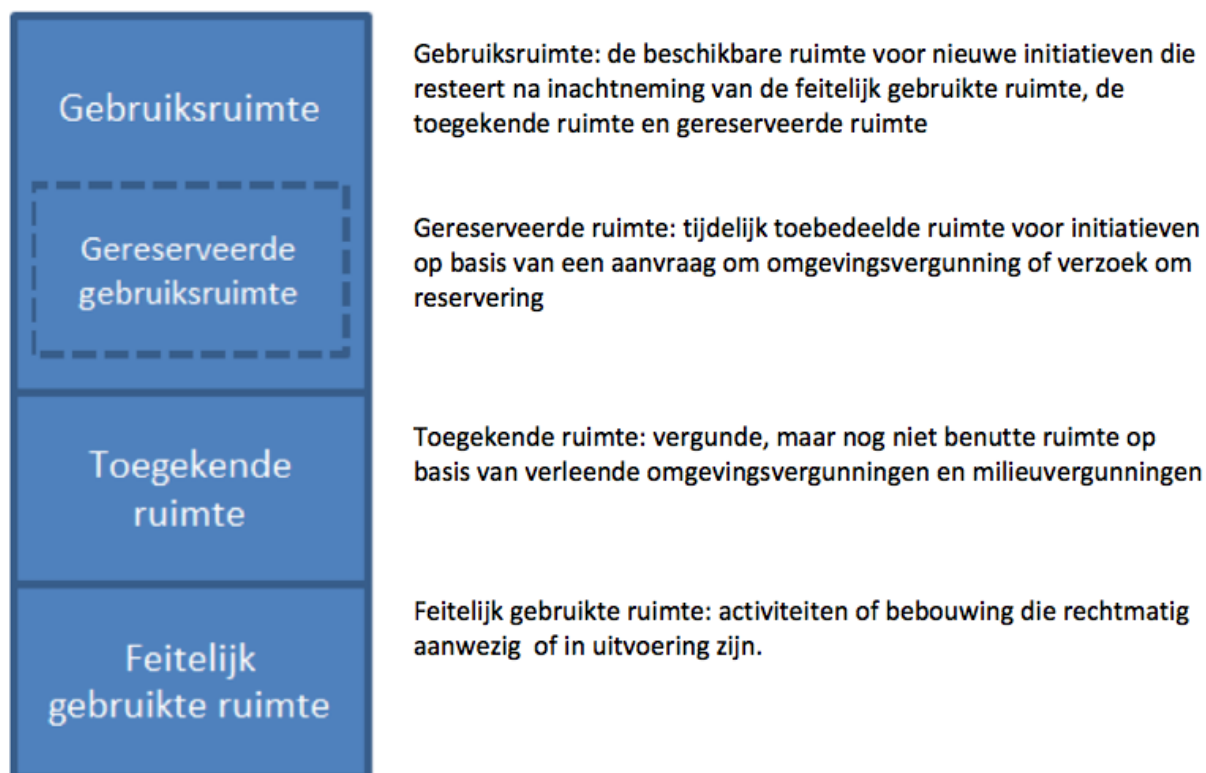
Uitbreiding bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit

Artikel 4 sub d 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 gebruiktsruimte. (Een deel van) deze gebruiktsruimte 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 gebruiktsruimte gereserveerd (mits deze nog beschikbaar is). Na het verlenen van de omgevingsvergunning is er vervolgens sprake van 'toegekende ruimte'.

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 gebruiktsruimte inneemt, is een reservering geïntroduceerd. Met deze reservering kan gebruiktsruimte gedurende een half jaar (vanaf het moment van indienen) worden gereserveerd. Binnen vier maanden 12 weken na het indienen van een verzoek om reservering toetst het college of er voldoende gebruiktsruimte resteert om het verzoek om reservering toe te kunnen kennen. De beleidsregel "verzoek om reservering gebruiktsruimte" 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 gebruiktsruimte 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 gebruiksruimte 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 gebruiksruimte 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 de beoordelingsregels 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 11. 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.

Hoofdstuk 3 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.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

De Algemene regels (artikel 15 tot en met 17) 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. Ten slotte Ook is een artikel voor maatwerkregelsvoorschriften 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.

Hoofdstuk 5 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 17 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 kostensoortenlijst 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.

Hoofdstuk 6 Procedureregels

De Procedureregels (artikel 21 tot en met 24) bestaan uit diverse procedurele bepalingen. Zo is een bepaling opgenomen (artikel 22) 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 23).

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 17 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 kostensoortenlijst 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.

Experimenteerbepaling

In hoofdstuk 6 is ook een experimenteerbepaling opgenomen. Deze maakt het mogelijk dat tijdelijk van bepalingen uit het omgevingsplan kan worden afgeweken. Een belangrijke randvoorwaarde is dat afwijken alleen is toegestaan als dit niet in strijd is met wettelijke bepalingen en bindende provinciale regels, zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. Een experiment wordt alleen aangewezen als dit, met het oog op duurzame ontwikkeling, beoogt bij te dragen aan de doelstelling van het omgevingsplan, zoals deze in artikel 1 is opgenomen: het mogelijk maken van een flexibele transformatie naar een duurzaam en hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied, waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt en in stand wordt gehouden. De experimenteerbepaling geeft vervolgens randvoorwaarden aan hoe een experiment moet worden ingericht en ingekleed. Sub c bepaalt wat bij het besluit tot aanwijzen van het experiment in ieder geval wordt opgenomen: o.a. het doel van het experiment, de tijdsduur van het experiment, van welke regels kan worden afgeweken en op welke wijze de monitoring en evaluatie zal plaatsvinden. Indien het experiment niet verloopt zoals gewenst, kunnen burgemeester en wethouders het experiment beëindigen.

Hoofdstuk 7 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.

Hoofdstuk 8 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 gebruiksruijme 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.

Hoofdstuk 9 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 48 bij dit OER.

Hoofdstuk 10 Overgangsrecht en 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 *Verskil 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 5000 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 om 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 *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 geluidsgevoelige gebouwen en terreinen op dit gezoneerd industrieterrein uitgesloten. Daarnaast worden beperkingen gesteld aan de maximale geluidsbelasting 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 geluidsbelasting 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.

Omgevingslawaaï

In de algemene randvoorwaarden zijn ook regels ten aanzien van de *gecumuleerde* geluidsbelasting als gevolg van de exploitatie van bedrijven in het plangebied, wegverkeer en railverkeer opgenomen. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting verschilt tussen het deelgebied Trekviertzone (55 dB) en de overige deelgebieden (68 dB). De Trekviertzone 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 Trekviertzone is nog een uitzondering gemaakt voor een zone van 15 meter breed langs de Binckhorstlaan en Mercuriusweg, waar de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 68,5 dB mag bedragen.

Uit deze regeling blijkt een bescherming van gebied Trekviertzone 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.

Geluidsgevoelige functies

Vergelijkbaar met de systematiek voor de bescherming van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven is ook een randvoorwaarde opgenomen waarmee de belangen van bestaande geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelige 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/m³ 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.

Afvalwater

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. Deze regel is nader uitgewerkt in een beleidsregel. In de beleidsregel wordt tevens verwezen naar het beleid inzake het "Stedelijk Afvalwater".

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 47) 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.

8.3.2.6 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 vier drie kaarten en aanvullende regels/toelichting. De beleidsregel is onder meer opgesteld op basis van de thans bestaande stukken (zoals het Ontwikkelperspectief Trekvietszone), 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 Trekviets geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd om een openbare kade te borgen. Daarnaast is bepaald dat waardevolle bebouwing behouden dient te blijven. Wat waardevolle bebouwing is, is in de beleidsregel uitgewerkt.

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 waar voor 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.

Water

Ten aanzien van het thema water is bepaald dat, indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren, 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. Aan beide 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.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid is bepaald dat, indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren, de Haagse CO₂-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 CO₂ 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.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van het thema cultuurhistorie is bepaald dat rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden beschermd door de eisen in de Monumentenwet of Monumentenverordening. In het GIS-systeem is de ligging opgenomen van de rijks- en gemeentelijke monumenten.

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.

8.3.2.7 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.

Waterveiligheid

In dit sublid 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 open norm wordt via een beleidsregel invulling gegeven. In de beleidsregel wordt verduidelijkt wat het belang is en hoe initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen hiermee rekening kunnen houden. 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: In het GIS-systeem is de ligging opgenomen van de regionale waterkering (kern- en beschermingszone):

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 bouwwerken 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 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-invoed, 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 en creatieve industrie opgenomen. Dit betreft de nog niet benutte plancapaciteit die is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. 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 m² bvo. Van deze marktruimte wordt 250.000 m² 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 m² 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 brutooppervlak voor reguliere detailhandel is beperkt tot een totaal van 3.500 m² bvo in de gehele Binckhorst, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- het totale brutooppervlak 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 m²;
- het totale brutooppervlak 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 m²;
- een totaal maximum van 1750 m² in de deelgebieden Trekvietszone, Begraafplaatszone, Spoorboogzone en Gasfabriekterrein.

Daarnaast is een maximum van 300 m² 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 m² bvo detailhandel worden gerealiseerd.

Het brutooppervlak ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen (niet zijnde woonbranche) is binnen het plangebied begrensd op 10.000 m² 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 winkeloppervlak van 2.584 m². 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 handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het aangegeven brutovoeroppervlak niet overschreden wordt;

Nieuwe kantoren

Voor het houden van nieuwe kantoren geldt dat deze zijn toegestaan, mits deze per vestiging niet groter zijn dan 500 1000 m² bvo. Bureau Buiten heeft de behoefte aan deze kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m²) onderzocht. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in de Binckhorst tot en met 2038 een behoefte voor kantoren bestaat van 34.925 m² in het lage scenario, 63.536 m² in het alternatief hoge scenario en 101.882 m² 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 m² 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 handhaven, vernieuwen of 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 handhaven, vernieuwen en 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 brutovoeroppervlak 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 brutovoeroppervlak 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 handhaven, vernieuwen of 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 brutooppervlak 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 2300 m²) en het brutooppervlak en ten behoeve van kantoor beperkt is tot 1000 m² per vestiging en ten behoeve van ondergeschikte horeca beperkt is tot 10% van het totale brutooppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw met een maximum van 500 m² 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 brutooppervlak beslaan) en het brutooppervlak van detailhandel is beperkt tot 2300 m² per concept, het brutooppervlak van kantoor is beperkt tot 500 1000 m² 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. Het gaat daarbij om ondernemingen waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en "internet of things" en de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren. 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 handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het brutooppervlak per activiteit niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft.

Voor nieuwe activiteiten geldt dat in de regels een maximum oppervlak voor nieuwe creatieve industrie en bedrijven is opgenomen. Dit betreft de nog niet benutte plancapaciteit die is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. 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 m² bvo. Naar aanleiding van de resultaten van dit ladderonderzoek is in de regels voor creatieve industrie een maximum oppervlak van 27.000 m² 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 geluidsgevoelige 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 dat de waardesprong onvoldoende groot zal zijn om alle nu geraamde investeringskosten te 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 zal er namelijk op aansturen dat het indicatieve tekort in de loop van het proces steeds verder wordt beperkt of zelfs wordt weggewerkt.

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. In geval van gronduitgifte door de gemeente zal op het moment van vaststelling van elke nieuwe gemeentelijke grondexploitatie een investeringsbeslissing worden genomen.

Daarnaast is een groot deel van de te ontwikkelen percelen door gemeente in erfpacht uitgegeven. Eventuele meerwaardesuppletie maakt in die gevallen onderdeel uit van het kostenverhaal. Er zal nooit meer worden verhaald dan in het omgevingsplan is bepaald. Initiatiefnemers die kansen zien om op deze percelen een bouwplan te ontwikkelen dienen een bijdrage te betalen in kostenverhaal net als in geval van te ontwikkelen private percelen. Deze exploitatiebijdrage maakt, net als stichtingskosten e.d., onderdeel uit van de berekening van meerwaardesuppletie. De exploitatiebijdrage vanuit het omgevingsplan zal dan ook niet nogmaals in rekening worden gebracht via erfpachtsuppletie. Per locatie zal bepaald worden in welke mate, in aanvulling op de exploitatiebijdrage, erfpachtsuppletie in rekening gebracht zal worden.

Wat de opbrengsten betreft zijn er ook kansen. Zo wordt als uitgangspunt in 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.

Bij gemeentelijke gronduitgifte tegen marktconforme waarde is er automatisch sprake van maximaal kostenverhaal. In geval van ontwikkeling op gemeentelijke gronden zal vanuit grondexploitatie 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 grondexploitatie 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:	€ 900.000 850.000

Conclusie:

Herberekende bijdrage ~~+0~~ 15% lager, college betaalt € ~~50.000~~ 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 21 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.

Bijlage 2:
Aanvulling OER 27 ii 2018 aanvulling oer



Omgevingsplan Binckhorst

Aanvulling Omgeving Effect Rapport (OER)

projectnummer 0431517
definitief
27 februari 2018

Omgevingsplan Binckhorst

Aanvulling Omgeving Effect Rapport (OER)

projectnummer 0431517

definitief

27 februari 2018

Auteurs

drs. H. Lindeboom

mr. M. Schouten

drs. T. Artz

Opdrachtgever

Gemeente Den Haag

Postbus 12655

2500 DP 's-Gravenhage

datum vrijgave
Februari 2018

beschrijving revisie
definitief

goedkeuring
mr. M. Schouten

vrijgave
drs. T. Artz



Inhoudsopgave		Blz.
De rol van deze aanvulling en leeswijzer		1
	Waarom een aanvulling?	1
	Leeswijzer	2
1	Inleiding	4
1.1	Een gebied met een 'randje'	4
1.2	Uitgangspunten voor de transformatie	5
1.3	Een omgevingsplan voor de Binckhorst	7
2	Ambities voor de Binckhorst	9
2.1	Vier ambities voor de Binckhorst	9
2.2	Onderverdeling in vijf deelgebieden en stedenbouwkundige uitgangspunten	13
2.3	Al veel keuzes voor de start van het omgevingsplan	14
2.4	Waar worden de te beschermen waarden en keuzes vastgelegd?	14
3	Foto van de Binckhorst: de huidige situatie en referentiesituatie	15
3.1	De referentiesituatie voor de Binckhorst	15
3.2	Factsheets en GIS-systeem	15
3.3	Mobiliteit en infrastructuur	16
3.4	Leefbaarheid en gezondheid	19
3.5	Duurzaamheid	31
3.6	Cumulatie van milieuhinder	38
4	Spanningsveld tussen ambities en de fysieke leefomgeving	40
4.1	Analyse van ambities en fysieke leefomgeving leidt tot indeling in drie categorieën	40
4.2	Nadere analyse van aandachtspunten	42
4.3	Detailering van de mogelijkheden voor woon- en werkfuncties	42
4.4	Impact van de maximale mogelijkheden van het plan	45
4.5	Conclusies nadere analyse	55
5	Mogelijke keuzes met bijbehorende effecten	56
5.1	Redelijkerwijs te beschouwen alternatieven	56
5.2	De te maken keuzes en mogelijke alternatieven	57
5.3	Keuzes voor de Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie	59
5.4	Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied	61
5.5	Proeftuin duurzaamheid en vergroening	68
5.6	Een voorkeurspakket van keuzes	71
6	De borging van te beschermen waarden en gemaakte keuzes	73
6.1	Van keuzes naar regels	73
6.2	Hoe werkt het omgevingsplan Binckhorst?	73
6.3	Waar vindt de borging plaats in de regels van het omgevingsplan	74

6.4	Beleidsregels	79
6.5	Saldering	79
6.6	Hoe zijn keuzes geregeld buiten het omgevingsplan om?	83
6.7	Monitoring & GIS-systeem	84
6.8	Monitoring: cruciaal voor de werking van het omgevingsplan	85

De rol van deze aanvulling en leeswijzer

Waarom een aanvulling?

Zienswijzen en advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage

Het ontwerp-omgevingsplan Binckhorst heeft ter inzage gelegen en hierop zijn diverse zienswijzen binnengekomen. Ook heeft toetsing door de onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. (verder Commissie m.e.r.) plaatsgevonden. De Commissie kijkt of het milieueffectrapport (in geval van de Binckhorst het OER) alle informatie bevat die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te nemen bij het besluit. De Commissie m.e.r. heeft in een voorlopig advies geadviseerd om een aanvulling op het OER op te stellen.

Een navolgbaar plan

De kern van de zienswijzen en het advies van de Commissie m.e.r. is dat het plan een complex en een moeilijk navolgbaar geheel vormt. Dit is goed te begrijpen. Het ontwerpplan telt meer dan 5.000 pagina's, verdeeld over de toelichting, regels en 47 bijlagen. Dit maakt het voor niet-ingewijden lastig te doorgronden. Zo wordt aangegeven dat niet navolgbaar is welke keuzes voorliggen, op welke gronden deze zijn gemaakt en hoe deze geborgd zijn. In deze aanvulling zijn het advies van de Commissie m.e.r. en de diverse zienswijzen ter harte genomen.

Elementen die terugkomen in de aanvulling

Deze aanvulling gaat nader in op onder meer de werking van het omgevingsplan Binckhorst, de gemaakte (bestuurlijke) keuzes en daar waar nodig is de (milieu)informatie aangevuld. Specifiek hebben de volgende elementen uit het advies en de zienswijzen een plaats in de aanvulling:

- Een beschrijving van de referentiesituatie en daaruit volgende knel- en aandachtspunten;
- Meer inzicht in welke keuzes voorlagen en op welke gronden deze gemaakt zijn;
- De onderlinge relatie tussen de keuzes, de botsproeven, de beoordeling van de effecten en de uiteindelijke set aan regels;
- Nadere uitleg van de werking van het salderingsstelsel;
- Uitleg van de sturingsfilosofie en de daaruit volgende set met regels;
- De relatie tussen het omgevingsplan en monitoring.

De commissie heeft de concept-aanvulling op het OER getoetst en heeft op basis daarvan geoordeeld dat met de aanvulling op het OER de belangrijkste milieu-informatie beschikbaar is om een besluit te nemen over het omgevingsplan (zie hiervoor het advies d.d. 22 februari 2018).


De ingediende zienswijzen hebben ertoe geleid dat voorgesteld wordt om het ontwerp-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Om te zorgen dat alle verwijzingen en onderzoeksgegevens overeenkomen met het raadsvoorstel ten behoeve van de vaststelling en de voorgestelde wijzigingen van het college is bij het definitief maken van deze aanvulling gebruik gemaakt van het omgevingsplan zoals dat in gewijzigde vorm zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

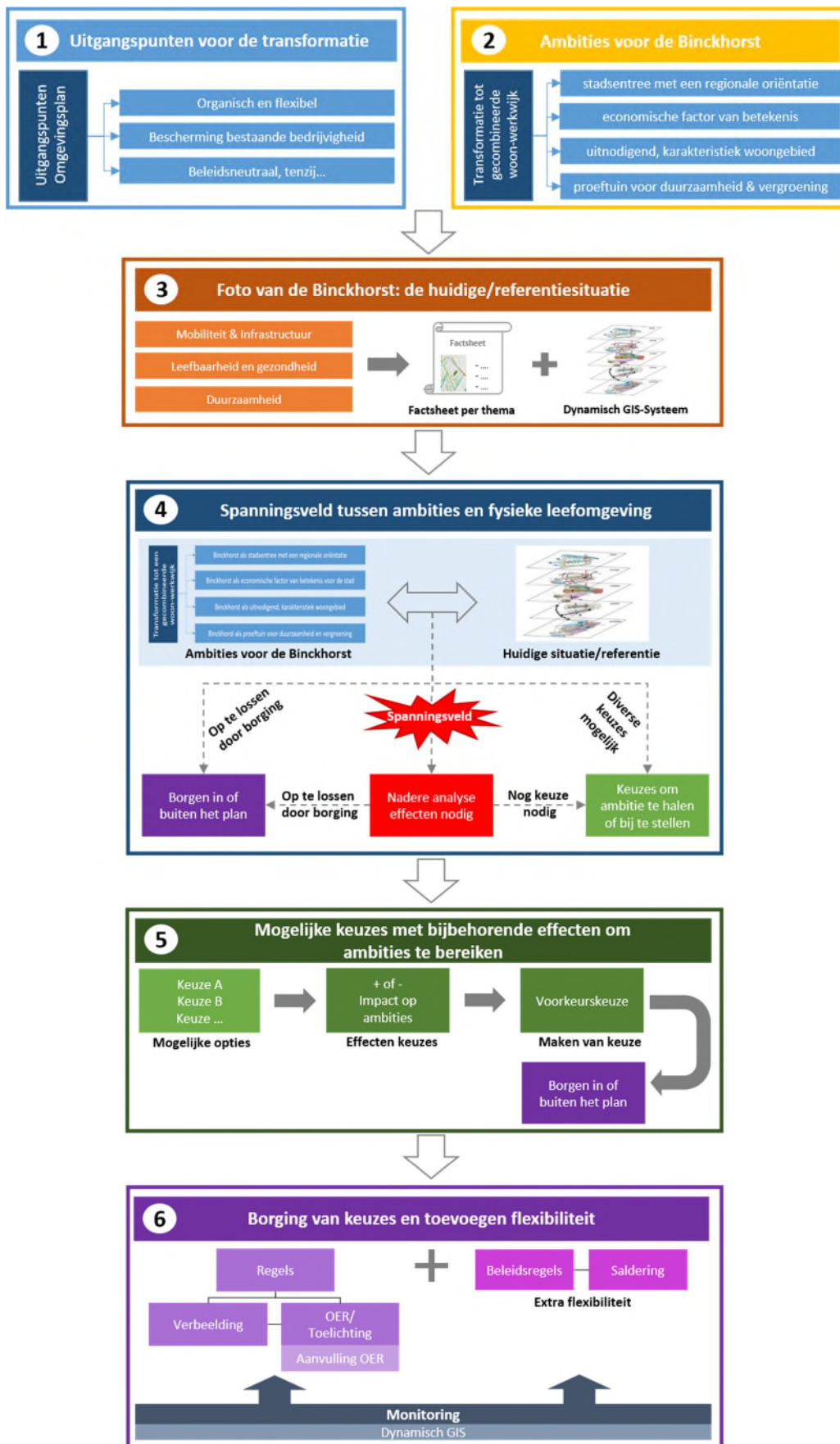
Leeswijzer

Deze aanvulling vervangt niet het OER in het omgevingsplan, maar legt op een navolgbare manier uit hoe het omgevingsplan in elkaar zit en welke keuzes zijn gemaakt. In de figuur staat de route, die geleid heeft tot het uiteindelijke omgevingsplan. In deze aanvulling volgen we deze route en staan we stil bij de verschillende haltes. De invulling van de haltes staat in de figuur op de volgende pagina.

Deze aanvulling is zo geschreven dat deze zelfstandig leesbaar is. Voor specifieke details, bijvoorbeeld over een bepaald thema of analyse is een verwijzing opgenomen naar het OER of een van de bijlagen hierbij. De hoofdstukken in de aanvulling corresponderen met de nummers uit de figuur.

Routekaart

- 
- 1 Uitgangspunten voor de transformatie
 - 2 Ambities voor de Binckhorst
 - 3 Foto van de Binckhorst; de huidige/referentiesituatie
 - 4 Spanningsveld tussen ambities en de fysieke leefomgeving
 - 5 Mogelijke keuzes met bijbehorende effecten
 - 6 Borging van keuzes en het toevoegen van flexibiliteit



1 Inleiding



De gemeente Den Haag wil de Binckhorst transformeren naar een levendige gemengde stadswijk waar gewoond en gewerkt wordt. Sinds 2011 is de Gebiedsaanpak Binckhorst de leidraad geweest voor de organische gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein. De Binckhorst ligt vlakbij het centrum waar de afgelopen jaren een grote dynamiek ontstaan is. Het is dan ook niet gek dat dit gebied vol in de belangstelling staat: de transformatie naar een gemengd gebied is al gaande. Om dit proces verder te faciliteren is een nieuw ruimtelijk kader opgesteld: het Omgevingsplan Binckhorst. Voor dit omgevingsplan zijn reeds bij de start enkele uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad. Deze vormen de basis voor de verdere uitwerking.

1.1 Een gebied met een 'randje'

De ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengde stadswijk waar ook wonen een plaats krijgt, is niet zonder aandachtspunten:

Aanwezigheid van bijzondere waarden

De Binckhorst is reeds aan het transformeren. Zo zijn diverse bijzondere elementen vanuit een industrieel verleden omgevormd tot plekken voor startups en creatieve broedplaatsen. Voorbeelden zijn de Caballerofabriek en Bink36. Daarnaast zijn ook unieke elementen, zoals Kasteel Binckhorst en begraafplaats St. Barbara in het gebied aanwezig.

Industrieel gebied

Op diverse plaatsen is industrie aanwezig, die niet zonder meer mengbaar is met wonen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de betonmortelfabriek en de asfaltcentrale. Daarnaast zijn ook vele kleine bedrijven met milieucirkels in het plangebied aanwezig.

Infrastructurele hub

In de Binckhorst komen diverse drukke verkeersaders samen. Dit is de plaats waar de Rotterdamsebaan op de centrumring aantakt, de eerste afslag van de Utrechtsebaan richting Den Haag ligt en een spoorwegemplacement aanwezig is.



Leefkwaliteit onder druk

Door de aanwezige industrie, bedrijvigheid en infrastructuur is sprake van geluidcontouren over het hele gebied, diverse aandachtsgebieden vanuit externe veiligheid, geurcontouren en plaatsen waar de luchtkwaliteit net onder de grenswaarden ligt. Dit zorgt ervoor dat de leefkwaliteit in het gebied onder druk staat, zeker als gevoelige bestemmingen als woningen toegevoegd worden in het plangebied.

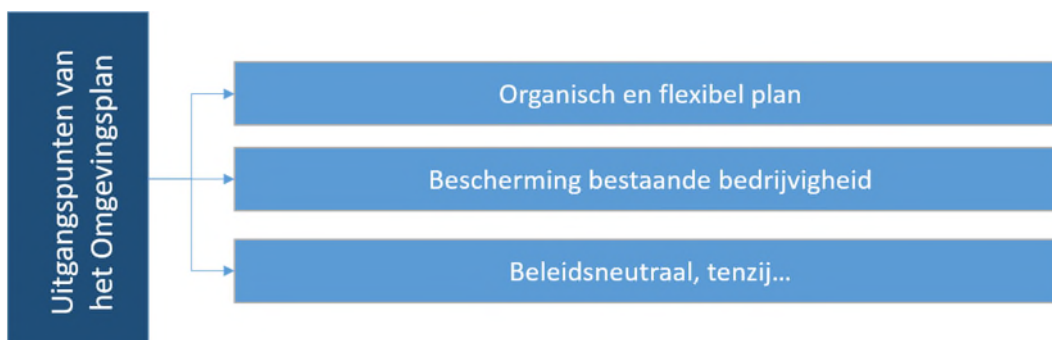
Conclusie: nadere analyse nodig om woningbouw mogelijk te maken

Het is duidelijk dat de Binckhorst geen maagdelijk gebied is waar zonder aandachtspunten woningen gebouwd kunnen worden. Het is een gebied met een randje. Dit is het altijd ook geweest: een vrijgevochten, bijzonder deel van de stad. De opgave is om dit karakter te behouden, maar tegelijkertijd ook woningbouw op grote schaal toe te voegen. Dit vraagt om een nadere analyse om te bepalen of en onder welke voorwaarden dit mogelijk is. Dit is de kernopgave van het Omgevingsplan Binckhorst.

1.2 Uitgangspunten voor de transformatie

De economische crisis leidde tot harde keuzes in het grondbeleid van gemeenten. In plaats van een actief grondbeleid, koos de gemeente in 2011 (Gebiedsaanpak Binckhorst) voor een meer afwachtende houding. De gemeente wil particulier initiatief, creativiteit en innovatie verder stimuleren zonder hier allerlei regels en voorwaarden aan te verbinden. Dit betekent dat de gemeente de richting en kaders van de transformatie aangeeft, maar de markt de vrijheid geeft om initiatieven te bedenken en nader in te vullen.

Deze basishouding van de gemeente leidt tot drie uitgangspunten die het fundament vormen voor opgestelde ruimtelijk plan. Deze uitgangspunten zijn in een 'traditioneel' bestemmingsplan lastig te regelen. De Binckhorst mag echter alvast gebruik maken van diverse instrumenten die het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt, waardoor deze uitgangspunten beter te regelen zijn. Dit is de reden dat we spreken over een omgevingsplan¹ in plaats van een bestemmingsplan. Paragraaf 1.4 gaat nader op de nieuwe mogelijkheden in een omgevingsplan in.



1.2.1 Organisch en flexibel plan

Bij de faciliterende aanpak, waar veel ruimte voor initiatief is, kiest de gemeente voor een flexibel plan. De keuze komt voort uit meerdere redenen.

Voor de crisis heeft de gemeente een Masterplan gemaakt voor de Binckhorst, waarbij er vanuit werd gegaan dat vanuit de ISV-gelden de rijksoverheid en de markt zouden bijdragen aan de transformatieopgave. Op dat moment kwam de crisis en lag er een plan zonder draagvlak en een enorm financieel tekort. In 2011 heeft de gemeenteraad daarom besloten het roer om te gooien en is gekozen voor een nieuwe manier van "organisch ontwikkelen", waarbij het woord

¹ Officieel: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, maar we anticiperen alvast op de nieuwe term.

faciliteren vooropstaat. Niet meer vooraf alles bepalen of denken dat alles te plannen valt. Hierbij geldt ook het paradigma van minder overheidssturing, een verschijnsel dat in diverse sectoren (zie bijvoorbeeld ook het sociaal domein) leidend geworden is. Hierin is sprake van geloof in ondernemerschap en de overtuiging dat dit het beste gefaciliteerd kan worden met weinig regels, veel flexibiliteit en een hoge mate van zelfredzaamheid van en voor partijen.

Tot slot heeft het kiezen voor een organisch en flexibel plan ook te maken met grondposities. De grondposities in de Binckhorst zijn in handen van verschillende partijen. De gemeente kan dus minder goed privaatrechtelijk sturen dan wanneer alle grond volledig in handen is van de overheid.

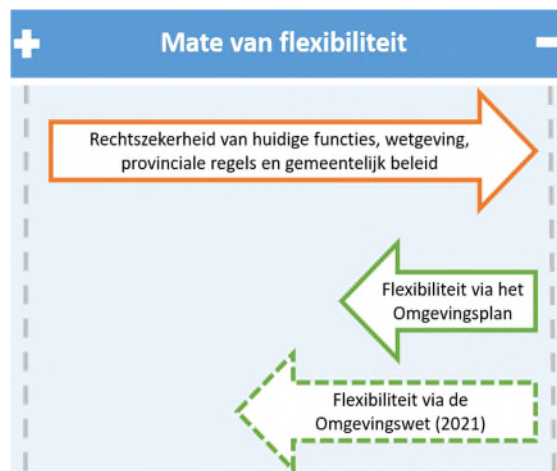
1.2.2 *Beschermen bestaande bedrijvigheid*

De Binckhorst omarmt haar verleden en heden als industrieel gebied. In de Binckhorst is zowel plaats voor de industrie zoals we die van oudsher kennen (zoals de beton- en asfaltcentrale) maar ook nieuwe bedrijfsmatige concepten, zoals bedrijfsverzamelgebouwen die een inspirerende, creatieve omgeving bieden waar kruisbestuivingen mogelijk zijn (zoals de CabFab en Bink 36). Om zowel het verleden als het heden te waarborgen is bescherming van bestaande bedrijvigheid nodig.

Bescherming van bestaande bedrijvigheid is ook nodig als tegenkracht voor het toestaan van nieuwe functies. Dit uitgangspunt geldt dan ook voor alle aanwezige functies. De realisatie van woningen heeft impact op de bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven. Door het opstellen van regels die dit voorkomen, tracht de gemeente een evenwichtige transformatie te bewerkstelligen: nieuwe ontwikkelingen die rekening houden met het bestaande.

1.2.3 *Beleidsneutraal, tenzij..*

In bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met beleid vanuit het Rijk, de provincie, het waterschap en natuurlijk ook de gemeente. Omdat een omgevingsplan naar de hele fysieke leefomgeving kijkt, betekent dit dat er ten opzichte van een bestemmingsplan meer thema's integraal afgewogen worden. Dit leidt tot een flink pakket aan beleid dat meegewogen moet worden, zie de figuur. Het omgevingsplan kan door specifieke instrumenten (saldering, open normen: hierover later meer) extra flexibiliteit toevoegen. Later, als de Omgevingswet van kracht is, worden de mogelijkheden om flexibiliteit te regelen nog verder vergroot.



De gemeente heeft een bewuste keuze gemaakt bij de start van het omgevingsplan om de bestaande beleidskaders niet aan te passen. Wel is sprake van een prioritering van het beleid. Mobiliteit, wonen en werken zijn belangrijke beleidskaders. Dit is geen nieuw standpunt, maar stamt al uit de tijd van het Masterplan en de planvorming rondom de Rotterdamsebaan. Dit neemt uiteraard niet weg dat wel getracht is het beleid zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

Een andere reden om de bestaande beleidskaders niet aan te passen, is de complexiteit van de pilot voor de Omgevingswet. De Binckhorst is het eerste plan in Den Haag dat gebruik mag maken van het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet. Ook is dit plan landelijk gezien ook één van de eerste projecten die aan de slag konden. Het is daarom ook voor de gemeente een pilot om te experimenteren met de nieuwe instrumenten die de wet biedt. Om dit proces behapbaar te houden, is ervoor gekozen om aanpassing van het beleid niet in dit plan, maar in een separaat traject vorm te geven. Hierdoor wordt ook voorkomen dat eventuele aanpassing van het beleid niet te overziende gevolgen heeft voor gebieden buiten de Binckhorst. Uiteindelijk zal dit gebied straks opgenomen worden in het gemeentedeekkende omgevingsplan met integraal en afgewogen beleid voor de hele stad.

1.3 Een omgevingsplan voor de Binckhorst

1.3.1 Een pilotproject

Het op te stellen omgevingsplan voor de Binckhorst maakt deel uit van een pilot in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De Binckhorst mag – vooruitlopend op de Omgevingswet – experimenteren met enkele nieuwe instrumenten uit deze wet. Deze instrumenten maken het eenvoudiger om de gewenste uitgangspunten (paragraaf 1.2) te regelen. Enkele instrumenten zijn in de tabel toegelicht.

Instrument	Betekenis
Bredere reikwijdte	Meer thema's die meegenomen worden: de gehele fysieke leefomgeving. Daarom wordt niet van een MER (milieueffectrapport), maar van een OER (OmgevingsEffectRapport) gesproken.
Langere planperiode	Het plan is 20 jaar geldig in plaats van 10 jaar.
Open normen	In het omgevingsplan mogen regels worden opgenomen waarvan de uitleg afhankelijk is van beleidsregels. Met open normen kan sneller worden ingespeeld op beleidswijzigingen, waardoor het omgevingsplan robuust wordt.
Beleidsregels	Door gebruik te maken van beleidsregels kunnen wijzigingen in het beleid direct aangepast worden zonder dat daar een wijziging van het omgevingsplan voor nodig is. Voor de totstandkoming van beleidsregels geldt uiteraard wel dezelfde zorgvuldigheidseisen als voor planregels. Beleidsregels moeten naleefbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar zijn.
Fasering onderzoek	Bij vaststelling van het omgevingsplan hoeven nog geen volledige milieuonderzoeken uitgevoerd te worden. Dit mag worden uitgesteld naar het moment waarop concrete aanvragen voor omgevingsvergunningen worden gedaan. Dan wordt bij de vergunningverlening datgeen getoetst wat daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden in plaats van dat vooraf diverse scenario's moeten worden onderzocht zonder te weten wat er daadwerkelijk komt.
Saldering	Initiatieven die (net) niet passen binnen de gemeentelijk beleidskaders, maar wel voldoen aan de wettelijke normen én een bijdrage leveren de ambities van het gebied krijgen de ruimte om op bepaalde onderdelen af te wijken, als dat op andere onderdelen tot een extra bijdrage leidt.
Dynamisch GIS-systeem	Online systeem waar alle milieu- en ruimtelijke informatie op kaart aanwezig is
Monitoring	Vinger aan de pols om de leefomgevingskwaliteit en het halen van de ambities te bewaken. Op basis van de monitoring in combinatie met maatregelen achter de hand kan tijdig bijgestuurd worden. Monitoring is cruciaal voor de balans tussen het verwezenlijken van ambities en het bieden van flexibiliteit.

1.3.2 *Een organisch en flexibel plan, maar toch meer regels?*

Bij een faciliterende aanpak, waar veel ruimte voor initiatief is, past een flexibel plan. Een plan dat organische ontwikkeling mogelijk maakt en geen blauwdruk voor het gebied oplegt. Het lijkt daarom logisch dat het Omgevingsplan Binckhorst minder regels dan een traditioneel plan bevat. Dit is echter niet het geval. Het Omgevingsplan Binckhorst bevat misschien wel meer regels dan gemiddeld. Dit vraagt om een nadere toelichting.

Behoeftte aan duidelijkheid

De gemeente heeft veel gesprekken gevoerd met initiatiefnemers én belanghebbenden in de Binckhorst en hieruit blijkt dat naast flexibiliteit er ook een sterke behoefte is aan duidelijkheid. Initiatiefnemers en belanghebbenden willen duidelijkheid wanneer wordt voldaan aan de regels. Echter als de regels open en vager zijn geformuleerd dan in reguliere bestemmingsplan is dat niet in één oog op slag duidelijk.

Een voorbeeld: als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 8 meter is dit klip en klaar. Maar wanneer wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd woon-, werk- en leefgebied als de bouwhoogte tussen de 8 – 70 meter mag bedragen én er hoogteaccenten mogelijk zijn? Een open norm in de regels, gecombineerd met een (flexibel) duidelijk spelregelkader in de beleidsregels, geeft antwoord op de vraag: wanneer is het goed genoeg en welke rechtszekerheid aan derde belanghebbenden wordt geboden. De gemeente heeft hierbij de voorkeur gegeven aan een meer uitgebreide verduidelijking in de beleidsregel die handvatten geeft voor uitwerking, dan bijvoorbeeld het regelen van onderwerpen in een meer algemene zorgplichtbepaling.

Uitzonderingen op de regel

Het plan biedt veel flexibiliteit en bijvoorbeeld via saldering ook uitzonderingen op de regels. Deze uitzondering moet echter wel goed beschreven zijn, anders is toetsing onmogelijk. Dit leidt tot extra regels.

Bundeling van regels

In het omgevingsplan zijn veel regels bijeengebracht die wel golden maar niet direct zichtbaar en/of vindbaar waren. Hierdoor lijkt het of er meer regels zijn, terwijl deze nu juist meer zichtbaar zijn.

Pilotstatus leidt tot meer regels

In de pilot mogen enkele, maar niet alle instrumenten, van de nieuwe Omgevingswet gebruikt worden. Uit de pilot blijkt dat het aanbrengen van flexibiliteit in een plan dat deels van oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) en deels van nieuwe wetgeving (Omgevingswet) gebruik maakt, leidt tot meer regels. Dit is een belangrijke les uit deze pilot.

2 Ambities voor de Binckhorst

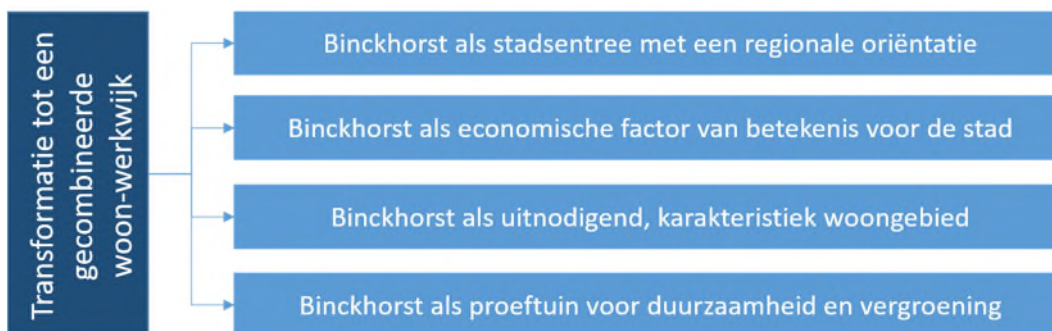


Op deze tweede halte staan de ambities voor de Binckhorst centraal. Deze ambities bepalen samen wat de stip op de horizon voor de transformatie van de Binckhorst is. Ze vormen de aanleiding om überhaupt een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied op te stellen. De ambities komen niet uit de lucht vallen, maar komen uit diverse vastgestelde beleidskaders. Waar relevant zijn deze benoemd. De ambities voor de Binckhorst staan dan ook niet ter discussie. Ze vormen net als de uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk het fundament waarop het omgevingsplan is gestoeld.

2.1 Vier ambities voor de Binckhorst

De ontwikkeling van de Binckhorst kan niet los worden gezien van de ontwikkeling van Den Haag. De stad groeit de komende jaren met meer dan 4.000 inwoners per jaar. Tegelijk verandert ook de economische structuur ingrijpend. De werkgelegenheid krimpt in traditionele sectoren, terwijl nieuwe werkgelegenheid zich aandient (creatieve industrie, cyber en toerisme). Andere transitieopgaven zijn de noodzaak tot het ontwikkelen tot een veerkrachtige stad (sociale inclusiviteit) en inzetten op slimme stadsontwikkeling (mobiliteitsoplossingen, energietransitie en klimaatadaptiviteit) en organiserend vermogen (inzetten Haagse Kracht, samen stad maken).

De doelstelling is om de Binckhorst te transformeren tot een gecombineerde woon-werkwijk. Om dit te bereiken zijn vier ambities benoemd. Hierbij zijn de eerste twee ambities meer gericht op het werken, de derde ambitie specifiek voor het woongebied en de laatste geldt voor beide.

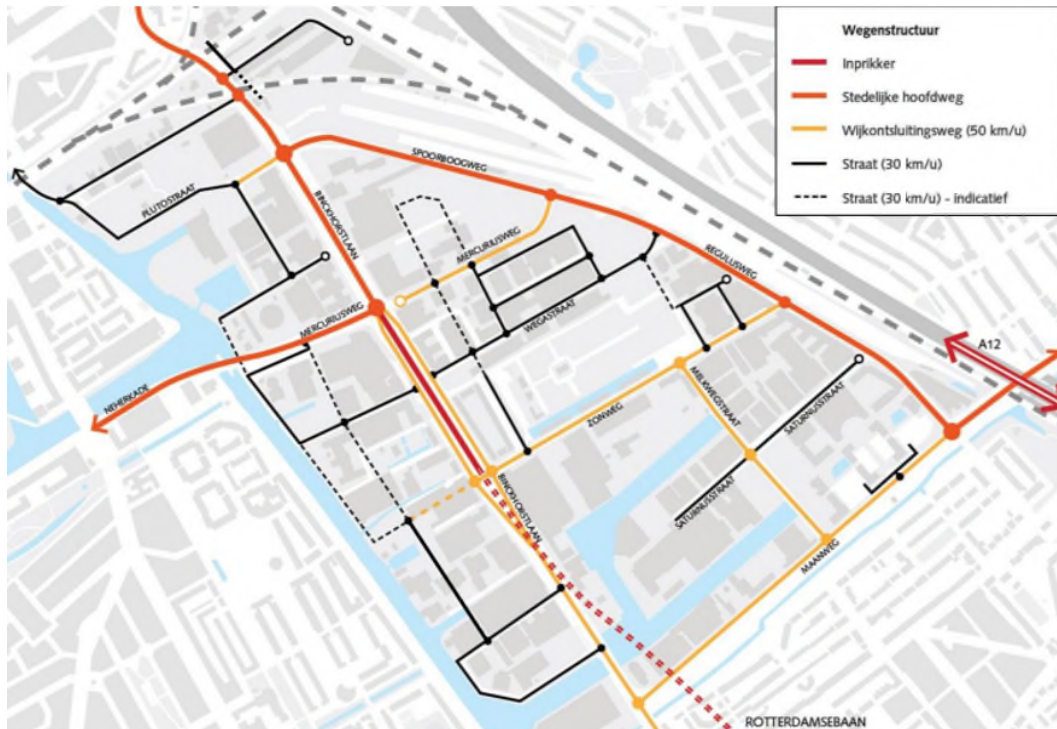


In de volgende paragrafen staat een korte samenvatting per ambitie. Voor meer informatie over een specifieke ambitie, kunt u hoofdstuk twee van het OER en hoofdstuk drie en vier van de Actualisatie Gebiedsaanpak Binckhorst raadplegen.

2.1.1 De Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie

De Binckhorst heeft als locatie alles om dé stadsentree van Den Haag te zijn. Op fietsafstand van het centrum en drie NS-stations, de Utrechtsebaan ligt naast het gebied en via de Neherkade en Lekstraat is de Binckhorst verbonden met de centrumring. Toch voelde de Binckhorst altijd als een betrekkelijk geïsoleerde buurt. De verbindingen waren onduidelijk, verouderd en in de spits stond het vast.

De komst van de Rotterdamsebaan heeft geleid tot een ware transformatie van het infrastructuurele uiterlijk van het gebied. Niet alleen is de Rotterdamsebaan vanaf 2020 – naast de Utrechtsebaan – de verbinding tussen stad en rijkswegen, het heeft ook geleid tot grootschalige aanpassing van de infrastructuur in de Binckhorst. De aanleg van de Supernovaweg verbetert de verbinding tussen de Utrechtsebaan en centrumring. De wirwar aan straten is aangepast en nu is de interne verkeerstructuur van de Binckhorst verduidelijkt (zie figuur). Tot slot zijn ook de doorgaande fietsroutes aangepakt en is het voor fietsers verkeersveilig en comfortabeler reizen naar de stad en/of de stations.



Niet alleen de structuur en de doorstroming zijn sterk verbeterd door de plannen. Voor het behoud van haar regionale centrumfunctie en het behoud en aantrekken van bewoners en nieuwe bedrijvigheid, vindt Den Haag het belangrijk dat de entrees ook representatief zijn. Een goede bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer dient daarom gepaard te gaan met een goede aankleding van de openbare ruimte. Hiertoe is de Binckhorstlaan op de schop gegaan en fungeert deze tot een stadsentree van de stad.

Echter, een stadsentree wordt niet alleen gevormd door de infrastructuur. Het gaat om de omringende architectuur en (groene) omgeving. De verdere transformatie van de Binckhorst kan en moet hier dan ook een verdere bijdrage aan leveren. Alleen zo is groei tot een aantrekkelijke stadsentree mogelijk.

2.1.2 *De Binckhorst als economische motor voor Den Haag*

Den Haag heeft 10% werkloosheid (CBS, 2017). Daarom kiest de gemeente om werkgelegenheid actief te stimuleren, onder andere door ruimte te bieden aan bedrijvigheid. Voor de Binckhorst betekent dit dat wonen en werken worden gecombineerd. Bovendien heeft de Binckhorst nu een dynamiek van start-ups en scale-ups die zorgt voor een nieuw type bedrijvigheid. Deze dynamiek wil Den Haag behouden en versterken.

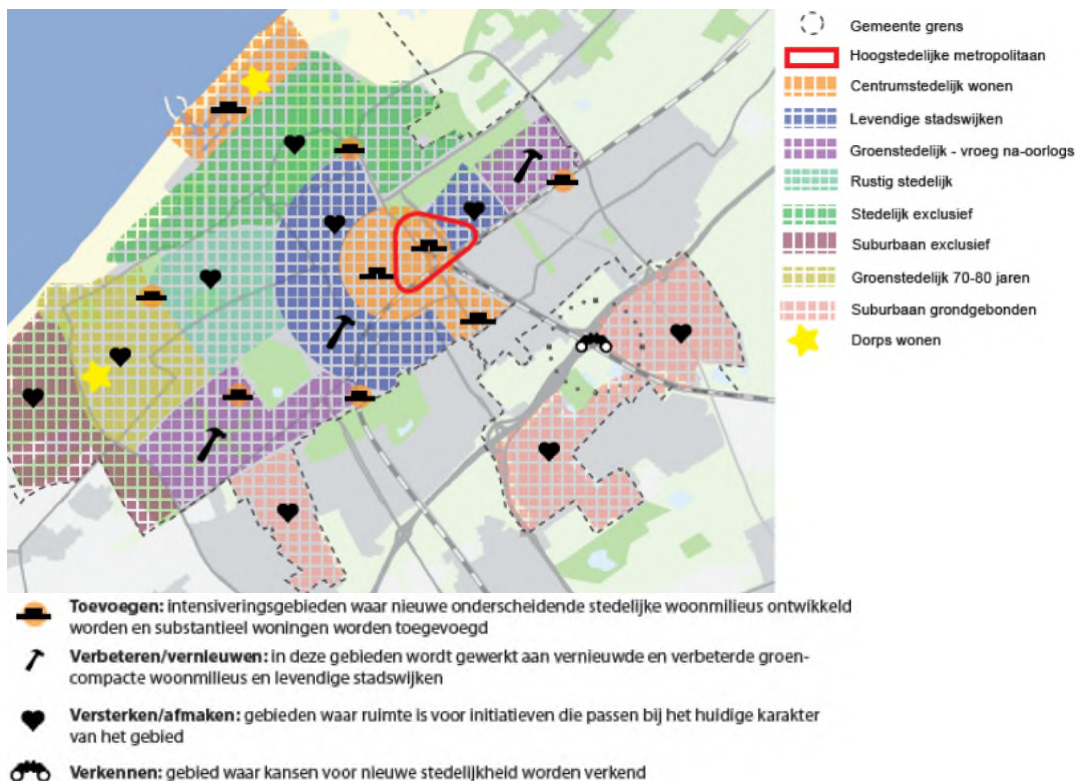
Daarnaast kent de Binckhorst lang zittende en zware bedrijvigheid. Ook deze bedrijven dragen bij aan de werkgelegenheid en economie van Den Haag en zijn daarom waardevol. Het uitgangspunt is daarom dat de bestaande bedrijvigheid kan blijven (zie ook de uitgangspunten uit hoofdstuk één).

De inzet van de transitie van de Binckhorst is een gemengd woon- werkgebied met passende economische functies. In principe is in de Binckhorst plaats voor een breed scala aan functies. Deze zijn uitgebreid beschreven in de Gebiedsaanpak en het omgevingsplan. In hoofdstuk vier wordt nader gespecificeerd welke functies vanuit behoefte wenselijk en mogelijk zijn in de Binckhorst.

2.1.3 *De Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied*

In Den Haag is de woningnood hoog. In de komende twintig jaar moeten er nog voor ruim 30.000 woningen een plek gevonden worden. In de Haagse structuurvisie 'Wereldstad aan Zee' is de Binckhorst benoemd als één van de vijf ontwikkelingsgebieden. Het doel voor de Binckhorst is een betere aansluiting op het centrum, waar naast stedelijke bedrijvigheid ook ruimte is voor wonen en voorzieningen. Waar dit mogelijk is aan het water. In de Gebiedsaanpak (2011) is de woningbouwopgave voor de Binckhorst gekwantificeerd in een aantal van 5.000 woningen.

In de woonvisie (2017) van de gemeente staat waar welke woonmilieus gewenst zijn. Voor de Binckhorst is dit een centrum-stedelijk woonmilieu, zie figuur. Dit betekent *'wonen tussen andere functies, maar met meer wonen en minder kantoren. Ook andere specifieke en markante woongebouwen dan hoogbouw. Goede OV-bereikbaarheid. Goede mogelijkheden om binnen dit milieus specifieke thematische woonsferen te ontwikkelen (studentenmilieus, wonen aan zee, pioniersgebieden, woonwerkmilieus)*.



Bij het bepalen van de stedelijkheid van een gebied wordt vaak gebruik gemaakt van de indicator FSI. Hoe hoger dit getal, hoe stedelijker het gebied. Om het type centrum-stedelijk wonen en het aantal woningen te realiseren zijn in het omgevingsplan onder meer minimale en maximale bouwhoogten 8-70 meter), maximale hoogteaccenten (140 meter) en de FSI (minimaal 1-1,5) opgenomen. Afhankelijk van de typering van het deelgebied zijn de hoogten en FSI nader gedefinieerd.

Het centrum-stedelijk woonmilieu kenmerkt zich door hogere hoogten en een hoge FSI. Uit de Woonvisie blijkt ook dat het wonen in de Binckhorst een specifiek karakter heeft ten opzichte van andere woonwijken. Het unieke creatieve en rauwe karakter (een gebied met een ‘randje’) wordt omarmd. Het vormt een uitdaging om een mix van stedelijke woonwerkmilieus toe te voegen die hierbij past waarbij een acceptabele leefomgevingskwaliteit gewaarborgd is.

2.1.4 De Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening

Den Haag heeft hoge duurzaamheidsambities. De stad wil klimaatneutraal zijn in 2040. In de Agenda Den Haag Duurzaam 2015 – 2020 zijn de ambities en bijbehorende maatregelen nader gespecificeerd:

- *CO₂-uitstoot verlagen tot 0:* bij woningen, bedrijven en het vervoer
- *Warmtenet groter en duurzaam:* bijvoorbeeld gasloos bouwen, aardwarmte en WKO.
- *Klimaatbestendige stad:* bijvoorbeeld stimuleren groene daken, meer waterberging en koelte-eilanden

Onderdeel van de ambitie is ook vergroening van de Binckhorst. Hier ligt een ambitieuze opgave, aangezien het gebied nu nog ‘stenig’ aandoet.

Tot slot valt onder de noemer duurzaamheid natuurlijk ook een toekomstvast leefbaar gebied. Deze ambitie vormt hiermee ook een ‘tegenwicht’ aan de eerste drie ambities, die voornamelijk over mobiliteit, werken en wonen gaan. Alleen met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en een acceptabel niveau van milieuhinder is uiteindelijk een duurzaam woon-werkgebied haalbaar.

2.2 Onderverdeling in vijf deelgebieden en stedenbouwkundige uitgangspunten

In de Binckhorst zijn vijf deelgebieden te onderscheiden. Deze gebieden verschillen in karakter, vertrekpunt en kansen voor wonen, werken of menging. In de volgende hoofdstukken is bijvoorbeeld per thema nader onderscheid te maken in effecten en kansen per gebied.



Stedenbouwkundige uitgangspunten

De Binckhorst beschikt in de huidige situatie over verschillende identiteiten, diverse schalen van gebouwen, ruimtes en bijzondere plekken. De indeling in deelgebieden geeft hier een eerste kenschets van. Om deze diversiteit te waarborgen en in de toekomstig te kunnen versterken is met behulp van werkateliers de stedenbouwkundige inpassing van het gebied tot stand gekomen. Hierbij zijn onder meer uitgangspunten opgesteld voor bouwhoogte en FSI (zie in onderstaande figuur). Deze uitgangspunten zijn als randvoorwaarde meegenomen bij het opstellen van het omgevingsplan Binckhorst.



2.3 Al veel keuzes voor de start van het omgevingsplan

In de eerste twee hoofdstukken zijn al veel uitgangspunten en ambities benoemd. Deze uitgangspunten en ambities vinden hun grondslag in door de gemeenteraad vastgestelde besluit en beleidsdocumenten. Dit betreft onder andere de Structuurvisie, Haagse Nota Mobiliteit, Woonvisie, Gebiedsaanpak, vigerende bestemmingsplannen, etc. Hiermee is al een breed fundament aan keuzes gelegd voor het omgevingsplan Binckhorst. Bij het opstellen van het omgevingsplan zijn deze hier genoemde keuzes dan ook als randvoorwaardelijk beschouwd.

2.4 Waar worden de te beschermen waarden en keuzes vastgelegd?

De meeste keuzes die voor de transformatie van de Binckhorst gemaakt zijn, landen in het omgevingsplan. Voor aantal thema's worden de keuzes privaatrechtelijk vastgelegd of later nader uitgewerkt. De kapstok hiervoor is de actualisatie van de gebiedsaanpak. Hierin wordt beschreven hoe de ambities voor de Binckhorst nu precies gerealiseerd gaan worden en welke rol de gemeente daarin heeft. Deze actualisatie van de Gebiedsaanpak wordt tegelijkertijd met het omgevingsplan vastgesteld. Hierdoor is ook duidelijk hoe de ambities uit het omgevingsplan vertaald worden in concrete acties en werkwijzen en welke opgaven de gemeente hierbij zelf oppakt.

3 Foto van de Binckhorst: de huidige situatie en referentiesituatie

De derde halte is een foto, inclusief een analyse van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling (referentiesituatie) van de Binckhorst. In dit hoofdstuk staan per thema de te beschermen waarden en knel- en aandachtspunten centraal.

3.1 De referentiesituatie voor de Binckhorst

In een MER (of OER) worden de effecten van de plansituatie beoordeeld ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie. De referentiesituatie is de huidige situatie aangevuld met de nu bekende autonome ontwikkelingen. Dit zijn bijvoorbeeld vastgestelde plannen in het gebied of in de nabije omgeving. Ook de autonome groei van het verkeer door de realisatie van nieuwe plannen in Den Haag is opgenomen in de referentiesituatie. Voor sommige milieuthema's is de referentiesituatie gelijk aan de huidige situatie, omdat de autonome ontwikkelingen geen invloed hebben op deze thema's. Dit geldt bijvoorbeeld voor cultuurhistorie, omdat hier geen fysieke ingrepen bij de aanwezige waarden plaatsvinden.

Het Omgevingsplan Binckhorst richt zich op een planperiode van 20 jaar. Dit is de periode waarin naar verwachting de Binckhorst volledig is getransformeerd. Uitgaande van vaststelling van het omgevingsplan in 2018, loopt de planperiode van het plan tot 2038. Vele rekenmodellen, zoals verkeersmodellen lopen echter tot 2030. In het OER wordt daarom als referentiejaar 2030 gehanteerd en wordt een kwalitatieve doorkijk gegeven naar 2038.

De belangrijkste autonome ontwikkelingen in en rondom het gebied

De autonome ontwikkeling die veel impact op de Binckhorst heeft, is de realisatie van de Rotterdamsebaan. Deze nieuwe inrikker zorgt voor een directe verbinding tussen de stad en de A4/A13 via een 2 kilometer lange tunnel. Onderdelen van dit project, zoals de Supernovaweg en de Verlengde Melkwegstraat zijn inmiddels al gerealiseerd en in gebruik genomen. De Rotterdamsebaan is vanaf de zomer van 2020 open. Ook zijn in het gebied vergunningen verleend voor transformatie van bestaande kantoorpanden naar woningen met bijbehorende voorzieningen. In het dynamische GIS-systeem wordt dit vanaf vaststelling van het omgevingsplan bijgehouden. Hierdoor is altijd een actueel inzicht in de huidige situatie.

3.2 Factsheets en GIS-systeem

Factsheets

In het omgevingsplan is de huidige situatie en referentiesituatie in 29 factsheets beschreven. In dit hoofdstuk is hier de rode draad uitgehaald en zijn de te beschermen waarden en aandachtspunten per thema samengevat. Hoewel dit grotendeels een herhaling van de factsheets is, wordt hiermee wel in één hoofdstuk inzichtelijk hoe de referentiesituatie eruit ziet. Die wens is zowel vanuit de zienswijzen als Commissie m.e.r. ingegeven.

Voor een uitgebreide beschrijving per thema of het daarbij behorende beleid verwijzen wij u naar de betreffende factsheets. De thema's zijn geclusterd in drie groepen:

- *Mobiliteit & Infrastructuur*

- *Leefbaarheid & Gezondheid*
- *Duurzaamheid*

Het resultaat is aan het eind van het hoofdstuk in een overzicht van de uitdagingen (aandachts- en knelpunten) voor de transformatie van de Binckhorst weergegeven.

Dynamisch GIS-systeem

In de huidige en referentiesituatie zijn er vele waarden, aandachtspunten en belemmeringen die van invloed zijn op de transformatiemogelijkheden in de Binckhorst. Bijvoorbeeld de verkeersbelasting van de wegen, milieucontouren vanwege geluid, geur en externe veiligheid, maar ook archeologische verwachtingswaarden en waardevolle groenstructuren. Al deze informatie van de huidige situatie en referentiesituatie is vastgelegd in een dynamisch GIS-systeem. In dit digitale systeem staat per thema informatie over de fysieke leefomgeving waar rekening mee gehouden moet worden bij een concrete ontwikkeling in de Binckhorst. Als u wilt inzoomen op een bepaald thema of locatie kunt u het dynamische GIS-systeem via deze link bereiken: www.denhaag.nl/omgevingskaartbinckhorst.

3.3 Mobiliteit en infrastructuur

Beleid

Het mobiliteitsbeleid staat in de Haagse Nota Mobiliteit. De hierin gemaakte beleidskeuzes zijn:

- Vergroten marktaandeel schone en zuinige vervoersmiddelen: groei aandeel fiets en OV ten opzichte van de auto en het stimuleren gebruik van schone brandstoffen.
- Betrouwbare bereikbaarheid van toplocaties: binnen twintig minuten in de spits zijn stadsrand en/of hoofdstation OV te bereiken.
- Concentreren van het doorgaande verkeer op de hoofdwegen.
- Beperken (openbaar) ruimtebeslag parkeren door parkeren op eigen terrein te verplichten.

Autoverkeer

Wegenstructuur

De Binckhorst is in de huidige situatie in hoofdzaak een bedrijfsgebied dat voornamelijk per auto bereikbaar is. De Binckhorstlaan vormt, samen met de Mercuriusweg en de Maanweg, het hoofdwegennet in het gebied. Deze routes zijn ook een belangrijke schakel in de stedelijke verkeersstructuur. Daardoor is er op deze doorgaande routes in de Binckhorst ook veel autoverkeer aanwezig met een herkomst of bestemming elders in de stad.

In de Binckhorst vindt momenteel een forse aanpassing plaats aan de infrastructuur. In de komende jaren wordt de Rotterdamsebaan aangelegd en de Binckhorstlaan vernieuwd. Daarnaast is de (functionele) infrastructuur in de Binckhorst zelf ook ingrijpend in verandering met aanleg van nieuwe parallelwegen, de recent aangelegde Supernovaweg (op de figuur in hoofdstuk twee nog Spoorboogweg geheten) en het aanvullende deel van de Melkwegstraat en de afsluiting van enkele wegen in het gebied. Vanwege deze aanpassingen is voor de bestaande situatie uitgegaan van de verkeersstructuur zoals die in 2020 aanwezig zal zijn na aanleg van de Rotterdamsebaan.

Intensiteiten

De intensiteiten van de diverse wegen kunt u terugvinden in het dynamisch GIS-systeem of in bijlage 26: factsheet verkeer. Op de drukste wegen in het plangebied, de Rotterdamsebaan en de Supernovaweg, rijden tussen de 3.000 en 3.500 auto's per uur in de spits. Op de Binckhorstlaan is

dit circa 600 auto's per uur. Op de overige wegen is het aantal auto's per uur aanmerkelijk lager en veelal beneden 250 auto's per uur.

Reistijden

Vanuit Binckhorst is met de aanleg van de Rotterdamsebaan de goede bereikbaarheid naar stadsrand en diverse andere steden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. tabel 3.1 geeft de reistijden (in minuten) van de huidige situatie en de referentiesituatie weer.

Bestemming	Binckhorst Noord		Binckhorst Zuid	
	Huidige situatie	Referentiesituatie	Huidige situatie	Referentiesituatie
Rotterdam	36	34	31	31
Delft	22	20	17	17
Zoetermeer	25	24	20	21
Leiden	31	29	26	26
Pijnacker	29	27	24	24
Ypenburg	19	15	14	14

tabel 3.1 Reistijden huidige/referentiesituatie (in min) (bron: Factsheet functionele infrastructuur Binckhorst)

Doorstroming op wegvakken

Voor de referentiesituatie is berekend wat de doorstroming op de diverse wegen en kruisingen is in 2030. Voor de wegen wordt dit inzichtelijk gemaakt met de zogenaamde I/C-verhouding. Dit is de verhouding tussen de intensiteit en capaciteit. Deze I/C-verhouding is vooral relevant om de doorstroming op de hoofdwegen duidelijk te maken.

In de Binckhorst zijn er geen aandachtspunten of knelpunten aanwezig met de doorstroming in de referentiesituatie. Dit geldt zowel voor de ochtend- als avondspits (zie figuur 3-1). Op de wegen in de Binckhorst is ook nog restcapaciteit aanwezig om een groei op te kunnen vangen. Dat in de figuur enkele wegvakken in de Binckhorst een hogere I/C-verhouding hebben (bijvoorbeeld de Verlengde Melkwegstraat) komt doordat in het verkeersmodel alle bedrijven rond dit wegvak hierop aangesloten zijn. Dit geeft een vertekend beeld; in werkelijkheid is het aandeel verkeer op deze weg lager, waardoor er wel voldoende capaciteit is op deze weg.

Over het algemeen kan gesteld worden dat bij een I/C-verhouding van:

- 0,7 of lager er geen of weinig congestie zal optreden
- 0,7 - 0,9 het gedeelte op bepaalde momenten congestie zal hebben, vooral tijdens de spits
- > 0,9 er structurele filevorming op zal treden.

Vanaf een I/C-verhouding van 0,7 en hoger is sprake van een aandachtspunt. Op de wegen direct rondom de Binckhorst zijn ook de volgende aandachtspunten aanwezig:

- de A12 met een I/C-verhouding tussen de 0,85 en 1,00 (A in de figuur)
- de Rijswijkseweg met een I/C-verhouding tussen de 0,70 en 0,85 (B in de figuur)



figuur 3-1 I/C waarde avondspits referentiesituatie 2030 (bron: Rapportage botsproeven, bijlage verkeersnotitie Binckhorst)

Doorstroming bij kruisingen

De meeste kruisingen in de Binckhorst kunnen het verkeer in 2030 goed verwerken. Alleen de kruispunten Maanweg – Regulusweg – Westenburgstraat (nr. 1 in de figuur) en Maanweg – Prins Bernhardlaan – Laan van Nieuw Oosteinde (nr. 2 in de figuur) hebben een hoge kruispuntbelasting en kunnen in hun huidige indeling het toekomstige verkeer niet voldoende verwerken. Niet voldoende verwerken, betekent dat in het drukste moment van de spits de wachtende auto's niet binnen één groencyclus (alle richtingen hebben één keer groen gehad) de kruisingen kunnen passeren. Buiten dit drukste spitsuur zijn er geen problemen.

In de omgeving van de Binckhorst kunnen ook de meeste kruispunten het verkeer in 2030 goed verwerken. Voor één kruispunt is een hoge belasting berekend, namelijk het kruispunt Haagweg – Rijswijkseweg – Jan van der Heijdenstraat – Broekslootkade (nr. 3 in de figuur). Dit geldt voor zowel de ochtend- als de avondspits.

Parkeren

De huidige parkeerdruk is overdag op werkdagen hoog (>90%) en domineert het straatbeeld. Door aanpassingen van de verkeersinfrastructuur in het kader van de aanleg van de Rotterdamsebaan is een deel van het parkeren langs de openbare weg komen te vervallen. Dit is een beperkt verlies ten opzichte van het huidige aantal openbare parkeerplaatsen, namelijk ca. 6-8 % en vanwege het vervallen van enkele functies in het gebied door de aanleg van de Rotterdamsebaan zal ook de parkeerbehoefte lager worden. Voor de autonome ontwikkelingen geldt het beleid uit de Nota parkeernormen waarin staat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden en hoeveel parkeerplaatsen een nieuwe functie maximaal mag hebben.

Openbaar vervoer

Binckhorst is gelegen nabij de stations Centraal, Holland Spoor en Laan van NOI in Den Haag. De loopafstand vanaf één van de stations naar de Binckhorst (midden in het gebied) bedraagt circa 30 minuten, de fietsafstand bedraagt 11 minuten. Het aanbod aan openbaar vervoer en daarmee ook

het gebruik ervan in het gebied zelf is beperkt. Het gebied is momenteel alleen bereikbaar via buslijn 26 vanaf station Holland Spoor en station Laan van NOI. Deze buslijn doorkruist het gebied via de Binckhorstlaan, de Zonweg, de Melkwegstraat en de Maanweg richting Voorburg/station Laan van NOI.

Langzaam verkeer

De fietsstructuur en –routes zijn binnen het project Rotterdamsebaan opgewaarderd. Dit betekent dat ze voldoen aan de eisen die Den Haag aan fietsverbindingen stelt: weinig oversteekpunten, voldoende breed en comfortabele verharding. De Binckhorst is van alle zijden met de fiets te bereiken. Wel is momenteel in de ‘binnengebieden’ nog geen duidelijke fietsstructuur aanwezig.

Conclusie

De bereikbaarheid van de Binckhorst is in de referentiesituatie met de auto en de fiets zeer goed. Het gebied is van meerdere zijden aan te rijden en de wegen en fietspaden zijn vrijwel filevrij. Op drukke momenten, met name in de ochtendspits, kan het door de combinatie van schoolgaande kinderen en werkenden bij de verkeerslichten erg druk zijn. Ook is momenteel in de ‘binnengebieden’ nog geen duidelijke fietsstructuur aanwezig.

Het OV-aanbod in het gebied zelf is zeer beperkt. Hiervoor is de Binckhorst afhankelijk van de NS-stations, die op snel te overbruggen fietsafstand liggen. Om de ambitie voor een optimale (multimodale) bereikbaar te waarborgen, kan hier nog een impuls voor plaatsvinden.

Door de transformatie van de Binckhorst wordt een grote toename in het verkeersaanbod verwacht. Hierdoor neemt de verkeersdruk ook toe. Gezien de ambitie om het gebied optimaal bereikbaar te houden, dienen nadere keuzes te worden gemaakt hoe wordt omgegaan met de verwachte toenemende verkeersdruk in de spitsperiode op de aansluitende wegen en kruispunten. Hierbij moet ook gekeken worden naar het versterken van het OV-aandeel en de parkeerdruk in het gebied. In de tabel staan de aspecten die geborgd moeten worden in het omgevingsplan of daarbuiten. Voor sommige aspecten is eerst een keuze nodig. Het volgende hoofdstuk gaat hier nader op in.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Vergroten aandeel fiets en OV t.o.v. de auto en stimuleren gebruik van schone brandstoffen |
| • Waarborgen capaciteit wegen en kruisingen |
| • Parkeerbeleid, inclusief parkeren op eigen terrein |
| • Waarborgen verkeerstructuur |
| • Fietsstructuur binnengebieden bij transformatie |

3.4 Leefbaarheid en gezondheid

3.4.1 Geluid

Binckhorst ligt in een gebied waar veel geluid aanwezig is. Er zijn verschillende geluidsbronnen: de A12, de stedelijke wegen, het spoor, de gezoneerde industrieterreinen en individuele bedrijven. In de factsheet Omgevingslawaai (bijlage 19 van het omgevingsplan) zijn al deze bronnen in detail beschreven. In het dynamische GIS-systeem vindt u de geluidzones per bron voor zowel de huidige

situatie als de referentiesituatie. Per bron zijn de maximale geluidbelastingen op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) anders.

Wegverkeer	Industrie	Spoor
Alleen bouwen met gevelmaatregelen mogelijk	Alleen bouwen met gevelmaatregelen mogelijk	Alleen bouwen met gevelmaatregelen mogelijk
53 (A12) / 63 dB	55 dB	68 dB
Hogere waarden nodig (incl. onderzoek naar maatregelen)	Hogere waarden nodig (incl. onderzoek naar maatregelen)	Hogere waarden nodig (incl. onderzoek naar maatregelen)
48 dB	50 dB	55 dB
Geen maatregelen	Geen maatregelen	Geen maatregelen

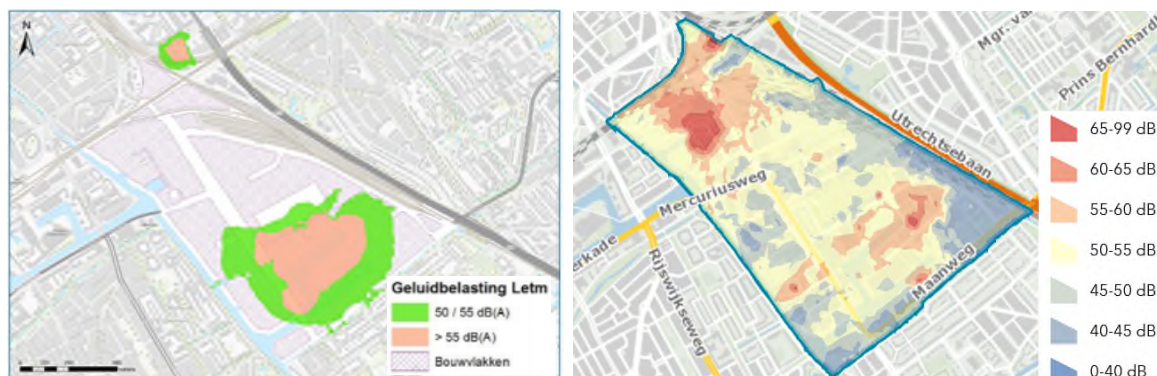
Beleid

De gemeente Den Haag heeft een actieplan opgesteld: Uitvoeringsprogramma omgevingslawaai Den Haag 2015-2018. Doelstelling van het actieplan is dat het aantal (ernstig) gehinderden en slaapgestoorden niet toeneemt en zo mogelijk afneemt. Hinder en ernstige hinder treedt op bij geluidsniveaus boven de 53 dB (wegverkeerslawaai) en 55 dB(A) industriellawaai. De kans op slaapverstoring treedt op bij niveaus boven de 48 dB (wegverkeerslawaai) en 50 dB(A) (industriellawaai) op de gevel. Deze toetsing vindt plaats op de gevel. Binnenshuis zal door het toepassen van voldoende geluidwering (voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012) voor nieuwe woningen de kans op slaapverstoring wel worden beperkt.

In het gebied zijn nu en in de referentiesituatie niet veel geluidgehinderden aanwezig, maar als gevolg van de transformatie nemen deze vanzelfsprekend flink toe. Daarmee staat de transformatieopgave op gespannen voet met het gemeentelijk beleid uit het Uitvoeringsprogramma omgevingslawaai.

Industriellawaai en individuele inrichtingen

In en nabij het plangebied liggen twee geluidgezoneerde industrieterreinen: Binckhorst Zuid en Bezuidenhout Zuid I, zie figuur 3-2. In de figuur zijn de geluidbelastingen tussen 50 – 55 dB en boven 55 dB zichtbaar. Er is geen verschil tussen de huidige situatie en de referentiesituatie. De 50 dB-contour (en in mindere mate de 55 dB-contour) van Binckhorst Zuid is omvangrijk en ligt over een aanzienlijk deel van het plangebied.



figuur 3-2 Geluidbelasting van de gezoneerde industrieterreinen en individuele bronnen

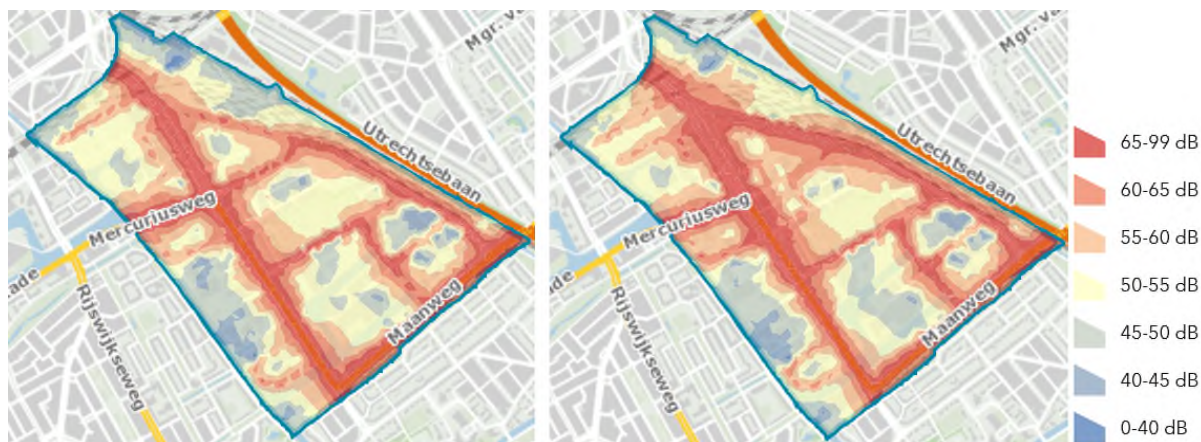
In de huidige situatie (en referentiesituatie) is ook sprake van een autonoom knelpunt bij de geluidszone van Binckhorst Zuid. De 50 dB-contour ligt aan de noordwestkant en zuidkant buiten de zonegrens. Dit is niet toegestaan. Er zijn enkele oplossingen mogelijk:

- Verruimen van de geluidszone
- Verlenen hogere waarden voor bestaande woningen binnen deze locaties
- Aanpassing de van bedrijfsvoering van de asfaltcentrale en/of de betonmortelcentrale, zodat de geluidbelasting binnen de geluidszone blijft

In het plangebied liggen ook diverse inrichtingen die ook een geluidcontour hebben. De meest prominente zijn AVR (afvalverwerking) en het emplacement. Beide inrichtingen hebben een omvangrijke 50 dB-contour. Tot slot zijn ook diverse inrichtingen die onder de werking van het activiteitenbesluit vallen of een indicatieve hindercirkel vanuit de brochure Bedrijven en Milieuzonering hebben. Uit deze analyse blijkt dat vanwege industrielaai het toevoegen van woonfuncties in de gebieden Binckhorsthaven en Maanplein, Gasfabriekterrein e.o. en Spoorboogzone een aandachtspunt/knelpunt is.

Wegverkeerslawaai

In de figuur is de geluidbelasting van alle relevante wegen in het plangebied in de huidige situatie (links) en referentiesituatie (rechts) zichtbaar. Hieruit blijkt dat in grote delen van het gehele plangebied de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Direct langs de wegen is de geluidbelasting hoger dan 63 dB, zoals reeds nu ook het geval is. Alleen in de Trekvlizetzone wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op diverse plekken gehaald. Door de autonome groei van het verkeer (en realisatie Rotterdamsebaan) neemt de geluidbelasting in het gebied licht toe, met name in de Spoorboogzone door de aanleg van de Supernovaweg. Langs de Binckhorstlaan-Zuid is een kleine afname te zien.



figuur 3-3 Cumulatieve geluidbelasting stedelijk wegverkeer in de huidige (links) en referentiesituatie (rechts)

Nast de stedelijke wegen heeft de Utrechtsebaan veel invloed op het geluidklimaat in het oostelijk deel van de Binckhorst. Hier is sprake van een geluidbelasting van meer dan 53 dB, hetgeen de maximale ontheffingswaarde voor woningen langs rijkswegen is. Dit heeft impact op het bestaan van nieuwe gevoelige functies in dit deel van de Binckhorst.



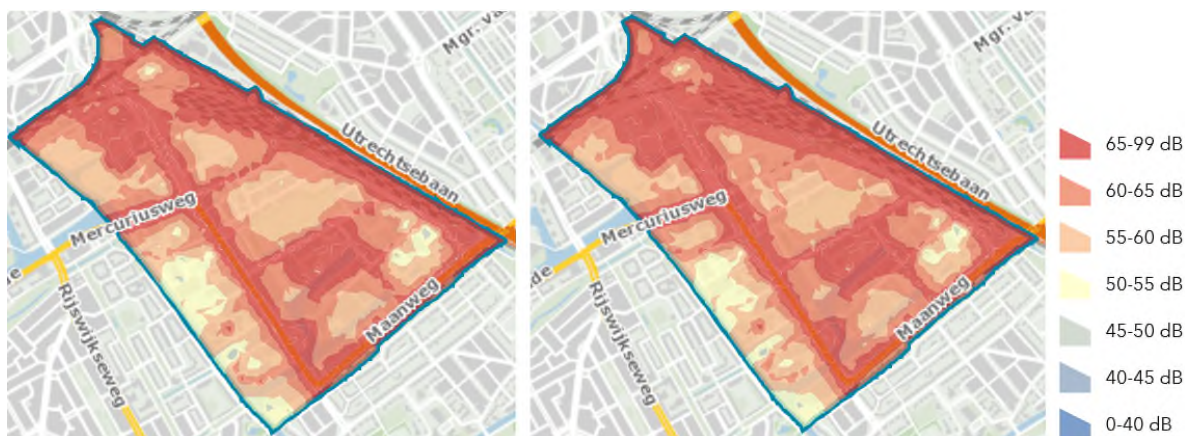
figuur 3-4 Geluidbelasting Utrechtsebaan (links) en Spoor (rechts) in de referentiesituatie

Spoorweglawaai

Parallel aan de Utrechtsebaan en aan de noordzijde van de Binckhorst ligt het spoor, zie figuur 3.6. Als gevolg van spoorweglawaai is vrijwel geen sprake van gebieden die een geluidbelasting hebben hoger dan 68 dB, maar wel een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

In figuur 3-5 is de gecumuleerde geluidbelasting van weg, spoor en industrie weergegeven. De huidige situatie staat links en de referentiesituatie rechts. Uit de geluidberekening die hieraan ten grondslag liggen, blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting op geen enkele plek binnen het plangebied, ter hoogte van de eerstelijns bebouwing, hoger ligt dan de plandremmel van L_{cum} 69,5 dB. Echter uit de figuur blijkt wel duidelijk dat de geluidbelasting nergens onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Dit betekent dat dit op gespannen voet kan staan met de ambities om op grote schaal woningen toe te voegen in de Binckhorst.



figuur 3-5 Gecumuleerde geluidbelasting in de huidige situatie (links) en referentiesituatie (rechts)

Conclusie

In de Binckhorst komt het geluid van alle kanten en van vele bronnen. Dit maakt geluid tot een belangrijk aandachtspunt voor de verdere transformatie. In de Trekvlietzone is – in vergelijking met

de andere deelgebieden – de laagste geluidbelasting aanwezig. Deze ligt op de meeste plekken echter boven de voorkeursgrenswaarde.

De ambitie om woningen in het gebied toe te voegen, staat op gespannen voet met het beleidsuitgangspunt dat het aandeel ernstig gehinderden en slaapgestoorden niet mag toenemen. Tot slot is er een autonoom aandachtspunt in verband met overschrijding van de zonegrens bij het gezondeerde industrieterrein Binckhorst-Zuid.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt
• Conflict tussen geluidbeleid (geen extra slaapgestoorden/ernstig gehinderden) en woonambities
• Autonoom aandachtspunt i.v.m. overschrijding zonegrens Binckhorst-Zuid
• Veel verschil tussen geluidbelasting per deelgebied: uitspraak over acceptabel geluidsniveau

3.4.2 Luchtkwaliteit

Bij luchtkwaliteit gaat het om de concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en ultra fijn stof (PM_{2.5}). In de factsheet Luchtkwaliteit (bijlage 15 omgevingsplan) staat meer informatie.

Beleid

Het Actieplan luchtkwaliteit Den Haag 2015 – 2018 geeft aan welke maatregelen de gemeente gaat nemen om te gaan voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit. Op grond van dit gemeentelijke beleid worden in beginsel geen gevoelige groepen als ouderen en kinderen gehuisvest langs drukke wegen (uitgezonderd woningen). Dit zijn wegen met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. In de Binckhorst betreft dit in de referentiesituatie: Rotterdamsebaan, Mercuriusweg, Binckhorstlaan en Maanweg.

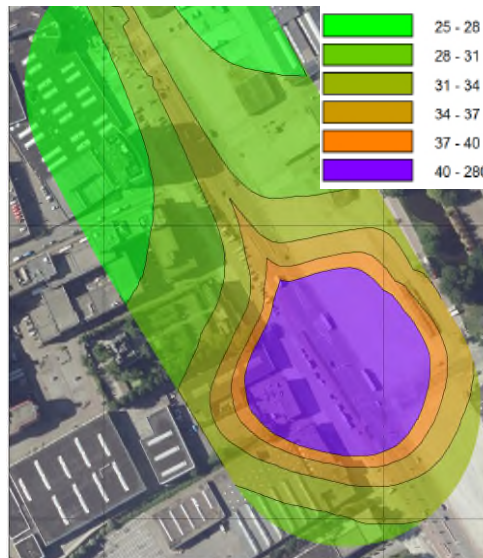
Huidige situatie

In de Binckhorst zijn geen knel- of aandachtspunten voor fijn stof en ultra fijn stof. Deze concentraties liggen ruim onder de grenswaarden (NSL, 2018). Voor de concentraties stikstofdioxide is dit anders. Hier is sprake van concentraties tussen de 35 en 40 microgram op de Binckhorstlaan-noord en op de Neherkade. In de rest van de Binckhorst liggen de concentraties lager, rond de 30 microgram. De grenswaarde voor stikstofdioxide is 40 microgram. In 2020 liggen de concentraties stikstofdioxide op alle wegvakken beneden 35 microgram.

Referentiesituatie

In de referentiesituatie ligt de tunnelmond van de Rotterdamsebaan in de Binckhorst. Rondom een tunnelmond is sprake van een sterke concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Hierdoor is rondom de tunnelmond een overschrijding van de concentratie stikstofdioxide, zie figuur. Hierbinnen zijn geen gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen en verblijfsfuncties) toegestaan.

De figuur geeft de concentraties stikstofdioxide in het jaar dat de Rotterdamsebaan geopend wordt weer (dus niet in 2030). Op 10 meter van de tunnelmond is de concentratie 44 microgram. Op circa 40 meter afstand is de concentratie circa 40 microgram. Op circa 80 meter van de tunnelmond is de concentratie vrijwel gelijk aan de heersende concentraties: rond de 30 microgram. Voor fijn stof zijn rond de tunnelmond geen dreigende overschrijdingen geconstateerd. Monitoring voor fijnstof is desalniettemin gewenst.



Conclusie

Voor luchtkwaliteit zijn er aandachtspunten ten aanzien van de concentraties stikstofdioxide. Deze treden vooral op bij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan, maar bij een sterke groei van het verkeer door de transformatie mogelijk ook op de Lekstraat en Neherkade.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Beleid gevoelige bestemmingen langs wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal
- Aandachtspunt gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan
- Aandachtspunt op de Lekstraat en Neherkade bij sterke toename verkeer door transformatie

3.4.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's die verbonden zijn met het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor dit thema wordt een risicobenadering gehanteerd. Hierbij is niet alleen het effect van een ongeval van belang maar ook naar de kans op het optreden van een ongeval. Dit betekent dat als de kans op een ongeval klein genoeg is, de effecten acceptabel worden gevonden. Voor meer informatie kunt u de factsheet Externe Veiligheid (bijlage 10 omgevingsplan) raadplegen.

Beleid

Het Haagse externe veiligheidsbeleid stelt dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen van betekenis mogen komen. Op bedrijventerrein is dit onder voorwaarden wel toegestaan voor inrichtingen met een licht risicoprofiel. Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is toegestaan, maar hiervoor geldt dan wel een zwaardere verantwoording voor de betreffende ontwikkeling.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Utrechtsebaan aangewezen als hoofdroute. Het vervoer van routeplichtige stoffen (LPG, propaan) is daar echter alleen gedurende de werkweek buiten kantooruren en gedurende het weekeinde toegestaan. In de Binckhorst is een ontheffingsroute (van het verbod om van de door de gemeenteraad aangewezen route over de Utrechtsebaan af te wijken) vastgelegd, ook is de bevoorrading van het Tankstation aan de Maanweg mogelijk. Nu loopt de ontheffingsroute voor de levering van LPG en propaan via de Maanweg en Binckhorstlaan. Door de aanleg van de Supernovaweg is een alternatieve route voor

een veilige verkeersafwikkeling ook in de toekomst (met een sterke toename van de verkeersintensiteiten in de Binckhorst) gewaarborgd. Deze route wordt ook in de ontheffing (van het verbod om van de door de gemeenteraad aangewezen route af te wijken) vastgelegd.

Risicobronnen

In en rond de Binckhorst zijn vijf risicobronnen aanwezig. Twee LPG-stations, de Utrechtsebaan, de ontheffingsroute via de Supernovaweg en een hogedruk aardgasleiding. Er is geen verschil tussen de huidige situatie en referentiesituatie.



figuur 3-6 Ligging risicobronnen Binckhorst

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontouren liggen op de weg, leiding en het eigen terrein van de LPG-tankstations en vormen geen aandachtspunt. Er gelden ook geen plasbrandaandachtsgebieden. Dit betekent dat alleen het groepsrisico relevant is voor toekomstige ontwikkelingen.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicobron. Dit invloedsgebied is de zone waar nog circa 1% van de mensen kan komen te overlijden bij een calamiteit bij de betreffende risicobron. In de tabel zijn de globale invloedsgebieden en overschrijding groepsrisico in de huidige situatie/referentiesituatie weergegeven.

Risicobron	Invloedsgebied	Overschrijding groepsrisico
Utrechtsebaan	Circa 350 meter	Nee
Ontheffingsroute	Circa 350 meter	Ja
LPG-tankstations	Circa 160 meter	Nee
Hoge druk aardgasleiding	140 – 220 meter	Nee

Conclusie

Voor externe veiligheid zijn er aandachtspunten ten aanzien van het groepsrisico. Langs de Supernovaweg wordt deze reeds overschreden. Door de verwachte toename van het aantal personen in de Binckhorst binnen diverse invloedsgebieden kan het groepsrisico langs alle aanwezige risicobronnen toenemen, hetgeen een aandachtspunt geeft.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Toename groepsrisico bij de aanwezige risicobronnen (met name gasleiding en Supernovaweg)
- Beleid ten aanzien van nieuwe risicobronnen per deelgebied implementeren
- Vastleggen nieuwe ontheffingsroute gevaarlijke stoffen

3.4.4 Geur

In de factsheet Geurhinder (bijlage 12 omgevingsplan) kunt u alle informatie over dit thema vinden. De concentraties worden uitgedrukt in odeurunits (ouE) per kubieke meter lucht in een 95- of 99-percentiel. Deze percentielwaarde geeft aan hoeveel tijd van een jaar de geurbelasting beneden deze waarde blijft: 7,5 ouE/m³ in het 99,99-percentiel geeft dus aan dat de geurbelasting 99,99% van het jaar beneden de 7,5 ouE/m³ blijft.

Beleid

Gemeente Den Haag heeft geen geurbeleid. Daarom wordt aangesloten bij het beleid van de provincie. Dit beleid is erop gericht om nieuwe hinder te voorkomen. Uitgangspunt is dat een nieuwe woonlocatie (of ander geurgevoelig object) op zodanige afstand wordt gerealiseerd van geurbronnen dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder te verwachten is. Het is een bevoegdheid van het lokale gezag om vast te stellen welk niveau van geurhinder in een bepaalde situatie nog acceptabel is.

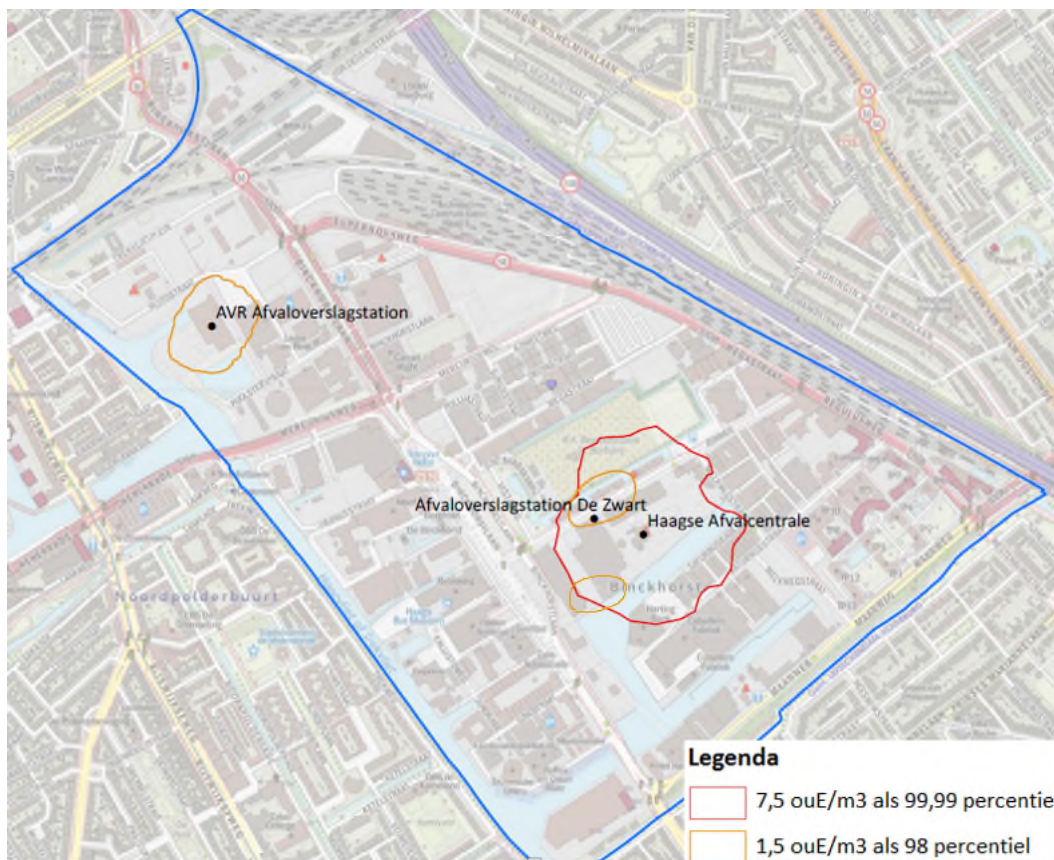
Geursituatie

De geursituatie is in de huidige situatie gelijk aan die van de referentiesituatie. In de Binckhorst is een aantal geurrelevante bedrijven gevestigd die een geurcontour hebben en waarvoor voorschriften in de vergunning zijn opgenomen. De maximale waarden en streefwaarden ter plaatse van geurgevoelige functies, zoals wonen, staan in de tabel.

Bedrijf	Maximale waarde gevoelige functies	Streefwaarde gevoelige functies
Haagse Asfaltcentrale (Zonweg 23)	7,5 ouE/m ³ als 99,99-percentiel*	-
AVR Afvaloverslagstation (Meteoorstraat 65)	1,5 ouE/m ³ als 98-percentiel	0,5 ouE/m ³ als 98-percentiel
Afvaloverslagstation De Zwart (Zonweg 13)	1,5 ouE/m ³ als 98-percentiel	0,5 ouE/m ³ als 98-percentiel

* dit volgt doordat de emissies bij HAC een sterk piekarakter hebben

Uit de figuur blijkt dat de geurcontour van het afvaloverslagstations beperkt zijn tot het bedrijfsperceel en de direct aangrenzende percelen. Voor de afvalcentrale is de contour (met de piekgeurbelasting van 7,5 ouE) aanmerkelijk groter. Dit betekent dat deze meer impact zal hebben op transformatie van de Binckhorsthavens. Hier zijn nadere keuzes nodig om woningbouw tegen geuroverlast te beschermen.



figuur 3-7 Bedrijven met een geurcontour in de Binckhorst

Conclusie

De geurcontouren vanuit de huidige milieucontouren van de drie bedrijven omvatten een aanzienlijk deel van de Binckhorst. Omdat de gemeente geen beleid heeft voor geurhinder dient deze afweging in het omgevingsplan gemaakt te worden.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Keuzes welke geurwaarden gehanteerd worden voor nieuwe woningen

3.4.5 Milieuzonering

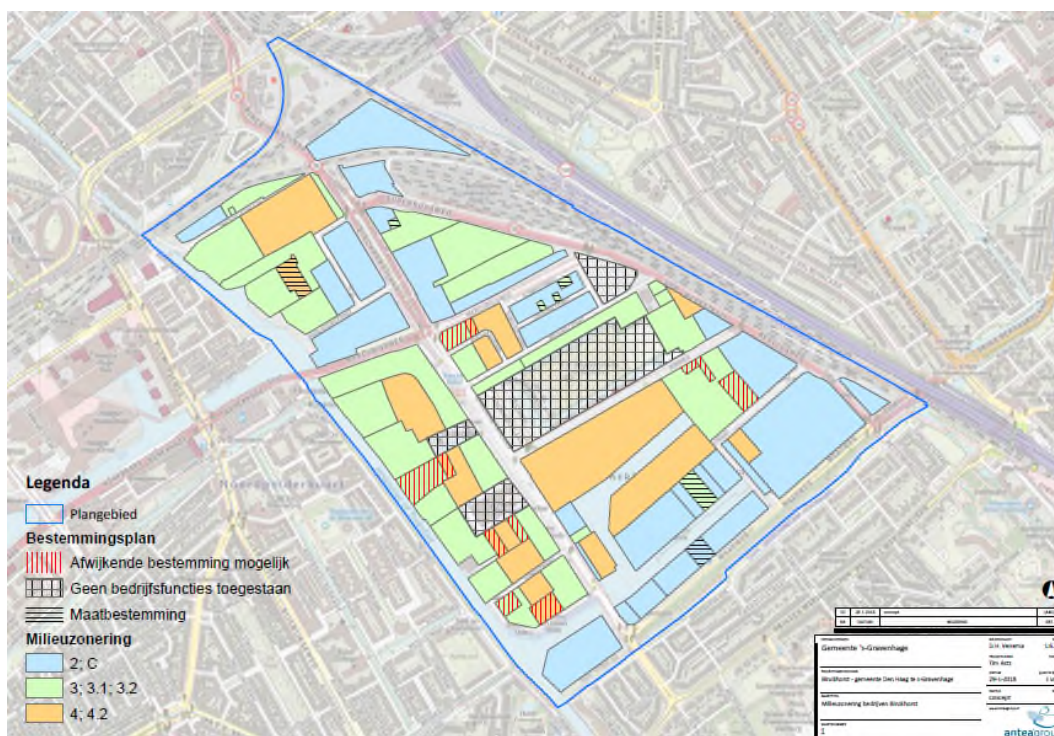
Milieuzonering betekent dat er voldoende ruimte moet bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, waarbij de afstand tussen beide milieuzonering genoemd wordt. Elk bedrijf valt in een bepaalde milieucategorie. Dit loopt vanaf 1 tot en met 6. Een bedrijf in categorie 1 heeft geen enkele (mogelijke) impact op de omgeving, terwijl bedrijven uit categorie 6 veel impact op de omgeving hebben. In bestemmingsplannen wordt geregeld tot welke categorie bedrijven op een bepaalde plaats zijn toegestaan. Deze milieuzonering is indicatief en hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is per bedrijf aangegeven onder welke milieucategorie deze valt.

Voor sommige bedrijven is de contour al via andere wetgeving vastgelegd. Bijvoorbeeld een Bevi-
 inrichting, een gezoneerd industrieterrein of geurcontouren in de milieuv vergunning. Voor deze
 bedrijven (die in de eerdere paragrafen al zijn beschreven) is de hinderafstand uit de VNG-brochure
 niet leidend, maar de sectorale wetgeving.

Milieucategorie	Maximale hinderafstand in gemengd gebied (voor geluid, stof, geur en veiligheid)
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter
5.1	300 meter
5.2	500 meter
5.3	700 meter
6	1.000 meter

Milieuozonering in de huidige situatie/referentiesituatie

De milieuozonering is niet per se gelijk aan die van de referentiesituatie. In de huidige situatie geldt
 de milieuozonering van aanwezige bedrijven. Maar op grond van de mogelijkheden in de vigerende
 bestemmingsplannen is voor diverse locaties een hogere milieucategorie dan nu aanwezig
 mogelijk. Hoewel dit voor een groot deel vooral theoretisch is, dient hier wel rekening mee
 gehouden te worden. In de figuur staat de maximale milieucategorisering per gebied.



figuur 3-8 Aanwezige milieuozonering in de Binckhorst

Uit de figuur blijkt een wisselend beeld. Veel gebieden zijn aangewezen in categorie 3 of hoger, maar ook zijn er gebieden waar maximaal categorie 2 is toegestaan. Tot milieucategorie 2 is goed mengbaar met woningen, maar vanaf 3.2 is dit niet zonder meer mogelijk. In de Gebiedsaanpak van 2011 is het uitgangspunt geformuleerd dat indien de milieucategorieën hoger zijn dan het daadwerkelijk feitelijk gebruik (onbenutte plancapaciteit) deze zal worden ingeperkt om meer ruimte te geven voor de beoogde functiemenging.

Conclusie

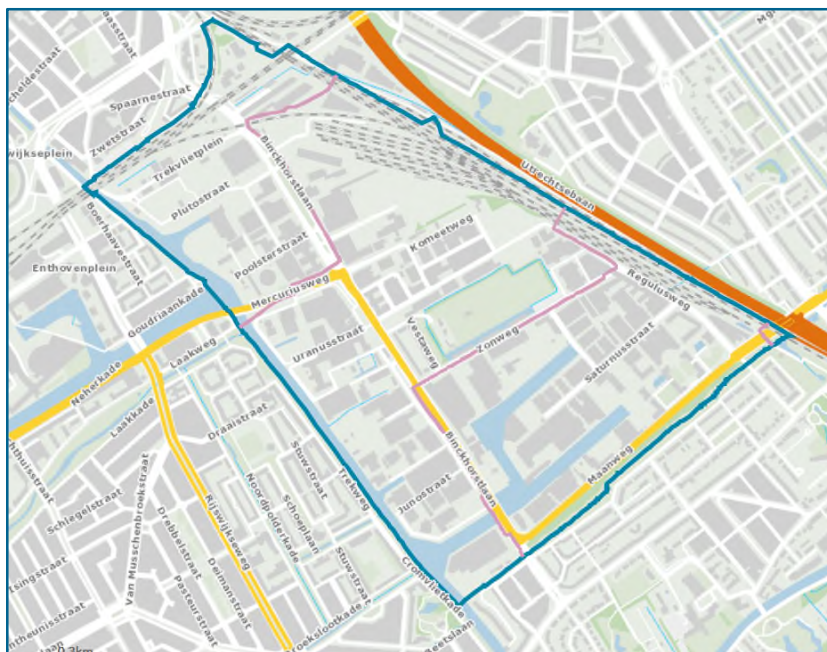
De aanwezige bedrijven met een milieucontour en de thans maximaal mogelijke milieucategorieën in het gebied leiden ertoe dat menging tussen wonen, de aanwezige bedrijvigheid en eventueel nieuwe bedrijvigheid niet zonder meer mogelijk is. Door het beperken van de planologische ruimte dient een nadere afweging te worden gemaakt over de continuïteit en het waarborgen van de bedrijfsvoering van de huidige bedrijven.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Continuïteit en waarborgen bedrijfsvoering huidige bedrijven
- Nadere afweging toegestane milieucategorieën en mate van menging wonen-werken

3.4.6 *Hoogspanningsverbindingen*

In de Binckhorst liggen er twee ondergrondse 150.000 Volt hoogspanningsverbindingen (zie figuur 3-9). Aan weerszijden van deze verbindingen ligt een belemmeringenstrook van 5 meter. Hiervoor geldt behalve dat rekening moet worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening, geen specifieke wetgeving of gemeentelijk beleid.



figuur 3-9 Ligging ondergrondse hoogspanningsleidingen (lichtpaarse lijnen)

Conclusie

Voor de ondergrondse hoogspanningsverbindingen gelden geen aanvullende vereisten. Wel wordt onderzoek uitgevoerd naar de effecten van straling. Bij de transformatie dient rekening te worden gehouden met de ligging van verbindingen en de belemmeringenstroken.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Vastleggen hoogspanningsleidingen, inclusief belemmeringenstrook

3.4.7 Gezondheid

Het thema 'gezondheid' omvat de aspecten, die de fysieke gezondheid van mensen in het gebied bepaalt en/of bevordert. Het gaat daarbij om bescherming tegen overmatige omgevingslawaaï, elektromagnetische straling, bevorderen van schone lucht, een veilige omgeving, maar ook over de mogelijkheden voor bewegen, groen en gezonde voeding. De omgeving moet uitnodigen tot 'gezond gedrag', zoals lopen, spelen en ontspannen.

Beleid

De gemeente Den Haag heeft in de Nota Volksgezondheid 2015-2018 haar ambities, aanpak en maatregelen voor een gezonde leefstijl van de Hagenaren vastgelegd. Eén van de ambities is het bevorderen van een gezonde en stimulerende leefomgeving voor een gezonde leefstijl. Het gaat om een stimulerende leefomgeving die uitnodigt tot meer bewegen en meedoen aan het maatschappelijk verkeer. De gemeente levert daarvoor een bijdrage aan een groene en gezonde inrichting van de buitenruimte in wijken met gezondheidsachterstanden. Ook bevordert de gemeente een gezonde schoolomgeving, zowel in de school als op schoolpleinen.

Voor diverse omgevingsfactoren die van invloed zijn op de gezondheid, zoals geluid, luchtkwaliteit, veiligheid is de huidige en referentiesituatie reeds in beeld gebracht. Hierin is vooral gekeken naar de wettelijke normen. Deze bieden een basisgezondheidsniveau, maar gezondheidseffecten kunnen ook beneden de normen optreden. De gemeente heeft hier geen specifiek beleid voor, uitgezonderd het beleid dat nieuwe scholen of een ander gebouw voor gevoelige groepen niet langs drukke wegen worden gebouwd.

Huidige situatie/referentiesituatie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de Binckhorst een milieubelast gebied is. Dit betekent dat juist voor andere aspecten van gezondheid, zoals bewegen, gezonde voeding en groene inrichting extra noodzaak is. In de huidige situatie/referentiesituatie is de Binckhorst nog niet ingericht als woon-werkgebied. De omgeving is niet bijzonder gezondheidsbevorderend en behoudens enkele geïsoleerde plekken (rondom begraafplaats St. Barbara en Kasteel Binckhorst) is weinig groen aanwezig. Hier ligt dus een opgave bij de transformatie. Dit is ook opgenomen in de ambitie 'proeftuin voor duurzaamheid en vergroening'.

Conclusie

Voor de gezondheidsaspecten bewegen, groen en gezonde voeding zijn in relatie tot de transformatie van de Binckhorst relevante keuzes te maken, bijvoorbeeld voldoende en aantrekkelijke routes en verblijfsgebieden (voet- en fietspaden, speeltuinen, pleinen en parken) om te lopen, te spelen en te ontspannen in de gebieden waar mensen wonen en verblijven. Ook kunnen keuzes worden gemaakt in relatie tot gezonde voeding, bijvoorbeeld de locatie van snackbars ten opzichte van scholen.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Borging van gezondheidsbevorderende aspecten, zoals bewegen, voeding en groen

3.5 Duurzaamheid

3.5.1 Bodemkwaliteit

Het verontreinigingsbeeld van de Binckhorst is zeer divers. Dit is het gevolg van verschillende bedrijfsmatige activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden en de wijze waarop het gebied is ontwikkeld (onder andere ophooglagen). De verontreinigingen komen in zowel grond als grondwater voor. In de factsheet Bodemkwaliteit (bijlage 4 omgevingsplan) kunt u een toelichting per gebied vinden.

Conclusie

Op meerdere locaties in het gebied is de bodemkwaliteit matig tot slecht. Bij de transformatie van het plangebied zal de bodem geschikt moeten zijn voor het beoogde gebruik en mag de kwaliteit van de bodem niet verslechteren. Het eerste vereiste volgt uit de Wet bodembescherming en geldt bij iedere ontwikkeling in het gebied. Dit aspect is reeds geborgd via de Wet bodembescherming.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Vertaling verbetering bodemkwaliteit en gebruik in het omgevingsplan.

3.5.2 Archeologie

In de Binckhorst is een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Ter plaatse van de strandwallen die in de ondergrond aanwezig zijn is de archeologische trefkans het grootst. Dit ondanks de gebouwen die in de 20^e eeuw in het gebied gebouwd zijn. Door de mogelijk aanwezige resten van een Romeinse weg en onzekerheid over de grootte van het boerderijcomplex rondom Kasteel de Binckhorst, is de verwachting dat ook in grote delen van het gebied buiten de strandwallen archeologische sporen worden aangetroffen. In de factsheet Archeologie (bijlage 2 omgevingsplan) en via de link www.denhaag.nl/omgevingskaartbinckhorst kunt u meer te weten komen over archeologische vondsten en waarden in en rondom het gebied.

Conclusie

Vanwege de kans op archeologisch waardevolle resten is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen in het plangebied waarbij de bodem wordt geroerd in de aangegeven gebieden.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- Borging bescherming archeologische waarden en onderzoek bij nieuwe ontwikkelingen

3.5.3 Cultuurhistorie

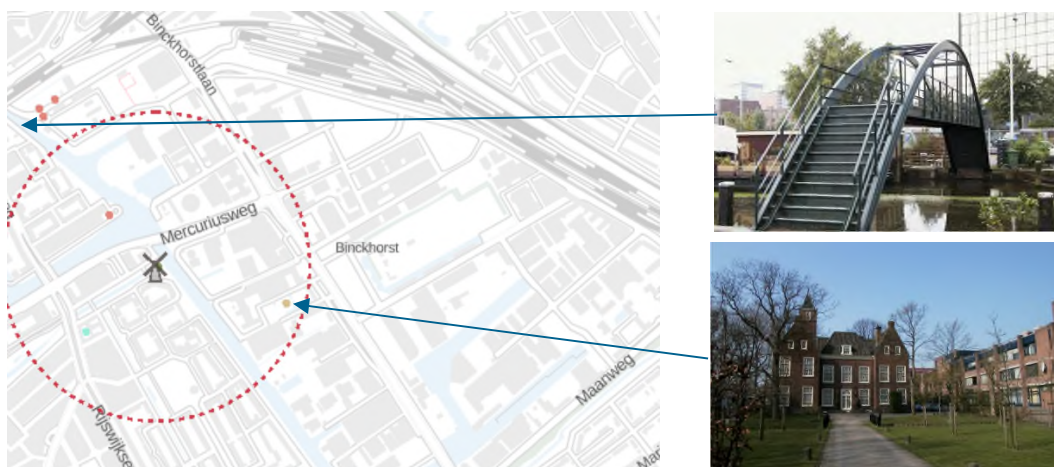
In de Binckhorst zijn geen beschermde cultuurhistorische waarden of lijnelementen aanwezig. Wel zijn vier gebouwen aangewezen als rijksmonument: Binckhorstlaan 149 (kasteel Binckhorst), Trekvlietplein 1, Trekvlietplein 3, Trekvlietplein 6 - 6a en Trekvlietplein 12-14. De Voetgangersbrug over de Bontekoekade is aangewezen als gemeentelijk monument, zie figuur 3-1010.

Verder zijn in het plangebied circa vijftien bijzondere markante panden aanwezig. Deze zijn opgesomd in de factsheet Cultuurhistorische waarden (bijlage 6 omgevingsplan). De panden zijn niet beschermd, maar overwogen kan worden om een aantal panden vanwege hun architectonische waarde of industriële uitstraling te behouden in het gebied.

Ten westen van de Binckhorst staat de Laakmolen. Een deel van de molenbiotoop van de Laakmolen reikte over het plangebied van de Binckhorst. Binnen de molenbiotoop gelden beperkingen in de bebouwing. Voor nieuwe bebouwing in de biotoop gelden de volgende eisen:

- Binnen de straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen
- In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.

De Laakmolen is al decennia lang omgeven door bebouwing tot 25 meter hoog. Hierdoor is de windvang slecht. De molen, met oorspronkelijk een functie als waterververser voor het Laakkwartier, is nu niet meer in gebruik. Het eigenlijke maalwerk wordt nu gedaan door een elektrisch gemaal naast de molen. Hiermee is voldaan aan de criteria voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid en is de molenbiotoop niet in het omgevingsplan opgenomen.



figuur 3-10 Molenbiotoop Laakmolen (Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland)

Conclusie

In de Binckhorst is een aantal beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig (rijksmonumenten en een gemeentelijk monument). Overwogen kan worden om ook een aantal aanwezige beeldbepalende panden te beschermen bij de transformatie van de Binckhorst. Deze aspect dienen nader te worden afgewogen in relatie tot de transformatie van de Binckhorst.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt
• Bescherming monumenten
• Bepalen omgang met beeldbepalende (niet-beschermde) gebouwen

3.5.4 Water

De kern van het waterbeheer- en beleid is een drietrapsstrategie: *vasthouden, bergen* en *afvoeren*. Het veranderende klimaat stelt de gemeenten en hoogheemraadschappen voor 'nieuwe' uitdagingen voor wat betreft het voorkomen van wateroverlast bij grotere buien en natte periodes, het beperken van de gevolgen van langdurige droogte en hogere temperaturen. De huidige situatie en referentiesituatie voor wat betreft grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en waterveiligheid staan in de factsheet Water (bijlage 28 omgevingsplan).

Huidige situatie en referentiesituatie

De huidige situatie en referentiesituatie zijn gelijk aan elkaar. In de figuur staan de primaire en secundaire watergangen en de regionale waterkeringen. Deze keringen mogen niet worden aangetast.

De Binckhorst ligt voor een belangrijk deel in Boezemgebied en voor een kleiner deel in poldergebied. Het boezemgebied van de Binckhorst watert vrij af op de Trekvlies en daaraan liggende havens die een peil hebben van - 0,43 m NAP. Binckhorst is gelegen in de Veen- en Binckhorstpolder. De polder is intensief verhard en bevat slechts 4% oppervlaktewater.



De aanvoer van water voor watergangen in de Binckhorst wordt onder andere geregeld met een inlaat in de Binckhorsthaven.

Verder liggen in het polderdeel langs het spoor veel lange duikers. Deze zijn lastig te beheren en vormen potentiële knelpunten in de doorstroming en afvoer van het gebied. Ook de lange duiker tussen de Binckhorst en het gemaal is op termijn kwetsbaar en lastig te vervangen. Aan de noordzijde van de Binckhorst, langs de Supernovaweg, is het maaiveld laag en in combinatie met een slechte afvoer/doorstroming van oppervlaktewater is dit gebied kwetsbaar voor inundatie.

Het beleid van Delfland en de gemeente is erop gericht om hemelwater lokaal op te vangen, zo mogelijk in de bodem te laten infiltreren en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater ('stand still-beginsel'). Hierdoor neemt de bergingscapaciteit van het gebied toe en neemt de kans op schade en overlast bij hevige regen af.

Conclusie

Vanuit water gelden de algemene uitgangspunten om een goede waterhuishouding te borgen, waaronder de drietrapsstrategie. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een aantal specifieke knelpunten in het gebied: inundatie van laaggelegen maaiveld langs de Supernovaweg, de lange duikers voor oppervlaktewater. Door extra onderhoud kan de afvoercapaciteit van watergangen en duikers worden vergroot. Voor de lange duikers wordt ingezet op het vergroten van de sponswerking van het gebied en het vergroten van de waterbergingscapaciteit in overige delen van het plangebied. Ook is de realisatie van natuurvriendelijke oevers mogelijk. Tot slot dient in de transformatie rekening te worden gehouden met klimaatadaptatie.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Borging beleid en te beschermen waarden omtrent waterkeringen en andere waterstaatswerken |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bepalen omgang met stand still beginsel waterberging hemelwater |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheden om de matige afvoer te verbeteren |
| <ul style="list-style-type: none"> • Wijze van omgang met klimaatadaptatie |

3.5.5 *Natuur*

In de factsheet Natuur en Groen (bijlage 18 omgevingsplan) kunt u alle informatie vinden over de waardevolle gebieden, flora, fauna en groenelementen in en rondom de Binckhorst.

Beleid

Naast de wettelijke kaders voor Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en flora & fauna heeft de gemeente specifiek groenbeleid. Dit staat in de Agenda Groen voor de Stad (2016). Hierin staan enkele beleidsuitgangspunten benoemd. De kern hiervan is toename van groen in de stad en zorgen voor een goede beleving van het aanwezige groen. Als uitwerking van dit beleid zijn drie gebiedstypen en de omgang met groen beschreven. De Binckhorst valt binnen de zone 'de dichte stad'. In de dichte stad is de bebouwing dominant. Het groen is er schaars en vormt een (aangenaam) contrast met de gebouwde omgeving. Het aanwezige groen bestaat voornamelijk uit straatbomen, pleinen en buurtparken. Dit groen vormt de 'haarvaten' van het stedelijke stelsel: kleinschalig, maar daarom niet minder belangrijk. In de agenda zijn voor dit specifieke gebied diverse ambities en maatregelen benoemd.

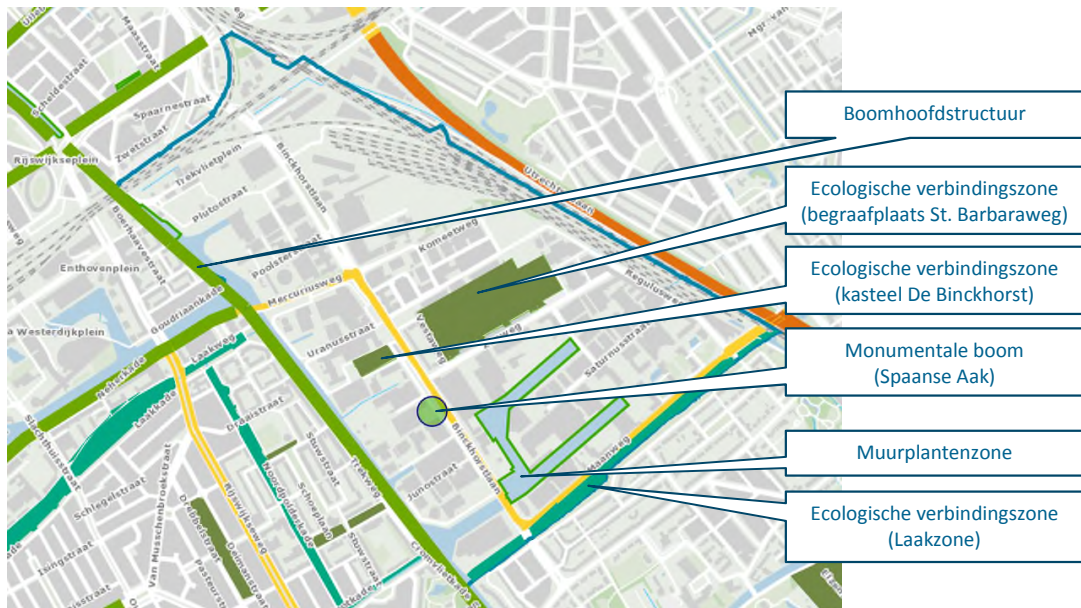
Huidige situatie en referentiesituatie

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de ontwikkeling van populaties van fauna in de Binckhorst. Daarom wordt aangenomen dat dit voor de huidige situatie gelijk is aan de referentiesituatie. Specifiek voor de Natura 2000-gebieden langs de kust geldt dat door de beheermaatregelen die de komende jaren worden getroffen – in samenhang met maatregelen bij de industrie, woningen en transportsector (de Programmatische Aanpak Stikstof) de achtergrondconcentraties stikstofdepositie dalen.

Flora en Fauna

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwd gebied. Op een aantal locaties is stedelijk groen aanwezig (zie figuur 3-11). Deze groene structuren en waarden kunnen een leefgebied vormen voor dieren in de stad. De bomenrijen langs de westkant van de Binckhorst wordt als foerageerroute door vleermuizen gebruikt. De zogenaamde overhoekjes (bijvoorbeeld bij de waterzuivering) kunnen als schuilplaats voor kleine zoogdieren en broedvogels fungeren. De begraafplaats en het kasteel bevatten nestmogelijkheden voor broedvogels (met name huismussen) en kleine zoogdieren. De watergangen (bijvoorbeeld bij het kasteel) worden door meerkoeten en wilde eenden gebruikt. Deze delen zijn ook als ecologische verbindingzone aangeduid.

In het gebied is één monumentale boom aanwezig, de Spaanse Aak aan de Binckhorstlaan 249. Deze boom is een geschikt habitat voor vleermuizen en kleine broedvogels. Daarnaast zijn in de diverse panden nestlocaties van gierzwaluwen, huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Op de kades langs de havens zijn diverse varensoorten (Steenbreekvaren en Tongvaren) en gele helmbloem aangetroffen. Dit gebied is aangeduid als muurplantenzone.



figuur 3-11 Stedelijk groen (bron: Leefomgevingsfoto Binckhorst)

Beschermde gebieden

In de Binckhorst zelf zijn geen waardevolle natuurgebieden aanwezig. Op circa 600 meter liggen de dichtstbijzijnde gelegen Natuurnetwerk Nederland-gebieden, zie figuur 3-12. Vanwege de afstand zijn effecten als gevolg van de transformatie uit te sluiten. In het beleid zijn mogelijkheden beschreven om een betere verbinding tussen de diverse groengebieden te krijgen.



figuur 3-12 Ligging Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 ten opzichte van de Binckhorst

Op grotere afstand liggen drie Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied Meijndel & Berkheide ligt op vier kilometer afstand. Dit betekent dat directe effecten vanuit de Binckhorst op deze gebieden niet kunnen optreden. Alleen indirecte effecten, door een toename van de uitstoot van stikstof door het autoverkeer en industrie als gevolg van de transformatie, kunnen een impact hebben op deze natuurgebieden.

Conclusie

Het gebied bevat momenteel weinig stedelijk groen. De groene locaties in het gebied zijn versnipperd, maar wel waardevol. Het groenbeleid van de gemeente is erop gericht groen toe te

voegen en verbindingen te maken. De transformatie biedt dus kansen om het stedelijk groen uit te breiden. De ontwikkeling heeft geen directe effecten op NNN-gebieden en Natura 2000-gebieden in de omgeving. De omvang van indirecte effecten op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de transformatie moet uitwijzen in hoeverre hier sprake is van een aandachtspunt (zie hoofdstuk vier).

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt
• Omgang met de ambities en maatregelen uit het gemeentelijk groenbeleid
• Borging te beschermen ecologische waarden en gebieden in het gebied
• Mogelijkheden om groengebieden binnen en buiten de Binckhorst te verbinden
• Impact van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de transformatie

3.5.6 Ruimtelijke kwaliteit

Huidige situatie en referentiesituatie

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. Een aanzienlijk deel van de bebouwing is vooral functioneel en weinig expressief. Daarentegen zijn in de Binckhorst ook voldoende gebouwen met een bijzondere historische en/of industriële uitstraling die bepaalde bouwperiodes vertegenwoordigen. De Fokkerterminal, Kasteel de Binckhorst, Bink 36 en de Caballero Fabriek zijn bepalend voor de identiteit en structuur van de Binckhorst en dienen behouden te blijven. Het gebied rond de begraafplaats heeft eveneens een eigen uitstraling en beeldkwaliteit.

De huidige inrichting van de openbare ruimte past bij het huidige gebruik en de bijbehorende (auto)verkeersstromen, maar ontbeert daardoor een verblijfsklimaat. Het gebied heeft zich nog niet geheel aangepast aan de geleidelijk voltrekkende transitie van een monofunctioneel industrieterrein naar een meer gemengd woon-werkgebied, maar met de aanleg van de langzaamverkeersverbindingen en de inrichting van de Supernovaweg en de verlenging van de Melkwegstraat zijn de eerste stappen al in gang gezet.

Conclusie

De Binckhorst biedt veel potentie om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken. Per deelgebied kan de voorkeur voor woonfuncties, bedrijven of andere functies verschillen. Hierover dienen nadere keuzes te worden gemaakt. Centraal hierin is hierbij dat het geen traditioneel woongebied wordt, maar het 'randje' vanuit het industrieel verleden blijft vertegenwoordigd.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt
• Indeling van de gebieden qua primaat van functies en uitstraling
• Omgang met stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied nu in relatie tot de transformatie

3.5.7 Energie en circulair bouwen

Beleid

De gemeentelijke ambitie is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dit is verder uitgewerkt voor nieuwbouw en sloop/nieuwbouw (CO₂-neutraal bouwen en de GPR). Dit betekent dat bij nieuwbouw of bij sloop/nieuwbouw dat voldaan moet worden aan deze ambitie. Daarnaast is het

via de Crisis- en herstelwet mogelijk een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2 voor nieuwe gebouwen te verplichten.

Tot slot staat in het Haags beleid (Agenda Ruimte voor de Stad, 2016) dat geen nieuwe gasinfrastructuur meer wordt aangelegd bij nieuwbouw. Voor (bestaande) bedrijven en woningen is dit alleen mogelijk door middel van een warmteplan, dat nog niet beschikbaar is. Dit wordt gemeentebreed opgepakt via een energieplan voor de Binckhorst, als uitwerking van de Actualisatie van de Gebiedsaanpak (zie paragraaf 6.3).

Potentie duurzaam energie- en materiaalgebruik in de Binckhorst

Gasinfrastructuur

In de Binckhorst ligt een relatief oude gasinfrastructuur. Een deel van de leidingen in de deelgebieden Binckhorsthaven en Maanplein en de Begraafplaatszone dient al vervangen te worden. Gelet op de gemeentelijke ambitie om nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gasnet, moet een keuze gemaakt worden ten aanzien van het vervangen van de oude gasinfrastructuur (of aansluitingen afsluiten en de infrastructuur laten liggen).

Warmtenet

In een deel van de Binckhorst is een warmtenet aanwezig (blauw/rode lijn). Een deel van de bestaande bebouwing is hierop aangesloten (weergegeven in groen). De gemeente heeft de ambitie om het warmtenet verder te ontwikkelen. Hiermee kan de Binckhorst van duurzame warmte voorzien worden, mits duurzame warmtebronnen zijn geëxploiteerd (bijvoorbeeld geothermie). In de huidige situatie wordt voor het warmtenet gebruik gemaakt van energie uit fossiele bronnen. Daardoor wordt met het warmtenet nog onvoldoende invulling gegeven aan de ambitie om energieneutraliteit te bereiken.



Geothermie

Uit onderzoek van de provincie Zuid-Holland (IF, 2016) blijkt in Den Haag veel potentie voor het gebruik van aardwarmte te zijn. De exacte gegevens voor de Binckhorst zijn nog niet bekend.

Energiegebruik

Het energieverbruik (gas en elektriciteit) van bedrijven en instellingen in de Binckhorst is hoog: de CO₂ uitstoot ligt tussen 30.000 en 40.000 ton per jaar (bron: Rijkswaterstaat, 2015).

Materiaalstromen en afval

Uit een studie naar materiaalstromen blijkt dat de vijf grootste afvalstromen door het gebied zijn:

- Papier en karton (1.900 ton per jaar)
- Organische stoffen (910 ton per jaar)
- Hout (720 ton per jaar)
- Plastic (540 ton per jaar)
- Glas (230 ton per jaar)

De Binckhorst is kansrijk voor de circulaire economie (behoud van bouwmaterialen bij onderhoud, renovatie of sloop en het waardevol hergebruiken), 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. Tot slot dient bij de transformatie een keuze gemaakt te worden over de wijze van inzameling van huishoudelijk en bedrijfsafval.

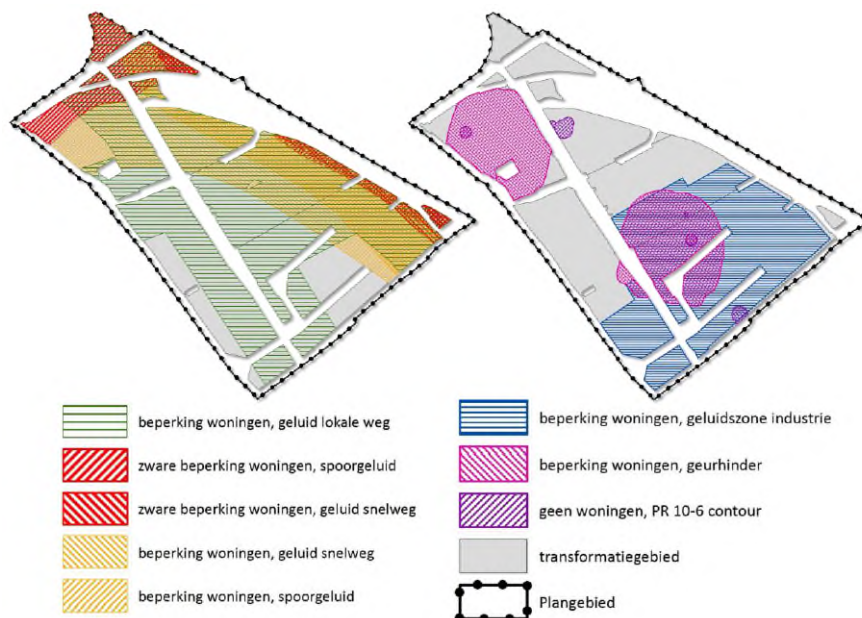
Conclusie

De Binckhorst bevat veel toepassingen in de huidige situatie en mogelijkheden in de toekomst voor duurzame energie-opwekkingen, duurzaam energiegebruik en circulaire economie. Op dit aspect zijn keuzes te maken hoe deze kansen worden gestimuleerd of verankerd bij de transformatie van de Binckhorst.

Aspecten die geborgd moeten worden of waarvoor een nadere keuze moet worden gemaakt
• Borging beleid en afspraken duurzame gebouwen en aardgasloze wijk
• Omgang met verouderde aanwezige gas-infrastructuur
• Omgang met energieopwekking (geothermie, zonnepanelen, etc.)
• Omgang met circulair economie
• Wijze van inzameling huishoudelijk en bedrijfsafval

3.6 Cumulatie van milieuhinder

In de voorgaande paragrafen is de ruimtelijke – en milieusituatie van de Binckhorst beschreven. In tegenstelling tot de bedrijvigheid, die in principe overal in het gebied ‘snel’ gerealiseerd zou kunnen worden, gelden voor de nieuwe woningen aandachtspunten in de ontwikkelpotentie. Dit komt vooral door de aanwezigheid van milieuhinder vanuit de bestaande bedrijvigheid en geluidsbelasting door de aanwezigheid van wegen en spoorwegen in en rondom het gebied; voor woningen gelden strengere immissie-eisen dan voor bedrijvigheid. Dit betekent dat op veel plekken in het gebied de milieuemissie (of -immissie) teruggedrongen moet worden, voordat woningen gerealiseerd kunnen worden.



De figuren illustreren de potentiële beperkingen voor woningbouw. In de figuren is aangegeven welke milieucontouren er momenteel bekend zijn in het gebied en zijn opgenomen in het dynamische GIS-systeem. Het gaat hier om geluid vanuit de spoorweg, de snelweg, lokale wegen en het gezoneerde industrieterrein, om externe veiligheid en om geurhinder. Er is onderscheid gemaakt tussen zware belasting (rood, dit betekent dat woningen in principe niet mogelijk zijn, tenzij bouwkundige maatregelen (of in geval van geluid dove gevels) worden getroffen) en lichtere belasting (met name geur en geluid; woningbouw is hier onder voorwaarden mogelijk). Er is slechts een beperkt gebied aan de Trekvlief dat niet belast is.

Uit de figuren blijkt ook dat het meest kansrijke deelgebied voor woningbouw in de eerstkomende periode de Trekvlief-zone, nabij de Trekvlief (de Waterfrontzone) is. Hier is de hinder door omliggende bedrijven en wegen beperkt.

4 Spanningsveld tussen ambities en de fysieke leefomgeving

4.1 Analyse van ambities en fysieke leefomgeving leidt tot indeling in drie categorieën

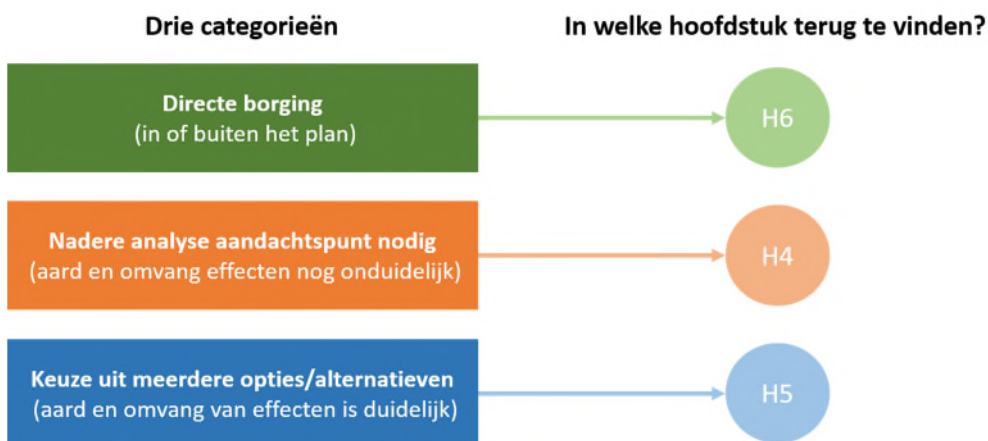


In hoofdstuk twee zijn de ambities en kaders voor de Binckhorst benoemd. Deze komen voort uit vastgesteld beleid of keuzes die bij de start van het project als uitgangspunt zijn gehanteerd. Deze staan in principe niet meer ter discussie. Alleen als sprake is van een duidelijk conflict, kan dit leiden tot aanpassen van de ambities en de uitgangspunten. Deze ambities en uitgangspunten moeten uiteraard nog wel geborgd zijn in het omgevingsplan.

In hoofdstuk drie heeft de analyse van de huidige situatie en referentiesituatie geleid tot het benoemen van aanwezige waarden en (sectorale) beleidsuitgangspunten. Deze dienen ook gewaarborgd te worden in het plan (of daarbuiten). Bij diverse thema's dient voordat borging - in of buiten het plan - plaatsvindt, een nadere keuze gemaakt te worden. De keuze is nodig, omdat er diverse 'alternatieven' zijn om met het geconstateerde aandachtspunt/knelpunt om te gaan.

Tot slot is bij enkele thema's (zoals verkeer en geluid) bij de analyse van de huidige situatie en referentiesituatie een mogelijk spanningsveld geconstateerd tussen ambities en de fysieke leefomgeving. Voor deze thema's is het nodig om eerst te bepalen of er daadwerkelijk een aandachtspunt/knelpunt is en wat de eventuele omvang hiervan is. Dit doen we onder andere door de impact van de maximale mogelijkheden van het plan te onderzoeken. Op basis van deze analyses is kan voor een aantal thema's direct borging in (of buiten) het plan plaatsvinden, terwijl voor andere thema's eerst onderzoek van de mogelijke alternatieven nodig is om het aandachtspunt op te lossen.

Samengevat leiden de ambities, uitgangspunten, sectoraal beleid en waarden tot een indeling in drie categorieën:



In de volgende tabel is per ambitie, uitgangspunt, waarde, aandachtspunt of beleid aangegeven in welke van de drie categorieën deze valt.

Ambitie	Aspect	Direct te borgen	Nadere analyse	Keuze uit meerdere alternatieven
Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie	Vergroten aandeel fiets en OV en stimulatie gebruik schone brandstoffen			
	Waarborgen capaciteit wegen en kruisingen			
	Parkeerbeleid, inclusief parkeren op eigen terrein			
	Waarborgen verkeersstructuur			
	Fietsstructuur binnengebieden bij transformatie			
Binckhorst als economische factor van betekenis	Aantal bvo bedrijvigheid en type			
	Aantal bvo voorzieningen en type			
	Behoud bestaande bedrijvigheid			
Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied	Aantal woningen en type woningen			
	Conflict tussen geluidbeleid en woonambities			
	Autonoom aandachtspunt i.v.m. overschrijding zonegrens Binckhorst-Zuid			
	Geluidbelasting per deelgebied: uitspraak over acceptabel geluidsniveau			
	Beleid gevoelige bestemmingen langs wegen > 10.000 mvt/etmaal			
	Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan			
	Luchtkwaliteit Lekstraat en Neherkade door extra verkeer transformatie			
	Omgang groepsrisico bij de aanwezige risicobronnen			
	Vastleggen nieuwe ontheffingsroute gevaarlijke stoffen			
	Beleid ten aanzien van nieuwe risicobronnen			
	Geurcontouren en nieuwe woonfunctie			
	Milieuruimte bedrijven			
	Vastleggen hoogspanningsleidingen, inclusief belemmeringenstrook			
	Borging van gezondheidsbevorderende aspecten			
	Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening	Vertaling verbetering bodemkwaliteit en gebruik in het omgevingsplan		
Borging bescherming archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen				
Bescherming monumenten				
Bepalen omgang met beeldbepalende (niet-beschermde) gebouwen				
Borging te beschermen waarden waterkeringen en waterstaatswerken				
Bepalen omgang met stand still beginsel waterberging hemelwater				
Mogelijkheden om de matige afvoer te verbeteren				
Wijze van omgang met klimaatadaptatie				
Omgang met de ambities en maatregelen uit het gemeentelijk groenbeleid				
Borging te beschermen ecologische waarden en gebieden				
Mogelijkheden groengebieden binnen en buiten de Binckhorst te verbinden				
Impact van stikstofdepositie op Natura 2000 door transformatie				
Indeling van de gebieden qua primaat van functies en uitstraling				
Omgang huidige stedenbouwkundige kwaliteiten en transformatie				
Borging beleid en afspraken duurzame gebouwen en aardgasloze wijk				
Omgang met verouderd aanwezige gas-infrastructuur				
Omgang met energieopwekking (geothermie, zonnepanelen, etc.)				
Omgang met circulaire economie				
Inzameling huishoudelijk en bedrijfsafval				

4.2 Nadere analyse van aandachtspunten

In het omgevingsplan is voor de thema's die in de tabel onder 'nadere analyse' zijn opgenomen, onderzoek verricht om meer inzicht in de effecten te krijgen. Dit inzicht is nodig om te toetsen of het plan niet evident onuitvoerbaar is. Op basis van de analyse is vervolgens besloten dit direct te borgen in het omgevingsplan of te analyseren welke alternatieven er zijn om dit aandachtspunt te tackelen. Het overzicht van deze conclusies staat in paragraaf 4.5.

In totaal gaat het om negen thema's/aspecten waarvoor meer inzicht in de effecten nodig is. Het onderzoek naar deze effecten is opgenomen in bijlagen 38 tot en met 44 van het omgevingsplan. Voor meer informatie kunt u deze raadplegen. In dit hoofdstuk staan hiervan de belangrijkste conclusies.

Bij de nadere analyse van de aandachtspunten is onderscheid gemaakt in twee typen onderzoek. Het eerste onderzoek is gericht op de mogelijke nieuwe woon- en werkfuncties (het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak voor bepaalde typen bedrijvigheid/voorzieningen en het aantal woningen). Deze nadere analyse is uitgevoerd op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking en staat in paragraaf 4.3.

De nadere analyse voor de overige thema's (verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstofdepositie) zijn uitgevoerd op basis van een worst-case inschatting van de maximaal mogelijke verkeersbewegingen. Hierdoor ontstaat inzicht in de maximale verkeer- en milieugevolgen van het plan. Deze analyses staan in paragraaf 4.4.

4.3 Detaillering van de mogelijkheden voor woon- en werkfuncties

4.3.1 *Werken: aantal bvo en type bedrijvigheid en voorzieningen*

Eén van de is de 'Binckhorst als economische factor van betekenis'. Naast het behoud van bestaande functies² is het de ambitie om ook nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen een plaats te geven. Naast versterking van de al goed vertegenwoordigde creatieve industrie in de Binckhorst, gaat het bijvoorbeeld ook om:

- 'reguliere' bedrijvigheid (zoals aannemers of schildersbedrijven)
- dienstverlening (zoals fysiotherapeuten of advocaten)
- ambachtelijke bedrijvigheid (bijvoorbeeld maken van meubels)
- horeca
- (kleinschalige) kantoren

Type onderzoek

De stad en regio zijn gebaat bij een goede spreiding van bedrijvigheid en voorzieningen. Er moet daarnaast sprake zijn van een behoefte naar bepaalde type bedrijvigheid, voorzieningen en/of kantoren. Anders ontstaat immers leegstand. Daarom is het verplicht om een zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te doorlopen bij ruimtelijke projecten. Hierin is een analyse van de behoefte van de stad en regio per type functie uitgevoerd.

² Dit wordt direct geborgd met een planregel. Voor een overzicht van de bestaande activiteiten (incl. m²) kunt u bijlage 2 bij de regels van het omgevingsplan raadplegen.

Uitkomsten

Bedrijvigheid en creatieve industrie

Uit het onderzoek naar bedrijvigheid komt naar voren dat er een marktruimte is voor toevoeging van bedrijvigheid met een maximaal oppervlak van 352.000 tot 440.000 m². Om ook elders in Den Haag marktruimte te behouden voor nieuwe bedrijvigheid wordt in de Binckhorst niet het maximum aan marktruimte opgenomen. Het college stelt de gemeenteraad voor om voor de Binckhorst maximaal 250.000 m² nieuwe bedrijvigheid toe te wijzen. Uit het onderzoek naar creatieve industrie komt naar voren dat er een additionele ruimtebehoefte voor de creatieve industrie in de Binckhorst is van maximaal 27.000 m². Het college stelt de gemeenteraad voor om voor de Binckhorst maximaal 27.000 m² nieuwe creatieve industrie toe te wijzen.

Vanwege de menging met woonfuncties is wel opgenomen in de regels (vanuit het thema milieuzonering) dat de milieucategorieën van nieuwe bedrijven beperkt zijn tot de lichtere categorieën (1 en 2). Dit betekent dat nieuwe middelzware bedrijven (categorie 3.1 en 3.2) niet meer mogelijk zijn, tenzij aangetoond kan worden dat de emissie dusdanig laag is, dat voldaan wordt aan de gestelde normafstanden. Dit komt overigens overeen met hetgeen nu al in het vigerende bestemmingsplan Binckhorst Noord is opgenomen.

Tot slot is er in de regels ook een uitzondering voor nieuwe bedrijven in de circulaire economie opgenomen. Hiervoor geldt dat deze toegestaan zijn, mits deze passend zijn binnen de milieucontouren van de bestaande bedrijven en ook gelinkt zijn aan deze bestaande afvalverwerkingsbedrijven.

Detailhandel

Momenteel is circa 11.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) aan detailhandel aanwezig in de Binckhorst. Dit zijn hoofdzakelijk woonwinkels en doe-het-zelf-winkels (in totaal circa 9.900 m²). Uit het onderzoek blijkt dat er ruimte is voor uitbreiding van de detailhandel in zogenaamde 'volumineuze goederen' met maximaal 10.000 m².

Daarnaast is ruimte voor kleinschalige detailhandel. Dit betreft maximaal 3.500 m² in de Binckhorst. Hierbij geldt dat het winkeloppervlakte kleiner moet zijn dan 300 m² per vestiging.

Kantoren

Op basis van de provinciale Verordening Ruimte zijn grootschalige kantoren niet toegestaan op de Binckhorst. Uit het onderzoek naar kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m²) blijkt dat een behoefte voor kantoren in de Binckhorst tot en met 2038 bestaat van 34.925 m² in het lage scenario, 63.536 m² in het alternatief hoge scenario en 101.882 m² in het hoge scenario. Het onderzoeksbureau adviseert het volgen van het alternatief hoge scenario. Het college stelt de gemeenteraad voor om voor de Binckhorst maximaal 63.500 m² nieuwe kantoren toe te wijzen.

Horeca

Veel van de huidige horeca in de Binckhorst is gericht op werkzame personen en bestaat vooral uit fastservice, voornamelijk cafetaria's. In de toekomst neemt het aantal inwoners toe, waardoor de horeca ook een functie moet gaan vervullen voor deze nieuwe groep. Op basis van de groei van het aantal bewoners van de Binckhorst is ruimte voor circa 15 horecavestigingen. Dit komt overeen met circa 4.125 m² bvo.

Conclusie

Door het nader onderzoeken van de behoefte aan type voorzieningen en bedrijvigheid is een nadere afbakening van het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak per functie gemaakt, dat kan worden toegevoegd in de Binckhorst.

Activiteiten	Toegestane oppervlak / aantal
Bedrijvigheid	Max. 250.000 m ² bvo
Creatieve industrie	Max. 27.000 m ² bvo
Detailhandel in volumineuze goederen	Max. 10.000 m ² bvo
Detailhandel (kleinschalig)	Max. 3.500 m ² bvo
Kantoor (kleinschalig)	Max. 63.500 m ² bvo
Horeca	Max. 4.125 m ² bvo

Door deze nadere analyse is inzicht gekregen in het vanuit de vraagkant gewenste aantal en type bedrijvigheid en voorzieningen. Deze aantallen en typen zijn geborgd in de regels van het omgevingsplan.

4.3.2 Wonen: aantal woningen en type

Eén van de ambities is de Binckhorst als een uitnodigend, karakteristiek woongebied. In de huidige situatie is de Binckhorst op enkele plaatsen al voorzichtig aan het verkleuren naar een gemengd gebied. Door de vaststelling van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor het toevoegen van woonfuncties in het hele gebied.

In de Haagse structuurvisie, Woonvisie, Gebiedsaanpak en andere beleidsdocumenten is de Binckhorst al als gemengd woon-werkgebied aangeduid. In de Gebiedsaanpak is het aantal van 5.000 woningen als uitgangspunt genoemd. Vanuit de Woonvisie is het type woningen nader gespecificeerd (zie hoofdstuk twee). De Binckhorst is te typeren als een combinatie van de woonmilieus centrum-stedelijk en buitencentrum. Dit omdat de Binckhorst elementen van beide woonmilieus bezit. Deze woonmilieus kunnen samen gedefinieerd worden als een stedelijk woonmilieu.

Type onderzoek

Net als bij nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen is ook voor woningen een goede afstemming tussen Rijk, provincie, regio en stad cruciaal. Vraag en aanbod moeten in lijn met elkaar zijn. Daarom is ook voor het toevoegen van woningbouw de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd.

Uitkomsten

Uit de toets van de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat binnen Haaglanden een tekort is aan woningbouwplannen in het stedelijk woonmilieu. De gewenste toename bedraagt circa 23.700 woningen in de periode 2018-2028. De planvoorraad bedraagt 2.200 woningen. Dit betekent dat er een tekort is van circa 21.500 woningen (met name appartementen). Het tekort aan woningbouwplannen manifesteert zich zowel in de periode 2018-2028 als in de periode daarna. Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in het marktgebied een totale vraag naar 42.900 woningen. De harde planvoorraad tot 2038 in deze milieus bedraagt circa 2.200 woningen, geen van deze woningen is na 2028 gepland. Dit resulteert in een behoefte aan circa 40.700 woningen tot 2038.

Behoeft tot 2028

TABEL 10: KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

	VRAAG	HARDE PLANVOORRAAD IN MARKTGEBIED 2018- 2028	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	8.058	400	7.700
Appartementen	15.642	1.800	13.800
Koopwoningen	10.428	1.000	9.400
Huurwoningen	13.272	1.200	12.100
<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>10.352</i>	<i>700</i>	<i>9.600</i>
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	<i>2.920</i>	<i>400</i>	<i>2.500</i>
Totaal aantal woningen	23.700	2.200	21.500

Conclusie

Voor de woningbouwopgave kan geconcludeerd worden dat in de Binckhorst meer ruimte is dan 5.000 woningen. Er is bewust voor gekozen om toch dit aantal te hanteren om zo ook verder in de stad flexibiliteit te behouden in de woningmarkt. Ook is er een duidelijke behoefte naar de gewenste woonmilieus, zodat ook dit geborgd kan worden in de regels van het omgevingsplan. Hierin is ook rekening gehouden met het beleid rondom sociale woningbouw en betaalbare huur van 30% sociale woningbouw en 20% middeldure huur. Dit laatste punt is vastgelegd in de beleidsregels bij het omgevingsplan, zodat als dit beleid wijzigt niet het hele plan gewijzigd hoeft te worden. In hoofdstuk zes staat meer uitleg over de functie van beleidsregels in het omgevingsplan.

4.4 Impact van de maximale mogelijkheden van het plan

Voor enkele milieuthema's is in hoofdstuk drie een (mogelijk) spanningsveld geconstateerd tussen de fysieke leefomgeving en de ambities. Om de mogelijke omvang van dit spanningsveld te bepalen, is meer inzicht nodig. Op twee manieren hier meer inzicht over verkregen:

1. Worst-case benadering: hoeveel verkeer/personen maakt het omgevingsplan maximaal mogelijk.
2. Een meer realistische benadering, die in het kader van het MER voor de Rotterdamsebaan voor de ontwikkeling van de Binckhorst reeds is onderzocht.

Deze twee 'benaderingen' voor de effecten van het plan zijn in de volgende passages nader toegelicht.

1. Worst-case benadering: de maximale effecten in beeld

De maximale mogelijkheden van het plan worden bepaald door wat er maximaal mogelijk is aan nieuwe functies. Hierbij is per gebied gekeken welke functies mogelijk zijn en welke functies het

meeste verkeer aantrekken. Een sportschool trekt bijvoorbeeld meer verkeer aan dan een woning. Hierdoor ontstaat een worst-case benadering van de effecten. Voor meer uitleg over de totstandkoming van deze worst-case benadering kunt u bijlage 38 van het omgevingsplan raadplegen. Deze worst-case benadering is ook al in het kader van de botsproeven op het voorontwerp-omgevingsplan toegepast (zie kader). Hieruit zijn enkele aanscherpingen voort gekomen, die zijn verwerkt in de regels van het omgevingsplan.

Aanscherping van de maximale mogelijkheden op basis van botsproef op het voorontwerp-omgevingsplan

Op basis van de regels in het voorontwerp-omgevingsplan volgde hieruit een maximaal bouwvolume van circa 20.181.000 m³. Dit komt neer op circa 4.290.000 m² bvo aan functies (exclusief gebouwd parkeren). Dit leidde vervolgens tot een verkeersgeneratie van circa 270.000 tot 360.000 motorvoertuigen per etmaal.

Deze verkeersgeneratie kan bij lange na niet op het onder- en omliggende wegennet afgewikkeld worden. Daarnaast blijkt uit deze maximale invulling, dat de verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen erg 'scheef' gaat: bijna 90% van het bouwvolume wordt ingevuld met werkfuncties. Er zijn vanwege de onrealistisch hoge verkeersgeneratie geen nadere analyse voor geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en stikstofdepositie uitgevoerd. In plaats daarvan zijn op basis van deze analyses de regels aangescherpt in het ontwerp-omgevingsplan. Een overzicht van de belangrijkste aanscherpingen staat in de volgende tabel.

Aanpassingen als gevolg van eerste botsproef in het ontwerp-omgevingsplan

• Maximale toegestaan oppervlak voor bedrijven is beperkt
• Regels zijn aangepast op FSI: deze is nader gedifferentieerd per plandeel
• Nadere differentiatie in bouwhoogten (incl. accenten) is aangepast
• Bouwhoogten voor 'kleinere vlekken' of 'hoekjes' zijn aangepast
• Positie voor de gasleiding (incl. belemmeringszone) is verwerkt
• Bebouwingsvrije zone geldt niet alleen langs de Trekvlief, maar ook langs de kaders in de Binckhorsthaven, maar wel met beperktere maat
• Tunnel en beschermingszone van de Rotterdamsebaan is verwerkt

De aanscherpingen in de regels als gevolg van de uitgevoerde analyses op het maximaal toegestane programma én de nadere detaillering van de mogelijke bedrijvigheid en detailhandel (zie paragraaf 4.3) leidt tot een lager maximaal mogelijk bouwvolume. Het maximale bouwvolume, dat mogelijk wordt gemaakt in het ontwerp-omgevingsplan, is (met de worst-case benadering) ingeschat op circa 12.409.000 m³. Voor meer informatie over de totstandkoming van deze getallen verwijzen wij u naar bijlage 38 van het omgevingsplan.

De verkeersgeneratie van het maximale programma (wederom op basis van de CROW-kentallen) is circa 160.000 motorvoertuigen per etmaal. Hiervan is circa 33% het gevolg van de bestaande functies. Op basis van de verkeersgeneratie van het maximaal programma (circa 160.000 motorvoertuigen per etmaal gecumuleerd in het hele gebied), zijn de effecten voor de thema's verkeer, geluid, luchtkwaliteit en stikstofdepositie bepaald.

2. Realistische benadering vanuit het MER Rotterdamsebaan

Een meer realistische benadering van de effecten van de transformatie van de Binckhorst komt voort uit het MER Rotterdamsebaan. Hier is in het MER reeds rekening gehouden met een sterke groei van het verkeer in en rondom de Binckhorst. Ten tijde van de planvorming lag er ook al een Kansenstrategie Binckhorst, waardoor het programma voor de Binckhorst op hoofdlijnen in een robuustheidsanalyse is beschouwd. Deze robuustheidsanalyse is onderdeel van het vastgestelde en door de Raad van State getoetste MER en bestemmingsplan Rotterdamsebaan.

Deze robuustheidsanalyse ging uit van:

- een ontwikkeling waardoor bestaande hindercirkels (met name noordelijk deel) verdwijnen;
- de ontwikkeling langs de Trekvlief en de Binckhorstlaan (noord en zuid) van een (zwaar) woningbouwprogramma, met winkelprogramma;
- de verdere ontwikkeling van het gebied rond het Maanplein met grootschalige kantoren;
- een intensieve bebouwing van het NS-kavel (tussen Spoorboogweg, Binckhorstlaan en Mercuriusweg) met winkels (PDV) en arbeidsplaatsen;
- de toevoeging op een aantal plaatsen in het gebied rond de Caballerofabriek van woningen en meer intensieve werkgelegenheid;
- de ontwikkeling van het gebied rond de begraafplaats als werkgebied

Op basis van deze uitgangspunten is in het MER per deelgebied een inschatting gemaakt van het aantal extra woningen, arbeidsplaatsen en winkels dat het omgevingsplan mogelijk maakt. In totaal is voor de gehele Binckhorst uitgegaan van een extra ontwikkeling van:

- circa 3.250 extra woningen;
- circa 425 extra arbeidsplaatsen voor detailhandel;
- circa 2.600 extra arbeidsplaatsen overig.

Hoewel het aantal woningen in deze robuustheidsanalyse is onderschat met 1.750 woningen geeft deze robuustheidsanalyse een goed inzicht in de mogelijke aandachtspunten vanuit een meer realistischere verkeersproductie.

De effecten vanuit het robuustheidsonderzoek in het MER Rotterdamsebaan zijn alleen voor de thema's verkeer en geluid uitgevoerd. De worst-case benadering is voor alle thema's toegepast. Per thema zijn de effecten beschreven. Als conclusie is aangegeven of nog een nadere keuze gemaakt moet worden, of dat op basis van deze analyse directe borging mogelijk is.

4.4.1 *Verkeer: waarborgen capaciteit kruisingen en wegen*

Effecten worst-case benadering

Op de kruisingen en wegen in het plangebied is in de referentiesituatie nog voldoende ruimte. Buiten het plangebied zijn wel enkele aandachtspunten (zie hoofdstuk drie) geconstateerd. Als uit wordt gegaan van de verkeersgeneratie op basis van het maximaal mogelijke programma (waar vervolgens uitgegaan is van de functies die het meeste verkeer aantrekken) is een zeer forse toename van de intensiteiten op de diverse wegvakken te zien in vergelijking met de referentiesituatie.



figuur 4-1 Motorvoertuigen per etmaal. Links de referentiesituatie 2030 en rechts de worst-case plansituatie

Door het extra verkeer in en rondom de Binckhorst wordt het bestaande netwerk overbelast. Hierdoor neemt de I/C-waarde en de kruispuntbelasting op veel plaatsen toe tot een kritieke waarde.

De I/C-waarden, die vooral relevant zijn voor inzicht in wegvakken, nemen in de Binckhorst toe tot waarden boven de 0,85 (sterke filevorming). Buiten de Binckhorst zijn de negatieve effecten vooral zichtbaar op de Utrechtsebaan, Geestbrugweg, Haagweg en in mindere mate op de Rotterdamsebaan. Dit is logisch aangezien dit de primaire ontsluitingswegen van en naar de Binckhorst zijn.



figuur 4-2 I/C-waarden in de referentiesituatie 2030 (links) en worst case plansituatie (rechts)

Door de toename van het verkeer komen ook diverse kruisingen meer onder druk te staan (zie volgende tabel). Het aantal overbelaste kruisingen in en rondom de Binckhorst neemt toe van drie in de referentiesituatie tot tien in de worst case plansituatie.

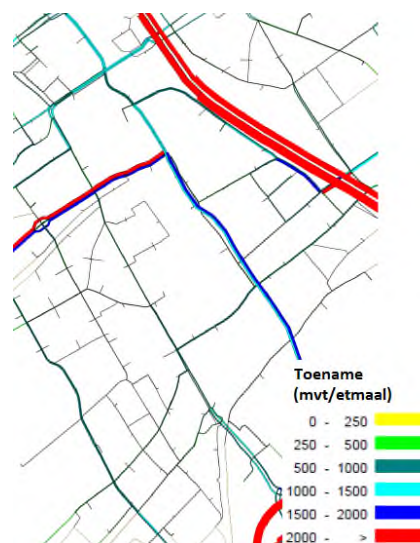
Overbelaste kruisingen (cyclustijd > 120 seconden)	
Referentie	Plansituatie
Maanweg – Regulusweg	Maanweg – Regulusweg
Maanweg – Prins Bernhardlaan	Maanweg – Prins Bernhardlaan
Haagweg – Jan van der Heijdenstraat	Haagweg – Jan van der Heijdenstraat
	Mecuriusweg – Binckhorstlaan
	Binckhorstlaan – Uranusstraat
	Maanweg – Melkwegstraat
	Maanweg – toe- en afrit A12
	Binckhorstlaan – Supernovaweg
	Rijswijkseweg – Waldorpstraat
	Geestbrugweg – Cromvlietkade

Effecten realistische benadering

Uit de analyse van de realistische benadering (uit het MER Rotterdamsebaan) blijkt dat er ook sprake is van een duidelijke toename van het verkeer in en rondom de Binckhorst. De impact op de wegen en kruisingen is relatief beperkt (in vergelijking met de worst-case benadering). De grootste toename doet zich voor op de Rotterdamsebaan en bedraagt circa 400 auto's per uur (circa 4.600 per etmaal: 14% toename).

Op de andere wegvakken zijn de veranderingen beperkter. Zo zijn de toenames op de Maanweg, Binckhorstlaan, Neherkade, Geestbrugweg en Supernovaweg beperkt tot maximaal 2.500 auto's per etmaal (toename is circa 5 – 25%). Deze toename leidt niet tot nieuwe doorstromingsproblemen op de wegen in en rondom de Binckhorst.

Ook de kruisingen in het gebied kunnen de toename van het verkeer redelijk tot goed verwerken. Op de drukste kruisingen in het gebied kan de cyclustijd bij dit programma wel tot aandachtspunten op het drukste moment in de (avond)spits leiden. Voor meer informatie kunt u via de website van de gemeente het MER Rotterdamsebaan vinden.



Conclusie

De twee onderzochte scenario's voor de effecten geven een bandbreedte van de potentiële verkeerseffecten. Uit de robuustheidsanalyse in het kader van de planvorming rondom de Rotterdamsebaan blijken het wegennet en de kruisingen de sterke groei van het verkeer goed op te kunnen vangen. Echter, uit de analyse van de maximale invulling van het programma, met daarbij ook een worst-case aanname dat de meest verkeersaantrekkende functies zich vestigen in de Binckhorst, komt een verkeersbeeld dat niet afwikkelaar is op de wegen en kruisingen.

Tussen de bandbreedte van de referentiesituatie, realistische benadering en de worst-case benadering zit nog tal van mogelijke alternatieve inschattingen van de verkeerseffecten. Hoe dan ook, kijkend naar de worst-case optredende effecten is het noodzakelijk dat in het omgevingsplan waarborgen worden opgenomen om te voorkomen dat deze negatieve effecten kunnen optreden. Op de mogelijke opties hiervoor wordt in hoofdstuk vijf nader ingegaan.

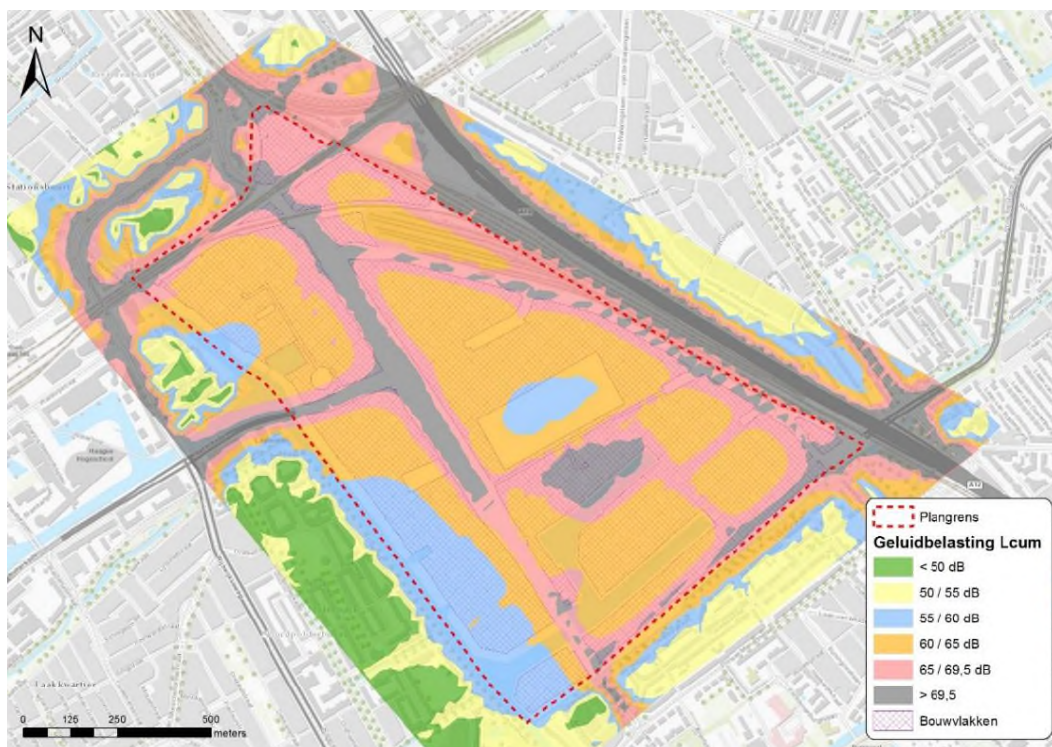
4.4.2 *Geluid: conflict met geluidbeleid en acceptabele geluidbelasting per deelgebied*

Voor geluid zijn er twee aandachtspunten geconstateerd. Het geluidbeleid dat het aantal ernstig gehinderden en slaapgestoorden niet mag toenemen, staat op gespannen voet met het toevoegen van maximaal 5.000 woningen in de Binckhorst. Daarnaast is er een aandachtspunt met betrekking tot de acceptabele geluidsniveaus in de diverse deelgebieden. Beide aandachtspunten hangen nauw met elkaar samen.

Op basis van de referentiesituatie kan reeds gesteld worden dat door het toevoegen van de woonfunctie er geen sprake kan zijn van een stand still-beginsel voor nieuwe ernstig gehinderden en slaapgestoorden. Dit conflict is niet oplosbaar met het treffen van enige maatregelen, maar vraagt zeer ingrijpende middelen. In hoofdstuk vijf gaan we hier nader op in.

Effecten worst-case benadering

Door de sterke toename van het verkeer in de worst-case benadering neemt ook het geluidsniveau in de Binckhorst toe. Dit blijkt als de onderstaande figuur vergeleken wordt met die van de huidige situatie/referentiesituatie uit hoofdstuk drie. Hoewel ook in de referentiesituatie gecumuleerd geen gebieden zijn met een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zal door de toename van verkeer in de worst-case benadering de geluidbelasting in het gehele gebied (met maximaal circa 4 dB) stijgen.

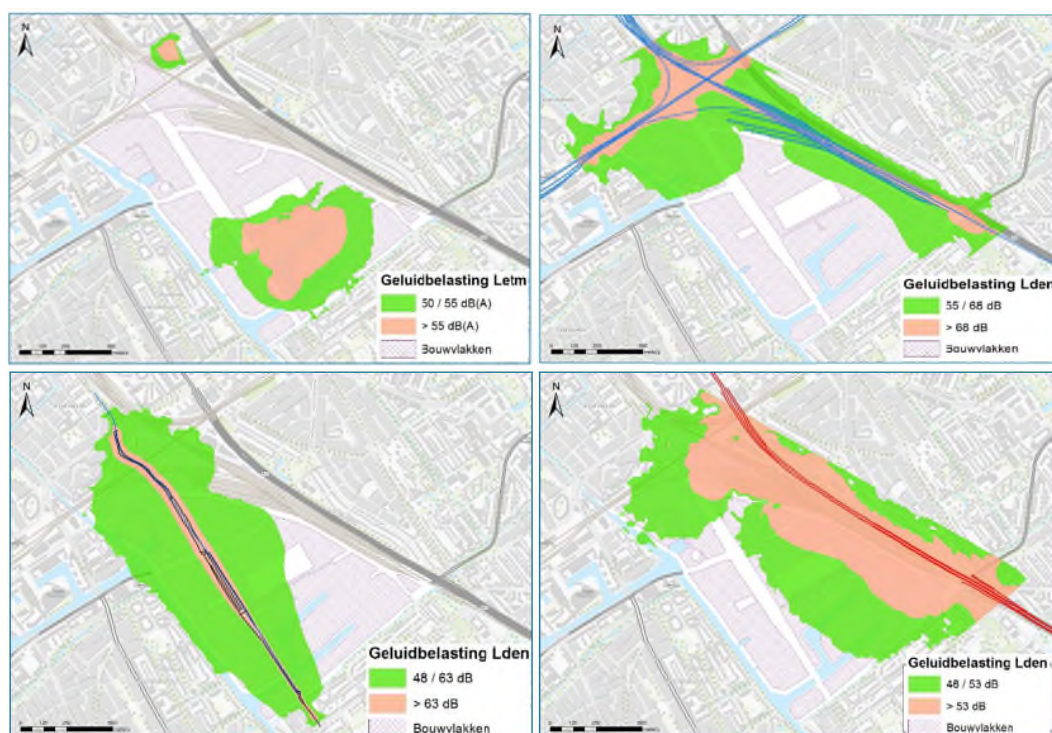


figuur 4-3 Gecumuleerde geluidbelasting worst-case benadering

In alle deelgebieden geldt dat alleen gebouwd kan worden indien hogere waarden worden vastgesteld. In een sterk stedelijk gebied is dit niet uitzonderlijk. In de volgende tabel zijn de

maximale hogere waarden per gebied en per bron aangegeven. Daarnaast is in figuur 4-4 te zien waar alleen gebouwd mag worden met dove gevels of gebouwschermen (tenzij uiteraard de bron aangepakt wordt). Bij de andere wegen is deze zone waar de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden gelegen op of direct langs de weg.

	Maximale waarde Utrechtsebaan	Maximale waarde stedelijke wegen	Maximale waarde spoorweg	Maximale waarde industrie
Trekvliztzone	50	63	< 55	55
Binckhorsthaven	53	63	68	55
Begraafplaatszone	53	63	62	55
Spoorboogzone	53	63	68	< 50
Gasfabriek	53	63	68	< 50



figuur 4-4 Industrie (linksboven), Spoor (rechtsboven), Binckhorstlaan/Roba (linksonder), Utrechtsebaan (rechtsonder) waar de voorkeursgrenswaarde (groen) en de maximaal te ontheffen waarde (oranje) wordt overschreden

Tussen de vijf deelgebieden is een onderscheid in geluidklimaat te maken. In de Trekvliztzone en in iets mindere mate ook op het Gasfabriekterrein e.o. liggen de geluidniveaus lager dan in de andere deelgebieden. Er zijn minder plaatsen waar alleen met dove gevels gebouwd kan worden en bovendien kunnen hier als gevolg van afschermende werking van nieuwe gebouwen ‘stillere’ gebieden gemaakt worden.

Effecten realistische benadering

Op basis van de realistische benadering vanuit het MER Rotterdamsebaan is berekend dat de geluidbelasting toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. In de Binckhorst varieert de toename van circa 0,5 dB op de Supernovaweg bij de kruising met de Binckhorstlaan tot circa 2 dB op de Rotterdamsebaan. Rondom de centrumring (Neherkade, Lekstraat) zijn toenames berekend van circa 1 dB. De meeste geluidbelastingen schommelen langs de diverse drukke wegen in de Binckhorst en omgeving tussen de 60 en 65 dB.

Conclusie

De Binckhorst is een geluidbelast gebied. Het geluid is afkomstig vanuit meerdere bronnen. Uit zowel de worst-case benadering als de realistische benadering blijkt dat de geluidbelasting toeneemt. De toename bij de worst-case benadering is circa 1 á 2 dB hoger dan bij de realistische benadering vanuit het MER Rotterdamsebaan. In het gebied zijn er voldoende mogelijkheden om woningbouw te realiseren door toepassing van hogere waarden. Dit gaat echter niet zonder het standstill-beginsel van geen nieuwe ernstig gehinderden en slaapgestoorden te laten varen. Hierover dient wel een expliciete keuze gemaakt te worden.

Daarnaast is een onderscheid te maken in gebieden qua geluidklimaat en –mogelijkheden. Om een aanvaardbaar geluidklimaat voor de deelgebieden te krijgen en hierin per gebied mogelijk te differentiëren zijn nog diverse keuzes nodig. In hoofdstuk vijf worden deze mogelijkheden en uiteindelijke keuze in het omgevingsplan nader toegelicht.

4.4.3 *Luchtkwaliteit: gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond en impact op wegen buiten de Binckhorst*

Voor luchtkwaliteit zijn er twee aandachtspunten geconstateerd. Het eerste betreft de overschrijdingen van de grenswaarden stikstofdioxide bij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan (> 40 microgram). In de huidige situatie/referentiesituatie is dit geen aandachtspunt, omdat er geen gevoelige functies nabij de tunnelmond gelegen (zullen) zijn. Door het toevoegen van woningen kan dit wel ontstaan.

Het tweede aandachtspunt betreft dat door de toename van verkeer er mogelijk aandachtspunten kunnen ontstaan op plekken waar de concentraties reeds hoog zijn. Nabij de Binckhorst betreft dit de Lekstraat en de Neherkade. De hierna gepresenteerde uitkomsten staan uitgebreid beschreven in bijlage 46 van het omgevingsplan.

Effecten worst-case benadering

De effecten van de worst-case benadering qua verkeerstoename zijn berekend in het jaar 2020, 2025 en 2030³. Anders dan bij geluid is het relevant om voor verschillende tussenjaren de effecten in beeld te brengen. Dit komt doordat de luchtkwaliteit in Nederland naar de toekomst toe verbetert. Dit is ook opgenomen in de wettelijk voorschreven modellen. Door in 2020, bij gereedkomen van de Rotterdamsebaan, de hele planontwikkeling te berekenen, is wederom een worst-case benadering gekozen.

In de tabel zijn de locaties opgenomen waar de vijf hoogste concentraties stikstofdioxide berekend zijn. Voor fijn stof en ultra fijn stof zijn geen (dreigende) overschrijdingen berekend.

³ De verkeers- en luchtkwaliteitsmodellen kunnen (nog) niet voorbij het jaar 2030 rekenen. Met de nu uitgevoerde analyse is echter een afdoende beeld en trend zichtbaar gemaakt.

Toetspunt op 10 meter van de weg	Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (microgram per m ³)		
	2020	2025	2030
Tunnelmond Rotterdamsebaan	60	51	39
Supernovaweg	45	38	30
Verlengde Melkwegstraat	36	31	25
Neherkade	35	30	25
Koningstunnel/Lekstraat	34	29	24

Uit de tabel blijkt dat in 2020 bij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan en bij de Supernovaweg sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van 40 microgram. Op de Neherkade en Koningstunnel is geen sprake van een (dreigende) overschrijding. Dit betekent dus dat het geconstateerde aandachtspunt van een mogelijke overschrijding, zoals beschreven in hoofdstuk drie, vrijwel zeker niet op zal treden. Als waarborg worden in het kader van monitoring (zie hoofdstuk zes) de wegen rondom de Binckhorst ook qua luchtkwaliteit in de gaten gehouden. De beschouwde situatie in 2020 is puur hypothetisch. Dit betekent dat binnen twee jaar het hele programma gerealiseerd zou zijn. In zoverre zijn de jaren 2025 en 2030 realistischer om te bekijken. In 2030 is alleen rondom de tunnelmond van de Rotterdamsebaan nog sprake van een dreigende overschrijding op 10 meter van de weg. In 2025 zijn er aandachtspunten bij de tunnelmond (overschrijding met 11 microgram) en op de Supernovaweg een dreigende overschrijding.

Conclusie

De omgang met deze (dreigende) overschrijding kan in de regels van het omgevingsplan direct geborgd worden. Er is nog wel de keuze om bijvoorbeeld tot een bepaald jaar überhaupt niet te bouwen rondom de tunnelmond. De mogelijke keuzes voor dit aandachtspunt zijn in hoofdstuk vijf nader beschouwd.

4.4.4 Externe veiligheid: omgang met het groepsrisico

In hoofdstuk drie is geconstateerd dat het groepsrisico langs de Supernovaweg boven de oriëntatiewaarde ligt. Dit is wettelijk toegestaan, maar vraagt wel om een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is aandacht voor elementen, zoals zelfredzaamheid, bluswatervoorzieningen en gebouwmaatregelen. Door het toevoegen van extra personen in woon- en werkfuncties kan het groepsrisico overal sterk toenemen. Afhankelijk van deze toename kan dit op gespannen voet staan met de ambities het gebied te transformeren.

Resultaten onderzoek

In het onderzoek is gekeken bij welke personendichtheden de oriëntatiewaarde bij de diverse risicobronnen niet wordt overschreden. De resultaten staan in de tabel.

Risicobron	Extra personen/hectare mogelijk tot overschrijding oriëntatiewaarde (binnen 100% letaliteitsgrens)
Tankstation Binckhorstlaan	10
Tankstation Maanweg	175
Utrechtsebaan	Niet van toepassing
Ontheffingsroute gevaarlijke stoffen	600 - 900
Hogedruk aardgasleiding	870

Uit de analyse blijkt dat met name rondom de wegen en de hoge druk aardgasleiding het aantal personen nog sterk kan toenemen voor er sprake is van een overschrijding van het groepsrisico. Bij de tankstations is dit aantal lager, maar is ook sprake van een beperkt gebied (straal van ca. 150 meter). Overigens is het voorkomen van een overschrijding van het groepsrisico geen rekenkundig doel op zich. Het gaat om het totaalpakket van onder andere, zelfredzaamheid aanwezige personen, mogelijkheden het gebied snel te ontvluchten en bluswatervoorzieningen.

Conclusie

Op basis van het externe veiligheidsonderzoek wordt geconcludeerd dat de omgang met het groepsrisico vastgelegd kan worden om zo overschrijding van het groepsrisico te voorkomen. Er zijn echter ook andere mogelijkheden om de veiligheid van bestaande en nieuwe bewoners, werknemers en bezoekers te waarborgen. Zo is in de regels vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen nabij risicobronnen, de vluchtwegen, inrichting gebouwen en afschakelbare ventilatie worden gewaarborgd.

4.4.5 Stikstofdepositie: impact op Natura 2000-gebieden

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Meijendel & Berkheide, ten noorden van Den Haag. Dit gebied ligt op circa vier km afstand van de Binckhorst. Toch kan er sprake zijn van effecten: door ontwikkeling van de Binckhorst kan, als gevolg van uitstoot door bedrijven, woningen en verkeer, de stikstofdepositie op het natuurgebied toenemen.

Uit de berekeningen voor stikstofdepositie (zie bijlage 50 van het omgevingsplan) en onderstaande tabel blijkt dat de maximale bijdrage van realisatie van het gehele plan op basis van de worst-case benadering 0,58 mol stikstof/jaar/hectare is.

Natura 2000-gebied	Maximale bijdrage (mol stikstof/jaar/hectare)
Meijendel & Berkheide	0,58
Westduinpark & Wapendal	0,29
Solleveld & Kapittelduinen	0,19
Coepelduynen	0,08
Kennemerland-Zuid	0,08
Voornes Duin	0,06

In werkelijkheid bestaat het plan uit diverse (vele) kleinere projecten. Deze projecten hebben een veel kleinere bijdrage dan de nu totaal berekende bijdrage. Een significante bijdrage op één van de Natura 2000-gebieden als gevolg van een dergelijk project is daarom vrijwel uit te sluiten.

Conclusie

Uit de analyse blijkt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat één van de onderdelen van de transformatie van de Binckhorst leidt tot een significante bijdrage leidt. Een extra waarborg hiervoor biedt de wet die voorschrijft dat bij elk project een toets op de effecten bij Natura 2000-gebieden dient te worden uitgevoerd. Er hoeft dus op basis van de uitgevoerde analyse geen nadere keuze gemaakt te worden.

4.5 Conclusies nadere analyse

In dit hoofdstuk is voor negen geconstateerde aandachtspunten een nadere analyse van de mogelijke effecten uitgevoerd. Dit is gedaan met behulp van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voor de milieuthema's via een worst-case/realistische benadering. Per aandachtspunt is aangegeven of deze nu:

1. afdoende geborgd kan worden in of buiten het omgevingsplan, of
2. eerst nog een nadere keuze uit de diverse opties om met dit aandachtspunt om te gaan, gemaakt dient te worden.

In de tabel is te zien in welke categorie het geconstateerde aandachtspunt na deze nadere analyse terecht komt.

Ambitie	Aspect	Direct te borgen	Nadere analyse	Keuze uit meerdere alternatieven
Binckhorst als stadsentree met regionale oriëntatie	Waarborgen capaciteit wegen en kruisingen		● →	→
Binckhorst als economische factor van betekenis	Aantal bvo bedrijvigheid en type	←	●	
	Aantal bvo voorzieningen en type	←	●	
Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied	Aantal woningen en type woningen	←	●	
	Conflict tussen geluidbeleid en woonambities		● →	→
	Geluidbelasting per deelgebied: uitspraak over acceptabel geluidsniveau		● →	→
	Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan		● →	→
	Luchtkwaliteit Lekstraat en Neherkade door extra verkeer transformatie	←	●	
	Toename groepsrisico bij de aanwezige risicobronnen	←	●	
Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening	Impact van stikstofdepositie op Natura 2000 door transformatie	←	●	

5 Mogelijke keuzes met bijbehorende effecten

5.1 Redelijkerwijs te beschouwen alternatieven



Eén van de aandachtspunten vanuit de Commissie m.e.r. is dat onvoldoende duidelijk is gemaakt hoe keuzes afgewogen zijn en alternatieven onderzocht zijn. In dit hoofdstuk worden diverse alternatieven afgewogen, maar daarnaast zijn in het omgevingsplan continue naar alternatieven gekeken en is dit ook vanuit eerdere MER-en onderzocht. In deze paragraaf gaan we dan ook nader in op de invulling van de ‘redelijkerwijs te beschouwen alternatieven’ in dit plan.

Diverse keuzes in het omgevingsplan expliciet onderzocht

In een MER (of OER) moeten de ‘redelijkerwijs te beschouwen alternatieven’ in beeld gebracht zijn. In het OER is uiteengezet dat vanwege de organische gebiedsontwikkeling en de flexibiliteit van het omgevingsplan, het alternatievenonderzoek in het OER niet aansluit bij het op traditionele wijze uitvoeren van alternatievenonderzoek. Het omgevingsplan maakt immers op één locatie verschillende alternatieven mogelijk die gedurende de looptijd van het plan ook nog kunnen wijzigen. Er is bij het opstellen van het omgevingsplan niet één overkoepelend alternatief beoordeeld. Dit betekent uiteraard niet dat in zijn geheel geen rekening is gehouden met alternatieven. Zo zijn in dit hoofdstuk voor diverse keuzes de mogelijke alternatieven inzichtelijk gemaakt.

Eerdere MER's voor de Binckhorst

Naast het alternatievenonderzoek in het kader van het omgevingsplan zijn in het verleden voor de Binckhorst al diverse alternatieven in een MER beschouwd. Een voorbeeld is de Rotterdamsebaan, waarvoor diverse tracés en inpassingsalternatieven zijn onderzocht. Ook is hierin reeds de transformatie van de Binckhorst als een doorkijk/gevoeligheidsanalyse meegenomen en meegewogen (zie ook hoofdstuk vier). Daarnaast zijn ook in het kader van de Structuurvisie alternatieven afgewogen die impact hadden op de Binckhorst.

Botsproeven

Een nieuw instrument dat toegepast is bij de totstandkoming van dit omgevingsplan zijn de botsproeven. In deze botsproeven is op drie vragen antwoord gegeven:

- Zorgen de regels er voor dat de ambities voor de Binckhorst behaald worden?
- Zorgen de regels er voor dat de markt aan de slag kan
- Is het Omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar?

De botsproeven zijn uitgevoerd voor zeven aspecten:

1. Toegestane functies;
2. Maximale mogelijkheden (de worst-case benadering uit hoofdstuk vier);
3. Fasering;
4. Tijdelijkheid;
5. Robuustheidstoets;
6. Sturingsfilosofie;
7. Flexibiliteit / saldering.

De botsproeven zijn als eerste uitgevoerd op het voorontwerp-omgevingsplan. Mede naar aanleiding van de uitkomsten van de botsproeven zijn diverse punten gewijzigd in het ontwerp-

omgevingsplan. Hiermee is dus een iteratief proces van aanscherping op het gebied van milieu, juridische haalbaarheid, rechtszekerheid, flexibiliteit en transparantie voor initiatiefnemers gevolgd. Met andere woorden: in de botsproeven zijn ook diverse keuzes getoetst en vervolgens aanbevelingen of andere alternatieven aangedragen. U kunt meer informatie over de botsproeven terugvinden in bijlage 38 tot en met 44 van het omgevingsplan.

Een alternatief met minder regels

De Commissie m.e.r. merkt in haar voorlopig advies op dat er geen alternatief dat minder regels bevat, is onderzocht. In deze aanvulling is inzichtelijk gemaakt dat voor diverse keuzes ook gekeken is naar het niet opnemen van regels. Hieruit blijkt dat hiermee niet met zekerheid gesteld kan worden dat de ambities voor de Binckhorst en de diverse beleidsambities behaald zullen worden en een ten minste aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Er bestaat gerede kans dat dan suboptimale situaties ontstaan, door versnippering en een verschillende aanpak door de diverse initiatiefnemers.

Met minder regels en dus met minder sturing van de gemeente in de transformatie zal de situatie ontstaan dat (in extreme vorm) marktpartijen financieel rendabele functies ontwikkelen (met name vastgoed) en de gemeente de partij zal zijn die forse investeringen in het gebied doet, om de openbare ruimte in te richten en de gewenste ambities voor de infrastructuur en het groen te realiseren. Ook blijkt uit marktconsultaties dat ontwikkelaars juist zeer veel waarde hechten aan duidelijkheid en dat te veel flexibiliteit – zeker bij een nieuw type plan – een gevoel van rechtsonzekerheid met zich meebrengt.

Tot slot past een alternatief met minder regels niet in het uitgangspunt ‘beleidsneutraal, tenzij’, dat ten grondslag heeft gelegen het omgevingsplan. In de paragrafen 1.2.3 en 1.3.2 is uitgebreid ingegaan waarom dit omgevingsplan meer regels heeft dan een gemiddeld bestemmingsplan. Van wettelijke regels, rijks- en provinciaal beleid mag niet afgeweken worden. Minder regels kunnen dus voornamelijk bewerkstelligd worden door gemeentelijk beleid minder stringent op te nemen in de regels. Zo ontstaat echter minder zekerheid van de gemeente op het behalen van haar eigen beleidsdoelen. Dit is voor Den Haag onwenselijk. Om toch meer vrijheid en flexibiliteit te waarborgen (in principe het doel van een alternatief met minder regels) zijn juist, paradoxaal genoeg, meer regels nodig: beleidsregels, salderingsregels, monitoring en experimenteerregels (zie hoofdstuk zes). Bijvoorbeeld in de beleidsregels kan – als blijkt uit de monitoring dat de transformatie stopt of er te weinig vrijheid is – de mate van sturing en regels aangepast worden. Zo ontstaat als het ware een levend OER

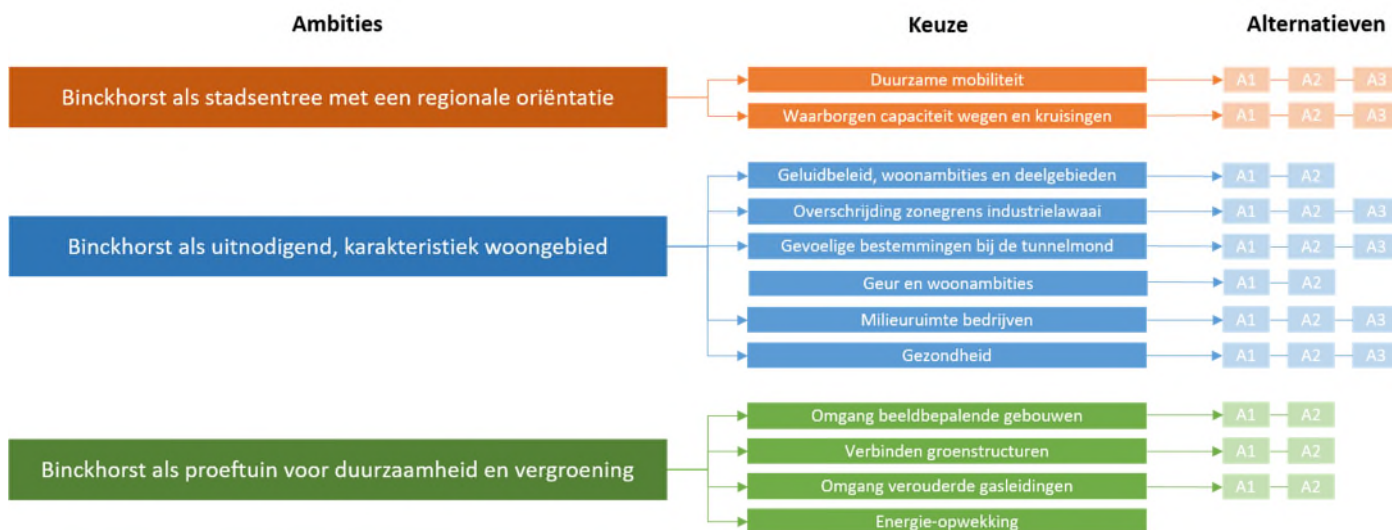
5.2 De te maken keuzes en mogelijke alternatieven

Het realiseren van de ambities voor de Binckhorst is geen vanzelfsprekendheid. Bij het opstellen van het Omgevingsplan Binckhorst zijn hiervoor soms al kaderstellende keuzes gemaakt die nodig zijn voor het bereiken van de ambities. Deze staan in hoofdstuk één en twee beschreven. Daarnaast zijn in hoofdstuk vier diverse geconstateerde aandachtspunten waarvoor niet één duidelijke optie aanwezig is, maar (wellicht) meerdere alternatieven mogelijk zijn, benoemd.

Soms is het heel logisch om direct voor een bepaalde oplossing te kiezen, echter in een zorgvuldig proces dienen ook andere opties in beeld te worden gebracht. Dit is ook een belangrijke functie van het OER. Veel van de uiteindelijke regels zijn tot stand gekomen door middel van ‘trial and error’ met behulp van de botsproeven (bijlage 38 tot en met 44 van het omgevingsplan). In deze

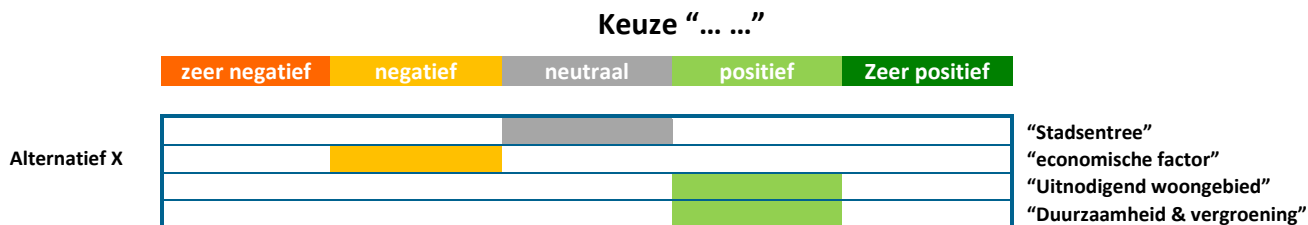
aanvulling zijn per keuze de verschillende alternatieven inzichtelijk gemaakt. Om tot een voorkeursalternatief te komen, is het bij de afweging van alternatieven veelal niet nodig gebleken om uitgebreid kwantitatief onderzoek te verrichten. Voor het beschrijven van de effecten is veelal gebruik gemaakt van expert judgement. Dit sluit ook goed aan op de pilot-status van Binckhorst om vooruit te lopen om de Omgevingswet en de onderzoekslast te beperken.

Het alternatief dat het beste bijdraagt aan de ambities en gehanteerde uitgangspunten voor de Binckhorst is vervolgens opgenomen in het omgevingsplan Binckhorst. In de figuur zijn per ambitie de keuzes en bijbehorende alternatieven te zien. Zoals bleek uit hoofdstuk vier zijn er voor de ambitie 'Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad' geen nadere keuzes meer te maken, deze ambitie is daarom in onderstaande figuur niet terug te vinden.



figuur 5-1 Ambities, keuzes en alternatieven

In de volgende paragrafen zijn per ambitie de nog openstaande keuzes en de daarbij behorende effecten van de alternatieven inzichtelijk gemaakt. Per keuze is hieruit in het omgevingsplan een voorkeursalternatief gekozen. De beoordeling van de alternatieven zijn inzichtelijk gemaakt met behulp van een 'dashboard'. Een voorbeeld hiervan staat in de volgende figuur. Voor elk alternatief is beoordeeld hoe deze scoort op de ambities. Door de diverse scores van de alternatieven te vergelijken, kan een voorkeursalternatief geselecteerd worden. In sommige gevallen heeft het alternatief geen invloed op een bepaalde ambitie. In deze gevallen is dit neutraal gescoord.



5.3 Keuzes voor de Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie

Om de ambitie ‘stadsentree met een regionale oriëntatie’ te realiseren, zijn diverse aspecten direct geborgd via de regels van het omgevingsplan. Zo wordt via een verwijzing naar het parkeerbeleid (en de daarbinnen opgenomen afwijkingsmogelijkheden) een lagere parkeernorm en parkeren op eigen terrein geregeld. Ook het waarborgen van de fietsstructuur van de binnengebieden (bij transformatie) is via de beleidsregels geregeld. Tot slot is om het aandeel fiets en OV⁴ te stimuleren, alsmede het gebruik van schone brandstoffen, dit via de beleidsregels in het omgevingsplan geregeld (beleidsregel duurzame mobiliteit).

Deze aspecten hebben een positieve impact op het beperken van de groei van de automobilititeit en daarmee op het ‘waarborgen van de capaciteit wegen en kruisingen’. Zoals in hoofdstuk vier is geconstateerd zijn voor dit alternatief meerdere opties/alternatieven afgewogen.

Naast expert judgement is voor het bepalen van de effecten gebruik gemaakt van de Factsheet ‘Verkeer’ en het verkeersonderzoek dat onderdeel uitmaakt van de botsproeven. Voor specifieke informatie of uitgebreidere effectbeschrijvingen kunnen deze stukken worden geraadpleegd.

5.3.1 Waarborgen capaciteit en kruisingen

De bereikbaarheid van de Binckhorst komt onder druk te staan bij volledige realisatie van de ambities zonder sprake van borging van maatregelen zo bleek uit hoofdstuk vier. Om dit te voorkomen zijn drie opties mogelijk:

Alternatief 1 – Verlagen programma

Om te voorkomen dat het potentieel aantal extra verkeersbewegingen leidt tot problemen is een effectieve maatregelen om het programma te verlagen. Dit kan op verschillende manieren, zoals het verlagen van de toegestane bouwhoogte of het beperken van de activiteiten (functies) die gebouwd mogen worden. Dit leidt echter tot een zeer negatieve impact op de ambities ‘economische factor’ en ‘woongebied’.

Dit alternatief draagt neutraal bij aan de stadsentree: de doorstroming wordt gewaarborgd, maar de uitstraling is beperkt. Er is sprake van een positieve bijdrage aan de ambitie voor duurzaamheid en vergroening.

Alternatief 2 – Routing aanpassen

De Binckhorst is één van de stadsentrees van Den Haag en het is de locatie waar de Rotterdamsebaan aantakt op de centrumring. Hiervoor is fors geïnvesteerd door de gemeente, regio en Rijk. Indien de routing van het verkeer wordt aangepast, betekent dat een deel van het huidige en toekomstige verkeer gebruik moet maken van alternatieve routes. De enige mogelijke alternatieve routes liggen in woongebied van Den Haag (Neherkade, Rijswijkseweg) en Voorburg (Prinses Mariannelaan) en is daarom niet wenselijk. Deze alternatieven zijn reeds afgefallen in het kader van de m.e.r. voor de Rotterdamsebaan.

⁴ In het omgevingsplan wordt de aanleg van de beoogde nieuwe HOV-verbinding (tram) nog niet mogelijk gemaakt. Dit komt omdat de financiering nog niet rond is en daarmee de uitvoerbaarheid dus niet geborgd is. Wel is in het plan een ruimtereservering opgenomen.

Dit alternatief leidt tot een neutrale score op de ambities ‘economische factor’ en ‘woongebied’. Er is sprake van een sterk negatieve score op de ambitie ‘stadsentree’, omdat geen sprake meer is van sprake is van een sterk verminderde bereikbaarheid voor deze functies. Ook vormt de Binckhorst zo veel minder een entree vormt voor Den Haag. Er is ook sprake van een sterk negatieve bijdrage aan de ambitie ‘duurzaamheid & vergroening’, vanwege de impact op de leefomgevingskwaliteit rondom de Binckhorst.

Alternatief 3 – Doorstroming waarborgen op kruisingen die entree vormen

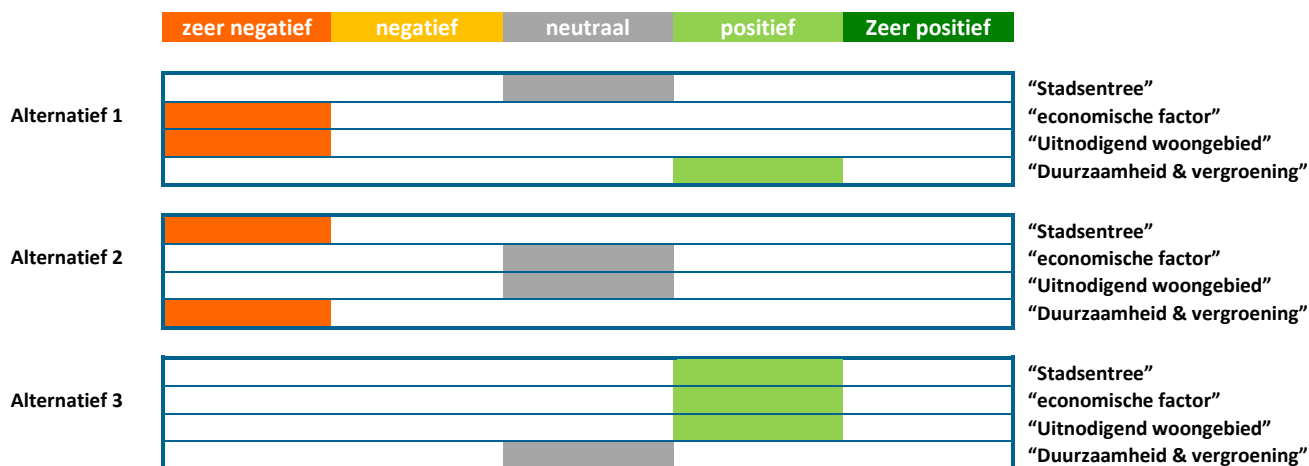
Een derde alternatief is de doorstroming op de kruisingen, die de entree van de Binckhorst vormen, te waarborgen in de regels van het omgevingsplan. Dit betekent dat initiatiefnemers aan moeten tonen dat de kruisingen in hun huidige vorm de door de ontwikkeling gegenereerde verkeersaanbod kunnen afwikkelen. Hierdoor worden initiatiefnemers uitgedaagd om te zorgen voor een afname van het verkeersaanbod op de in het omgevingsplan genoemde kruisingen en/of aan een grotere spreiding van het verkeersaanbod over de dag in plaats van de spitsperiodes. De borging in het omgevingsplan moet hierbij wel gekoppeld zijn aan het monitoringssysteem om een vinger aan de pols te houden en in te kunnen grijpen wanneer nodig. In de beleidsregels kan dit ook gewaarborgd worden door een stimulering/verplichting op te nemen om zo een afname van de verkeersproductie (t.o.v. het huidige gebruik) en een verschuiving van de piek buiten de spitsperiode te stimuleren.

In dit alternatief is sprake van een positieve bijdrage op de ambities ‘stadsentree’, ‘woongebied’ en ‘economische factor’. De impact op de ambitie ‘duurzaam’ is neutraal.

Voorkeursalternatief

Zowel alternatief 1 en 2 scoren zeer negatief op de ambities ‘aantrekkelijk woongebied’ en ‘bedrijven als economische factor’. In alternatief 2 wordt het probleem verplaatst en is het realiteitsgehalte van de oplossing laag. Alternatief 3 scoort op drie van de vier ambities positief en is daarmee als voorkeursalternatief opgenomen in het omgevingsplan.

Keuze “Waarborgen van capaciteit wegen en kruisingen”



5.4 Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied

Om de ambitie 'Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied' te realiseren, zijn ook diverse keuzes gemaakt. Deze keuzes hebben betrekking op de omgang met milieuaandachtspunten op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en geur.

Naast expert judgement is voor het bepalen van de effecten gebruik gemaakt van de factsheets van deze milieuthema's en de onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en geur. Voor specifieke informatie of uitgebreidere effectbeschrijvingen kunnen deze stukken worden geraadpleegd.

5.4.1 Geluidbeleid, woonambities en deelgebieden

Het Haagse geluidbeleid schrijft voor dat geen toename mag plaatsvinden van het aantal ernstig gehinderden en slaapgestoorden. Dit is in conflict met de woonambities voor de Binckhorst. In hoofdstuk drie is beschreven dat mogelijk een onderscheid te maken is in het geluidsklimaat per deelgebied. Deze twee geconstateerde aandachtspunten zijn in samenhang beschouwd. Er zijn drie alternatieven om hier mee om te gaan bekeken:

Alternatief 1 – Geen toename geluidgehinderden

In de Binckhorst zijn nu en in de beschouwde toekomsituatie (hoofdstuk vier) (vrijwel) geen gebieden waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Vanwege deze geluidsniveaus is, met uitzondering van kleine delen van het deelgebied Trekvlietzone of bij volledig afschermende bebouwing aan meerdere zijden, het niet mogelijk om nieuwe woningen te realiseren zonder toename van het aantal ernstig gehinderden en slaapgestoorden. Hoewel dit alternatief zeer positief scoort op de ambitie 'duurzaam', zet dit alternatief de transformatie naar een gemengd gebied op slot.

Mogelijke maatregelen aan geluidsbronnen zijn onderzocht en meegenomen in het akoestisch onderzoek (bijlage 47 van het omgevingsplan). Bijvoorbeeld door toepassing van geluidreducerend asfalt op wegen in de Binckhorst waar dit nu nog niet ligt (op de meeste doorgaande wegen is dit al toegepast), kan een reductie van de geluidbelasting van enkele decibellen bereikt worden.

Echter, gezien de hoeveelheid bronnen en intensiteiten leidt dit bij lange na niet tot het bereiken van de voorkeursgrenswaarde. Ook het plaatsen van schermen langs alle geluidbronnen is geen wenselijke oplossing voor een 'uitnodigend, aantrekkelijk woongebied'. Het kiezen van deze oplossing scoort zeer negatief op de ambitie 'woningbouw toe te voegen'. Op de overige ambities is een neutrale score toegekend.

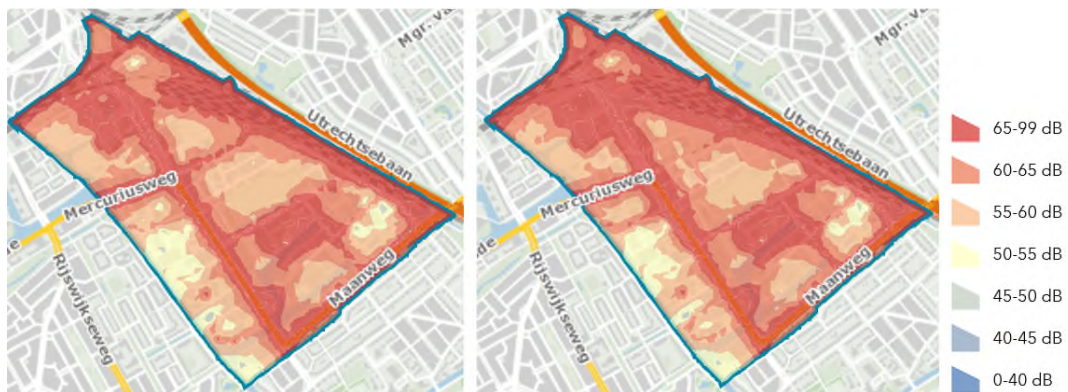
Alternatief 2 – Toename geluidgehinderden toestaan

De stad groeit met meer dan 4.000 inwoners per jaar. Om de ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied is toename van het aantal geluidgehinderden niet te voorkomen. Deze afweging is, niet expliciet, afgewogen in de Structuurvisie, Woonvisie, Gebiedsaanpak en andere beleidsdocumenten waarin deze transformatie is vastgelegd. Door het kunnen realiseren van de woningbouwopgave in dit alternatief is sprake van een zeer positief effect op de woonambitie. Dit wordt echter als neutraal beoordeeld, omdat wel sprake is van het aantal geluidgehinderden in het hele gebied en hier weinig maatregelen tegenover staan. Op de overige ambities is een neutrale score toegekend.

Alternatief 3 - Toename geluidgehinderden toestaan en differentiatie per deelgebied

Tussen de vijf deelgebieden is een onderscheid in geluidklimaat te maken. In de Trekvlietzone en in iets mindere mate ook het Gasfabriekterrein liggen de geluidniveaus lager dan in de andere deelgebieden. Er zijn minder plaatsen waar alleen met dove gevels gebouwd kan worden en bovendien kunnen hier als gevolg van afschermende werking van nieuwe gebouwen 'stillere' gebieden gemaakt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de Trekvlietzone. Dit blijkt ook uit onderstaande figuren van de gecumuleerde geluidbelasting in de huidige situatie (links) en referentiesituatie (rechts) en de hogere waarden zoals beschreven in hoofdstuk vier.

In de Trekvlietzone zijn er mogelijkheden om van een lager te accepteren geluidniveau uit te gaan (behoudens de zone langs de Binckhorstlaan). Dit belemmert de transformatie naar wonen in dit deelgebied niet, maar leidt wel tot een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat. Voor de overige gebieden is een differentiatie, doordat deze dicht bij de aanwezige industrie, spoor en rijksweg gelegen zijn, minder logisch. Ook wordt in dit alternatief aanbevolen in de binnengebieden bij transformatie een maximale snelheid van 30-km/uur vast te leggen via een verkeersbesluit.



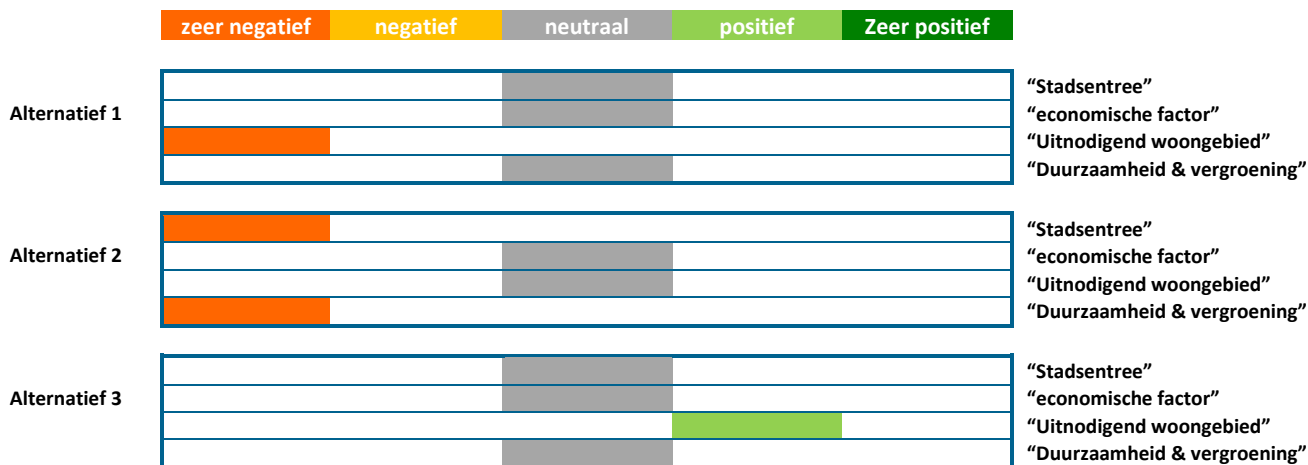
Voorkeursalternatief

De ambitie voor de Binckhorst is het transformeren naar gemengd woon- en werkgebied. De ambitie uit het actieplan Uitvoeringsprogramma omgevingslawaai is niet in overeenstemming te brengen met deze ambitie voor het gebied. Alternatief 1 is daarom onhaalbaar.

Tegelijkertijd geldt dat in de Binckhorst nog altijd sprake is van industriële bedrijvigheid en zal toekomstige woningbouw vrijwel altijd beïnvloed worden door geluid van de snelweg, het spoor en het wegverkeer. De Binckhorst is geen traditionele woonwijk, het is een gebied met een rauw randje, een industriële uitstraling en een bijbehorend woon- en leefklimaat. Dit betekent dat in het omgevingsplan gekozen is voor alternatief 3, waarbij voor het deelgebied de Trekvlietzone een lager geluidniveau (met uitzondering van de gronden direct langs de Binckhorstlaan gelegen) wordt geaccepteerd. Ook wordt ingezet op het inrichten van binnengebieden (na transformatie) als 30-km/uur gebieden waardoor de geluidbelasting verlaagd kan worden.

Tot slot geldt dat initiatiefnemers worden gestimuleerd om door toepassing van maatregelen, zoals het creëren van luwe zijden of stillere binnengebieden de leefomgevingskwaliteit verder kunnen verbeteren.

Keuze “Geluidbeleid, woonambities en deelgebieden”

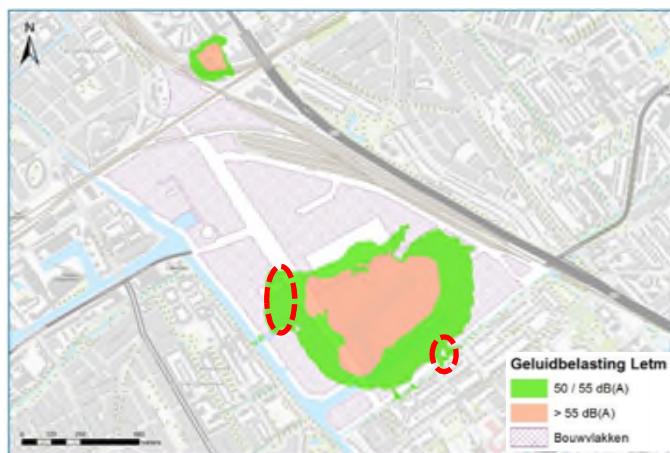


5.4.2 *Autonoom aandachtspunt i.v.m. overschrijding zonegrens Binckhorst-Zuid*

Er is een autonoom aandachtspunt in verband met een overschrijding van de zonegrens van het gezoneerde industrieterrein Binckhorst-Zuid geconstateerd: de 50 dB-contour ligt aan de noordwestkant en zuidkant buiten de zonegrens (zie globale rode arceringen in de figuur). Er is geen dashboard opgesteld voor dit thema, omdat de opties geen impact hebben op de ambities.

Er zijn drie mogelijkheden om hier mee om te gaan:

- *Alternatief 1* - Geluidzone vergroten en (indien nodig: hogere waarden verlenen). Hiervoor is overleg en samen optrekken met Leidschendam-Voorburg noodzakelijk.
- *Alternatief 2* - Hogere waarden verlenen (indien maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden). Ook hiervoor geldt dat overleg en samen optrekken met Leidschendam-Voorburg noodzakelijk is.
- *Alternatief 3* - Bedrijfsvoering maatgevende bedrijven aanpassen.



Voorkeursalternatief

De keuze voor één van de drie opties staan deels los van het omgevingsplan. In de eerste twee opties dient dit gezamenlijk met Leidschendam-Voorburg opgepakt en vormgegeven te worden. Het kan wel alleen in het Omgevingsplan Binckhorst aangepast worden, maar dit heeft niet de voorkeur van de gemeente. Hier blijft immers dan ook nog aanpassing in andere plannen nodig. Dit kan beter integraal geregeld worden.

Ook de laatste optie, de aanpassing van de bedrijfsvoering, is niet een optie waarvan het niet wenselijk is om deze in het kader van dit omgevingsplan opgepakt kan worden. Dit komt doordat dit strijdig is met het uitgangspunt om de bestaande bedrijven te beschermen. In het omgevingsplan is geborgd dat er geen woningbouw mag komen in dit gebied van overschrijding.

Het nader beschouwen en kiezen voor één van de drie alternatieven vormt een separaat spoor dat buiten het omgevingsplan plaatsvindt. Voor het omgevingsplan betekent dit dat tot het moment dat het probleem tot overschrijding van de zonegrens wordt opgelost, er bij het gebied waar deze overschrijdingen plaatsvinden beperkingen voor nieuwe activiteiten gelden.

5.4.3 *Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan*

De omgang met de hoge concentratie stikstofdioxide bij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan in relatie tot nieuwe gevoelige functies kan op drie manier geborgd worden:

Alternatief 1 - Zone niet bebouwbaar gebied op verbeelding vastleggen

In dit alternatief wordt een vaste zone rondom de tunnelmond (bijvoorbeeld van 80 meter) vastgelegd in de regels. Hierbinnen mogen geen gevoelige activiteiten komen. Dit betekent dat pas na planaanpassing in deze zone kan worden gebouwd. Dat is niet in overeenstemming met de beoogde flexibiliteit van het omgevingsplan. Dit maakt het vastleggen van de zone star, waardoor ook onvoldoende rekening kan worden gehouden met bijv. technologische ontwikkelingen of het mogelijk versnellen van de verwachte verbetering van de luchtkwaliteit.

Het vastleggen van een vaste zone heeft wel een positieve impact op de ambitie 'aantrekkelijk woongebied'. De luchtkwaliteit verbetert en de gebieden waar woningbouw mogelijk zijn worden (vrijwel) niet verkleind. Op de overige ambities heeft dit alternatief geen wezenlijke impact.

Alternatief 2 - Planregel opnemen voor waarborg niet bouwen in de zone (via GIS en monitoring wijzigt aandachtsgebied)

In dit alternatief wordt een planregel opgenomen, die waarborgt dat bij vergunningverlening toetsing plaatsvindt aan de recente stand van zaken. Dit 'aandachtsgebied' kan dus kleiner worden met de tijd. Deze recente stand van zaken kan in het GIS-systeem worden opgenomen en via monitoring jaarlijks of tweejaarlijks worden aangepast. Op deze manier wordt de beoogde flexibiliteit behouden maar is er ook de waarborg dat in deze zone niet kan worden gebouwd zolang de luchtkwaliteit rondom de tunnelmond niet voldoende passend is voor woningbouw. Hierin dient dan wel de waarborg opgenomen zijn, dat door autonome ontwikkelingen elders of later in het plan het verkeer zodanig toeneemt dat alsnog een overschrijding kan ontstaan.

De scores zijn gelijk aan die van alternatief 1.

Alternatief 3 - Maatregelen nemen ter beperking uitstoot

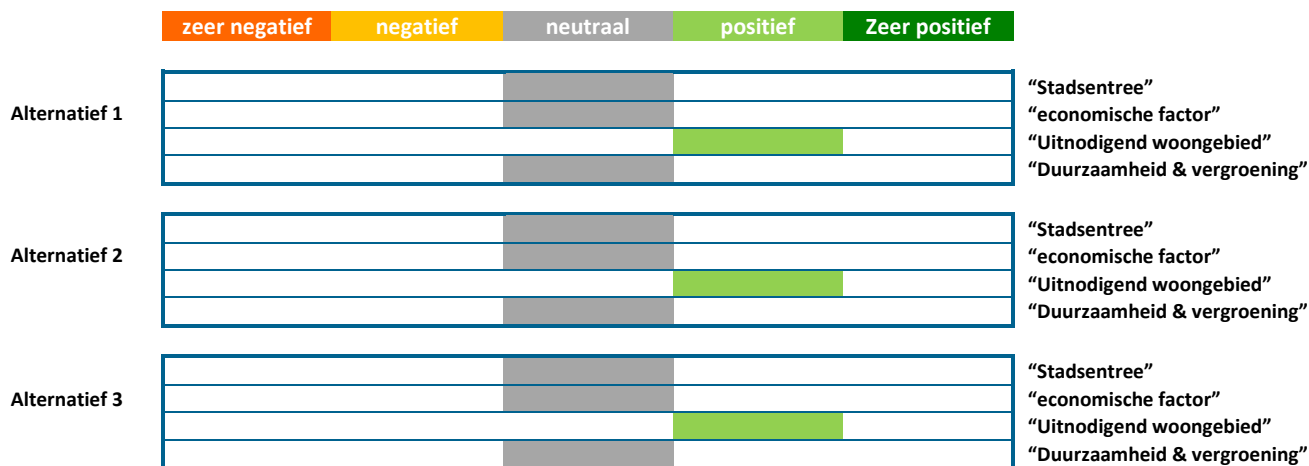
De Rotterdamsebaan wordt thans aangelegd. Bij de aanbesteding van de weg is ook aandacht besteed voor vormgeving van de tunnelmond ter verbetering van de luchtkwaliteit. Het is niet opportuun om nu al extra maatregelen te treffen ter beperking van de uitstoot bij de tunnelmond. Alleen als sprake is van een hardnekkig knelpunt of nieuwe innovaties kan dit als maatregel achter de hand worden beschouwd.

De scores zijn gelijk aan die van alternatief 1 en 2.

Voorkeursalternatief

De score van de drie alternatieven op de ambities is gelijk. Het gaat immers om de waarborg dat gedurende de periode dat de kwaliteit van de luchtkwaliteit nog niet voldoende is dat woningbouw niet gerealiseerd kan worden. Gelet op de algemene uitgangspunten van het plan en de beoogde flexibiliteit van het Omgevingsplan Binckhorst is gekozen voor alternatief 2.

Keuze “Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond”



5.4.4 Geur en woonambities

In de Binckhorst zijn drie bedrijven aanwezig met een forse geurcontour, die is vastgelegd in de vergunningen. De gemeente heeft geen geurbeleid. Er zijn twee logische alternatieven om met deze geurcontouren om te gaan:

Alternatief 1 – (Ernstige) Geurhinder toestaan

In dit alternatief worden geen regels opgenomen om de vestiging van geurgevoelige activiteiten te verbieden. Dit is overeenkomstig vigerende bestemmingsplannen. Echter, door het toevoegen van veel nieuwe geurgevoelige functies (zoals woningen) ontstaan ook veel nieuwe geurgehinderden. Het toestaan van woonfuncties ook binnen geurcontouren vergroot dus wel de flexibiliteit, maar leidt wel tot een minder aantrekkelijk woongebied en geuroverlast. De score op deze ambitie is dan ook negatief beoordeeld. Ook op de bedrijfsvoering van de drie bedrijven wordt een negatieve score toegekend. Dit komt doordat potentieel meer ‘klagers’ nabij deze geurveroorzakende bedrijven gaan wonen. Op de overige twee ambities geldt een neutrale score.

Alternatief 2 – Geurcontouren uit vergunningen toepassen

In dit alternatief worden de geurcontouren van de drie bedrijven vastgelegd in de regels. Het gaat dan om de 5 ouE/m³ als 99,99-percentielwaarde voor HAC en de 1,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde voor andere twee bedrijven. Door het opnemen van deze geurcontouren is iets minder ruimte, in met name de Binckhorsthavens, qua woningbouw aanwezig, maar wordt wel een aangenaam woonklimaat (met betrekking tot geur) gewaarborgd. Daarom wordt hiervoor een positieve score gegeven op de ambitie ‘aantrekkelijk woongebied’. Op de overige ambities is de score neutraal.

Alternatief 3 – Beleid provincie voor piekbelasting toepassen en geurcontouren uit vergunning

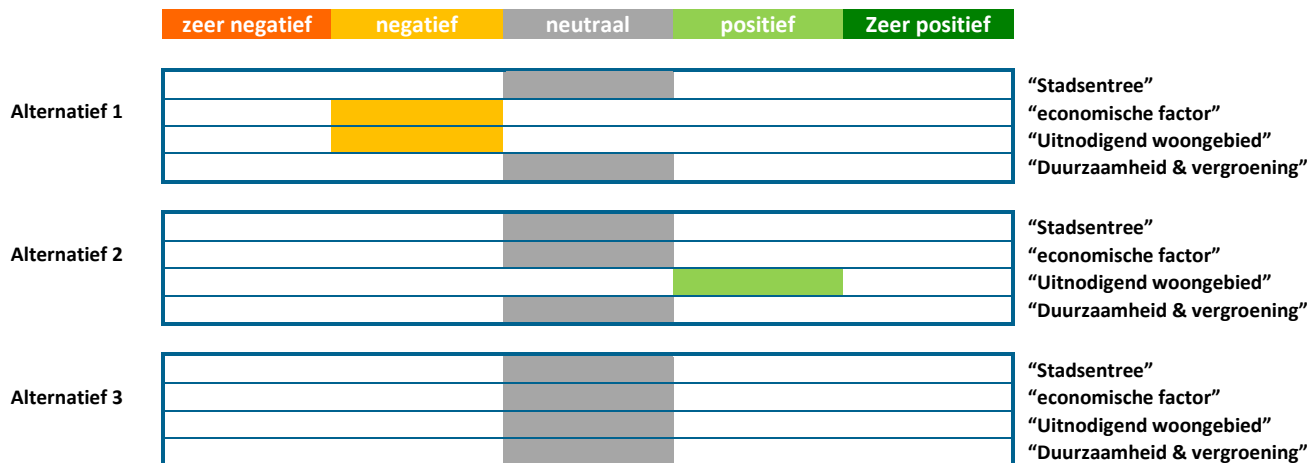
Het geurbeleid van de provincie heeft regels voor de piekbelasting voor geur. Voor HAC betekent dit dat 7,5 ouE/m³ als 99,99-percentielwaarde in plaats van 5 ouE/m³ vanuit de vergunning. Voor bestaande woningen blijft de strengere norm van 5 ouE/m³ gehandhaafd, maar voor nieuwe woningen in de Binckhorst geldt de 7,5 ouE/m³. Deze geurbelasting is acceptabel bij het gemengde woon-werkgebied met een ‘randje’ dat in de Binckhorst mogelijk wordt gemaakt. Voor de twee andere bedrijven wordt de geurcontour uit de vergunningen vastgelegd.

Omdat het aantal geurgehinderden beperkt wordt en aangesloten bij staand provinciaal beleid is een neutrale score voor de ambitie ‘aantrekkelijk woongebied’ toegepast. Ook op de overige ambities is sprake van een neutrale score.

Voorkeursalternatief

Alternatief 3 is gekozen als voorkeursalternatief. De geurcontouren zijn opgenomen in de regels en op de verbeelding van het omgevingsplan. Het belang van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat weegt zwaarder dan iets meer flexibiliteit voor de positionering van nieuwe woningen (zoals in alternatief 1). Hoewel alternatief 2 beter scoort op de leefomgevingskwaliteit is aangesloten bij het provinciaal beleid en is passend bij het karakter van de Binckhorst.

Keuze “Geur en woonambities”



5.4.5 Milieuruimte bedrijven

Bij deze keuze gaat het over toegestane milieucategorieën en daarmee ook over de mate van menging van wonen en werken. De volgende alternatieven zijn beschouwd:

Alternatief 1 – Geen actieve inperking bestaande en nieuwe bedrijven

In dit alternatief is geen sprake van inperking van zowel de bestaande als nieuwe bedrijven. Voor bestaande bedrijven betekent dit voortzetting van hun bedrijfsactiviteiten. Voor nieuwe bedrijven betekent dit veel ruimte. Echter, dit betekent ook dat als een nieuw bedrijf met een bepaalde milieucategorie zich vestigt, dat deze direct veel milieuruimte kan claimen. Vervolgens is binnen deze milieuruimte woningbouw niet zondermeer mogelijk. Dit leidt tot inperking van de mogelijkheden voor wonen. Dit leidt tot een negatieve score op de ambitie 'aantrekkelijk woongebied' en kan leiden tot het kunnen realiseren van (aanzienlijk) minder woningen. Op de ambitie 'economische factor' heeft dit een positieve impact. Op de overige twee ambities is de score neutraal.

Alternatief 2 – Geen actieve inperking bestaande bedrijven, wel regels voor nieuwe bedrijven

Voor bestaande bedrijven betekent dit alternatief dat de huidige bedrijfsvoering niet wordt beperkt en in overeenstemming is met de uitgangspunten van het omgevingsplan (zie hoofdstuk één). Voor nieuwe bedrijven en uitbreiding van de bestaande bedrijven gelden beperkingen in de maximale milieucategorie.

Uitgaande van menging met wonen houdt dit in dat een richtafstand voor geluid van maximaal 10 meter geldt. Voor geur en gevaar is menging nog mogelijk als de richtafstand maximaal 30 meter is. Deze bepaling zorgt voor een licht negatieve score op de ambitie 'economische motor'. Hierbij hoort wel de kanttekening dat de bedrijven met lagere milieucategorieën goed passen bij de richting waarop de Binckhorst qua werkfuncties al transformeert. Er is sprake van een positieve score op de woonambities als de van het gebied. Op de overige ambities is de score ook positief (omdat bestaande bedrijven niet worden ingeperkt).

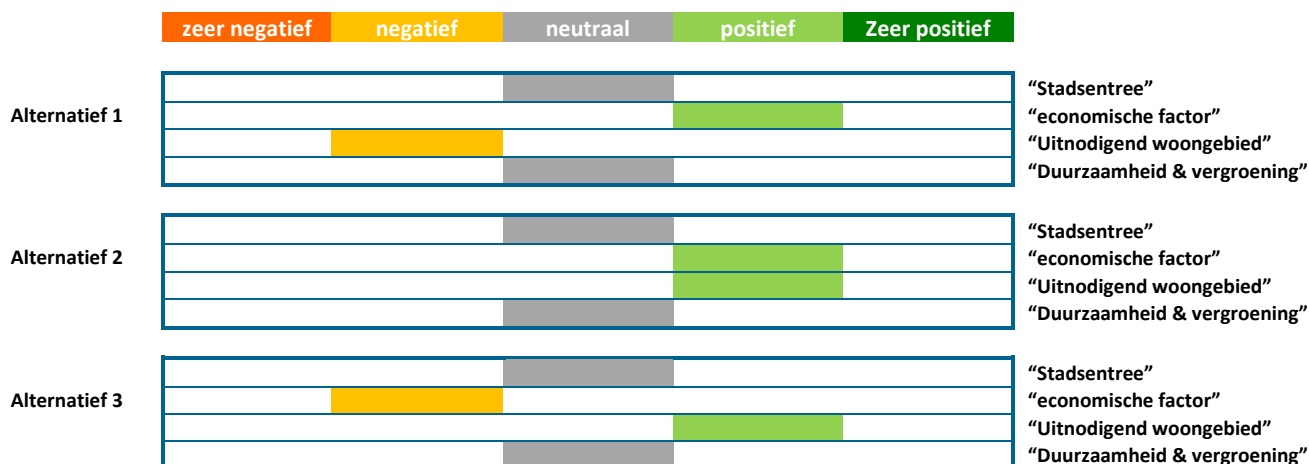
Alternatief 3 – Actieve inperking bestaande en nieuwe bedrijven

In dit alternatief worden naast de regels voor nieuwe bedrijven ook de bestaande bedrijven ingeperkt. Dit betekent dat milieuruimte wordt weggehaald, uitbreiding niet meer mogelijk is en bronmaatregelen worden voorgeschreven (al dan niet in overleg). Dit levert weliswaar een positieve bijdrage aan de woningbouwmogelijkheden bij de transformatie, maar scoort negatief op de ambitie 'economische factor'. Daarnaast is het een aantasting van één de uitgangspunten voor het omgevingsplan: bescherming bestaande bedrijvigheid.

Voorkeursalternatief

In het omgevingsplan is alternatief 2 als voorkeursalternatief verwerkt in de regels. Dit alternatief doet het meeste recht aan de gestelde uitgangspunten en ambities voor het plan en past beter bij de organische transformatie.

Keuze “Milieuruimte bedrijven”



5.5 Proeftuin duurzaamheid en vergroening

Om de ambitie ‘Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening’ te realiseren, zijn ook diverse keuzes gemaakt. Deze keuzes gaan vooral over het wel of niet actief sturen door de gemeente. Voor meer informatie over de sturingsfilosofie van de gemeente en effecten hiervan verwijzen wij u naar de uitgevoerde botsproeven (bijlage 38 tot en met 44 van het omgevingsplan) en hoofdstuk zes.

5.5.1 Bepalen omgang met beeldbepalende (niet-beschermd) gebouwen

In de Binckhorst zijn diverse beeldbepalende panden aanwezig die geen wettelijk beschermingsregime hebben. Er zijn twee alternatieven afgewogen:

Alternatief 1 – Geen extra bescherming

In dit alternatief worden de beeldbepalende panden die geen monumentale status hebben (rijks- of gemeentelijk) niet beschermd. Dit betekent dat sloop-nieuwbouw van dit soort panden plaats kan vinden, zonder dat hier extra eisen aan gesteld kunnen worden voor geheel of gedeeltelijk behoud. Dit laat de vrijheid volledig bij de ontwikkelaar, maar vergroot de kans wel op het verdwijnen van karakteristieke plekken van de Binckhorst. Dit heeft een negatieve impact op de ambitie een karakteristiek en uitnodigend woongebied (met name op het aspect karakteristiek).

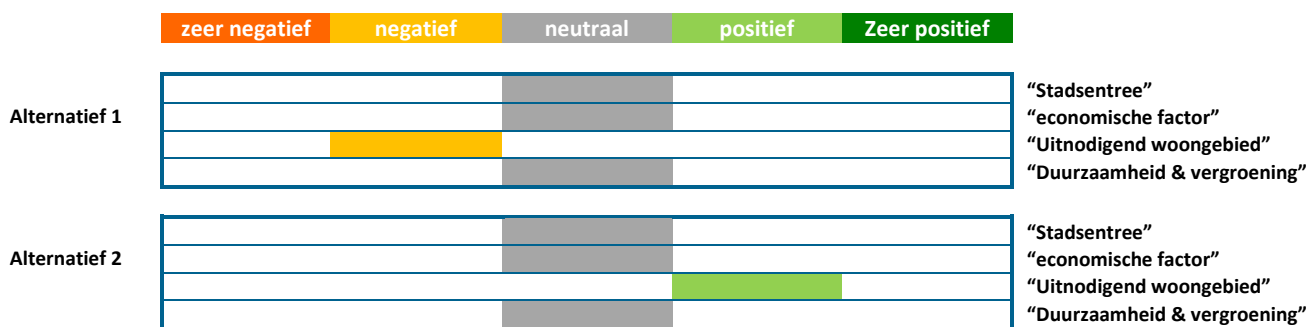
Alternatief 2 – extra bescherming opnemen

De gemeente kan ervoor kiezen om beeldbepalende gebouwen te beschermen, hoewel deze niet zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monument. Met deze bescherming kunnen dergelijke gebouwen geheel of gedeeltelijk worden beschermd. Hierbij kan ook gedacht worden aan het terugbrengen van dezelfde uitstraling of beeldkwaliteit van het beeldbepalende gebouw. Dit levert een positieve bijdrage op voor de ambitie ‘uitnodigend woongebied’. Op de overige ambities is sprake van een neutrale score.

Voorkeursalternatief

Alternatief 2 scoort beter op de ambitie ‘karakteristiek woongebied’. Juist het industriële karakter en het rauwe randje geven de karakteristieke uitstraling en sfeer aan de Binckhorst. Niet alle panden die deze karakteristiek uitstralen zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. In de planregels is daarom opgenomen dat rekening moet worden met de ruimtelijke kwaliteit (waar deze panden in de beleidsregels nader zijn aangewezen). Het voordeel van deze systematiek is dat deze beleidsregel ook gedurende de verdere transformatie van de Binckhorst kan worden aangepast waardoor flexibiliteit in de toepassing ontstaat.

Keuze “Beeldbepalende (niet-beschermd) gebouwen”



5.5.2 Verbinden groengebieden binnen en buiten de Bickhorst

In de Binckhorst zijn enkele (kleinschalige) groengebieden (Kasteel Binckhorst, begraafplaats en Trekvliet) aanwezig. Deze staan (nog) niet in verbinding met verder weg gelegen groengebieden. Dit is wel de ambitie vanuit het groenbeleid. Er zijn twee alternatieven om dit te realiseren:

Alternatief 1 – Aanleg van nieuwe verbindingen bij de markt laten en voorschrijven in het plan

Door in de regels te borgen dat realisatie van verbindingen tussen de groengebieden onderdeel moet zijn van de plannen op een perceel, worden private partijen verplicht hieraan een bijdrage te leveren. Echter, de kwaliteit, aansluiting op bepaalde structuren of biotopen is niet gewaarborgd. Positief is dat stukje bij beetje de verbindingen tot stand komen. Nadelen van dit alternatief zijn de kans dat het een lappendeken van niet op elkaar aansluitende verbindingen wordt. Ook is met dit alternatief nog niet geborgd dat ook buiten de Binckhorst deze verbindingen worden gemaakt. Dit leidt tot een negatieve beoordeling op de ambitie ‘duurzaamheid & vergroening’.

Alternatief 2 – Als gemeente de verbindingen realiseren

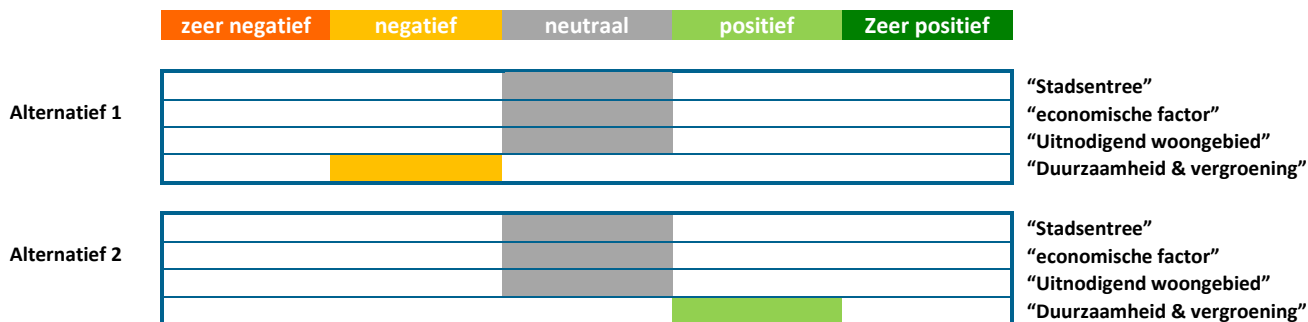
In dit alternatief zorgt de gemeente voor de regie op de realisatie van de verbindingen tussen groengebieden. Dit sluit weliswaar niet geheel aan op de terugtrekkende overheid en organische ontwikkeling, maar waarborgt wel het realiseren van verbindingen die perceel- en gebied overstijgend zijn en leidt tot een positieve impuls van de ambitie ‘duurzaamheid & vergroening’.

Voorkeursalternatief

Alternatief 2 is opgenomen als voorkeursalternatief, omdat deze de kwaliteit, structuur en het moment van realisatie van de verbindingen tussen groengebieden borgt. Dit alternatief scoort daardoor ook het beste van de twee op de ambitie ‘duurzaamheid & vergroening’. Omdat dit een

deels buitenplanse aangelegenheid is, is dit dan ook niet geborgd in de regels van het omgevingsplan maar in de Gebiedsaanpak.

Keuze “Verbinden groengebieden binnen en buiten de Binckhorst”



5.5.3 Omgang met verouderde aanwezige gas-infrastructuur

In de Binckhorst ligt een relatief oude gasinfrastructuur. Een deel van de leidingen in de deelgebieden Binckhorsthaven en de Begraafplaatszone dient vervangen te worden. Gelet op de gemeentelijke ambitie om nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gasnet, moet een keuze gemaakt worden ten aanzien van het vervangen van de oude gasinfrastructuur (of aansluitingen afsluiten en de infrastructuur laten liggen). Er zijn twee alternatieven beschouwd:

Alternatief 1 – Vervangen verouderde gasinfrastructuur door nieuwe gasinfrastructuur

Om aan de ambitie van Den Haag te voldoen om in 2040 klimaatneutraal te zijn, moet bij nieuwe ontwikkelingen gekozen worden voor een duurzamer alternatief. Ook is voor het vervangen van de verouderde gasinfrastructuur door nieuwe gasinfrastructuur medewerking nodig van de netbeheerder. Vanwege de omslag naar meer duurzame energievoorzieningen in het gehele land is de terugverdientijd van het vervangen van de gasinfrastructuur onzeker geworden. Dit alternatief scoort zeer slecht op de ambitie ‘duurzaamheid’. Op de overige ambities is sprake van een neutrale score.

Alternatief 2 – vervangen verouderde gasinfrastructuur door alternatieve energievoorziening

Er zijn verschillende duurzame energievoorzieningen denkbaar, zoals het gebruik van bodemwarmte en het verder opwarmen van verwarmingssystemen via warmtepompen.

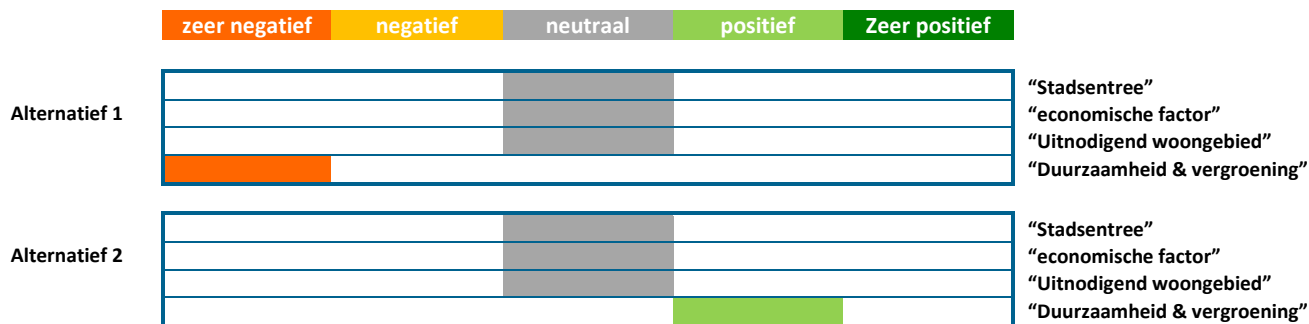
De keuze voor een alternatief vraagt ook inzet van initiatiefnemers in de Binckhorst. Deze inzet kan variëren van het ontwerp van een gebouw, de keuze van de materialen en de keuze van installaties. Na aanpassing van de wetgeving wordt het in de toekomst mogelijk om aanvragen om omgevingsvergunning voor gebouwen voorzien van een gasaansluiting te weigeren, indien hier een alternatief voor wordt geboden. Tot die tijd kan een alternatieve energievoorziening (op private gronden) uitsluitend worden gestimuleerd. Dit leidt tot een positieve bijdrage op de ambitie ‘duurzaamheid & vergroening’.

Keuze voorkeursalternatief

Het vervangen van de verouderde gasinfrastructuur past niet binnen de ambities van Den Haag om in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn. Op de ambitie duurzaamheid scoort dit initiatief daarom ook zeer negatief. Alternatief 2 scoort op de ambitie voor duurzaamheid positief. Alternatief 2

heeft daarom de voorkeur. Vanwege de gebiedsbrede opgave voor een energievoorziening op wijkniveau en het nog niet in werking zijn van de wetswijziging kan dit voorkeursalternatief nog niet in het Omgevingsplan Binckhorst verplicht worden voorgeschreven. Als uitwerking van de Actualisering van de Gebiedsaanpak wordt door de gemeente samen met alle belanghebbende partijen een energieplan opgesteld, waarin afspraken worden gemaakt over een duurzame energievoorziening (zie ook 5.4.4).

Keuze "Omgang met verouderde aanwezige gas-infrastructuur"



5.5.4 Omgang met energieopwekking

Een van de opgaven is om de energievoorziening van nieuwe woningen en bedrijven niet langer met fossiele brandstoffen te organiseren. Er zijn verschillende schone en duurzame energiealternatieven denkbaar, zoals het gebruik van bodemwarmte en het verder opwarmen van verwarmingssystemen via warmtepompen.

Bij toekomstige ontwikkelingen moeten belanghebbende partijen vanaf het begin rekening houden met de aard van de te realiseren warmtebronnen. Die raakt het ontwerp van een gebouw, de keuze van de materialen en de keuze van de installaties. Bij de aanleg van voorzieningen voor warmte-koude-opslag (WKO) dient men rekening te houden met dergelijke systemen in de omgeving, omdat warmte- en koudebronnen op een bepaalde afstand van elkaar moeten liggen en elkaar ook kunnen beïnvloeden. Om een zo effectief mogelijk systeem te maken, maakt de gemeente op wijkniveau een energieplan met alle belanghebbende partijen. Dit energieplan kan de status van warmteplan krijgen (op grond van de Warmtewet), dat een publiekrechtelijk effect heeft. Gasaansluitingen en aanvragen om omgevingsvergunning voor gebouwen met gas kunnen dan geweigerd worden.

Momenteel is in het omgevingsplan geregeld dat lokale energieopwekking mogelijk zijn, maar de resultaten van het Energieplan als uitwerking van de Actualisering van de Gebiedsaanpak zijn nog niet bekend. Gedurende het opstellen van dit Energieplan worden de verschillende alternatieven met voor- en nadelen bekend. Dit zal te zijner tijd opgenomen worden in de beleidsregels van het omgevingsplan of via een planherziening aan het omgevingsplan.

5.6 Een voorkeurspakket van keuzes

In dit hoofdstuk zijn voor diverse geconstateerde aandachtspunten de mogelijke opties/alternatieven in beeld gebracht. Hierbij is beschreven op welke gronden de uiteindelijke

keuze is gemaakt. De meeste van deze keuzes zijn in de regels van het omgevingsplan opgenomen. Enkele keuzes, zoals energieopwekking en de verouderde gasleidingen, zijn doorgeschoven naar een later moment als meer en specifiekere informatie beschikbaar is. Tot slot worden ook enkele keuzes buiten het omgevingsplan om geregeld. Dit betreft bijvoorbeeld de beleidsambitie om de verbindingen tussen groenstructuren te realiseren. In het volgende hoofdstuk staat de borging van alle keuzes uit dit hoofdstuk, maar ook de te borgen aspecten uit de hoofdstukken één tot en met vier, beschreven. Dit vormt tezamen het voorkeursalternatief (pakket van gemaakte keuzes, te borgen waarden, etc.). In hoofdstuk zes is dit nader beschreven.

6 De borging van te beschermen waarden en gemaakte keuzes

In dit hoofdstuk staat de borging van de te beschermen waarden en gemaakte keuzes centraal. Deze borging vindt deels plaats in het omgevingsplan Binckhorst zelf, maar bijvoorbeeld ook door actievare sturing vanuit de gemeente via de Actualisatie van de Gebiedsaanpak.

De wereld van morgen is lastig te voorspellen. De wereld over vijf jaar nog lastiger en de wereld over 20 jaar vrijwel onmogelijk. Daarom is het van belang dat voor een plan dat twintig jaar geldig is er voldoende ruimte is om bij te kunnen sturen wanneer nodig. In dit omgevingsplan zijn daarom vier innovatieve instrumenten opgenomen, die deze met deze optredende onzekerheid om kunnen gaan en flexibiliteit bieden. Dit betreft de beleidsregels, salderingsmogelijkheid, GIS-systeem en monitoring. In dit hoofdstuk is naast borging van waarden en gemaakte keuzes ook de functie en werkwijze van deze (nieuwe) instrumenten nader toegelicht.

6.1 Van keuzes naar regels



In de voorgaande hoofdstukken is inzicht gegeven in de ambities voor de Binckhorst, de te beschermen waarden en gemaakte keuzes die hiermee samenhangen. Dit maakt duidelijk dat sommige aspecten direct via de regels geborgd kunnen worden en dat op een sommige punten eerst een nadere keuze tussen twee of meer opties/alternatieven gemaakt moest worden. De uitkomst van dit proces is vertaald in de regels van het omgevingsplan.

Bij het waarborgen van de te beschermen waarden en gemaakte keuzes is in het omgevingsplan gezocht naar een balans tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Als de regels te veel zijn dichtgetimmerd, gaat dit ten koste van de beoogde flexibiliteit en vrijheid voor de invulling van het gebied. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt echter ook overduidelijk dat bij de verdere transformatie van de Binckhorst ook rekening moet worden gehouden met aspecten vanuit milieu, gezondheid en duurzaamheid. Hiervoor is het nodig om heldere regels te stellen zodat geborgd wordt dat aan deze doelstellingen wordt voldaan.

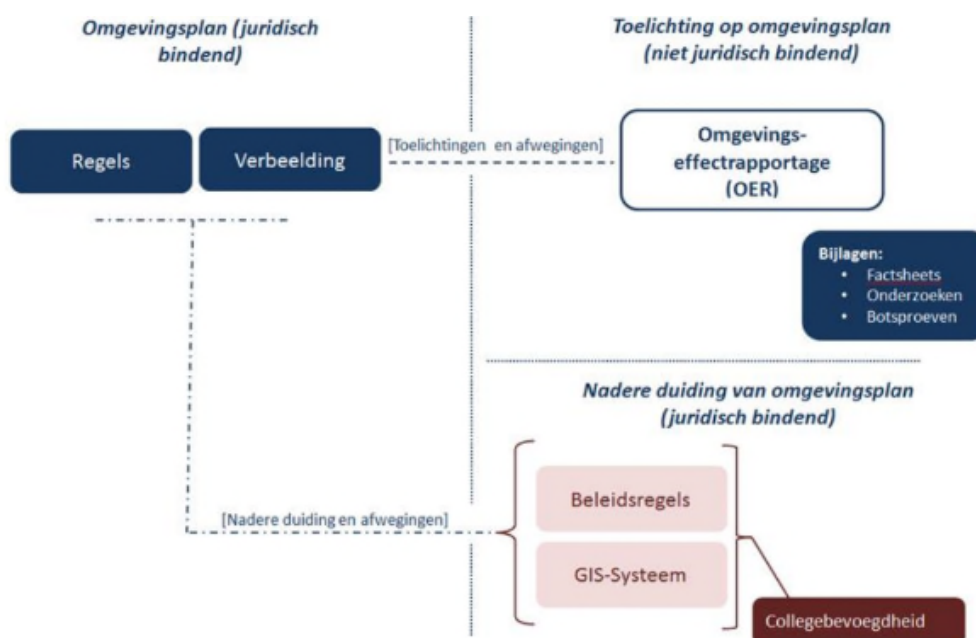
Met de mogelijkheden van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt de flexibiliteit van het omgevingsplan verder ingevuld. Dit zijn innovatieve instrumenten zoals beleidsregels, saldering en de monitoring via het GIS-systeem. Hierover later in dit hoofdstuk meer.

6.2 Hoe werkt het omgevingsplan Binckhorst?

Het omgevingsplan Binckhorst bestaat uit een aantal onderdelen die vergelijkbaar zijn met een regulier bestemmingsplan, het gaat dan om de regels en de verbeelding van het plan. Voor de onderbouwing bij en toelichting op de regels en de verbeelding is het OER opgesteld. Dit is een samenvoeging van het MER en de toelichting van een regulier bestemmingsplan. Daarnaast zijn nieuwe instrumenten toegepast zodat het Omgevingsplan Binckhorst goed kan (blijven) werken. De samenhang van dit geheel is gevisualiseerd in de volgende figuur.

In een regulier bestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding juridisch bindend. Dat is in dit omgevingsplan niet anders. Nieuw is wel dat in dit omgevingsplan bij de regels een nadere duiding is opgenomen. Dit zijn de beleidsregels. Deze beleidsregels zijn geen onderdeel van het omgevingsplan, maar wel juridisch bindend. Aanvragen om omgevingsvergunning worden ook aan deze beleidsregels getoetst.

In deze beleidsregels is invulling gegeven aan een bepaalde regel. Het voordeel van een beleidsregel is dat deze door het College van burgemeester en wethouders aangepast kan worden als dit bijvoorbeeld uit de monitoring noodzakelijk blijkt. Zo kunnen bepaalde eisen aangepast worden voor het hele plan, zonder dat hiervoor het plan opnieuw ter inzage hoeft te worden gelegd. In paragraaf 6.4 leest u hier meer over. Ook nieuw is een salderingssysteem. Hierdoor is het mogelijk om op een bepaald thema een iets minder kwaliteit (maar nog wel boven de wettelijke waarde) te halen, mits dit gecompenseerd wordt op andere vlakken. Dit staat toegelicht in paragraaf 6.5.



6.3 Waar vindt de borging plaats in de regels van het omgevingsplan

In de volgende tabel is opgenomen welke te beschermen waarden en keuzes uit de voorgaande hoofdstukken zijn afgeleid. In deze tabel is toegelicht of de borging in het Omgevingsplan Binckhorst plaatsvindt en/of op welke wijze de vertaling en omgang hiervan plaats vindt buiten het omgevingsplan. Bij de borging in het omgevingsplan is uitgegaan van het onderscheid tussen een harde norm, de mogelijkheid tot afwijking en is beschreven of flexibiliteit mogelijk is door toepassing van saldering (zie voor meer informatie hoofdstuk 6). Bij de wijze van vertaling en omgang buiten het plan is een onderscheid gemaakt tussen afwegingsruimte (in bijvoorbeeld het beleidskader), de actualisatie van de Gebiedsaanpak of overige mogelijkheden.

Bij de indeling van deze tabel is voor de borging in het omgevingsplan bepalend geweest hoe de betreffende regel luidt. Bij regels zoals ‘in acht nemen’ of als voldaan moet worden aan bijvoorbeeld een geluidsnorm van maximaal 55 dB is sprake van een harde norm. Indien de regel luidt ‘rekening houden met’ of als er afwegingsruimte in beleidsregels is opgenomen (door het mogelijk maken van verschillende invullingen) is er ruimte voor het maken van afwegingen. Saldering geeft extra flexibiliteit. De onderdelen waar deze flexibiliteit van toepassing is, zijn in de regels opgenomen.

Ook buiten het omgevingsplan zullen de te beschermen waarden en keuzes landen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen afwegingsruimte in het beleid, de actualisatie van de Gebiedsaanpak of overige mogelijkheden. Bij afwegingsruimte kan gedacht worden aan afwegingsruimte in het beleid. Een voorbeeld hiervan is de afwijking die in het parkeerbeleid is opgenomen voor duurzame mobiliteitsmaatregelen. Indien bepaalde onderwerpen in de actualisatie van de Gebiedsaanpak zijn opgenomen, is dit kader gemarkeerd. Overige besluiten zijn bijvoorbeeld het nemen van een verkeersbesluit of overige wet- en regelgeving.

Ambitie	Aspect	Waar geborgd in regels	Harde norm	Afwegingsruimte mogelijk?	Saldering Mogelijk	Afwegingsruimte mogelijk?	Gebiedsaanpak	Overig
			Binnen het omgevingsplan			Buiten het omgevingsplan		
Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie	Vergroten aandeel fiets en OV en stimulatie gebruik schone brandstoffen	7.2.1. onder j						
	Waarborgen capaciteit wegen en kruisingen	7.2.1. onder i						
	Parkeerbeleid, inclusief parkeren op eigen terrein	7.2.1. onder h						
	Waarborgen verkeerstructuur	Wijze van bestemmen (verkeer vs transformatiegebied)						
		7.2.1 onder i						
		7.2.2 onder a						
	Fietsstructuur binnengebieden bij transformatie	Wijze van bestemmen (verkeer vs transformatiegebied)						
		7.2.2. onder a						

Ambitie	Aspect	Waar geborgd in regels	Harde norm	Afwegingsruimte mogelijk?	Saldering Mogelijk	Afwegingsruimte mogelijk?	Gebiedsaanpak	Overig	
									Binnen het omgevingsplan
Binckhorst als economische factor van betekenis	Aantal bvo bedrijvigheid en type	7.2.7 (bedrijven)							
		7.2.14 (bedrijfsverzamelgebouw)							
		7.2.15 (mixed-concepts)							
		7.2.16 (creatieve industrie)							
	Aantal bvo voorzieningen en type	7.2.8 (detailhandel)			locatie		vuurwerk		
		7.2.9 (kantoor)							
		7.2.10 (maatschappelijk)							
		7.2.11 (cultuur en ontspanning)					leisure-structuur		
		7.2.12 (horeca)			locatie				
		7.2.13 (hotel)							
		7.2.17 (recreatieve activiteiten)							
	Behoud bestaande bedrijvigheid	Artikel 3							
		7.2.1 onder m							
		7.2.14 onder b (bedrijfsverzamelgebouw)							
		7.2.16 onder a (creatieve industrie)							
		7.2.8 onder a (detailhandel)							
		7.2.9 onder a (kantoor)							
		7.2.10 onder a (maatschappelijk)							
		7.2.11 onder a (cultuur en ontspanning)							
7.2.13 onder a (hotel)									
Artikel 14									

Ambitie	Aspect	Waar geborgd in regels	Harde norm	Afwegingsruimte mogelijk?	Saldering Mogelijk	Afwegingsruimte mogelijk?	Gebiedsaanpak	Overig	
									Binnen het omgevingsplan
Binckhorst als uitnodigend, karakteristiek woongebied	Aantal woningen en type woningen	7.2.6		Type woningen					
	Conflict tussen geluidbeleid en woonambities	artikel 26						Verkeersbesluit	
	Autonoom aandachtspunt i.v.m. overschrijding zonegrens Binckhorst-Zuid	n.v.t.				Ja, welke optie		Actieplan omgevingslawaaï	
	Geluidbelasting per deelgebied: uitspraak over acceptabel geluidsniveau	7.2.1 onder a							
		7.2.1 onder b							
		7.2.1 onder c							
		7.2.1 onder d							
		7.2.1 onder e							
	Beleid gevoelige bestemmingen langs wegen > 10.000 mvt/etmaal	7.2.10 onder a en b							
	Gevoelige bestemmingen nabij de tunnelmond van de Rotterdamsebaan	7.2.1 onder ad							
	Luchtkwaliteit Lekstraat en Neherkade door extra verkeer transformatie	n.v.t.							Monitoring
	Omgang groepsrisico bij de aanwezige risicobronnen	7.2.1 onder aa							
	Beleid ten aanzien van nieuwe risicobronnen	7.2.1 onder aa							
	Vastleggen nieuwe ontheffingsroute gevaarlijke stoffen	n.v.t.							Ontheffingsbesluit
	Geurcontouren en nieuwe woonfunctie	7.2.1 onder q, r en s							
Milieuruimte bedrijven	artikel 3								
	7.2.7 onder b, c, e en f			Grotere richtafstand onder voorwaarden					
Vastleggen hoogspanningsleidingen, inclusief belemmeringenstrook	7.2.3 onder b en								
	7.2.4 onder b								
Borging van gezondheidsbevorderende aspecten	7.2.1 onder o						Inrichting openbare ruimte		

Ambitie	Aspect	Waar geborgd in regels	Harde norm	Afwegingsruimte mogelijk?	Saldering Mogelijk	Afwegingsruimte mogelijk?	Gebiedsaanpak	Overig	
			Binnen het omgevingsplan			Buiten het omgevingsplan			
Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening	Vertaling verbetering bodemkwaliteit en gebruik in het omgevingsplan	7.2.1 onder f							
	Borging bescherming archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen	7.2.3 onder a				In beleid nog ruimte voor keuzes			
	Bescherming monumenten	7.2.5							
	Bepalen omgang met beeldbepalende (niet-beschermde) gebouwen	7.2.5					Beeldkwaliteit te beschermen waarden	Aanwijzen nieuw monument	
	Borging te beschermen waarden waterkeringen en waterstaatswerken	7.2.1 onder y							
	Bepalen omgang met stand still beginsel waterberging hemelwater	7.2.1 onder w							
	Mogelijkheden om de matige afvoer te verbeteren	n.v.t.						Extra onderhoud	
	Wijze van omgang met klimaatadaptatie	7.2.1 onder x							
	Omgang met de ambities en maatregelen uit het gemeentelijk groenbeleid	7.2.2 onder a					Inrichtingsplan openbare ruimte		
	Borging te beschermen ecologische waarden en gebieden	7.2.1 onder u en 7.2.2 onder a					Inrichtingsplan openbare ruimte		
	Mogelijkheden groengebieden binnen en buiten de Bickhorst te verbinden	7.2.2 onder a							
	Impact van stikstofdepositie op Natura 2000 door transformatie	n.v.t.						Natuurwetgeving	
	Indeling van de gebieden qua primaat van functies en uitstraling	7.2.2 onder a							
	Omgang huidige stedenbouwkundige kwaliteiten en transformatie	7.2.2 onder a							
	Borging beleid en afspraken duurzame gebouwen en aardgasloze wijk	7.2.2 onder f en 7.2.6 onder b							
	Omgang met verouderd aanwezige gas-infrastructuur	n.v.t.						Gebiedsaanpak	Vervolg
	Omgang met energieopwekking (geothermie, zonnepanelen)	n.v.t.						Gebiedsaanpak	Vervolg
	Omgang met circulaire economie	7.2.7 onder a en e							
	Inzameling huishoudelijk en bedrijfsafval	7.2.1 onder ac							

6.4 Beleidsregels

Eén van de innovatieve instrumenten van het Omgevingsplan Binckhorst zijn de beleidsregels. Hoewel het nu al mogelijk is om in bestemmingsplannen te werken met open nomen waaraan beleid is gekoppeld (zoals het dynamisch verwijzen naar het parkeerbeleid) is deze mogelijkheid in het Omgevingsplan Binckhorst verder uitgewerkt. Voor diverse onderwerpen, zoals horeca, ruimtelijke structuur, archeologie en bescherming van de bestaande bedrijvigheid is een open norm in het Omgevingsplan opgenomen die in de beleidsregels verder is uitgewerkt.

In totaal zijn voor 19 inhoudelijke onderwerpen beleidsregels opgesteld. Ook zijn procedurele beleidsregels opgenomen. Deze zorgen ervoor dat de werking van andere instrumenten zoals saldering of het GIS-systeem goed kunnen werken.

Met de beleidsregels geeft de gemeente invulling aan bepaalde open normen (randvoorwaarden genoemd in de regels). Bij een aanvraag om omgevingsvergunning door de initiatiefnemer zal het voldoen aan: moeten aantonen dat hij voldoet aan het gestelde in de beleidsregels.

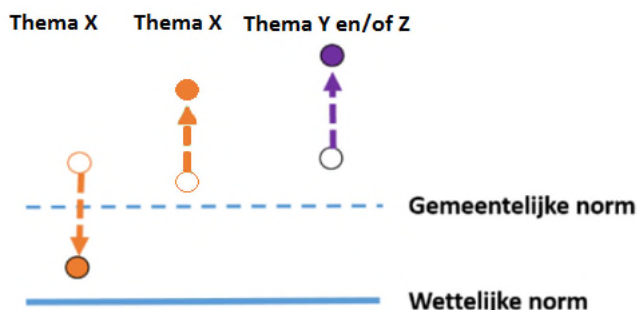
Voorbeeld 1

Een voorbeeld is de bescherming van de bestaande bedrijven. Als in de buurt van zo'n bestaand bedrijf woningbouw wordt gerealiseerd dan kan het zijn dat hier een spanningsveld ontstaat. Er is een aantal mogelijkheden om te zorgen dat zowel het bedrijf zijn bedrijfsvoering kan blijven uitoefenen terwijl er in de buurt ook woningen worden gerealiseerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan maatregelen aan de woning (gevelisolatie). Deze mogelijkheden lossen mogelijk niet alle knelpunten op, dan kan er ook gekeken worden of er maatregelen mogelijk zijn bij het bedrijf, zoals het verplaatsen van een generator die geluid maakt. De gemeente schrijft niet voor welke oplossing gekozen moet worden. Dat is de vrijheid en flexibiliteit die het omgevingsplan biedt. Wel geeft het omgevingsplan door het stellen van randvoorwaarden in het plan zelf de waarborg dat de woningbouw ook echt samengaat met het bedrijf.

6.5 Saldering

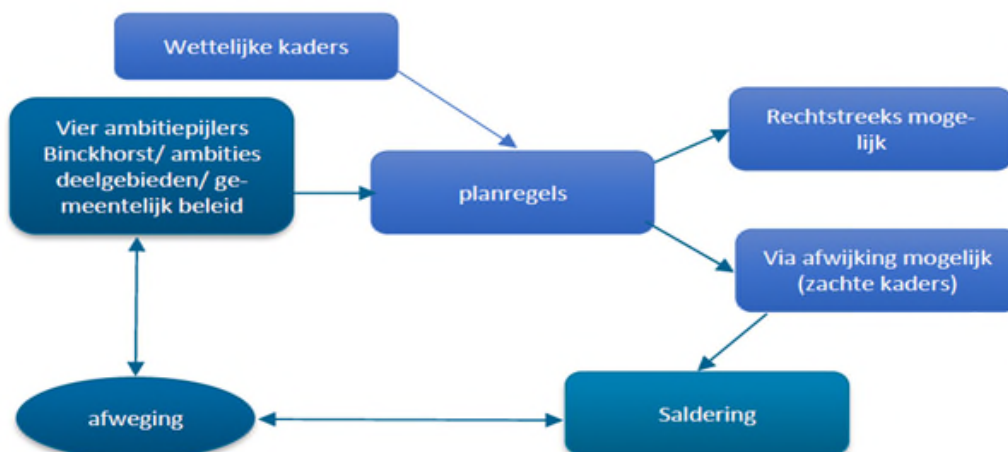
6.5.1 Wat is saldering?

Saldering is het toestaan van een lagere kwaliteit op thema X die vervolgens of binnen hetzelfde thema of door een extra kwaliteitsimpuls op een ander thema leidt tot een netto verbetering van de fysieke leefomgeving. In de figuur is dit schematisch weergegeven.

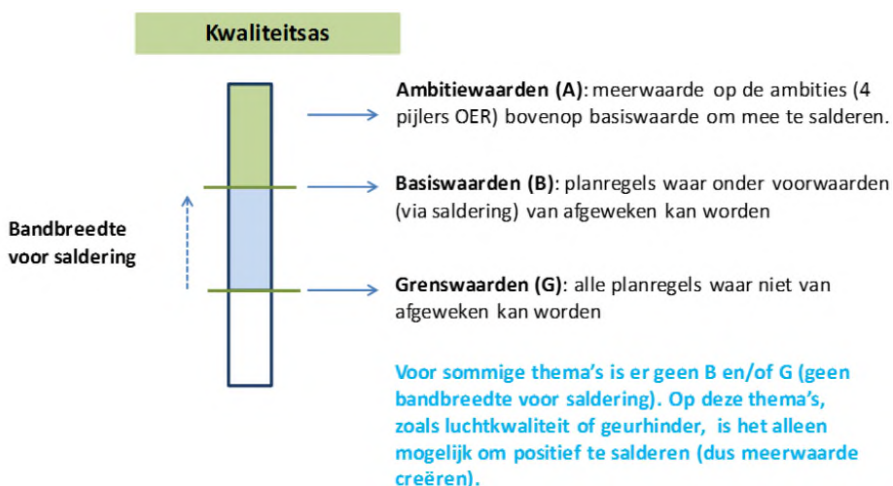


6.5.2 Waarom saldering?

Met saldering biedt de gemeente extra flexibiliteit en mogelijkheden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken die net niet passen in de ‘zachte kaders van het omgevingsplan’ met als ‘tegenprestatie’ een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit. Deze benadering biedt meerwaarde voor zowel initiatiefnemers als voor de Binckhorst als geheel. In de figuur is de positionering van saldering ten opzichte van de regels toegelicht.



Met de 'zachte' kaders van de regels worden de regels bedoeld waarvan afwijking onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Niet van alle randvoorwaarden is afwijken mogelijk. Het woon- en leefklimaat moet uiteraard wel geborgd blijven. Zo kan er alleen afgeweken worden als voldaan wordt aan de wettelijke norm én de gemeentelijke norm waarvan wordt afgeweken strenger is dan de wettelijke norm, zie volgende figuur.



6.5.3 *Van welke 'zachte kaders' mag afgeweken worden?*

Door saldering mag afgeweken worden van (onderdelen van):

- Het handboek openbare ruimte
- Vestiging van nieuwe horeca-inrichtingen buiten de horecastructuur van de Binckhorst
- Bouwhoogte (met een maximaal van 10% van de maximale bouwhoogte)
- Hoogte van de plint
- De minimale FSI
- Maximale bebouwingspercentage in het Waterfrontpark (met 40%)
- Maximaal gecumuleerde geluidbelasting van 55 dB in de Trekvlietzone (na saldering mag deze niet hoger zijn dan 69,5 dB).

In het omgevingsplan zijn de thema's waarmee saldering zijn toegestaan ondergebracht in vijf hoofdgroepen:

- *Kwaliteit van de openbare ruimte*
- *Flexibiliteit*
- *Ruimtelijke kwaliteit*
- *Energie en klimaat*
- *Gezonde leefomgeving*

De essentie van saldering is dat het netto bijdraagt aan het realiseren van de ambities.

6.5.4 *Eerst onderzoek of saldering binnen het eigen thema mogelijk is dan pas in een ander thema*

Bij saldering dient eerst beschouwd te worden of binnen het eigen thema compensatie plaats kan vinden. Bijvoorbeeld een woningbouwontwikkeling heeft een hogere geluidbelasting dan de ambities voor de Trekvlietzone is voorgeschreven. Er wordt dus niet voldaan aan de basiswaarde. Er wordt wel voldaan de grenswaarde. Bij compensatie binnen het eigen thema zal dan bijvoorbeeld gedacht moeten worden aan extra isolatie in de woning. Een andere optie is het creëren van een stillere zijde voor nieuwe ontwikkelingen (afschermende werking).

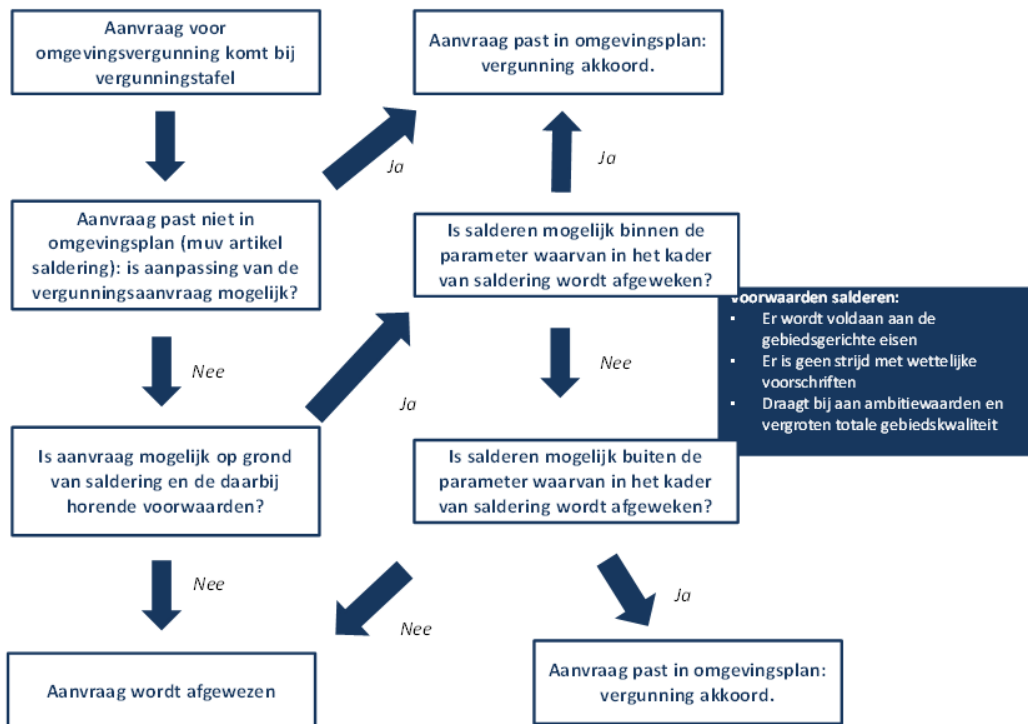
Als saldering binnen het eigen thema niet mogelijk is, dan dient saldering in een ander thema noodzakelijk. Bijvoorbeeld afwijking op de FSI wordt bijvoorbeeld gesaldeerd met extra maatregelen die bijdragen aan een 'gezonde en veilige leefomgeving' (bijv. duurzame energie, circulair bouwen, groene gevels en daken en inrichting buitenruimte).

6.5.5 *Wat is de procedure en het samenspel tussen gemeente en initiatiefnemer bij saldering?*

Een initiatiefnemer komt in aanraking met de mogelijkheid om te salderen als hij of de gemeente bij de aanvraag constateert dat niet alle basiswaarden, opgenomen in de planregels, worden gehaald. Op dat moment gaan de gemeente en initiatiefnemer verder in gesprek om de mogelijkheden voor saldering binnen het thema waar afwijking aan de orde is te bepalen. Als hier te weinig mogelijkheden voor zijn of de voorgestelde saldering niet in proportie staat tot de afwijking dan dient naar mogelijkheden buiten het thema waarvoor de afwijking aan de orde is, gekeken te worden.

De gesprekken over saldering vinden in hoofdzaak plaats bij de gemeente aan de zogenoemde Omgevingstafel Binckhorst. Hier wordt getoetst of de initiatiefnemer voldoende meerwaarde creëert om te mogen salderen. Aan de omgevingstafel 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.

In de figuur is de procedure van saldering schematisch weergegeven.



6.5.6 Experimenteren met het salderingssysteem

In de botsproeven is specifiek aandacht besteed aan de werking van het salderingssysteem. Daarin is ingegaan op vragen zoals: leidt de saldobenadering tot een meerwaarde voor de gebiedstransformatie? Hoe verhoudt de salderingsmethodiek zich tot rechtszekerheid? Zijn er nog meerdere planregels die voor saldering in aanmerking komen? Is de salderingsmethodiek helder en werkbaar voor zowel de vergunningskamer als de initiatiefnemer? Op basis van de aanbevelingen uit de botsproeven is de huidige systematiek in het ontwerp-omgevingsplan opgenomen.

Het systeem van saldering is een nieuw fenomeen. Andere bekende salderingsmethodieken zijn veelal limitatief en scherper afgebakend. De gemeente experimenteert dan ook met deze salderingsmethodiek. Via monitoring kunnen de beleidsregels bij saldering waar nodig aangescherpt of juist versoepeld worden.

6.5.7 *Leidt saldering tot problemen elders*

Saldering moet leiden tot een netto verbetering van de fysieke leefomgeving. Dat is de centrale doelstelling van de salderingsmethodiek. Als hier niet aan voldaan wordt dan is saldering niet mogelijk. Dit is de eerste waarborg om te voorkomen dat door saldering nadeel ondervonden wordt door (nabijgelegen) bewoners of bedrijven.

Een tweede waarborg is dat de wettelijke waarden niet aangetast mogen worden. Slechts voor enkele specifieke thema's (waarbij geluid het enige milieuthema is) is saldering mogelijk.

Tot slot geldt het proportionaliteitsbeginsel bij de salderingssystematiek. Saldering is alleen mogelijk als sprake is van extra waardecreatie binnen hetzelfde thema of ander thema die in verhouding groter is (meer bijdraagt aan de ambities) dan de afwijking van de basiswaarde.

6.5.8 *Waarom niet voor meer thema's salderen?*

In het omgevingsplan is het mogelijk voor een limitatief aantal aspecten te salderen. In hoofdstuk drie, vier en vijf is te zien dat voor veel thema's geen beleidsruimte is, omdat of aan wettelijke waarden voldaan moet worden of sprake is van ernstige milieueffecten als saldering hierbinnen wel is toegestaan (bijvoorbeeld bij geur). Daarnaast is in veel gemeentelijk beleid al een afwijkingmogelijkheid opgenomen. Met het opnemen van open normen en de uitwerking in beleidsregels zijn deze afwijkingmogelijkheden ook in het kader van het omgevingsplan toe te passen. Voorbeelden zijn het afwijken van de gemeentelijke parkeer- en bezonningsnormen. Voor deze thema's is niet aanvullend ook nog een afwijkingmogelijkheid via saldering opgenomen.

Monitoring vormt een belangrijk onderdeel van het omgevingsplan en de evaluatie van de salderingsmethodiek. Als uit gesprekken, monitoring of nieuw beleid het wenselijk blijkt om voor meer (of minder) thema's saldering toe te staan, kan dit aangepast worden in de beleidsregels.

6.6 **Hoe zijn keuzes geregeld buiten het omgevingsplan om?**

De actualisatie van de Gebiedsaanpak vormt het kader waarin (vrijwel) alle thema's en nog nader uit te werken aandachtspunten, die niet direct in het omgevingsplan geborgd zijn, een plaats vinden. Het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat betrokken belanghebbenden bij de fysieke leefomgeving gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de integrale planontwikkeling en inrichting van de omgeving. De nieuwe Gebiedsaanpak beschrijft daarom de werkwijze die gehanteerd gaat worden om samen met stakeholders de ontwikkeling van de Binckhorst vorm te geven door gezamenlijk invulling te geven aan diverse deelplannen.

De gemeente heeft een regierol om partijen met elkaar in gesprek te brengen. Daarbij is de gemeente zelf één van de belanghebbenden op grond van zijn vastgoed- en grondpositie, maar ook in het waarborgen van publieke belangen (o.a. openbare ruimte en publieke voorzieningen zoals onderwijs). In de samenwerking tussen partijen, die per deelgebied meer of minder intensief kan zijn, worden de bepalingen van het omgevingsplan concreter uitgewerkt in ambities en stedenbouwkundige plannen per deelgebied. De concrete uitwerking wordt vastgelegd in een gebiedspaspoort. De gebiedspaspoorten dienen een integraal product te zijn dat opgesteld wordt in samenspraak met belanghebbenden. Op basis van deze gebiedspaspoorten kunnen grondeigenaren beslissingen nemen over meer vergaande samenwerking in bijvoorbeeld een

gezamenlijke grondexploitatie, of kunnen particuliere initiatiefnemers hun eigen kavel verder uitwerken.

De deelgebieden Trekvlietzone en Maanweg worden als eerste ontwikkeld. Voor de Trekvlietzone is reeds een stedenbouwkundig plan en bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. De gemeente geeft hier kavels uit door middel van openbare tenderprocedures en door middel van kleinschalig particulier opdrachtgeverschap (kavels voor particulieren). Voor de Maanweg is het opstellen van het gebiedspaspoort opgestart.

Gebiedsbrede acties

Naast de gebiedspaspoorten per deelgebied, worden de volgende gebiedsbrede acties opgepakt:

- A. Het opstellen van een energieplan
- B. Het opstellen van gebiedsspecifieke criteria voor beeldkwaliteit en welstand
- C. Het uitwerken van het ambitiesdocument Openbare ruimte voor de Binckhorst in het Handboek openbare ruimte (openbare ruimteplan)
- D. Het inventariseren van de eigendomssituatie, de staat van onderhoud en de vervangingsopgave van de kades
- E. Het maken van een voorzieningenkaart
- F. Het opstellen van een breed mobiliteitsdocument met aandacht voor innovatie, OV, parkeren en langzaam verkeer

De financiering van deze gebiedsbrede acties is geborgd, de planning is dat dit uiterlijk eind 2018 tot besluitvorming op bovenstaande onderdelen leidt. Deze acties worden gezamenlijk met belanghebbenden in het gebied uitgevoerd binnen de kaders van het omgevingsplan

6.7 Monitoring & GIS-systeem

Het flexibele kader van het Omgevingsplan Binckhorst maakt monitoring essentieel. De Binckhorst zal zich komende jaren steeds verder gaan ontwikkelen naar een gemengd woon-werkgebied. Deze transformatie is al in gang gezet door verschillende initiatieven en investeringen van de gemeente. Een belangrijk onderdeel van de monitoring vormt het GIS-systeem.

6.7.1 GIS-systeem

Hoewel er veel informatie bekend is over de Binckhorst, is deze informatie niet altijd direct te vinden. Deze informatie is afkomstig van verschillende partijen en kunnen ook over zeer uiteenlopende onderwerpen gaan, zoals de ligging van een waterkering (Hoogheemraadschap van Delfland) of rijks- of gemeentelijke monument (Rijksdienst Cultureel Erfgoed/gemeente) of waar de geluidscontouren van bedrijven liggen (Omgevingsdienst Haaglanden). In reguliere bestemmingsplannen wordt een deel van die informatie verwerkt op de verbeelding van het plan. Hiermee ligt de informatie juridisch vast en kan deze pas veranderd worden na aanpassing van het bestemmingsplan, zelfs als overduidelijk is dat de informatie niet klopt of als er veranderingen zijn geweest. Een verbeelding geeft dus niet altijd de actuele informatie over een gebied. Dit kan anders.

De gemeente heeft daarom een dynamisch GIS-systeem ontwikkeld waar altijd de laatste stand van zaken is te vinden. Hier kunnen initiatiefnemers, bewoners en andere belanghebbenden informatie vinden over hun woon- en leefomgeving. In dit GIS-systeem is alle relevante informatie

over de Binckhorst opgenomen. Een deel van de informatie is basis- of achtergrondinformatie zoals een topografische kaart of de basisadministratie gebouwen. Het andere deel geeft inhoudelijke informatie zoals de ligging van archeologische verwachting. Maar ook de huidige en referentiesituatie zoals in het OER en deze aanvulling is beschreven, verouderen snel in een dynamisch gebied als de Binckhorst. Daarom is het belangrijk dat deze informatie steeds wordt bijgewerkt om te zorgen voor een actueel systeem. Het GIS-systeem zorgt voor actuele informatie over de referentiesituatie op dat specifieke moment. Daarmee wordt ook mogelijk om de gebruiksruijme bij te houden in het GIS-systeem.

Gebruiksruijme is het totaal aan mogelijkheden dat nog resteert voor ontwikkelingen in de Binckhorst. In het GIS-systeem wordt deze gebruiksruijme op gebiedsniveau bijgehouden. Een 'dashboard' met meters geeft inzicht in de invulling van het gebied. Hoeveel van de maximale 5.000 woningen zijn al gebouwd, voor hoeveel woningen is al een omgevingsvergunning verleend of aangevraagd en voor hoeveel woningen is een reservering ingediend? Hiermee weten gemeente én initiatiefnemer te allen tijde hoeveel gebruiksruijme nog beschikbaar is. Een initiatiefnemer kan op die manier direct zien of zijn initiatief nog past en met welke aandachtspunten hij rekening moet houden. Het GIS-systeem draagt daarmee bij aan een vermindering van (onnodige) onderzoekslasten.

6.8 Monitoring: cruciaal voor de werking van het omgevingsplan

Hoewel er al veel bekend is over nieuwe initiatieven is het onmogelijk om te voorspellen hoe de transformatie exact gaat verlopen. Niet alleen is dit afhankelijk van de markt die grotendeels aan zet is om met nieuwe initiatieven te komen, ook zullen zich in de komende jaren veranderingen voordoen die nog nu niet zijn te voorspellen. Hierbij kan gedacht worden aan technologische ontwikkelingen (zoals smart mobility) en ruimtelijke ontwikkelingen (vertrek van bedrijven). Daarnaast worden er ook steeds meer initiatieven gerealiseerd en moet in de praktijk blijken hoe het Omgevingsplan Binckhorst als richtinggevend kader functioneert en of de gestelde ambities voor de Binckhorst gehaald worden. Indien blijkt dat de ambities niet gehaald worden, is het de vraag of ze wel realistisch zijn en actueel blijven. Een vinger aan de pols is daarom essentieel. De verplichting tot monitoring is daarom ook geborgd in de regels van het omgevingsplan.

Doel van monitoring

De doelstelling van de monitoring is tweeledig. Met de monitoring wordt gewaarborgd dat de gestelde ambities in het Omgevingsplan Binckhorst en de geactualiseerde versie van de Gebiedsaanpak ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Deze vormen samen de stip aan de horizon voor de getransformeerde Binckhorst. Deze toekomst is er niet vanzelf. Aankomende jaren zal stapje voor stapje de Binckhorst verder worden getransformeerd. De monitoring geeft in dat proces inzicht in de mogelijkheden die nog resteren in het Omgevingsplan Binckhorst. Dit wordt de gebruiksruijme genoemd. Deze gebruiksruijme wordt bijgehouden in het GIS-systeem en is voor een ieder inzichtelijk. Op deze manier kunnen initiatiefnemers ook gedurende de planperiode duidelijkheid verkrijgen of bepaalde activiteiten zoals wonen of horeca ook nog mogelijk zijn.

Monitoring geborgd in het omgevingsplan

De verplichting tot monitoring is geborgd in het omgevingsplan. In de regels van het omgevingsplan (bijlage 2) is vastgelegd welke onderdelen van het omgevingsplan gemonitord worden en hoe vaak deze monitoring plaatsvindt. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het monitoren van de gebruiksruijme, maar ook milieuaspecten die in de regels zijn geborgd. Daarnaast zijn in bijlage 2

bij het omgevingsplan de mogelijke maatregelen beschreven die college en/of raad kunnen nemen op het moment dat knelpunten uit de monitoring naar voren komen.

Monitoring op verschillende niveaus

De uitwerking van de doelstelling van de monitoring zorgt ervoor dat er op verschillende niveaus wordt gemonitord. Op het niveau van initiatiefnemer wordt er continu gemonitord zodat er dagelijks inzicht is in de stand van zaken. Ook wordt gemonitord op het niveau van beleidsdoelen en het halen van de ambities voor de transformatie. Hierbij geven het monitoringssysteem en de daarbij behorende evaluatie inzicht in de gehaalde en nog te behalen doelen. Deze monitoring vindt plaats over een langere periode en geeft inzicht voor de gemeente of bijsturing nodig is.

Bijsturen mogelijk

Bijsturen betekent dat bijvoorbeeld tussentijds uitgangspunten moeten worden bijgesteld (beleidswijzingen worden verwerkt in de beleidsregels of salderingsmogelijkheden worden uitgebreid of beperkt). Bij sterk afwijkende of veranderende omstandigheden kan zelfs het Omgevingsplan Binckhorst worden aangepast (uiteraard wordt dan een inspraakprocedure gevoerd). Bijsturen kan echter ook betekenen dat de gemeente haar eigen grondposities in het gebied gebruikt om bijvoorbeeld voor het gebied noodzakelijke voorzieningen te realiseren die niet door de markt worden opgepakt. Dit sluit goed aan op de systematiek van de Omgevingswet en geeft bestuurders de mogelijkheid om de 'vinger aan de pols' te houden. Monitoring is als het ware de spil in het geheel om te zorgen dat het proces op koers blijft om zodoende het einddoel dichterbij te brengen.

Monitorings- en evaluatierapport

De dagelijkse monitoring middels het GIS-systeem en andere informatiebronnen vormen de puzzelstukjes die samen een beeld geven van de veranderende Binckhorst. Het college legt minimaal één keer per jaar deze puzzel en bekijkt of de stip aan de horizon dichterbij komt. Worden de ambities voor de Binckhorst wel gehaald?

Jaarlijks wordt een monitorings- en evaluatierapport opgesteld, waarin het college aan de raad rapporteert hoe de transformatie van de Binckhorst verloopt. Indien knelpunten worden gesignaleerd zal het college voorstellen doen voor maatregelen, dan wel de raad informeren over de door het college genomen maatregelen. Hierbij kan worden gedacht aan het aanpassen van de beleidsregels of het bieden van meer of minder mogelijkheden tot saldering. Ook worden de ambities geëvalueerd, wat kan leiden tot een andere sturing vanuit de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat de gemeente actief gaat sturen door het inzetten van gemeentelijk eigendom.

In de regels (bijlage 4) staan de planregels met betrekking tot monitoring opgenomen. Hierin zijn het doel, wijze, frequentie en mogelijke maatregelen (achter de hand) opgenomen. Daarnaast staat in bijlage 2 van de beleidsregels de wijze van monitoring van de ambities beschreven.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 3:
Factsheet Bodemkwaliteit

Factsheet Bodemkwaliteit

1. Inleiding

Bij bodemkwaliteit gaat het om de vraag of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van deze grond. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds gebruik zijn. Op dit thema zijn de Wet Bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit van toepassing die bescherming van de kwaliteit van de bodem waarborgen. Daarnaast is er aanvullend gemeentelijk beleid.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Bodem:

het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen.

Belang van de bescherming van de bodem:

het belang van het voorkomen, beperken of ongedaan maken van veranderingen van hoedanigheden van de bodem, die een vermindering of bedreiging betekenen van de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft.

Bodemvervuiling:

verontreiniging van de bodem waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft verminderd wordt.

Bodemkwaliteit:

de capaciteit van de bodem om onder wisselende omstandigheden te functioneren als het gaat om het op peil houden van de kringloop van voedingsstoffen en van de biodiversiteit, en het voorzien van steun aan planten of andere structuren en belangen (zoals cultureel erfgoed). Ze is omgekeerd evenredig aan bodemvervuiling.

Saneren:

het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van bodemverontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem.

Wetgeving

Wet bodembescherming (Wbb)

De bescherming van de kwaliteit van de bodem is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). In het verleden is als gevolg van menselijk handelen deze kwaliteit verslechterd en zijn plaatselijk bodemverontreinigingen ontstaan. De wet maakt onderscheid tussen historische verontreinigingen die zijn ontstaan voor 1987 en alle verontreiniging die hierna zijn ontstaan, waarop een zorgplicht van toepassing is. Historische gevallen van bodemverontreiniging worden functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Dit betekent geschikt voor het gebruik en gericht op bronaanpak. Afhankelijk van de aard en omvang van een bodemverontreiniging kunnen de humane, ecologische en verspreidingsrisico's worden bepaald. Bij ontoelaatbare risico's op dat gebied is er sprake van een saneringsverplichting.

In de Wet bodembescherming is een zorgplicht opgenomen (artikel 13) voor een ieder die op of in de bodem handelingen als bedoeld in de artikelen 6 t/m 11 Wbb verricht. Op basis van deze zorgplicht moet worden gezorgd dat door die handelingen de bodem niet (verder) wordt verontreinigd. Als er toch een verontreiniging optreedt dienen maatregelen te worden genomen om de verontreiniging zoveel mogelijk ongedaan te maken. Deze zorgplichtbepaling verplicht bij (dreigende) bodemverontreiniging, dus ook van het grondwater, tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevegd om de bodem te beschermen. De zorgplicht geldt alleen voor zogenaamde 'nieuwe' bodemverontreinigingen, dit zijn gevallen die op of na 1 januari 1987 zijn ontstaan. Dit artikel richt zich op zowel de directe veroorzaker van een verontreiniging als ook op degene die bevoegd en/of feitelijk in staat is om een overtreding van de zorgplicht te voorkomen dan wel te beperken. Daarnaast heeft de zorgplicht een zelfstandige en aanvullende betekenis naast de voorschriften van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor de inrichting.

Besluit bodemkwaliteit

In het kader van duurzaam bodembeheer zijn er regels gesteld aan het hergebruik van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Deze spelregels zijn opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit naast de regels rondom kwaliteitsborging van de uitvoer. Het Besluit stelt eisen aan de milieuhygiënische kwaliteit van toe te passen materialen. Naast generiek beleid biedt het Besluit gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van gebiedsspecifiek beleid voor het toepassen van grond en baggerspecie in haar gemeente. Dit biedt ruimte voor meer maatwerk waardoor het beter aansluit bij de gebiedseigen bodemkwaliteit en de dynamiek van de gemeente.

Circulaire bodemsanering

In de circulaire staat de uitwerking van het saneringscriterium centraal. Het saneringscriterium omvat een systematiek waarmee kan worden bepaald of de verontreiniging van de bodem zorgt voor een zodanig risico voor mens, plant en dier, dat er spoedig moet worden gesaneerd. Uitgangspunt is dat de systematiek leidt tot een zorgvuldige vaststelling van humane, ecologische en verspreidingsrisico's. De systematiek bestaat uit de volgende stappen:

1. uitvoeren van een standaard risicobeoordeling: vaststelling of er bij het huidige en/of toekomstige gebruik sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens (humaan), voor het ecosysteem (ecologisch) of uit het oogpunt van verspreiding van verontreiniging;
2. vaststellen saneringstijdstip: indien uit stap 1 blijkt dat sprake is van onaanvaardbare risico's dan dient in beginsel de sanering met spoed te worden uitgevoerd. Indien hier geen sprake van is, kan de sanering op een natuurlijk moment worden uitgevoerd;
3. aanvullende risicobeoordeling: indien uit stap 1 blijkt dat sprake is van onaanvaardbare risico's kan een locatiespecifieke risicobeoordeling worden uitgevoerd om te beoordelen of deze generieke beoordeling juist is. Dit vergt veelal aanvullend onderzoek of in geval van ecologische risico's kan eveneens worden gekozen voor een maatschappelijke afweging. Dit laatste betreft een gebiedsproces waarin bodemverontreiniging, sanerende en inrichtingsmaatregelen en natuurwaarde in samenhang worden bekeken. Deze aanvullende risicobeoordeling is niet verplicht.

Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit

Een belangrijk uitgangspunt in het milieubeleid is preventie. Om bodemverontreiniging bij bedrijfsactiviteiten te voorkomen zijn bodembeschermende maatregelen noodzakelijk. Regels voor inrichtingen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Bij bedrijfsmatige activiteiten, waarbij het risico bestaat dat deze stoffen de bodem verontreinigen, moet een bedrijf zijn bodem beschermen tegen die stoffen. Het Activiteitenbesluit betreft een nadere uitwerking van de verplichtingen om de aanwezige bodemrisico's als gevolg van bodembedreigende activiteiten verwaarloosbaar te maken. Hierbij wordt de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) gehanteerd als richtlijn voor het bepalen van de noodzakelijke voorzieningen en maatregelen.

Beleid

Gebiedsgericht Milieubeleid (2005, RIS 127626)

Het Gebiedsgericht Milieubeleid uit 2005 beschrijft weliswaar welke milieukwaliteit op het thema bodem gewenst is, echter sinds de wetswijziging gaat de Wet bodembescherming uit van andere uitgangspunten. Het Gebiedsgericht Milieubeleid is derhalve op dit punt niet meer actueel. In het omgevingsplan wordt daarom uitgegaan van de wettelijke basis op grond van de Wet bodembescherming en de Wet milieubeheer alsmede uitwerkingen daarvan.

Nota bodembeheer gemeente Den Haag 2013-2023

In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is de Nota bodembeheer opgesteld waarin gebiedsspecifiek beleid voor het toepassen van grond en baggerspecie is uitgewerkt voor het grondgebied van de gemeente Den Haag. Bij allerlei graafwerkzaamheden, toepassing van grond en bewerkingen van de (water)bodem komt grond of baggerspecie vrij welke onder voorwaarden elders hergebruikt kan worden. De spelregels voor dit hergebruik staan beschreven in de Nota.

Met de Nota bodembeheer wordt invulling gegeven aan het duurzaam en verantwoord beheer van de bodem in de gemeente Den Haag. Er zijn vier uitgangspunten voor het duurzaam en verantwoord bodembeheer:

- standstill op beheergebiedniveau: de kwaliteit van de bodem mag op het schaalniveau van de gemeente Den Haag niet verslechteren;
- het beschermen van waardevolle natuurgebieden;
- beperking van het gebruik van primaire grondstoffen uit winlocaties;
- kostenbesparing.

Randvoorwaarden voor het gemeentelijk grondstromenbeleid (nuttig hergebruik van grond) zijn: praktisch uitvoerbaar, milieuhygiënisch verantwoord en transparant. Aan de eisen die in de Nota bodembeheer zijn opgenomen ligt een bodemkwaliteitskaart ten grondslag. De bodemkwaliteitskaart beschrijft de gebiedseigen bodemkwaliteit op het schaalniveau van zones. De Binckhorst valt binnen de zone 'vroeg gebouwd gebied rondom het centrum'. De regels voor deze zone zijn als volgt: vrijkomende grond kan binnen de eigen zone worden hergebruikt. Voorafgaand aan hergebruik elders dient de grond te worden gekeurd en dient te worden beoordeeld of aan de toepassingseis wordt voldaan. Verbijzondering betreft dat voor PCB (stofgroep polychloorbifenylen) een andere normstelling wordt gehanteerd dan is opgenomen in het Besluit Bodemkwaliteit om hergebruik mogelijk te maken.

De gemeente Den Haag beoordeelt bij onverdachte locaties de vrijkomende grond uit de bodemlaag dieper dan 2 meter beneden het maaiveld op dezelfde wijze als de bovenliggende bodemlaag (0,5 tot 2 meter beneden maaiveld). Ook de toepassingseis in deze bodemlaag wordt gelijk gesteld aan die van de bovenliggende bodemlaag. Bij graafwerkzaamheden hoeft niet gescheiden te worden ontgraven. De grond mag worden geroerd en hoeft niet in dezelfde bodemlagen te worden teruggeplaatst. Voorafgaand aan het grondverzet is geverifieerd of de bodemlaag dieper dan 2 meter verdacht is van een verontreiniging.

Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid provincie Zuid-Holland

In de nota Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid provincie Zuid-Holland hebben de besturen van de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam het gezamenlijke saneringsbeleid vormgegeven. Op basis van de landelijke wetgeving zijn de beleidsregels voor het uitvoeren van bodemonderzoek en saneringen nader beschreven.

Sectorale ambitie bodemkwaliteit

De kaders voor de ambitie voor de Binckhorst zijn gelegen in zowel wetgeving als gemeentelijk beleid. De daaruit voortvloeiende ambitie is dat voor alle deelgebieden de kwaliteit van de bodem niet mag verslechteren en dat de kwaliteit van de bodem dient te passen bij het gebruik van de grond zodat eventuele bodemvervuiling geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de grond.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

In de gebiedsvisie zijn ten aanzien van bodemkwaliteit geen aanvullende of afwijkende ambities opgenomen. Dit betekent dat de hiervoor opgenomen sectorale ambitie niet aangescherpt hoeft te worden.

4. Bestaande situatie (inclusief referentiesituatie)

De huidige situatie is beoordeeld op basis van het Bodemloket, het landelijke overzicht van bekende verontreinigingen, saneringen en historische verdachte locaties op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Zoals het Bodemloket aangeeft, is de Binckhorst grotendeels gesaneerd. Voor een aantal percelen is bodemonderzoek uitgevoerd, maar kan verder onderzoek noodzakelijk zijn.

Nota Bodembeheer

Het plangebied is gelegen in zone B3/O1 van de Nota Bodembeheer Den Haag. Hier wordt een slechtere bodemkwaliteit verwacht vanwege de stedelijke ophooglaag. De bodem in deze zone is indicatief licht tot sterk verontreinigd.

Algemeen verontreinigingsbeeld in de Binckhorst

Het verontreinigingsbeeld van de Binckhorst is zeer divers. Dit is het gevolg van verschillende bedrijfsmatige activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden en de wijze waarop het gebied is ontwikkeld (onder andere ophooglagen). Doorgaans wordt onderscheid gemaakt in bedrijfsgerelateerde verontreinigingen die leiden tot een lokale bodemverontreiniging met een duidelijke bron en heterogene diffuse verontreiniging waarbij een eenduidige bron veelal ontbreekt.

Een aantal locaties is grootschalig heterogeen diffuus verontreinigd, onder andere het voormalige Gasfabriekterrein en de directe omgeving daarvan, het voormalige Pametex-terrein en de ten zuiden van het Pametex-terrein gelegen percelen aan de Komeetweg. Naast een gasfabriek (Binckhorst) waren er meerdere bedrijven gevestigd binnen het plangebied met de volgende bodembedreigende activiteiten: hout- en metaalbewerkingsinrichtingen, benzinstations, autosloperijen en -garages, afvaloverslagstations, een drukkerij, een sigarettenfabriek, een autowasstraat, een tectyleerbedrijf, verfspuiterijen en een verffabriek. Binnen het plangebied zijn diverse ondergrondse brandstoftanks bekend, een deel is gesaneerd, een deel is mogelijk nog in gebruik.

Overige bedrijfsgerelateerde puntbronverontreinigingen zijn vermoedelijk nog niet volledig in beeld gebracht. Op basis van bekende bronnen kan worden gesteld dat deze over het algemeen een beperkte omvang hebben (enkele meters tot enkele tientallen meters) en zich in beperkte mate hebben verspreid in horizontale en verticale richting. De verontreinigingen komen in zowel grond als grondwater voor.

Humane spoedlocaties

Binnen het plangebied zijn twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend die zijn aangemerkt als humane spoedlocatie. Dat wil zeggen dat de daar aanwezige bodemverontreiniging mogelijk een risico oplevert voor de gezondheid van mensen. Het betreft de volgende gevallen:

- NS Emplacement Binckhorst Geval 165, WBB 15 (locatiecode 1820063). De sanering van dit geval is in uitvoering;
- Binckhorstlaan 320 tot en met 334. In de beschikking (kenmerk ODH-2015-00684734 d.d. 14 juli 2015) is opgenomen dat uiterlijk op 14 juli 2019 gestart moet worden met de sanering van dit geval.

Noordwestelijk deel Binckhorst

Het noordwestelijk deel van de Binckhorst grenst aan het voormalige Gasfabriekterrein. Hier is de bodem sterk verontreinigd met zware metalen, cyanide en PAK in de grond. Het grondwater bevat sterk verhoogde gehalten aan BTEX (vluchtige aromaten), PAK, minerale olie en cyanide. De verontreinigingen in het binnengebied worden middels civiel technische ingrepen beheerst. Deze maatregelen zijn genomen voor het gebied tussen de Binckhorstlaan, het Trekvlietplein, de Mercuriusweg en de Trekvliet, waardoor de bodemverontreiniging in grond en grondwater geen invloed heeft op de bodemkwaliteit daarbuiten. Wel is van belang rekening te houden met verschillende grondwaterverontreinigingen met cyanide en thiocynaat direct ten oosten van de Binckhorstlaan.

Ten oosten van de Binckhorstlaan

Het deel ten oosten van de Binckhorstlaan valt binnen het deelgebied D uit het historisch onderzoek van IDDS. Veel locaties zijn hier slechts zeer gericht onderzocht op de verdachte activiteiten, zoals ondergrondse opslagtanks. Overige terreindelen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, waardoor geen totaalbeeld van de verontreinigingssituatie op de locatie is verkregen. Zoals hierboven aangegeven is het van belang om rekening te houden met verschillende grondwaterverontreinigingen met cyanide direct ten oosten van de Binckhorstlaan.

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/of bouwplannen. Hierbij zijn in het plangebied meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging als de aangetroffen concentraties gemiddeld de interventiewaarde overschrijden in meer dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater (bodenvolume). Circa een kwart van deze gevallen is volledig gesaneerd, waaronder het Pametex-terrein (locatiecode 1810003), ter plaatse gelden geen gebruiksbepalingen. Circa de helft van de gevallen is deels gesaneerd, waarbij er een restverontreiniging is achtergebleven in grond of grondwater. Door de restverontreiniging kan er sprake zijn van gebruiksbepalingen. De eindsituatie is vastgelegd door middel van een beschikking per geval. De overige gevallen zijn nog niet opgepakt. Het betreft wel gevallen van ernstige bodemverontreiniging maar deze zijn niet spoedeisend en kunnen op een natuurlijk moment worden gesaneerd.

Status bodemonderzoeken en noodzaak tot bodemonderzoek in plangebied

Niet alle verdachte deellocaties in het plangebied zijn (voldoende) onderzocht of gesaneerd. Voor die delen binnen het plangebied waar herinrichting en/of nieuwbouw plaatsvindt is bodemonderzoek noodzakelijk, eventueel gevolgd door een sanering. Daarnaast kan het voorkomen dat wel onderzoek bekend is, maar dat het uitgevoerde bodemonderzoek sterk verouderd is (ouder dan vijf jaar). Voor deze locaties geldt dat het bodemonderzoek geactualiseerd moet worden bij bouwplannen/herinrichtingsplannen.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

De confrontatie tussen de opgestelde ambitie en huidige situatie leiden niet tot conflicten.

6. Borging in omgevingsplan

Op basis van de wetgeving is reeds geborgd dat de kwaliteit van de grond dient te passen bij het beoogd gebruik van de grond. Aanvullend is in het omgevingsplan als algemene randvoorwaarde opgenomen dat de kwaliteit van de bodem in acht wordt genomen en mag niet verslechteren;

7. Samenvatting

Ambitie Binckhorst:

“De kwaliteit van de bodem mag niet verslechteren en dient te passen bij het gebruik van de grond zodat eventuele bodemvervuiling geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de grond. Daarnaast dient alle verontreiniging die na 1987 is ontstaan, te worden gesaneerd.”

Bijlage 4:
Factsheet Cultuurhistorische waarden

Factsheet Cultuurhistorische waarden

1. Inleiding

Bij dit thema gaat het om het waarborgen van de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van de leefomgeving door het beschermen van cultuurhistorische waarden en indien mogelijk het bevorderen van herbestemmen. Op dit thema zijn diverse wettelijke kaders van toepassing die deze bescherming reeds waarborgen. Daarnaast is er provinciaal en gemeentelijk beleid waarin deze wettelijke kaders zijn geconcretiseerd.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Rijksbeschermd stadsgezicht:

een gebied, dat bij besluit van de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht:

een gebied dat bij besluit van de gemeenteraad van Den Haag is aangewezen als beschermd stadsgebied.

Monument:

Vervaardigde zaken of terreinen van algemeen belang wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

Rijksmonument:

onroerende monumenten die zijn ingeschreven in de vastgestelde registers op basis van de Monumentenwet 1988.

Gemeentelijk monument:

onroerende monumenten die zijn ingeschreven in gemeentelijk monumentenregister.

Karakteristieke beeldbepalende bebouwing:

Gebouwen die op grond van hun architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. De architectuur sluit bescherming als monument in de toekomst niet uit. De gebouwen die zijn aangemerkt als karakteristiek zijn essentiële onderdelen van het stadsbeeld.

Molenbiotoop:

Een molenbiotoop is het gebied rond een historische windmolen, met een straal van 400 meter.

Landgoedzone:

Zone die bestaat uit drie of meer landgoederen, alsmede aangrenzende gebieden die bijdragen aan het buitenplaatskarakter van het gebied: ruime, groene woonwijken, meestal villawijken, en allerlei groengebieden.

Landschappelijke waardevolle elementen:

alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen

Wetgeving

Monumentenwet 1988:

In de Monumentenwet 1988 is de aanwijzing en bescherming geregeld van

- gebouwde rijksmonumenten, inclusief 'groene' monumenten
- archeologische rijksmonumenten
- stads- en dorpsgezichten

De modernisering van de monumentenzorg gaat uit van drie pijlers:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving
- bevorderen van herbestemmingen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening:

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten overheden in hun ruimtelijk beleid de relevante belangen meewegen. Ook de zorg voor cultuurhistorische waarden hoort daarbij. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit geldt ook voor in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten, zie hiervoor factsheet Archeologie).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

In de Wabo is het vergunningstelsel voor gebouwde monumenten opgenomen.

Provinciaal regels

Het beleid voor cultuurhistorische waarden van provinciaal belang is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en deels vertaald in de Verordening Ruimte. Voor de Binckhorst is de bescherming van de molenbiotoop (artikel 2.3.3 Verordening Ruimte) van belang.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

De Structuurvisie Den Haag 2020 benoemt als een van de vier troeven van Den Haag de monumentale residentie. De Binckhorst is niet aangewezen als gemeentelijk of rijksbeschermd stadsgezicht. Wel is op een aantal plekken sprake van karakteristieke beeldbepalende bebouwing.

Agenda voor de Haagse Verdichting (RIS159469)

In de Agenda voor de Haagse verdichting (Rv 51 - 2005; RIS) is verwoord dat verdichting in beschermde stadsgezichten moet bijdragen aan het versterken, dan wel herstellen van stedenbouwkundige structuren en het versterken van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Verdichting moet met respect voor, en kennis van de cultuurhistorie, identiteit en het karakter van Den Haag gebeuren. Verdichtingsingrepen mogen deze niet aantasten of negatief beïnvloeden.

Erfgoedvisie "Bekend maakt bemind" (RIS 181127)

Het college van B&W heeft in 2011 de erfgoedvisie "Bekend maakt bemind" uitgebracht. In deze nota is aangegeven dat vastgelegd dient te worden hoe we willen omgaan met nieuwbouw in een waardevolle omgeving, het thema 'nieuw tussen oud'. Dat vergt een "maatwerkbenadering"; behoudend waar nodig en ruimte gevend waar dat kan.

Sectorale ambitie cultuurhistorische waarden

De kaders voor de ambitie voor cultuurhistorische waarden in de Binckhorst zijn gelegen in zowel wetgeving als provinciaal en gemeentelijk beleid. Uitgangspunt van het beleid is het waarborgen en beschermen van cultuurhistorische waarden. Het waarborgen en het beschermen van cultuurhistorische waarden is geborgd door de bepalingen in het Wro en het Bro. Dit leidt tot de volgende ambitie voor de gehele Binckhorst: het waarborgen van de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van de leefomgeving door het beschermen van cultuurhistorische waarden en indien mogelijk het bevorderen van herbestemmen.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

In de gebiedsvisie zijn geen aanvullende of afwijkende ambities geformuleerd. De sectorale ambitie is in overeenstemming met de gebiedsvisie.

4. Bestaande situatie (inclusief referentiesituatie)

De volgende gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument:

- Binckhorstlaan 149 (kasteel Binckhorst)
- Trekvlietplein 1
- Trekvlietplein 3
- Trekvlietplein 6 - 6a
- Trekvlietplein 12-14

De volgende gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk monument:

- Binckhorstlaan 249-251, Bedrijfscomplex Anthony Fokkerschool (Fokkerterminal)
- Komeetweg 1-17, Orionstraat en Siriusstraat, Industriehallen Gemeente Werken (Jerohallen),
- Saturnusstraat 50-60, Laurens sigarettenfabriek (Cabfab)

Het volgende bouwwerk is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht:

- Voetgangersbrug, Bontekade

De overige gebouwen zijn bijzondere panden:

- Binckhorstlaan 36, Binck 36, Bedrijfscomplex Centraal Magazijn en Centrale Werkplaats PTT
- Binckhorstlaan 176, Bedrijfscomplex Smulders drukkerij
- Binckhorstlaan 235, verffabriek Paulissen
- Binckhorstlaan 255-259, Bedrijfscomplex Auto Import Marten Rosier
- Binckhorstlaan 249-251, Bedrijfscomplex Anthony Fokkerschool
- Binckhorstlaan (over de toegang van de Binckhorsthaven), Brug met brugwachtershuis
- Jupiterkade 10 8
- Komeetweg 1-17, Orionstraat en Siriusstraat, Industriehallen Gemeente Werken
- Melkweg, Saturnusstraat, Industriehallen Gemeente Werken
- Pegasusstraat 5-11, Ned. Huistelefoonmaatschappij
- Plutostraat 1, Vuiloverslag
- Poolsterstraat, Gashouder Gasfabriek

- Saturnusstraat 15-17, De Vos verffabriek
- Saturnusstraat 28-34, Hoek zuurstoffabriek
- Saturnusstraat 50, Laurens sigarettenfabriek
- Siriusstraat 5-15
- Wegastraat 16-18, Polluxstraat, Auto Import Marten Rosier
- Wegastraat 24-32
- Zonweg 13, Escherfabriek
- Zonweg 33, HAC-BC-BAM
- St. Barbaraweg 6 R.K. Begraafplaats St. Barbara
- Spoorwegviaduct, Bontekoekade

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

De geformuleerde ambities zijn in lijn met de huidige situatie. Er is geen sprake van een rijksbeschermd of gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. De bestaande situatie van cultuurhistorische waarden wordt met de geformuleerde ambitie voldoende beschermd.

6. Borging in omgevingsplan

Uit relevante wetgeving en het gemeentelijk beleid en de regeling ten aanzien van de molenbiotoop in de provinciale verordening zijn in het omgevingsplan vertaald in een algemene randvoorwaarde die geldt indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren: “er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden”. Ten aanzien van de molenbiotoop is in Confrontatie C een nadere onderbouwing/toelichting opgenomen.

De bestaande cultuurhistorische waarden zijn, behalve hier op deze factsheet, ook opgenomen in het GIS-systeem.

7. Samenvatting

Ambitie Binckhorst:

“het waarborgen van de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van de leefomgeving door het beschermen van cultuurhistorische waarden en indien mogelijk het bevorderen van herbestemmen”

Bijlage 5:
Factsheet Geur

Factsheet Geur

1. Inleiding

In deze factsheet wordt ingegaan op het thema geur. Het gaat daarbij om geurende stoffen in de lucht die als onaangenaam kunnen worden ervaren (geurhinder). Er is in Nederland geen specifieke wetgeving voor geur van bedrijven, met uitzondering van veehouderijen, waarvoor de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt. De bescherming tegen geurhinder van overige bedrijven wordt geregeld via het Activiteitenbesluit. Daarnaast kunnen geurvoorschriften staan in een maatwerkbesluit of omgevingsvergunning. Bij het vaststellen van geurvoorschriften kan gebruik gemaakt worden van het Rijksbeleid geur en/of lokaal geurbeleid van provincie of gemeente, zoals is uitgewerkt in de Handleiding Geur.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Aanvaardbaar geurhinderniveau:

uitkomst van het afwegingsproces van aspecten uit artikel 2.7a lid 3 van het Activiteitenbesluit:

- bestaande toetsingskaders, waaronder lokaal geurbeleid;
- de geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige objecten;
- de aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt bij het bedrijf;
- de historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- de bestaande en verwachte geurhinder van het bedrijf;
- de kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Afwegingsgebied:

het afwegingsgebied is het gebied tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens. Binnen dit gebied bevindt zich het aanvaardbaar geurhinderniveau.

Continue emissiebron:

een bron met een gelijkmatig emissiepatroon en waarbij het aantal emissie-uren meer dan 3.500 uur per jaar bedraagt.

Discontinue emissiebron (fluctuerende bron):

fluctuerende bronnen geven een patroon te zien van wisselende emissieniveaus binnen één emissieuur welke niet op voorhand bekend zijn. Deze emissies hebben vaak een incidenteel karakter, bijvoorbeeld een korte piek waarna het niveau weer afneemt: voorbeelden zijn het laden en lossen of het opengaan van deuren van een loods. Voor bronnen met een fluctuerend of discontinu emissiepatroon (emissie gedurende minder dan 3.500 uur per jaar) geeft een 98-percentiel onvoldoende inzicht in de ondervonden hinder/klachten, omdat het effect op de leefomgeving door de berekende immissiecontour wordt onderschat. De hogere percentielen geven beter inzicht in die hogere immissieconcentraties. Voor discontinue bronnen, dat wil zeggen bronnen die minder dan 40 % van de tijd per jaar emitteren (minder dan 3.500 uur per jaar) wordt daarom niet het 98-percentiel als toetsingswaarde beschouwd maar wordt het 99,99-percentiel gehanteerd.

Ernstige hindergrens:

de geurbelasting (in ou_E/m^3 bij een bepaald percentiel) waar boven ernstige geurhinder waarschijnlijk is. Boven deze geurbelasting is de geurhinder voor geurgevoelige objecten op voorhand onaanvaardbaar.

Europese odourunit (ou_E):

één odour unit is de hoeveelheid geurstoffen die, bij verdamping in één kubieke meter neutraal gas onder standaardcondities, een fysiologische respons oproept bij een panel (detectiegrens) gelijk aan de respons die optreedt bij verdamping van 123 μg n-butanol (CAS-Nr. 71-36-3) in één kubieke meter lucht onder standaard condities (concentratie is 0,040 $\mu mol/mol$). Dit is de vertaalde definitie uit NEN-EN-13725 Vanaf 2003 wordt de Europese eenheid ou_E gebruikt (officiële Engelse term odour unit); voor 2003 werd de eenheid aangegeven als ge. Omrekening: 1 ou_E = 2 ge.

Geurbelasting:

de geurbelasting is de geurconcentratie in de omgeving (per tijdseenheid). De geurbelasting wordt uitgedrukt in Europese geureenheden per kubieke meter lucht bij een bepaalde percentielwaarde (ou_E/m^3 als x-percentiel van de uurgemiddelde concentratie). Zie ook onder 'percentielen'.

Geurconcentraties:

de geurconcentratie geeft aan hoe sterk een bepaalde geur met de neus waarneembaar is. De geurconcentratie wordt uitgedrukt in Europese odourunits per kubieke meter (ou_E/m^3).

Geurcontour:

lijn die punten met een gelijke geurbelasting met elkaar verbindt (isoconcentratie-lijn).

Geuremissie:

de hoeveelheid geur die per tijdseenheid wordt geëmitteerd door een geurbron (bijvoorbeeld: ou_E per uur)

Geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Hoewel in principe alle geurgevoelige objecten beschermd horen te worden tegen geurhinder, kunnen wel verschillen in het niveau van bescherming worden gehanteerd. In het beleid van de Provincie Zuid-Holland wordt onderscheid gemaakt in 3 typen gevoelige objecten:

Tabel 1 Niet-limitatieve lijst van geurgevoelige objecten

Type 1: meest geurgevoelig	Type 2: minder geurgevoelig	Type 3: licht geurgevoelig
woonwijk, lintbebouwing ziekenhuizen, sanatoria, bejaarden- en verpleegtehuizen recreatiegebieden (verblijfsrecreatie) woonwagenterreinen woonboten asielzoekerscentra scholen dagverblijven	bedrijfswoningen woningen in het landelijk gebied verspreid liggende woningen recreatiegebieden (dagrecreatie) kantoren winkels	bedrijfsterreinen en industriegebieden

Voor geurgevoelige objecten van het type 2 is een driemaal zo hoge geurbelasting toelaatbaar als voor objecten van het type 1 Bij objecten van het type 3 mag de Ernstige hindergrens niet worden overschreden. De hindergrens is de streefwaarde voor type 1 bestemmingen

Geurhinder:

zodanige concentratie van geurende stoffen in de lucht dat deze als onaangenaam wordt ervaren en waardoor iemands gedrag of activiteiten negatief worden beïnvloed. In geurbeleid wordt onderscheid gemaakt in 'geurhinder' en 'ernstige geurhinder'. Het bepalen van de mate van ernstige geurhinder gebeurt via een telefonisch leefsituatieonderzoek (TLO). Geïnterviewden beantwoorden de vraag naar hun persoonlijke beleving over de lokale (geur-)hindersituatie. Ze geven aan in welke mate ze een bepaalde bron in de woonomgeving als hinderlijk ervaren. Dit gebeurt op basis van een 10-puntsschaal van 0 (niet gehinderd) tot 10 (extreem gehinderd). Mensen die 8, 9 of 10 antwoorden ondervinden ernstige hinder. De basis van de gebruikte vragenlijst is de ISO-15666 (2003) voor geluidshinder. Het beleidsdoel uit het Tweede Nationale Milieubeleidsplan (NMP2) was dat er in Nederland in het jaar 2000 maximaal 12% geurgehinderden zouden zijn en dat er vanaf 2010 geen ernstige geurhinder zou voorkomen.

Hedonische waarde:

de (on)aangenaamheid van een geur die wordt uitgedrukt op een schaal tussen - 4 (extreem onaangenaam) via 0 (neutraal) en + 4 (extreem aangenaam). De waardering (aard) van een geur speelt mee bij de mate van hinder. Een gelijke hoeveelheid geur van bijvoorbeeld een veevoerb企业 zal tot meer hinder leiden dan de geur van een bakkerij.

Hindergrens:

de hindergrens, de geurbelasting (in ou_e/m^3 bij een bepaald percentiel) waar beneden geurhinder verwaarloosbaar is (0 % hinder). Vanaf deze geurbelasting begint in feite de geurhinder.

Percentielen:

staan voor de tijdsfractie dat een bepaalde geurconcentratie wordt overschreden. Landelijk is het gebruikelijk om voor de beoordeling van geursituaties de 98-percentielwaarde te nemen. Een 98-percentiel geeft de waarde aan die 98 % van de tijd niet wordt overschreden en dus 2 % van de tijd wel. Een geurbelasting van 1 ou_e/m^3 als 98-percentiel geeft een locatie aan waar 2 % van de tijd (176 uren per jaar) de concentratie van 1 ou_e/m^3 wordt overschreden. De 99,99-percentiel wordt gebruikt voor de beoordeling van de geurbelasting die wordt gekenmerkt door fluctuerende, kortdurende emissies. Een geurbelasting van 1 ou_e/m^3 als 99,99-percentiel geeft aan waar 0,01 % van de tijd (minder dan 1 uur per jaar) de concentratie van 1 ou_e/m^3 wordt overschreden.

Wetgeving

Activiteitenbesluit

Het beoordelingskader voor geur van vergunningplichtige inrichtingen staat in artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit. De geurvoorschriften in dit artikel gelden rechtstreeks, ook voor vergunningplichtige inrichtingen. Uitgangspunt is het voorkomen van geurhinder. Indien dit niet mogelijk is, dan moet het bedrijf de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Lid 3 van dit artikel bevat de aspecten die het bevoegd gezag moet meenemen bij het bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau. In hoofdstuk 3, 4 en 5 van het Activiteitenbesluit staan daarnaast geurvoorschriften voor een aantal specifieke inrichtingen, zoals rioolwaterzuiveringinstallaties en levensmiddelenbedrijven.

De Handleiding geur (zie verder) geeft een toelichting op de geurvoorschriften van het Activiteitenbesluit en een uitwerking van de hindersystematiek waarmee het aanvaardbaar geurhinderniveau voor een specifieke situatie kan worden bepaald. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van lokaal geurbeleid (provincie of gemeente).

Beleid

Provinciaal geurbeleid

De provincie Zuid-Holland heeft sinds 2010 geurbeleid. Dit geurhinderbeleid is een uitwerking van het geurhinderbeleid van het Rijk, dat is beschreven in de Handleiding Geur. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en voorkomen van nieuwe (onaanvaardbare) geurhinder. Voor bedrijven betekent dit dat zij de beste beschikbare technieken moeten toepassen. Het acceptabel hinderniveau voor geurhinder in de omgeving van een inrichting wordt bepaald door afweging van onder meer de volgende aspecten: de historie van de inrichting in zijn omgeving, de aard van de geur, het klachtenpatroon, technische en financiële consequenties van mogelijke maatregelen en consequenties voor werkgelegenheid.

Er worden twee grenzen gehanteerd waartussen zich het afwegingsgebied bevindt voor het bepalen van een aanvaardbaar geurhinderniveau:

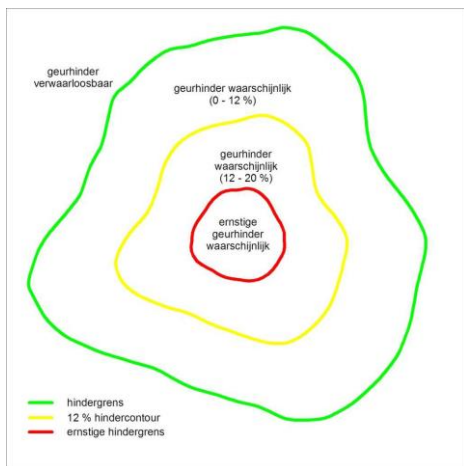
- de hindergrens, de contour (geurbelasting) waarbuiten geurhinder verwaarloosbaar is. Boven deze geurbelasting ($0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98% of $2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99%) kan sprake zijn van geurhinder;
- de ernstige hindergrens, de contour waarbinnen ernstige geurhinder waarschijnlijk is. Binnen deze contour ($\geq 5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98% of $\geq 25 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99%) is op voorhand sprake van onaanvaardbare geurhinder.

De te verwachten geurkwaliteit van een omgeving wordt gekwalificeerd in de hieronder beschreven vier gradaties van afnemende milieukwaliteit:

- verwaarloosbare geurhinder (leefomgevingskwaliteit: goed)
- minder dan 12 % geurgehinderden (leefomgevingskwaliteit: redelijk)
- meer dan 12 % geurgehinderden (leefomgevingskwaliteit: matig)
- ernstige geurhinder (leefomgevingskwaliteit: slecht)

Aan deze vier gradaties van afnemende milieukwaliteit zijn hindercontouren gekoppeld. Een voorbeeld van deze geurcontouren is opgenomen in de navolgende afbeelding.

- buiten de hindergrens (groene contour) is het gebied waar geurhinder verwaarloosbaar is. Verwaarloosbare hinder betekent echter niet dat er nooit geur kan worden waargenomen;
- de hindergrens wordt aangegeven met een groene lijn. Het gebied tussen de 12 % hindercontour (gele contour) en de Hindergrens (groene contour) is het gebied rond een inrichting waar 0-12 % hinder waarschijnlijk is;
- de 12 % hindercontour wordt aangegeven met een gele lijn. Het gebied tussen de Ernstige Hindergrens (rode contour) en de 12 % hindercontour is het gebied rond een inrichting waarbinnen 12-20 % geurhinder waarschijnlijk is;
- de ernstige-hindergrens wordt aangegeven met een rode contour rond een inrichting. Deze contour geeft de grens rond een inrichting aan waarbinnen ernstige geurhinder waarschijnlijk is.



De ligging van de contouren van de hindergrens, de ernstige hindergrens en de 12%-hindergrens markeren het afwegingsgebied waarbinnen het aanvaardbaar geurhinderniveau wordt vastgesteld. In tabel 4.3 uit het provinciale beleid is het beoordelingskader voor een aanvaardbaar geurhinderniveau samengevat. De provincie maakt in het vaststellen van de geurnorm onderscheid tussen twee klassen van hedonische waarden, tussen continue bronnen en bronnen die slechts een beperkte tijd per jaar in werking zijn of worden gekenmerkt door een fluctuerend emissiepatroon. Tevens wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Gemeentelijke beleid

De gemeente heeft voor (industriële) bedrijven geen lokaal geurbeleid vastgesteld. Wel is in juli 2011 de Verordening geurcirkel maneges Den Haag vastgesteld. Omdat zich in of in de nabijheid van de Binckhorst geen maneges bevinden is deze verordening voor de Binckhorst voorsnog niet van belang. Bij ontbreken van gemeentelijk geurbeleid kan worden aangesloten bij het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland of het Rijksbeleid (zie: Handleiding Geur).

Sectorale ambitie geurhinder

Voor het thema geur is de ambitie voor de Binckhorst dat bij geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau. In termen van het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland wordt voor de meest geurgevoelige objecten van het type 1 gestreefd naar een leefomgevingskwaliteit 'redelijk' (met minder dan 12% geurgehinderden) en moet ten minste worden voldaan aan een leefkwaliteit 'matig' (minder dan 20% geurgehinderden en geen ernstig geurgehinderden).

De Binckhorst is een bedrijventerrein dat wordt getransformeerd tot een gemengd woon- en werkgebied. In het omgevingsplan wordt ingezet op een organische transformatie waarbij gedurende de planperiode van twintig jaar het gebied steeds verder wordt getransformeerd van een voormalig bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande bedrijven worden gerespecteerd en hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Voor de vestiging van nieuwe activiteiten (zoals nieuwe bedrijven) zijn in het omgevingsplan randvoorwaarden opgenomen, die de kwaliteiten borgen behorend bij de visie op de Binckhorst. In het gebied bevinden zich drie bedrijven die geurrelevant zijn, waarbij geuronderzoeken zijn uitgevoerd en waarbij in hun vergunning (maatwerk)voorschriften voor geur zijn opgenomen. Voor deze bedrijven worden de vergunde activiteiten geborgd door het opnemen van de bedrijven in de lijst bestaande bedrijven en worden de geurcontouren die corresponderen met de vergunde activiteiten

opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan. Gecombineerd met de regel dat geen geurgevoelige objecten binnen deze geurcontouren mogen worden gerealiseerd, wordt op deze wijze voorkomen dat de bedrijven worden belemmerd in hun vergunde activiteiten. Voor een deel van deze bedrijven zijn in de huidige situatie geurklachten bekend. Uit onderzoek blijkt dat de bedrijven voldoen aan de in de vergunning opgenomen voorschriften zodat er geen aanleiding is om technische of financiële maatregelen te treffen. De situatie voldoet aan het aanvaardbaar geurhinderniveau.

In de Binckhorst zullen zich, als gevolg van de geboden mogelijkheden in het omgevingsplan, nieuwe geurgevoelige objecten en nieuwe bedrijven gaan vestigen. De nieuwe bewoners en gebruikers zijn bekend met de aard en het karakter van het gebied (een gebied in transitie), waarbij ook in de eindsituatie sprake zal zijn van een gebied met een gemengd karakter. De bestaande (en nieuwe) bedrijvigheid vormen onderdeel van het industriële, rauwe karakter en verschilt daarom van andere delen van de stad waar wel uitdrukkelijk sprake is van (rustiger) woongebieden zonder een gemengd karakter. Er zullen woningen dichtbij de bestaande bedrijven kunnen worden gerealiseerd dan thans het geval is, waardoor een beperkte toename in het aantal gehinderden en mogelijk het aantal klachten kan optreden. Voor geurgevoelige objecten in een gebied als de Binckhorst wordt een hogere geurbelasting aanvaardbaar geacht. Om de cumulatieve geurbelasting in het gebied te begrenzen wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven. Voor bestaande bedrijven wordt aangesloten bij de milieukwaliteit 'redelijk' zoals beschreven in het provinciaal geurhinderbeleid. Hierbij wordt een percentage van 12 gehinderden (12 op 100) aanvaardbaar geacht.

Nieuwe bedrijven met grote geurhindercontouren zijn niet wenselijk. In het omgevingsplan is daarom een regel opgenomen voor de maximale geurbelasting als gevolg van nieuwe activiteiten. Voor nieuwe activiteiten mag de Hindergrens (conform het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland) niet worden overschreden buiten de terreingrens. De Hindergrens komt overeen met een geurbelasting van $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel voor continue bronnen of $2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel voor discontinue geurbronnen). Nieuwe bedrijven met milieu categorie 1 en 2 conform de Handreiking van de VNG bedrijven en milieuzonering hebben een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter voor een gemengd gebied, zodat mag worden verwacht dat deze categorie nieuwe bedrijven probleemloos in de Binckhorst kan worden ingepast. Met deze regel wordt geborgd dat er geen nieuwe bedrijven met een grotere geurhindercontour mogelijk zijn en dat daarmee het aanvaardbare geurhinderniveau 'redelijk' wordt geborgd.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

In de gebiedsvisie zijn ten aanzien van geur geen aanvullende of afwijkende ambities opgenomen ten opzichte van de sectorale ambitie. Dit betekent dat de hiervoor beschreven sectorale ambitie niet aangescherpt hoeft te worden.

4. Bestaande situatie

In de Binckhorst is een aantal geurrelevante bedrijven gevestigd. Dit betreffen:

- Haagse Asfaltcentrale (Zonweg 23);
- AVR Afvaloverslagstation (Meteoorstraat 65);
- Afvaloverslagstation De Zwart (Zonweg 13);

Daarnaast zijn er bedrijven die wel geurrelevant zijn op basis van hun SBI-code en de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', maar waarvoor geen specifieke geuronderzoeken bekend zijn en in hun omgevingsvergunning geen (maatwerk)voorschriften met betrekking tot geur zijn opgenomen.

Haagse Asfaltcentrale (HAC)

De HAC is een asfalt- en betoncentrale met bijbehorende activiteiten. In de omgevingsvergunning is vastgelegd dat de geurbelasting ter plaatse van de meest nabijgelegen woonbebouwing niet meer mag bedragen dan $5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. Bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van het toepassen van de beste beschikbare technieken.

Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat de HAC niet in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast. Daaronder wordt begrepen de door HAC aangevraagde en vergunde capaciteit voor het vervaardigen van asfalt en betonmortel, zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning van 3 mei 2007.

Tegelijkertijd heeft de gemeente de wens om de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk te maken. Om die reden is een planregeling opgenomen waarin beide uitgangspunten naast elkaar bestaan zonder te conflicteren.

Bij het bepalen van het aanvaardbaar geurhinderniveau voor de Binckhorst wordt aangesloten bij 12%-hindergrens conform het provinciale geurbeleid, dat in 2010 en dus na het verlenen van de omgevingsvergunning is vastgesteld. In dit beleid geeft de provincie handvatten om een aanvaardbaar geurhinderniveau te bepalen.

Toepassen van dit provinciale beleid leidt op basis van de specifieke meetgegevens, vergunde activiteiten en capaciteit van de HAC tot een 12%-hindercontour bij $7,5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. Deze 12%-hindercontour houdt in dat er sprake is van maximaal 12% geurgehinderden, maar geen sprake is van ernstige geurhinder. Dit wordt door de provincie getypeerd als een redelijke leefomgevingskwaliteit. Dit wordt voor geurgevoelige objecten van het type 1 in de Binckhorst aanvaardbaar geacht. Daarmee ontstaat voor de Binckhorst een maximale geurbelasting die past bij het gemengde karakter van het woon-werkgebied waar de Binckhorst naar zal transformeren. Tegelijkertijd blijft in omliggende gebieden zoals bijvoorbeeld Voorburg sprake van de huidige maximale geurbelasting van maximaal $5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel.

Binnen de vergunde geurcontour van de HAC bevinden zich in de situatie voor vaststelling van het omgevingsplan Binckhorst geen woningen (geurgevoelige objecten).

Borging van bovengenoemde regeling in het omgevingsplan vindt op de volgende wijze plaats:

- Op de verbeelding wordt de geurcontour van $7,5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel opgenomen, zoals deze is berekend op basis van de vergunde situatie van de HAC. In de regels wordt bepaald dat binnen deze geurcontour geen nieuwe geurgevoelige activiteiten zijn toegestaan. Geurgevoelige activiteiten worden gedefinieerd conform de definitie voor geurgevoelige objecten uit het provinciaal geurbeleid.
- Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding opgenomen voor het gebied tussen de 12%-hindercontour van $7,5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel en de $5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. De contour van $5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel komt overeen met de contour uit de omgevingsvergunning van de HAC. In de regels wordt bepaald dat binnen de betreffende gebiedsaanduiding de geuremissie niet meer dan $7,5 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel mag bedragen.

In een apart besluit in het kader van de vergunningverlening zal nader worden geduid dat onder de in de omgevingsvergunning van de HAC opgenomen term 'meest nabijgelegen woonbebouwing' niet wordt verstaan een nieuwe geurgevoelige activiteit die wordt gerealiseerd in het gebied tussen de

geurcontouren van $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel en $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel op grond van het Omgevingsplan Binckhorst.

Door deze wijze van borging geldt voor nieuwe geurgevoelige activiteiten die worden gerealiseerd in het gebied tussen de geurcontouren van $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel en $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel een hogere geurbelasting dan voor bestaande geurgevoelige activiteiten die allemaal buiten het gebied met de gebiedsaanduiding zijn gelegen. Zoals hiervoor aangegeven, acht de gemeente dit voor het gemengde woon- werkgebied waarnaar de Binckhorst zal transformeren aanvaardbaar. Daarnaast kon in de milieuvergunning überhaupt niet aangesloten worden bij het provinciaal geurhinderbeleid, omdat dit beleid na verlenen van de omgevingsvergunning voor de HAC door de provincie is vastgesteld.

Gelet op bovenstaande wordt een aanvaardbaar geurhinderniveau geborgd en wordt tevens voorkomen dat HAC wordt belemmerd in haar vergunde activiteiten.

De HAC is een asfalt- en betoncentrale met bijbehorende activiteiten. In de considerans bij deze vergunning is voor het vaststellen van een aanvaardbaar geurhinderniveau aangesloten bij de Bijzondere Regeling C5 Asfaltmenginstallaties (versie juli 2006) en wordt het daarin opgenomen toetsingskader voor 'nieuwe situaties en uitbreidingen bestaande situaties' gehanteerd. Deze Bijzondere Regeling was opgenomen in de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR van 2014) die vanaf 1 januari 2016 is vervallen. De NeR is opgenomen in het Activiteitenbesluit en het informatieve deel van de NeR heeft de status van een informatiedocument gekregen. In de vergunning is vastgelegd dat de geurbelasting ter plaatse van de meest nabijgelegen woonbebouwing niet meer mag bedragen dan $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel.

Voor de Binckhorst wordt voor het aanvaardbaar geurhinderniveau voor de HAC niet aangesloten bij de Bijzondere Regeling maar wordt aangesloten bij de 12%-hindergrens conform het provinciale geurbeleid. De reden hiervoor is, dat de Bijzondere Regeling uitgaat van geursituaties bij asfaltcentrales in het algemeen. De 12%-hindergrens wordt afgeleid uit specifieke, recente meetgegevens van de HAC zelf en heeft daarom de voorkeur. Toepassen van het provinciale beleid leidt op basis van de vergunde activiteiten en capaciteit tot een 12%-hindercontour bij $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. Deze geurbelasting wordt voor geurgevoelige objecten van het type 1 in de Binckhorst aanvaardbaar geacht.

Voor de HAC zijn 99,99-percentielen maatgevend in plaats van de bij geurbelasting vaak gebruikte 98-percentielen. Dit komt doordat de emissies bij de HAC een sterk piekarakter hebben. In de regels bij het omgevingsplan is opgenomen dat geen geurgevoelige objecten (type 1) binnen deze geurcontour mogen worden gerealiseerd, waarmee een aanvaardbaar geurhinderniveau wordt geborgd en tevens wordt voorkomen dat de HAC wordt belemmerd in haar vergunde activiteiten. De afgelopen drie jaren zijn er geurklachten ingediend door omwonenden die zijn toegeschreven aan de HAC. In 2014 waren dit er 150, in 2015 36 en in 2016 33. In 2016 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar aanleiding van deze geurklachten. Uitkomst van dit onderzoek was de HAC voldoet aan haar vergunningvoorschriften en de geursituatie overeenkomt met het aanvaardbaar geurhinderniveau. Het treffen van aanvullende maatregelen of het inzetten van handhaving was derhalve niet nodig.

AVR Afvalwerking (AVR)

De AVR is een afvaloverslagstation, waar onder meer bouw- en sloopafval wordt gesorteerd en/of bewerkt. Ook worden er bulkgoederen (secundaire grondstoffen) overgeslagen van of naar binnenvaartschepen. Bij deze activiteiten treden geuremissies op. In de considerans bij deze vergunning is als aanvaardbaar geurhinderniveau een grenswaarde opgenomen van $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel en een streefwaarde van $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel ter hoogte van geurgevoelige

objecten (type 1). In het omgevingsplan wordt aangesloten bij het aanvaardbaar geurhinderniveau uit de vergunning en is opgenomen dat geen geurgevoelige objecten (type 1) binnen de geurcontour van $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel die is opgenomen op de verbeelding mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt een aanvaardbaar geurhinderniveau geborgd en tevens wordt voorkomen dat de AVR wordt belemmerd in haar vergunde activiteiten.

De Zwart (HRM, Van Vliet)

De Zwart is een transportbedrijf, waar onder meer bouw- en sloopafval, biologisch afbreekbaar afval, gemengd stedelijk afval, marktafval, veegvuil en grofvuil worden overgeslagen. In de considerans bij deze vergunning is als aanvaardbaar geurhinderniveau een richtwaarde opgenomen van $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel en een streefwaarde van $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel ter hoogte van geurgevoelige objecten (type 1). In het omgevingsplan wordt aangesloten bij het aanvaardbaar geurhinderniveau uit deze vergunning en is opgenomen dat geen geurgevoelige objecten (type 1) binnen de geurcontour van $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel die is opgenomen op de verbeelding mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt een aanvaardbaar geurhinderniveau geborgd en tevens wordt voorkomen dat De Zwart wordt belemmerd in haar vergunde activiteiten.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

Uitgangspunt van zowel het rijksbeleid als het provinciaal beleid is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau. Dit is tevens het uitgangspunt voor de Binckhorst. In de Binckhorst wordt voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten als gevolg van de bestaande bedrijven uitgegaan van milieukwaliteit 'redelijk' zoals hiervoor beschreven in de sectorale ambitie. De bestaande situatie in de Binckhorst is in overeenstemming met dit uitgangspunt en voldoet daarmee aan een aanvaardbaar geurhinderniveau. Enige geurhinder is daarbij onvermijdelijk, zoals blijkt uit geur klachten die worden ontvangen vanuit Voorburg (dat op grotere afstand is gelegen, zijnde >350 meter) als gevolg van de bedrijfsvoering van de HAC. Desondanks voldoet de situatie rond de HAC aan een aanvaardbaar geurhinderniveau en aan de ambitie van de gemeente voor de Binckhorst. De sectorale ambitie is derhalve in overeenstemming met de huidige situatie.

6. Borging in het omgevingsplan

Op de verbeelding van het omgevingsplan zijn de geurcontouren van de HAC, de AVR en De Zwart opgenomen, zoals beschreven in paragraaf 4 en welke in overeenstemming zijn met de vergunde activiteiten. In de bijbehorende regel is opgenomen dat geurgevoelige objecten binnen deze geurcontour niet zijn toegestaan. Specifiek voor de HAC zijn twee geurcontouren op de verbeelding opgenomen: de contour van $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel en $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel, uitgaande van de vergunde activiteiten. In de regels is opgenomen dat geurgevoelige objecten niet zijn toegestaan binnen de geurcontour van $7,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel. Voor de overige bedrijven (zie bijlage 2 bij de regels) die geurrelevant zijn wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

Opmerking [MS1]: Waarom moet 5 op de kaart?

Om een aanvaardbaar geurhinderniveau te borgen wordt voor nieuwe bedrijven een planregel opgenomen dat het niveau van geurbelasting, op de terreingrens van de inrichting ten hoogste $0,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel voor continue bronnen of $2,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 99,99-percentiel voor discontinue geurbronnen mag bedragen.

7. Samenvatting

“Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau”

Bijlage 6:
Factsheet omgevingslawaai

Factsheet Omgevingslawaai

1. Inleiding

Bij omgevingslawaai gaat het om het beschermen van geluidsgevoelige objecten tegen ongewenst of schadelijk geluid van (in het kader van deze factsheet) wegverkeer, railverkeer en industrie. Op dit thema zijn diverse wettelijke kaders van toepassing die deze bescherming reeds waarborgen. Daarnaast is er aanvullend gemeentelijk beleid.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Omgevingslawaai:

ongewenst of schadelijk geluid buitenshuis dat door menselijke activiteiten wordt veroorzaakt, inclusief lawaai dat wordt voortgebracht door wegverkeer, spoorwegverkeer, luchtverkeer en locaties van industriële activiteiten.

Hogere waarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

Omgevingshinder:

hinder van bedrijven, waaronder onder meer geluid-, lucht- en geurhinder wordt begrepen.

Wetgeving

Wet geluidhinder (Wgh)

De Wet geluidhinder stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten – bijvoorbeeld woningen – door drie verschillende geluidsbronnen: industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan (lees: omgevingsplan) moet op grond van de artikelen 48, 57 en 76 zeker worden gesteld dat aan de verschillende normwaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. De normwaarden gelden op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plangebied.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder kent voor woningen in de zone van een gezoneerd industrieterrein een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)¹. Daarnaast kent de Wet geluidhinder in beginsel en na afweging de mogelijkheid om voor aanwezige woningen binnen de zone van het industrieterrein een

¹ Voor industrielawaai wordt in de vigerende wetgeving (Wet geluidhinder) uitgegaan van de dosismaat dB(A) als etmaalwaarde. 50 dB(A) etmaalwaarde betekent dan 50/45/40 dB(A) in respectievelijk de dag-/avond-/nachtperiode.

hogere waarde van maximaal 60 dB(A) vast te stellen. Voor geprojecteerde woningen binnen de zone kan een hogere waarde van maximaal 55 dB(A) worden vastgesteld. Een voorwaarde hiervoor is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op basis van de vigerende wetgeving kunnen op een gezoneerd industrieterrein geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden geprojecteerd.

Wegverkeer

De Wet geluidhinder kent voor woningen in de geluidzone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB². Daarnaast kent de Wet geluidhinder de mogelijkheid om voor geprojecteerde woningen binnen de zone van de weg (niet zijnde een rijksweg) een hogere waarde van maximaal 63 dB vast te stellen (binnenstedelijk gebied). Ook hierbij geldt de voorwaarde dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Binnen de zone van een rijksweg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar is de maximale ontheffingswaarde gelimiteerd tot 53 dB.

Voor bestaande woningen binnen het plangebied langs bestaande wegen (zonder dat er sprake is van aanleg/reconstructie van een weg) gelden formeel geen grenswaarden. Maar als uitgangspunt kan worden gehanteerd dat een geluidsbelasting van meer dan 68 dB als gevolg van het wegverkeer als ontoelaatbaar kan worden geacht (een en ander ook te bezien in het kader van het gemeentelijk beleid en de geluidsanering in het kader van de Wet geluidhinder (geen rijkswegen) en de Wet milieubeheer (rijkswegen).

Binnen de Wet geluidhinder heeft een weg waarvoor een maximale rijsnelheid van 30 km/uur geldt geen geluidzone. Formeel is dan de Wet geluidhinder niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het blijkens jurisprudentie wel vereist deze wegen in het akoestisch onderzoek te betrekken.

Spoorwegverkeer

De Wet geluidhinder kent voor nieuwe woningen in de geluidzone van een spoorweg een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Daarnaast kent de Wet geluidhinder de mogelijkheid om voor geprojecteerde woningen binnen de zone van de spoorweg een hogere waarde van maximaal 68 dB vast te stellen. Ook hierbij geldt de voorwaarde dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de spoorweg onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

² De geluidsbelasting voor het weg- en railverkeer wordt uitgedrukt in de dosismaat dB Lden. De berekende geluidsbelasting in de dag-/avond-/nachtperiode wordt daarbij energetisch uitgemiddeld waarbij er voor de avond- en nachtperiode een toeslag van respectievelijk 5 en 10 dB is verwerkt in de uitmiddeling. De waarde Lden en etmaalwaarde zijn niet helemaal vergelijkbaar (wel bij benadering). Bij de berekening conform de Wet geluidhinder wegverkeer wordt in de normstelling rekening gehouden met het stiller worden van het verkeer in de toekomst (dit via een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder).

Voor bestaande woningen binnen het plangebied langs bestaande spoorwegen (zonder dat er sprake is van aanleg/reconstructie van een spoorweg) gelden formeel geen grenswaarden. Maar als uitgangspunt kan worden gehanteerd dat een geluidsbelasting van meer dan 68 dB als gevolg van het spoorwegverkeer als ontoelaatbaar kan worden geacht (een en ander ook te bezien in het kader van het gemeentelijk beleid en de geluidsanering in het kader van de Wet milieubeheer).

Crisis- en herstelwet

In de zevende tranche van de Crisis- en herstelwet is de Binckhorst opgenomen als pilot voor het vaststellen van een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte³. In artikel 7d is gesteld dat (tijdelijk) ontheffing kan worden verleend tot 65 dB(A), 63 dB en 68 dB voor respectievelijk industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorwegverkeerslawaai. Artikel 7c, lid 9 bepaalt dat de (tijdelijke) ontheffing voor de maximaal vast te stellen hogere waarde deel moet uitmaken van het bestemmingsplan (lees: omgevingsplan). Hierbij is tevens de bepaling in artikel 7c, lid 9, c, 2^o van belang waarin is bepaald dat het ten aanzien van het detailniveau van het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de ontheffing kan worden aangesloten bij het detailniveau van het bestemmingsplan met verruimde reikwijdte (lees: omgevingsplan).

De opname van de Binckhorst in de Crisis- en herstelwet betekent niet dat de totale regels van de Wet geluidhinder buiten werking zijn gesteld⁴. De gangbare procedures (dus ook de hogere waardeprocedure indien aan de orde) moeten worden doorlopen zolang de Wet geluidhinder van toepassing is. Het akoestisch onderzoek kan zich dan richten op de vast te stellen hogere waarde per deelgebied (en niet op een hogere waarde op een hoog detailniveau).

Activiteitenbesluit milieubeheer

Op grond van artikel 8.40 Wet milieubeheer zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit) zijn voor bepaalde typen inrichtingen rechtstreeks geldende geluidgrenswaarden opgenomen. Voor de inrichtingen en activiteiten die onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen, gelden in zijn algemeenheid de volgende grenswaarden:

³ In eerste instantie was hiervoor de gelijktijdige ontwikkeling van de infrastructuur (de aanleg van de Rotterdamsebaan) en de verwachte (gelijktijdige) planologische ontwikkeling binnen het bestemmingsplan De Binckhorst de aanleiding. De Rotterdamsebaan is inmiddels een autonome ontwikkeling. In deze situatie kan de Crisis- en herstelwet vooral worden ingezet om de tijdelijke overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde voor de geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein te onderbouwen.

⁴ Zodra de Omgevingswet van kracht wordt, zal de Wet geluidhinder worden ontmanteld (zie ook paragraaf 9.2.4.). Afhankelijk van het overgangrecht zullen voor recentelijk vastgestelde omgevingsplannen afzonderlijke regels (nu nog niet bekend) kunnen gaan gelden.

	Dagperiode [dB(A)]	Avondperiode [dB(A)]	Nachtperiode [dB(A)]
$L_{A,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{A,LT}$ in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
$L_{A,max}$ in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

Voor tankstations gelden aangepaste grenswaarden. Deze zijn weergegeven in de volgende tabel:

	Dagperiode (07:00 – 21:00 uur)	Nachtperiode (21:00 – 07:00 uur)
$L_{A,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen [dB(A)]	50	40
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen [dB(A)]	70	60

Gemeentelijk beleid

Gebiedsgericht Milieubeleid (RIS 127626)

Het gebiedsgericht milieubeleid beschrijft welke milieukwaliteit op welke plek gewenst is. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gebiedstypen. De Binckhorst is in zijn geheel aangewezen als gebiedstype werken. Deze indeling is – gelet op de transformatieopgave – niet meer actueel. Gelet op de uitgangspunten van de Gebiedsaanpak Binckhorst (zie verder onder confrontatie A) kan aansluiting worden gezocht bij een tweetal andere gebiedstypen. Voor de Trekvlietzone is het gebiedstype “Gemengd Wonen” het meest van toepassing. Dit gebiedstype kent een beperkte mate van functiemenging. De belangrijkste functie is wonen en de voorzieningen in het gebied staan in beginsel ten dienste van het gebied zelf. Daarnaast zijn er ook bedrijven aanwezig die zich met hun activiteiten op de rest van de stad richten. Van het beperkte verzorgingsgebied hebben zij echter een geringe verkeer aantrekkende werking en veroorzaken ze weinig overlast voor de omgeving.

Voor de overige deelgebieden is het gebiedstype “Gemengd Werken” het meest van toepassing. In deze gebieden zijn alle stedelijke functies gecombineerd: wonen, werken en recreëren. Het accent ligt op de economische en recreatieve functies, daarnaast wordt er gewoond.

Het gebiedsgericht milieubeleid maakt onderscheid tussen drie verschillende ambitieniveaus:

- Basis: ambities die aansluiten bij de bestaande wet- en regelgeving en het bestaande gemeentelijk beleid
- Extra: ambities die een stuk verder gaan dan het wettelijk minimum
- Maximaal: de maximaal haalbare ambitie voor een thema

Ten aanzien van het aspect omgevingslawaai (geluid) zijn de volgende ambitieniveaus van toepassing:

“Gemengd Wonen”: Extra

Binnenniveau: 35 dB(A), etmaalwaarde

Verkeerslawaai: rumoerig tot rustig

Spoorweglawaai: rumoerig tot rustig

Industrie (gezoneerd): 50 dB(A), etmaalwaarde

Industrie (incl. horeca, gecumuleerd, niet gezoneerd): rumoerig tot rustig

Geen verruimingsmogelijkheden

“Gemengd Werken”: Basis

Binnenniveau: 35 dB(A), etmaalwaarde

Verkeerslawaai: voorgevel maximaal 65 (dB (A), etmaalwaarde met ontheffing

Spoorweglawaai: 70 dB(A), etmaalwaarde met ontheffing

Industrie (gezoneerd): in de zone maximaal 65 dB(A) etmaalwaarde op gevel , buiten zone maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde op gevel

Industrie (incl. horeca, gecumuleerd, niet gezoneerd): op terreingrens maximaal 60 dB(A)

etmaalwaarde, op gevel maximaal 50 dB(A), etmaalwaarde

Wel verruimingsmogelijkheden: “Stad en milieubenadering of Handreiking industrielawaai en vergunningverlening”.

Haags beleid hogere waarden Wet geluidhinder (RIS 179917):

De Wet geluidhinder kent een stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor omgevingslawaai. Overschrijding van de maximale grenswaarden is niet toegestaan, overschrijding van de voorkeursgrenswaarden kan onder voorwaarden wel worden toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervoor ontheffing verlenen en een hogere waarde vaststellen mits aan bepaalde voorwaarden (de criteria voor ontheffing) wordt voldaan. In zijn algemeenheid kan een hogere waarde alleen worden verleend als maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen onvoldoende doeltreffend zijn, of als de maatregelen op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren stuiten. Om ervoor te zorgen dat ook in hoogbelaste woningen een leefbare woonsituatie blijft bestaan, worden in het Haags beleid hogere waarden aanvullende voorwaarden gesteld, zoals:

- een geluidsgevoelig object beschikt over tenminste 1 geluidsluwe gevel of een gelijkwaardige oplossing;
- een dove gevel betreft geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder;
- de gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal $L_{cum} = 68$ dB.

In het algemeen vindt de uitwerking van het hogere waarden beleid plaats als er sprake is van een redelijk gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp. Een geluidsluwe gevel is niet in alle situaties zonder meer haalbaar. Per locatiespecifiek bouwplan dient naar een technisch haalbare en uitvoerbare uitwerking te worden gezocht. Dit onderzoek is een opgave die initiatiefnemers van een ontwikkeling in een vroegtijdig stadium moeten verrichten. De eis van de geluidsluwe gevel stelt in het algemeen bijzondere, concrete eisen aan de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

In alle gevallen waarbij er voor een bouwplan een hogere waarde wordt vastgesteld dient het geluidsniveau binnen in geluidsgevoelige ruimten te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 daar aan stelt.

Voor transformatie van kantoren naar woonbestemmingen kunnen ten opzichte van de eisen van het

Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de eisen van geluidwering en binnenniveau afwijkende eisen worden gesteld. Deze eisen kunnen in nader overleg met de gemeente op basis van het gemeentelijk beleid met betrekking tot transitie van kantoren naar woonfuncties nader worden ingevuld.

Beleid hogere grenswaarden Wet geluidshinder (RIS 179918)

Een directe doorwerking van de plandrempel van 68 dB als maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting leidt voor bouw- en bestemmingsplannen in hoogbelaste gebieden echter tot ongewenste knelpunten en een blokkade voor deze plannen. Om tegemoet te komen aan plannen in hoogbelaste gebieden wordt de maximaal aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting gesteld op 69,5 dB. Dit is in overeenstemming met de wettelijke lijn die onder andere ook bij wegreconstructies en industrielawaai wordt gehanteerd en waarbij de zogenaamde 'akoestische herkenbaarheid' een belangrijk criterium is. Een toename van de geluidsbelasting met 1,5 dB wordt vanuit de optiek van 'akoestische herkenbaarheid' als niet significant gezien, omdat dit net hoorbaar is. Een toename van meer dan 1,5 dB wordt als extra hinder ervaren.

Actieplan omgevingslawaai 2015-2018 (RIS 290689)

In de Wet geluidshinder is voorgeschreven dat er op basis van de geluidskarten een actieplan geluid moet worden opgesteld. Deze verplichting komt voort uit de implementatie van Europese wetgeving nu in de Wet geluidshinder.

Het actieplan geluid heeft wettelijk de status van beleidsdocument en dient te gaan over prioritaire problemen en is met name gericht op de aanwezige wegen en planologische situatie op de peildatum voor de geluidkartering en het actieplan (dat 1 keer per 5 jaar wordt vastgesteld; de eerstvolgende herijking is in 2017/2018).

Van een prioritair probleem is sprake als er een relevante grenswaarde wordt overschreden. In de Wet geluidshinder is het begrip relevante grenswaarde vertaald als plandrempel. Voor het actieplan kiest Den Haag voor de aanpak van de meest urgente knelpunten. Urgente knelpunten zijn situaties waar een plandrempel van 68 dB wordt overschreden. Dit is de bovengrens uit de Wet geluidshinder (binnenstedelijk) waarbij woningbouw onder voorwaarden kan worden toegestaan. Deze waarde ligt boven de streefwaarde voor sanering (60 dB).

Doelstelling van het actieplan is dat het aantal (ernstig) gehinderden en slaapgestoorden niet toeneemt en zo mogelijk afneemt. In de praktijk vertaalt zich dit in de verplichting om bij nieuwe ontwikkelingen ook het aantal (ernstig) gehinderden en slaapgestoorden (evenals de wijzigingen daarin) in beeld te brengen. Hinder en ernstige hinder treedt op bij geluidsniveaus boven de 53 dB (wegverkeerslawaai) en 55 dB(A) industrielawaai, als deze in overeenstemming met de ministeriële Regeling omgevingslawaai wordt vastgesteld. De kans op slaapverstoring treedt op bij niveaus boven de 48 dB (wegverkeerslawaai) en 50 dB(A) (industrielawaai) op de gevel. Door het toepassen van voldoende geluidwering (voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit 2012) zal voor nieuwe woningen de kans op slaapverstoring worden beperkt.

In het kader van grootschalige gebiedsontwikkelingen wordt de toe-/afname van het (potentieel) aantal gehinderden meestal in beeld gebracht via een (al dan niet verplichte) milieueffectrapportage (MER).

De verandering wordt daarbij afgezet tegen de situatie die optreedt bij autonome ontwikkeling (de referentiesituatie).

Tevens moet daarbij worden ingegaan op mogelijke maatregelen met als streven het niet laten toenemen en zo mogelijk afnemen van het aantal (ernstig) gehinderden en slaapgestoorden, om zoveel mogelijk te voorkomen dat ongewenste nieuwe geluidhindersituaties ontstaan.

In het kader van de organische ontwikkelingen die binnen het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt is het op voorhand niet mogelijk het aantal (ernstig) gehinderden en slaapverstoorden te bepalen. Omdat de plan- en beleidsregels doelvoorschriften stellen met betrekking het toelaatbare binnenniveau in geluidsgevoelige vertrekken en daarnaast woningen een geluidsluwe gevel dienen te hebben, zal het aantal slaapverstoorden niet in een relevante mate toenemen. Een eventuele verandering in het aantal (ernstig) gehinderden laat zich op voorhand niet kwantificeren. Binnen de toetsing van vergunningaanvragen en de periodieke monitoring is dat wel mogelijk.

Sectorale ambitie

De kaders voor de ambitie voor de Binckhorst zijn gelegen in zowel wetgeving als gemeentelijk beleid. De akoestische ambities verschillen zo tussen de deelgebieden dat geen algemene ambitie voor de Binckhorst te formuleren is. Dit met uitzondering van de ambitie die voortvloeit uit het Actieplan omgevingslawaai dat het aantal (ernstig) gehinderden niet toeneemt en zo mogelijk afneemt.

Beleidsambitie deelgebieden:

Voor de Trekvlietzone ligt de ambitie op een rumoerig tot rustig woon-, werk- en leefklimaat, passend bij de gebiedsambitie om te komen tot een transformatie naar een gemengd woon-werkgebied.

Voor de overige deelgebieden gaat de gebiedsambitie eveneens uit van transformatie, maar ligt de nadruk meer op economische activiteiten dan op wonen. De geluidsambitie die hier bij aansluit is een rumoerig, levendig woon-, werk- en leefklimaat. Geluidgevoelige objecten mogen de economische activiteiten niet in de weg staan.

In zowel de uitwerking van het gebiedsgerichte milieubeleid, het ontheffingenbeleid als in het actieplan omgevingslawaai wordt de geluidsbelasting beoordeeld op basis van het equivalente geluidsniveau. Bij het beoordelen van het thema omgevingslawaai aan de ambitie, zal dan ook gebruik gemaakt worden van het equivalente geluidsniveau. Daarbij wordt aangesloten bij de zogenoemde Miedema-methode, die is beschreven in hoofdstuk 2 van bijlage 1 bij het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Deze methode wordt als volgt toegepast:

Trekvlizone:

Rustig tot levendig woon-, werk- en leefklimaat: gecumuleerde geluidsbelasting richtwaarde L_{cum} = 50 tot 55 dB. Relevante bronnen zijn hier het wegverkeer en de lokale bedrijven.

Overige deelgebieden:

Rumoerig tot levendig woon-, werk- en leefklimaat: gecumuleerde geluidsbelasting richtwaarde L_{cum} = 55 tot 70 dB. Gelet op de plandrempel in het actieplan Omgevingslawaai wordt dit laatste getal echter bijgesteld tot 68 dB. De bijdrage van de verschillende bronnen (wegverkeer, railverkeer, industrie, bedrijven) varieert binnen de overige deelgebieden.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

Voor de Trekvlietzone is in het gebiedsgericht milieubeleid als ambitie genoemd een rustig tot levendig woon-, werk- en leefklimaat. Voor de overige gebieden is in het gebiedsgericht milieubeleid als ambitie een rumoerig, levendig woon-, werk- en leefklimaat opgenomen, waarbij geluidsgevoelige objecten economische activiteiten niet in de weg mogen staan. In de gebiedsvisie (gebiedsaanpak) is ten aanzien van omgevingslawaai (onderdeel industrielawaai) opgenomen dat er in de Binckhorst ruimte is voor bedrijven om zich te vernieuwen mits sprake is van een afname van de omgevingshinder. Ten behoeve van deze ambitie wordt voor de overige deelgebieden het volgende toegevoegd aan de ambitie: Bestaande bedrijven streven bij vernieuwing naar een afname van het omgevingslawaai.

4. Bestaande situatie

Trekvlizone

Wegverkeerslawaai

Na de aanleg van de Rotterdamsebaan, zal van de Maanweg tot de tunnelmond langs de Binckhorstlaan een gebied van ongeveer 15 meter diep, gemeten van de rand van de weg een geluidsbelasting van maximaal 63 dB ontvangen (als gevolg van bovengronds verkeer). Ter hoogte van de gevelrooilijn van de eerstelijns bebouwing langs de Binckhorstlaan ligt deze geluidsbelasting dus lager dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidsbelasting. Door de afschermdende werking van de eerstelijnsbebouwing zal de geluidsbelasting daarachter sterk afnemen, tot beneden de voorkeursgrenswaarde.

Tussen de tunnelmond en de noordelijke begrenzing van het plangebied zal een gebied van ongeveer 160 meter diep, gemeten van de rand van de weg, een geluidsbelasting tussen de 48 en 67 dB ontvangen. Een gebied van ongeveer 35 meter diep, gemeten van de rand van de weg, ontvangt een geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingsniveau van 63 dB. Ter hoogte van de gevelrooilijn van de eerstelijns bebouwing zal dus nog juist aan het maximale ontheffingsniveau kunnen worden voldaan. Door deze eerstelijns bebouwing ontstaat een geluidschaduw, waardoor daarachter het geluidsniveau snel tot lager dan de voorkeursgrenswaarde zal afnemen.

Na de aanleg van de Rotterdamsebaan, zal van de Binckhorstlaan tot de westelijke begrenzing van het plangebied een gebied van ongeveer 130 meter diep, gemeten van de rand van de Mercuriusweg en Neherkade, een geluidsbelasting tussen de 48 en 68 dB ontvangen. Een gebied van ongeveer 30 meter diep, gemeten van de rand van de weg, zal daarbij een geluidsbelasting van meer dan 63 dB ontvangen. Ter hoogte van de eerstelijns bebouwing zal dus aan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidsbelasting kunnen worden voldaan. Ook hierbij geldt dat de eerstelijns bebouwing voor een zodanige afscherming zal zorgen, dat daarachter het geluid snel tot onder de voorkeursgrenswaarde zal zakken.

De geluidsbelasting door het verkeer op de snelweg A12 ligt binnen de Trekvlietzone lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting door het railverkeer ligt binnen de trekvlietzone lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op grond van de Wet geluidhinder.

Zoneringsplichtig Industrielawaai

De Trekvlietzone wordt beïnvloed door de geluidbronnen op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid. Tussen de Junostraat en de Jupiterkade ligt aan de westzijde van de Binckhorstlaan een gebied van ongeveer 15 meter, gemeten van de rand van de weg, waar de geluidsbelasting door het gezoneerde industrieterrein hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Deze geluidsbelasting binnen de zone volgt uit het zonebeheersmodel (meest actuele versie), dat bij de Omgevingsdienst Haaglanden in beheer is. Voor het overige ligt de geluidsbelasting door de zoneringsplichtige industrielawaabronnen binnen de Trekvlietzone lager dan de voorkeursgrenswaarde, of de maximale ontheffingswaarde.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting door het zoneringsplichtige wegverkeer, railverkeer en industrielawaai ligt binnen de Trekvlietzone op geen enkele plek ter hoogte van de eerstelijns bebouwing hoger dan de plandrempel van $L_{cum}=68$ dB.

Niet zoneringsplichtig industrielawaai

In de Trekvlietzone zijn in de bestaande situatie verschillende bedrijven gesitueerd. Het merendeel van deze bedrijven heeft slechts een beperkt akoestisch invloedsgebied. Bij de projectie van geluidsgevoelige objecten binnen dit deelplangebied, zal aandacht besteed moeten worden aan de geluidsgebruikruimte die samenhangt met Banketbakkerij Maison Kelder in verband met de nachtelijke activiteiten, de constructiewerkzaamheden bij de bedrijven aan de Jupiterstraat en jachtwerf De Haas en evenementen in het Mooov-complex.

Gasfabriekterrein en omgeving, Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Binckhorst Haven & Maanplein

Wegverkeerslawaai

Na de aanleg van de Rotterdamsebaan, zal van de Maanweg tot de tunnelmond langs de Binckhorstlaan een gebied van ongeveer 15 meter diep in Binckhorsthaven en Maanplein, gemeten van de rand van de weg een geluidsbelasting van meer dan 63 dB ontvangen. Ter hoogte van de eerstelijns bebouwing langs de Binckhorstlaan in dit deelplangebied ligt deze geluidsbelasting dus lager dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidsbelasting. Door de eerstelijnsbebouwing zal de geluidsbelasting daarachter sterk afnemen, tot beneden de voorkeursgrenswaarde.

Tussen de tunnelmond en de noordelijke begrenzing van het plangebied zal een gebied van ongeveer 130 meter diep, gemeten van de rand van de weg, een geluidsbelasting tussen de 48 en 67 dB ontvangen. Een gebied van ongeveer 20 meter diep, gemeten van de rand van de weg, ontvangt een geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingsniveau van 63 dB. Ter hoogte van de eerstelijns bebouwing zal dus nog juist aan het maximale ontheffingsniveau kunnen worden voldaan. Door deze eerstelijns bebouwing ontstaat een geluidschaduw, waardoor daarachter het geluidsniveau snel tot lager dan de voorkeursgrenswaarde zal afnemen.

De geluidsbelasting door het verkeer op de snelweg A12 ligt binnen de Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Binckhorsthaven en Maanplein over een gebied van ongeveer 200 meter gemeten vanaf de westelijke rand van de snelweg boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Plaatselijk heeft de bestaande eerstelijnsbebouwing een afscherpende werking waardoor in dat geval de afstand kleiner is. Binnen een gebied van maximaal meter dieper het plangebied in ligt de geluidsbelasting tussen het niveau van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (53 dB)

Gelet op het voorgaande is voor het deelgebied Gasfabriekterrein en omgeving, Spoorboogzone,

Begraafplaatszone, Binckhorsthaven en Maanplein voor de gronden direct grenzend aan de A12 een verruiming van de maximaal toegestane gecumuleerde geluidsbelasting zoals opgenomen in de sectorale ambitie.

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting door het railverkeer ligt in een gebied van ongeveer 50 meter, gemeten vanaf de rand van de spoorweg, binnen het Maanplein, de Begraafplaatszone en de Spoorboogzone, hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Binnen een afstand van ongeveer 200 meter kan de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Plaatselijk heeft de bestaande eerstelijnsbebouwing een afscherpende werking waardoor in dat geval de afstand kleiner is.

Zoneringsplichtig Industrielawaai

De Begraafplaatszone en Binckhorsthaven en Maanplein worden beïnvloed door de geluidbronnen op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid. Een gedeelte van Binckhorsthaven en Maanplein maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein. Bovendien ligt een groot gedeelte van dit deelplangebied binnen de zone en is de geluidsbelasting daar hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). BAM en Basal zijn gevestigd binnen het gezoneerde industrieterrein.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting door het zoneringsplichtige wegverkeer, railverkeer en het gezoneerde industrielawaai ligt op geen enkele plek ter hoogte van de eerstelijns bebouwing hoger dan de plandrempel van 68 dB binnen de Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Binckhorsthaven en Maanplein.

Niet zoneringsplichtig industrielawaai

In de Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Binckhorsthaven en Maanplein zijn in de bestaande situatie verschillende bedrijven gesitueerd. Het merendeel van deze bedrijven heeft slechts een beperkt akoestisch invloedsgebied. Bij de projectie van geluidsgevoelige objecten binnen deze deelplangebieden, zal aandacht besteed moeten worden aan de geluidsgebruikruimte die samenhangt met de afvaloverslagen in Binckhorst Haven en het Gasfabriekterrein, het rangeerterrein, de tankstations aan de Binckhorstlaan en de Maanweg en het afvalbrengstation van de HMS op het Gasfabriekterrein.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

In het voorgaande is de bestaande situatie binnen de deelplangebieden beschreven. Uit deze beschrijving kan worden opgemaakt dat de geluidsbelasting door de verschillende deelbronnen binnen de Trekvlietzone en de gecumuleerde geluidsbelasting lager ligt dan de maximale ontheffingswaarde en de plandrempel. Daarmee kan de akoestische kwaliteit van de leefomgeving in dit gebied gekenmerkt worden als rustig tot levendig.

De geluidsbelasting door de snelweg A12 ligt in een deel van de Spoorboogzone, het Begraafplaatsterrein en het Maanplein hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Voor het overige ligt deze lager dan deze maximale ontheffingswaarde en de plandrempel. Het akoestische woon- en leefklimaat kan daarmee worden gekenmerkt als rumoerig en levendig.

Bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen het omgevingsplangebied zal in het merendeel van de gevallen een hogere waarde moeten worden verleend voor de geluidsbelasting door één of

meerdere zoneringsplichtige geluidbronnen. Bovendien moet in een aantal gevallen, bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten in de omgeving van bestaande inrichtingen, aandacht worden besteed aan de geluidruimte die deze bedrijven toekomt. Dit geldt met name in de volgende gevallen:

- In de Trekvlietzone bij geluidsgevoelige objecten nabij:
 - Maison Kelder;
 - De constructiebedrijven aan de Jupiterweg;
 - Jachtwerf De Haas;
 - Het complex MOOOV;
- In de overige deelgebieden bij geluidsgevoelige objecten nabij:
 - de afvaloverslagen op het Gasfabriekterrein en Binckhorst Haven;
 - het afvalbrengrstation op het Gasfabriekterrein;
 - het rangeerterrein in de Spoorboogzone;
 - de tankstations aan de Binckhorstlaan en de Maanweg.

6. Borging in omgevingsplan

In de regels van het omgevingsplan worden verschillende regels opgenomen om de randvoorwaarden die volgen vanuit wetgeving en gemeentelijk beleid goed te borgen. Het gaat om:

1. de maximale geluidsbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid: deze bedraagt maximaal 55 dB(A);
2. de maximale gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de exploitatie van bedrijven in het plangebied: deze bedraagt maximaal 55 dB(A) op de grens van het deelgebied Trekvlietzone;
3. de maximale gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd: deze bedraagt maximaal 55 dB in het deelgebied Trekvlietzone. Uitzondering vormt de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg, waar de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, maximaal 68 dB bedraagt;
4. situaties waar de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van een bestaand bedrijf met een richtafstand groter dan 10 meter meer bedraagt dan 55 dB, maar niet meer dan 68 dB: in die gevallen mag worden afgeweken van het bepaalde onder 2 en 3;
5. de maximale gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd: deze bedraagt maximaal 68 dB.

7. Samenvatting

Ambitie Trekvlietzone

“Een rustig tot levendig woon-, werk- en leefklimaat, met uitzondering van een tweetal stroken direct grenzend aan de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg”

Ambitie Gasfabriekterrein en omgeving, Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Binckhorst Haven & Maanplein:

“Een levendig woon-, werk- en leefklimaat, waarbij geluidsgevoelige objecten economische activiteiten niet in de weg mogen staan. Bestaande bedrijven streven bij vernieuwing naar een afname van het omgevingslawaaï”

Bijlage 7:
Factsheet Ruimtelijke kwaliteit

Factsheet Ruimtelijke kwaliteit

1. Inleiding

Onder 'ruimtelijk kwaliteit' wordt vaak een hoeveelheid van factoren bedoeld, die de kwaliteit van de leefomgeving in een bepaald gebied vergroot. In het omgevingsplan Binckhorst wordt onder ruimtelijk kwaliteit verstaan de meer stedenbouwkundige invulling, zoals het ruimtelijk en functioneel raamwerk, de openbare ruimte, maar ook de uitstraling en beeldkwaliteit van het gebouwen de architectonische invulling. Ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende schaalniveaus worden bekeken: van de grootste stedenbouwkundige schaal (de structuur van het gebied), tot de kleinste architectonische (de materiaalgebruik van de gevel). Bij ruimtelijke kwaliteit wordt tevens gekeken naar identiteit en imago van het gebied, dichtheden, functiemix, bereikbaarheid, sociaalmaatschappelijke aspecten en duurzaamheidsaspecten.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Ruimtelijke kwaliteit

Voor ruimtelijke kwaliteit bestaat geen eenduidige definitie, het begrip is volledig context- en tijdgebonden. De ruimtelijke kwaliteit van een plek of een gebied wordt bepaald door de mate waarin gebruikers zich thuis of welkom voelen, of de mate waarin uiteenlopende groepen gebruikers bezit kunnen nemen van de openbare ruimte en van voorzieningen ener een gevoel van betrokkenheid en gebondenheid ontstaat.

FSI (bebouwingsintensiteit):

Om de stedelijkheid van een gebied te beoordelen wordt vaak gebruik gemaakt van de indicator: FSI. De Floor Space Index, kortweg FSI, is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. Hoe hoger de FSI, hoe stedelijker een gebied.

Rijksbeschermd stadsgezicht

Een gebied, dat bij besluit van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieu is aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Een gebied, zoals op een kaart aangegeven, dat bij besluit van de gemeenteraad van Den Haag is aangewezen als beschermd stadsgebied.

Rijksmonument

Gebouwen of andere objecten die om hun nationale cultuurhistorische waarde door de rijksoverheid zijn aangewezen als beschermd monument.

Gemeentelijk monument

Gebouwen of andere objecten die om het regionale of plaatselijke belang door de gemeente zijn

aangewezen als beschermd monument.

Wetgeving

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit bestaat geen wetgeving voor de elementen van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van een bestemmingsplan is daarom het beoordelingscriterium een 'goede ruimtelijke ordening'. Met de verbrede reikwijdte van het omgevingsplan Binckhorst wordt dat het criterium 'een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving'.

Gemeentelijk beleid

Agenda Ruimte voor de Stad

Eind 2016 is de Agenda Ruimte voor de Stad vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee heeft Den Haag weer een geactualiseerde lange termijn agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De agenda Ruimte voor de Stad geeft aan hoe we omgaan met demografische trends van groei van steden en grote vraag naar woningen (verwachte groei van 3.000-5.000 inwoners per jaar in Den Haag voor de komende decennia). Er worden strategische keuzes gemaakt over waar wordt verdicht en dat verdichting samen dient te gaan met kwaliteit van de leefomgeving en dat wordt ingezet op innovatieve kenniseconomie en toerisme, duurzaamheid, energietransitie, duurzame mobiliteit en buitenruimte.

Uitvoeringsplan Duurzame stedenbouw (RIS 251777)

Het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw is door het college vastgesteld als uitwerking van de Kadernota Duurzaam Den Haag uit 2009.

Het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw geeft een praktische en stimulerende invulling aan duurzame stedenbouw in Den Haag. Het noemt de belangrijkste principes van duurzame stedenbouwen gaat in op voor Den Haag relevante opgaven op het vlak van energie, kust, klimaat engroen, bewegen en bouwen en hergebruik.

Energie

In het Uitvoeringsplan Duurzame Stedenbouw wordt het uitbreiden én koppelen van collectieve warmtenetten als grote kans benoemd. Meer informatie over de ambities van het thema energie zijn opgenomen op de factsheet Energie, klimaat en circulariteit.

Klimaat en groen:

Flexibele vormen van waterbeheer en aandacht voor koeling spelen een grote rol bij klimaatadaptatie in de stad. Een robuuste stedelijke groen- en waterstructuur is daarbij van groot belang: op stedelijke schaal zijn stadsparken en landgoederen koelte-eilanden in de stad. Op microniveau helpen de detaillering van de stedelijke ruimte en materiaalgebruik bij het beperken van wateroverlast en opwarming. Mogelijke maatregelen zijn waterpleinen, groene daken, verticale (gevel) tuinen en toepassing van materialen met een goede waterdoorlaatbaarheid en hoog reflectie gehalte. De strategie voor een klimaatbestendige stad is opgenomen in het Uitvoeringsplan Klimaatbestendig Den Haag (RIS2524270) en het Actieprogramma Klimaatbestendige stad (RIS 283893, bijlage 2). De opgave is om bij (her)ontwikkeling van de stad klimaatbestendigheid mee te nemen als kans. Zo kunnen we meegroeien met klimaatverandering. Dat bespaart niet alleen kosten, maar kan bovendien meerwaarde opleveren in de vorm van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Meer informatie over de ambities van het thema klimaat en groen zijn opgenomen op de factsheets Energie en klimaat en circulariteit en Natuur en groen.

Bewegen

Duurzame stedenbouw geeft vorm aan een openbare ruimte die uitnodigt tot schone en gezonde vormen van bewegen. Op stedelijk niveau ligt de nadruk op het vormgeven van het netwerk van langzaam verkeersroutes. Verder wordt dit verbeterd door aantrekkelijke looproutes tussen openbaar vervoerhaltes en belangrijke stedelijke functies. Een duurzame stad nodigt uit tot gezond gedrag. De mogelijkheden voor spelen, recreatief bewegen en sporten in de leefomgeving zijn daarvoor belangrijk. Duurzame stedenbouw raakt op dit punt aan het Haagse sportbeleid. Dat zet in op een integraal programma voor sport, leisure en een sportief ingerichte (semi-)openbare ruimte.

Bouwen en hergebruik

Hergebruik van leegstaande gebouwen is de komende jaren een belangrijke bouwopgave. Dit biedt kansen voor duurzaamheid omdat hergebruik gunstig is voor het gebruik van grondstoffen, sociale cohesie (wanneer bewoners na renovatie kunnen terugkeren), levendigheid (bij het omzetten van kantoren naar wonen) en versterken van historische structuren en gebouwen (herkenbaarheid). Andersom is duurzaamheid een voorwaarde voor succesvol hergebruik.

Welstandsnota

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe Welstandsnota. De opzet van de nota is enerzijds generieker dan de nota uit 2004, de nota geldt voor de hele stad. Anderzijds is de nota veel omgevings specifieker, door de criteria te koppelen aan de bestaande of gewenste toekomstige kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. In de nota kunnen daarnaast gebiedsspecifieke criteria voor de Binckhorst worden opgenomen, in de vorm van een beeldkwaliteitsplan kunnen aanvullende criteria voor een deel van de Binckhorst worden opgesteld of anderzijds een bepaling dat in een deel van het gebied geen eisen aan het uiterlijk en de plaatsing worden gesteld (welstandsvrij).

Sectorale ambitie ruimtelijke kwaliteit

Het is de ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd hoogstedelijk woon-werkgebied, waarbij nieuwe woonmilieu's ontwikkeld worden die ook een intensivering van het ruimtegebruik inhouden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zowel qua ruimtelijk en functioneel raamwerk en openbare ruimte als qua uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing te passen bij een gemengd woon- werkgebied.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

De Binckhorst is een belangrijk economisch gebied in de stad. Door de strategische ligging (nabij de Haagse binnenstad en aan belangrijke hoofdinfrastructuur) en het bijzondere karakter (economische motor, transformatiegebied) heeft het gebied betekenis op verschillende schaalniveaus. De stedenbouwkundige ambities zijn om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd gebied waarbij nieuwe stedelijke milieus worden ontwikkeld en het gebied sterk geïntensiveerd wordt. Deze verdichting moet gecombineerd worden met een duurzame energievoorziening, een robuuste stedelijke groen- en waterstructuur, een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en het zoveel mogelijk hergebruiken van leegstaande gebouwen. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient behouden te blijven. De Binckhorstlaan krijgt de uitstraling van een stedelijke boulevard, de kades worden openbaar en langs de Trekvlies komt een waterfrontpark.

In de gebiedsvisie wordt op meerdere plekken gesproken over (zaken die raken aan) de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De infrastructuur en openbare ruimte worden benoemd als de hoofdingrediënten van het ruimtelijk raamwerk. De ambities in de gebiedsvisie vormen een verfijning en aanvulling op de ambitie die hiervoor is geformuleerd op basis van het

sectorale beleid. De ambitie voor de Binckhorst als geheel wijzigt niet. De gebiedsvisie en het sectoraal beleid zijn in overeenstemming.

4. Bestaande situatie (inclusief referentiesituatie)

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 is het gebied goed ontsloten.

In de afgelopen decennia zijn er veel veranderingen in de Binckhorst geweest. Die verschillen zijn zichtbaar in de uitstraling van de gebouwen. Een aanzienlijk deel daarvan is vooral functioneel en weinig expressief. Daarentegen zijn in de Binckhorst ook voldoende gebouwen met een bijzondere historische en/of industriële uitstraling die bepaalde bouwperiodes vertegenwoordigen in het nu. De Fokkerterminal, Kasteel de Binckhorst, Bink 36 en de 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. Er wordt in het gebied zeer beperkt gewoond. Voorzieningen ondersteunen met name de bedrijfsfuncties, met uitzondering van recent gevestigde voorzieningen als Kompaan en Mama Kelly. De huidige inrichting van de openbare ruimte past bij het huidige gebruik en de bijbehorende (auto)verkeersstromen, maar ontbeert daardoor een verblijfsklimaat. Het gebied is rommelig, versteend en biedt nauwelijks comfort aan voetgangers en fietsers. De inrichting heeft 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.

Op enkele locaties is het industriële verleden duidelijk zichtbaar en overstijgt de uitstraling en beeldkwaliteit het normale niveau van een bedrijventerrein. Voorbeelden hiervan zijn de (directe omgeving van) de Caballero Fabriek en Binck 36. Het gebied rond de begraafplaats en het kasteel heeft eveneens een eigen uitstraling en beeldkwaliteit.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

De sectorale ambitie zoals die is opgenomen, neemt als uitgangspunt de transformatie naar een gemengd woon- werkgebied. Daarbij worden de bestaande kwaliteiten en waardevolle structuren zoveel mogelijk benut. Gelet op de bestaande ruimtelijke kwaliteit ligt er een opgave.

6. Borging in omgevingsplan

In het omgevingsplan is een open norm opgenomen om ruimtelijke kwaliteit te borgen: “de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied” wordt in acht genomen. Deze open norm wordt in een beleidsregel uitgewerkt. In het omgevingsplan is een aantal randvoorwaarden opgenomen waarmee ingevuld wordt wat in ieder geval onder een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied moet worden verstaan:

1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt ten minste acht meter en niet meer dan 70 meter, met dien verstande dat de minimale en maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit” is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen. In uitzondering op deze maximale hoogte zijn hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter voor de bebouwing aan de zuidzijde van de kruising van de Mercuriusweg en Binckhorstlaan toegestaan;
2. de minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding “regeling plint” zoals deze op de kaart 'Regels bebouwing' behorende bij de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven, acht meter, waarbij de plint uitsluitend uit één of twee bouwlagen mag bestaan;
3. aan de Binckhorstlaan dienen nieuwe gebouwen in de rooilijn, zoals opgenomen op de verbeelding gebouwd te worden en tevens het bepaalde onder 2 geldt;
4. langs de Trekvljet worden binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen gebouwd. **Bij Binck Eiland wordt afgeweken van deze breedte van de onbebouwde kade van 26 meter;**
5. nieuwe gebouwen hebben een floor space index (FSI) van minimaal 1. De floor space index verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit” is een verdere differentiatie van de floor space index opgenomen;
6. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
7. er moet sprake zijn van functiemenging waarbij in ieder geval voor gebieden die in de beleidsregel “ruimtelijke kwaliteit, kaart ruimtelijk en functioneel raamwerk” zijn aangewezen als primaat werken geldt dat bij herstructurering minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen, met uitzondering van entrees tot woningen.

7. Samenvatting

Ambitie Binckhorst:

“Voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit die past bij een gemengd (hoog) stedelijk milieu en die aansluit bij het industriële karakter van de Binckhorst.”

Bijlage 8:
Factsheet Wonen

Factsheet Wonen

1. Inleiding

Bij deze factsheet gaat het om het programmatische thema 'wonen'. Op dit thema is geen specifieke wetgeving van toepassing. Wel geldt het procesvereiste uit het Besluit ruimtelijke ordening in de vorm van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is er de gemeentelijke Woonvisie 2017 - 2030 waarin enkele uitspraken over het beoogde stedelijk milieu op de Binckhorst gedaan worden.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Hoogstedelijk (metropolitaan) woonmilieu:

Wonen midden tussen winkels, kantoren en (unieke) voorzieningen voor bewoners, bezoekers, werknemers en toeristen, zeer veel drukte, te zien en te beleven op straat, uitmuntend OV. Zeer hoge bebouwingsdichtheid, hoogbouw en functiemenging in gebouwen.

Centrumstedelijk woonmilieu:

Wonen tussen andere functies zoals in metropolitaan milieu, maar met meer wonen en minder kantoren. Ook andere specifieke en markante woongebouwen dan hoogbouw. Goede OV-bereikbaarheid. Goede mogelijkheden om binnen dit milieu specifieke thematische woonsferen te ontwikkelen (studentenmilieus, wonen aan zee, pioniersgebieden, woonwerkmilieus)

Sociale woningbouw:

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie).

Wetgeving

Er bestaat geen inhoudelijke wetgeving voor het subthema 'wonen' die zijn opgenomen in deze factsheet. Wel is er een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen: de ladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma en de afspraken gemaakt met de regiogemeenten in een Regionaal Structuurplan 2020. Als de ladder succesvol doorlopen is, is er sprake van een goede fysieke leefomgeving voor deze subthema's.

Provinciale regelgeving

In de provinciale Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van wonen. Wel is in artikel 2.1.1 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, dat bepaalt dat voorzien dient te worden in een actuele regionale behoefte en dat in eerste instantie binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt voorzien in die behoefte.

Beleid

Woonvisie 2017-2030

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833).

Den Haag heeft een goede uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad: een unieke ligging aan zee, een levendig centrumgebied en prettige woonwijken. De bevolking van Den Haag groeit. Dit biedt mogelijkheden om nog aantrekkelijker te worden. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op het economische vlak. Den Haag kan dit onder andere bereiken door:

- bouwen van nieuwe duurzame woningen;
- verbeteren van bestaande wijken;
- ontwikkelen van nieuwe aantrekkelijke en karakteristiek Haagse woonmilieus.

Den Haag kiest daarbij voor woningbouw voor alle lagen van de bevolking en voor mensen in allerlei verschillende levensfasen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- stedelijkheid;
- hoge dichtheden;
- vergroening en verduurzaming.

De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

Ten slotte dienen woningen bouwkundig in orde te zijn en te beschikken over voldoende gebruikskwaliteit. Bovendien worden duurzaamheid en levensloopbestendigheid steeds belangrijker. Daar passen forse ambities bij op het gebied van de woningvoorraad.

De woonvisie 2017-2030 vertaalt al deze zaken in de hoofdambitie om in 2030 een stedelijke, attractieve en inclusieve woonstad te zijn.

In de Agenda Ruimte voor de Stad is een jaarlijks netto bouwprogramma vastgesteld van 2000 tot 2500 woningen en zijn transitie- en ontwikkelgebieden aangewezen (RIS 295016). De woonvisie voegt hier voor Den Haag onderstaande kwalitatieve uitgangspunten aan toe:

- Stedelijke gezinnen, young professionals, studenten, empty-nesters en expats zijn prioritaire groepen waarvoor gebouwd wordt;
- Langjarig gemiddeld is 30% van alle nieuwbouw een sociale woning en sociale woningbouw wordt gespreid over de stad;
- De eerstvolgende jaren na vaststelling is gemiddeld 20% van alle nieuwbouw een middeldure huurwoning en 25% een koopwoning in het middensegment;
- Jaarlijks worden minimaal 200 kavels of kluswoningen uitgeven voor individuen en groepen die hun eigen woning willen bouwen;
- Er resteert¹ nog een opgave van 1900 studentenwoningen. Het merendeel hiervan zal op korte termijn worden gebouwd. Na 2020 dient de benodigde plancapaciteit voor deze doelgroep opnieuw te worden gezien;
- Waar nodig worden extra kwalitatieve eisen aan nieuwbouw gesteld. Het gaat om eisen op het gebied van duurzaamheid, aanpasbaarheid, woninggrootte en -differentiatie. Aan transformaties worden extra eisen gesteld op het gebied van lucht, geluid, duurzaamheid en differentiatie;
- Het grootste deel van de productie bestaat uit appartementen en een klein deel van het programma betreft compacte grondgebonden woningen. Tot 2020 wordt uitgegaan van een verhouding van 80:20. Na 2020 kan nog beperkt in de vraag naar grondgebonden woningen worden voorzien.

¹ Bij vaststelling op 29 juni 2017

De woonvisie benoemt het gebied tussen en rondom de drie grote treinstations van Den Haag als kans om een forse uitbreiding van het hoogstedelijk metropolitaan en centrum-stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit gebied, waartoe het noordelijk deel van de Binckhorst wordt gerekend, levert een cruciale bijdrage aan de levendigheid van Den Haag door:

- een sterke gecombineerde inzet op groei van innovatieve bedrijven, hoger onderwijs, kennisinstellingen en werkgelegenheid;
- ruimte voor hoogstedelijk metropolitaan wonen;
- versterking van vrijetijdsvoorzieningen;
- verdere toename van het aantal studenten.

De Binckhorst als geheel biedt een voor Den Haag uniek creatief en rauw karakter. In de woonvisie wordt uitgegaan van uitbreiding van de woonfunctie door het toevoegen van een mix van stedelijke woon-werkmilieus die bij het karakter van de Binckhorst past. Behoud van de industriële en creatieve sfeer rondom de Binckhaven, voldoende aanbod van bedrijfsruimten, de verbinding met het centrum en bereikbaarheid in het algemeen zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden.

Richtlijn aanpasbaar bouwen

In 2009 is de 'Richtlijn aanpasbaar bouwen' vastgesteld. Alle nieuwbouwwoningen moeten aan deze richtlijn voldoen (RIS 168711). Met deze richtlijn wordt geborgd dat woonruimte zodanig ontworpen wordt dat, wanneer een bewoner dat nodig heeft (door tijdelijke of permanente fysieke beperkingen), aanpassingen op eenvoudige en daardoor relatief goedkope wijze kunnen plaatsvinden. Met de aanpassing van het Bouwbesluit in 2012 zijn de eisen uit de Richtlijn aanpasbaar bouwen (deels) opgenomen zijn in het Bouwbesluit. Hierdoor is het stellen van aanvullende regels in het omgevingsplan niet mogelijk

Sectorale ambitie Wonen

De kaders voor de ambitie voor de Binckhorst zijn met name gelegen in beleidsdocumenten. Er zijn geen wettelijke regels die harde grenzen stellen. Wel moet de ambitie passen bij de ladder voor duurzame verstedelijking (zowel opgenomen in het Bro als de provinciale Verordening Ruimte), die tot doel heeft om overprogrammering te voorkomen. De algemene woonambitie voor de Binckhorst is het transformeren van de Binckhorst van een bedrijventerrein naar een gemengd woon/werkgebied. Per deelgebied kunnen er andere accenten gelegd worden, maar voor het hele gebied geldt dat ingezet wordt op transformatie. Er is strijd met een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving als de toe te voegen woningaantallen de markt vraag ruimschoots overschrijden. De beleidsambitie voor de gehele Binckhorst is als volgt: De Binckhorst wordt een stedelijk woon-werkgebied waar gemengd (zowel in woninggrootte als in prijsklasse) wordt gebouwd waarbij de woonwensen van de prioritaire doelgroepen voorop staan. Er wordt rekening gehouden met de stedelijke norm van 30% sociale woningbouw en 20% middeldure huur. Nieuwe woningen voldoen aan de richtlijn aanpasbaar bouwen.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

In de gebiedsvisie is in alle deelgebieden ruimte voor wonen (totaal ca. 5.000 woningen), echter wordt in de verschillende deelgebieden wel op een verschillende manier omgegaan met wonen. Met name in de Trekvlizone en de zone langs de Maanweg zijn op korte termijn zeer goede mogelijkheden voor wonen. Andere functies zijn in dit gebied ondergeschikt aan de woonfunctie. Ook in de overige deelgebieden liggen kansen voor wonen, maar de woonfunctie zal hier geleidelijk gecombineerd worden met de bestaande en nieuwe economische functies. De geformuleerde

ambitie wordt aangevuld met: *'De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein naar een gemengd hoogstedelijk (Gasfabriekterrein) of centrumstedelijk (Trekvlizone) gebied waarbij in alle gebieden een gemengd woon/werkmilieu ontstaat. In de Trekvlizone en in de zone langs de Maanweg ligt het accent op wonen. In de overige deelgebieden volgt wonen de economische functies.*

4. Bestaande situatie

Binnen de Binckhorst zijn in beperkte mate reguliere woningen aanwezig. Er liggen woonschepen in de Trekvlizone. Daarnaast zijn in 2014 kluskavels voor wonen en/of werken in het Junoblok in de Trekvlizone op de markt gezet. Op het Gasfabriekterrein zijn enkele bedrijfswoningen gelegen.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

Gelet op de gestelde ambities voor de deelgebieden ligt er voor de korte en lange termijn een ontwikkelopgave voor alle deelgebieden.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking

Door de Gemeente Den Haag is onderzoek gedaan hoe de gemeentelijke ambities om ruimte te bieden aan wonen zich verhouden tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat, rekening houdend met de harde en zachte planvoorraad, er onvoldoende plannen zijn om aan de gewenste groei van de woningvoorraad (woningbehoefte) tegemoet te komen. Het tekort voor Den Haag is circa 27.000 tot 47.000 woningen, afhankelijk van welke bevolkingsprognose wordt gekozen.

Kijkende naar de kwalitatieve woningbehoefte zal in de Binckhorst gestreefd worden naar een centrum stedelijk woonmilieu. Uit het onderzoek blijkt dat binnen Haaglanden een tekort is aan woningbouwplannen in dit woonmilieu. De gewenste toename bedraagt circa 15.100 woningen in de periode 2015-2030. De planvoorraad bedraagt in 2017 6.350 woningen. Een tekort van circa 8.800.

Uit de toets van de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat binnen Haaglanden een tekort is aan woningbouwplannen in het stedelijk woonmilieu. De gewenste toename bedraagt circa 23.700 woningen in de periode 2018-2028. De planvoorraad bedraagt 2.200 woningen. Dit betekent dat er een tekort is van circa 21.500 woningen (met name appartementen). Het tekort aan woningbouwplannen manifesteert zich zowel in de periode 2018-2028 als in de periode daarna. Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in het marktgebied een totale vraag naar 42.900 woningen. De harde planvoorraad tot 2038 in deze milieus bedraagt circa 2.200 woningen, geen van deze woningen is na 2028 gepland. Dit resulteert in een behoefte aan circa 40.700 woningen tot 2038.

Er is dus sprake van een actuele regionale behoefte naar woningen in het centrum stedelijk woonmilieu.

Voor de woningbouwopgave kan geconcludeerd worden dat in de Binckhorst meer ruimte is dan 5.000 woningen. Er is bewust voor gekozen om toch dit aantal te hanteren om zo ook verder in de stad flexibiliteit te behouden in de woningmarkt. Ook is er een duidelijke behoefte naar de gewenste woonmilieus, zodat ook dit geborgd kan worden in de regels van het omgevingsplan.

Het volledige onderzoek is als bijlage bij het OER opgenomen.

7. Borging in omgevingsplan

In het omgevingsplan is aangesloten bij het woningaantallen uit de gebiedsvisie en is ruimte geboden voor in totaal 5.000 woningen.

De stedenbouwkundige en planologische vertaling is met name opgenomen in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit'. Daarin is onder meer aangegeven op welke plaatsen het primaat ligt bij de woonfunctie en waar het primaat ligt bij economische activiteiten. Daarnaast zijn de minimale FSI's en minimale en maximale bouwhoogtes en minimale hoogtes van plinten opgenomen, waarmee de mate van stedelijkheid wordt ingevuld.

Daarnaast is opgenomen dat bij de realisatie van woningen een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma gebouwd dient te worden, zowel in woningtype als in prijsklasse. Dit is een open norm die is uitgewerkt in een beleidsregel.

Ten slotte is opgenomen dat bij de realisatie van woningen de Richtlijn "Aanpasbaar Bouwen" in acht wordt genomen.

8. Samenvatting

Beleidsambitie gehele Binckhorst

"De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein naar een gemengd hoogstedelijk (Gasfabriekterrein) of centrumstedelijk (Trekvlizone) gebied waarbij in alle gebieden ruimte voor wonen is. De Binckhorst wordt een gemengd woon- werkgebied waar gemengd (zowel in woninggrootte als in prijsklasse) wordt gebouwd waarbij de woonwensen van de prioritaire doelgroepen voorop staan. Er dient rekening gehouden te worden met de stedelijke norm van 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen . Nieuwe woningen voldoen aan de richtlijn aanpasbaar bouwen.

Beleidsambitie Trekvlizone en de zone langs de Maanweg

"De Trekvlizone en zone langs de Maanweg transformeren tot een centrumstedelijk gebied met primaat wonen, waarbij bedrijfsfuncties moeten passen bij de woonfunctie

Beleidsambitie Binckhorsthaven en Maanplein, met uitzondering van de zone langs de Maanweg, Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone

"De deelgebieden Binckhorsthaven en Maanplein met uitzondering van de zone langs de Maanweg, Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone transformeren tot een gemengd gebied, waarbij de woonfunctie op termijn geleidelijk wordt gecombineerd met bestaande en nieuwe economische functies.

Bijlage 9:
Factsheet Radarverstoringsgebieden

Factsheet Radarverstoringgebieden

1. Inleiding

Om zeker te stellen dat de defensieradars een goed beeld van het luchtruim – en van wat daar vliegt – behouden en dat dit beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten, moeten bestemmings- en omgevingsplannen rekening houden met deze radars.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Radarverstoringgebied:

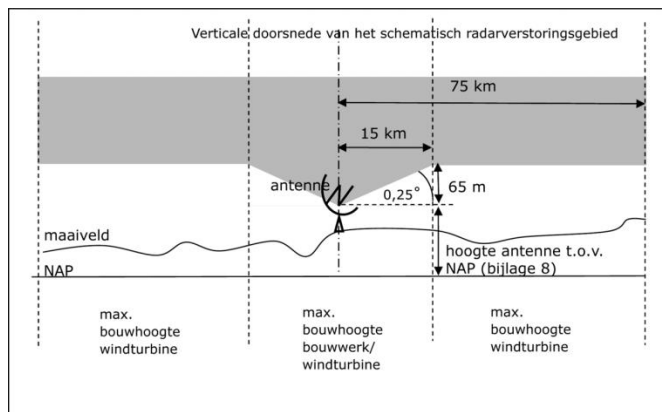
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation.

Wetgeving

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Lagere overheden zijn verplicht om de regels uit het Rarro over te nemen in ruimtelijke plannen, als nationale belangen dat noodzakelijk maken. In het Rarro zijn ook regels opgenomen voor radarverstoringgebieden. In artikel 2.4 van het Rarro zijn de volgende regels opgenomen:

Artikel 2.4 (bouwbeperkingen radarverstoringgebieden)

1. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.
2. Onverminderd het eerste lid geldt voor de toppen van de wieken van windturbines een maximale hoogte in een radarverstoringgebied, die wordt bepaald door elke denkbeeldige, ten opzichte van NAP horizontale rechte lijn, die wordt getrokken van het uiterste punt van de lijn, bedoeld in het eerste lid, tot een punt gelegen 60 kilometer daar vandaan. De resulterende maximale hoogte voor de toppen van de wieken van windturbines is per radarverstoringgebied opgenomen in bijlage 10 en tezamen met de omvang van het radarverstoringgebied verbeeld op de kaart in bijlage 8.4.
3. De toepassing van het eerste en tweede lid wordt schematisch als volgt weergegeven:



Daarnaast zijn nog artikelen opgenomen over de procedure en de inhoud van de beoordeling van de gevolgen van de verstoring van het radarbeeld. Voor radarstation Woensdrecht is bepaald dat de maximale hoogte van windturbines in de Binckhorst niet meer mag bedragen dan 113 meter. Verder gelden er geen beperkingen.

Gemeentelijk beleid

Er is geen gemeentelijk beleid voor radarverstoringgebieden.

Sectorale ambitie radarverstoringgebieden

Door het ontbreken van specifieke wetgeving en gemeentelijk beleid is de enige norm een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit vormt de ondergrens. Zo lang er geen sprake is van ontoelaatbare trillinghinder is er sprake van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ambitie voor het thema 'radarverstoringgebieden' is dat windturbines niet hoger mogen zijn dan 113 meter, om te voorkomen dat ontoelaatbare radarverstoring optreedt.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

In de gebiedsvisie is ten aanzien van radarverstoringgebieden niets opgenomen. Dit betekent dat de hiervoor opgenomen sectorale ambitie niet aangescherpt hoeft te worden.

4. Bestaande situatie (inclusief referentiesituatie)

Binnen de Binckhorst zijn geen windturbines aanwezig.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

Binnen de Binckhorst zijn geen windturbines aanwezig. Er bestaat geen conflict of opgave tussen de ambitie en huidige situatie.

6. Borging in omgevingsplan

In de regels van het omgevingsplan is een beperking opgenomen ten aanzien van de lengte van de wiek van windturbines. Gecombineerd met de voorwaarden die volgen uit het thema externe veiligheid leidt dit tot de regel dat de lengte van een wiek van een windturbine, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, niet meer mag bedragen dan twee meter. Het gaat hierbij om kleine turbines die passen binnen het stedelijk gebied en om die geen hinder veroorzaken voor omliggende activiteiten.

7. Samenvatting

Ambitie Binckhorst:

“Om te voorkomen dat ontoelaatbare radarverstoring optreedt, mogen windturbines niet hoger zijn dan 113 meter .”

Bijlage 10:
Factsheet Economie

Factsheet Economie

1. Inleiding

In deze factsheet wordt ingegaan op het thema economie. Het gaat daarbij om commerciële voorzieningen zoals detailhandel, kantoren, horeca, (kleinschalige) bedrijfsruimte en leisure.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

Perifere detailhandel:

- bouwmarkten;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m²;
- detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- detailhandel in volumineuze goederen.

Volumineuze detailhandel:

Detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten en grove bouwmaterialen.

Horeca:

een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak, niet zijnde het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en een hotel of bed & breakfast.

(kleinschalige) Bedrijfsruimte:

verblijfsruimte, waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen.

Leisure en vrijetijdsvoorzieningen

Alle (concentraties van) publieksverzorgende vrijetijdsvoorzieningen met een (boven-)stedelijke verzorgingsfunctie. Hierbij gaat het om de volgende sectoren: uitgaan/entertainment, attracties/vermaak, kunst/cultuur, sport/spel, theater/congresfaciliteiten en wellness/health.

Hotel:

Elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, vergaderfaciliteiten, sportvoorzieningen, wellness, met de daarbij behorende terrassen,

erven of terreinen of gedeelten daarvan waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting aan toeristen en/of zakelijke bezoekers.

Wetgeving

Er bestaat geen inhoudelijke wetgeving voor de economische subthema's die zijn opgenomen in deze factsheet. Wel is er een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen: de ladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Als de ladder succesvol doorlopen is, is er sprake van een goede fysieke leefomgeving voor deze subthema's.

Beleid

Bedrijventerreinen

In de Regionale Bedrijventerreinenstrategie is de Binckhorst opgenomen in de categorie "transformatie naar gemengd gebied". Ook de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit gaat uit van transformatie van de Binckhorst naar gemengd gebied (zie Programma Ruimte, behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit, par. 2.2.2 Transformeren).

In de nota's Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005 -2020 en Update bedrijventerreinenstrategie uit 2007 (RIS 127026) is het toekomstperspectief voor de gemeentelijke bedrijventerreinen opgenomen. Hierin is voor Binckhorst een gedifferentieerde ontwikkeling geschetst: transformatie (50 ha netto bebouwing), herprofilering (verbetering openbare ruimte) en functiewijziging binnen segment werken en revitalisering (uitsluitend opknappen openbare ruimte). Doel is om werkgelegenheid in de stad te behouden en de ruimtelijk-economische te versterken. Voor een deel van de Binckhorst is het beleid erop gericht om tot 2020 de ondernemers, die gebonden zijn aan de stad, op de Binckhorst te faciliteren. Hiervoor is een oppervlak geraamd van ca. 10-15 ha netto. Er zijn geen exacte deelgebieden benoemd.

Kleinschalige bedrijfshuisvesting:

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren heeft de raad op 9 juni 2005 de 'Functiemengingstrategie: Mengen van bedrijven en wonen' vastgesteld (RIS 127027). Deze strategie stimuleert vestiging van bedrijven, kantoren en dienstverlening tot 500 m² bvo in woonwijken. Als we specifiek kijken naar bedrijven valt op dat met name kleinschalige bedrijfsruimte steeds meer verdwijnt uit het straatbeeld in Den Haag, terwijl de behoefte nog steeds groot is. Daarom is een apart stimuleringsbeleid 'Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte' (RIS 181978) opgesteld.

In de Functiemengingstrategie wordt beleidsmatig gestuurd op het type en de omvang van bedrijven. Voor het type bedrijven wordt als basis de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden, die vervolgens vertaald worden naar specifieke plangebieden. Hiermee wordt afgewogen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging. Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën: A, B en C. Voor categorie C gelden specifieke eisen: aansluiting op de hoofdinfrastructuur is vereist en activiteiten in de dagperiode mogen alleen in pandig plaatsvinden.

Voor de omvang zijn in de Functiemengingstrategie maximale oppervlaktes voor werkruimtes opgenomen. Een ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid (maar ook kantoren of dienstverlening) mag in woonstraten maximaal 100 m² groot zijn, langs doorgaande wegen mag de oppervlakte 100-500 m² zijn.

Locatiescan MKB

In een aparte Locatiescan zijn voor Midden- en Kleinbedrijf (november 2011) gebieden aangewezen (RIS 181978), waarbij de Binckhorst als zeer kansrijk wordt gezien.

In het (provinciale, regionale, stedelijke) beleid is de ambitie om voor de (licht) milieuhinderlijke (kleinschalige) bedrijven plaats te blijven houden in de Binckhorst, omdat deze (faciliterende) bedrijvigheid belangrijk blijft voor de economische structuur van stad. Zie hiervoor het Regionale bedrijventerreinenbeleid (AB Haaglanden, 2005), de Visie Ruimte en mobiliteit (PZH, 2016), en het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS 181978),

Kantoren:

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RIS 170032). Deze kantorenstrategie wordt elk jaar (op delen) herzien. Het kantorenbeleid wil de positie van Den Haag als kantorenstad versterken door enkele gebieden aan te wijzen als kantorenlocatie. Hier mogen nieuwe kantoren worden toegevoegd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook op gericht om het overaanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed en verbreding van het kantoormilieu door toevoeging van aanvullende voorzieningen, die gericht zijn op de kantoorwerknemer gestimuleerd. De Binckhorst is niet aangewezen als locatie waar ingezet wordt op toevoeging van kantoren.

Detailhandel

Provinciaal

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van detailhandel. Nieuwe detailhandel mag uitsluitend binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie, binnen een nieuwe winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of binnen een winkelconcentratie als gevolg van herallocatie worden gerealiseerd. Voor bepaalde perifere detailhandelsbranches, die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra zelf, is een uitzondering gemaakt. Binnen de Binckhorst zijn uitsluitend volumineuze detailhandel, bouwmarkten, tuincentra en kleinschalige detailhandel (al dan niet onder voorwaarden) toegestaan.

Gemeentelijk

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota (RIS 127850). Uitgangspunt van deze nota is dat detailhandel wordt geconcentreerd in de bestaande hoofdwinkelstructuur, bestaande uit 68 centra. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Binnen de Binckhorst zijn geen winkelcentra gelegen die deel uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. Uitbreiding van de perifere, solitaire en verspreide detailhandel wordt zeer terughoudend benaderd. Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches (auto's, boten, caravans, etc.) , die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in centra. Perifere detailhandel is toegestaan tot 25.000 m². Dit is incl. bestaande detailhandel in het gebied.

Horeca, feestzalen

Met de Horecavisie Den Haag (RIS 288645) zet Den Haag in op het verder optimaliseren van de randvoorwaarden voor een bloeiend horecaklimaat in de stad. In de horecavisie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkeling van de Haagse economie en groei van werkgelegenheid;
- Ruimte voor vernieuwing en innovatieve concepten;
- Een gelijk speelveld voor ondernemers;

- Een toegankelijk en veilig horecaklimaat;
- Meewegen van bewonersbelangen in beleidskeuzes.

De binnenstad en Scheveningen zijn én blijven de belangrijkste horecagebieden. Daarnaast kent Den Haag van oudsher een aantal gebieden waar relatief veel horeca gevestigd is, de zgn. horecaconcentratiegebieden. In de Horecavisie worden vier gebieden benoemd waar ruimte geboden kan worden aan horeca in de Binckhorst: de gebieden rondom de Caballero Fabriek, Poolsterhaven, Fokkerhaven en Bink 36.

Hotels

In de Hotelstrategie Den Haag 'Check in The Hague' (RIS 260889) is opgenomen dat de gemeente initiatieven die bijdragen aan een verdere diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteert. Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. De Binckhorst wordt door de gemeente niet gezien als toeristisch gebied, ook niet op de lange termijn. Nieuwe hotelontwikkelingen in de Binckhorst zijn daarom niet toegestaan.

Leisure

Het gemeentelijke leisurebeleid (Leisurenota Den Haag 2005-2010, RIS127847) zet in op het versterken van het leisure-aanbod in de stad en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad. Om een zo groot mogelijke synergie te realiseren, zet de gemeente daarbij in op clustering binnen de hoofdstructuur voor vrijetijdsvoorzieningen. In de leisenota is deze hoofdstructuur vastgelegd. Het zijn de economische / toeristische kerngebieden Binnenstad, Scheveningen en Kijkduin en diverse solitaire locaties. De Binckhorst behoort niet tot die hoofdstructuur.

De leisenota biedt voor een bepaald type voorzieningen mogelijkheden om zich buiten de hoofdstructuur te vestigen, op bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Het gaat dan om voorzieningen die relatief grootschalig zijn en een doelgericht bezoeksdoel kennen en waar combinatie of spin off met andere voorzieningen niet (zo) speelt, zoals fitness of een speelparadijs. In het gemeentelijk beleid zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van de concepten.

Sectorale ambitie Economie

De kaders voor de ambitie voor de Binckhorst zijn met name gelegen in beleidsdocumenten. Er zijn geen wettelijke regels die harde grenzen stellen ten aanzien van economische subthema's. Wel moet de ambitie passen bij de ladder voor duurzame verstedelijking, die tot doel heeft om overprogrammering te voorkomen. De algemene economische ambitie voor de Binckhorst is het transformeren van de Binckhorst van een bedrijventerrein naar een gemengd gebied. Per deelgebied kunnen er andere accenten gelegd worden, maar voor het hele gebied geldt dat ingezet wordt op transformatie.

De algemene beleidsambitie voor de Binckhorst kan als volgt worden omschreven: *De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein tot een gemengd gebied, waarin naast bedrijven tevens (in bepaalde gebieden) ruimte is voor creatieve industrie, nieuwe volumineuze detailhandel, kleinschalige detailhandel, zeer kleinschalige kantoren en bij uitzondering kunnen ook specifieke leisurevoorzieningen en op enkele locaties horeca worden toegestaan. Er is geen ruimte voor grootschalige nieuwe kantoren en hotels.* Voor de Trekvlietzone geldt aanvullend: *De Trekvlietzone transformeert tot een gemengd gebied, waar bedrijven zich kunnen vestigen die passend zijn bij de woonfunctie.* Voor de overige zones geldt aanvullend: *De Binckhorsthaven en omgeving, Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone bieden kansen voor revitalisering en herprofilering. Beschikbare panden kunnen nieuwe economische functies krijgen, die passen bij het toekomstperspectief van het gebied.*

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

Algemeen

Voor de Binckhorst zijn in de gebiedsvisie onder meer de volgende zaken opgenomen:

- 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 in de Binckhorst ook in de toekomst ruimte blijven voor ambachtelijke bedrijvigheid.
- 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.
- Rondom de Binckhorsthaven wordt ingezet 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.
- 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.
- Initiatieven mogen niet leiden tot vergroting van de milieucirkels ten opzichte van de huidige feitelijke situatie.
- Avontuurlijke horecaconcepten op bijzondere locaties versterken de dynamische en creatieve sfeer in de Binckhorst. Gebieden rondom de Caballero Fabriek, Bink36, het gebied rondom het Maanplein en de drie havens worden hiervoor als een geschikte omgeving aangemerkt.
- Er is 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.

In de Gebiedsaanpak (2011) werd voor de Binckhorst ingezet op bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.2, met uitzondering van de Trekvlietzone, waar bedrijven met maximaal categorie 2 waren toegestaan. Zes jaar later en in een andere economisch klimaat, is dit niet langer waar de gemeente op in wil zetten. Het op grote schaal toestaan van nieuwe bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 draagt naar het oordeel van de gemeente niet voldoende bij aan het gemengd woon-, werk- en leefgebied waar de gemeente naar streeft. Dat wil echter niet zeggen dat bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 in zijn geheel niet zijn toegestaan in de Binckhorst. Onder voorwaarden kunnen zij zich nog steeds vestigen (zie paragraaf 7).

Trekvlizone

De gebiedsvisie gaat voor de Trekvlietzone uit van een combinatie van bedrijven met woonfuncties. Rondom de Fokkerhaven kan ruimte worden gemaakt voor recreatie en horeca. Deze visie is volledig in lijn met de economische ambitie.

Binckhorstlaan

De Binckhorstlaan moet een stedelijke boulevard worden. Dit vraagt om aantrekkelijke economische functies in combinatie met wonen.

Overige deelgebieden

Voorlopig liggen er vooral kansen voor de revitalisering van bedrijvigheid en de toevoeging van functies die de gemengde stedelijke dynamiek ter plekke vergroten.

- Het **Gasfabriekterrein** vormt in de toekomst 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 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.
- 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 Bink36 wordt ingezet op behoud en uitbreiding van de creatieve bedrijvigheid en dit gebied kan hierbij verder verdicht worden. In Bink36 is een horecagelegenheid goed mogelijk.
- Voor de **Begraafplaatszone** is aangegeven dat in dit gebied de kleinschalige bedrijvigheid goed functioneert. Er is ruimte voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid of een combinatie tussen deze bedrijvigheid en wonen.
- Voor **Binckhorsthaven en Maanplein** wordt ingezet op het creëren van een transitie-milieu, als opmaat naar een multifunctionele stedelijke omgeving waar ook gewoond wordt, maar het primaat ligt bij de werkfunctie. Wat betreft bedrijvigheid ligt, 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.

Confrontatie deelgebieden gebiedsaanpak met sectorale ambitie Economie:

Voor alle deelgebieden wordt op de lange termijn ingezet op een combinatie van bedrijfsfuncties met wonen en andere functies. De opgestelde ambities sluiten in grote lijnen goed aan bij deze visie. Wel is het economisch beleid op sommige punten specifieker (geworden):

Bedrijvigheid

In het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte en het bedrijventerreinenbeleid was nog voorzien in een transitiefase, waarin voor enkele deelgebieden nog het accent zou blijven liggen op het werken. De ingrepen in die gebieden beperken zich in die transitiefase tot een aanpak van de openbare ruimte en herontwikkeling van de panden. Voor een periode van bijvoorbeeld 10-15 jaar. In deze transitiefase zou kleinschalige bedrijvigheid en meer representatieve vormen van werkgelegenheid in de plaats kunnen komen van de grootschalige industriële bedrijvigheid. Hierdoor zou in deze gebieden een geleidelijke transformatie plaats vinden naar een gebied dat beter geschikt wordt voor menging met wonen. Dit is niet strijdig met de gebiedsvisie, waarin niet meer uit wordt gegaan van een transitieperiode, maar geleidelijke transformatie, zolang nieuwe functies die in lijn zijn met de transformatie zoals beoogd in de gebiedsvisie (wonen, voorzieningen e.d.) niet worden uitgesloten.

Kantoren

Economisch beleid voor kantoren is in lijn met de gebiedsvisie: geen uitbreiding van kantoren. In de kantorennota wordt op stedelijk niveau ook de transformatie van kantoren naar ander vastgoed

genoemd; in de gebiedsvisie is hier geen expliciete uitspraak over gedaan. Wel beoogt de gebiedsvisie een transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied. Ten behoeve hiervan wordt ingezet op een globaal en flexibel omgevingsplan. Hierdoor is een transformatie naar ander vastgoed mogelijk.

Leisure

De gebiedsvisie stelt als voorwaarde dat leisurefuncties toegelaten kunnen worden, mits ze niet strijdig zijn met de ambities voor de binnenstad en Scheveningen. De gebiedsvisie is van latere datum en wordt om die reden gevolgd.

4. Bestaande situatie

Bedrijven

De Binckhorst is op dit moment hoofdzakelijk een bedrijventerrein met een enorme differentiatie aan bedrijvenscategorieën. Er was sprake van een zekere dominantie van autobedrijven en daaraan gelieerde voorzieningen. Voorheen waren er enkele clusters met autosloperijen. Deze hebben inmiddels het gebied verlaten.

Het karakter van het Gasfabriekterrein wordt voornamelijk bepaald door het afvalbrengrstation en de huisvuiloverslag (AVR). Ten aanzien van de huisvuiloverslag gaat het om een watergebonden bedrijf gelegen aan de Trekvljet. Hier wordt al het Haagse huisvuil overgeslagen op boten die het afval transporteren naar Rijnmond.

In de Begraafplaatszone tussen de Mercuriusweg en de Begraafplaats St. Barbara zijn veel middelgrote bedrijfspanden aanwezig. Kenmerkend zijn de zogenaamde 'starterspanden' tussen de Komeetweg en de Wegastraat.

Het zuidelijke deel van de Binckhorst wordt gedomineerd door enerzijds de haven met de grootschalige betoncentrales en een asfaltcentrale. De Binckhorst heeft een gezoneerd industrieterrein, rond de beton- en asfaltcentrales.

Wat in de bestaande situatie ook opvalt is de bedrijvigheid in de Binckhorst die zich kenmerkt door een mix van activiteiten. Deze bedrijvigheid is niet zonder meer te scharen onder de 'oude definitie' van bedrijf. Het gaat zowel om bedrijfsverzamelgebouwen als om de mixed concepts, waarbij het gaat om concepten met gemengde activiteiten die elkaar versterken (bijvoorbeeld MOOOF, waarin een totaalconcept met onder meer muziek en dans, sport, onderwijs en horeca is gevestigd). Ook de ontwikkeling van bedrijven gericht op productie van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en "internet of things" en de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren, is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In het omgevingsplan wordt met deze specifieke vorm van bedrijvigheid dan ook rekening gehouden.

Binnen deze categorie verdienen de gebouwen van de voormalige Caballero Fabriek aan de Saturnusstraat en van Bink36 een vermelding. Beide gebouwen hebben een nieuw leven gekregen dankzij de vestiging van een zeer groot aantal creatieve bedrijven.

Kantoren

In de laatste decennia zijn op diverse plekken bedrijven vervangen door kantoren. Het gaat met name om enkele kantoorgebouwen langs de Binckhorstlaan. In het zuidoostelijke deel van de Binckhorst is een geheel nieuw kantorengedebied ontstaan rond het Maanplein en de Regulusweg, dat deels al wordt getransformeerd naar een combinatie van wonen en werken.

Detailhandel

Langs de Binckhorstlaan en op verschillende andere plekken in het gebied zijn diverse perifere detailhandelsvestigingen aanwezig. Het gaat onder meer om een keukenshowroom, verhandel, en woonwinkels.

Horeca, feestzalen

In het plangebied bevinden zich diverse kleinere fastfood-concepten. Tevens is hier een McDonald's gevestigd. In april 2015 is restaurant Mama Kelly geopend in het ketelhuis van de Caballero Fabriek aan de Saturnusstraat. In Bink36 is cultuurpodium PIP gevestigd. In 2016 is aan de Fokkerhaven Capriole geopend. In de Binckhorst is één feestzaal gevestigd.

Leisure

In de Binckhorst bevinden zich diverse (tijdelijke) leisure functies zoals de Skatehal, de Wow Zone (outdoor lasergamen).

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

Bedrijfsruimte – klein- en grootschalig:

De huidige bedrijvigheid blijft gehandhaafd en er is ruimte voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen binnen bepaalde deelgebieden. De huidige situatie past bij de opgestelde ambitie.

Kantoren

De huidige situatie (inclusief de huidige leegstandsituatie) sluit aan bij de ambitie dat er geen nieuwe grootschalige kantoren worden toegestaan. Onder meer door het verbreden van het kantorenmilieu en mogelijk maken van andere functies wordt de leegstand aangepakt. De ambitie en bestaande situatie zijn niet strijdig.

Detailhandel

De ambitie conflicteert niet met de bestaande situatie. De ambitie richt zich op nieuwe volumineuze detailhandel.

Horeca, feestzalen:

De sectorale ambitie is in lijn met de bestaande situatie. De horecaconcepten met een bovenlokale aantrekkingskracht bevinden zich binnen de horecastructuur die in het beleid is benoemd. Overige horeca is ondersteunend aan het bedrijventerrein/kantorenmilieu.

Leisure

De Binckhorst is geen onderdeel van de leisurehoofdstructuur. Leisurevoorzieningen die niet inpasbaar zijn in de hoofdstructuur of een zeer lokaal verzorgingsgebied hebben, kunnen zich onder voorwaarden vestigen in de Binckhorst. De reeds aanwezige leisurevoorzieningen zijn hier voorbeelden van.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking

Door Bureau Stedelijke Planning is onderzoek gedaan hoe de gemeentelijke ambities om ruimte te bieden aan detailhandel en horeca zich verhouden tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- er is marktruimte voor een uitbreiding van 5.000 tot 10.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) perifere detailhandel (volumineuze goederen, al dan niet in de woonbranche);
- er is ruimte voor 3.800 tot 4.800 m² wvo kleinschalige detailhandel (uitgaande van 7.500 inwoners in de Binckhorst);
- er is ruimte voor een hybride (vers)concept van 1.000 tot 1.500 m² wvo;
- er is ruimte voor 4.125 m² brutovloeroppervlak (bvo) horeca.

Bureau Buiten gevraagd heeft een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd voor de activiteit kantoren. Bureau Buiten heeft de behoefte aan kleinschalige kantoren (minder dan 1.000 m²) onderzocht. Grotere kantoren zijn op basis van de provinciale Verordening Ruimte niet toegestaan in de Binckhorst. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in de Binckhorst tot en met 2018 een behoefte voor kantoren bestaat van 34.925 m² in het lage scenario, 63.536 m² in het alternatief hoge scenario en 101.882 m² in het hoge scenario. Bureau Buiten adviseert het scenario alternatief hoog te volgen, oftewel een maximum oppervlak van 63.536 m² bvo.

Ecorys heeft een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld voor de activiteit bedrijven. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een marktruimte is voor bedrijvigheid van 352.000-440.000 m² voor heel Den Haag. Het college acht het aanvaardbaar om van deze marktruimte 250.000 m² toe te wijzen aan de Binckhorst om ook elders in Den Haag marktruimte te behouden voor nieuwe bedrijvigheid.

Bureau Stedelijke Planning een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld voor 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 m² bvo.

Het De volledige onderzoek en is zijn opgenomen als bijlage bij het OER.

7. Borging in omgevingsplan

In het omgevingsplan is een aantal regels opgenomen om de ambities die voortvloeien uit de gemeentelijke ambities, de beperkingen die voortvloeien uit het de onderzoek en in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en uit de provinciale Verordening Ruimte te borgen:

- Voor bestaande functies zijn regels opgenomen om te borgen dat deze zijn toegestaan. In bijlage 2 bij de regels zijn de bestaande functies specifiek in beeld gebracht.
- Nieuwe bedrijven zijn toegestaan indien zij voldoen aan de richtafstanden (VNG-lijst, gemengd gebied). Zwaardere bedrijven zijn eveneens toegestaan indien zij voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning aantonen dat door het treffen van maatregelen de milieuhygiënische invloed niet verder reikt dan de richtafstanden.
- Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn voor nieuwe activiteiten maximale brutovloeroppervlaktes opgenomen ten aanzien van detailhandel, en horeca, bedrijven, kantoren en creatieve industrie. Daarbij is niet de totale behoefte in Den Haag toegerekend aan de Binckhorst om te voorkomen dat elders in de stad geen ruimte meer is voor nieuwe ontwikkelingen.
- Ten aanzien van bedrijvigheid en creatieve industrie is de bestaande plancapaciteit uit de vigerende bestemmingsplannen opnieuw bestemd. Deze plancapaciteit biedt nog veel ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en creatieve industrie.
- Ten aanzien van nieuwe detailhandel in volumineuze goederen is op basis van de gebiedsvisie bepaald dat vestiging uitsluitend is toegestaan in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in panden die grenzen aan de Binckhorstlaan.

- Voor het exploiteren van reguliere detailhandel is op basis van de provinciale verordening een specifieke regeling opgenomen op basis waarvan nieuwe reguliere detailhandel is begrensd op 3.500 m² in totaal, 350 m² per vestiging en is een regel opgenomen om waarmee is geborgd dat toename van de detailhandelsmeters is gekoppeld aan de toename van het aantal woningen: voor elke 5 vergunde woningen binnen het plangebied is 3,5 m² detailhandel toegestaan.
- Op basis van de gebiedsvisie is voor reguliere detailhandel tevens bepaald dat het totale brutovloeroppervlak van nieuwe detailhandel in de deelgebieden Trekvlizone, Gasfabriekterrein, Spoorboogzone en Begraafplaatszone niet meer mag bedragen dan 1.000 m² bvo.
- Op basis van de provinciale verordening is tevens bepaald dat een nieuwe detailhandelsvestiging in volumineuze goederen in de woonbranche niet is toegestaan.
- De provinciale verordening en gebiedsvisie hebben geleid tot de regel dat maximaal één bouwmarkt is toegestaan. Dit is een bestaande bouwmarkt, waarvoor in het kader van het bestemmingsplan Binckhorst Noord reeds is bepaald dat deze op de huidige locatie (Binckhorstlaan 176, kadastraal bekend sectie AP, nummer 1164) niet langer is toegestaan (in verband met de aanleg van de Rotterdamsebaan). De nieuwe vestigingslocaties die in de regels geboden worden volgen uit de gebiedsvisie.
- Om te voorkomen dat zich in de Binckhorst leisurevoorzieningen vestigen die ook inpasbaar zijn binnen de Haagse leisurestructuur is de regel opgenomen dat rekening gehouden wordt met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haags Leisurebeleid.
- Het horecabeleid leidt tot de regel dat bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen rekening wordt gehouden met de horecastructuur Binckhorst.
- Ook voor de nieuwe typen bedrijvigheid zoals mixed concepts en bedrijfsverzamelgebouwen zijn voorwaarden opgenomen waarbij met name de verhoudingen tussen de verschillende activiteiten is geregeld.

8. Samenvatting

Ambitie Binckhorst:

“De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein tot een gemengd gebied, waarin naast bedrijven tevens (in bepaalde gebieden) ruimte is voor nieuwe volumineuze detailhandel, zeer kleinschalige kantoren, kleinschalige detailhandel en bij uitzondering kunnen ook specifieke leisurevoorzieningen en op enkele locaties horeca worden toegestaan. Er is geen ruimte voor grootschalige nieuwe kantoren en hotels.

Voor de Trekvlizone geldt aanvullend: De Trekvlizone en zone langs de Maanweg transformeert tot een gemengd gebied, waar bedrijven zich kunnen vestigen die passend zijn bij de woonfunctie.

Voor de overige zones geldt aanvullend: De Binckhorsthaven en Maanplein (met uitzondering van de zone langs de Maanweg), Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone bieden kansen voor revitalisering en herprofilering. Beschikbare panden kunnen nieuwe economische functies krijgen, die passen bij het toekomstperspectief van het gebied.”

Bijlage 11:
Bijlage bij OER - Confrontatie C

Confrontatie C

Inleiding

In deze confrontatie wordt de samenhang tussen diverse sectorale kaders en ambities vanuit de verschillende thema's getoetst. Het doel hiervan is om te kijken waar sectorale thema's elkaar (kunnen) versterken of belemmeren.

Thema's kunnen elkaar direct of indirect beïnvloeden. In deze confrontatie zijn de thema's die samen onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving (zie de factsheets in de bijlage van het OER) op basis van expert judgement met elkaar geconfronteerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in een ontwerpogave of een onderzoeksogave.

Een ontwerpogave houdt in dat vanuit of aan een bepaald thema eisen of randvoorwaarden worden gesteld. Hierdoor wordt beïnvloeding gestimuleerd of voorkomen. Bij een ontwerpogave gaat het nadrukkelijk om eisen vanuit een thema op de vormgeving, aard, locatie, etc. van een ontwikkeling. Een onderzoeksogave betekent dat voor een bepaald thema onderzoek verricht moet worden om te bepalen in hoeverre een thema beïnvloed wordt of invloed heeft op andere thema's. In de tabel in bijlage 33 bij het OER is de relatie tussen de verschillende thema's in beeld gebracht. Daarbij zijn ontwerpogaven aangegeven met groen, onderzoeksogaven met oranje.

Ontwerpgegevens

Radarverstoringgebieden

Defensieradars moeten een goed beeld van het luchtruim hebben. Dit beeld mag niet verstoord worden door specifieke hoge objecten, zoals windturbines. In ruimtelijke plannen dient daarom rekening gehouden te worden met deze radars en de voor de radars benodigde vrije zichtruimte. Vanuit de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geldt dat de maximale hoogte van windturbines, specifiek voor de Binckhorst, 113 meter is (gemeten van de tip van de wiek). Omdat er op dit moment geen windturbines in de Binckhorst staan, heeft deze regeling alleen betrekking op nieuwe windturbines. In de regels wordt een hoogtebeperking voor de hoogte van windmolens opgenomen, om te voorkomen dat strijdigheid met het Rarro ontstaat.

Indien de rotordiameter kleiner is dan 2 meter, dan valt de turbine niet onder de reikwijdte van de Wet milieubeheer (op grond van categorie 20.2 van onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht) en gelden ook de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet. Hierdoor ontstaan er geen ruimtelijke beperkingen voor andere activiteiten, waarmee naar het oordeel van de gemeente een zo goed mogelijk optimum wordt gevonden tussen duurzaamheid en energieneutraliteit enerzijds en de mogelijkheden voor de organische transformatie van de Binckhorst anderzijds.

Grotere windturbines leveren wel een indirect ruimtebeslag op vanwege de geluid- en veiligheidscontouren. Het toestaan van dergelijke voorzieningen verdraagt zich niet goed met een organisch te ontwikkelen gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied.

Magneetvelden

De spanning op de draden van een hoogspanningslijn veroorzaakt een elektrisch veld. Als er stroom door de draden loopt, is ook sprake van een magnetisch veld. De omvang van dit magnetisch veld verschilt voor boven- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Er zijn indicaties dat deze magneetveldzones met name voor kinderen die langdurig binnen magneetveldzones verblijven negatieve gevolgen kunnen hebben. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Om te borgen dat er gevoelige functies zich niet binnen magneetveldzones van bovengrondse hoogspanningsverbindingen kunnen vestigen (het rijksadvies heeft alleen betrekking op magneetveldzones van bovengrondse hoogspanningsverbindingen) zijn er twee mogelijkheden: een verbod op nieuwe bovengrondse hoogspanningsverbindingen of het niet toestaan van woningen binnen magneetveldzones. Gelet op de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt ervoor gekozen om geen nieuwe bovengrondse hoogspanningsverbindingen toe te staan. Ten aanzien van ondergrondse hoogspanningsverbindingen is beleid in ontwikkeling. Daar zal te zijner tijd bij worden aangesloten.

Windhinder

Het oprichten van nieuwe bebouwing kan zorgen voor windhinder of windgevaar rondom deze en al aanwezige bebouwing. Om de mate van windhinder en de kans op windgevaar te kunnen beheersen, is het Haags windhinderbeleid opgesteld. De gestelde ambitie is dat hieraan voldaan dient te worden. Dit is in de regels dan ook zo opgenomen. Door bij de ontwikkeling van nieuwe bebouwing rekening te houden met dit beleid (en hierop te toetsen via de opgenomen planregel), kunnen de mate van windhinder en kans op windgevaar worden beheerst.

Bezoning

Het oprichten van bebouwing kan zorgen voor bepaalde schaduwwerking op omliggende woningen en op openbare en semi-openbare ruimten met een recreatieve functie. Om de belangen van

bestaande woningen en openbare en semi-openbare ruimten te borgen is het Haags bezonningsbeleid ontwikkeld. De ambitie voor dit thema is dat aan dit beleid voldaan dient te worden. Dit geldt uitsluitend voor nieuwe ontwikkelingen. Dit is in de regels opgenomen. Door bij de ontwikkeling van nieuwe bebouwing te toetsen aan de opgenomen planregel, is geborgd dat de bezonning van belendende percelen voldoet aan het Haags bezonningsbeleid.

Ruimtelijke kwaliteit

Het bouwen van nieuwe bebouwing, intensiveren van bebouwing en de transformatie naar een gemengd gebied kan voor veel thema's gevolgen hebben. Ook de verschijningsvorm heeft invloed op diverse thema's. Aanpassingen in de vorm, vormgeving en situering van de bebouwing kan zowel positieve als negatieve effecten hebben op thema's, zoals: bezonning, windhinder, externe veiligheid, geluidbelasting en lichthinder. Vanuit deze thema's worden reeds voorwaarden (zie bijvoorbeeld hiervoor bij windhinder en bezonning) gesteld aan de aard, omvang en verschijningsvorm, waardoor diverse stedenbouwkundige aspecten zich hierop aan dienen te passen. Daarnaast zijn ook thema's die nauw samenhangen met de stedenbouwkundige verschijningsvorm, zoals sociale veiligheid, water, groen en klimaat en energie. De ambities vanuit deze thema's interfereren sterk met de ambities vanuit ruimtelijke kwaliteit, maar zijn oplosbaar door aanpassingen in de vorm, vormgeving en situering van de bebouwing. Er wordt derhalve geen knelpunt verwacht, maar mogelijk wel aandachtspunten bij de vormgeving en uitwerking van stedenbouwkundige aspecten.

Veranderingen in de uitstraling en beeldkwaliteit van bebouwing kunnen gevolgen hebben voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat van woningen, maatschappelijke voorzieningen en economische functies. Omgekeerd kunnen ingrepen in de ruimte (de bouw van nieuwe bebouwing, nieuwe functies, aanleg van water of groen) ook andere eisen stellen aan de uitstraling en beeldkwaliteit. De onderlinge samenhang tussen welstand en andere thema's is oplosbaar binnen de vormgeving van bebouwing om aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit te voldoen. Dit is geborgd door de opgenomen planregel voor ruimtelijke kwaliteit en de daarbij behorende beleidsregel.

Archeologie

In de Binckhorst komen zowel archeologisch waardevolle gebieden als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde voor. Op de factsheet Archeologie is inzichtelijk gemaakt om welke gebieden het gaat en welke status ze hebben. De ambitie voor archeologie is gericht op het duurzaam behouden van archeologische sporen en resten. Diverse ontwikkelingen (nieuwe woningbouw, grondwateronttrekking, etc.) kunnen deze archeologische waarden negatief beïnvloeden. Daarnaast kan een mogelijke archeologische waarde ook invloed uitoefenen op wat mogelijk is in de bodem of bovengronds.

Door het opnemen van een regel is gewaarborgd dat gronden met archeologische waarden of verwachtingen niet zondermeer aangetast worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de geformuleerde ambitie. Andersom betekent dit voor nieuwe initiatieven op de gronden met een archeologische verwachting of waarde een onderzoeksopgave bij de vergunningverlening.

Evenementen

De ambitie ten aanzien van evenementen is dat deze binnen de Binckhorst zijn toegestaan, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Het organiseren van evenementen kan gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat, maar door het opnemen van een planregel (onder meer ten aanzien van het aantal evenementen, maximale geluidsbelasting en maximum aantal bezoekers) wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Klimaat en energie

De ambitie voor dit thema om CO₂-neutraal te bouwen (of bij renovatie voldoende reductie ten opzichte van het niveau van 2004 zoals opgenomen in het gebiedsgericht milieubeleid) en de ambitie dat nieuwbouw van woningen en kantoren dient te voldoen aan de gemeentelijke GPR-eisen kan gevolgen hebben voor andere thema's. Het gaat hier bijvoorbeeld om zaken die eisen kunnen stellen aan de vormgeving van gebouwen en de aanleg van ondergrondse infrastructuur. De gestelde ambitie is goed te behalen bij dergelijke ontwikkelingen. Hierdoor zijn geen extra regels of nader onderzoek noodzakelijk.

Onderdeel van het Haagse klimaatbeleid is klimaatadaptatie. Dit is in het omgevingsplan geborgd door de regel dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;

De gemeente zet sterk in op de verduurzaming van gebouwen. Dit kan impact hebben op bijvoorbeeld aanwezige flora en fauna bij de gebouwen. Het is deels via de opgenomen planregel en deels wettelijk geregeld dat hiervoor compensatie plaats vindt, dus extra waarborg is niet noodzakelijk. Het biedt ook kansen om bij de verduurzaming om ecologische wensen op voorhand mee te nemen, bijvoorbeeld door de plaatsing van nieuwe nestplaatsen in de aan te passen of te realiseren gebouwen. Deze kansen voor ecologie worden in het kader van de saldering nader beschouwd.

Sociale veiligheid

De Binckhorst wordt in de bestaande situatie gekenmerkt door bedrijvigheid, waarbij een ander sociale veiligheidsniveau past, dan in een gemengd woon-werkgebied. Als het gebied transformeert, zullen initiatiefnemers maatregelen moeten treffen om te zorgen dat het sociale veiligheidsniveau past bij de betreffende ontwikkeling. Door het opnemen van een planregel in het omgevingsplan en de daarbij behorende beleidsregel is geborgd dat geen strijd met een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving ontstaat.

Wonen

De transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk gebied betekent onder andere het toevoegen van woonfuncties.

Los van de behoefte tot bereikbaarheid en verbondenheid van de Binckhorst met het stedelijk weefsel, is de kwaliteit van een goede en veilige openbare ruimte onlosmakelijk verbonden met het thema wonen. Omdat het wonen in de Binckhorst plaats zal vinden binnen een gemengd stedelijk gebied, is des te meer van belang te bepalen hoe deze functies zich tot elkaar verhouden. Het bouwen van nieuwe woningen heeft dus een relatie met veel andere thema's. Voor een deel van deze thema's worden ongewenste gevolgen voorkomen door het opnemen van eisen of randvoorwaarden, die in de regels zijn geborgd. Het gaat dan om de relatie met de thema's:

- *magneetvelden*: Zoals onder het kopje magneetvelden is opgenomen wordt geen bovengrondse hoogspanningsverbindingen toegestaan. Hierdoor worden ongewenste situaties voorkomen.
- *Ruimtelijke kwaliteit*: De bouw van woningen kan andere eisen stellen aan de beeldkwaliteit en uitstraling dan bijvoorbeeld de bouw van bedrijven. Knelpunten zijn niet te verwachten, maar wel kunnen aanvullende eisen gelden bij de vormgeving van woningen om aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit te voldoen.

De ambitie om woningen toe te voegen draagt bij aan de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon-werkgebied. De vormgeving van de bebouwing kan zo worden aangepast dat voldaan kan worden aan de ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: een ontwerpogave.

- *Bodemkwaliteit*: Het toevoegen van woningen in alle deelgebieden bijt de ambitie voor het thema bodem niet. De kwaliteit van de bodem dient te passen bij het gebruik van de

gronden voor wonen. Die voorwaarde is reeds wettelijk geborgd, zie kopje bodemkwaliteit. Hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan is een ontwerpogave.

- *Sociale veiligheid*: De ambitie om woningen toe te voegen in de Binckhorst bij de ambitie voor sociale veiligheid niet. Indien woningen worden gebouwd, dient het sociale veiligheidsniveau te passen bij deze woningen. Het gaat hier om een ontwerpogave, die via de planregels is geborgd.

De relatie met de thema's waarvoor geen ontwerp, maar een onderzoeksopgave geldt, worden beschreven bij die paragraaf.

Maatschappelijk

De transformatie naar een gemengd woon-werkgebied kan zorgen voor een vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Het gaat daarbij om niet-commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs en sportvoorzieningen) dan wel commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie, zoals kinderopvang. Deels gaat het hier om zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', waarbij er relaties zijn met ambities op het gebied van omgevingslawaaï, lucht en externe veiligheid .

Het thema 'maatschappelijke voorzieningen' heeft dus veel relaties met andere thema's. Voor de volgende thema's worden ongewenste gevolgen voorkomen door het opnemen van eisen of randvoorwaarden, die in de regels zijn geborgd:

- *magneetvelden*: Zoals onder het kopje magneetvelden is opgenomen wordt geen bovengrondse hoogspanningsverbindingen toegestaan. Hierdoor worden ongewenste situaties voorkomen.
- *Ruimtelijke kwaliteit*: De bouw van maatschappelijke voorzieningen kan andere eisen stellen aan de beeldkwaliteit en uitstraling dan bijvoorbeeld de bouw van bedrijven. Knelpunten zijn niet te verwachten, maar wel kunnen aanvullende eisen gelden bij de vormgeving van maatschappelijke voorzieningen om aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit te voldoen.
De ambitie om maatschappelijke voorzieningen toe te voegen als daar behoefte voor is, draagt bij aan de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon-werkgebied. De vormgeving van de bebouwing kan zo worden aangepast dat voldaan kan worden aan de ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: een ontwerpogave.
- *bodemkwaliteit*: Het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen als daar behoefte voor bestaat, bijt de ambitie voor het thema bodem niet. De kwaliteit van de bodem dient te passen bij het gebruik van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen. Die voorwaarde is reeds wettelijk geborgd, zie kopje bodemkwaliteit. Hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan is een ontwerpogave.
- *sociale veiligheid*: De ambitie op het thema maatschappelijke voorzieningen bijt de ambitie voor sociale veiligheid niet. Indien maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd, dient het sociale veiligheidsniveau aan te sluiten op deze voorzieningen. Het gaat hier om een ontwerpogave, die via de planregels wordt geborgd.
- *lichthinder*: Bij de aanleg van sportvoorzieningen kunnen ook lichtmasten worden gerealiseerd. De bouw van lichtmasten kunnen zorgen voor lichthinder. Deze lichthinder is te voorkomen door afscherpende maatregelen te treffen, zie kopje lichthinder.

Tunnelveiligheid

Ten behoeve van de aanleg van de Victory Boogie Woogie tunnel is onderzoek gedaan naar de tunnelveiligheid. Uit dit onderzoek komt naar voren dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico dat met het geprognosticeerde gebruik van de tunnel samen zal hangen, ruimschoots beneden de daarvoor toepasselijke oriëntatiewaarden liggen. Indien zich buiten de tunnel problemen in de verkeersafwikkeling voordoen, zullen de veiligheidsmaatregelen in en rondom de

tunnel ervoor zorgen dat voldaan wordt aan de ambities voor het thema tunnelveiligheid. Eventuele knelpunten in de verkeersafwikkeling zorgen daarmee niet voor strijdigheid met de ambities voor tunnelveiligheid. Voor dit thema hoeft geen regel in het omgevingsplan te worden opgenomen. Het voldoen aan tunnelveiligheid, is reeds wettelijk geregeld.

Ook met andere aspecten, zoals ondergrondse leidingen is reeds rekening gehouden bij het ontwerp van de tunnel. Nieuwe ondergrondse infrastructuur of bovengrondse voorzieningen mag niet binnen de veiligheidscontouren van de tunnel gebouwd worden. Door in de regels op te nemen dat niet binnen deze contouren mag worden bebouwd, is beïnvloeding niet aan de orde.

Cultuurhistorie

De ambitie voor cultuurhistorie is het waarborgen van de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van de leefomgeving door het beschermen van cultuurhistorische waarden en indien mogelijk het bevorderen van herbestemmen. Het oprichten van nieuwe bebouwing of de aanleg van een nieuwe weg kunnen van invloed zijn op de bestaande cultuurhistorische waarden. Bij de transformatie van het gebied dient met deze cultuurhistorische waarden rekening te worden gehouden. Deze cultuurhistorische waarden worden via de regels beschermd.

Net buiten het plangebied is de Laakmolen gelegen. In de provinciale Verordening Ruimte (artikel 2.3.3) is voor deze molen een molenbiotoop opgenomen. Op basis van de bijbehorende regels (lid 1) kan een deel van het Gasfabriekterrein niet of nauwelijks ontwikkeld worden.



De molenbiotoop (oranje cirkel) geprojecteerd op kaart 4 van de beleidsregel Stedenbouw

In artikel 2.3.3, tweede lid is echter een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee in afwijking van het eerste lid nieuwe bebouwing mogelijk is ten behoeve van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop. Aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Al decennia lang is de Laakmolen omgeven door bebouwing tot 25 meter hoog. Dat maakt dat de windvang slecht is. De molen, met oorspronkelijk een functie als waterverser voor het Laakkwartier staat vanwege de slechte biotoop stil. Het eigenlijke maalwerk wordt nu gedaan door een elektrisch gemaal naast de molen. In 1988 is de molen verbouwd tot woning en sindsdien als zodanig in gebruik. De molen is een zgn. grondzeiler, waardoor de wieken over het erf rondom de molen draaien.

Vanwege het gevaar van de draaiende wieken is altijd een afrastering nodig. Het zijn van grondzeiler in combinatie met de nabijheid van belendende bebouwing heeft tot gevolg dat de wieken van de molen slechts bij hoge uitzondering bij gunstige wind enkele keren per jaar kunnen draaien. Omdat de molen verbouwd is tot woning is dat alleen bij gunstige wind tijdens bijvoorbeeld een Molendag. Met het mogelijk maken van bebouwing binnen de molenbiotoop niet verder worden geschaad.

Brandveiligheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Het oprichten van nieuwe bebouwing of de aanleg/wijziging van de wegenstructuur kunnen van invloed zijn op de brandveiligheid. Bij het oprichten van nieuwe bebouwing kan gedacht worden aan eisen aan de uitvoering, zoals weerstand tegen branddoorslag of brandoverslag. Dit is reeds gewaarborgd via het bouwbesluit.

Bij de aanleg of wijzigingen van de wegenstructuur of het toevoegen van nieuwe functies gaat het om de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Door de regel in het omgevingsplan dat vluchtwegen zoveel mogelijk van de risicobron worden gesitueerd, is zelfredzaamheid geborgd. De bereikbaarheid betreft een uitvoeringsaspect dat geborgd wordt bij de aanleg van nieuwe wegen.

De toename of afname van de hoeveelheid oppervlaktewater heeft effect op de mogelijkheid om oppervlaktewater te gebruiken voor bluswater. Dit betreft een ontwerpogave.

Water

De ambitie voor het thema water, een goed functionerende en toekomstbestendige waterhuishouding die de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en die bijdraagt aan een aantrekkelijke en leefbare stad waar bewoners, bedrijven en bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee om gaan heeft een relatie met veel andere thema's. Ongewenste gevolgen voor het thema water kunnen worden voorkomen door het vertalen van de waterambities in de planregels. Bij de vormgeving en inrichting van de fysieke leefomgeving kan rekening worden gehouden met deze belangen door aanpassingen door bijvoorbeeld extra waterberging te realiseren, gebouwen buiten de waterkering te realiseren of te zorgen voor extra infiltratiemogelijkheden. Het gaat hier om een ontwerpogave. Hierin wordt ook de waterkwaliteit in meegenomen. Zo wordt gewaarborgd dat er geen stilstaand water mag ontstaan, bij nieuwe waterbergingsopgaven.

Luchtkwaliteit

Voor een deel van de relaties die het thema luchtkwaliteit kent, kunnen ongewenste gevolgen voorkomen worden door het opnemen van eisen of randvoorwaarden. Het gaat dan om de relatie met de thema's ruimtelijke kwaliteit en functionele infrastructuur.

Bij de vormgeving en positionering van gebouwen en aanleg van wegen, moet worden voorkomen dat de luchtdoorstroming door bebouwing beperkt wordt, omdat daardoor luchtvervuiling rondom wegen 'blijft hangen'. Gebouwen moeten dus zo worden vormgegeven en wegen moeten zo worden gepositioneerd dat voor de gehele Binckhorst ten minste wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Hiervoor hoeft echter geen regel in het omgevingsplan te worden opgenomen. Het voldoen aan de wettelijke grenswaarden, is reeds wettelijk geregeld.

Vanuit gezondheid gelden ook eisen voor gevoelige bestemmingen, zoals kinderdagverblijven en verzorgingstehuizen in de nabijheid van drukke wegen. Hiervoor gelden in principe afstanden van 50 meter voor stedelijke wegen. Deze zone komt ook overeen met een zonering voor gevoelige bestemmingen rondom de Rotterdamsebaan en Supernovaweg.

In de regels wordt geborgd dat nieuwe gevoelige bestemmingen (met uitzondering van woningen) niet langs drukke doorgaande wegen worden gevestigd.

Trillingen

De ambitie ten aanzien van trillingen is het voorkomen van ontoelaatbare hinder. Dit wordt voorkomen door de opgenomen planregel, waarmee wordt geborgd dat rekening wordt gehouden dat geen onevenredige trillinghinder wordt veroorzaakt of daaraan wordt blootgesteld. Over het algemeen zijn deze trillingsniveaus zodanig laag dat op relatief korte afstand van functionele infrastructuur, trillinggevoelige functies kunnen worden geprojecteerd. In knelpuntsituaties kunnen ontoelaatbare trillingniveaus worden voorkomen door bouwkundige maatregelen, zoals de zwaarte van de fundering van gebouwen of de infrastructuur of de uitvoering van de infrastructuur (geen klinkers en/of drempels).

Lichthinder

De ambitie voor lichthinder is het voorkomen van ontoelaatbare (onevenredige) lichthinder. Nieuwe ontwikkelingen zoals de toename van verkeer (aantal auto's), de verlichting bij sportvelden en industriële bedrijvigheid kunnen zorgen voor lichthinder. Lichthinder kan voorkomen worden door bij het ontwerp van nieuwe functionele infrastructuur of nieuwe bebouwing rekening te houden met de ambitie voor lichthinder. Bij de transformatie van het gebied (vormgeving van nieuwe bebouwing of de aanleg van wegen) is dit een ontwerpogave die is geborgd in de regels.

Omgevingslawaai

De Binckhorst is een gebied dat zich dat geschikt is om te wonen, en door het semi-industriële/transformatie karakter een nieuw woonklimaat aan de stad kan toevoegen. Bij zo'n woongebied past een ander geluidsniveau dan bijvoorbeeld de traditionele vooroorlogse woongebieden. Hierbij is het de ambitie om het niveau van omgevingslawaai te laten aansluiten bij de kenmerken van de diverse gebieden. Zo geldt voor de Trekvlizone een strengere geluidambitie dan voor de andere deelgebieden.

De ontwerpogave is om gebouwen voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zodanig vorm te geven dat voldaan wordt aan de gestelde geluidambities. Door toepassing van deze ontwerpogave kunnen de geluidsambities en woonambities op een zorgvuldige wijze samen oplopen. Hierbij wordt in de diverse contracten met ontwikkelaars aangegeven dat er woningbouw geplaatst wordt in een gebied waar, vanwege het transformatiekarakter, andere (hogere) geluidwaarden geaccepteerd worden. Ontwikkelaars dienen de hogere geluidniveau's in de Binckhorst te communiceren met de nieuwe bewoners opdat ook zij zich bewust zijn van deze situatie.

In de regels zijn de geluidsambities vertaald in regels, waarmee de maximaal toegestane geluidniveaus zijn geborgd. Indien een ontwikkelaar niet aan deze geluidniveaus kan voldoen door de situering van gebouwen, kunnen bouwkundige of andersoortige maatregelen bekeken worden om te waarborgen dat de geluidambities bij geluidgevoelige bestemmingen behaald worden.

Bodemkwaliteit

De ambitie voor het thema bodemkwaliteit is dat de kwaliteit van de bodem dient te passen bij het gebruik van de grond zodat eventuele bodemvervuiling geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de grond. Daarnaast dient alle verontreiniging die na 1987 is ontstaan, te worden gesaneerd. Bedrijven (onderdeel van het thema economie) kunnen de kwaliteit van de bodem beïnvloeden. Zolang de kwaliteit van de bodem past bij het aanwezige bedrijf is dat geen probleem, tenzij sprake is van een mobiele verontreiniging. In de vergunningverlening van nieuwe en bestaande bedrijven wordt hier actief op gestuurd.

Wettelijk is reeds geborgd dat in alle gevallen de kwaliteit van de bodem past bij het gebruik van de gronden zodat eventuele bodemvervuiling geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de grond. Aanvullend is in het gemeentelijk beleid bepaald dat de kwaliteit van de bodem niet verder mag verslechteren (als gevolg van nieuwe ontwikkelingen). Om een verslechtering van de bodem te voorkomen is een specifieke planregel opgenomen.

Externe veiligheid

Het thema externe veiligheid heeft relatie met onder andere wonen, economie, maatschappelijk en ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste thema's geldt een onderzoeksopgave (zie hiervoor het onderzoek externe veiligheid, dat in de bijlage bij het OER is opgenomen). Een uitzondering daarop is de relatie met het thema ruimtelijke kwaliteit.

Door bijvoorbeeld gebouwen verder van risicobronnen af te situeren, kunnen externe veiligheidsrisico's worden beperkt. Daarnaast is ook de vormgeving van gebouwen van invloed op de veiligheidsrisico's. Daarbij gaat het dan om bijvoorbeeld, blinde gevels en geveldetailering met scherfwerend glas. Door het opnemen van een planregel worden ongewenste gevolgen voorkomen.

Natuur

Ecologische waarden kunnen worden aangetast door onder andere bebouwing, geluidhinder, vermessing, lichthinder en watervervuiling. Omgekeerd kunnen ecologische waarden ook randvoorwaarden stellen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in de Binckhorst. Door het aanpassen van het ontwerp van bebouwing of nemen van maatregelen kunnen ongewenste gevolgen worden voorkomen. Dit is via een planregel geborgd in het omgevingsplan.

Extra en/of nieuwe natuur leent zich ook goed om een extra kwaliteit toe te voegen. Dit kan eenvoudig door bijvoorbeeld bij elk nieuw gebouw specifieke nestkasten te realiseren voor soorten die in de Binckhorst thans voorkomen (vleermuizen en huismussen) of om de biodiversiteit te vergroten. Dit is opgenomen in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit'.

Een specifiek aandachtspunt betreft het zorgen voor een robuust nieuw groen/natuurnetwerk in de Binckhorst. Voorkomen dient te worden dat kleine stukjes niet met elkaar verbonden groen en natuur ontstaan in de Binckhorst. De gemeente speelt hierbij een regierol, bijvoorbeeld door het raamwerk reeds beleidsmatig aan te wijzen of via een investeringsfonds dit in een later stadium te realiseren. Dit wordt in de in de nog op te stellen sturingsfilosofie verder uitgewerkt.

Ondergrondse infrastructuur

Het functioneren van de ondergrondse hoofdinfrastructuur kan worden aangetast door ingrepen in de bodem. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van gebouwen of de aanleg van infrastructuur. Daarnaast kan ook de staat van de bodem beperkingen stellen aan de mogelijkheden om nieuwe ondergrondse infrastructuur (bijvoorbeeld ten behoeve van bluswatervoorziening, aardgastransportleidingen, rioolpersleidingen, etc) aan te leggen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om archeologische verwachtingen of de bodemkwaliteit. In al deze gevallen zijn ongewenste gevolgen te voorkomen door de opgenomen planregels voor de thema's bodem, archeologie en ondergrondse infrastructuur.

Economie

De ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd gebied, waarin naast bedrijven tevens (in bepaalde gebieden) ruimte is voor creatieve industrie, nieuwe volumineuze detailhandel, kleinschalige detailhandel, zeer kleinschalige kantoren en bij uitzondering kunnen ook specifieke leisurevoorzieningen en op enkele locaties horeca worden toegestaan, heeft een relatie met veel andere thema's:

- *Sociale veiligheid*: De ambitie op het thema economie bijt de ambitie voor sociale veiligheid niet. Indien economische functies worden gerealiseerd, dient het sociale veiligheidsniveau aan te sluiten op deze voorzieningen. Het gaat hier om een ontwerpopgave, die via de planregels is geborgd.
- *Lichthinder*: Bij de aanleg van sportvoorzieningen kunnen ook lichtmasten worden gerealiseerd. De bouw van lichtmasten kunnen zorgen voor lichthinder. Daarnaast kunnen bedrijven lichthinder tot gevolg hebben. Deze lichthinder is te voorkomen door afscherpende maatregelen te treffen. Dit is geborgd in de planregels door de bepaling dat geen ontoelaatbare (onevenredige) lichthinder mag worden veroorzaakt.
- *Ruimtelijke kwaliteit*: De bouw van economische functies kan andere eisen stellen aan de beeldkwaliteit en uitstraling dan bijvoorbeeld de bouw van woningen. Knelpunten zijn niet te verwachten, maar wel kunnen aanvullende eisen gelden bij de vormgeving om aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit te voldoen.
De ambitie om ook niet-bedrijfsfuncties toe te voegen, draagt bij aan de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd woon-werkgebied. De vormgeving van de bebouwing kan zo worden aangepast dat voldaan kan worden aan de ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: een ontwerpopgave.
De ambitie om de Binckhorstlaan de uitstraling te geven van een stedelijke boulevard kan in strijd zijn met de geformuleerde ambitie voor het thema economie. Vanuit het economisch beleid en de ladderonderzoeken (zie de factsheet Economie) is het aantal functies dat gevestigd kan worden in de plinten langs de Binckhorstlaan beperkt. Uitgaande van een lengte van 2 kilometer en een breedte van 15 meter bedraagt het metrage voor plintfuncties al circa 30.000 m². Het valt te betwijfelen of deze plinten gevuld kunnen worden met de toegestane niet-bedrijfsfuncties en dus of invulling gegeven kan worden aan de stedenbouwkundige ambitie om de Binckhorstlaan te transformeren tot een stedelijke boulevard, ingevuld met functies met een hoogwaardig karakter.
- *Bodemkwaliteit*: Bepaalde type bedrijvigheid kan zorgen voor bodemverontreiniging. Gelet op de ruime formulering van de ambitie voor het thema bodem (aansluitend bij de wettelijke randvoorwaarden) bijten de ambities voor beide thema's elkaar niet. De kwaliteit van de bodem dient te passen bij het gebruik van de gronden. Die voorwaarde wordt geborgd in de regels, zie kopje bodemkwaliteit. Hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan is een ontwerpopgave.
- *Klimaat en energie*: Bij de ambitie om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd stedelijk gebied en het toevoegen van bepaalde economische voorzieningen kunnen randvoorwaarden gesteld worden vanuit het thema klimaat en energie. Het gaat dan bijvoorbeeld om randvoorwaarden ten aanzien van de vormgeving van gebouwen en/of klimaatadaptatie, zie verder het kopje klimaat. Knelpunten worden niet verwacht, omdat bij het ontwerp en realisatie van nieuwe functies er diverse mogelijkheden zijn hierin te sturen.
- *Functionele infrastructuur*: het toevoegen van economische functies heeft naar verwachting geen impact op de aanwezige infrastructuur. Alle wegen in het gebied zijn gedimensioneerd op grote vrachtauto's (met oplegger). Alleen bij specifieke vormen van bedrijvigheid kan dit leiden tot aanpassing van de functionele infrastructuur. Dit wordt dan bij de concrete invulling nader geregeld.

De transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk gebied kan tegelijkertijd zorgen voor een verschaarsing van het aanbod van goedkope kleinschalige bedrijfsruimte. In de botsproeven is

onderzocht of er voldoende ruimte voor goedkope kleinschalige bedrijfsruimte beschikbaar blijft indien (een deel van) de Binckhorst transformeert naar een gemengd stedelijk gebied. Daarnaast wordt ook in het ladderonderzoek onderzocht hoeveel ruimte voor (kleinschalige) bedrijfsruimte nodig blijft op de Binckhorst om te kunnen voldoen aan de lokale en regionale behoefte.

Functionele infrastructuur

De aanleg van nieuwe infrastructuur of verandering in bestaande infrastructuur kan gevolgen hebben voor een groot aantal thema's. Zo kan de aanleg van nieuwe infrastructuur cultuurhistorische waarden of ondergrondse infrastructuur aantasten en van invloed zijn op de aanrijtijden van hulpdiensten. De ambitie voor het thema functionele infrastructuur gaat uit van een duurzame bereikbaarheid van de Binckhorst. De aanleg van nieuwe infrastructuur (zowel voor auto, fiets als openbaar vervoer) of wijziging van bestaande infrastructuur kan een middel zijn om een duurzame bereikbaarheid te garanderen.

Door het opnemen van regels voor de thema's 'tunnelveiligheid', 'cultuurhistorie', 'ondergrondse infrastructuur', 'brandveiligheid, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid' 'water' en 'ruimtelijke kwaliteit' kunnen negatieve gevolgen worden voorkomen. De gestelde ambities voor deze thema's en het thema 'functionele infrastructuur' bijten elkaar niet. Daarnaast geldt dat in de Binckhorst met de realisatie van de Rotterdamsebaan, Supernovaweg, het aanvullende deel van de Melkwegstraat en herinrichting Binckhorstlaan de hoofdinfrastructuur voor langere tijd duurzaam is ontworpen. Ook de ontsluitingstructuur ligt hierbij vast (ontsluiting per 'blok' in plaats van elk perceel een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur).

Verkeer

De verkeerstructuur van de Binckhorst is voor langere tijd duurzaam ontworpen (zie vorige passages). Hierbij is rekening gehouden met een toename van het verkeer. In het MER Rotterdamsebaan is hiervoor ook een toekomstprogramma (nog uitgaande van het Masterplan Binckhorst) berekend en de infrastructuur is hierop uitgerust.

Bij de 'Onderzoeksopgave' wordt nader aandacht besteed aan de effecten van verkeer als gevolg van de thema's economie, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Op de overige thema's zijn geen effecten, anders dan al in regels voor dat betreffende thema (zoals lichthinder) wordt gewaarborgd.

Gezondheid

Gezondheid is een breed begrip. Grofweg kan in ruimtelijke plannen op twee wijzen de gezondheidssituatie bevorderen. Ten eerste door voor de thema's geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid te waarborgen dat hier voor gezondheid schadelijke effecten kunnen optreden. Voor deze thema's is bijvoorbeeld in de regels geborgd dat gevoelige bestemmingen niet op korte afstand (50 meter) van een drukke weg mogen komen. Ook wordt gewaarborgd dat voor geluid niet te hoge waarden ontstaan en indien dit op een gevel dichtbij de weg wel het geval is dat de slaapkamer aan de stille zijde wordt gesitueerd.

Een twee ruimtelijk aspect dat in de planvorming meegenomen wordt, is een aantrekkelijk gebied dat uitnodigt om te bewegen. Door de goede fietsstructuur, aanleg van aantrekkelijke straten waarop gespeeld kan worden en de regierol van de gemeente voor het creëren van groene zones/verbindingen is dit gewaarborgd.

Tot slot zijn er diverse gezondheidsaspecten die zich meer in de persoonlijke sfeer bevinden. Dit betreft bijvoorbeeld de aanwezigheid van houtkachels. Dergelijke kachels hebben een negatieve impact op de gezondheid. Zo bevat rook van hout vele ongezonde stoffen, waaronder fijn stof, roet, benzeen, koolmonoxide, azijnzuur en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's). Uit onderzoek blijkt dat houtrook dezelfde negatieve effecten heeft als uitlaatgassen van verkeer, en

meer stoffen bevat die schadelijk zijn voor DNA. Hoewel dit niet in de regels te borgen is, kan dergelijke informatie wel proactief richting ontwikkelaars en bewoners gecommuniceerd worden.

Confrontatie C: Onderzoeksopgave

Wonen

Het mogelijk maken van 5.000 woningen heeft diverse effecten tot gevolg. Het toevoegen van de woonfunctie aan het plangebied zorgt er voor dat gekeken dient te worden naar de relatie tussen deze gevoelige bestemming en thema's als externe veiligheid, luchtkwaliteit, omgevingslawaaï en geur. Daarnaast heeft het toevoegen van woningen ook invloed op de hoeveelheid verkeer in- en rond het plangebied en daarmee is dit van invloed op de geluidbelasting, gezondheid en luchtkwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar de passages bij 'Verkeer'.

Wonen en milieuthema's

Binnen de Binckhorst zijn diverse milieucontouren (zoals geluidzoning of geurcontouren) aanwezig. In principe mogen woningen hierbinnen niet opgericht worden. Dit volgt uit wettelijke bepalingen. Mochten in de toekomst contouren verdwijnen, dan leidt dat tot kansen voor woningbouw. In het plan wordt deze mogelijkheid geboden. Ook kan met innovatieve maatregelen binnen bestaande contouren (mits wettelijk toegestaan) gebouwd worden (bijvoorbeeld met bepaalde gevelconstructies).

Een specifiek aandachtspunt vormt de tunnelmond van de Rotterdamsebaan. De concentraties stikstofdioxide en fijn stof zijn hier het hoogst. Als onderdeel van de onderzoeksopgave wordt in de botsproeven bekeken welke afstand aangehouden moet worden rondom de tunnelmond.

Een tweede specifiek aandachtspunt vormt het thema geur. Binnen de Binckhorst zijn drie bedrijven (HAC (Zonweg 23), AVR (Meteoorstraat 65) en De Zwart (Zonweg 13)) met een geurcontour. Voor het thema geur is de ambitie om nieuwe hinder - en een toename van het aantal geurgehinderden - te voorkomen. Doordat de Binckhorst transformeert naar een gemengd woon- werkgebied is een toename van het aantal geurgehinderden niet te voorkomen. Nu er woningen dichterbij bij de bestaande bedrijven kunnen worden gerealiseerd, zal het percentage gehinderden toenemen. Daar kan weer tegenover worden gesteld dat de nieuwe bewoners bekend zijn met de aard en het karakter van het gebied (een gebied in transitie), waarbij ook in de eindsituatie sprake zal zijn van een gebied met een gemengd karakter waarbij ook de bestaande (en nieuwe) bedrijvigheid onderdeel vormen van het industriële, rauwe karakter. Een percentage van 12 gehinderden (12 op 100) wordt op grond van het provinciaal beleid aanvaardbaar geacht. Door het opnemen van de geurcontouren (de 12% hindercontour) op de verbeelding en de bepaling dat binnen deze contouren geen geurgevoelige objecten mogen worden gevestigd wordt het maximale percentage van 12% gehinderden geborgd.

Tot slot geldt voor het thema stikstofdepositie dat door de bouw van nieuwe woningen de uitstoot van stikstof via CV-ketels mogelijk invloed kan hebben op de op grotere afstand gelegen Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand zijn significante effecten niet direct te verwachten. In de botsproeven wordt dit nader onderzocht.

In de botsproeven wordt ook onderzocht hoe de ontwikkeling van woningen zich verhoudt tot de diverse milieuthema's.

Wonen en maatschappelijke functies

Het toevoegen van woningen kan een behoefte genereren voor maatschappelijke voorzieningen. In de planregels is geborgd dat maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Daarmee bijten de ambities voor de thema's wonen en maatschappelijke voorzieningen elkaar niet.

Maatschappelijk

De ambitie om nieuwe maatschappelijke voorzieningen te realiseren, als daar behoefte voor is, heeft gevolgen voor diverse andere thema's. Enerzijds gaat het om het mogelijk maken van bepaalde gevoelige maatschappelijke functies (bijvoorbeeld kinderopvang, sportschool en onderwijs), hetgeen door diverse milieuthema's beïnvloed kan worden. Anderzijds gaat het om een programmatisch element waardoor extra verkeer ontstaat en daarmee diverse (milieu)thema's worden beïnvloed. Net als bij de beschrijving van het thema wonen, wordt dit programmatische aspect bij het thema verkeer nader beschouwd.

Voor de gevoelige maatschappelijke functies gelden dezelfde conclusies als bij wonen. Specifiek voor enkele maatschappelijke functies, zoals de plaatsen waar veel mensen langere tijd verblijven (bijvoorbeeld een buurthuis), zich inspinnen (bijvoorbeeld sportscholen, sportvelden), kwetsbare groepen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf) dienen veelal gescheiden van milieubelastende activiteiten plaats te vinden. De opgenomen planregels borgen dit.

Economie

Economische ontwikkelingen, zoals nieuwe bedrijvigheid kunnen mogelijk op gespannen voet staan met milieuthema's zoals geluid, lucht, water en natuur. Door de opgenomen regels over de maximale (milieu)hinder die bedrijven mogen veroorzaken, wordt geborgd dat nieuwe bedrijven niet leiden tot aantasting van bijvoorbeeld woonambities.

Een aandachtspunt hierbij is wel dat cumulatie van bedrijven die allen afzonderlijk passen binnen de voorwaarden, maar die cumulatief wel zorgen dat de belasting meer dan de som der delen is en het aanvaardbare overschrijdt. In de botsproeven wordt dit aspect nader getoetst en uitgewerkt. Met name de monitoring speelt hierbij een belangrijke rol.

Voor het thema stikstofdepositie geldt dat door specifieke bedrijven (biovergisting, etc.) sprake kan zijn van mogelijke aantasting van de habitattypen bij de op afstand gelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van de botsproeven wordt dit nader onderzocht (zie hiervoor de rapportage botsproeven en het onderzoek stikstofdepositie, die als bijlage bij het OER zijn opgenomen).

Nieuwe bedrijven of leisure zorgt ook voor extra verkeer. Dit beïnvloed ook diverse (milieu)thema's worden beïnvloed. Net als bij de beschrijving van het thema wonen en maatschappelijke functies, wordt dit programmatische aspect bij het thema verkeer nader beschouwd.

Verkeer

Bij verkeer gaat het om auto's, fietsers en het openbaar vervoer. Dit thema wordt sterk beïnvloed door het toevoegen van een bepaald programma (wonen, maatschappelijk voorzieningen of economie), dat leidt tot beïnvloeding van de verkeersaantallen en de modal split (de verhouding tussen het gebruik van autoverkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer). Deze interactie tussen programma en verkeer wordt opgesplitst in drie onderdelen:

1. Impact van veranderende verkeerstromen op de infrastructuur
2. Impact van veranderende verkeerstromen op milieuthema's

Impact van veranderende verkeerstromen op de infrastructuur

De infrastructuur in de Binckhorst bestaat uit enkele hoofdwegen (Rotterdamsebaan (in aanbouw), Supernovaweg, deel van de centrumring en de Utrechtsebaan) en fietsinfrastructuur. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in deze nieuwe infrastructuur en deze is dan ook toekomstvast ontworpen. Zo is bij de planvorming rondom de Rotterdamsebaan en Supernovaweg rekening gehouden met een herontwikkeling van de Binckhorst. Het uitgangspunt voor een robuuste infrastructuur in de Binckhorst is dat er niet te veel aansluitingen op de hoofdinfrastructuur zijn. Dit uitgangspunt is

vastgelegd in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan en zal overgenomen worden in het omgevingsplan Binckhorst.

Knelpunt zit echter vaak niet in de capaciteit van de wegen zelf, maar in de capaciteit van de aanwezige kruisingen en de op- en afrit bij de Utrechtsebaan. Hoewel ook hier ruimte is voor enige groei, vormt dit een belangrijk aandachtspunt bij een grote groei van het autoverkeer. In de botsproeven wordt' onderzoek gedaan naar de relatie tussen het toevoegen van programma (vanuit wonen, economie of maatschappelijke functies) en de capaciteit van de infrastructuur. De uitkomst van deze botsproef wordt – indien nodig – verwerkt in de regels van het omgevingsplan.

Impact van veranderende verkeerstromen op milieuthema's

Het toevoegen van een bepaald programma heeft in principe tot gevolg dat het verkeer toeneemt op diverse wegen in de Binckhorst. Dit heeft impact op diverse milieuthema's. Dit betreft in ieder geval:

- Gezondheid
- Luchtkwaliteit
- Omgevingslawaai
- Externe veiligheid
- Natuur

Verkeer en gezondheid

De gezondheidssituatie kan op twee wijzen veranderen. Door de situering van nieuwe gevoelige functies langs drukke wegen of nabij bedrijven met een hoge milieu-impact en als gevolg van de toename van verkeer waardoor de concentratie verontreinigende stoffen en de geluidbelasting stijgt ter plaatse van woningen en andere gevoelige functies. Door de regel ten aanzien van gevoelige functies langs drukke wegen en de regels voor een aanvaardbaar geluidklimaat, is het eerste aspect geborgd.

De groei van het verkeer en de impact op de gezondheid wordt in het monitoringsprogramma nader uitgewerkt. Er kan bijvoorbeeld in de monitoring gewerkt worden met de GES-klassen en periodiek bepalen in hoeverre er sprake is van een verschuiving van een (groep) woning(en) naar een lagere of hogere GES-klasse. Indien dit een significant negatief verschil betreft, kunnen maatregelen achter de hand dit effect mitigeren.

Verkeer en luchtkwaliteit

Door de regel ten aanzien van gevoelige functies langs drukke wegen is geborgd dat een aanvaardbaar luchtkwaliteitsklimaat ontstaat. Een aandachtspunt vormt nog wel de wettelijke voorwaarde dat op de gevel voldaan dient te worden aan bepaalde concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De meest kritische plek voor luchtkwaliteit in de Binckhorst is rondom de tunnelmond van de Rotterdamsebaan. Als onderdeel van de onderzoeksopgave wordt in de botsproeven bekeken welke afstand aangehouden moet worden rondom de tunnelmond.

Verkeer en omgevingslawaai

Door het opnemen van regels om de geluidsambities te borgen, is ook verzekerd dat een aanvaardbaar geluidklimaat ontstaat. Ook als het aantal verkeersbewegingen toeneemt.

Net als bij luchtkwaliteit vormt een aandachtspunt nog wel de wettelijke voorwaarde dat op de gevel voldaan dient te worden aan een bepaald aantal decibel. Bij nieuwe woningen is deze toetsing uiteraard opgenomen. Maar bij groei van het verkeer kunnen deze waarden hoger worden dan bij de oorspronkelijke toetsing het geval was. Hierdoor kan het vanuit wettelijk oogpunt nodig zijn hier

maatregelen voor te treffen. Dit is een onwenselijke situatie, ondanks dat door de maatregelen aan de gebouwen vanuit gezondheid binnen een aanvaardbaar geluidklimaat ontstaat.

In de botsproeven wordt daarom gekeken hoe de groei van het verkeer impact heeft op bestaande (en nog te realiseren) gevoelige functies op kortere afstand van diverse wegen in de Binckhorst. Hierbij worden ook de cumulatieve effecten van andere bronnen beschouwd. Op basis hiervan kunnen mogelijk spelregels of extra kaders benoemd worden, die in de regels of in het monitoringsprogramma worden opgenomen.

Verkeer en Natura 2000/Natuurnetwerk Nederland (via het thema lucht)

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn op circa 5 kilometer afstand in de kustzone gelegen. Een verandering van de verkeerstromen (met name op wegen die dicht bij deze gebieden liggen) kan leiden tot extra stikstofdepositie. Hoewel de verwachting is dat het toevoegen van extra programma niet zal leiden tot verandering van verkeerstromen langs de kust, is dit niet uit te sluiten. In de botsproeven zal hiervoor een worst-case berekening uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteit, omgevingslawaai en geur

Deze thema's zijn reeds bij de diverse programmatische thema's en verkeer besproken.

Externe veiligheid

Als gevolg van de transformatie van de Binckhorst naar een gemengd woon-werkgebied zal sprake zijn van een toename van de personendichtheden. Door AVIV is een onderzoek gedaan, waarin zij de personendichtheden hebben berekend die mogelijk zijn zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Indien de oriëntatiewaarde in de huidige situatie al wordt overschreden, is de personendichtheid berekend waarbij het groepsrisico niet toeneemt.

De verantwoording van het groepsrisico in de huidige situatie (en daarmee ook het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde) is verantwoord op de factsheet 'Externe veiligheid'.

In deze confrontatie wordt de toename van het groepsrisico tot maximaal de oriënterende waarde verantwoord als gevolg van de berekende personendichtheden.

Maatregelen

Voor een deel van het plangebied neemt het groepsrisico als gevolg van de transformatie van de Binckhorst toe tot maximaal de oriëntatiewaarde. Gekeken is naar de volgende maatregelen om het groepsrisico terug te brengen:

- het wijzigen van de ontheffingsroute: als gevolg van de reconstructie van de Binckhorstlaan is het veilig transport van LPG vanaf het tankstation aan de Binckhorstlaan 100 onvoldoende gewaarborgd. De route over de Regulusweg en Supernovaweg verdient de voorkeur, omdat daarmee:
 - een veilige verkeersafwikkeling bij de bevoorrading van het tankstation aan de Binckhorstlaan 100 is gewaarborgd;
 - zowel de A12 (basisnet) als de meest dominante ontheffingsroute aan de noordoostzijde van het plangebied zijn liggen, hetgeen bijdraagt aan een veilige vluchtroute van de bron af (concentratie van risicobronnen);
- opheffen van de ontheffingsroute. De ontheffingsroute is ingesteld voor de bevoorrading van drie tankstations. Opheffen van de ontheffingsroute betekent dat bij deze stations geen LPG verkocht meer kan worden en dat daarmee LPG in dit deel van de stad niet meer verkrijgbaar is. Dit is niet wenselijk.
- verminderen van het aantal transportbewegingen LPG in de Binckhorst door het amoveren van een enkel LPG-tankstation. Hiermee neemt het groepsrisico langs de Binckhorstlaan en ter plaatse van de maatgevende kilometer af. Ook de veiligheidscontouren en het

invloedsgebied ter plaatse van het geamoveerde LPG-tankstation komen te vervallen waardoor er meer ruimte voor ontwikkelingen ontstaat. Het amoveren van een tankstation staat echter haaks op de uitgangspunten van het omgevingsplan Binckhorst dat bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten.

- Stedenbouwkundige maatregelen: het actief terugdringen van het groepsrisico is mogelijk:
 - door als gemeente een actief ruimtelijke ordeningbeleid te voeren, hetgeen haaks staat op het uitgangspunt van het omgevingsplan: organische ontwikkeling.
 - door geen/zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit staat haaks op de (stedenbouwkundige) visie voor de Binckhorst (zie onder meer de gebiedsvisie, factsheet ruimtelijke kwaliteit en beleidsregel ruimtelijke kwaliteit)
- LPG-convenant: Het Rijk heeft een convenant gesloten met de LPG-branche om de veiligheid op en rond bestaande LPG tankstations te verbeteren. De belangrijkste maatregel is het aanbrengen van een hittewerende bekleding op de LPG-tankwagens. De maatregel stelt de hulpdiensten in staat om het gebied rondom een LPG-tankwagen tijdig te ontruimen in geval van een brand in de nabijheid van de LPG-tankwagens. Het convenant voorziet ook in de realisatie van een verbeterde vulslang. Door het toepassen van deze vulslang op LPG-tankauto's wordt de kans op een lekkage of breuk lager ingeschat. De tankstations aan de Neherkade, Binckhorstlaan en Maanweg worden bevoorrad door tankwagens voorzien van een hittewerende bekleding. In de berekeningen is hiermee al rekening gehouden.
- In de planregels wordt opgenomen dat gebouwen zodanig vormgegeven worden dat negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt (bijvoorbeeld door blinde gevels en geveldetaillering met scherfwerend glas). Hierdoor worden de effecten van een negatieve gebeurtenis met een risicobron zoveel mogelijk beperkt.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Door de bouw van onder meer woningen kunnen beperkt zelfredzame personen langdurig in het gebied verblijven. In de regels van het omgevingsplan wordt geborgd dat vluchtwegen zoveel mogelijk van de bron af gerealiseerd moeten worden ter vergroting van de zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De mate waarin uitvoering aan een aanvalsstrategie kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Ten aanzien van de bestrijdbaarheid is, in het kader van het voorontwerp-omgevingsplan advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Haaglanden. De door de Veiligheidsregio geadviseerde maatregelen zijn, indien mogelijk, geborgd in het omgevingsplan.

Klimaat en energie

In de regels is geborgd dat nieuwe en te transformeren gebouwen zo energiezuinig en klimaatadaptief zijn. Hierdoor kan een CO₂ reductie bewerkstelligd worden. Door de groei van het autoverkeer leidt wel tot een toename van de CO₂ uitstoot. Door ontwikkelaars te stimuleren voldoende fietsvoorzieningen, elektrische auto's en car-sharingconcepten toe te passen, is het mogelijk deze toename van CO₂ uitstoot te beperken. De CO₂ toename/afname zal in de monitoring opgenomen worden, zodat als achtergebleven wordt bij de doelstelling en de Haagse ambities hierop bijgestuurd kan worden.

Evenementen

In de Binckhorst kunnen diverse evenementen gehouden worden. Bij een evenement is altijd sprake van een bepaalde piekbelasting, bijvoorbeeld ten aanzien van verkeer. In de botsproeven wordt onderzocht hoe de regels ten aanzien van evenementen en verkeer zich tot elkaar verhouden.

Bijlage 12:

Bijlage bij OER 180227 nieuw eindrapport botsproeven d01



Botsproeven

Omgevingsplan Binckhorst

projectnummer 0414632
definitief
27 februari 2018

Botsproeven

Omgevingsplan Binckhorst

projectnummer 0414632

definitief V2
27 februari 2018

Opdrachtgever

Gemeente Den Haag - Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP 's-Gravenhage

datum vrijgave beschrijving revisie
Definitief V2

goedkeuring

vrijgave

Inhoudsopgave

Blz.

Botsproeven		2
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en context	1
1.2	Doelstelling botsproeven	1
1.3	Opzet en aanpak botsproeven	2
1.4	Leeswijzer	5
2	Korte toelichting op doelstelling en ambities Binckhorst	6
2.1	Inleiding	6
2.2	De Binckhorst in het grotere geheel	6
2.3	Ambities transformatie	7
2.4	Deelgebieden	8
2.5	Instrumentarium	11
3	Maatgevende initiatieven in de botsproeven	13
3.1	Waarom maatgevende initiatieven?	13
3.2	Overzicht van maatgevende initiatieven	15
4	Botsproef 1 – toegestane functies	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Resultaten Fase 1	19
4.2.1	Confrontatie van de ambities met de maatgevende initiatieven	19
4.2.2	Confrontatie tussen regels en maatgevende initiatieven	22
4.3	Conclusies en aanbevelingen Fase 1	26
4.4	Resultaten Fase 2	27
4.5	Conclusies en aanbevelingen Fase 2	29
4.6	Conclusies en aanbevelingen Fase 3	30
5	Botsproef 2 – maximale mogelijkheden	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Resultaten Fase 1	32
5.2.1	Stap 1: Maximale bouw- en ontwikkelmogelijkheden	32
5.2.2	Stap 2: Meest hinderlijke functies	36
5.3	Conclusies en aanbevelingen Fase 1	40
5.4	Resultaten Fase 2	41
5.4.1	Stap 1: maximale bouw- en ontwikkelmogelijkheden Fase 2	41
5.4.2	Stap 2: Meest hinderlijke functies Fase 2	46
5.4.3	Stap 3: Doorrekenen 'worst case' scenario	47
5.5	Conclusies en aanbevelingen Fase 2	48
5.6	Conclusies en aanbevelingen Fase 3	49

6	Botsproef 3 – fasering	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Resultaten Fase 1	51
6.2.1	Stadsentree met regionale oriëntatie	51
6.2.2	Economische factor van betekenis	53
6.2.3	Uitdagend karakteristiek woongebied	55
6.2.4	Proeftuin voor duurzaamheid & vergroening	58
6.2.5	Onderlinge samenhang	59
6.3	Conclusies en aanbevelingen Fase 1	60
6.4	Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2	62
6.5	Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 3	62
7	Botsproef 4 – tijdelijkheid	63
7.1	Inleiding	63
7.2	Resultaten Fase 1	66
7.2.1	Mogelijke tijdelijke functies	66
7.2.2	Tijdelijke functies versus ambities	72
7.2.3	Sturingsmogelijkheden	74
7.3	Conclusies en aanbevelingen	75
7.4	Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2	78
7.5	Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 3	78
8	Botsproef 5 – robuustheid	79
8.1	Inleiding	79
8.2	Resultaten confrontatie functies met regels en mogelijkheden Fase 1	79
8.2.1	Wonen	79
8.2.2	Bedrijvigheid	85
8.2.3	Detailhandel	87
8.2.4	Horeca en commerciële functies	89
8.2.5	Maatschappelijke voorzieningen	91
8.2.6	Overige functies	92
8.3	Omgekeerde confrontatie ambities en regels Fase 1	92
8.4	Conclusies en aanbevelingen Fase 1	94
8.5	Resultanten confrontatie functies met regels en mogelijkheden Fase 2	95
8.6	Conclusies en aanbevelingen Fase 2	97
8.7	Conclusies en aanbevelingen Fase 3	97
9	Botsproef 6 – sturingsfilosofie	99
9.1	Inleiding	99
9.2	Resultaten Fase 1	99
9.2.1	Wat wordt door de markt opgepakt?	99
9.2.2	Marktinteresse versus ambities	102
9.2.3	Mogelijkheden voor sturing	102
9.3	Conclusies en aanbevelingen Fase 1	108
9.4	Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2	110

9.5	Conclusies en aanbevelingen Fase 3	110
10	Botsproef 7 – flexibiliteit en saldering	111
10.1	Inleiding	111
10.2	Resultaten Fase 1	112
10.2.1	Flexibiliteit in het Omgevingsplan	112
10.2.2	Salderingsmethodiek	113
10.2.3	Beschouwing van de saldering	115
10.3	Conclusies en aanbevelingen Fase 1	116
10.4	Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2	117
10.5	Conclusies en aanbevelingen Fase 3	117
11	Samenvattende conclusies en aanbevelingen	118
11.1	Conclusies en aanbevelingen per botsproef	118
11.2	Doelstelling van de botsproeven	126
11.3	Beschouwing op de botsproeven	128
12	Bijlagen	130

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

De Binckhorst, een volwaardige stadswijk die werkt

De komende decennia ontwikkelt de Binckhorst zich tot een veelzijdige stadswijk die in verbinding is met stad en regio. Het gebied zal van 'kleur' verschieten: van bedrijventerrein 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.

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. Hiervoor is het omgevingsplan als instrument gekozen. Dit instrument biedt de ruimte die benodigd om diverse initiatieven tot bloei te laten komen. Met Haagse Kracht kan de Binckhorst uitgroeien tot een volwaardige stadswijk die werkt.

Omgevingswet

De wetgeving op het gebied van het fysieke domein maakt momenteel een grote transitie door. Praktijkervaringen met gebiedsontwikkeling vragen om meer integraliteit en flexibiliteit. Hiervoor is nieuwe wetgeving nodig: de Omgevingswet. Deze nieuwe wet vervangt ruim twintig wetten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Sommige projecten mogen vooruitlopend op de Omgevingswet al gebruik maken van diverse mogelijkheden die deze wet biedt. Dit is geregeld in het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De Binckhorst is hierin opgenomen (in verschillende tranches). Op basis van deze wet kan voor de Binckhorst een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' worden opgesteld. Omdat in de Omgevingswet de term bestemmingsplan wordt vervangen door 'Omgevingsplan', wordt voor de Binckhorst ook deze term gehanteerd.

Botsproeven

In de periode mei-juni 2016 heeft het voorontwerp Omgevingsplan Binckhorst ter inzage gelegen. In de maanden daarna is het omgevingsplan verder doorontwikkeld. Om onder meer te toetsen of het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is en te bekijken hoe robuust het omgevingsplan is, zijn botsproeven uitgevoerd. In de voorliggende rapportage zijn de botsproeven toegelicht en de resultaten hiervan beschreven.

Op basis van de botsproeven wordt het Omgevingsplan (indien nodig) verder aangescherpt of aangepast, waarna een ontwerp van het Omgevingsplan ter visie zal worden gelegd.

1.2 Doelstelling botsproeven

Bij het uitvoeren van de botsproeven gaat het om een test van de regels van het omgevingsplan Binckhorst. Hierbij is de inzet om een antwoord te vinden op onder andere de volgende vragen, zoals: werken de regels zoals we hebben 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 driedig:

- Zorgen de regels er voor dat de ambities voor de Binckhorst behaald worden?
De gemeente heeft gekozen voor een organische transformatie, dus de markt is aan zet om de transformatie vorm te geven. De gemeente heeft echter wel duidelijke ambities voor de Binckhorst: een globale visie op 'waar het heen moet' met het gebied. Deze ambities zijn in het OER weergegeven. Worden deze ambities ook behaald met de gestelde regels, m.a.w. zorgen de regels er voor dat de markt de ambities in vult? In de botsproeven toetsen we in hoeverre de ambities worden ingevuld.
- Zorgen de regels er voor dat de markt aan de slag kan?
Organische transformatie betekent dat je marktpartijen moet 'uitnodigen' 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?
Een belangrijke juridische toets is de uitvoerbaarheid van het plan. In het 'traditionele' bestemmingsplan gebeurt dit met een uitvoerbaarheidstoets: je moet aantonen dat het initiatief uitvoerbaar is. In het Omgevingsplan, zeker met een organische transformatie waarbij er nog geen concreet eindbeeld is, kun je niet toetsen of het plan uitvoerbaar is want je weet nog niet wat uitgevoerd gaat worden. De toets is dan ook omgekeerd: is het plan niet evident onuitvoerbaar? Is voldoende geborgd in de regels dat niet op voorhand al kan worden geconcludeerd: dit is niet haalbaar?

1.3 Opzet en aanpak botsproeven

De botsproeven toetsen dus of het omgevingsplan Binckhorst niet evident onuitvoerbaar is en te bekijken hoe robuust het omgevingsplan is. De toetsingswijze in de botsproeven is hierbij tweeledig:

- *Vanuit de overheid*: zo objectief mogelijk toetsen / controleren of de regels uit het omgevingsplan voldoende borging bieden voor de ambities en zorgen voor een plan dat niet evident onuitvoerbaar is;
- *Vanuit initiatiefnemers*: zoeken naar de randjes en de ruimte. Opzoeken maximale mogelijkheden voor een initiatiefnemer om te gaan benutten. Maar ook: het gebruiksgemak en leesbaarheid van het omgevingsplan (voorspelbaarheid, rechtszekerheid en complexiteit).

Om een objectieve en zuivere toetsing uit te kunnen voeren, is een peilmoment bepaald. De opzet en inrichting van het Omgevingsplan in continu in beweging, waardoor een uitgevoerde botsproef per definitie achterhaald kan zijn op het moment dat deze klaar is. Daarom is een uitdrukkelijk peilmoment gekozen: op dit moment zijn de stukken die zijn getoetst voor de botsproeven 'on hold' gezet. Parallel aan het uitvoeren van de botsproeven is ondertussen wel verder gewerkt aan het omgevingsplan. De botsproeven zijn uitgevoerd met de volgende elementen als basis:

- Omgevingseffectrapportage (versie d.d. 13 januari 2017);
- Planregels Omgevingsplan Binckhorst (versie d.d. 13 januari 2017);
- Verbeelding / plankaart Omgevingsplan Binckhorst (versie d.d. 19 mei 2016);
- Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst (versie d.d. 13 januari 2017);
- Beleidsregel Stedenbouw incl. kaarten (versie 26 januari 2017);
- Opzet saldering (versie 9 januari 2017);

- Opzet monitoring (versie 3 januari 2017).

In bijlage 6 zijn deze stukken opgenomen als achtergrondinformatie; dit om duidelijk te maken welke uitgangspunten zijn gebruikt in de botsproeven.

In de planregels van het omgevingsplan zijn de randvoorwaarden beschreven waaraan initiatieven getoetst worden. De planregels waarborgen en verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving en bewaken de rechtszekerheid van bestaande gebruikers. De beleidsregels zijn een verdere uitwerking van enkele planregels. In enkele plan- en beleidsregels wordt verwezen naar (Haags) beleid. Dit betekent dat initiatieven waarop de regels van toepassing zijn, ook aan dit beleid worden getoetst.

In meerdere botsproeven zijn 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. 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 uitgevoerde botsproeven zijn uitgevoerd (zie uitwerking per botsproef in hoofdstuk 4 t/m 10):

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



Figuur 1.1 - Proces botsproeven Binckhorst

Per botsproef is aangegeven wat de context en doelstelling zijn en op welke wijze de botsproef is uitgevoerd. Vervolgens is aangegeven tot welke resultaten de botsproeven geleid hebben. Ieder hoofdstuk sluit af met conclusies en aanbevelingen per botsproef. In Figuur 1.1 is het proces weergegeven van de voorbereiding van de Botsproeven voor de Binckhorst tot de verslaglegging in voorliggende rapportage.

De botsproeven zijn uitgevoerd door Antea Group, samen met Plan en Project. Tijdens de sessies zijn de uitkomsten van de botsproeven – afzonderlijk van elkaar – gepresenteerd. Hierna was er ruimte voor vragen en discussie over de constatering en aanbevelingen. Hierdoor waren de sessies erg concreet en resultaat- en doelgericht. In totaal zijn er zeven sessies gehouden (één sessie per botsproef).

Mede naar aanleiding van de botsproeven is het Omgevingsplan vervolgens op diverse punten aangepast tot Ontwerp Omgevingsplan. De zeven uitgevoerde botsproeven zijn nogmaals tegen het licht gehouden en beoordeeld op basis van het Ontwerp Omgevingsplan. Hierbij is getoetst of het aangepaste Omgevingsplan leidt tot aanpassing in de conclusies en aanbevelingen in de botsproeven. Indien dit het geval is, dan is dit aangegeven in deze rapportage.

Het Ontwerp Omgevingsplan is vervolgens gepubliceerd en heeft ter visie gelegen. Tijdens de ter-visielegging zijn er ruim 100 zienswijzen binnen gekomen op het Ontwerp Omgevingsplan. Parallel hieraan is er door de gemeente verder gewerkt aan het verfijnen en 'bijslijpen' van het Omgevingsplan. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen en de verfijning, zijn er diverse onderdelen in het Omgevingsplan aangepast. Alle aanpassingen zijn verwerkt in het definitieve Omgevingsplan, dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Omdat er op veel plekken zaken zijn gewijzigd, is nogmaals gekeken of dit aanleiding geeft om de conclusies en aanbevelingen in de botsproeven bij te stellen.

Wij constateren drie significante inhoudelijke wijzigingen in het definitieve Omgevingsplan:

- De toegestane oppervlakte nieuwe bedrijvigheid en creatieve industrie is fors verlaagd: er is nu 250.000 m² bvo nieuwe bedrijvigheid en 27.000 m² bvo nieuwe creatieve industrie toegestaan. Dit was eerst 719.000 m² bvo gezamenlijk. Deze afname van ruim 60% leidt tot een minder fors maximaal programma;
- De rechten van bestaande bedrijven zijn beter geïmplementeerd, onder andere door een specifiek artikel dat in gaat op uitbreiding van bestaande bedrijven;
- In de gebieden met een gemengd woon-werk karakter zijn regels gesteld voor het in verhouding ontwikkelen van woningen en arbeidsplaatsen/bedrijfsvloeroppervlakte.

Daarnaast zien wij dat op veel aspecten, met name ten aanzien van de borging van de kwaliteiten in de fysieke leefomgeving, normen en omschrijvingen zijn aangescherpt en aangepast. Dit zijn echter geen grote, significante wijzigingen maar betreffen vooral het 'bijslijpen' of 'finetunen' van regels die er ook al waren in het Ontwerp Omgevingsplan.

De grote lijn van het Omgevingsplan, zowel in ambities (wat willen we) als in regels (wat staan we wel en niet toe) is, afgezien van de drie bovengenoemde punten, niet gewijzigd. Met andere woorden: de conclusies die wij in Fase 2 van de botsproeven hebben getrokken, gelden nog steeds in hoofdlijnen. Dit was in Fase 2 anders: toen constateerden wij grote wijzigingen in het Omgevingsplan, als de versie die oorspronkelijk (in Fase 1 is getoetst) wordt vergeleken met het uiteindelijke Ontwerp Omgevingsplan. Omdat de wijzigingen nu divers, maar nagenoeg allemaal niet ingrijpend zijn, hebben wij niet alle botsproeven nogmaals volledig uitgevoerd. Wel hebben

wij gekeken, per botsproef, of we aanleiding zien om onze conclusies een aanbevelingen bij te stellen of aan te passen. Indien dit het geval is, is dit aan het eind van ieder hoofdstuk (dus per botsproef) weergegeven.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport heeft de volgende indeling:

- In hoofdstuk twee is een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en ambities voor de transformatie van de Binckhorst;
- In hoofdstuk drie zijn de gebruikte maatgevende initiatieven beschreven;
- In hoofdstuk vier tot en met tien zijn de resultaten, conclusies en aanbevelingen van de botsproeven weergegeven;
- Het rapport sluit in hoofdstuk elf af met samenvattende conclusies en aanbevelingen.

Zoals aangegeven, zijn de botsproeven in feite meerdere malen uitgevoerd: na de eerste uitvoering is het Omgevingsplan aangepast, waarna de botsproeven nogmaals zijn beschouwd. En vervolgens is gekeken, of de wijzigingen die zijn doorgevoerd van Ontwerp naar Definitief Omgevingsplan in de rapportage is de 'eerste cyclus' aangegeven als Fase 1, de herbeschouwing na aangepast (ontwerp) Omgevingsplan is aangeduid met Fase 2. De extra controle op het definitieve Omgevingsplan hebben we dan ook Fase 3 genoemd in dit rapport. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de fasen integraal opgenomen in deze rapportage. Daar waar er in de navolgende hoofdstukken onderscheid is tussen Fase 1, Fase 2 en Fase 3, is dit duidelijk aangegeven in de tekst. Ter verdere verduidelijking van het onderscheid, zijn de resultaten uit Fase 2 in blauwe tekst weergegeven en zijn de gewijzigde resultaten (indien aanwezig) uit Fase 3 in groene tekst weergegeven.

2 Korte toelichting op doelstelling en ambities Binckhorst

2.1 Inleiding

In het OER (omgevingseffectrapport) van het Omgevingsplan voor de Binckhorst heeft de gemeente Den Haag aangegeven voornemens te zijn om het gebied te transformeren tot een veelzijdige stadswijk die in verbinding is met stad en regio. Dit houdt in dat het gebied wordt getransformeerd tot een gemengd stedelijk, innovatief en duurzaam woon-werkgebied.

In dit hoofdstuk zijn de ambities die in het OER zijn opgenomen gestructureerd weergegeven, zodat in de botsproeven de koppeling met de ambities goed gelegd kan worden. De transformatie dient bij te dragen aan doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor de stad als geheel. Daarnaast draagt de transformatie bij aan het gewenste hierboven beschreven eindbeeld voor de Binckhorst. In dit hoofdstuk zijn eerst de overkoepelende (gemeentelijke) doelen beschreven, waaraan de transformatie dient bij te dragen (paragraaf 2.2). Vervolgens zijn deze doelen in paragraaf 2.3 vertaald naar de doelen voor het plangebied met bijbehorende gebiedskwaliteiten. Voor de vijf deelgebieden van de Binckhorst (Trekvlizone, Gasfabriekterrein, Spoorboogzone, Begraafplaatszone en Binckhorsthaven & Maanplein) heeft de gemeente specifieke ambities geformuleerd. Deze gebiedsspecifieke ambities zijn weergegeven in paragraaf 2.4.

Omdat het beschreven eindbeeld vooral richtinggevend is en geen concreet eindbeeld betreft, is gekozen voor het instrument omgevingsplan, zodat goed gestuurd kan worden op de voorgenomen transformatie. Ook heeft de gemeente globaal beschreven welke rol zij gaat vervullen om de transformatie tot stand te brengen. Beide zijn beschreven in paragraaf 2.5.

2.2 De Binckhorst in het grotere geheel

De Binckhorst maakt deel uit van een groter gebied: de stad Den Haag en het Central Innovation District (CID): de gebieden rond de drie stations Centraal, Holland Spoor en Laan van NOI in Den Haag.

De gemeente Den Haag wil met de transformatie van de Binckhorst een bijdrage leveren aan enkele doelen voor de stad als geheel:

- Het verbeteren van fysieke netwerken om de stedelijke opgaven aan te kunnen pakken;
- Voldoende werkgelegenheid voor de stad;
- Bijdragen aan het voorzien in de behoefte aan extra woningen;
- In 2040 moet de stad klimaatneutraal zijn.

Voor het CID geldt dat deze drie gebieden een steeds meer samenhangend innovatief district vormen waar de economische groeikansen zich concentreren. Binnen het CID biedt de Binckhorst 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.

2.3 Ambities transformatie

Om de in de inleiding van dit hoofdstuk genoemde centrale ambitie te behalen, dient het gebied van een monofunctioneel gebied waarin zich vooral bedrijvigheid bevindt, naar een eigentijds en stedelijk multifunctioneel gebied te transformeren met een menging van wonen en werken, een hoge dichtheid en een bijpassende buitenruimte. Om deze transformatie te bewerkstelligen, zet de gemeente in op vier pijlers waaraan nieuwe initiatieven dienen bij te dragen:

1. Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie

- Hiervoor wordt ingezet op de bereikbaarheid en een goede invulling van de verkeersontsluitende functie van het gebied. Deze is driedig: door de realisatie van de Rotterdamsebaan verbetert de autobereikbaarheid, door het inzetten op een goede HOV-ontsluiting verbetert de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en door wegnemen van barrières verbeteren de langzaam verkeersroutes

2. Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad

- Er wordt ingezet op creatieve en innovatieve bedrijvigheid waardoor ondernemerschap tot zijn recht komt. *Uitgangspunt is dat bestaande bedrijvigheid kan blijven; daarnaast kan nieuwe creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid zich vestigen in de Binckhorst.* Horecaconcepten, voorzieningen en 'mixed concepts' kunnen de aantrekkingskracht van het gebied versterken.

3. Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied

- Er wordt ingezet op de realisatie van ca. 5.000 woningen, waarbij gestart wordt in de deelgebieden die hier het meest geschikt voor zijn. Er worden diverse woonconcepten en woningtypen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door zorg te dragen voor kwaliteit van de buitenruimte

4. Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening

- Er liggen 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 en strategische aanpak van het energievraagstuk en duurzame vergroening.

Naast de pijlers zijn 5 belangrijke (gebieds-)kwaliteiten beschreven die verder richting geven aan nieuwe initiatieven in het gebied en houvast bieden:

- **Industriële sfeer en karakter:** de industriële sfeer en karakter, die de Binckhorst zo bijzonder en onderscheidend maken, moeten behouden blijven. Concreet betekent dit dat de karakteristieke bebouwing, die in enkele gevallen is beschermd als Rijksmonument, en robuuste buitenruimte behouden blijft. Voorbeelden van te behouden bebouwing zijn het kasteel, de oudste bebouwing van de voormalige gasfabriek en de Caballerofabriek. Wat betreft de buitenruimte wordt het potentieel van de talrijke kades benut.
- **Robuuste en aantrekkelijke buitenruimte:** de toekomstige buitenruimte moet flexibiliteit bieden in gebruiks- en verblijfskwaliteiten om aan uiteenlopende eisen en wensen van (toekomstige) gebruikers te kunnen voldoen. Toegankelijkheid, verblijfskwaliteit en

groene kwaliteit staan centraal. Zo biedt het toegankelijk maken van de kades ruimte voor routes voor langzaam verkeer. De keuzes voor de inrichting en materialisering zijn groen en duurzaam, zodat het gebied meer klimaatbestendig wordt gemaakt.

- **Stedelijkheid en stedelijke kwaliteit:** er wordt gekozen voor stedelijke dichtheid en functiemix met stedelijke woon- en werkvormen en ruimte voor aanvullende voorzieningen. De Binckhorst wordt een gebied met industriële sfeer en de ruigte van de huidige Binckhorst waarin de aanwezigheid van bedrijvigheid als verrijking wordt ervaren door aanwezigen. Er is ruimte voor circulaire economie, maakindustrie en creatieve bedrijvigheid, experiment, startups, scale-ups, zzp'ers, thuiswerkers en woon-werkcombinaties. Inzetten op stedelijke woonvormen betekent het realiseren van appartementen en grondgebonden stadswoningen. Tevens wordt een voorzieningenniveau nagestreefd dat meegroeit met de transformatie en ontwikkeling van het gebied.
- **Heldere en betekenisvolle structuur:** komen tot een ruimtelijke structuur die bijdraagt aan het functioneren en beleven van de Binckhorst en waarmee verbindingen worden gelegd met omliggende gebieden. Enkele structuren zijn hiervoor van grote betekenis:
 - a. **Binckhorstlaan:** heeft een zware verkeersfunctie als verbinding tussen het stadscentrum en de Rotterdamsebaan en het snelwegnet, een entreefunctie voor de stad en het gebied en vormt een prettig verblijfsgebied voor langzaam verkeer met publieke en toegankelijke functies.
 - b. **Waterfrontpark:** Trekvliet, kade, havens en groene verblijfsgebieden: een groen-recreatieve zoom waar mensen kunnen werken, wonen, sporten, recreëren en ontspannen. De openbare kade langs de Trekvliet vormt de belangrijkste route door het park en drie havens geven een karakteristieke betekenis aan het gebied.
 - c. **Groene long van Laak:** door het verbinden van het waterfrontpark met bestaand en nieuw groen ontstaat een stelsel van groene ruimtes. Het gebied tussen kasteel en begraafplaats vormt een verstilde groene long. De groene structuur biedt ruimte aan klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting.
 - d. **Broeksloot / Maanweg:** De ecologische groenrecreatieve zone van de Broeksloot wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De Maanweg wordt een groene stadsstraat met aan de ene zijde de Broeksloot en het woonmilieu van Voorburg en aan de andere zijde een bedrijvzone langs de Binckhorsthaven, die op termijn transformeert naar een gemengd woon-werkgebied.
- **Duurzaamheid:** PM (in de versie die in Fase 1 is getoetst was dit onderdeel nog niet ingevuld). **Duurzaamheid wordt ingevuld op ambities t.a.v. CO2-reductie, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en grondstoffengebruik / circulaire economie.**

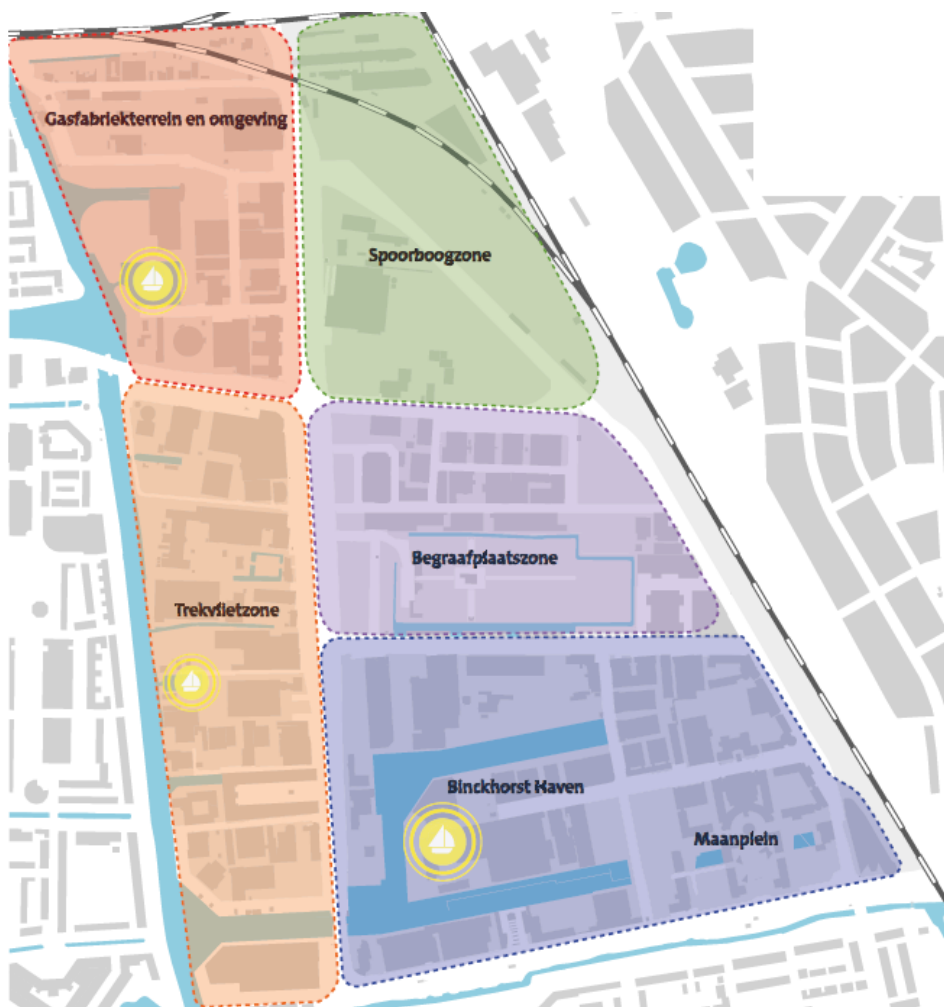
2.4 Deelgebieden

De in de vorige paragraaf beschreven ambities zijn per deelgebied verder toegespitst vanwege de accentverschillen per deelgebied (zie Figuur 2.1). Navolgend zijn deze ambities weergegeven.

Trekvlizone:

- Een gemengd stedelijk gebied met de nadruk op wonen.
- Na verbetering van de ontsluitingsstructuur kan op korte termijn worden gestart met woningbouwontwikkelingen. Voor bedrijven die zich hier willen vestigen gelden strengere voorwaarden dan in de rest van het gebied.

- De zone langs de Binckhorstlaan wordt een stadsentree met stedelijke uitstraling met een plint van bijpassende hoogte met bedrijven en publieke voorzieningen, met daarboven woningen.
- De zone aan de Trekvljet biedt met name ruimte voor wonen en het waterfrontpark.
- De zone rondom de Calistoweg wordt gekenmerkt door een gemengd stedelijk milieu.



Figuur 2.1 - Deelgebieden Binckhorst

Gasfabriekterrein en omgeving:

- Een transformatie naar een circulaire economie.
- Woningbouw is hier mogelijk onder zware voorwaarden, dit kan wijzigen na een eventueel vertrek van de Afvaloverslag. Op termijn kan hier een gemengd en robuust gebied met industrieel karakter ontstaan, met ruimte voor groen, evenementen, culturele - en creatieve broedplaatsen en verbindingen naar de omgeving. Verbetering van de openbare ruimte (inrichting, uitstraling, verblijfskwaliteit, herkenbaarheid), van 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) kunnen hier aan bijdragen.

- De Poolsterhaven kan de komende jaren voorzien in een gebruik als tijdelijke stalling voor rondvaartboten in combinatie met andere kleinschalige functies in de openbare ruimte.
- Daarnaast is in het noordelijk deel van de Poolsterhaven ruimte voor andere nautische functies.

Spoorboogzone:

- Gemengd stedelijk milieu met het accent op bedrijvigheid.
- Woningbouw is mogelijk als dit gecombineerd kan worden met en geen beperkingen oplevert voor de bedrijvigheid.
- Rond Binck36 wordt ingezet op behoud en uitbreiding van creatieve bedrijvigheid, hiervoor is verdere verdichting mogelijk. In Binck36 kan zich horeca vestigen.
- Langs de Binckhorstlaan kunnen aantrekkelijke economische functies landen.

Begraafplaatszone:

- Groene long en een aantrekkelijke leefomgeving voor de toekomstige transformatie.
- Plaats voor klimaatmaatregelen voor het hele gebied, geeft vorm aan de groenstructuur in het gebied.
- Rondom de karakteristieke bedrijfsloodsen aan de Mercuriusweg kan een gemengd stedelijk milieu met nieuwe maakindustrie (rondom bedrijfsloodsen) en woningen ontstaan en een stedelijke rand langs de groene long rondom de begraafplaats.
- De middelgrote bedrijfspanden in het deel tussen de Mercuriusweg en de begraafplaats worden gehandhaafd. Hier wordt ingezet op versterking en revitalisering van de aanwezige economische functies en is er ruimte voor een combinatie tussen deze bedrijvigheid en wonen.
- Door de aanwezigheid van diverse milieufacturen door de beton- en asfaltcentrales en de individuele bedrijven zijn er in delen van het gebied op de korte termijn beperktere mogelijkheden voor woningbouw; op lange termijn kan dit mogelijk wijzigen.

Binckhorsthaven / Maanplein:

- Binckhorsthaven / Maanplein: gemengd en eigentijds woon-werkgebied, met het accent op economische functies en wonen langs de Maanweg.
- Bestaande kwaliteiten zoals het industriële karakter, het water en de haven en ook de zittende bedrijven, vormen de basis. Er wordt ingezet op het creëren van een transitie-milieu, als opmaat naar een multifunctionele stedelijke omgeving waar ook gewoond wordt, maar het primaat ligt bij de werkfunctie. Wat betreft bedrijvigheid ligt de focus op het aantrekken van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy. Een combinatie met andere functies zoals horeca en recreatie is kansrijk.
- De mogelijkheden voor wonen worden bepaald door de hindercirkels van de beton- en asfaltcentrales. De kantoren dichtbij de Regulusweg zijn minder geschikt voor woonfuncties vanwege de milieuhinder van het spoor en de A12. Kansen voor wonen liggen bijvoorbeeld op de (groene) grens met Voorburg langs de Maanweg. Door de afname van de verkeersintensiteit op de Maanweg na realisatie van de Rotterdamsebaan kunnen hier kantoorpanden worden getransformeerd of is herontwikkeling van de strook met bedrijvigheid tussen het water en de Maanweg mogelijk.

- De Verlengde Melkwegstraat is de centrale toegangspek, voor fietsers, automobilisten en voetgangers.
- 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 zijn toegankelijk, 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. De verbindingen voor langzaam verkeer van de Binckhorsthaven met het Maanplein en verder richting station Voorburg zorgt voor een kwaliteitsimpuls, waarbij de creatieve maakindustrie en de ICT-sector naar elkaar toe groeien.

2.5 Instrumentarium

Om de in de vorige paragrafen beschreven ambities te bereiken, is een omgevingsplan opgesteld. De gemeente heeft er voor gekozen om een omgevingsplan als instrument te hanteren voor het sturen op de transformatie omdat dit instrument recht doet aan de lange looptijd van de transformatie en de hiervoor benodigde flexibiliteit.

In het omgevingsplan is een tweeledige doelstelling opgenomen die met het vaststellen van dit plan beoogd wordt. Ten eerste is het omgevingsplan met het oog op duurzame ontwikkeling gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Daarnaast wordt met het omgevingsplan beoogd om een flexibele transformatie naar een duurzaam en hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken, waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt en in stand wordt gehouden.

Naast het omgevingsplan dient de werkwijze van de gemeente bij te dragen aan het bereiken van de ambities voor het gebied. Derhalve heeft de gemeente in het OER doelstellingen voor haar eigen werkwijze geformuleerd. De rol van de gemeente wordt gekenmerkt door private initiatieven die bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de Binckhorst als gemengd woon-, werk- en leefgebied te faciliteren en stimuleren. De gemeente is voornemen om bewoners, ondernemers en investeerders voor een duurzame transformatie te faciliteren. Daarnaast wil de gemeente creativiteit en ondernemerschap stimuleren.

Dit wordt vormgegeven door mee te denken met de initiatieven voor het gebied om zodoende kansen te benutten. Tevens beoogt de gemeente zich ten aanzien van initiatieven flexibel en behulpzaam op te stellen. Uiteraard neemt de gemeente ook haar verantwoordelijkheid door de (on)mogelijkheden aan te geven en daarmee richtinggevend te zijn voor toekomstige initiatieven.

Ten slotte zal de gemeente voor bepaalde delen van de Binckhorst, met name delen van de Trekvlizone, een meer traditionele, actieve rol vervullen. Dit geldt voor de gebieden waar de gemeente relatief veel gronden en panden in eigendom heeft. Hier 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.

De gemeente hanteert enkele instrumenten om de hierboven beschreven sturingsfilosofie vorm te geven in het omgevingsplan:

- *Functie “Transformatiegebied”*: binnen deelgebieden met de functie “Transformatiegebied” zijn tal van activiteiten mogelijk. De opgenomen randvoorwaarden geven sturing. Deze randvoorwaarden bepalen of op een specifieke locatie in de Binckhorst een activiteit ook daadwerkelijk mogelijk is en onder welke voorwaarden.
- *Toedeling gebruiksruimte*: **nieuwe initiatieven kunnen gebruiksruimte ‘claimen’**. Er wordt bij nieuwe initiatieven beoordeeld of zij inpasbaar zijn in het gebied (zowel ruimtelijk als milieukundig). Met het toedelen van gebruiksruimte wordt bijgehouden in hoeverre de Binckhorst ‘zich vult’ en of er nog ruimte is voor nieuwe initiatieven.
- *Salderingsmethodiek*: hiermee wordt extra flexibiliteit geboden. Er worden extra mogelijkheden geboden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken die (net) niet binnen de ‘zachte’ kaders passen van de regels van het omgevingsplan, mits een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit wordt geleverd.
- *Monitoring*: een goede monitoring, inclusief bijsturingmogelijkheden is van essentieel belang om er voor te zorgen dat de uitvoering van het plan plaatsvindt binnen de regels van het omgevingsplan. Enerzijds om gedurende de planperiode zicht te hebben op de mogelijkheden die het plan biedt (met name van belang voor de markt), maar ook voor de gemeente om ongewenste effecten te kunnen voorkomen danwel bij te sturen.

3 Maatgevende initiatieven in de botsproeven

3.1 Waarom maatgevende initiatieven?

De centrale vraag in het uitvoeren van de botsproeven is: werkt het omgevingsplan? De botsproeven moeten toetsen of de ambities voor de Binckhorst worden ingevuld, als er transformatie en (her)ontwikkeling plaats vindt. De regels uit het omgevingsplan zouden dit moeten borgen, maar gebeurt dit ook?

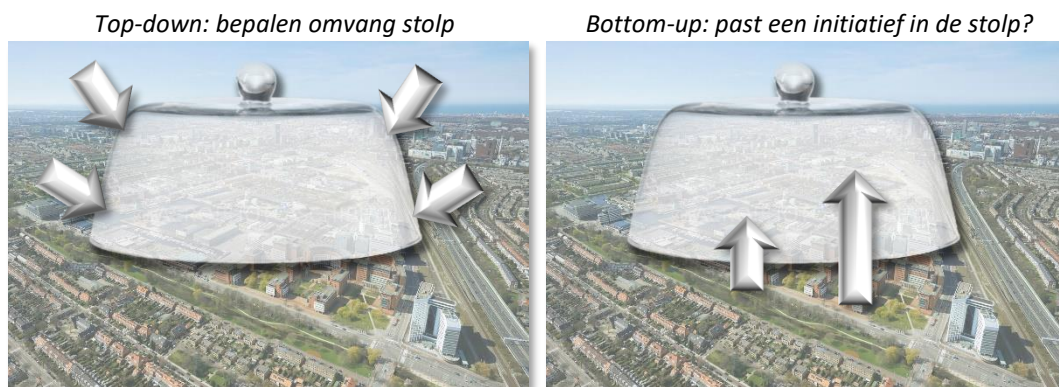
Het Omgevingsplan is in de afgelopen jaren met veel zorgvuldigheid tot stand gekomen, waarbij conform de principes van de nieuwe Omgevingswet - zoveel mogelijk is getracht om niet vast te leggen wat exact mag, maar om een zo ruim en flexibel mogelijk kader te scheppen voor het huidige en toekomstige gebruik van het gebied. Inherent aan deze benadering van planologie is dat je dus zo weinig mogelijk beperkingen op legt; alleen de beperkingen die echt nodig zijn, bijvoorbeeld om te voldoen aan wet- en regelgeving, beleid of de ambities, zijn vastgelegd. De systematiek van het Omgevingsplan kan dan ook worden vergeleken met een stolp, die op het gebied is gezet. Deze stolp geeft de grenzen aan van wat mag en wat kan: binnen de stolp kan en mag zo veel mogelijk, maar functies die buiten de stolp vallen, zijn niet toegestaan. Om de ontwikkel- en gebruikruimte 'in de stolp' zo ruim mogelijk te houden, is een top-down benadering toegepast: inperken (en dit vastleggen) wat moet, maar zo weinig mogelijk.



Figuur 3.1 – Visuele impressie: een stolp over het plangebied (bron luchtfoto: aerophotostock.com).

De botsproeven moeten toetsen of deze stolp werkt: wordt met het omgevingsplan voldaan aan de vastgestelde wet- en regelgeving en het relevante beleid? En behalen we hiermee de ambities die we voor de Binckhorst hebben gesteld? En is de stolp 'stevig genoeg', is het Omgevingsplan

niet evident onuitvoerbaar? Om dit te toetsen, is gebruik gemaakt van een bottom-up benadering: we pakken een concreet (fictief) initiatief en we onderzoeken of dit 1) mogelijk is binnen de regels van het Omgevingsplan en 2) dit initiatief bij draagt aan de ambities voor de Binckhorst. De botsproeven werken dus 'de andere kant op', niet top-down zo minimaal mogelijk inkaderen, maar bottom-up controleren of iets concreet wel of niet kan.



Figuur 3.2 – Top-down en bottom-up benaderen van de stolp

In de Binckhorst kunnen, binnen de doelstelling van een gemengd stedelijk woon- en werkgebied, een grote hoeveelheid van initiatieven gaan landen. Om de botsproeven beheersbaar en navolgbaar te houden, maar toch zo goed mogelijk het volledige spectrum aan mogelijke initiatieven te beslaan, is een lijst zogenoemde **maatgevende initiatieven** opgesteld. De lijst met maatgevende initiatieven betreft 29 verschillende functies, die in het gebied mogelijk gerealiseerd zouden kunnen worden. Het zijn functies, die in basis aan zouden kunnen sluiten bij de ambitie om een gemengd woon- en werkgebied te realiseren. De maatgevende initiatieven geven hiermee een redelijkerwijs logische bandbreedte van functies die gevestigd zouden kunnen worden (er is nog niet bepaald of een initiatief daadwerkelijk kan of past binnen de gemeentelijke ambities voor de Binckhorst). Ook zijn de maatgevende initiatieven voorbeeldfuncties / -categorieën voor vergelijkbare initiatieven; zo is het maatgevende initiatief 'scholen' representatief voor een basisschool, een middelbare school, ROC of hogeschool.

De maatgevende initiatieven sluiten ook aan op concrete vragen uit de praktijk. Er is gekeken naar de initiatieven die in het Haags Initiatieven Team zijn behandeld (de zogenoemde 'HIT initiatieven') die in de afgelopen periode zijn behandeld of zijn ingekomen op de Binckhorst en directe omgeving. In totaal zijn 38 HIT initiatieven beoordeeld; de verschillende functies die (al dan niet in een gemixt concept) worden voorgesteld, passen allemaal binnen de maatgevende initiatieven die zijn opgesteld (in functie, niet altijd in programma en oppervlak).

Voor de maatgevende initiatieven is aangegeven hoe groot ze zouden kunnen zijn: in omvang, milieubelasting en verkeersaantrekkende werking. Deze kenmerken zijn nadrukkelijk indicatief en bedoeld om de botsproeven uit te voeren. Bijvoorbeeld maatgevend initiatief 1: het realiseren van 100 appartementen. Hier is uitgegaan van een gemiddeld woonoppervlak van 100 m² gbo. Per botsproef kan hier verschillend mee omgegaan worden. Zo kan in botsproef 1 worden bepaald of een dergelijk initiatief mogelijk is: zijn appartementen mogelijk? Een woonoppervlak is hier minder relevant. Terwijl het in botsproef 2 vooral gaat om de aantallen appartementen, totale inhoud (in m³, op basis van woonoppervlak) en de milieu- en verkeersshinder (op basis van

verkeersgeneratie) die hierdoor ontstaat. De ‘maatgevendheid’ is ook vastgelegd in het aantal appartementen; een initiatief van 50 appartementen of van 500 appartementen kan met dit maatgevende initiatief ook ingeschat worden. Ook gemengde of gemixte initiatieven kunnen we hiermee toetsen: zo is een initiatief voor een bouwblok met op de begane grond winkels, dan twee verdiepingen kantoor en daarboven vijf verdiepingen met appartementen een combinatie van drie maatgevende initiatieven (detailhandel, kantoor en appartementen).

De maatgevende initiatieven zijn tevens bedoeld om de botsproeven concreet en beleefbaar te maken. Iedereen kan zich iets voorstellen bij een appartementencomplex, een restaurant of een logistiek centrum. Maar als je dit logistieke centrum omschrijft als ‘een werkfunctie gericht op transport en overslag met een oppervlak van 5.000 m² bvo, vrije verdiepingshoogte van 16 m, milieucategorie 3.1 en forse verkeersaantrekkende werking gedurende het gehele etmaal, met een accent op zwaar verkeer’ dan zullen ineens veel minder mensen begrijpen wat je bedoelt.

3.2 Overzicht van maatgevende initiatieven

In totaal is een lijst met 29 maatgevende initiatieven opgesteld, verdeeld in zes categorieën. In de onderstaande tabel zijn de initiatieven (inclusief korte toelichting) weergegeven. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van alle gebruikte kenmerken van deze maatgevende initiatieven. Het gaat dan om een nadere toelichting op het maatgevende initiatief (indien nodig), een indicatie van het ruimtebeslag (footprint van het gebouw), indicatie van de bouwhoogte, indicatie van de milieubelasting (middels milieucategorieën en hierbij behorende potentiële hinderafstanden) en een inschatting van de verkeersaantrekkende werking. Deze meer algemene kenmerken worden in de botsproeven gebruikt om (indien nodig) een andere inschatting van de effecten te maken.

Nr.	Initiatief	Toelichting
A	Woningen	
A01	100 appartementen	Reguliere appartementen, gemiddeld 100 m ² gbo.
A02	100 grondgebonden woningen	Eengezinswoningen, dichtheid gem. 35 won/ha.
A03	200 studentenwoningen	Gem. 25 m ² gbo per unit. Gezien HIT groter programma dan reguliere appartementen.
A04	50 zorgwoningen	Gem. 65 m ² gbo per woning.
B	Bedrijvigheid	
B01	Productiebedrijf in de hogere milieucategorieën	Industrie, met een bedrijfshal van 0,5 ha en hoogte 16 m. Milieucategorie 4.1 en hoger.
B02	Productiebedrijf in de middelzware milieucategorieën (cat. 3.1 en 3.2)	Diverse bedrijven, (o.a. creatieve industrie en MKB). Gehuisvest in bedrijfshal of ‘steviger’ gebouw. Milieucategorie 3.1 en 3.2.
B03	Productiebedrijf in de lage milieucategorieën (t/m cat. 2)	Diverse kleinere en MKB-bedrijven, creatieve industrie. Gehuisvest in bedrijfshal of ander gebouw. Tot en met milieucategorie 2.
B04	Bedrijf met gevaarlijke stoffen	Algemeen bedrijf, maar door het gebruik van gevaarlijke stoffen specifieke eisen vanuit externe veiligheid.
B05	Logistiek centrum	Bijvoorbeeld voor stadsdistributie of regionale distributie.
B06	Groot kantoor	Een fors gebouw met kantoorfunctie.

Nr.	Initiatief	Toelichting
C Detailhandel		
C01	Bouwmarkt	Gemiddelde bouwmarkt.
C02	Woonwinkel	Een voorbeeld van detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche.
C03	Autodealer	Verkoop van auto's, als voorbeeld van detailhandel in volumineuze goederen, niet in de woonbranche.
C04	Supermarkt	Een reguliere supermarkt.
C05	Kleinschalige winkels divers	Verzamelcategorie voor kleine winkels, bijv. kledingwinkel, groenteboer, elektrozaak, boekhandel.
D Horeca en commerciële functies		
D01	Restaurant	Een regulier restaurant. Ook maatgevend voor kleinere initiatieven zoals een lunchroom, brasserie, lunchroom of bistro (categorie 1 horeca).
D02	Nachthoreca	Bijv. discotheek, een '2 ^e Paard van Troje' of nachtclub. Ook cafés vallen hier onder, maar deze zijn vaak minder groot en minder belastend.
D03	Leisure center	Verzamelnaam voor bijv. een kinderspeelparadijs, schaats/skeelerbaan, kartbaan, klimwand, wellness en sauna etc.
D04	Hotel en logies	Voorbeeld voor een hotel, Bed & Breakfast of short stay voor arbeidsmigranten.
D05	Bioscoop / theater	Een functie gericht op avondprogramma, maar zonder de 'nachtelijke uurtjes en overlast' van nachthoreca.
E Maatschappelijke functies		
E01	Stadskantoor	Bijvoorbeeld gemeentelijke baliefunctie met kantoorruimte.
E02	Religieus gebouw	Bijvoorbeeld een kerk, moskee of synagoge.
E03	Huisarts / AHOED etc.	Kleinschalige medische voorzieningen, zoals huisarts, apotheek, tandarts of kleinschalige kliniek.
E04	Scholen	Onderwijsvoorzieningen, variërend van basisschool tot middelbare school, ROC of hogeschoollocatie.
E05	Binnensport	Een (evt. multifunctionele) sporthal, bijv. voor volleybal, gymnastiek of fitness.
E06	Veldsportcomplex	Buitensport, bijv. voetbalveld, tennis of hockey.
F Overige functies		
F01	Parkeergarage	Een parkeergarage, (half)verdiept of op / boven maaiveld. Indicatief gaan we uit van ca. 400 parkeerplaatsen.
F02	Stadstuinen / volkstuinen	Volkstuincomplex, stadslandbouw of vergelijkbaar. Benutting van buitenruimte zonder bebouwing.
F03	Muziekevenement	Een eenmalig of terugkerend tijdelijk evenement, zoals een buurtfeest, braderie of (buiten)concert. Muziek is maatgevend vanwege (tijdelijke) geluids-overlast.

Tabel 1 - Overzicht maatgevende initiatieven.

Naast een overzichtstabel kent bijlage 1 met maatgevende initiatieven ook een kruistabel ten behoeve van het functiemenging / het stapelen van functies. In deze kruistabel is aangegeven welke functies redelijkerwijs goed gestapeld op andere functies gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld appartementen boven winkels. De kruistabel laat niet zijn welke theoretische mogelijkheden er zijn, maar geeft aan welke stapeling normaal gesproken plaats zou kunnen vinden. Deze afweging is gemaakt met de volgende drie vragen:

- Is het functioneel mogelijk om te stapelen? Zo kun je geen gebouwen boven een veldsportcomplex bouwen, maar wel een tennisveld op het dak van een groot gebouw realiseren. En is het onmogelijk om grondgebonden woningen boven of onder andere functies te bouwen;
- Zijn de functies t.a.v. milieubelasting te combineren? Appartementen boven kleinschalige winkels gaat goed, maar je kunt appartementen maar moeilijk boven een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen realiseren;
- Is de stapeling technisch en financieel haalbaar? Het realiseren van appartementen boven winkels of andere voorzieningen is een beproefd concept; dit wordt op veel plekken gerealiseerd. Maar je ziet niet snel appartementen of commerciële of maatschappelijke functies boven een groot bedrijf of een logistiek centrum. Dit komt, doordat bedrijfshallen 'te licht' zijn om deze functies te dragen. Je zou dan de bedrijfshal constructief zo veel zwaarder moeten maken, dat de bouwkosten te hoog worden. Oftewel: technisch zou het misschien kunnen, maar het is niet aannemelijk dat dit financieel haalbaar is of wordt in de komende decennia.

Met deze afweging is in de kruistabel middels een stoplichtsysteem aangegeven of stapelen mogelijk is:

- Stapelen is goed mogelijk
- Stapelen is in principe mogelijk, maar zal niet heel snel gebeuren
- Stapelen is niet of nauwelijks mogelijk

De overzichtstabel met (on)mogelijkheden voor stapeling zijn vooral bedoeld ter illustratie. Zo wordt in botsproef 2 uitgegaan van maximale bouwmogelijkheden; dit betekent dat functies mogelijk gestapeld gaan worden om te komen tot de maximale bouwhoogte. Met de kruistabel kan worden ingeschat wat voor een stapeling dan logisch zou kunnen zijn. De kruistabel geeft niet uitsluitend aan welke stapeling mogelijk of onmogelijk is; de kruistabel geeft alleen de (on)waarschijnlijkheid aan. Als het gaat om 'harde kaders' (zoals stapelen van bedrijvigheid tot meerdere verdiepingen om tot aan de maximale bouwhoogte te komen in botsproef 2), is de kruistabel dus niet als uitgangspunt gehanteerd. Bijvoorbeeld: het realiseren van bedrijven boven appartementen is niet logisch / aannemelijk, maar theoretisch wel mogelijk dus kan niet zonder meer als 'niet haalbaar' worden afgeschreven.

4 Botsproef 1 – toegestane functies

4.1 Inleiding

De doelstelling voor de Binckhorst is om op organische wijze te transformeren naar een hoogstedelijk, duurzaam en gemengd woon- en werkgebied. Om de ontwikkel- en transformatierichting meer handen en voeten te geven, zowel in 'wat willen we bereiken' als 'waar willen we dit bereiken', heeft de gemeente ambities voor de Binckhorst geformuleerd. De ambities voor de Binckhorst zijn weergegeven in hoofdstuk 2. Tevens is, waar het nodig is, in de regels aandacht besteed aan geboden of verboden om te komen tot invulling van deze ambities. Uiteraard is dit zo veel mogelijk beperkt gebleven, zodat maximale ruimte wordt geboden aan initiatieven 'uit de markt', zodat een organische transformatie optimaal kan geschieden.

Aan de andere kant dient het omgevingsplan rekening te houden met wet- en regelgeving en een grote variëteit aan beleid, vanuit Rijk, provincie en gemeente. Normen en voorschriften uit wet- en regelgeving zijn, evenals veel beleid, sectoraal of thematisch gericht: ze gaan niet in op de integrale ambities of transformatie, maar zijn gericht op specifieke elementen. Denk bijvoorbeeld aan geluidsnormen, ecologische waarden, bezonning en schaduwwerking, duurzaamheidseisen of maximering van functies in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het omgevingsplan is in de basis zo opgezet, dat voldaan wordt (of bij een concreet initiatief aangetoond moet worden dat voldaan wordt) aan al deze normen en voorschriften, maar dat niet meer gevraagd wordt dan nodig is. Hierdoor is de ontwikkelruimte voor de Binckhorst zo maximaal en flexibel mogelijk gehouden (zie ook Figuur 3.2; 'de stulp zo groot mogelijk houden, mits dit te verantwoorden is').

Ambities en normen of voorschriften kunnen elkaar versterken, maar elkaar ook bijten. Bijvoorbeeld: de ambitie is om wonen en werken te mengen. Echter, een bedrijf (werken) kan een dusdanige geluidsoverlast veroorzaken waardoor wonen in de buurt niet mogelijk is. Om inzicht te krijgen in deze confrontatie tussen ambities enerzijds en alle regels anderzijds, is botsproef 1 uitgevoerd.

Confrontatie ambities, regels en maatgevende initiatieven

In deze botsproef is aan de hand van de maatgevende initiatieven eerst bekeken, of deze initiatieven bij (kunnen) dragen aan het verwezenlijken van de ambities. Er is per maatgevend initiatief beoordeeld of dit initiatief goed past binnen 1) de vier pijlers voor de Binckhorst, 2) de vijf gebiedskwaliteiten en 3) de specifieke ambities voor de vijf deelgebieden. Met deze beoordeling is een (beredeneerd) overzicht ontstaan van de wenselijkheid en/of noodzaak van specifieke initiatieven om de ambities in te kunnen vullen. De beoordeling heeft op basis van expert judgement plaats gevonden, waarbij de volgende indeling is gehanteerd:

- Het initiatief kan goed bij dragen aan deze ambitie.
- Het initiatief kan slechts matig bij dragen, of er moet in de uitwerking specifiek aandacht aan de ambitie besteed worden om bij te kunnen dragen in de ambitie.
- Het initiatief kan niet goed bij dragen aan deze ambitie of kan zelfs negatief werken.

Vervolgens is per maatgevend initiatief gekeken, of dit initiatief goed te realiseren is binnen de regels van het Omgevingsplan. Hiertoe is bij ieder initiatief de ‘hele trits aan regels’ doorlopen, waarbij is onderzocht of:

- De regel van toepassing is op het initiatief;
- Zo ja, of de regel beperkingen of voorwaarden stelt voor het initiatief;
- Zo ja, of het initiatief goed kan voldoen aan de regel.

Ook deze stap is (beargumenteerd) beoordeeld met behulp van het ‘stoplichtsysteem’. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- Het initiatief is goed uitvoerbaar binnen de regel, of er kan in de uitwerking naar verwachting goed voldaan worden aan de voorwaarden die de regel stelt.
- Het initiatief is in principe uitvoerbaar binnen de regel, maar in het ontwerpen en ontwikkelen van het initiatief zal er de nodige aandacht moeten zijn aan de voorwaarden uit de regel, bijv. met nadere studie of specifieke ontwerp oplossingen.
- Het initiatief is niet goed of zelfs geheel niet uitvoerbaar binnen de regel.

Met de twee bovenstaande stappen tonen we met behulp van de maatgevende initiatieven aan:

- Of het initiatief goed bij draagt aan de verschillende ambities voor de Binckhorst;
- Of het initiatief al dan niet goed uitvoerbaar is binnen de verschillende regels.

Vervolgens is het zaak om hierin de confrontatie te zoeken: zijn de initiatieven, die goed bij dragen aan de ambities, ook goed uitvoerbaar op de gewenste plek? En worden initiatieven, die niet goed passen of afbreuk doen aan de ambities, tegen gehouden door de regels? In de volgende paragraaf worden deze resultaten gepresenteerd.

4.2 Resultaten Fase 1

De drie stappen die zijn omschreven in de vorige paragraaf (toets aan ambities, toets aan regels, confrontatie van de resultaten) komen in deze paragraaf achtereenvolgens aan bod. Om een overzichtelijk beeld te kunnen schetsen, zijn de conclusies op een globaler niveau weergegeven dan de maatgevende initiatieven. Zo wordt woningbouw in het algemeen beschouwd, waarbij indien nodig onderscheid is gemaakt in de verschillende typen woningbouw, die in de maatgevende initiatieven naar voren komen. In bijlage 2 is een overzicht gegeven van deze confrontaties: maatgevende initiatieven versus ambities respectievelijk regels. De bijlage bevat een overzicht in beoordeling (stoplichtsysteem) en verantwoording hiervan (motivering).

4.2.1 *Confrontatie van de ambities met de maatgevende initiatieven*

Navolgend is aangegeven hoe initiatieven bij kunnen dragen aan het realiseren van de ambities: er is hierbij gekeken naar de vier pijlers, de vijf gebiedskwaliteiten en de specifieke ambities per deelgebied. Er is onafhankelijk beoordeeld en beargumenteerd of initiatieven bij kunnen dragen aan de ambities zoals omschreven in het OER, waarbij de beoordeling strikt op de omschreven ambities is toegepast. Er is dus niet gekeken naar een achterliggende visie of ander beleid vanuit de gemeente waarin de uitvoering van de ambities is omschreven.

Welke functies om de vier pijlers te realiseren?

De ambities voor de Binckhorst zijn in eerste instantie vorm gegeven met de vier pijlers. De eerste pijler is Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie. Het invullen van deze ambitie

betreft vooral ingrepen in de infrastructuur: het realiseren van de Rotterdamsebaan en aansluitend een hoogwaardige Binckhorst Avenue, het zorgen voor goede ontsluiting op het omliggende wegennet en het zorgen voor een goed functionerend en hoogwaardig OV-systeem. Initiatieven die in het gebied ontplooid gaan worden, hebben geen direct (positief of negatief) effect op deze doelstellingen. Ze dragen niet actief bij, tenzij infrastructuur wordt aangepast als onderdeel van het initiatief.

Wel kunnen initiatieven bijdragen aan het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld van de 'stadsentree'. Immers, een dergelijke plek vraagt om een hoogstedelijke en kwalitatief hoogwaardige uitstraling, je maakt niet een stadsentree door een woonwijk met alleen grondgebonden woningen te realiseren. De mate waarin initiatieven kunnen bijdragen aan dit beeld, hangt af van de functie van de initiatieven en vooral de uitstraling van de gebouwen. Daarom is in de scoretabel ook aangegeven, dat vooral de meer hoogstedelijke en hoogwaardige functies goed kunnen bijdragen, zoals appartementen, kleinschalige (hoogwaardige) bedrijvigheid en creatieve industrie, grote kantoorfuncties en (vooral grootschalige) horeca en commerciële functies en retail. Kleinschalige of meer laagwaardige retail zal dit beeld echter niet versterken, evenals lokaal gerichte voorzieningen, bedrijvigheid met een laagwaardige uitstraling of grondgebonden woningen.

De tweede pijler is er voor zorgen dat de Binckhorst een economische factor van betekenis voor de stad blijft en wordt. Om deze ambitie in te vullen, is vooral bedrijvigheid (in vele soorten en maten) gewenst in de Binckhorst. Dit kan gaan om grote en kleine bedrijven, in de lichte en zwaardere milieucategorieën (nota bene: zwaardere milieucategorieën passen echter niet goed binnen het gewenste gemengde woon-werkklimaat). Ook kantoorfuncties kunnen zorgen voor een duidelijke meerwaarde, doordat de steeds verder groeiende diensteneconomie vooral gehuisvest is in kantoren. In het algemeen geldt voor deze ambitie: hoe meer productiviteit en creatie van toegevoegde waarde per m², hoe meer wordt bijgedragen aan deze ambitie. Ook grootschalige commerciële functies kunnen, door een bovenlokale / regionale doelgroep, bijdragen aan de economische ambities. Denk hierbij aan Leisure Centra, een grote bioscoop, een theater of andere grote culturele functie. Faciliterend aan dit economische klimaat kan een hotelfunctie ook meerwaarde bieden. Woningen en functies gericht op een lokaal verzorgingsgebied (zoals een supermarkt) dragen echter niet tot nauwelijks bij aan deze ambitie.

Het maken van een uitnodigend en karakteristiek woongebied is de derde pijler. Om dit te bereiken, is het uiteraard zeer gewenst om woningen te realiseren. Maar ook het bieden van een goede hoeveelheid (stedelijke) verzorgingsfuncties (denk aan supermarkten, kleinere winkels, horeca en maatschappelijke functies) dragen sterk bij aan een goede woonkwaliteit. Zware en grote bedrijvigheid strookt slecht met de woonambities, maar kleinschalige bedrijfjes met weinig overlast kunnen wel een meerwaarde geven aan de gebiedskwaliteiten, gericht op wonen (denk aan levendigheid, werk om de hoek etc). Middelzware bedrijvigheid (categorie 3.1 en 3.2) is in principe inpasbaar, maar versterkt de woonambities niet.

De laatste pijler binnen de ambities is de Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening. Vooral in woonconcepten en commerciële functies zijn er goede mogelijkheden om duurzame en groene oplossingen uit te werken en te realiseren, evenals bij kleinere (vooral hoogwaardige) bedrijvigheid en kantoorfuncties. Ook een laagdynamische functie als stadstuinen / stadslandbouw kan hier goed aan bijdragen. Bij andere functies, zoals meer laagwaardige bedrijvigheid, grotere detailhandelsvestigingen of kleine maatschappelijke functies, zijn deze mogelijkheden beperkter.

Versterken van de gebiedskwaliteiten

Naast de vier pijler zijn er vijf gebiedskwaliteiten gedefinieerd, die verder koers moeten geven aan nieuwe initiatieven. Dit zijn kwaliteiten die het gebied nu al kenmerken, maar ook kwaliteiten die juist in de toekomst een goede plek kunnen krijgen. Daar waar de vier pijlers vooral gericht zijn op de toekomstige functies, zijn de gebiedskwaliteiten meer geïnterpreteerd richting de ruimtelijke uitstraling van deze functies.

De industriële sfeer en karakter kan met name door werkfuncties (grote en kleine bedrijven, productieprocessen, plekken waar werken 'zichtbaar is') verder versterkt worden. Woningen, horeca en commerciële en maatschappelijke functies kunnen ook bijdragen aan dit karakter, maar dan gaat het met name om de uitstraling van panden (beeldkwaliteit en architectuur).

De gewenste gebiedskwaliteit in een robuuste en aantrekkelijke buitenruimte speelt ook in op de uitstraling. Om deze buitenruimte te creëren ligt er in eerste instantie een opgave in het openbaar gebied. Maar de uitstraling en beeldkwaliteit van gebouwen speelt ook een belangrijke rol in de sfeer op 'street level'. Daarom zijn alle functies, waarin het goed mogelijk is om extra aandacht en investering te vragen in de uitstraling, positief beoordeeld. Functies waar dit (vooral financieel) minder mogelijk is, zijn dan ook minder gewaardeerd binnen deze gebiedskwaliteit.

Binnen de gebiedskwaliteit stedelijkheid en stedelijke kwaliteit wordt ingezet op stedelijke dichtheid en functiemix van stedelijke woon- en werkvormen. In principe kunnen alle functies redelijk tot goed hierin bijdragen, door het mixen en stapelen van functies; soms vereist dit extra bouwkundige of ruimtelijke maatregelen. Alleen grondgebonden woningen en een veldsportcomplex kunnen, door een groot ruimtebeslag in combinatie met lage bouwhoogte en relatief weinig bebouwing, niet bijdragen aan een stedelijke dichtheid en functiemix.

De vierde gebiedskwaliteit, een heldere en betekenisvolle structuur, zal middels nieuwe functies vooral ingericht moeten worden op 'de juiste functies op de juiste plek'. Dit kan terug komen in het versterken van de grote structuren met de juiste functies (bijv. veel winkels langs de Binckhorst Avenue, meer rustige functies zoals wonen langs het Waterfrontpark en de Maanweg) maar ook door een logische stedenbouwkundige opbouw van het gebied. Een voorbeeld hiervan is het concentreren van horeca en uitspanning op enkele plekken. Alle functies kunnen, door de juiste positionering, goed bijdragen aan de gewenste structurering van het gebied. Alleen meer laagwaardige functies met een strikt lokale betekenis (verschillende detailhandelsvormen, sport) hebben minder invloed op deze gebiedskwaliteit.

Tot slot is duurzaamheid aangemerkt als gebiedskwaliteit. Op moment van schrijven fase 1 is deze gebiedskwaliteit nog niet concreet uitwerkt, maar een beoordeling kan al wel plaats vinden: analoog aan de pijler "proeftuin voor duurzaamheid en vergroening", kunnen functies beter bijdragen aan duurzaamheid, naarmate er binnen (bestaande en nieuwe) gebouwen en functies meer aandacht is voor de concrete invulling in gebouw- en functieoplossingen.

Visie voor de vijf deelgebieden

De vier pijlers en vijf gebiedskwaliteiten zijn nader gedetailleerd in vijf deelgebieden, waarbij het accent voor de transformatie per deelgebied verschillend is.

In de Trekvlietzone wordt een gemengd stedelijk milieu nagestreefd, waar het accent vooral op wonen ligt. Het is dan ook logisch dat woonfuncties en ondersteunende functies (zoals lokale

winkels, maatschappelijke functies, horeca etc.) goed passen in dit deelgebied. Ook bedrijvigheid draagt, mits ondergeschikt, bij aan de ambities voor de Trekvlietzone. Voorwaarde is wel dat ondersteunende functies en bedrijvigheid niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie en woonkwaliteit in het gebied. Dit betekent dat alleen bedrijven in lage milieucategorieën (categorie 1 en 2) bijdragen aan de ambities. Iets zwaardere bedrijven (bijv. categorie 3.1) zijn alleen mogelijk als de milieuhinder dusdanig wordt ingeperkt dat de hinder gelijk is aan max categorie 2, zodat het gewenste woonklimaat wordt gerealiseerd.

Voor het Gasfabriekterrein en omgeving wordt ingezet op de circulaire economie, waarbij het gebied een robuuste en industriële uitstraling en functie kan krijgen. Werkfuncties (met bijbehorende hindercontouren), horeca, leisure en sport passen goed binnen dit concept. Hindergevoelige functies (wonen, scholen) passen nu slecht in dit gebied; op termijn zou dit mogelijk wel kunnen. Gezien de gewenste functies en uitstraling, is een monofunctioneel grondgebruik met weinig dynamiek (denk vooral aan grondgebonden woningen) hier niet wenselijk.

De Spoorboogzone en Begraafplaatszone kennen verschillende ruimtelijk ambities: voor de Spoorboogzone wordt meer ingezet op een woonwerkmix met focus op werken, terwijl de Begraafplaatszone zich kenmerkt door een beleidsmatige focus op de groene en landschappelijke kwaliteiten. Echter, in de voorziene functies zijn deze twee deelgebieden goed vergelijkbaar. Verschillende werkfuncties, detailhandelsvormen, horeca, commerciële en maatschappelijke functies zijn goed in te passen in dit gebied. Woningen zijn mogelijk en zelfs gewenst, maar dit moet wel in verhouding staan; de focus ligt op werken. Zware bedrijvigheid is in de toekomst in de Begraafplaatszone niet gewenst.

In de Binckhorsthaven / Maanplein wordt ingezet op een doorontwikkeling van bedrijvigheid en creatieve industrie, in combinatie met horeca en recreatie. Wonen past hier op termijn ook binnen, met name langs de Maanweg wordt ingezet op een primaat wonen. De maatgevende initiatieven passen goed binnen de ambities voor dit gebied; meer laagwaardige functies zoals zware bedrijvigheid, logistiek en meer laagwaardige grote retail zijn minder gewenst binnen de gebiedsambities. Grondgebonden woningen en veldsport passen slecht in de gewenste industriële woonwerkmix.

4.2.2 *Confrontatie tussen regels en maatgevende initiatieven*

Na de confrontatie tussen initiatieven en ambities, is gekeken of initiatieven ook mogelijk zijn binnen de gestelde regels in het Omgevingsplan. Zijn initiatieven mogelijk, welke voorwaarden worden gesteld of welke initiatieven zijn juist moeilijk te realiseren? Ook in deze paragraaf is een concluderend overzicht gegeven van deze confrontatie; de uitwerking per maatgevend initiatief en per regel is in bijlage 2 opgenomen.

Wonen

De maatgevende initiatieven die zich richten op woningen, zijn in het algemeen goed te realiseren binnen de Binckhorst. Er zijn voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van geluidsbelasting en overige milieuhinder, waaraan nieuwe woningen moeten voldoen. Dit zal per initiatief beoordeeld en gemotiveerd moeten worden.

Wel is de beleidsregel ten aanzien van woonkwaliteit / gedifferentieerd woningbouwprogramma een aandachtspunt. Vanuit deze beleidsregel wordt de verplichting opgelegd om meerdere woningtypen (in oppervlak) te realiseren. Het is hiermee niet mogelijk maar één type woning (in grootte) te bouwen in een complex, er gelden wel enkele uitzonderingen, zoals sociale woningbouw. Ook ten aanzien van betaalbaarheid zijn hierin eisen gesteld. Zoals de beleidsregel nu is opgezet, betekent dit dat er binnen een gebouw per definitie een mix moet zijn tussen woningtypen en -doelgroepen, of er moeten binnen een project / initiatief meerdere gebouwen gerealiseerd worden. Dit is een belangrijke (beperkende) voorwaarde voor initiatieven voor woningbouw.

Een andere belangrijke conclusie is dat grondgebonden woningen (eengezinswoningen met tuin) niet mogelijk zijn binnen de Binckhorst. Grondgebonden woningen zijn vanuit functie/activiteit wel mogelijk, maar binnen de gestelde bouwregels kan dit woningtype niet ontwikkeld worden. Zo is het erg lastig om bij grondgebonden woningen (inclusief tuin) een FSI van minimaal 1,5 te behalen. Ook is wonen op de begane grond in functie alleen mogelijk binnen de gebiedsdelen met de aanduiding 'primaat wonen' (Trekvlizone en langs de Maanweg). De regels voor de plint (minimaal 8 m met daarbinnen 1 of 2 verdiepingen) bemoeilijkt de ontwikkeling van grondgebonden woningen (met uitzondering van het Waterfrontpark). Tot slot leiden de gestelde minimale bouwhoogtes (13 m Waterfrontpark en Maanweg, 20 m restant Trekvlizone) tot het nagenoeg onhaalbaar zijn van grondgebonden woningen. Hieruit volgt de conclusie dat, een enkele uitzondering daargelaten, alle woningen en woningtypen in gestapelde vorm (appartementen) gerealiseerd zullen worden.

Bedrijvigheid

Ook werkfuncties zijn goed mogelijk binnen de Binckhorst. Met name kleinschalige bedrijven (o.a. MKB) en creatieve industrie is op veel plekken goed mogelijk, mits de eventuele milieuhinder inpasbaar is ten opzichte van (geluids-)gevoelige functies. Voor bedrijven met milieucategorie 1 of 2 zal dit in de praktijk niet leiden tot problemen; iets zwaardere bedrijven (categorie 3.1 en 3.2) zijn ook mogelijk maar hier zal de inpasbaarheid t.o.v. gevoelige functies beperkender kunnen zijn. De regels zijn zo opgezet dat binnen de Trekvlizone in principe alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 kunnen komen. Ook voor initiatieven in deze sector geldt een verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunning, bijv. ten aanzien van milieuhinder, water en ecologie. De activiteiten qua bedrijvigheid zijn goed inpasbaar ten aanzien van de richtafstanden zoals genoemd in de regels.

Vanuit de stedenbouwkundige voorwaarden (onder andere minimale bouwhoogte) geldt voor veel kleinere bedrijfsfuncties dat stapelen nodig is; dit geldt met name in de Trekvlizone en Gasfabriekterrein e.o.; in mindere mate in de Spoorboogzone en Begraafplaatszone. Voor (middel)zwaardere bedrijvigheid en logistiek zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt vanwege de regel dat de FSI minimaal 1,5 moet zijn; dit leidt voor deze bedrijfstypen tot fors hogere bouwkosten, die veelal financieel niet haalbaar zullen zijn.

Voor nieuwe zwaardere bedrijvigheid (meer dan milieucategorie 3.2) is in principe alleen plek binnen het gezoneerde industrieterrein op de Binckhorsthavens. Bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen zijn in principe niet toegestaan, tenzij kleinschalig (niet vallend onder Bevi).

Kantoorfuncties passen ook goed binnen de regels; er is echter wel een totaal oppervlak (in m² bvo) aan kantoren toegestaan. Tevens mogen nieuwe zelfstandige kantoren niet groter zijn dan

500 m² bvo; hierdoor is het niet mogelijk om grootschalige nieuwe kantoren te realiseren. Bestaande grote kantoren kunnen wel gehandhaafd blijven (of verbouwd of verplaatst worden binnen het plangebied).

Detailhandel

Alle categorieën van detailhandel, die zijn gebruikt in de maatgevende initiatieven, kunnen gerealiseerd worden (voor woonwinkels zijn alleen bestaande vestigingen toegestaan). Sommige (steden)bouwkundige regels, zoals regels voor de plint en minimale FSI, kunnen leiden tot beperkingen; deze zijn in principe oplosbaar. Dit geldt ook voor nadere eisen of motivering bij omgevingsvergunning; verwacht wordt dat uitwerking voor dit type functies goed mogelijk is. Bestaande detailhandel kan, mits deze is benoemd in de regels, blijven bestaan (dit geldt ook voor volumineuze detailhandel in de woonbranche); verplaatsing of verbouwing is ook mogelijk, mits het oppervlak (bvo) niet uit breidt.

Vestiging van nieuwe detailhandel is echter strikt beperkt, doordat is voorgeschreven dat er maximaal 2.000 m² bvo aan nieuwe detailhandel gerealiseerd mag worden. Tevens mag nieuwe detailhandel per vestiging niet meer dan 200 m² bvo bedragen. Deze beperking leidt tot de conclusie dat nieuwe detailhandel in volumineuze goederen (incl. woonbranche) en supermarkten niet mogelijk zijn. Kleinere winkels (tot 200 m² bvo) mogen wel, tot in totaal maximaal 2.000 m² bvo. Gezien het totale gebied is dit een zeer kleine toevoeging van detailhandel. Er kan tevens één bouwmarkt worden gerealiseerd in het gebied (deze is momenteel reeds aanwezig).

Horeca en commerciële functies

Bestaande horecafuncties mogen blijven bestaan. In tegenstelling tot werkfuncties en detailhandel, is voor bestaande horeca geen specifieke regeling opgenomen om te mogen verplaatsen of verbouwen. Dit betekent dat verplaatsing of verbouwing/vergroting gezien moet worden als nieuwe horeca.

Nieuwe horeca is toegestaan binnen het gebied, tot een nader te bepalen maximum oppervlak. Tevens moet nieuwe horeca voldoen aan de beleidsregel Horeca, wat inhoudt dat de horeca geconcentreerd moet zijn rondom Binck36, Caballero Fabriek, Poolsterhaven en Fokkerhaven. Ook kan nieuwe horeca binnen bedrijfsverzamelgebouwen (max 500 m² per vestiging) of mixed concepts (nog niet ingeperkt in oppervlak) gerealiseerd worden; dit alles binnen het totale toegestane oppervlak aan nieuwe horeca. Er zijn (nog) geen beperkingen gesteld in het type horeca (cafés, snackbars, restaurants, discotheken etc.) of het aantal vestigingen.

Hotel- en logiesfuncties zijn overal toegestaan, deze functie is goed inpasbaar binnen de verschillende randvoorwaarden. Echter, voor de activiteit 'exploiteren van een hotel' is aangegeven dat alleen het bestaande The Hague Teleport Hotel gevestigd mag zijn; exploitatie van de hotels is dus voorbehouden aan het bestaande hotel (verplaatsen of verbouwen is mogelijk, mits er niet meer dan 58 kamers zijn). Kortom: alleen het bestaande hotel is mogelijk. Er zijn verder geen regels gesteld ten aanzien van andere logiesfuncties, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten (een binnen de binnen HIT behandelde cases veel voorkomend initiatief voor de Binckhorst); binnen het Haagse beleid is hiervoor geen 'tussencategorie' gedefinieerd, dus dit type logiesfuncties valt onder 'hotels' óf onder 'woningen'.

Een leisure center is toegestaan binnen het gebied, waarbij voor bestaande activiteiten geldt dat verplaatsen/aanpassen mag en deze bestaande functies niet mogen vergroten. Nieuwe activiteiten mogen, mits binnen maximaal oppervlakte bvo indien skate/skeelercentrum, lasergame of paintballcentrum (maximale oppervlakten zijn nog niet bepaald binnen de regels). Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haags Leisurebeleid. Rekening moet worden gehouden met de (gecumuleerde) geluidsbelasting in de Trekvlietzone.

Bioscoop/theater zijn toegestaan binnen het gebied, waarbij er rekening moet worden gehouden met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haags Leisurebeleid. Voor bestaande activiteiten geldt dat verplaatsen/aanpassen mag en deze bestaande functies niet mogen vergroten.

Voor al deze functies geldt tevens, dat bij initiatief aangetoond moet worden dat er voldaan wordt aan de diverse voorwaarden t.a.v. milieuaspecten. In het algemeen is dit goed mogelijk voor dit type functies, voor een bijv. leisure center zal (bij zwaardere milieubelasting) bij de vergunningaanvraag een zware motivatie- en mitigatie-eis worden neergelegd.

Maatschappelijke functies

Alle maatschappelijke functies zijn mogelijk te realiseren, behalve het religieus gebouw omdat deze functie niet is toegestaan in het omgevingsplan. Dit betekent dat er geen religieuze gebouwen kunnen worden gebouwd in de Binckhorst. De maatgevende initiatieven die wel mogelijk zijn, zijn: stadskantoor/gemeentelijke functie, huisarts/AOED etc., scholen en binnensport. Daarnaast geldt er een maximum voor bestaande maatschappelijke activiteiten die niet mogen uitbreiden, maar wel mogen aanpassen of verplaatsen (binnen het gebied), waarbij er rekening gehouden moet worden met de richtafstanden indien er sprake is van een gevoelige functie (zowel de verplaatste functie zelf als het verplaatsen van een milieubelastende functie zoals sport richting gevoelige functies).

De functie veldsportcomplex zal niet gerealiseerd kunnen worden, omdat deze niet voldoet aan de minimale bouwhoogten, omdat de minimale FSI van 1,5 niet haalbaar is en omdat de regels van primaat werken moeilijk te handhaven zijn i.v.m. bestaande m² bvo economische functies. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de (gecumuleerde) geluidsbelasting op gevoelige bestemmingen in de Trekvlietzone. Eventueel is het wel mogelijk om een veldsportcomplex op het dak van (bestaande of nieuwe) gebouwen te realiseren.

Overige functies

De overige functies van parkeergarage en muziekevenement passen goed binnen de regels; deze zijn naar verwachting inpasbaar en realiseerbaar binnen de (algemene) randvoorwaarden. De stadstuinen/volkstuinen vallen niet binnen de toegestane functies en worden dus niet toegestaan. Voor de parkeergarage geldt dat er aangetoond moet worden dat er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor moet wel voldaan worden aan het Haags parkeerbeleid. Een muziekevenement mag overal gehouden worden, mits dit passend is binnen de milieueisen (o.a. geluid). Daarnaast geldt voor een dergelijke activiteit ook ander beleid buiten het omgevingsplan (bijv. evenementenbeleid); deze toets is niet in de botsproeven uitgevoerd.

4.3 Conclusies en aanbevelingen Fase 1

Het behalen van de verschillende ambities is met de regels die er nu liggen goed mogelijk; in botsproef 5 wordt nader ingegaan op de mate waarin ambities ingevuld kunnen worden met initiatieven. Wat opvalt is dat de regels breder zijn dan de ambities: er is meer mogelijk binnen de regels dan er nodig is om de ambities te behalen. Dit is ook logisch, omdat de Binckhorst een transformatiegebied is, waarin koers gegeven wordt voor toekomstige ontwikkelingen maar waarin ook bestaande functies in het gebied zijn ingepast. Het gebied wordt getransformeerd naar een hoogstedelijk gebied met een gemengd woon- werkmilieu. Om dit te kunnen faciliteren moet er ruimte gegeven worden aan de verschillende initiatieven.

De huidige regels maken deze gewenste initiatieven mogelijk. Het gaat echter niet alleen om het wél mogelijk maken, maar ook om het niet mogelijk maken van ongewenste initiatieven. De botsproef laat zien dat de regels ook op deze manier functioneren: de regels bieden een ruimtelijk en milieukundig kader voor het al dan niet toestaan van functies, waarmee is geregeld dat bijvoorbeeld een te hoge milieubelasting wordt voorkomen. Een voorbeeld hiervan is dat het onmogelijk is om nieuwe zware bedrijvigheid, met een hoge milieubelasting of met gevaarlijke stoffen, te starten in een gebied waar veel woningen staan.

Wij constateren daarnaast specifiek de volgende zaken:

- Grondgebonden woningen zijn nagenoeg uitgesloten in de huidige regels.
- Voor woonprogramma's is specifiek voorgeschreven dat een initiatief een mix van verschillende typen woningen dient te bevatten. Dit kan belemmerend werken voor de ontwikkeling van woonfuncties.
- Zware bedrijvigheid is uitgesloten. Middelzware bedrijvigheid (categorie 3.1 en 3.2) is in de Trekvlietzone uitgesloten, maar in de rest van het plangebied wel mogelijk. De enige manier om zwaardere bedrijvigheid toe te staan, is door aan te tonen dat extra maatregelen genomen worden zodat de 'zwaardere' milieubelasting afdoende wordt teruggebracht.
- In detailhandel is zeer beperkte toevoeging mogelijk. In onze optiek zijn de mogelijkheden te beperkt op het moment dat je een hoogstedelijk gemengd woon/werkmilieu wilt creëren. In de regels wordt nu niet duidelijk of er onderscheid is in categorieën detailhandel en welke eisen voor welke categorie gelden. Een nadere aanpassing van de omschrijvingen, zoals het expliciet scheiden van volumineuze en niet-volumineuze detailhandel, kan helderheid scheppen.
- Religieuze functies zijn expliciet niet toegestaan. De verwachting bij een hoogstedelijk divers woon- en werkgebied is dat deze wel aanwezig zijn.
- Een veldsportcomplex kan alleen gerealiseerd worden als het bovenop een gebouw is, soortgelijke sportvoorzieningen worden nu dus onmogelijk gemaakt op de begane grond.

Bedrijfsverzamelgebouwen en mixed concepts

In het omgevingsplan worden verschillende activiteiten toegestaan en er is vastgelegd wat er gebouwd mag worden. De bouw en het gebruik van een gebouw staan hiermee los van elkaar. Toch zijn er twee zaken opgenomen, waarin gebouw en activiteit zijn gecombineerd: bedrijfsverzamelgebouwen en mixed concepts. In de huidige opzet is het vanuit deze botsproef niet helder wat de meerwaarde is van deze twee concepten. Immers: de gewenste activiteiten zijn reeds toegestaan

en de gewenste gebouwen zijn reeds toegestaan. De enige 'meerwaarde' die gevonden kan worden, is het toestaan van horeca buiten de vier concentratiegebieden. Beide concepten, met name het mixed concept, geeft echter ook onduidelijkheden over welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan.

Open normen

Wij zien daarnaast enkele open normen in de (beleids)regels: regels die iets voorschrijven maar waarvoor niet duidelijk is gemaakt (bijvoorbeeld door verwijzing naar beleidsregels of 'extern' beleid) hoe wordt getoetst voor deze regels. Waar moet je aan voldoen? De systematiek van open normen gaat uit van het 'voorschrijven' van een meer kwalitatief eindbeeld in plaats van het strikt toepassen van harde eisen, maar op sommige punten missen wij deze kwalitatieve omschrijving. Specifiek onder de volgende regels valt dit ons op:

- Onder 4.2.1.k wordt voor openbare ruimte de residentiekwaliteit voorgeschreven. Wordt dit gekoppeld aan een beleidsregel (bijv. openbare ruimte)? Wat betekent deze beleidsregel?
- Onder 4.2.1.m wordt aangegeven dat de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast. Deze regel is niet uitgewerkt in een beleidsregel en dus een zeer open en subjectieve regel. Hoe toets je objectief en gelijk?
- Onder 4.2.1.p is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de belangen van de begraafplaats. Het is onvoldoende helder wat deze belangen zijn en waar dan rekening mee gehouden moet worden.
- 4.2.2.j t.a.v. gebiedsaanduiding OV-tracé: er dient ruimte beschikbaar te blijven voor evt. toekomstige herinrichting ivm aanleg OV-tracé. Deze regel bepaalt niet wat de ruimte is die vrijgehouden moet worden. Geen bebouwing? Of beperkte bouwhoogte? Of slechts deels bebouwen?
- 4.2.9.b.2 maatschappelijke functies die een onevenredige maatschappelijke overlast en daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan, zijn niet toegestaan. Dit is een dusdanig open norm dat er in onze optiek onvoldoende duidelijk is hoe hieraan voldaan moet of kan worden. Daarnaast is een veilige en gezonde leefomgeving geborgd met andere regels.

Tot slot geven wij een aanbeveling voor het 'leesbaar maken' van het omgevingsplan. Middels de regels, verbeelding, beleidsregels en bijbehorende bijlagen is het voor initiatiefnemers, zeker als zij minder planologisch onderlegd zijn, moeilijk om te bepalen of een initiatief mogelijk haalbaar zou kunnen zijn. Het vraagt om een actieve en meedenkende houding van de gemeente om een initiatiefnemer te helpen. Echter, om de initiatiefnemer al meer helderheid te bieden voordat hij aan tafel komt, kan het wenselijk zijn om een *tool* aan te bieden waarmee deze duidelijkheid verkregen wordt middels het doorlopen van een vragenlijst, bijvoorbeeld vergelijkbaar met het omgevingsloket of de Activiteitenbesluit Internet Module.

4.4 Resultaten Fase 2

Confrontatie tussen ambities en maatgevende initiatieven: geen wijzigingen

Naar aanleiding van onder andere de resultaten uit fase 1 van deze botsproef, is het Omgevingsplan aangepast. De confrontatie tussen maatgevende initiatieven en ambities is daarom opnieuw uitgevoerd (zie bijlage 3). Dit heeft niet geleid tot significant andere uitkomsten: de omschreven ambities zijn op enkele punten meer uitgewerkt of verder verfijnd, maar dit tast de kern en het doel van de ambities niet aan. Wel zijn er nuanceringen in de resultaten van deze confrontatie.

Zo is onder andere het onderscheid tussen bestaande en nieuwe bedrijvigheid meer nadrukkelijk aangegeven in zowel de ambities als in de regels. Daarnaast is nieuwe bedrijvigheid meer beperkt in milieubelasting: werd eerst nieuwe bedrijvigheid t/m categorie 3.2 voorzien, nu wordt ingezet op lichtere bedrijvigheid (t/m categorie 2, met een enkele uitzondering voor circulaire economie – hiervoor gelden dan ook extra regels). Ook blijkt uit de ambities duidelijker dat bestaande bedrijvigheid gehandhaafd wordt. Wordt echter gekeken naar de confrontatie tussen maatgevende initiatieven en ambities, dan blijkt dat de beoordeling niet aangepast is. Dit maakt duidelijk dat de ‘boodschap’ van de ambities ongewijzigd is.

Confrontatie tussen regels en maatgevende initiatieven: aanpassingen op enkele punten

In de regels zijn inmiddels ook enkele aanpassingen doorgevoerd, zowel in opzet/structurering van de regels als in enkele inhoudelijke bepalingen. De confrontatie tussen maatgevende initiatieven en regels is daarom ook aangepast (zie bijlage 3). Navolgend is per categorie maatgevende initiatieven aangegeven op welke eerdere resultaten heroverweging heeft plaatsgevonden.

Wonen

De specifieke regels voor de activiteit Wonen zijn niet aangepast. Wel zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de regels voor bouwen/verbouwen (inclusief achterliggende beleidsregels) Voor woningen is de differentiatie in FSI relevant. In de stedenbouwkundige beleidsregels is de FSI nader gedifferentieerd, waarbij er voor de zone Waterfrontpark een minimale FSI van 1 is toegerekend (overige gebieden kennen een FSI van minimaal 1,5). Ondanks de nog steeds relatief forse minimale bouwhoogte (13 m), is het realiseren van grondgebonden woningen – mits in een compact en ‘stads’ concept, beter mogelijk geworden. Daarnaast is de beleidsregel Woonkwaliteit iets aangepast, waardoor deze enerzijds concreter is en anderzijds meer flexibiliteit biedt in het toepassen van de voorwaarden. Hierdoor is het ‘gemakkelijker’ en duidelijker geworden voor initiatiefnemers om aan deze beleidsregel te voldoen.

Bedrijvigheid

Ten aanzien van nieuwe bedrijvigheid zijn aanpassingen doorgevoerd in de toegestane milieucategorieën: nu zijn de regels zo opgezet dat in principe alleen nieuwe bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën (1 en 2) is toegestaan. Dit betekent dat nieuwe middelzware bedrijven (categorie 3.1 en 3.2), die eerst nog toegestaan waren buiten de Trekvlizone, nu ook niet meer mogelijk zijn – tenzij aangetoond kan worden dat de emissie dusdanig laag is, dat voldaan wordt aan de gestelde normafstanden (bijv. aantonen dat een bedrijf dat normaal in bijv. categorie 3.1 zou zitten, dusdanig weinig milieubelastend is, dat de uitstraling gelijk is aan categorie 2). Daarnaast is er ook een uitzondering voor nieuwe bedrijven in de circulaire economie, mits deze passend zijn binnen de milieucontouren van de bestaande bedrijven en ook gelinkt zijn aan deze bestaande afvalverwerkingsbedrijven. Bestaande bedrijven met hogere milieucategorieën blijven wel mogelijk binnen het gezoneerde terrein. Daarnaast is de activiteit ‘creatieve industrie’ toegevoegd als type bedrijvigheid. In totaal mag er binnen maximaal 719.000 m² bvo nieuwe bedrijvigheid (inclusief creatieve industrie) gerealiseerd worden.

Detailhandel

De mogelijkheden voor nieuwe detailhandel zijn verruimd. Uit fase 1 bleek dat nieuwe detailhandel in zijn totaliteit was begrensd op 2.000 m² bvo. In de aangepaste regels is dit programma verruimd: er is nu specifiek onderscheid gemaakt in volumineuze detailhandel (dit weer verdeeld in wel/niet in de woonbranche) en overige detailhandel. Nieuwe volumineuze detailhandel (niet in

de woonbranche) is mogelijk tot 10.000 m² bvo. Overige detailhandel is nog steeds sterk begrensd, maar deze grens is wel verruimd: van 2.000 m² bvo naar 3.500 m² bvo. Er zijn wel extra voorwaarden gesteld over de verdeling van deze 3.500 m² bvo over typen en deelgebieden. De maximale omvang van individuele winkels is ook verruimd: van 200 m² bvo naar 300 m² bvo.

Horeca en commerciële functies

In de botsproef fase 1 was nog niet bekend tot welk oppervlak nieuwe horeca gerealiseerd mag worden. Dit is inmiddels ingevuld: maximaal 4.125 m² bvo aan nieuwe horeca. Tevens is meer specifiek aangegeven dat alle typen horeca mogelijk zijn (mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast wordt). Daarnaast is voor commerciële functies gericht op leisure, cultuur en recreatie geen beperking meer opgenomen, afgezien van dat voldaan moet worden aan het Haagse Leisurebeleid en dat voor nieuwe initiatieven wel via een 'laddertoets' aangetoond moet worden dat er behoefte is. Voor hotels zijn er geen wijzigingen.

Maatschappelijke functies en overige functies

Voor maatschappelijke functies zijn geen nieuwe of andere eisen gesteld. Ook voor overige functies zijn er inhoudelijk geen wijzigingen; wel zijn evenementen nu specifiek benoemd in de regels. Evenementen zijn mogelijk, mits voldaan wordt aan diverse voorwaarden (bijv. ten aanzien van geluidsbelasting, duur, frequentie etc.). Impliciet was er reeds een koppeling met milieueisen, door deze toevoeging is deze verduidelijkt en versterkt.

4.5 Conclusies en aanbevelingen Fase 2

Vanuit de confrontatie tussen maatgevende initiatieven en de ambities concluderen wij, dat de ambities inhoudelijk niet gewijzigd zijn. Wel zijn de ambities op enkele punten meer geconcretiseerd, aangevuld en verder verfijnd. Dit maakt het nog duidelijker voor initiatiefnemers om een beeld te vormen bij 'waar de gemeente heen wil' met de Binckhorst.

Wij zien in de regels een verdere aanscherping van toegestane bedrijvigheid: nieuwe bedrijven in de middelzware milieucategorieën (3.1 en 3.2) worden niet meer mogelijk gemaakt, tenzij maatregelen genomen worden om de milieubelasting te verminderen. Dit past onze inziens nog beter bij de ambities t.a.v. het gemengde woon-werkgebied die de gemeente heeft. De verdere aanscherping van (middel)zware bedrijvigheid voor specifiek de circulaire economie (en nabij twee bestaande afvalverwerkers) biedt kansen om ambities voor duurzaamheid in te vullen.

De forse beperkingen ten aanzien van het oppervlak toegestane detailhandel zijn verminderd. Zo is nu meer kleinschalige detailhandel toegestaan en is volumineuze detailhandel specifiek als aparte categorie benoemd. Wij achten het toegestane oppervlak kleinschalige detailhandel nog steeds beperkt gezien de ambities voor een hoogstedelijk gemengd woon- en werkgebied, maar door de aanpassingen zijn de beperkingen minder 'fors'.

Wij constateren daarnaast dat de 'open normen' t.a.v. belangenafweging van de begraafplaats en de 'onevenredige maatschappelijke overlast' vanuit maatschappelijke functies zijn geschrapt. Ten aanzien van de voorgeschreven kwaliteit van de openbare ruimte geeft de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit meer invulling.

Tot slot achten wij de gewijzigde opzet van de regels (eerst systematiek, dan inhoudelijke 'voorwaarden', dan algemene en procedurele regels) een verbetering voor de leesbaarheid. Doordat

het omgevingsplan op relatief abstracte voorwaarden stuurt (dit is inherent aan het bieden van flexibiliteit) blijft het plan relatief moeilijk leesbaar voor de leek. Het actief begeleiden van initiatiefnemers en belanghebbenden (“en wat betekenen deze regels nu voor uw situatie?”) blijft in onze optiek een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle ‘uitvoering’ van het Omgevingsplan.

4.6 Conclusies en aanbevelingen Fase 3

Ten opzichte van het Ontwerp Omgevingsplan is het definitieve Omgevingsplan niet significant gewijzigd, als het gaat om de resultaten in deze botsproef. We zien dat regels en normen op punten licht zijn aangepast / aangescherpt, maar dit leidt niet tot andere conclusies dan die wij in Fase 1 en Fase 2 al hebben aangegeven. Wel is de opzet van de regels aangepast, als het gaat om bestaande functies en de mogelijkheden voor uitbreiding van deze functies: in artikel 14 is nu specifiek vastgelegd aan welke eisen en normen uitbreidingen van bestaande functies zich moeten houden. Deze normen en eisen zijn in het algemeen iets minder zwaar dan de regels voor nieuwe functies, hetgeen meer recht doet aan bestaande rechten. Op individueel niveau (per initiatief) zijn er geen gevolgen voor het totale plan (en de ambities); in hoofdstuk 8 gaan wij in op eventuele effecten van ontwikkelingen gezamenlijk voor het totale plan.

Door de gewijzigde structuur in de regels, wordt het voor initiatiefnemers en belanghebbenden wel weer complexer om te achterhalen ‘wat nu precies de regels zijn’: normen en eisen zijn meer uit elkaar getrokken en minder geconcentreerd op één plek in de regels. Ten opzichte van het totale, zoals in eerdere fasen aangegeven, behoorlijk complexe regelstelsel is deze wijziging echter ondergeschikt. Het staft wel nog meer onze aanbeveling, om er voor te zorgen dat initiatiefnemers en belanghebbenden goed worden begeleid in de transformatie van de Binckhorst.

5 Botsproef 2 – maximale mogelijkheden

5.1 Inleiding

Binnen botsproef 2 gaat het om de ‘maximale mogelijkheden’ die het Omgevingsplan aan ontwikkeling en activiteiten mogelijk maakt binnen de Binckhorst. Het uiteindelijke programma dat gerealiseerd is en wordt, is niet op voorhand vastgelegd. Het is daarom nog niet helder welke functies er in de toekomst exact zullen zijn, hoeveel oppervlak hiermee gemoeid gaat, en wat hiermee de milieubelasting van toekomstige functies is. Aan de andere kant moet in het Omgevingsplan worden aangetoond dat het plan ‘niet evident onuitvoerbaar’ is. Oftewel: zijn de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden in het Omgevingsplan dusdanig, dat we op voorhand kunnen concluderen dat er geen onoverkomelijke knelpunten komen – bijvoorbeeld ten aanzien van verkeersafwikkeling, strijdigheden met ruimtelijke kaders, stikstofdepositie, geluid etc. 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. Het gaat dan om effecten zoals luchtverontreiniging, geluidsoverlast, risico’s in externe veiligheid etc.; het betreft de ‘uitstoot’ van hinder vanuit huidige en nieuwe functies in het gebied. Dit zal voornamelijk vanuit bedrijven zijn. Daarnaast zal er sprake zijn van indirecte hinder, met name door verkeer: nieuwe functies leiden tot nieuwe verkeersbewegingen, en extra verkeer leidt tot effecten op bijv. de doorstroming op het wegennet, de geluidsbelasting in de omgeving, op luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

Omdat op voorhand niet concreet is vastgelegd welk programma waar kan komen, kan de ‘onuitvoerbaarheidstoets’ worden gedaan op basis van een worst case scenario: een ontwikkelscenario met maximaal ontwikkelvolume en zo veel mogelijk hinderlijke functies in het gebied. Het belangrijk om het worst case scenario dusdanig op te zetten, dat de maximale (redelijk te verwachten) milieubelasting wordt ‘bereikt’. Dit gaat enerzijds om de omvang van het programma (immers: hoe meer activiteiten, hoe groter de milieubelasting) en anderzijds om de type functies die in het worst case scenario een plek krijgen. Dit laatste hangt mede samen met de bouw mogelijkheden: uit botsproef 1 weten we dat de meeste (maar niet alle) functies/activiteiten zijn begrensd. Er is ook een maximaal ‘bouwprogramma’ mogelijk, op basis van toegestane gebouwen en bouwhoogten. Als het totale oppervlak aan functies niet inpasbaar is in dit bouwprogramma, dan moet het bouwprogramma worden ‘gevuld’ met de meest hinderlijke functies. Bijvoorbeeld bedrijven en geen woningbouw, omdat bedrijven in de regel meer hinder veroorzaken. Is het bouwprogramma ruim genoeg, dan speelt dit geen rol: in dit geval kan het gehele toegestane oppervlak voor verschillende functies worden gerealiseerd en is het dus vooral van belang om zo veel mogelijk oppervlak een plek te geven in het worst case scenario. Als bekend is wat er maximaal aan nieuw programma maximaal kan komen en wat hiermee de totale verkeersgeneratie is, dan kunnen alle relevante effecten berekend worden. Uit de berekeningen kan vervolgens geconstateerd worden of het Omgevingsplan al dan niet ‘niet evident onuitvoerbaar’ is.

Om de maximale mogelijkheden in beeld te krijgen, worden drie stappen doorlopen:

- **Stap 1.** Bepalen maximale bouw- en ontwikkelmogelijkheden in het Omgevingsplan. Hiermee kan worden berekend wat het maximale ontwikkelvolume in de Binckhorst is, zodat een maximaal programma bepaald kan gaan worden.

- **Stap 2.** Invullen van het maximale ontwikkelvolume met ‘meest hinderlijke functies’. Door in het ontwikkelvolume de meest hinderlijke functies te plaatsen, bijvoorbeeld met de grootste verkeersgeneratie en meeste uitstoot, wordt het worst case scenario gegeneerd. Het invullen met de ‘meest hinderlijke functies’ gebeurt op basis van de maatgevende initiatieven. Zoals hiervoor is aangegeven, is het van belang om hier ook te kijken naar maximaal ontwikkelvolume in relatie tot toegestane functies, zoals de meest hinderlijke functies tot het maximum toegestane worden meegenomen.
- **Stap 3.** Doorrekenen ‘worst case scenario’. Op basis van stap 2 kunnen de effecten worden berekend voor de maatgevende hinderaspecten: verkeersafwikkeling, effecten op luchtkwaliteit en stikstofdepositie op gevoelige gebieden. Voor effecten op overige omgevingsaspecten zoals water, bodem, ecologie, archeologie, geluid, externe veiligheid, trillingen of lichthinder zijn in het Omgevingsplan afdoende waarborgen opgenomen, of zijn de effecten naar verwachting dusdanig dat deze niet maatgevend zullen zijn.

In de navolgende paragraaf zijn de resultaten uit de drie stappen fasegewijs toegelicht.

5.2 Resultaten Fase 1

5.2.1 *Stap 1: Maximale bouw- en ontwikkelmogelijkheden*

De maximale bouw- en ontwikkelmogelijkheden worden bepaald door de regels die in het Omgevingsplan gesteld worden aan huidige en nieuwe bebouwing. Om inzicht te krijgen in het maximale ontwikkelvolume, is het nodig om te onderzoeken:

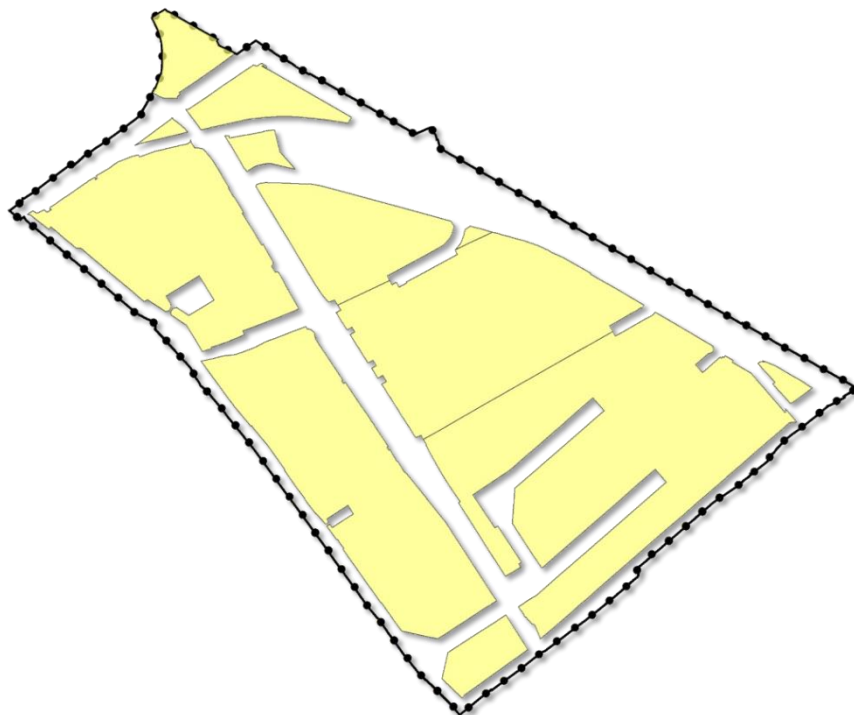
- Op welke plekken gebouwd mag worden;
- Tot hoe hoog gebouwd mag worden;
- Waar er beperkingen zijn t.a.v. bouwen;
- Hoeveel er redelijkerwijs binnen de bouwmogelijkheden ook daadwerkelijk bebouwd kan worden.

In figuur 5.1 is het plangebied van omgevingsplan Binckhorst weergegeven (zwarte lijn) en daarbinnen alle vlakken die de functie ‘transformatiegebied’ binnen het omgevingsplan. Dit zijn alle vlakken die getransformeerd mogen en kunnen worden tot een gemengd woon- en werkgebied. In totaal is er 99,28 hectare aangemerkt met als functie ‘transformatiegebied’.

Om het ontwikkelvolume te bepalen, is ook inzicht nodig in hoe hoog gebouwen gemaakt kunnen worden. In de regels is bepaald dat de minimale en maximale bouwhoogte respectievelijk 8 en 70 meter bedraagt, met uitzonderingen voor hogere torens. In de stedenbouwkundige beleidsregel is de bouwhoogte nader uitgewerkt, waarbij voor de bouwblokken in de deelgebieden is bepaald:

- Wat de minimale toegestane bouwhoogte is;
- Wat de maximale toegestane bouwhoogte is;
- Wat de maximale toegestane bouwhoogte voor hoogteaccenten is.

Ten aanzien van de hoogteaccenten is wel de maximale bouwhoogte vastgelegd, maar niet hoe groot een accent mag zijn. Is er nog sprake van een accent als 10% van de footprint ‘een toren wordt’ of is dit nog zo bij 50%? Er is aangenomen dat gestreefd wordt naar smallere torens als hoogteaccent, daarom wordt er van uit gegaan dat maximaal 20% van de footprint van een gebouw een hoogteaccent mag hebben.



Figuur 5.1 - Functie transformatiegebied binnen omgevingsplan Binckhorst (99,28 ha)



Figuur 5.2 – Minimale en maximale bouwhoogten (incl. hoogteaccenten).

Er zijn in het Omgevingsplan ook specifieke regels gesteld, die maken dat de bebouwing niet of slechts deels tot maximaal volume ingevuld kan worden. Deze regels komen vanuit diverse uitgangspunten maar leiden er allen toe dat er een beperking wordt gesteld in het ontwikkelvolume. Het gaat hierbij om de volgende beperkingen:

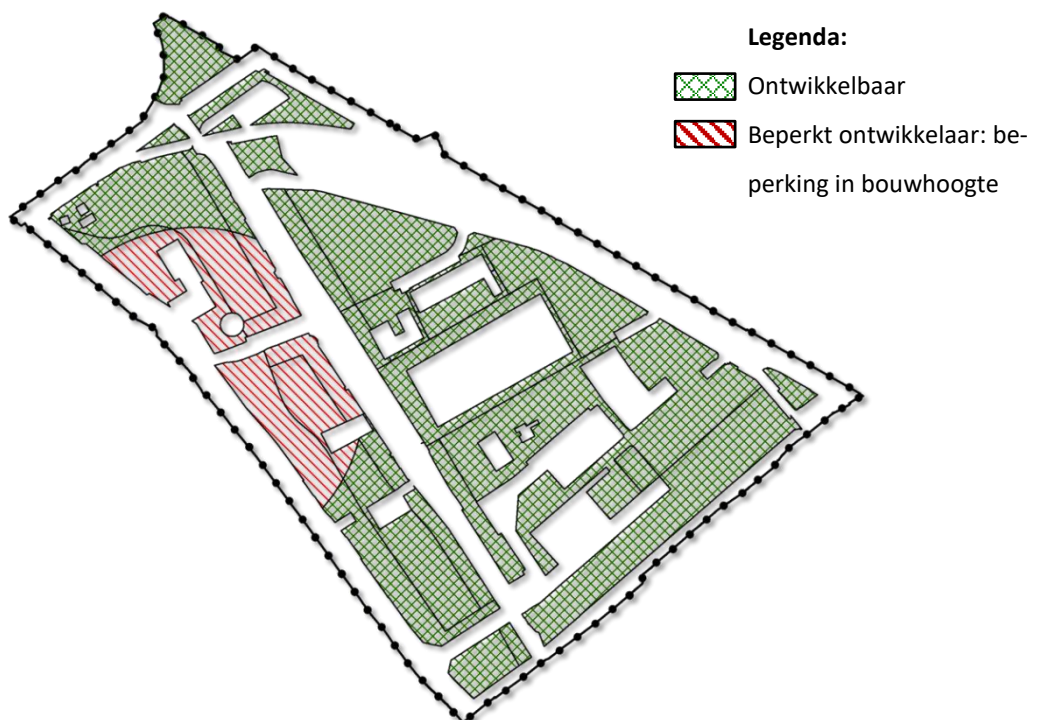
- **Bouwverbod langs de Trekvliet.** In de regels is bepaald dat langs de Trekvliet binnen 26 m vanaf de watergrens geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Dit leidt tot een beperking in potentieel bebouwd oppervlak van 3,65 ha.
- **OV tracé.** Langs de Binckhorst Avenue ligt een ruimtelijke reservering voor een OV-tracé. Binnen dit gebied moet volgens de regels ruimte beschikbaar te blijven voor een eventuele toekomstige herinrichting in verband met de aanleg van een openbaar vervoers-tracé. Er is niet bepaald wat 'ruimte beschikbaar houden' exact inhoudt, er is van uitgegaan dat dit betekent dat bebouwing (ook op hogere bouwlagen) niet mogelijk is. De beperking binnen de functie Transformatiegebied bedraagt 0,84 ha.
- **Beschermde Groen.** De Begraafplaats is in de stedenbouwkundige beleidsregels aangeduid als waardevolle groenstructuur. Dit geldt ook voor de 'voortuin' van het Vergeten Kasteel. Beide gebieden zijn in het GIS-systeem tevens aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. Tot slot is voor de begraafplaats een regel opgenomen dat deze door ontwikkelingen niet onevenredig in haar belangen mag worden geschaad. Deze beperkingen zijn vertaald als 'er mag niet gebouwd worden'. De gezamenlijke oppervlakte die hiermee niet ontwikkeld kan gaan worden is 6,22 ha.
- **Economisch en cultuurhistorische waardevolle bebouwing.** Diverse gebouwen in het gebied zijn aangemerkt als economisch en/of cultuurhistorische waardevol. Vanuit de stedenbouwkundige beleidsregels en vanuit de regel waarmee cultuurhistorische waarden (zoals vastgelegd in de Gis-viewer) worden beschermd, is het in de praktijk nagenoeg niet mogelijk om op deze plekken nieuw ontwikkelvolume te realiseren. In theorie kan een nieuw gebouw 'rondom' een bestaand gebouw gemaakt worden, maar in de praktijk zal dit door de zeer hoge bouwkosten niet gebeuren. Uitgangspunt is daarom dat er ter plekke van bestaande bebouwing geen nieuwe bebouwing (in significant volume) gerealiseerd kan worden. In totaal is er 10,31 ha van de functie Transformatiegebied toe te wijzen aan de waardevolle bebouwing.
- **Molenbiotoop.** In de GIS-viewer staat de molenbiotoop van de Laakmolen, die ten westen van het gebied staat. Conform provinciale regels (Verordening ruimte) gelden er beperkingen in de bouwhoogte binnen de molenbiotoop: de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan $1/30^e$ van de afstand tussen gebouw en molen, plus de hoogte tussen maaiveld en onderste stand van de wiek. De molenbiotoop beslaat 16,69 ha van de functie Transformatiegebied. Afhankelijk van de afstand tot de molen, mag de maximale bouwhoogte binnen de biotoop ca. 3 tot 14 meter bedragen. Deze beperking in bouwhoogte is meegenomen in het bepalen van het maximale ontwikkelvolume.

Figuur 5.3 bevat de ruimtelijke weergave van de bovengenoemde beperkingen. In totaal is er 20,92 ha van de functie transformatiegebied niet bebouwbaar (sommige belemmeringen vallen samen op 1 locatie) en is er 16,69 ha beperkt in bouwhoogte.

Vanuit Figuur 5.3 kan ook een 'inverse' kaart worden gemaakt: de gebieden die juist wel ontwikkelbaar of bebouwbaar zijn (al dan niet met een hoogtebeperking). In Figuur 5.4 is deze 'ontwikkelkaart' weergegeven.



Figuur 5.3 – Beperkingen in bouwmogelijkheden: beperking in hoogte (molenbiotoop) of niet bebouwbaar.



Figuur 5.4 – Inverse kaart: ontwikkelbaar gebied, al dan niet met beperking in bouwhoogte.

In totaal is er 78,37 ha ontwikkelbaar, waarvan 13,30 ha een hoogtebeperking kent vanuit de molenbiotoop. Dit betekent echter niet, dat dit oppervlak ook volledig bebouwd gaat worden. Er is ruimte nodig om bijvoorbeeld infrastructuur en openbaar groen te realiseren en niet al het 'uitgeefbaar gebied' is logischerwijs te bebouwen. Vanuit *expert judgement* kan worden gesteld dat:

- van het ontwikkelbaar gebied maximaal 80% uitgeefbaar is. Minimaal 20% dient namelijk benut te worden ten behoeve van ontsluitende infrastructuur en openbare ruimte. Dit komt overeen met een hoogstedelijke dichtheid;
- van het uitgeefbaar gebied maximaal 90% bebouwbaar is. De resterende 10% kan niet worden bebouwd voor noodzakelijke buitenruimte op uitgeefbare percelen (bijv. voor expeditie) en vanwege 'overhoeken': hoekjes en randjes binnen uitgeefbare percelen die vanwege hun vorm niet kostenefficiënt bebouwd kunnen worden. Omdat een worst case scenario uitgerekend moet worden, wordt er van uit gegaan dat buitenruimte op uitgeefbaar gebied geminimaliseerd is; dit betekent onder andere dat parkeren (ondergronds) binnen de gebouwen wordt opgelost¹.

Vanuit deze twee afslagen is berekend dat binnen het ontwikkelbare gebied maximaal 56,43 ha bebouwd kan gaan worden. Wordt binnen dit bebouwbare gebied gekeken naar de maximale toegestane bouwhoogte, met uitgangspunt dat hoogteaccenten maximaal 20% van de footprint mogen zijn en met beperking van de bouwhoogte door de molenbiotoop, dan kan er binnen het gebied bovengronds maximaal 19.625.000 m³ aan gebouwen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel is het maximale bouwvolume per deelgebied aangegeven (nb in fase 2 is deze berekening aangepast; zie paragraaf 5.4. In de bijlagen is voor het overzicht alleen de berekening in fase 2 opgenomen; de achterliggende berekening voor fase 1 is niet toegevoegd).

Deelgebied	Maximale bouwvolume
Trekvlizone	3.086.000 m ³
Gasfabriekterrein e.o.	2.173.000 m ³
Spoorwegboogzone	4.228.000 m ³
Begraafplaatszone	2.811.000 m ³
Binckhorsthaven en Maanplein	7.327.000 m ³
Totaal:	19.625.000 m ³

Tabel 2 Indicatie maximale bouwvolume.

Naast het maximale ontwikkelvolume is er 10,31 ha met waardevolle bebouwing. De exacte dimensionering van de huidige gebouwen is niet bekend, maar uit gaande van een gemiddelde bouwhoogte van 8 m en 90% bebouwing binnen de waardevolle gebieden, is er binnen de waardevolle bebouwing nog 742.000 m³ aan bouwvolume aanwezig. Deze zal echter niet volledig efficiënt benut kunnen worden, onder andere omdat bestaande verdiepingshoogtes niet aansluiten op de optimale meest efficiënte verdiepingshoogtes voor functies. Ingeschat is dat een correctiefactor van 0,75 reëel is, waarmee een 'benutbaar' volume van 557.000 m³ resteert in de bestaande bebouwing. Het totaal bedraagt in het worst case scenario hiermee 20.181.000 m³.

5.2.2 Stap 2: Meest hinderlijke functies

Voor het bepalen van de meest (toegestane) hinderlijke functies is er uitgegaan van wat mag en wat kan binnen de Binckhorst. Dit is gedaan vanuit de maatgevende initiatieven in de categorieën

¹ Hierbij is de aanname gedaan dat eventuele lokale hinder door parkeren (bijv. op maaiveld) niet opweegt tegen extra vloeroppervlak (hinderlijke) functies, incl. extra gegenereerde verkeersbewegingen.

woningen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca en commerciële functies, maatschappelijke functies en overige functies. Voor het bepalen van de meest hinderlijke functies is gekeken naar potentiële directe hinder vanuit de functies en naar verkeersgeneratie, op basis van CROW-kentallen. De CROW-kentallen geven voor verschillende functies aan in welke bandbreedte de verkeersgeneratie zal plaatsvinden. Dit hangt niet alleen af van de functie, maar ook van locatie en stedelijkheid. In locatie zijn er de categorieën 'centrum', 'schil centrum' (stedelijk gebied rondom een centrum), 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Gezien de ligging van de Binckhorst is er gekozen voor de locatiefactor 'schil centrum' (de Binckhorst is gelegen tegen het centrum van Den Haag). T.a.v. stedelijkheid zijn er vijf categorieën, variërend van 'zeer sterk stedelijk' tot 'niet stedelijk'. Gezien het huidige en vooral toekomstige gewenste karakter is gekozen voor 'sterk stedelijk'. Tot slot is de maximale verkeersgeneratie in de bandbreedte benut in de berekeningen, om op deze wijze het worst case scenario vorm te geven. Door gebruik te maken van de CROW-kentallen in deze categorieën, wordt rekening gehouden met de verwachte modal split (aandeel fiets, voetganger, OV en auto in de totale verkeersgeneratie) die de Binckhorst zal kennen. De CROW-kentallen geven hiermee inzicht in de verwachte verkeersgeneratie per auto.

Voor *wonen* geldt dat er in totaal 5.000 woningen zijn toegestaan. De aanname is dat dit toegestane woningprogramma maximaal wordt gevuld, omdat er de ambitie is om tot een gemengd woon- en werkgebied te komen. Daarnaast kennen woningen een relatief hoge verkeersgeneratie. Dit programma bestaat uit appartementen, omdat grondgebonden woningen niet kunnen als de maximale bouwhoogten behaald moeten worden. Dit betekent dat er 5.000 appartementen gerealiseerd worden. Dit komt overeen met 1.875.000 m³ (uitgaande van gemiddeld 125 m² bvo (= gemiddeld ca. 100 m² gbo) en 3 m verdiepingshoogte per appartement). De verkeersgeneratie bedraagt gemiddeld 7,2 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal) per appartement. De totale verkeersgeneratie vanuit de appartementen komt hiermee uit op 36.000 mvt/etm.

De mogelijkheden voor *detailhandel* zijn begrensd in het Omgevingsplan. Naast de bestaande functies mag er maximaal 2.000 m² reguliere detailhandel worden gerealiseerd. Daarnaast mag er 1 bouwmarkt komen. Het is niet bekend wat het huidige en toekomstig toegestane oppervlak in volumineuze detailhandel (incl. woonbranche) is, er is ingeschat dat dit ca. 35.000 m² bvo bedraagt. Detailhandel kent weinig directe hinder² maar wel een hoge verkeersgeneratie. Een supermarkt kent verreweg de meeste verkeersgeneratie, maar is uitgesloten door de toegestane omvang detailhandel (totaal en per vestiging). In de onderstaande tabel is aangegeven met welk programma aan detailhandel is gerekend in het worst case scenario.

Functie	Opp.	Hoogte	Inhoud	Verkeersgeneratie	
	m ² bvo	m ¹	m ³	/100 m ² bvo	totaal
Bouwmarkt	3.230	5	16.150	26,2	846
Detailhandel volumineus	35.000	5	175.000	9,1	3.185
Kleinschalige detailhandel	2.000	5	10.000	63,9	1.278

Tabel 3 Invulling worst case scenario detailhandel.

² Er is alleen eventueel sprake van zeer lokale hinder door bijv. laden/lossen of koeling. Deze is niet significant binnen de totale effecten vanuit het gehele plangebied; normen hiervoor volgen direct uit de randvoorwaardelijke regels en relevante regelgeving zoals het Activiteitenbesluit.

Voor *horeca en commerciële functies* is er gekozen voor een redelijkerwijs te verwachten mix van restaurants/café's, nachthoreca en leisure center. Ook is het bestaande hotel meegenomen, als maximaal te realiseren hotelfunctie.

Functie	Opp.	Hoogte	Inhoud	Verkeersgeneratie	
	m ² bvo	m ¹	m ³	/100 m ² bvo	totaal
Restaurant	4.500	4	18.000	13,0	585
Nachthoreca	2.000	5	10.000	13,0	260
Leisure center	5.000	6	30.000	15,8	790
Hotel	2.500	3	7.500	0,70	17

Tabel 4 Invulling worst case scenario horeca en commerciële functies.

Aangezien religieuze gebouwen vanuit de regels niet zijn toegestaan, zijn deze ook niet voorzien. Dit geldt ook voor het veldsportcomplex: deze is in de regels alleen toegestaan bovenop een andere functie. De *maatschappelijke functies* worden daarom 'vertegenwoordigd' door een redelijkerwijs te verwachten mix stadskantoor / gemeentelijke functie, huisartsen, scholen en binnensport. Er is minimaal ingestoken op maatschappelijke voorzieningen omdat deze in directe uitstraling relatief weinig hinderlijk zijn en relatief verkeersgeneratie kennen.

Functie	Opp.	Hoogte	Inhoud	Verkeersgeneratie	
	m ² bvo	m ¹	m ³	/100 m ² bvo	totaal
Stadskantoor	1.000	5	5.000	9,5	95
Huisarts / ahoed etc.	1.500	4	6.000	7,1	107
Scholen	2.000	4	8.000	3,9	78
Binnensport	1.000	5	5.000	26,8	268

Tabel 5 Invulling worst case scenario maatschappelijke functies.

In het worst case scenario worden geen maatgevende functies in de categorie 'overig' meegenomen; deze leveren weinig tot geen permanente hinder en hebben geen significante verkeersaan-trekkende werking.

Bedrijvigheid is binnen het Omgevingsplan programmatiesch niet begrensd. Uitzondering vormt de kantoorfunctie: alleen het oppervlak bestaande kantoor is toegestaan, uitbreiding is niet mogelijk. Er is uitgegaan van 10.000 m² bvo bestaand kantooroppervlak. Met een gemiddelde verdiepingshoogte van 4 m leidt dit tot 40.000 m³ kantoren. De verkeersgeneratie bedraagt 9,9 mvt/etm per 100 m² bvo, oftewel 990 mvt/etm in totaal.

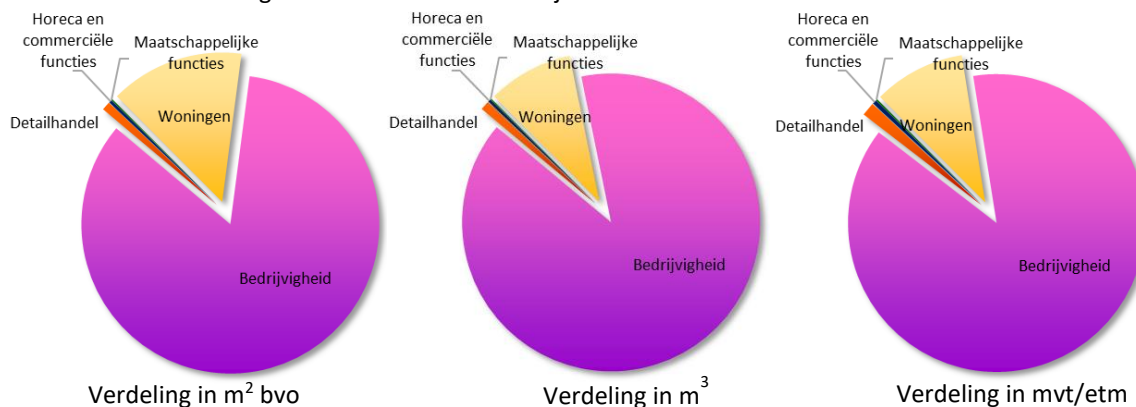
Bedrijven in de zware milieucategorieën of met gebruik van gevaarlijke stoffen zijn ook uitgesloten. Doordat de 'lichtere' bedrijvigheid (tot milieucategorie 3.2) niet is begrensd in programma, wordt er in het worst case scenario van uit gegaan dat alle ontwikkelruimte, die niet wordt gebruikt door andere functies, wordt ingevuld met bedrijvigheid. Als de overige functies in mindering worden gebracht op het toegestane ontwikkelvolume, resteert er 17.975.000 m³ voor bedrijvigheid. Uitgaande van een gemiddelde verdiepingshoogte van 5 m betekent dit 3.595.000 m² bvo. De verkeersgeneratie bedraagt gemiddeld 8,8 mvt/etm per 100 m² bvo, in totaal is de verkeersgeneratie vanuit bedrijvigheid hiermee 316.000 mvt/etm.

Conclusies

Op basis van het vorenstaande is het maximale ontwikkelvolume in het worst case scenario ingevuld met maatgevende initiatieven, waarbij de 'meest hinderlijke functies' zijn gebruikt om het ontwikkelvolume 'te vullen'. Het totale ontwikkelvolume van 20.181.000 m³ wordt gevuld met 4.290.000 m² bvo aan functies (hierbij is nog geen rekening gehouden met parkeren etc; dit wordt ondergronds opgelost in het worst case scenario). De totale verkeersproductie komt in de berekeningen uit op 361.000 motorvoertuigen per etmaal. Wordt in de CROW kentallen het minimum van de bandbreedte voor verkeersgeneratie opgezocht, dan is de verkeersproductie nog steeds 271.000 motorvoertuigen per etmaal.

Op basis van deze verkeersgeneratie kan reeds worden geconcludeerd dat het volledige bouwen ontwikkelvolume, dat met het Omgevingsplan wordt toegestaan, zeer waarschijnlijk **niet** uitgevoerd kan worden. De verkeersgeneratie is dusdanig hoog, dat dit niet goed afgewikkeld kan worden op het omliggende wegennet. Zo heeft de kruising Binckhorstlaan – Mercuriusweg, die centraal in het gebied ligt en waarover een groot deel van het verkeer zal gaan, een capaciteit van ca. 50.000 motorvoertuigen per etmaal. Hier moet bij gerekend worden dat een deel van deze capaciteit nodig is om doorgaand verkeer vanaf de Rotterdamsebaan af te wikkelen. Het doorrekenen van de effecten is in dit stadium derhalve niet opportuun, stap 3 zal daarom in een latere fase, nadat eventuele maatregelen zijn genomen, worden uitgevoerd.

Daarnaast blijkt uit deze maximale invulling, dat de verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen erg 'scheef' gaat: bijna 90% van het bouwvolume wordt ingevuld met werkfuncties. De onderstaande grafieken maken dit duidelijk.



Figuur 5.5 – Verdeling categorieën functies in het worst case scenario: in m² bvo, m³ en verkeersgeneratie.

Er is in de botsproef nog niet concreet gekeken naar de directe hinder die de functies kunnen veroorzaken. Op basis van het maximale programma is onvoldoende concreet inzichtelijk te maken wat de milieubelasting zal zijn; daarnaast zal er in de beoordeling van de directe hinder ook afgewogen moeten worden in hoeverre bestaande zware functies (zoals de afvalverwerking, de betoncentrale en de asfaltcentrale) belastender zijn dan het potentiële volume aan lichtere functies op deze plekken. Er zal eerst in kaart moeten worden gebracht wat alle huidige functies zijn. Daarnaast kan vanuit de maximale verkeersgeneratie reeds geconstateerd worden dat het plan niet uitvoerbaar is; het heeft in deze fase nog geen zin om zaken nader te beschouwen.

5.3 Conclusies en aanbevelingen Fase 1

Op basis van de uitgevoerde berekeningen concluderen wij dat er een dusdanig fors programma binnen het Omgevingsplan gerealiseerd kan worden, dat niet op voorhand aangetoond kan worden dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. Er is een maximaal bouwvolume mogelijk van ca. 20.181.000 m³. Dit komt neer op ca. 4.290.000 m² bvo aan functies (exclusief gebouwd parkeren) en een verkeersgeneratie van ca. 270.000 tot 360.000 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan niet op het onder- en omliggende wegennet afgewikkeld worden. Het is in deze fase dan ook nog niet opportuun om kwantitatieve berekeningen uit te voeren t.a.v. milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Wij adviseren om eerst te onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om het totale bouwvolume óf de totale verkeersgeneratie terug te dringen. Hierbij zien wij de volgende mogelijkheden:

1) Beperken programma

Het ontwikkelvolume kan begrensd worden in het omgevingsplan. Dit is een directe manier om het ontwikkelvolume te begrenzen. Dit kan op vier manieren:

- De toegestane bouwhoogte wordt verminderd;
- Er worden regels gesteld ten aanzien van toegestane footprint per perceel, of er worden andere regels gesteld waardoor het potentiële bebouwde oppervlak wordt verminderd;
- De functie Transformatiegebied wordt op een beperkter oppervlak gelegd;
- In de regels wordt een maximaal toegestaan oppervlak (m² bvo) voor bedrijven opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat het oppervlak bedrijvigheid onbegrensd is.

Deze wijze van begrenzen beperkt de vrijheid en flexibiliteit in het Omgevingsplan fors. Het is echter wel een manier om op relatief eenvoudige wijze op voorhand te voorkomen dat er een te groot volume wordt gerealiseerd.

2) Bijsturen via monitoring

Een andere mogelijkheid betreft het reguleren van de ontwikkeling via de monitoring. Dit kan bijvoorbeeld door in de monitoring te kijken naar de maatgevende wegvakken en kruispunten: als deze 'vol dreigen te lopen', zal de verdere ontwikkeling van de Binckhorst stoppen tenzij er verkeerskundige maatregelen genomen gaan worden. Op deze manier wordt de vrijheid en flexibiliteit in het Omgevingsplan niet op voorhand begrensd, maar hangt het ontwikkelvolume af van de functies die daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Het is dan wel nodig om een bouw- of ontwikkelverbod in de regels op te nemen, die direct is gekoppeld aan de monitoring; dit zorgt voor juridische 'hardheid' om met de monitoring te kunnen sturen.

Daarnaast constateren wij dat de verhouding wonen-werken 'scheef gaat' als het maximale bouwvolume wordt ontwikkeld. Dit komt doordat het aantal woningen is begrensd, maar het oppervlak bedrijvigheid niet. Vanuit de gedachte van organische ontwikkeling is sturen hierop niet gewenst, maar vanuit de ambities kan het toch gewenst zijn om in de regels een bepaling op te nemen zodat wonen en werken meer in verhouding tot elkaar ontwikkeld gaan worden.

Tot slot bemerken wij in deze botsproef enkele aandachtspunten ten aanzien van de kaarten die zijn opgenomen bij de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteit:

- Niet alle gebieden met de functie Transformatiegebied hebben op de kaarten een nadere aanduiding voor minimale en maximale bouwhoogte. Dit gaat vooral om de 'kleinere vlekken' langs de randen. Hierdoor geldt op deze locaties geen hoogtebeperking, afgezien van het gestelde in de regels (minimaal 8 m, maximaal 70 m).

- Op de stedenbouwkundige kaarten zijn bouwhoogten afgestemd op 'huidige bouwblokken', waardoor geen bouwhoogten gelden voor huidige wegen. Deze hebben deels echter wel de functie Transformatiegebied en kunnen dus in principe ontwikkeld worden. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente, dus er kan wel op gestuurd worden. Ook de plintregeling is afgestemd op de huidige bouwblokken.
- De minimale bouwhoogten zijn niet afgestemd op de hoogtebeperkingen van de molenbiotoop. De toegestane bouwhoogten dienen in de regels en in de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteit hierop te worden afgestemd, of er dient met de provincie nader overlegd te worden op welke alternatieve wijze de molenbiotoop wordt ingepast.

5.4 Resultaten Fase 2

Mede naar aanleiding van de resultaten uit fase 1 van deze botsproef (o.a. de conclusie dat het maximaal toegestane programma dusdanig groot is, dat nadere analyse naar uitvoerbaarheid niet relevant is) is het Omgevingsplan op diverse punten aangepast. Zo is er in het Ontwerp Omgevingsplan geen sprake meer van 'onbegrensde' bedrijvigheid en kan dan ook een concreet maximaal programma benoemd worden.

De bouwmogelijkheden spelen hierin echter ook een rol: het kan zijn dat de bouwmogelijkheden dusdanig zijn, dat het toegestane programma niet inpasbaar is. Analoog aan de analyse voor bouwmogelijkheden in fase 1, is wederom onderzocht welke bouwmogelijkheden er zijn. In bijlage 4 zijn de achterliggende berekeningen voor botsproef 2 – fase 2 opgenomen.

5.4.1 Stap 1: maximale bouw- en ontwikkelmogelijkheden Fase 2

De functie Transformatiegebied is ongewijzigd ten opzichte van de in fase 1 getoetste versie. Binnen het totale plangebied heeft 99,28 ha de functie Transformatiegebied (zie ook Figuur 5.1).

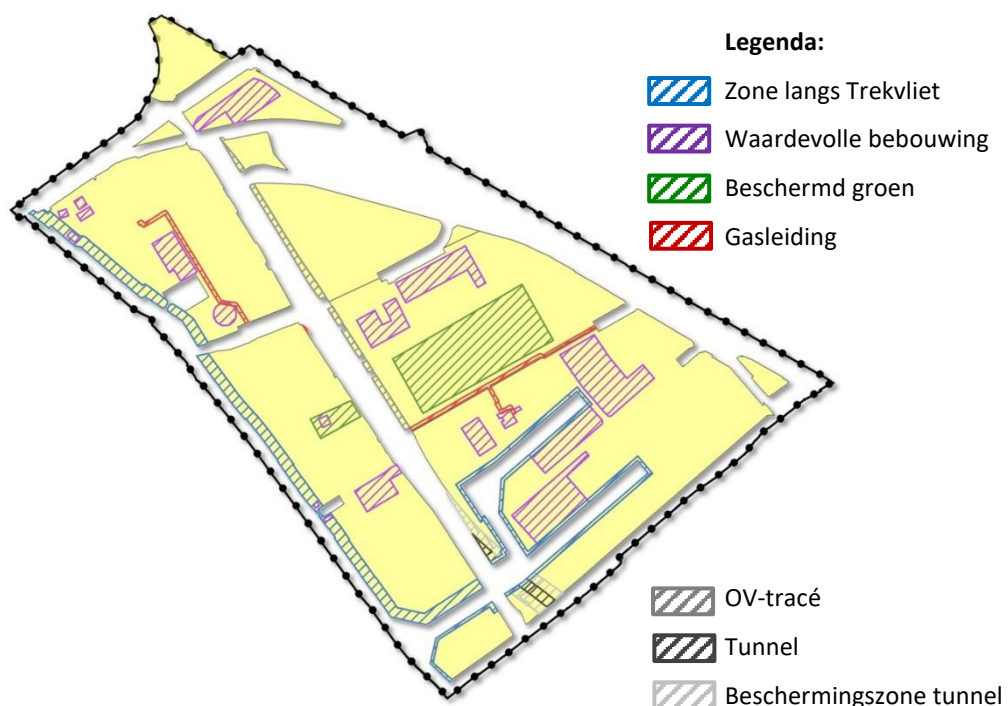
De minimale en maximale bouwhoogten van 8 respectievelijk 70 meter (en hoogteaccenten van maximaal 140 m) zijn ook gehandhaafd in de regels. Wel zijn de regels aangepast op minimale FSI: deze is nader gedifferentieerd per plandeel. De nadere differentiatie in bouwhoogten (incl. accenten) in de stedenbouwkundige beleidsregel (beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit) is wel aangepast. Tevens zijn de 'hoekjes' die niet nader waren aangeduid (zie conclusies fase 1) meegenomen in de stedenbouwkundige beleidsregel. Een en ander leidt tot een licht gewijzigde opzet t.a.v. bouwhoogten (zie Figuur 5.6).

Tevens zijn er wijzigingen doorgevoerd in de diverse regels en beleidsregels die potentieel beperkend kunnen zijn voor de ontwikkelingen:

- De positie (inclusief belemmeringszone waar niet gebouwd mag worden) voor de gasleiding is in de verbeelding verwerkt;
- De bebouwingsvrije zone (in basis 26 m) geldt niet alleen langs de Trekvlies maar ook langs de kades in de Binckhorsthaven. Bij de Binckhorsthaven is de minimale vrije ruimte 8 m, dit in verband met aanwezige bebouwing (minimaal 26 m bebouwingsvrije ruimte kan hier niet overal behaald worden);



Figuur 5.6 – Minimale en maximale bouwhoogten (incl. hoogteaccenten) en minimale FSI.

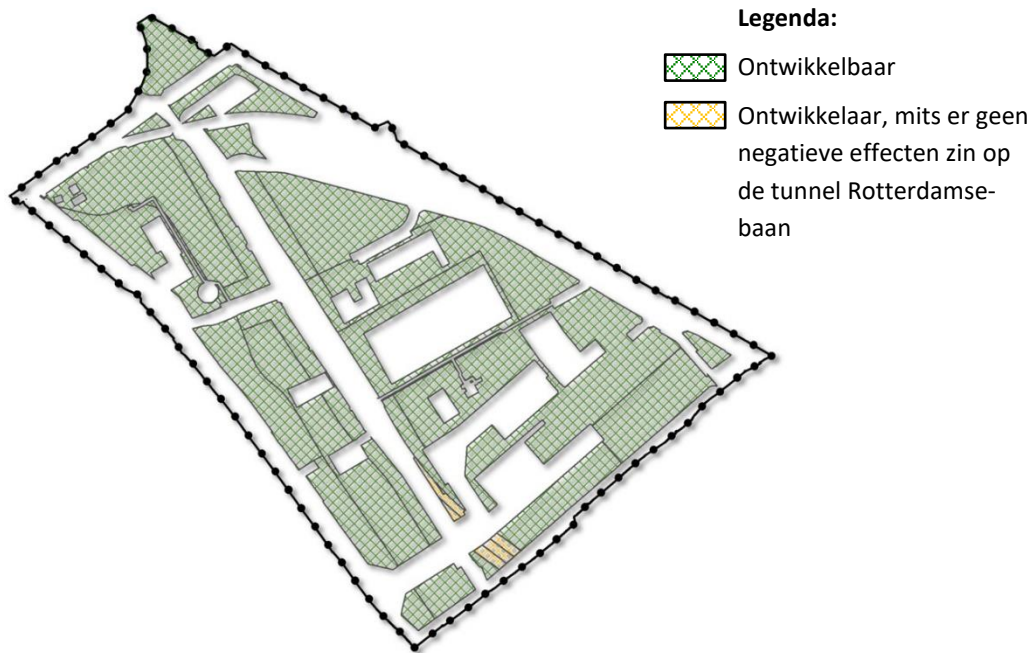


Figuur 5.7 – Beperking in bouw mogelijkheden.

- De tunnel en beschermingszones van de Rotterdamsebaan is op de plankaart aangegeven. Ter plekke van de deze tunnel en beschermingszone is bebouwing alleen toegestaan als wordt aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn op de tunnel. Dit is in deze botsproef vertaald als 'bebouwing is in principe mogelijk';
- De molenbiotoop is niet meer opgenomen. In nader overleg met de provincie over de molenbiotoop is aangegeven dat de gemeente gebruik kan maken van de afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 2.3.3, tweede lid van de Verordening ruimte, waarmee nieuwe bebouwing binnen de biotoop kan worden gerealiseerd.

De beperkingen in bouw mogelijkheden door OV-tracé, (cultuurhistorisch) waardevolle bebouwing en beschermd groen zijn niet aangepast (zie Figuur 5.7). In totaal is er 25,23 ha aan 'bouwbelemmeringen' aanwezig, dit leidt tot een beperking van 23,56 ha binnen de functie transformatiegebied niet bebouwbaar (sommige belemmeringen vallen samen op 1 locatie).

Op basis van de bovenstaande figuur is ook in fase 2 een 'inverse kaart' gemaakt: een kaart die inzicht geeft in de wel bebouwbare gebieden binnen de functie Transformatiegebied. Figuur 5.8 geeft deze 'inverse kaart' weer.



Figuur 5.8 – Inverse kaart: ontwikkelbaar gebied.

In totaal is er 75,72 ha ontwikkelbaar (inclusief tunneltracé en beschermingszones tunneltracé). Analooq aan fase 1 is bepaald welk oppervlak van dit gebied redelijkerwijs bebouwbaar is, door rekening te houden met:

- Maximaal 80% van het ontwikkelgebied is uitgeefbaar (minimaal 20% is nodig voor openbare ruimte);
- Maximaal 90% van het uitgeefbare gebied is bebouwbaar (minimaal 10% is nodig voor 'overhoeken' en buitenactiviteiten op maaiveld binnen het uitgeefbaar gebied).

Hiermee komt het maximaal bebouwbare gebied uit op 54,52 ha. Het maximale bouwvolume is wederom bepaald door voor het maximaal bebouwbare gebied uit te gaan van maximale bouwhoogten, waarbij voor de hoogteaccenten is aangehouden dat deze maximaal 20% van de bebouwing mag zijn. Tabel 6 geeft de maximale bouwvolumes per deelgebied en voor het totaal weer; in bijlage 4 zijn de berekeningen om hiertoe te komen opgenomen.

Deelgebied	Maximale bouwvolume
Trekvliezone	4.088.000 m ³
Gasfabriekterrein e.o.	3.741.000 m ³
Spoorwegboogzone	4.007.000 m ³
Begraafplaatszone	2.684.000 m ³
Binckhorsthaven en Maanplein	7.148.000 m ³
Totaal:	21.668.000 m ³

Tabel 6 Indicatie maximale bouwvolume (fase 2).

Naast dit maximale volume aan nieuwe bebouwing geldt, analoog aan de berekening in fase 1, nog steeds een bouwvolume van 557.000 m³ binnen waardevolle gebouwen, dat benut kan worden. Het totale te benutten bouwvolume, dat gevuld kan worden met activiteiten, bedraagt derhalve maximaal **22.225.000 m³**. Dit is 2.044.000 m³ meer dan is bepaald in fase 1. Deze toename is ook te verklaren: de in fase 2 meegenomen 'extra beperkingen' vanuit de gasleiding en de bebouwingvrije zone in de Binckhorsthaven vermindert het maximaal te ontwikkelen oppervlak beperkt, maar de (forse) beperking in bouwhoogte vanuit de molenbiotop is niet meer meegenomen.

Zoals aangegeven in de inleiding van deze paragraaf, zijn ten opzichte van het 'geteste' Omgevingsplan in fase 1, nu maximale oppervlakten / aantallen in de regels aangegeven voor toegestane activiteiten. Dit is gedaan voor alle activiteiten, met uitzondering van nieuwe activiteiten gericht op cultuur en ontspanning en maatschappelijke activiteiten. Voor nieuwe activiteiten gericht op cultuur en ontspanning is in de regels opgenomen dat de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd moet worden. Gezien de totale gebiedsomvang en ambities voor het gemengde hoogstedelijke woon- en werkgebied is ingeschat dat nieuwe activiteiten maximaal 10.000 m² bvo bedragen. Voor nieuwe activiteiten gericht op maatschappelijke diensten is in de regels geen beperking opgenomen. Er is ingeschat dat ook voor maatschappelijke diensten het nieuwe oppervlak maximaal 10.000 m² bvo zal bedragen. Voor bedrijvigheid is uitgegaan van de regel dat in totaal maximaal 719.000 m² aan nieuw bedrijvigheid en nieuwe creatieve industrie mag komen. In bijlage 4 is een totaaloverzicht gegeven van oppervlakten / aantallen voor de toegestane huidige en nieuwe functies; Tabel 9 geeft een overzicht van de maximale oppervlakten voor toegestane nieuwe functies.

Naast de toegestane nieuwe functies, worden de bestaande functies nadrukkelijk gehandhaafd. Het gaat hier in totaal om ca. 551.000 m² bvo aan bestaande bedrijvigheid, detailhandel, kantoren, maatschappelijke diensten, cultuur en ontspanning, horeca, hotel, en recreatie (zie ook bijlage 4). Totale oppervlak aan bestaande en nieuwe activiteiten bedraagt hiermee ca. 1.946.000 m² bvo.

Nieuwe activiteiten	Toegestaan oppervlak / aantal
Woningen:	max. 5.000 woningen (= ca. 625.000 m ² bvo)
Bedrijvigheid en creatieve industrie:	max. 719.000 m ² bvo
Detailhandel:	max. 16.729 m ² bvo
- <i>Waarvan volumineus (niet woonbranche):</i>	<i>max. 10.000 m² bvo</i>
- <i>Waarvan bouwmarkt:</i>	<i>max. 3.229 m² bvo</i>
- <i>Waarvan 'reguliere' detailhandel:</i>	<i>max. 3.500 m² bvo</i>
Kantoor:	max. 10.000 m ² bvo
Maatschappelijke diensten (<i>inschatting</i>):	max. 10.000 m ² bvo
Cultuur en ontspanning (<i>inschatting</i>):	max. 10.000 m ² bvo
Horeca:	max. 4.125 m ² bvo
Totaal nieuwe activiteiten:	max. 1.394.854 m ² bvo

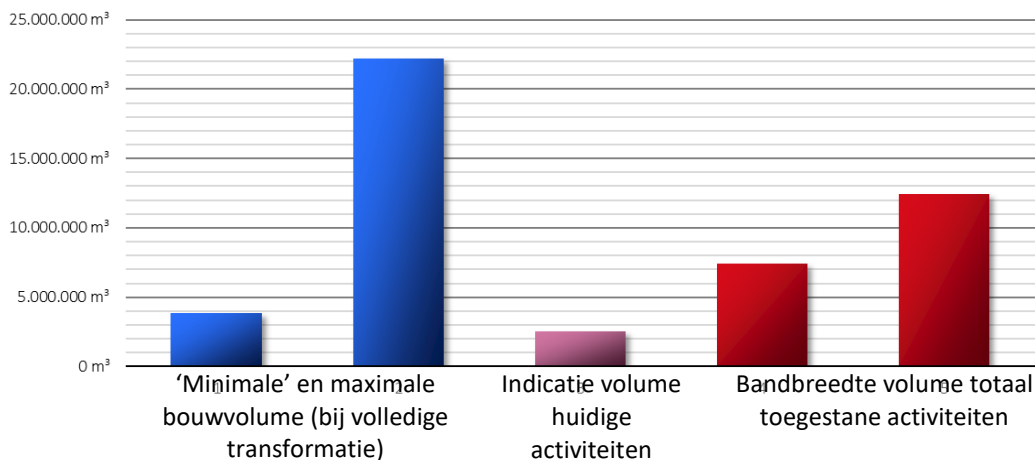
Tabel 7. Maximale oppervlakte nieuwe activiteiten in de Binckhorst.

Met behulp van de maatgevende initiatieven is per activiteit ingeschat wat de gemiddelde verdiepingshoogte is, waarmee het totale oppervlak (m² bvo) 'omgerekend' kan worden naar gebouwwolume. Uit deze berekening (zie bijlage 4) leidt het maximale programma tot (indicatief) ca. 8.272.000 m³; dit is inclusief bestaande activiteiten (het indicatieve bouwwolume van alleen de nieuwe activiteiten bedraagt ca. 5.720.000 m³).

Gezien het toegestane maximale bouwwolume (22.225.000 m³) lijkt het toegestane volume aan activiteiten (op basis van toegestane maximale oppervlakten) in eerste instantie beperkt: 'slechts' 37% van het maximale bouwwolume kan dan ingevuld worden door de toegestane activiteiten. Dit kan echter goed verklaard worden vanuit de ambities voor een organische transformatie, en de (stedenbouwkundige) regels die vervolgens zijn gesteld om deze transformatie te faciliteren. Het is immers wenselijk om 'de markt' vrijheid en flexibiliteit te bieden. Dit betekent dat er vrijheid moet zijn in de mogelijkheden voor bebouwing. Dus stel dat het volledige, maximaal toegestane programma gerealiseerd wordt, dan nog is er ruim voldoende flexibiliteit in (bouw)regels om dit programma 'in te passen'. Dit betekent ook, dat het maximaal toegestane bouwwolume in de praktijk niet volledig benut zal gaan worden.

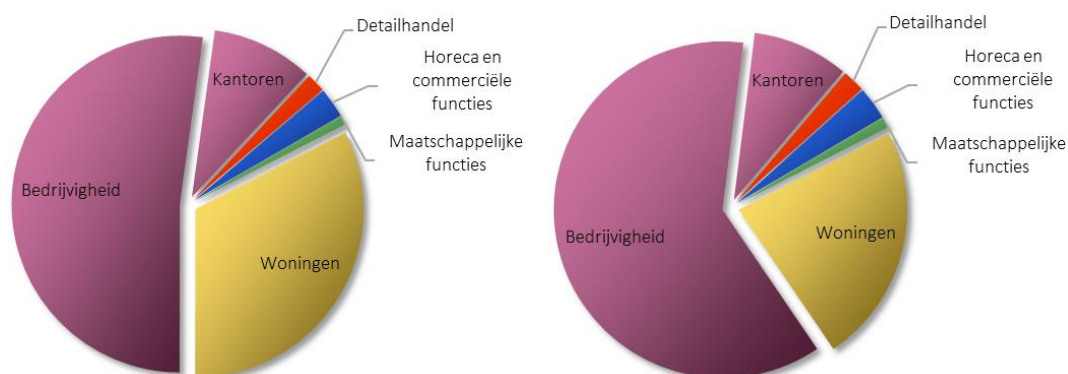
Zoals aangegeven, is het ingeschatte volume aan toegestane functies bepaald aan de hand van gemiddelde 'reguliere' verdiepingshoogtes voor maatgevende initiatieven binnen de toegestane activiteiten. Stel dat de gemiddelde verdiepingshoogte 1,5 zo hoog is, dan leidt het toegestane programma tot een totale 'inhoud' van ca. 12.409.000 m³, nog steeds ruim minder dan het maximale bouwwolume. Aan de andere kant: het redelijkerwijs te verwachten *minimale* bouwwolume is berekend op ca. 3.828.000 m³ (op basis van volledige transformatie maar met minimale bouwhoogten en minder verdichte ruimte, zie bijlage 4 en botsproef 5). Stel dat het gebied transformeert met deze 'minimale' invulling, dan zou iets minder dan de helft van het maximaal toegestane programma een plek kunnen krijgen.

De toegestane bouw mogelijkheden (minimaal en maximaal) kennen een dusdanige bandbreedte, dat het toegestane programma (zowel huidige aanwezige activiteiten, als het totaal aan toegestane activiteiten) goed inpasbaar is. Figuur 5.9 maakt dit grafisch inzichtelijk (de paarse en rode kolommen zijn inpasbaar binnen de bandbreedte van de blauwe kolommen).



Figuur 5.9 – Bandbreedte minimale en maximale toegestane bouwvolume (blauw), en indicatie benodigd volume totaal toegestane activiteiten (rood). In paars de indicatie van het volume van huidige activiteiten.

Doordat het programma is begrensd, komen de toegestane typen activiteiten ook meer in verhouding tot elkaar te staan. In Figuur 5.10 is aangegeven wat de verhoudingen zijn tussen de verschillende categorieën voor activiteiten (in m² bvo en in m³). Het aandeel bedrijvigheid (inclusief kantoren) is met ruim 60% van het toegestane oppervlak nog steeds relatief fors, maar met ruim 30% voor woningen ligt deze verhouding duidelijk meer in de richting van een gemengd woon- werkgebied dan is geconstateerd in fase 1 van deze botsproef (vergelijk Figuur 5.5).



Figuur 5.10 – Verdeling maximale programma: in m² bvo (links), m³ (rechts).

5.4.2 Stap 2: Meest hinderlijke functies Fase 2

Doordat in fase 1 het oppervlak bedrijvigheid niet was begrensd, werd de invulling met meest hinderlijke functies primair bepaald door het toegestane bouwvolume, dat maximaal met bedrijvigheid werd gevuld. Nu (in fase 2) blijkt dat het programma ook voor bedrijvigheid is begrensd (zie vorige paragraaf), is het bouwvolume niet meer leidend.

Omdat het totale toegestane programma inpasbaar is binnen de toegestane bouw mogelijkheden, is het 'worst case scenario', oftewel het scenario 'met de meeste hinder' relatief eenvoudig te bepalen: hoe groter het programma dat wordt gerealiseerd, hoe groter de milieubelasting /

milieuhinder. Er hoeft dus geen keuze gemaakt te worden in het toestaan van activiteiten (welke activiteiten wel of niet opnemen in het 'worst case scenario'), omdat het volledige toegestane programma (ruim) inpasbaar is.

Wel dient nog inzicht gegeven te worden in de potentiële verkeersgeneratie van het toegestane programma. Dit is, analoog aan de berekening in fase 1 van deze botsproef, gedaan op basis van CROW-kentallen voor verkeersgeneratie (zie ook bijlage 4). De totale verkeersgeneratie van het maximaal toegestane programma bedraagt ca. 103.000 – 160.000 motorvoertuigen per etmaal (bandbreedte op basis van de bandbreedte uit de CROW-kentallen). Ca. 33% van deze verkeersgeneratie wordt (op basis van de CROW-kentallen) gegenereerd door de bestaande functies in het gebied.

5.4.3 *Stap 3: Doorrekenen 'worst case' scenario*

Vanuit stap 1 en stap 2 is nu bepaald wat het 'worst case' scenario inhoudt: dit is het realiseren van het maximale toegestane programma, zoals opgenomen in bijlage 4. Met dit scenario is nu 'gerekend' om te onderzoeken in of het Omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is. Voor veel relevante milieuaspecten is in de regels geborgd hoe omgegaan moet worden met 'wettelijke' normen en grenswaarden (zie ook paragraaf 5.1), maar voor verkeer, luchtkwaliteit en stikstofdepositie is in beeld gebracht welke potentiële effecten het worst case scenario kan genereren.

Verkeer

Bij het bepalen van het maximale programma (zie bijlage 4) is tevens berekend wat de verkeersgeneratie is, op basis van CROW-kentallen voor verkeersgeneratie van functies. Deze verkeersgeneratie is verwerkt in een berekening in het Verkeersmodel Haaglanden. In bijlage 5 zijn de resultaten van deze berekening opgenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'referentiesituatie 2030', d.w.z. de situatie waarin alleen de huidige situatie is meegenomen (inclusief autonome economische groei, dus zonder transformatie van de Binckhorst), de wegen in en rondom het plangebied het verkeer redelijk tot goed kunnen verwerken. Wel zijn er al in de referentiesituatie enkele wegen rondom het plangebied die 'redelijk vol zitten', d.w.z. een hoge intensiteit/capaciteit verhouding (I/C-verhouding) hebben.

Ook de 'plansituatie 2030' is doorgerekend; dit is de situatie in 2030, waarin het maximale toegestane programma is ontwikkeld. In deze plansituatie is dus het totale programma, met maximale verkeersgeneratie toegevoegd in het verkeersmodel. In de plansituatie lopen veel wegen en kruispunten 'vol': er komt zo veel verkeer, dat de wegen in én rondom het plangebied het verkeer niet meer goed kunnen verwerken.

Wij concluderen hiermee, dat het maximale toegestane programma niet zonder meer te realiseren is, omdat het maximale programma leidt tot een te grote verkeersbelasting. Wegen in én buiten het plangebied kunnen het extra verkeer niet aan. De verkeerseffecten zijn 'worst case' berekend: er is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie die op basis van de CROW-kentallen is bepaald (ca. 160.000 mvt/etm). Echter, gezien de forse knelpunten die ontstaan, zal de verkeerssituatie ook met de 'minimale verkeersgeneratie van het maximale toegestane programma' (ca. 103.000 mvt/etm) niet acceptabel zijn. Aanvullende maatregelen zijn dan ook noodzakelijk. Deze zijn in het Omgevingsplan opgenomen, door bij nieuwe activiteiten voorwaarden te stellen aan een goede (en duurzame) verkeersafwikkeling. Hierdoor kan er per initiatief getoetst worden of

er nog sprake zal zijn van een goede verkeersafwikkeling. Dit leidt tot een grotere onderzoekslast bij initiatieven en een grotere monitoringslast voor het gehele Omgevingsplan, maar is onontkoombaar om een goede verkeersafwikkeling te kunnen blijven garanderen. Bijkomend 'voordeel' van deze 'verkeerskundige voorwaarden' is dat extra op duurzame mobiliteit ingezet kan worden.

Luchtkwaliteit

Om de situatie t.a.v. luchtkwaliteit in beeld te brengen, is het maximale programma met de maximale verkeersgeneratie gebruikt in de luchtkwaliteitsberekeningen. Hierbij is gerekend met het wegverkeer, omdat de bedrijfsemissies op straatniveau verwaarloosbaar zijn. De luchtkwaliteitsberekeningen zijn separaat bij het omgevingsplan opgenomen. Uit deze rekenresultaten blijkt, dat op de rekenpunten sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie NO_2 . Deze overschrijding is er in de 'reken situatie' dat het gehele maximale programma in 2017 wordt gerealiseerd. Dit zal in de praktijk uiteraard niet het geval zijn, maar omdat er in het Omgevingsplan geen fasering is vastgelegd voor de ontwikkeling, is het vanuit de 'rekenregels' nodig om deze fictieve situatie door te rekenen. Echter, ook in de toekomst, met een meer gefaseerde ontwikkeling, zal er sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden; pas in 2030 laten de rekenresultaten zien dat voldaan wordt aan de grenswaarden.

Wij concluderen dat het maximale toegestane programma met de maximale verkeersgeneratie (het 'worst case' scenario), zonder dat nadere voorwaarden worden gesteld aan fasering of aan eventuele beperkingen van de verkeersgeneratie (bijvoorbeeld middels monitoring), leidt tot overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit. Om dit 'probleem' te ondervangen, zijn in het Omgevingsplan dan ook regels gesteld voor initiatieven, zodat per initiatief beoordeeld kan worden of voldaan wordt aan de grenswaarden. Dit is in onze optiek een enigszins omslachtige methode (net zoals bij verkeer), beter was geweest als op voorhand aangetoond kan worden dat grenswaarden niet overschreden worden. Dit is echter niet het geval, waardoor het stellen van nadere regels de enige mogelijkheid is om grenswaarden voor luchtkwaliteit te borgen. Dit sluit wel aan bij het karakter van het Omgevingsplan.

Stikstofdepositie

Tot slot is ook gekeken naar de effecten van de ontwikkeling op omliggende Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen gebied is Meijendel & Berkheide, ten noorden van Den Haag. Dit gebied ligt op ca. 4 km afstand van de Binckhorst. Toch kan er sprake zijn van effecten: door ontwikkeling van de Binckhorst kan, als gevolg van uitstoot door bedrijven, woningen en verkeer, de stikstofdepositie op het natuurgebied toenemen. Uit de berekeningen voor stikstofdepositie (zie separaat bijgevoegd bij het omgevingsplan) blijkt dat dit inderdaad het geval is: er is sprake van een toename van stikstofdepositie vanuit de Binckhorst op omliggende natuurgebieden, maar er is binnen deze gebied wel ontwikkelingsruimte. Naar verwachting kunnen concrete initiatieven dan ook 'volstaan met een melding'.

5.5 Conclusies en aanbevelingen Fase 2

Wij hebben in fase 2 geconstateerd dat het maximale toegestane bouwvolume is vergroot ten opzichte van het toegestane bouwvolume dat was bepaald in fase 1: het maximale toegestane bouwvolume is nu berekend op ca. $22.225.000 \text{ m}^3$ (dit was $20.181.000 \text{ m}^3$). Er is echter – in tegenstelling tot in fase 1 – wel bepaald wat het maximale programma mag zijn dat gerealiseerd

mag worden. Dit maximale programma is goed inpasbaar binnen het maximale toegestane bouwvolume; er is ook voldoende flexibiliteit in bouwvolume beschikbaar om het maximale programma op organische wijze te laten ontwikkelen. De aandachtspunten uit fase 1 t.a.v. 'kleine hoekjes' waar geen nadere differentiatie in bouwhoogten was gegeven en t.a.v. de molenbiotoop zijn verwerkt in het Omgevingsplan.

Het maximale toegestane programma leidt tot een verkeersgeneratie die fors minder is dan bepaald in fase 1. Echter, de verkeersgeneratie die het maximale programma maximaal kan geven (dus het 'worst case' scenario), leidt tot knelpunten in de huidige infrastructuur. Doordat nu regels zijn gesteld voor initiatieven (een initiatief mag kort gezegd niet leiden tot onacceptabele verzwaring van de verkeersdruk) kan, in combinatie met monitoring, gestuurd worden op de toename van verkeer in het plangebied. Bijkomend voordeel is dat marktpartijen ook worden verleid of zelfs worden gedwongen, om te komen met alternatieve, duurzame oplossingen om autobruik te verminderen. Hiermee is in onze optiek afdoende geborgd dat nieuwe initiatieven verkeerskundig inpasbaar zijn.

Het 'worst case' scenario, met maximaal programma en maximale verkeersgeneratie, leidt ook tot overschrijdingen in de normen voor luchtkwaliteit en effecten op nabijgelegen Natura2000 gebieden zijn niet op voorhand uit te sluiten. Ook bij luchtkwaliteit is met extra 'voorwaarden' (regels) geborgd dat geen onacceptabele overschrijdingen van de grenswaarde kunnen ontstaan. T.a.v. stikstofdepositie zullen verschillende concrete initiatieven wel kunnen leiden tot een 'significant' bijdrage op natuurgebieden, maar kan de bestaande ontwikkelingsruimte binnen deze gebieden worden benut.

Wij concluderen dan ook in deze tweede fase van botsproef 2, dat de bouw- en ontwikkelmogelijkheden fors zijn en dat deze, indien geen nadere voorwaarden gesteld zouden worden, kunnen leiden tot overschrijding van normen en grenswaarden. Echter, doordat deze voorwaarden expliciet wel zijn gesteld in de regels, achten wij het Omgevingsplan in deze botsproef niet evident onuitvoerbaar.

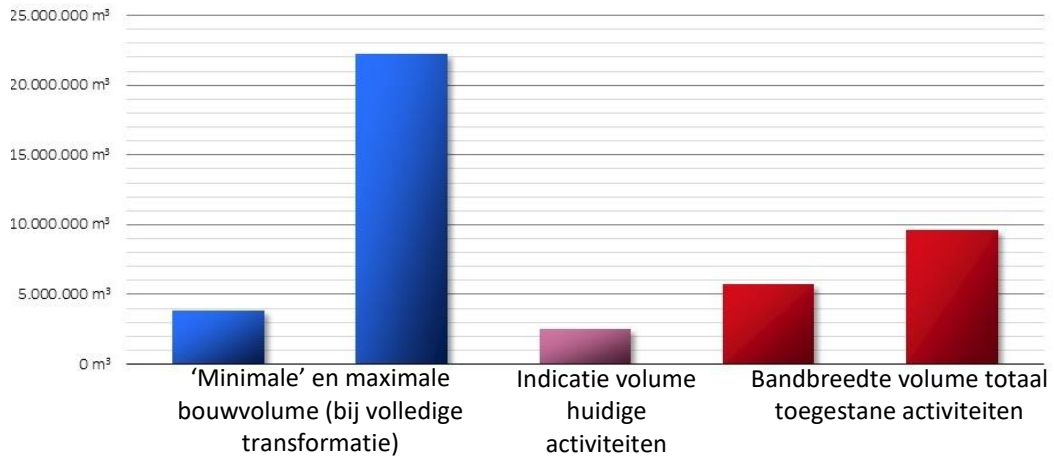
5.6 Conclusies en aanbevelingen Fase 3

In Fase 2 hebben we al geconstateerd, dat door het begrenzen van de toegestane oppervlakten nieuwe functies, het maximale bouwvolume al wordt ingeperkt. Wel was er nog steeds sprake van forse effecten, bijvoorbeeld op de verkeersbelasting. Doordat er duidelijk regels zijn gesteld aan het beperken van effecten (o.a. op de verkeersgeneratie), is in het Omgevingsplan geborgd dat er niet te grote negatieve effecten kunnen optreden.

In het definitieve Omgevingsplan is het toegestane programma nog verder aangescherpt. Het toegestane oppervlak aan nieuwe kantoren is vergroot (van 10.000 m² bvo naar 63.500 m² bvo), maar het oppervlak nieuwe bedrijvigheid en creatieve industrie is fors ingeperkt: dit was in totaal 719.000 m² bvo en dit is nu verlaagd naar 250.000 m² bvo nieuwe bedrijvigheid en 27.000 m² bvo nieuwe creatieve industrie. Overige toegestane oppervlakten of aantallen zijn niet gewijzigd. Ook zijn de minimale en maximale bouwmogelijkheden niet significant gewijzigd.

Het aanpassen van de toegestane hoeveelheid bedrijvigheid, creatieve industrie en kantoren, leidt tot uiteindelijk een minder fors programma aan nieuwe functies. In Fase 2 hebben wij berekend dat het totale oppervlak aan functies (huidig en nieuw) afgerond circa 2.000.000 m² bvo zou

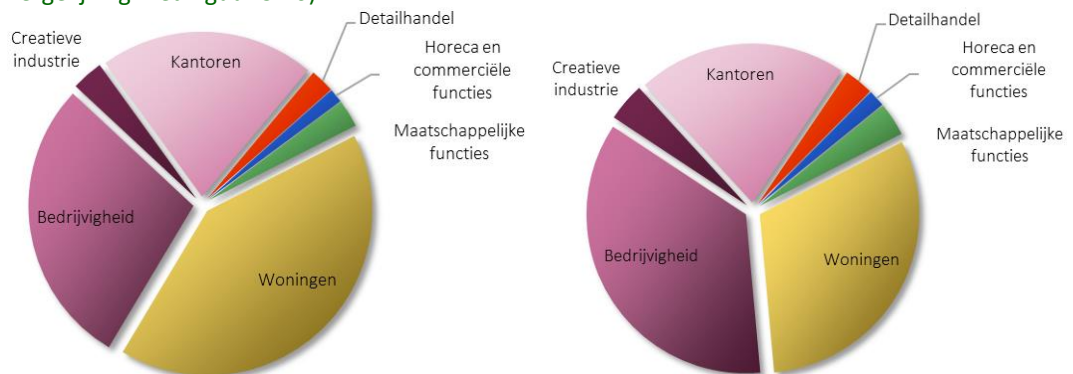
bedragen, ofwel ca. 8.257.000 m³ aan bouwvolume. Met de aanscherping zoals die nu is doorgevoerd, komt dit lager uit: in totaal circa 1.575.000 m² bvo ofwel circa 6.410.000 m³ aan functies (huidig en nieuw). Dit is een vermindering van circa 20%. In de onderstaande figuur is de bandbreedte (in volume) nogmaals weergegeven; deze figuur is te vergelijken met [Figuur 5.9](#).



Figuur 5.11 – Bandbreedte minimale en maximale toegestane bouwvolume (blauw), en indicatie benodigd volume totaal toegestane activiteiten (rood). In paars de indicatie van het volume van huidige activiteiten.

Dit leidt ook tot een lagere verwachte verkeersgeneratie: daar waar deze in Fase 2 is ingeschat op circa 103.000 – 160.000 motorvoertuigen per etmaal, komen we nu uit op circa 75.000 – 131.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is nog steeds erg fors, maar de opgenomen regels over toegestane verkeersbelasting van de wegen en kruispunten, die ook al in het Ontwerp Omgevingsplan waren opgenomen, maken dat de toename in verkeer (en daarmee ook milieueffecten vanuit verkeer) al wordt begrensd. De conclusies uit Fase 2 van deze botsproef zijn dan ook nog steeds onverkort van toepassing, met dien verstande dat het 'worst case scenario' nu 'minder worst case' is ingeschat.

Ook maakt de aanscherping, dat de verhouding tussen wonen, bedrijvigheid, kantoor en overige functies nog meer in verhouding komt te staan, waardoor de karakteristieken van een gemengd woon-werkgebied beter zijn ingezet vanuit programmatisch oogpunt (zie onderstaande figuur ter vergelijking met [Figuur 5.10](#)).



Figuur 5.12 – Verdeling maximale programma: in m² bvo (links), m³ (rechts).

6 Botsproef 3 – fasering

6.1 Inleiding

De Binckhorst wordt op organische wijze getransformeerd tot een hoogstedelijk, duurzaam en gemengd woon- en werkgebied. Een organische ontwikkeling houdt in dat de voorgenomen transformatie niet binnen enkele jaren gerealiseerd zal zijn en dat initiatieven vooral uit de markt moeten komen. Beoogd wordt om de transformatie binnen een periode van ca. 20 jaar tot stand te brengen. Gedurende deze periode zullen op verschillende locaties binnen het gebied functies wijzigen, oude functies en bijbehorende bebouwing verdwijnen en nieuwe gebouwen met nieuwe activiteiten verrijzen. Om de beoogde transformatie van de Binckhorst vorm te geven, zijn ambities geformuleerd in vier pijlers (zie ook hoofdstuk 2). Voor de verschillende pijlers heeft de fasering van de transformatie een andere betekenis. Derhalve zijn de ambities uit het OER in deze botsproef uitgesplitst over de vier pijlers. Ook zijn de pijlers in samenhang benaderd.

Uiteraard is op moment van dit schrijven (1^e helft 2017) nog niet exact te voorzien wanneer alle elementen van de beoogde transformatie daadwerkelijk worden uitgevoerd. Derhalve is in dit hoofdstuk aan de verschillende elementen een geschatte fasering gekoppeld. Dit is een fasering die is gebaseerd op de waarschijnlijkheid dat een aspect van de transformatie op korte, middel-lange of lange termijn kan worden uitgevoerd. Op basis van de verwachte (en voor zover van toepassing: de vastgestelde) fasering is in deze botsproef per pijler beschreven welke (on)mogelijkheden er zijn in de tijd: zal een ontwikkeling op korte of juist lange termijn plaats vinden, en waar? Of is dit volledig afhankelijk van initiatieven uit de markt en kun je hier op voorhand geen inschatting voor maken? Tevens is gekeken of het Omgevingsplan voorwaarden of uitgangspunten stelt in de fasering, of dat dit juist niet is vastgelegd in regels.

Bijzonder aandachtspunt in de fasering is de fasering van initiatieven ten opzichte van elkaar. Met name voor gevoelige functies (zoals woningen) speelt dit een rol, zo kan een woningontwikkeling profijt hebben van afschermdende werking door gebouwen op het naastgelegen perceel. In de tijd gezien is het van belang om dan ook verder te kijken dan 'het eerste initiatief': wat gebeurt er als die afschermdende gebouwen worden gesloopt? In deze botsproef is dan ook aandacht besteed aan dergelijke situaties en de wijze waarop het Omgevingsplan hierin iets wel of juist niet regelt. In de onderlinge samenhang wordt hier nader op in gegaan.

6.2 Resultaten Fase 1

6.2.1 *Stadsentree met regionale oriëntatie*

In de ambities in het omgevingseffectrapport (OER) is beschreven dat de Binckhorst door de ligging van het gebied nabij het centrum en goede aansluitingen op diverse verkeersstromen de komende jaren kan uitgroeien tot een ware stadsentree met een sterke regionale kracht. Hier dragen zowel de realisatie van de Rotterdamsebaan als een nieuwe HOV-verbinding aan bij. Ook voor lokaal verkeer en voor langzaam verkeer zullen meer ruimte en kwalitatief goede oplossingen worden gerealiseerd. Deze verbindingen en verkeersfuncties zijn van groot belang voor een succesvolle ontwikkeling tot een hoogstedelijk gemengd woon-werkgebied. Binnen deze ambities is onderscheid te maken in ambities voor de aanpassing van de infrastructuur en ambities voor

de uitstraling als stadsentree. De aanpassing van de hoofdinfrastructuur zal primair een taak voor de gemeente zijn. Het bereiken van de gewenste uitstraling zal vormgegeven moeten worden middels de diverse initiatieven die in het gebied zullen komen; hierin is een wisselwerking en samenwerking tussen gemeente en marktpartijen nodig.

De Rotterdamsebaan wordt de komende jaren aangelegd, de eerste werkzaamheden zijn hiervoor reeds gestart. Medio 2020 moet de Rotterdamsebaan volgens planning gereed zijn. De aanleg van de HOV-verbinding is nog niet gestart. De gemeente benoemt in het Omgevingsplan de duidelijke ambitie om de HOV-verbinding vorm te geven, maar er is nog geen planning vastgesteld voor realisatie; dit is mede afhankelijk van de diverse ontwikkelingen die mogelijk plaats zullen vinden in het gebied. Het is dan ook de verwachting dat de HOV-verbinding over 10 tot 20 jaar gerealiseerd zal worden.

Het moment van inrichting van de buitenruimte ten behoeve van lokaal verkeer en langzaam verkeer zal per deelgebied verschillen. Daar waar herontwikkeling op de korte termijn wordt beoogd kan de nabij gelegen openbare ruimte ook op korte termijn opnieuw worden ingericht. Een voorbeeld hiervan is de herinrichting van de kades langs de Trekvlies en de diverse havens in het gebied. Op het terrein van de Gasfabriek zal echter naar verwachting pas herinrichting plaatsvinden na vertrek van de aanwezige bedrijven zoals de afvaloverslag.

De realisatie van de ambities binnen de pijler Stadsentree met regionale oriëntatie zijn primair een taak voor de gemeente als het gaat om hoofdinfrastructuur; lokale infrastructuur en de gewenste stedelijke uitstraling zal ontwikkeld moeten gaan worden in samenwerking tussen gemeente en marktpartijen en is dan ook meer volgend aan de realisatie van nieuwe functies in het gebied. In de onderstaande afbeelding is een kaart van het gebied opgenomen, waarin is aangegeven hoe de fasering binnen deze pijler globaal zal verlopen.



Figuur 6.1 – Fasering van de te realiseren ambities binnen de pijler Stadsentree met regionale oriëntatie

6.2.2 Economische factor van betekenis

Om de werkgelegenheid in de stad te garanderen wordt ingezet op creatieve en innovatieve en/of ambachtelijke bedrijvigheid. Beoogd wordt om in de Binckhorst juist deze ondernemers ruimte te bieden zodat de rol van het gebied als krachtige economische motor van de stad, nog voornamer kan worden.

Op dit moment is de Binckhorst voornamelijk in gebruik als monofunctioneel bedrijventerrein. Dit betekent dat het vestigen van nieuwe bedrijvigheid op diverse locaties op korte termijn mogelijk is. Er zijn immers nauwelijks gevoelige functies in het gebied aanwezig die hierbij 'hinderend' functioneren door beperkingen op te leggen aan bedrijvigheid die zich wil vestigen. Wel zal bij de vestiging van nieuwe bedrijvigheid rekening moeten worden gehouden met de ambities voor het realiseren van woningen. Het karakter van de bedrijvigheid zal in de komende jaren wel wijzigen: nu zijn er nog enkele zware bedrijven met een hoge milieucategorie gevestigd; deze blijven gehandhaafd in het Omgevingsplan, maar gezien de ontwikkelpotentie is het mogelijk dat er op termijn vanuit de markt andere functies voor deze plekken worden voorgesteld. Ook zal de meer laagwaardige bedrijvigheid, die nu veel aanwezig is, langzaam kunnen veranderen naar hoogwaardige bedrijvigheid (ook dit is afhankelijk van de marktinitiatieven). Er is op voorhand geen concrete inschatting te maken van de snelheid waarmee deze transformatie zal gaan plaats vinden. Dit is grotendeels afhankelijk van initiatieven uit de markt en de mate waarin huidige bedrijvigheid zich in de toekomst voort zet.

Voor enkele deelgebieden geldt dat het primaat ook in de toekomst bij de functie bedrijvigheid dient te blijven liggen. Voorbeelden hiervan zijn het overgrote deel van het Gasfabriekterrein en de Spoorboogzone. In beide deelgebieden kunnen zich op korte termijn bedrijven vestigen. Ook in de gebieden rond de Binckhorsthaven ligt het accent op bedrijvigheid; langs de Maanweg wordt in de ambities echter ingezet op een primaat voor wonen. In de regels is afdoende geborgd dat grote en zware bedrijvigheid zich in de toekomst niet meer kan vestigen (zie ook hoofdstuk 4). In de Trekvliefzone wordt ingezet op een primaat voor wonen; bedrijvigheid is hier goed mogelijk, mits het gaat om kleinschalige lichte bedrijvigheid (max milieucategorie 2), die goed mengt met de woonfunctie.

De fasering van de transformatie binnen deze pijler, van huidig (meer monofunctioneel) bedrijventerrein naar hoogstedelijk gemengd en duurzaam gebied, is vooral afhankelijk van initiatieven uit de markt. Binnen het totale plangebied zijn er geen locaties waar deze nieuwe bedrijvigheid niet kan landen, dus binnen de gehele functie 'Transformatiegebied' is de gewenste transformatie naar de toegestane bedrijvigheid (zie botsproef 1) mogelijk. Omdat de gebiedstransformatie op organische wijze zal plaats vinden, kunnen initiatieven voor werken dus op verschillende plekken landen; er is geen ruimtelijke fasering zoals vaak gebruikt wordt in meer traditionele gebiedsontwikkelingen.

Wanneer op welke plek initiatieven voor nieuwe bedrijvigheid zullen gaan landen, is met name afhankelijk van het huidige grondgebruik en de huidige grondpositie. Gronden die nu braak liggen kunnen snel worden ontwikkeld, terwijl percelen of gebouwen die nog actief in gebruik zijn en waar recent investeringen zijn gedaan, vermoedelijk nog meerdere jaren in de huidige staat blijven. In de onderstaande figuur is deze 'fasering' voor het gebied weergegeven; de figuur betekent in basis dat overal in het gebied vanaf vigerend Omgevingsplan initiatieven ontplooid kunnen gaan worden. Naarmate de transformatie van het gebied vordert en er woningen of andere

gevoelige functies in het gebied gerealiseerd gaan worden, zullen deze gevoelige functies op lokaal niveau mogelijk beperkend zijn voor nieuwe bedrijvigheid; er moet dan rekening gehouden worden met hinderafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies. Dit is op voorhand niet op kaart aan te geven.

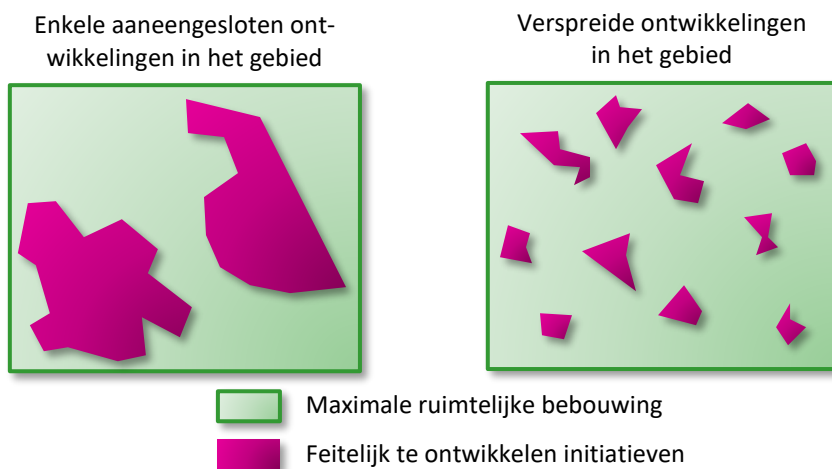


Figuur 6.2 – Fasering van de te realiseren ambities binnen de pijler Economische factor van betekenis

Belangrijk aandachtspunt is wel de totale ontwikkelpotentie voor bedrijvigheid, in combinatie met de fasering. In botsproef 2 is geconstateerd dat er in potentie een fors bouwvolume is toegestaan via het Omgevingsplan, waarbij bedrijvigheid een van de weinige activiteiten is die niet is begrensd in oppervlak. Als gevolg hiervan zal het bouwvolume, zeker als de maximale bouwmogelijkheden worden opgezocht, voor ca. 80-90% bestaan uit bedrijvigheid. In botsproef 2 hebben wij ook geconstateerd dat het maximale toegestane bouwvolume leidt tot een dusdanig groot programma, dat de verkeersafwikkeling sterk in het geding komt. In botsproef 5 wordt dit nader uitgewerkt, maar een belangrijke conclusie voor de fasering is dat dit er toe kan gaan leiden dat op een gegeven moment nieuwe initiatieven niet meer mogelijk zijn omdat het verkeer niet afgevoerd kan worden, terwijl de maximale ruimtelijke bebouwing van het gebied (bij lange na) nog niet is ingevuld. Dit kan leiden tot 2 typen ruimtelijke effecten:

- Grote aaneengesloten gebieden worden niet getransformeerd omdat er geen verkeersruimte meer is voor nieuwe initiatieven, of;
- Verspreid over het gehele gebied zijn initiatieven ontwikkeld, maar in tussengelegen ruimten kan niets meer ontwikkeld worden vanwege de verkeersruimte.

Dit zijn twee uitersten, uiteraard is een mengvorm van beide typen effecten ook goed mogelijk. In de onderstaande figuur is dit schematisch weergegeven. Vanuit het principe van organische ontwikkeling en de huidige regels in het Omgevingsplan is hier niet op te sturen.



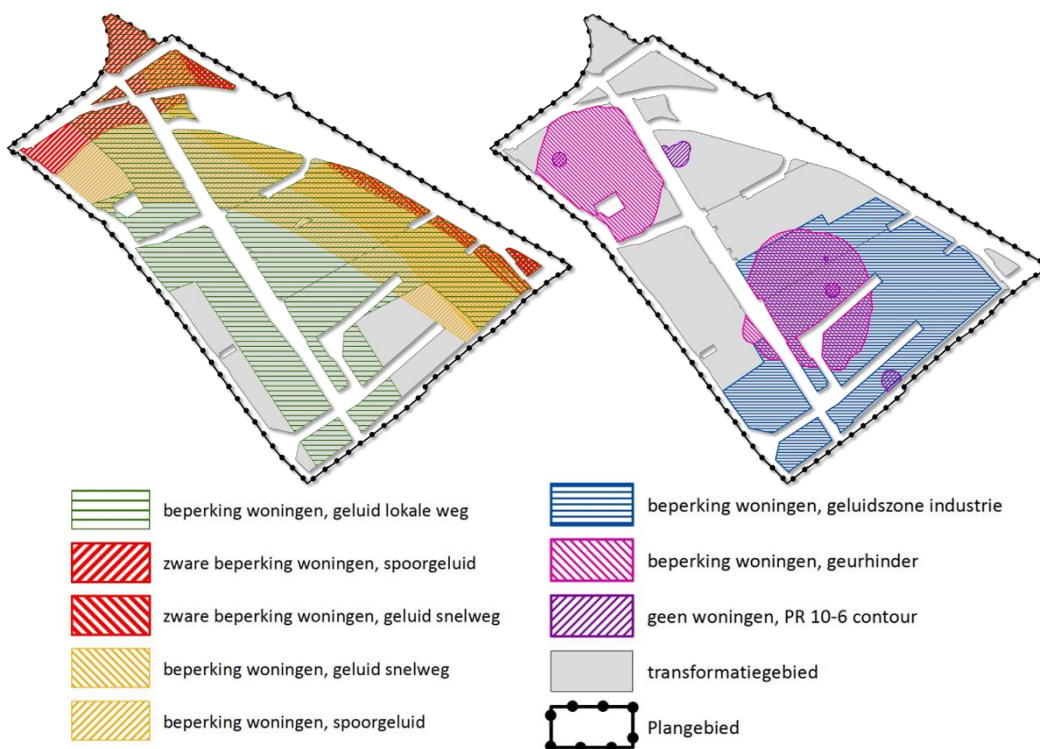
Figuur 6.3 – Twee typen effecten door 'gedeeltelijke ontwikkeling'.

6.2.3 Uitdagend karakteristiek woongebied

Om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente Den Haag en om een gemengd woon-werkgebied in de Binckhorst te realiseren, wordt de komende jaren ingezet op de realisatie van ca. 5.000 woningen in de Binckhorst. Er worden diverse woonconcepten en woningtypen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door zorg te dragen voor kwaliteit van de buitenruimte. Met het toevoegen van deze woningen in het gewenste woon- en leefklimaat zal de gewenste hoogstedelijke gemengde woon- en werkomgeving bereikt moeten worden.

In tegenstelling tot de bedrijvigheid, die in principe overall in het gebied 'snel' gerealiseerd zou kunnen worden, gelden voor de nieuwe woningen beperkingen in de ontwikkelpotentie. Dit komt vooral door de aanwezigheid van milieuhinder vanuit de bestaande bedrijvigheid en geluidsbelasting door de aanwezigheid van wegen en spoorwegen in en rondom het gebied; voor woningen gelden strengere immissie-eisen dan voor bedrijvigheid. Dit betekent dat op veel plekken in het gebied de milieuemissie (of -immissie) teruggedrongen moet worden, voordat woningen gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 6.4 illustreert de potentiële beperkingen voor woningbouw. In deze figuur is aangegeven welke milieuocontouren er momenteel bekend zijn in het gebied en zijn opgenomen in het GIS-systeem. Het gaat hier om geluid vanuit de spoorweg, de snelweg, lokale wegen en het gezoneerde industrieterrein, om externe veiligheid en om geurhinder. Er is onderscheid gemaakt tussen zware belasting (rood, dit betekent dat woningen in principe niet mogelijk zijn, tenzij zware bouwkundige maatregelen worden getroffen) en lichtere belasting (met name geur en geluid; woningbouw is hier onder voorwaarden mogelijk, bijvoorbeeld met mitigerende maatregelen en/of saldering). Er is slechts een beperkt gebied aan de Trekvluit dat niet belast is. Belangrijk is om te beseffen dat de milieuhinder van de diverse bestaande bedrijven hierin nog niet is meegenomen, voor zover deze niet in het getoetste GIS-systeem is opgenomen.



Figuur 6.4 – Huidige milieu-aandachtspunten voor woningbouw: geluid (verkeer en industrie), geur en externe veiligheid zoals opgenomen in het GIS-systeem. 'Zware' beperking t.a.v. geluid betekent: hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor spoor en snelweg. 'Beperking' door geluid betekent: hoger dan voorkeurswaarde. Bij lokale wegen is de geluidszone (geen geluidscontouren) weergegeven.

Doordat in de regels van het Omgevingsplan voorwaarden zijn gesteld aan activiteiten (bijvoorbeeld maximaal toegelaten gecumuleerde geluidsbelasting op woningen) is enige flexibiliteit en nuancering t.a.v. de in Figuur 6.4 weergegeven milieuhinder mogelijk. Zo is de toegelaten gecumuleerde geluidsbelasting voor woningen buiten de Trekvlietzone dusdanig ruim, dat er wel mogelijkheden zijn: alleen in de 'rode' gebieden in de figuur is woningbouw zonder afscherpende maatregelen niet mogelijk. De milieubelasting binnen het gebied geeft wel aan, dat er in sommige delen van het plan extra opgaven liggen, om te kunnen voldoen aan alle milieunormen (en daarmee aan de regels).

De milieubeperkingen zijn echter niet leidend in de fasering van de woningontwikkeling in de Binckhorst. Immers: middels ontwerpogaven of nadere maatregelen is milieuhinder goed terug te dringen. Er kan wel worden geconcludeerd, dat naarmate een locatie meer milieubelast is (vanuit meerdere bronnen), de ontwikkelopgave complexer wordt en een ontwikkeling met woningen waarschijnlijk pas later of niet zal plaatsvinden (zeker in combinatie met milieubelasting vanuit huidige bedrijven, die in de toekomst wellicht verdwenen zijn).

Het meest kansrijke deelgebied voor woningbouw in de eerstkomende tien jaar is de Trekvlietzone, nabij de Trekvliet (de Waterfrontzone). Hier is de hinder door omliggende bedrijven en wegen beperkt. In het overige deel van de Trekvlietzone is sprake van vooral geluidsoverlast vanuit

wegen; in het zuidelijke deel vanuit bedrijvigheid (geluidszone industrie). De kans is zeer aannemelijk dat eerst maatregelen genomen moeten worden om deze geluidsbelasting terug te dringen, voordat woningbouw mogelijk is binnen de regels van het Omgevingsplan (met saldering en monitoring is wel enige flexibiliteit aan te brengen). In een deel van de Trekvlizone, het zuidelijk deel, is naast geluidsoverlast door de wegen ook sprake van een geluidszone door aanwezige bedrijven op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid; vanwege deze geluidszone zijn woningbouwontwikkelingen op korte termijn minder waarschijnlijk, tenzij (bijv. via saldering) passende maatregelen genomen worden (nb. dit betekent niet dat er op korte termijn geen initiatieven kunnen komen; de concrete initiatieven voor SDU, Van Klingeren en het Maanplein tonen aan dat er vanuit de markt juist wel interesse is). Voor de Trekvlizone wordt momenteel al gewerkt aan concrete plannen voor ontwikkeling van woningbouw; dit versterkt de mogelijkheden voor ontwikkeling op korte termijn.

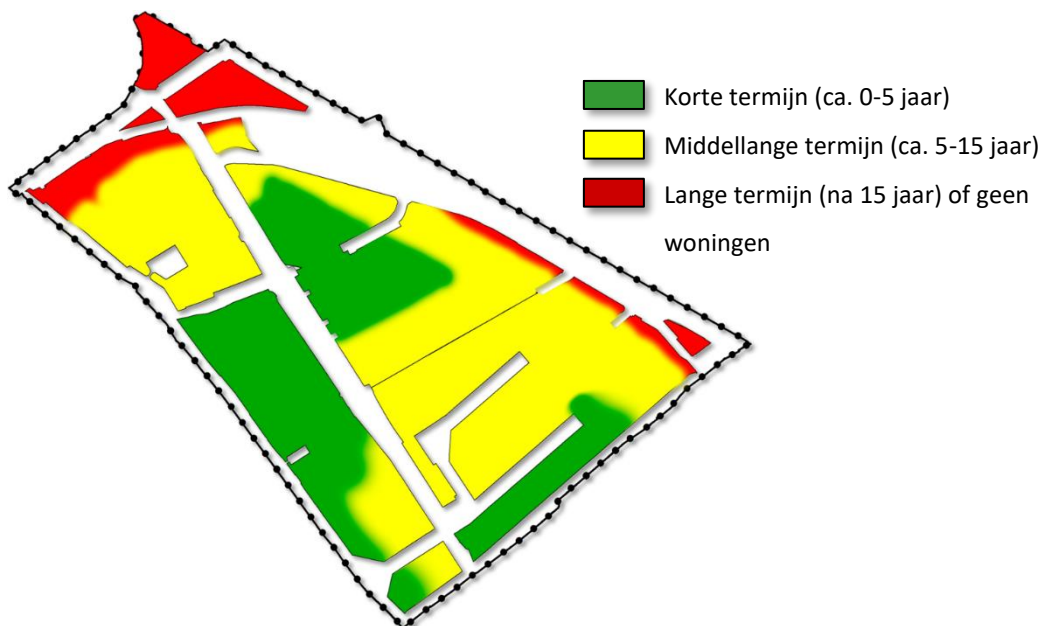
Langs een deel van de Maanweg en in delen van de Spoorwegboogzone en Begraafplaatszone is er voor zover bekend relatief weinig milieubelasting (hierbij is bestaande bedrijvigheid niet meegenomen omdat hier op dit moment geen inzicht in is). Als hier ontwikkelingen voor woningen plaats vinden, dan is het waarschijnlijk mogelijk om dit op kortere termijn (ca. 5 – 10 jaar) te realiseren (dit hangt vooral af van de bestaande aanwezige bedrijvigheid en eventuele hinder hiervan op gevoelige functies).

Er zijn ook gebieden die juist zeer zwaar milieubelast zijn, met name door de snelweg en het spoor. Vanwege de forse geluidsbelasting, die hoger ligt dan maximaal toelaatbaar, is het onwaarschijnlijk dat hier woningen ontwikkeld gaan worden; mocht dit wel gebeuren dan kan dit alleen met veel hinderreducerende maatregelen en waarschijnlijk pas op lange termijn (na 15 jaar).

In het grootste deel van het Gasfabriekterrein, de Begraafplaatszone en de Binckhorsthaven is sprake van een aanzienlijke milieubelasting, waarbij bestaande bedrijven nog niet zijn meegenomen. Woningbouw kan hier in de toekomst komen, maar dan moeten eerst maatregelen genomen worden. Bijvoorbeeld het (laten) stoppen van hinderlijke bedrijvigheid (afvaloverslag, evt. betoncentrale). Ook zal bij woningbouwinitiatieven goed gekeken moeten worden naar de geluidsbelasting vanuit (snel)wegen en spoor; met mitigerende maatregelen of met saldering zijn hier mogelijkheden voor. De ontwikkeling van woningbouw in deze gebieden zal met name afhangen van het tempo waarin hinderlijke bedrijven stoppen; daarom wordt hier voorzien in een geleidelijke ontwikkeling over circa 5 tot 15 jaar.

Al met al leidt dit tot een globale zonering van mogelijke fasering voor woningen, en daarmee voor de ambitie om te komen tot een uitdagend karakteristiek woongebied. In de onderstaande figuur is dit weergegeven – er is, zoals aangegeven, in deze figuur geen rekening gehouden met milieuhinder vanuit de bestaande bedrijven die niet in het GIS-systeem is opgenomen; deze bestaande bedrijven kunnen onderstaand plaatje nog fors beïnvloeden.

Daarnaast is de ‘globale fasering’ voor woningbouw in grote mate afhankelijk van marktinitiatieven en derhalve van grondeigendommen. Dit blijkt bijvoorbeeld duidelijk uit de nu reeds concrete initiatieven voor o.a. Van Klingeren, het SDU terrein en het Maanplein: hier zijn concrete plannen voor woningbouwontwikkeling terwijl deze plekken in Figuur 6.5 op middellange termijn voorzien zijn. Dit toont aan dat de ontwikkelpotentie zeker niet alleen van de milieubelasting van het gebied af hangt.



Figuur 6.5 – Globale fasering woningbouw, op basis van ontwikkelpotentie en (bekende) milieubelasting.

6.2.4 Proeftuin voor duurzaamheid & vergroening

Omdat Den Haag in 2040 een klimaatneutrale stad moet zijn en omdat in de Binckhorst gewerkt gaat worden met saldering, is er ruimte voor hoge duurzaamheidsambities op het gebied van o.a. energie, de buitenruimte, grondstofstromen en specifieke vormen van werkgelegenheid.

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat om woningen in het gebied te kunnen realiseren, de milieubelasting op veel plekken terug moet worden gebracht. Het realiseren van woningen betreft een belangrijke ambitie binnen de totale visie voor de Binckhorst. Parallel aan het 'invullen' van deze ambitie zal dan ook gelijk de milieubelasting op veel plekken teruggebracht moeten worden. Dit leidt tot een verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteit in het gebied.

Ook kan op korte termijn worden gestart met de realisatie van de gewenste groenstructuren in het gebied. De groene long die de zone rondom de begraafplaats betreft en de locatie waar de woningen aan de Vestaweg zijn gesloopt zal worden uitgebreid aan de overkant van de Binckhorstlaan. Hier worden de bedrijfspanden in de tuin van Kasteel Binckhorst gesloopt. Deze groene long heeft een belangrijke, gebiedsdekkende functie. Het is dan ook wenselijk om op korte termijn de verbetering van deze groenkwaliteiten te concretiseren en te realiseren. Het Omgevingsplan stelt hier echter geen specifieke regels voor; tevens zijn deze 'groene kwaliteiten' niet uitgewerkt in het Omgevingsplan.

Voldoen aan de duurzaamheidsvraag is een continu proces dat gelijktijdig met de transformatie van het gebied zal worden ingevuld. Hierdoor is het vervullen van de ambities t.a.v. duurzaamheid geen separaat proces, maar direct gekoppeld aan de ontwikkelingen en initiatieven die in het gebied in de komende jaren van de grond komen. Dit betekent ook, dat deze pijler geen 'eigen' fasering heeft; de fasering hangt af van het realiseren van de nieuwe functies, dus van de

fasering die voor de overige drie pijlers in de komende jaren zal gaan lopen. Specifieke initiatieven die primair zijn gericht op duurzaamheid, bijvoorbeeld een duurzame energieopwekking, zijn niet automatisch gekoppeld aan de fasering van andere initiatieven. Zowel in ambities als in regels is hier echter niet concreet op in gegaan, dus is er op voorhand geen vastgelegde fasering.

6.2.5 *Onderlinge samenhang*

In de vorige paragrafen is geconstateerd dat de fasering in ontwikkelingen binnen de vier pijlers een eigen dynamiek kennen. De fasering binnen de pijler Stadentree met regionale betekenis wordt ten aanzien van de belangrijke infrastructuur vooral vorm gegeven door de planning van de Rotterdamsebaan (planning is concreet) en voor andere toekomstige belangrijke infrastructuurele werken (planning is nog niet concreet). Binnen de economische ambities zijn er vanuit het Omgevingsplan weinig beperkingen; ontwikkeling zou snel kunnen plaats vinden, maar dit is afhankelijk van initiatieven uit de markt. De fasering van woningbouwontwikkelingen is juist gebonden aan de (afwezigheid van) milieubelasting in het gebied en kent daardoor waarschijnlijk een langere doorlooptijd dan bedrijven. De ambities t.a.v. duurzaamheid en vergroening zijn juist weer volgend aan de snelheid en fasering binnen de overige drie pijlers.

De realisatie van de ambities voor wonen en werken kunnen uit de pas gaan lopen, waardoor er een situatie kan ontstaan dat er wellicht geen sprake meer is van een gemengd woon-werkgebied: door de beperkingen voor woningbouw en de ruime mogelijkheden voor bedrijven kan het zijn dat het accent in het gebied erg op 'werken' komt te liggen. De 'scheve verhouding' tussen wonen en werken binnen de maximale mogelijkheden (zie botsproef 2) kan dit versterken. Het Omgevingsplan biedt momenteel geen regels om een gelijk oplopende fasering te kunnen garanderen. Dit is inherent aan de organische transformatie, waardoor initiatieven vooral uit de markt moeten komen.

Met de komst van de nieuwe functies in het gebied, met name woningbouw, zal behoefte ontstaan aan voorzieningen in de nabijheid van de woningen. Dit zijn voorzieningen in de breedste zin van het woord: winkels, sport, recreatie, cultuur, etc. Met name in de plint langs de Binckhorstlaan is op de eerste bouwlagen ruimte voorzien voor economische functies en voorzieningen. De ontwikkelruimte voor nieuwe voorzieningen is echter duidelijk begrensd en beperkt in het Omgevingsplan, terwijl voorzieningen essentieel zijn om te komen tot een aantrekkelijk woongebied en een goed functionerende hoogwaardige werkomgeving. Op termijn kan dit leiden tot een tekort aan voorzieningen, maar voor de komende jaren zouden tijdelijke functies in dit geval goed kunnen voorzien in de behoefte. Botsproef 4 gaat hier verder op in (zie hoofdstuk 7).

De keuze voor organische ontwikkeling heeft geresulteerd in een maximale flexibiliteit in mogelijkheden. Er is daarom ook geen (onnodige) fasering vastgelegd: de regels zien toe op wat wel en niet (en onder welke voorwaarden) mag, zonder dat rekening wordt gehouden met enige fasering. Dit maakt het Omgevingsplan robuust in de toekomst: er is geen afhankelijkheid van fasering in de transformatie van de ontwikkeling, waardoor de 'marktvraag' (die weer afhankelijk zal zijn van de economische conjunctuur) bepaalt hoe snel ontwikkeld zal gaan worden. Dit leidt ertoe dat de transformatie geen 'harde einddatum' kent; de regels zijn er op toegespitst om tijds- onafhankelijk de gewenste voorwaarden te stellen.

Onderlinge fasering en volgordelijkheid bij initiatieven

Het is ook belangrijk om te onderzoeken hoe volgordelijkheid een rol kan spelen in het mogelijk maken van initiatieven. Het gaat hier dan niet zozeer om fasering van initiatieven als onderdeel van de transformatie van huidig naar nieuw gebied, maar om fasering tussen initiatieven onderling. Dit is aan de hand van onderstaand voorbeeld goed uit te leggen.

Voor woningen gelden (vanuit het Omgevingsplan) beperkingen voor de geluidsbelasting. Zo mag een woning in de Trekvlietzone gecumuleerd niet meer dan 55 dB belast zijn. Vanuit de Binckhorstlaan (met forse verkeersintensiteiten) zal er een forse geluidsproductie zijn. Dit betekent, dat een woning nabij de Binckhorstlaan vermoedelijk al meer dan 55 dB belast zal zijn. Komt er een initiatief voor woningen nabij de Binckhorstlaan, dan zal dit initiatief niet of lastig mogelijk zijn, vanwege deze geluidsbelasting. Als er echter al een ander gebouw (bijvoorbeeld met bedrijvigheid) is gerealiseerd, die de geluidsbelasting tegen houdt, dan zal diezelfde woning veel minder geluidsbelast zijn vanuit de Binckhorstlaan; de woningen zijn dan wel mogelijk. Maar wat als vervolgens het tussengelegen gebouw gesloopt wordt? Dan is er geen afscherpende werking meer en worden de woningen alsnog te veel belast. Hoe ga je hier mee om?

Deze onderlinge fasering is van belang op het moment dat functies of gebouwen een afscherpende werking voor andere functies verzorgen. Dit kan gaan om geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, wind etc. Met name gevoelige functies (in dit geval primair woningen) kunnen baat hebben bij afscherpende werking.

In de regels zijn algemene randvoorwaarden bepaald, die gelden voor alle activiteiten. Deze algemene randvoorwaarden borgen dat de milieu- en omgevingsbelasting binnen de toegestane normen blijven. De activiteit 'slopen' is toegestaan, maar er zijn in de regels geen specifieke voorwaarden gesteld aan deze activiteit. Het is dan ook de vraag in hoeverre er bij een sloopvergunning of -melding wordt getoetst aan de algemene randvoorwaarden uit het Omgevingsplan. Het is mogelijk om hierover specifieke regels op te nemen, vergelijkbaar met het oude aanlegvergunningstelsel in een bestemmingsplan.

In de gevallen dat sloop plaats vindt om vervangende nieuwbouw te realiseren, of er vindt sloop t.b.v. verbouwing plaats, dan zal er in ieder geval sprake zijn van een toets aan het Omgevingsplan voor de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Ook in deze situaties is het specifiek borgen van de algemene voorwaarden voor sloop echter aan te raden.

6.3 Conclusies en aanbevelingen Fase 1

In deze botsproef is gekeken naar de mogelijke fasering van de transformatie van de Binckhorst. Geconcludeerd wordt dat de fasering van projecten, initiatieven en ontwikkelingen binnen de pijlers Stadsentree, economie en wonen een eigen dynamiek kunnen en zullen kennen. Dit leidt niet automatisch tot het 'uit de pas lopen' van de transformatie, maar kan er wel toe leiden dat bedrijvigheid sneller wordt ontwikkeld dan woningbouw. In combinatie met het feit, dat binnen de toegestane maximale mogelijkheden (botsproef 2) is geconstateerd dat voor bedrijvigheid fors meer vloeroppervlak ontwikkeld kan worden dan voor woningen, is het belangrijk te monitoren of er in gedurende de komende jaren/decennia nog steeds sprake is van het gewenste gemengde woon- en werkgebied. In botsproef 5 wordt hier ook op ingegaan.

De realisatie van de ambities binnen de pijler Stadsentree kent op korte termijn een forse impuls door de realisatie van de Rotterdamsebaan. Naar gelang de ontwikkeling van de nieuwe woon- en werkfuncties zal de gemeente (als primair verantwoordelijke) ook in de komende jaren haar plannen voor de lokale infrastructuur en het wenselijke HOV-stelsel moeten gaan uitwerken. De ontwikkeling en uitrol hiervan zal gelijk op moeten lopen met de ontwikkeling van de nieuwe woon- en werkfuncties. De stedelijke uitstraling en allure die bij deze pijler hoort, zal vooral gevuld moeten worden vanuit de nieuwe woon- en werkfuncties.

De realisatie van de ambities binnen de pijler Duurzaamheid en vergroening is vooral afhankelijk van wat er op dit vlak wordt gedaan binnen de initiatieven uit de markt. Realisatie van openbaar groen en openbare ruimte zal in de fasering aan moeten sluiten op de initiatieven. Dit kan op twee manieren: volgend aan initiatieven, om een gebied af te ronden, of vooruitlopend op initiatieven, om een transformatie te activeren.

Aandachtspunt is het creëren van een voldoende voorzieningenniveau in het gebied. Middels tijdelijke functies van maximaal 10 jaar (zie ook botsproef 4) zal het mogelijk zijn om gedurende het 'transformatieproces' te kunnen voorzien in het juiste niveau, gewenst bij een hoogstedelijk gemengd woon- en werkmilieu, maar op langere termijn (ca. na 15 jaar) wordt hier een knelpunt voorzien.

Het Omgevingsplan biedt momenteel geen directe regels om te sturen in de fasering. De voorwaarden die worden gesteld ten aanzien van bijvoorbeeld geluid en andere milieueisen voor woningen, maken wel dat de realisatie van woningen naar verwachting langzamer zal gaan lopen dan de realisatie van nieuwe bedrijven. Dit is echter een direct gevolg van het feit dat voor woningen (en andere gevoelige functies) strengere eisen gelden dan voor bedrijvigheid. Vanuit het Omgevingsplan is sturing hierop niet mogelijk. Om te voorkomen dat de realisatie van wonen en werken onderling uit de pas gaat lopen, kan overwogen worden om een regel op te nemen die verplicht stelt dat de ontwikkeling van werkvolume gelijk op moet gaan met de ontwikkeling van woonvolume. Aan de andere kant gaat het Omgevingsplan hiermee sterk sturen in initiatieven uit de markt; vanuit de gedachte van een organische ontwikkeling is het juist de insteek om zo veel mogelijk vrijheid te creëren.

In botsproef 2 is reeds geconstateerd dat het maximaal te realiseren bouwvolume kan leiden tot een grote hoeveelheid aan (met name) werkfuncties. Het is de verwachting dat de verkeersgeneratie die hiermee gepaard gaat, de capaciteit van het onder- en omliggende wegennet fors overschrijdt. Monitoring kan hierin een belangrijke sturende rol gaan spelen (zie ook botsproef 2 en 5). In het kader van de fasering zal het van belang zijn, hoe dit in het Omgevingsplan een plek krijgt. Als het maximale bouwprogramma niet wordt ingeperkt, dan kan het risico ontstaan dat op enig moment het gebied vanuit milieu en verkeer 'vol' zit. Dit kan leiden tot een 'stop op de ontwikkeling', terwijl er stedenbouwkundig juist de wens is om het gebied verder 'af te maken'. Als er niet gestuurd gaat worden op waar wanneer ontwikkeld mag worden, dan ontstaat het risico dat er een mengelmoes ontstaat van getransformeerde en nog niet getransformeerde plekken en percelen. Ook hier geldt echter: dit is wellicht inherent aan de keuze om te gaan voor een organische ontwikkeling.

Het is belangrijk om te beseffen, dat de gemeente in de ontwikkelfasering nog een ander belangrijk instrument in handen heeft: het grondeigendom. Een groot deel van het gebied is in gemeentelijk eigendom (al dan niet belast met erfpacht), waardoor er in het privaatrechtelijke spoor veel

mogelijkheden zijn om te kunnen sturen in de ontwikkeling – ook in de tijd. In botsproef 6 (stuuringsfilosofie) wordt hier nader op ingegaan.

Het ontbreken van fasering(sbepalingen) in de regels is mede een resultante van de keuze voor organische ontwikkeling, waardoor het transformatietempo door de markt bepaald gaat worden. Regels zijn voldoende robuust om gedurende de transformatie én na afronding (wanneer dit ook moge zijn) te kunnen functioneren, om zodoende de gewenste voorwaarden te borgen. De fasering van de transformatie is hiermee direct marktafhankelijk.

Tot slot zien wij een potentiële lacune in de regels, als het gaat om slopen van gebouwen in relatie tot afschermdende werking die gebouwen kunnen hebben. Er gelden algemene randvoorwaarden vanuit de regels, die onder andere de maximaal toegelaten milieu- en omgevingsbelasting regelen. Afschermdende werking richting gevoelige functies kan hierin een belangrijke rol spelen. Er zijn in onze optiek te weinig waarborgen om de afschermdende werking, of andere wijze waarop de normen bereikt kunnen worden, in stand worden gehouden als een afschermdend gebouw gesloopt wordt. Het verdient te aanbeveling om hier separate regels voor op te nemen, zodat het Omgevingsplan hier expliciet in is. Dit kan middels een vergunningplicht voor sloop of via monitoring.

6.4 Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2

Ten aanzien van de fasering / voortgang van ontwikkelingen binnen de vier pijlers zijn er in de aangepaste versie van het Omgevingsplan geen wijzigingen doorgevoerd. De conclusies over fasering uit Fase 1 kunnen dan ook onverkort gehandhaafd worden.

Wel is nader onderzocht of een sloopvergunningstelsel wenselijk is, om het ongewenst verminderen van afschermdende werking tegen te gaan. De kans op voorkomen wordt zeer klein geacht; daarnaast is het met de algemene omgevingsvergunningplicht voor het aanpassen van activiteiten (artikel 4) eventueel mogelijk om voorwaarden te stellen. In onze optiek blijft het potentiële risico van ongewenst wegnemen van afschermdende werking aanwezig, maar in de praktijk zal dit risico zeer beperkt zijn.

6.5 Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 3

Er zijn in het gewijzigde Omgevingsplan geen wijzigingen opgenomen die leiden tot andere uitkomsten in de botsproef Fasering. De resultaten en conclusies uit Fase 1 en Fase 2 zijn dan ook nog steeds actueel en geldig.

7 Botsproef 4 – tijdelijkheid

7.1 Inleiding

De ‘omvorming’ van de Binckhorst naar een hoogstedelijk gemengd woon- en werkgebied is een proces dat een lange doorlooptijd vraagt. Het gebied functioneert nu primair als bedrijventerrein en kent vele eigenaren en gebruikers, waardoor het niet mogelijk is om het gebied grootschalig en met een concreet programma te herontwikkelen (het ‘ontwikkelen op de oude manier’). Mede hierom is er voor gekozen om de omvorming als transformatie vorm te geven. Door uit te gaan van een geleidelijke transformatie, zonder concreet eindbeeld maar met meer abstracte ambities, wordt de markt uitgedaagd om initiatieven te ontplooien, die gezamenlijk gedurende de komende jaren (en wellicht zelfs decennia) zullen leiden tot de nieuwe Binckhorst.

Deze transformatie is in de afgelopen jaren al ingezet, doordat het gebied steeds meer aandacht krijgt vanuit nieuwe ondernemers en de creatieve industrie. Onder andere de Caballerofabriek, Mama Kelly, Junoblok en Bink36 zijn hier goede voorbeelden van. Met behulp van het omgevingsplan wil de gemeente deze transformatie verder faciliteren, zodat zij samen met ondernemers, ontwikkelaars en andere economische en maatschappelijke groepen komt tot de nieuwe gewenste invulling van de Binckhorst.

Een transformatie over langere looptijd, soms ook wel organische ontwikkeling genoemd, vraagt om veel flexibiliteit in het eindbeeld, maar ook gedurende de transformatie. Er is immers geen sprake van een programmagestuurde projectmatige ontwikkeling, maar diverse initiatieven kunnen op verschillende plekken in het gebied en op verschillende momenten ontplooid gaan worden. Gedurende de gehele transitiefase, globaal tot het moment dat ‘de nieuwe Binckhorst af is’, zal er dan ook sprake zijn van een gebied dat in beweging is. Op sommige plekken zullen huidige functies nog lang gehandhaafd blijven, op andere plekken zal een nieuw programma gerealiseerd worden. En dit kunnen best ‘buren’ zijn.

Belangrijk aandachtspunt in een transformatie is wat er gebeurt met gebouwen of plekken, waar de oude functie is gestopt en waar nog geen nieuwe ‘definitieve’ activiteiten ontplooid gaan worden. Immers, dit is een fase in het grondgebruiksproces waar snel sprake kan zijn van leegstand. En leegstand leidt in dit verband snel tot verloedering en verval van een gebouw of een plek, wat leidt tot een verslechtering van het imago en de beleving van het gebied, wat al snel kan leiden tot een forse vermindering van de transformatiepotentie.

Tijdelijke functies kunnen een oplossing bieden voor deze transitiefase. Met tijdelijke functies is het mogelijk om een nuttige invulling te geven aan leegstaande plekken en gebouwen, waarmee levendigheid op een plek vastgehouden kan worden zodat verloedering wordt tegen gegaan. Tijdelijke functies kunnen zelfs positief bijdragen aan een transformatie, bijvoorbeeld door gebiedsgebruikers al te kunnen laten zien hoe het gebied zal gaan worden. Door tijdelijke functies op de juiste plek in te zetten, kan een bijdrage worden geleverd aan de transformatie van de oude naar de nieuwe gebiedsidentiteit; onder andere in gedrag, symboliek, communicatie en beleving van, over en in de Binckhorst.

Tijdelijke functies toestaan: twee sporen

Tijdelijke functies vormen een bijzondere plek in het omgevingsrecht, doordat het mogelijk is om deze toe te staan via twee sporen: via het bestemmingsplan (in dit geval: het omgevingsplan), of via een directe omgevingsvergunning waarin van het bestemmingsplan afgeweken kan worden. Het **eerste spoor** betreft het toestaan van functies binnen de kaders die het omgevingsplan stelt. De wijze waarop dit gebeurt, is analoog aan nieuwe permanente (niet-tijdelijke) functies: een functie moet voldoen aan de voorwaarden uit het omgevingsplan. Of een functie wel of niet tijdelijk is, maakt in principe niet uit – hooguit kan vanwege de tijdelijkheid in sommige gevallen een lichtere eis of lichtere bewijsvoering van toepassing zijn. Het Omgevingsplan is gericht op het toestaan van permanente functies; er zijn geen specifieke regels voor 'binnenplanse' tijdelijke functies opgenomen. In de opzet is uitgangspunt geweest dat het Omgevingsplan gericht dient te zijn op permanente functies; gewenste tijdelijke functies dienen in principe via het tweede spoor vergund te (kunnen) worden. Voor deze 'binnenplanse' vergunningen geldt een plicht: als een initiatief voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan (en overige relevante regels) dan kan een vergunning niet geweigerd worden.

Het **tweede spoor** betreft het toestaan van tijdelijke functies die niet passen in het omgevingsplan, maar die voor maximaal 10 jaar worden gevestigd. De grondslag voor dit spoor ligt in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor): in bijlage II, artikel 4 lid 11 van het Bor (artikel 4 betreft de zogenoemde 'kruimellijst') is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor activiteiten die afwijken van wat er in het omgevingsplan is toegestaan, tot een maximum van 10 jaar. Tijdelijke functies worden hiermee mogelijk, ongeacht of het initiatief past binnen de regels van het Omgevingsplan. Bij de omgevingsvergunning moet wel worden gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (in de nieuwe Omgevingswet wordt dit aangepast in "een goede fysieke leefomgeving"), maar toetsing aan verschillende milieu- en omgevingsaspecten is vaak minder hard en de motivering en bewijslast kan in veel gevallen minder uitgebreid zijn. Voor een omgevingsvergunning binnen dit spoor geldt de 'reguliere' procedure (d.w.z. vergunningverlening binnen 8 weken na aanvraag, geen zienswijzenperiode), waardoor een omgevingsvergunning relatief snel afgegeven kan worden. Bij het afgeven van een omgevingsvergunning in dit tweede spoor heeft de gemeente afwegingsruimte: een omgevingsvergunning kan (gemotiveerd) geweigerd worden als het initiatief niet voldoet aan bijv. regels of beleid. Er is dus geen 'afgifteplicht' zoals binnen het eerste spoor.

Spoor 1: via Omgevingsplan

- Via omgevingsplan toestaan van functies;
- Analoog aan (nieuwe) permanente functies;
- Voldoen aan voorwaarden;
- Afgifte omgevingsvergunning verplicht als het initiatief past.

Spoor 2: via Wabo / Bor (bijlage II artikel 4.11)

- Activiteiten die afwijken van wat er in omgevingsplan is toegestaan;
- Maximum 10 jaar;
- Voldoen aan goede ruimtelijke ordening;
- Afwegingsruimte gemeente in afgifte omgevingsvergunning.

Figuur 7.1 - Samenvatting sporen tijdelijkheid

Overigens is het goed te beseffen dat via de 'kruimellijst' (bijlage II artikel 4 Bor) ook een andere mogelijkheid bestaat om buiten het omgevingsplan een functie toe te staan: artikel 9 bepaalt dat een gebouw een andere functie kan krijgen (en zelfs verbouwd kan worden, mits het bouwoppervlak of het bouwvolume niet vergroot), voor zover het gebouw is gelegen binnen de bebouwde kom. De Binckhorst ligt binnen de bebouwde kom, dus met deze regel is het mogelijk om in een bestaand gebouw een andere functie te huisvesten. Ook hiervoor geldt dat aan goede ruimtelijke ordening moet worden voldaan en dat een 'reguliere' procedure van toepassing is. Een functie is via artikel 9 echter permanent, dus niet (alleen) voor een tijdelijke periode. Een ander groot verschil met artikel 11 is, dat het moet gaan om bestaande gebouwen/bouwwerken en dat er dus geen bouwmogelijkheden worden gecreëerd (nuancing: in combinatie met andere regels binnen de kruimellijst is beperkte uitbreiding, bijv. in de vorm van een bijbehorend bouwwerk wel mogelijk). In de praktijk zal het bij tijdelijke functies in de Binckhorst vooral gaan om toepassing van artikel 4 lid 11; indien relevant zal ook het gebruik van artikel 4 lid 9 worden toegelicht in deze botsproef.

In deze botsproef besteden we met name aandacht aan het tweede spoor. Immers: initiatieven voor tijdelijke functies die binnen het omgevingsplan mogelijk zijn, zijn initiatieven die we graag willen en toestaan in de Binckhorst. De regels uit het Omgevingsplan zijn bedoeld om richting te geven aan de transformatie, zodat de ambities voor de Binckhorst gerealiseerd gaan worden (ongeacht of functies tijdelijk zijn). Uit botsproef 1 is al gebleken dat de regels in het algemeen goed aansluiten op de ambities. Middels het tweede spoor is het echter mogelijk om tijdelijke functies toe te staan die niet passen binnen de regels uit het Omgevingsplan (de gemeente heeft dus afwegingsruimte om een tijdelijke omgevingsvergunning (gemotiveerd) toe te staan of te weigeren). Het is dan de vraag of deze tijdelijke functies kunnen bijdragen aan het realiseren van de ambities. Of, vanuit ander perspectief, of deze tijdelijke functies niet belemmerend werken voor de transformatie van de Binckhorst.

Doel en opzet van deze botsproef

Deze botsproef is bedoeld om in beeld te krijgen of, en zo ja hoe, tijdelijke functies kunnen bijdragen of kunnen belemmeren in het realiseren van de ambities voor de Binckhorst. Het gaat dan om initiatieven voor verschillende typen tijdelijke functies, die mogelijk zouden kunnen komen. Vervolgens is het de vraag hoe gewenste tijdelijke functies kunnen worden gestimuleerd en ongewenste tijdelijke functies tegen gehouden kunnen worden. En welke sturing is er vanuit de gemeente mogelijk en/of nodig?

Om een antwoord te krijgen op de bovenstaande vragen, is deze botsproef opgezet in 3 stappen:

1. Opstellen 'short list' van mogelijke / waarschijnlijke tijdelijke functies. Aan welke activiteiten moeten we aan denken als we het hebben over tijdelijke functies? Hierbij sluiten we aan bij de maatgevende initiatieven, zoals omschreven in hoofdstuk 3. In deze stap onderzoeken we niet alleen het wat, maar ook het waar, wanneer en het hoe: zijn er ruimtelijke beperkingen voor de functies, hoe lang zal een tijdelijke functie kunnen of moeten bestaan en hoe zal een tijdelijke functie tot stand komen?
2. Toets van de tijdelijke functie aan de ambities. Welke tijdelijke functies dragen bij aan het realiseren van de ambities en welke belemmeren de gewenste transformatie?
3. (On)mogelijkheden en wensen voor sturing. Is het nodig en mogelijk om gewenste tijdelijke functies als gemeente actief te stimuleren, te begeleiden of zelf uit te voeren? En hoe kan de gemeente ongewenste tijdelijke functies voorkomen, is het nodig om hier actief op in te zetten?

In de volgende paragraaf is deze botsproef uitgewerkt aan de hand van deze drie stappen.

7.2 Resultaten Fase 1

7.2.1 Mogelijke tijdelijke functies

In hoofdstuk 3 zijn de maatgevende initiatieven omschreven, die we gebruiken in de botsproeven. De maatgevende initiatieven zijn in basis opgezet als permanente functies, maar de lijst kan goed gebruikt worden om de mogelijke tijdelijke functies in beeld te brengen. In deze paragraaf is dit per categorie gedaan, waarna een overzicht is gegeven van de mogelijke tijdelijke functies. Op voorhand is ten aanzien van de mogelijkheden voor tijdelijke functies belangrijk om te beseffen dat ook via spoor 2, dus buiten het omgevingsplan om, een afweging in het kader van goede ruimtelijke ordening gemaakt moet worden. Oftwel: als een omgevingsvergunning wordt verleend voor een tijdelijke functie (max 10 jaar, via artikel 4 lid 11 van bijlage II Bor), of voor een (permanente) functie in een bestaand gebouw (via artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor), dan moet worden aangetoond dat het initiatief wel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het is dus niet mogelijk om via dit spoor bijvoorbeeld wettelijke milieueisen terzijde te schuiven. Een bijzonder aandachtspunt in het kader van de goede ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze zogenoemde 'laddertoets' is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (bro). De laddertoets is echter niet van toepassing op de kruimellijst uit het Bor, dus voor initiatieven die via artikel 4 van het bijlage II Bor worden vergund. De Raad van State heeft dit ook bevestigd (zie onder andere AB-RvS nr. 201502129/1/A1). Dit betekent concreet dat voor functies waarvan het toegestane oppervlak is gemaximeerd in het Omgevingsplan, bijvoorbeeld detailhandel, de mogelijkheid bestaat om toch te vestigen via spoor 2.

De ladder voor duurzame verstedelijk is echter ook opgenomen in de provinciale Verordening ruimte (artikel 2.1.1. van de Verordening). De Verordening ruimte is van toepassing op de motivering van een initiatief als dit wordt gerealiseerd via artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor (dus voor nieuwe functies in bestaande gebouwen, zonder dat het bouwvolume verandert), als het gaat om detailhandel en kantoren binnen stedelijk gebied, en op de bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein De Binckhorst. Ook is de Verordening van toepassing op tijdelijke functies via artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Bor (dit geldt niet voor tijdelijke woningen binnen stedelijk gebied). Kortom: als het gaat om toegestaan programma (mede in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking), dan kan via spoor 2 een initiatief worden toegestaan, maar dan geldt nog wel de toets aan de Verordening ruimte (behalve voor tijdelijke woningen). Spoor 2 is dan ook niet zonder meer geschikt om de begrenzings in toegestaan oppervlak uit het Omgevingsplan 'te omzeilen' bij tijdelijke functies.

Wonen

In de maatgevende initiatieven zijn meerdere typen woningen aangeduid. Voor tijdelijke functies is het niet nodig om onderscheid te maken in de woningtypen; voor wonen als tijdelijke functie is het vooral van belang om te kijken naar het gebouwtype. Er kan in principe onderscheid gemaakt worden in drie typen woongebouwen:

- Nieuw gebouw bouwen, waarin gewoond wordt;
- Tijdelijke demontabele gebouwen (bijv. wooncontainers) die gemakkelijk weer weggehaald kunnen worden;
- Wonen in bestaande panden die eventueel verbouwd worden.

De eerste vorm (nieuw permanent gebouw) komt niet vaak voor bij tijdelijke woningen, omdat de bouwkosten dusdanig hoog zijn dat een lange periode nodig is (veelal 15 tot 20 jaar) om tot een rendabele business case te komen. Vanuit de financiële haalbaarheid is het daarom niet snel mogelijk om tijdelijk wonen in een nieuw te bouwen gebouw toe te staan middels het tweede spoor (maximaal 10 jaar). 'Tijdelijk' wonen in een periode van bijvoorbeeld 20 jaar is wel mogelijk, maar dan valt een dergelijk 'tijdelijk' initiatief binnen de regels van het Omgevingsplan (eerste spoor); het is overigens de vraag of een dergelijke lange periode nog als tijdelijk gezien kan worden.

Wel wordt vaak gewerkt met tijdelijke gebouwen, bijvoorbeeld containerwoningen. Dit zijn 'kant-en-klare' modules die eenvoudig geplaatst en aangesloten kunnen worden. Na een bepaalde periode worden de modules weer verwijderd en veelal op een andere plek ingezet. Tijdelijke woongebouwen worden vaak gebruikt voor studentenhuisvesting, huisvesting van arbeidsmigranten of tijdelijke huisvesting van statushouders.



Figuur 7.2 – Voorbeeld containerwoningen

Ontwikkelaars hebben veel interesse in het bouwen van tijdelijke woongebouwen, met namen gericht op huisvesting van studenten of arbeidsmigranten, zo blijkt uit de analyse van de HIT-initiatieven. Voor deze woonvorm is voor initiatiefnemers een haalbare business

case op te zetten als de verhuurperiode uit gaat van 5 tot 10 jaar, het gaat dan om enkele tientallen tot zelfs enkele honderden bewoners. Tijdelijke demontabele woongebouwen zijn binnen de Binckhorst dan ook mogelijk binnen het tweede spoor.

Tot slot kan er ook een initiatief komen om tijdelijk te wonen binnen bestaande gebouwen. Vaak wordt dit ingezet als een vorm van leegstandsbeheer ('anti-kraak'); gebouwen worden hiertoe niet of tot een minimum verbouwd, om noodzakelijke voorzieningen te hebben (bijv. keuken, douche etc.). In een dergelijk geval is meestal sprake van bewoning van grotere gebouwen door één of enkele bewoners. In een meer verregaande vorm komt het soms voor dat enkele tientallen bewoners gehuisvest worden in een gebouw. De woondoelgroepen die bij deze vorm horen, bestaan met name uit studenten, jongeren en arbeidsmigranten; gezinnen of ouderen kiezen niet vaak voor deze woonvorm. Ook deze vorm is financieel haalbaar in korte periodes, variërend tussen de 1 en 10 jaar. Ook kan via artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Bor (permanent) wonen mogelijk gemaakt worden in bestaande gebouwen, mits het bouwvolume niet vergroot wordt. Wonen binnen bestaande gebouwen is dan ook mogelijk via het tweede spoor.

Resumerend kan gesteld worden dat tijdelijke woonfuncties goed mogelijk zijn in tijdelijke demontabele gebouwen (bijv. containers) en in bestaande gebouwen. Doelgroepen zijn vooral arbeidsmigranten en jongeren (alleenstaand of stellen), in de huidige situatie is er geen tekort aan studentenwoningen in Den Haag. Deze woonvormen kunnen via het tweede spoor, dus buiten het omgevingsplan om, vergund worden. In de integrale afweging voor de omgevingsvergunning t.a.v. goede ruimtelijke ordening zal, afhankelijk van de locatie, afgewogen moeten worden of er

bij een dergelijk initiatief sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (bijv. ten aanzien van geluid). Voor de Binckhorst betekent dit, dat tijdelijke woningen binnen de regels van het Omgevingsplan gerealiseerd kunnen worden, maar dat het ook mogelijk is om buiten het Omgevingsplan om tijdelijke woningen toe te staan (dus zonder dat voldaan wordt aan alle regels uit het Omgevingsplan). Het is ook mogelijk om bestaande panden te verbouwen en er permanent nieuwe woningen van te maken, via artikel 4 lid 9, mits het bouwvolume niet toeneemt.

Bedrijvigheid

Om te bepalen welk type bedrijvigheid als tijdelijke functie haalbaar is, moet in eerste instantie gekeken worden naar vestigingseisen van bedrijven. Grotere bedrijven, met name productiebedrijven in de zwaardere milieucategorieën en logistieke bedrijven stellen strenge vestigingsvoorwaarden zodat zij hun bedrijfsproces goed kunnen inrichten. Dit komt vooral tot uiting in de omvang (vloeroppervlak en vrije werkhoogte) en vorm van gebouwen; om te komen tot een rendabele bedrijfsvoering is het voor deze bedrijven noodzakelijk dat een gebouw efficiënt benut kan worden (zo weinig mogelijk onbenutte ruimte in een gebouw, goede mogelijkheden om productieprocessen efficiënt te kunnen schakelen en positioneren). Daarnaast dient er vaak fors geïnvesteerd te worden in specifieke machines, waarbij het gebouw constructief geschikt moet zijn om deze machines te huisvesten. Dit alles maakt dat grote productiebedrijven en logistieke bedrijven veelal kiezen voor een nieuw gebouw en zich niet snel in bestaande gebouwen zullen vestigen. Om een nieuw gebouw rendabel te kunnen exploiteren, is vaak een langere exploitatieperiode (> 10 jaar) nodig. Dit maakt dat deze grotere bedrijven, indien zij zich op de Binckhorst willen vestigen, in de praktijk niet tot nauwelijks gebruik zullen maken van het tweede spoor, om zich maximaal 10 jaar te vestigen.

Kleinere bedrijven én kantoren daarentegen, zijn uitermate geschikt om tijdelijk te huisvesten in tijdelijke of bestaande (leegstaande) gebouwen. Met name start-ups en flexibele bedrijven zijn hiervoor geschikt. In de praktijk zie je vooral bedrijven in de creatieve industrie, ICT en hoogwaardige ambachtelijke bedrijven die zich vestigen in leegstaande (bedrijfs-) panden. Deels hangt dit samen met een stoer industrieel karakter van panden, dat goed combineert met het imago van deze bedrijven. Een bijna logisch gevolg is, dat deze bedrijven zich ergens tijdelijk vestigen (voor enkele jaren). De Caballero fabriek, Bink36 en de Besturing zijn hier goede voorbeelden van (in een meer langdurige setting); dergelijke concepten kunnen ook zeer goed in een tijdelijke omgeving (max 10 jaar) functioneren. Grote kantoren zijn vanwege hun omvang vaak minder geschikt als werkconcept in leegstaande gebouwen.

Tijdelijke en demontabele bebouwing wordt in de praktijk niet vaak benut voor het vestigen van nieuwe (grote en kleine) bedrijven. Tijdelijke bebouwing wordt wel regelmatig toegepast om groei van een bedrijf (met name kantoorfuncties) op locatie tijdelijk op te vangen, in afwachting van het gereed komen van een nieuwe permanente grotere vestiging. In de praktijk zal tijdelijke



Figuur 7.3 – Voorbeeld hergebruik bedrijfspand

bedrijfsbebouwing in de Binckhorst her en der op relatief kleinschalige wijze in deze vorm voor kunnen komen.

Wij concluderen dat vooral kleinere bedrijvigheid / MKB (t/m milieucategorie 3.2) goede kansen heeft om zich tijdelijk te vestigen in de Binckhorst, in vrijkomende of leegstaande panden. Grote bedrijven en kantoren zullen eerder gaan voor een meer permanente huisvesting, en daarmee binnen de regels van het Omgevingsplan (indien mogelijk), terwijl kleinere bedrijven ook via het tweede spoor vergund zouden kunnen worden.

De regels uit het Omgevingsplan bieden echter veel mogelijkheden voor het vestigen van deze kleinere bedrijven; mogelijke beperkingen vanuit de regels richten zich vooral op milieunormen, parkeren en op enkele plekken op gebouwhoogte. In de praktijk zullen niet veel situaties voor komen dat een kleiner bedrijf zich niet kan vestigen binnen de regels van het Omgevingsplan, maar dit wel tijdelijk (max 10 jaar) zou kunnen via het tweede spoor. Immers, in het kader van goede ruimtelijke ordening moet er alsnog gekeken worden naar o.a. milieubelasting en parkeren.

Detailhandel

De mogelijkheden voor nieuwe detailhandel zijn beperkt binnen de regels van het Omgevingsplan. Dit komt met name doordat het oppervlak nieuwe detailhandel begrensd is. Nieuwe detailhandel in welke vorm dan ook (volumineus – al dan niet in de woonbranche, of kleinschalig) zal binnen de regels van het Omgevingsplan dan ook beperkt ontwikkeld kunnen worden. Hieruit volgt dan ook, dat nieuwe initiatieven voor detailhandel – zeker als deze tijdelijk van aard zijn, al snel via het tweede spoor (buiten het Omgevingsplan om) gaan lopen om toegestaan te worden.

Er is echter een nuancering te maken: het benodigde vloeroppervlak van een nieuwe detailhandelsvestiging bepaalt of zij zich tijdelijk zal kunnen vestigen. Ook voor detailhandel geldt, dat het bouwen van een nieuw gebouw (met permanent karakter) te hoge kosten met zich mee brengt om binnen 10 jaar rendabel te kunnen exploiteren. Tijdelijke vestiging in tijdelijke bebouwing is voor verschillende meer kleinschalige detailhandelsvormen wel goed mogelijk; denk bijvoorbeeld aan een supermarkt of kleine winkels in verschillende branches. Grootschalige detailhandel in tijdelijke bebouwing (bijv. een woonwinkel, autodealer of bouwmarkt) is in principe ook mogelijk, maar komt in de praktijk nauwelijks voor. Ook vestiging van detailhandel in leegstaande of vrijkomende bestaande gebouwen is goed mogelijk; met name kleinere winkels zijn vanwege flexibiliteit in vloeroppervlak en een minimum aan investeringen t.b.v. installaties geschikt voor vestiging in leegstaande panden. In de praktijk zijn hier ook veel voorbeelden van (bijv. pop-up stores); ook in grootschaliger of geclusterd verband: denk bijvoorbeeld aan een bazaar of een 'permanente' versmarkt in een leegstaande bedrijfshal. Dergelijke tijdelijke winkelvoorzieningen kunnen al voor enkele weken of maanden gevestigd worden.

Detailhandel via spoor 2 zal getoetst moeten worden aan de Verordening ruimte. Dit betekent, dat in principe



Figuur 7.4 – Voorbeeld foodmarket in bedrijfshal

dat alleen kleinschalige detailhandel is toegestaan. De provincie hanteert als richtsnoer 200 m² bvo als grens voor 'kleinschalig'. Gezien de beperkingen voor detailhandel die vanuit het provinciaal beleid op het Omgevingsplan zijn gelegd, achten wij de mogelijkheden voor tijdelijke detailhandel (ook kleinschalig) beperkt, als deze functie moet voldoen aan de provinciale Verordening ruimte.

Horeca en commerciële functies

Bij veel gebiedstransformaties wordt horeca ingezet als tijdelijke functie. De stoere, industriële uitstraling van oude gebouwen past goed bij het imago dat veel horecabedrijven willen uitstralen; een goed voorbeeld uit het gebied is Mama Kelly. Tijdelijke horeca kan variëren in omvang: van klein café of lunchroom tot groot restaurant en zelfs nachtclubs en feestlocaties. Ook in de exploitatieduur zijn er grote verschillen: van enkele dagen (bijv. een food-festival) tot meerdere jaren. Binnen het Omgevingsplan is de totale omvang van horeca in de Binckhorst beperkt tot de huidige vestigingen en nieuwe horeca tot een maximum (nog te bepalen) oppervlakte. Daarnaast geldt voor horeca een beleidsregel, waarin de horecastructuur voor het gebied is vastgelegd. Vanuit deze beleidsregel mag horeca zich vestigen bij de Poolsterhaven, de Fokkerhaven, Bink36 en rondom de Caballerofabriek, als de horeca passend is bij de uitstraling van de Binckhorst. Ook mag horeca als ondergeschikte functie binnen bedrijfsverzamelgebouwen, mixed concepts, en ondergeschikt binnen bedrijven, detailhandel, dienstverlening en kantoren.

Buiten het bestemmingsplan om is horeca (via het tweede spoor) als tijdelijke functie (max 10 jaar) ook mogelijk binnen het gehele plangebied, mits passend binnen onder andere milieueisen; voor zeer grootschalige horeca (feestlocaties, nachtclubs etc.) zal de haalbaarheid in de praktijk dan ook veel lastiger zijn dan voor kleine horeca met minder milieubelasting en minder verkeersaantrekkende werking. In de praktijk wordt tijdelijke horeca vooral ontwikkeld in leegstaande panden. Tijdelijke gebouwen worden soms gebruikt als er geen ruimte is maar wel een duidelijke behoefte aan een horecavestiging.

Binnen de maatgevende initiatieven zijn ook andere commerciële functies geduid, zoals een hotel, leisure center, theater etc. Binnen het Omgevingsplan zijn deze functies duidelijk begrensd in toegestaan oppervlak. Via het tweede spoor is echter een groot scala tijdelijke functies mogelijk, zoals een tijdelijk hotel, pop-up theater, congreslocatie, tijdelijke urban-sportscenter, escape room of zelfs een 'pop-up kartbaan'. Leegstaande panden en braakliggende gebieden worden vaak benut voor dergelijke tijdelijke functies, waarbij de exploitatietijd zeer divers kan zijn. De haalbaarheid via het tweede spoor zal ook hier met name af hangen van de milieubelasting en verkeersaantrekkende werking (en de wijze waarop hiermee omgegaan wordt).



Figuur 7.5 – Tijdelijke horeca in een tijdelijk gebouw

Voor horeca en commerciële voorzieningen worden vanuit de Verordening ruimte geen programmatische belemmeringen opgelegd. Vestiging van tijdelijke functies in deze categorie via spoor 2 (buiten het Omgevingsplan) is dan ook goed mogelijk.

Maatschappelijke functies

Maatschappelijke functies zijn binnen het Omgevingsplan toegestaan, er worden in principe weinig beperkingen gesteld. Als er tijdelijke maatschappelijke functies komen, bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting voor onderwijs of een tijdelijke sportvoorziening, dan zal dit ook snel kunnen binnen de regels van het Omgevingsplan. De noodzaak om 'buitenplans' tijdelijke maatschappelijke voorzieningen te laten vestigen, is dan ook beperkt. De mogelijkheid om dit tweede spoor te bewandelen, is er echter wel; zo kunnen religieuze functies of een veldsportcomplex, mits tijdelijk, via het tweede spoor goed gevestigd worden, daar waar het Omgevingsplan beperkingen stelt aan de realisatie hiervan (zie ook botsproef 1).

Overige functies

Onder de categorie 'overige functies' is een breed scala aan tijdelijke functies te scharen. Het gaat bijvoorbeeld om tijdelijke parkeerterreinen, tijdelijke stadslandbouw, een tijdelijke camping, evenementen of tijdelijk groen. Zo lang er voor deze functies niet gebouwd hoeft te worden, zijn ze toegestaan binnen de regels uit het Omgevingsplan; meestal hangt er aan dit type functies ook geen omgevingsvergunningplicht zodat het realiseren van deze tijdelijke functies altijd mogelijk is. Mocht een omgevingsvergunning echter nodig zijn, en past de tijdelijke functie niet binnen het Omgevingsplan, dan is via het tweede spoor realisatie veelal mogelijk.

Resumé

Samengevat kan voor tijdelijke functies het volgende worden gesteld:

- **Woningen.** Mogelijk binnen de regels van het Omgevingsplan en mogelijk via spoor 2 (bijlage II Bor, tot max 10 jaar óf in bestaande gebouwen). In de praktijk vindt tijdelijk wonen vooral plaats in demontabele gebouwen (bijv. containerwoningen) en in leegstaande panden. Tijdelijke woningen zijn vooral gericht op studenten, arbeidsmigranten en jongeren. De omvang kan variëren tussen enkele bewoners tot een paar honderd bewoners. Borging van ruimtelijke kwaliteit via spoor 2 is alleen mogelijk via 'goede ruimtelijke ordening'; de regels uit de Verordening ruimte zijn niet van toepassing bij tijdelijke woningen.
- **Bedrijvigheid.** Binnen het Omgevingsplan is vooral kleinschalige bedrijvigheid t/m maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk, mits voldaan wordt aan de regels uit het Omgevingsplan. Via spoor 2 is tijdelijke bedrijvigheid ook mogelijk tot max 10 jaar, maar gezien de 'vrijheden' in het Omgevingsplan heeft dit beperkte meerwaarde. Grote en/of milieubelastende tijdelijke nieuwe bedrijvigheid is binnen het Omgevingsplan niet mogelijk, via spoor 2 zijn de mogelijkheden ook zeer beperkt vanwege de milieubelasting. In de praktijk zullen er niet veel initiatieven komen om grote bedrijven tijdelijk te huisvesten vanwege vestigingseisen. Vestiging van tijdelijke bedrijven zal voornamelijk plaats vinden in leegstaande panden.
- **Detailhandel.** Binnen het Omgevingsplan is nieuwe detailhandel slechts zeer beperkt mogelijk; er is een scherpe begrenzing in toegestaan oppervlak in het gebied. Via spoor 2 is het echter wel mogelijk om nieuwe detailhandel te vestigen. Vooral leegstaande panden worden in de praktijk vaak benut voor tijdelijke detailhandel, met een diverse omvang. De duur kan variëren tussen enkele weken (pop-up) tot meerdere jaren. Groot-schalige detailhandel vestigt zich in het algemeen minder snel als tijdelijke functie, vanwege vestigingseisen (beschikbaar vloeroppervlak, ruimte voor parkeren etc.). Aandachtspunt is de relatie met de Verordening ruimte; wij zien dan ook slechts beperkte mogelijkheden voor tijdelijke detailhandelfuncties.

- **Horeca en commerciële functies.** Ook horeca wordt binnen het Omgevingsplan beperkt in oppervlak (vermoedelijk minder dan detailhandel) en in locatie. Via spoor 2 is vestiging van tijdelijke horeca, met name kleinere vestigingen, echter mogelijk in het gehele plangebied. Tijdelijke horeca wordt in de praktijk vooral gevestigd in leegstaande panden en op braakliggende terreinen (met tijdelijke bebouwing). Overige commerciële tijdelijke functies komen in de praktijk in een grote variëteit voor; vestiging is met name via spoor 2 mogelijk.
- **Maatschappelijke functies** kunnen via spoor 2 vergund worden. Tijdelijke maatschappelijke functies zijn goed mogelijk binnen de regels van het Omgevingsplan; in de praktijk zal vestiging van tijdelijke functies via spoor 2 dan ook niet vaak voorkomen.
- **Overige functies.** Tijdelijke overige functies, zoals evenementen, tijdelijke parkeerterreinen, stadslandbouw, een tijdelijke stadscamping of tijdelijk groen zijn mogelijk binnen de regels van het Omgevingsplan en via spoor 2, mocht het voor deze functies nodig zijn om een omgevingsvergunning te verlenen. In de praktijk zijn deze functies vaak vergunningsvrij.

7.2.2 *Tijdelijke functies versus ambities*

Als het gaat om hoe tijdelijke functies wel of juist niet kunnen bijdragen in het realiseren van de ambities, dan zijn met name de vier pijlers van belang: de stadsentree met regionale oriëntatie, de economische factor van betekenis, het uitnodigende karakteristieke woongebied en de proeftuin voor duurzaamheid en vergroening. Maar ook de vijf gebiedskwaliteiten kunnen profijt (of juist hinder) ondervinden van tijdelijke functies. Navolgend zijn de ambities getoetst.

Stadsentree met regionale oriëntatie

De ambities binnen deze pijler zijn vooral gericht op bereikbaarheid en de verkeersontsluitende functie van het gebied. Om deze ambities te realiseren, zal vooral ingezet moeten worden op het verbeteren van het wegennet (o.a. aanleg Rotterdamsebaan) en het (hoogwaardige) openbaar vervoer. Tijdelijke functies spelen in deze infrastructurele maatregelen geen grote rol: het vraagt om forse investeringen die je niet voor een beperkte periode doet.

Ten aanzien van de 'regionale oriëntatie' is de ambitie gesteld dat de Binckhorst uitgroeit tot een ware stadsentree, waardoor de Binckhorst een visitekaartje wordt voor Den Haag. De gewenste (hoog)stedelijke uitstraling is hiervoor van belang. Deze uitstraling wordt niet alleen door gebouwen gecreëerd, maar ook door activiteiten in het gebied. Tijdelijke gebouwen zijn veelal beperkt in omvang en hebben geen hoogwaardige uitstraling, dus dragen niet bij aan deze uitstraling. Tijdelijke gebouwen kunnen zelfs negatief werken op deze uitstraling, maar alleen als er veel grote tijdelijke gebouwen komen, die ook nog eens goed zichtbaar zijn. Tijdelijke functies zijn wel van belang om de gewenste uitstraling te verkrijgen: met tijdelijke functies kunnen leegstaande plekken en gebouwen worden gevuld, zodat de Binckhorst levendig blijft en levendiger wordt: van een 'saai bedrijventerrein' naar een 'plek waar het gebeurt'. Met name publiekstreckende tijdelijke functies (denk aan evenementen, food courts, markthallen) kunnen bijdragen aan de gewenste stedelijke uitstraling.

Economische factor van betekenis

Bedrijvigheid is één van de twee belangrijke functies in het toekomstige gebied. De mogelijkheden voor gewenste bedrijven (dus niet in de hogere milieucategorie) om zich te vestigen op de

Binckhorst zijn in het Omgevingsplan goed geregeld: er is optimaal ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Dit betekent dat bedrijvigheid als tijdelijke functie geen meerwaarde heeft in het vervullen van deze pijler; ten opzichte van bedrijvigheid die mogelijk is binnen het bestemmingsplan biedt tijdelijke bedrijvigheid geen 'extra'. Wel kan tijdelijke bedrijvigheid een goede uitkomst bieden om leegstaande gebouwen en plekken te benutten, zodat leegstand en stilstand van een gebied wordt voorkomen. Tijdelijke bedrijvigheid is op deze plekken zeer gewenst, maar ook deze vorm kan binnen het Omgevingsplan goed gefaciliteerd worden. Ook tijdelijke kantoorfuncties zijn hierin van toegevoegde waarde.

Nieuwe zware bedrijvigheid is in de toekomst niet gewenst in de Binckhorst; het Omgevingsplan stelt hier ook regels voor. Via het tweede spoor is zware bedrijvigheid slechts zeer beperkt mogelijk, omdat ook voor tijdelijke functies nog een motiveringsplicht voor goede ruimtelijke ordening gemaakt moet worden. Dit zal in de praktijk leiden tot het uitsluiten van tijdelijke zware bedrijvigheid.

Uitnodigend karakteristiek woongebied

Het toevoegen van woningen, als nieuwe functie in het gebied, is een belangrijke ingreep die invulling kan geven aan deze ambitie. Het Omgevingsplan biedt hiervoor veel mogelijkheden. Daarnaast is het ook mogelijk om tijdelijke woningen te realiseren, bijvoorbeeld in containerwoningen. Dit zien wij wel als aandachtspunt binnen deze pijler: een gemengd hoogstedelijk woon- en werkgebied vraagt om een mix van stedelijke woonvormen, voor verschillende doelgroepen, zodat een gemêleerde woonpopulatie bereikt kan worden. Tijdelijke woonvormen zijn met name geschikt voor studenten en arbeidsmigranten (en in mindere mate voor starters). Tijdelijke bewoners kunnen bijdragen aan de woonambities, maar bij een te groot programma tijdelijke woonvormen kan de balans in woonpopulatie scheef gaan lopen. Gezien de diverse HIT-initiatieven voor huisvesting van zowel studenten als arbeidsmigranten is het wenselijk om de hoeveelheid tijdelijke woningen in verhouding te laten zijn tot de gehele transformatie. Daarnaast kan een tijdelijke woonfunctie oplossingen bieden voor leegstaande panden en plekken, om 'stilstand' van een gebied te voorkomen en 'stedelijke reuring' te houden.

Een aantrekkelijk en uitnodigend woongebied vraagt ook om faciliteiten en voorzieningen voor bewoners. Aandachtspunt hierin is de ontwikkeling van voorzieningen, zoals supermarkten en dagelijkse winkels. Binnen het Omgevingsplan zijn deze detailhandelsfuncties slechts zeer beperkt toegestaan. Via het tweede spoor zijn deze functies meer mogelijk, maar ook dan is een toets aan de Verordening ruimte nodig, waarmee de hoeveelheid nieuwe detailhandel naar verwachting beperkt blijft – óók tijdelijke detailhandel. Tijdelijke horecavoorzieningen zijn wel goed mogelijk en kunnen het gebied extra aantrekkelijk maken voor nieuwe bewoners.

Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening

Tijdelijke functies kunnen binnen deze pijler een belangrijke meerwaarde leveren, doordat 'duurzame pilots' gestart kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan een tijdelijke zonne-akker, tijdelijke innovatieve stadslandbouw, tijdelijke grondgebonden sportfuncties of tijdelijk groen op plekken die leeg zijn. Dergelijke initiatieven dragen op termijn niet permanent bij aan de ambities, maar kunnen goed fungeren als vliegwiel om nieuwe ontwikkelingen te stimuleren.

Gebiedskwaliteiten

Naast de vier pijlers staan in het OER vijf gebiedskwaliteiten omschreven, die de transformatie verder houvast kunnen geven. Het gaat hier om de industriële sfeer en karakter, de robuuste en

aantrekkelijke buitenruimte, de stedelijkheid en stedelijke kwaliteit, de heldere en betekenisvolle structuur en duurzaamheid.

Tijdelijke functies kunnen goed bijdragen in het behouden en versterken van de industriële sfeer, het karakter en de robuuste buitenruimte. Vooral tijdelijke woon- en werkfuncties worden vaak gekenmerkt door 'pioniers', door vernieuwers die creativiteit zoeken in een nieuw gebied. De Caballero-fabriek en Bink36 zijn hier goede voorbeelden van: het zijn geen 'doorsnee grijze kantoormuizen' die je hier ziet. Het feit dat een gebied niet af is, en daardoor nog een rauw randje kent, draagt bij aan deze 'stoere' sfeer die men zoekt. Tijdelijke woon- en werkfuncties kunnen, vanuit hun karakter en uitstraling dus goed bijdragen aan het industriële karakter van het gebied – zeker gedurende de transformatieperiode.

Daarnaast bieden tijdelijke functies, zoals stadslandbouw, tijdelijk groen en tijdelijke pilots in duurzaamheid, een goede invulling en meerwaarde voor het versterken en vergroten van de gebiedskwaliteiten t.a.v. duurzaamheid.

Algemeen: tijdelijke functies en het stimuleren van transformatie

Naast de hierboven omschreven potentiële voor- en nadelen van tijdelijke functies voor de specifieke ambities, kunnen tijdelijke functies ook een meer algemeen positief effect hebben. Dit algemene effect gaat over het versterken van het gewenste gebiedsimago. De Binckhorst moet in de komende jaren transformeren van huidig (meer monofunctioneel) bedrijventerrein naar een hoogwaardige, kwalitatieve, duurzame en hoogstedelijke gemengde woon- en werkomgeving. Het gebied zal dus gedurende de komende (20?) jaren langzaam 'verkleuren' in identiteit en in imago. Deze verkleuring is al ingezet, zo blijkt onder andere uit de verschillende initiatieven die inmiddels vanuit de markt los komen in het gebied. De totale transformatie, in volledige omvang en programma, is echter een forse ruimtelijke ingreep die tijd vraagt, maar ook verandering in mentaliteit over het gebied. De gemeente is in haar visie en ambities al ver in haar beeld van 'hoe de Binckhorst wordt' en uit de diverse initiatieven blijkt dat ook marktpartijen langzaam gaan voelen 'welke richting het op gaat'. Bij het grote publiek zullen de ambities en transformatiekoers echter nog onbekend zijn, terwijl het forse programma straks vraagt om vele nieuwe bewoners, bedrijven en bezoekers in het gebied.

Tijdelijke functies kunnen een grote rol spelen in het versterken en versnellen van de imagoverandering van een gebied. Tijdelijke functies kunnen vaak snel en relatief eenvoudig gevestigd worden en kunnen 'laten zien hoe het gebied gaat worden', waardoor een vliegwiel-effect ontstaat in de transformatie. Het gaat dan niet alleen om tijdelijke functies vooruitlopend op permanente functies (bijvoorbeeld pioniers in de creatieve industrie), maar ook om tijdelijke functies die het gebied ontsluiten en beleefbaar maken, zoals showcases, pilots en evenementen. De inzet van tijdelijke functies om het gebiedsimago van de Binckhorst versneld te laten verkleuren, is dan ook zeer gewenst.

7.2.3 Sturingsmogelijkheden

Bij sturing in tijdelijke functies moet onderscheid gemaakt worden in het publiekrechtelijke en het privaatrechtelijke spoor dat de gemeente kan volgen. Het privaatrechtelijke spoor gaat over het door de gemeente zelf initiëren of faciliteren van tijdelijke functies. Met name op de eigendommen van de gemeente zijn hier goede sturingsmogelijkheden, bijvoorbeeld om tijdelijke functies toe te staan die kunnen bijdragen aan de transformatie of aan de imagoverandering. In

botsproef 6 wordt verder ingegaan op de mogelijkheden om via het privaatrechtelijke spoor te kunnen (bij)sturen.

In het publiekrechtelijke spoor zijn de sturingsmogelijkheden beperkter. Voor zover tijdelijke functie gerealiseerd gaan worden binnen de regels van het Omgevingsplan, zijn de sturingsmogelijkheden uit het Omgevingsplan ook mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan de verschillende (algemene en specifieke) voorwaarden of het toepassen van saldering. Wordt een tijdelijke functie echter buiten het Omgevingsplan om aangevraagd (dus via spoor 2), dan is de gemeente gebonden aan de algemene sturingsmogelijkheden bij een omgevingsvergunning via de kruimellijst. Dit wil zeggen dat er bij een initiatief getoetst moet worden aan goede ruimtelijke ordening. De sturingsmogelijkheden en voorwaarden vanuit deze toets zijn beperkter dan via het Omgevingsplan. Bijvoorbeeld: een initiatief zal altijd moeten voldoen aan de eisen uit de Wet geluidhinder, zoals de maximaal toegestane geluidsbelasting van (of op) gevoelige functies. De specifieke regels uit het Omgevingsplan die een maximale gecumuleerde geluidsbelasting toestaan (55 dB in de Trekvlietzone, 68 dB in de overige gebieden) zijn echter niet van toepassing op initiatieven die via spoor 2 lopen. Zo kunnen tijdelijke woningen in de Trekvlietzone in principe gerealiseerd worden, zonder dat wordt voldaan aan de maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB. Ook zal bijvoorbeeld de minimale en maximale bouwhoogte in het plangebied, die via de beleidsregel Stedenbouw gelden, niet direct afgedwongen kunnen worden. Kortom, de voorwaarden uit de regels van het Omgevingsplan zijn niet onverkort van toepassing op (tijdelijke) initiatieven die via spoor 2 vergund (kunnen) worden.

Het bovenstaande dient wel genuanceerd te worden. Immers, de regels van het Omgevingsplan zijn grotendeels gebaseerd op het concreet maken van verschillende wetten, regelingen, verordeningen en beleidskaders. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal via spoor 2 wel een toetsing aan al deze kaders plaats moeten vinden. Zo zal een hogere geluidsbelasting van tijdelijke woningen wel vanuit de Wet geluidhinder (en eventueel hogere waarden beleid) getoetst en gemotiveerd moeten worden. Gezien het feit dat de regels zijn opgezet om zo min mogelijk 'extra' beperkingen op te leggen, zal het er in de praktijk op neer komen dat initiatieven voor tijdelijke functies via spoor 2 grotendeels wel moeten voldoen aan de eisen die ook worden gesteld via de regels uit het Omgevingsplan; de mogelijkheden voor vergunning via spoor 2 blijven echter iets ruimer dan bij vergunning via het Omgevingsplan. Daarnaast kan de gemeente weigeren om mee te werken aan het (tijdelijk) vergunnen van een initiatief via de kruimellijst: een initiatief moet wel passen binnen de verschillende beleidskaders die de gemeente heeft. Initiatieven die niet bijdragen aan het realiseren van dit beleid, kunnen op basis hiervan geweigerd worden.

Er zijn ook kansen vanuit het Omgevingsplan, die via spoor 2 niet mogelijk zijn. Een goed voorbeeld is het toepassen van saldering. Deze systematiek is in het Omgevingsplan uitgewerkt en is dan ook alleen van toepassing op initiatieven die binnen het Omgevingsplan worden vergund. Een initiatief voor een tijdelijke functie via spoor 2 kan dan ook geen gebruik maken van saldering.

7.3 Conclusies en aanbevelingen

Binnen de Binckhorst is een groot scala van tijdelijke functies mogelijk, op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Er zijn twee sporen die benut kunnen worden om tijdelijke functies te kunnen vergunnen:

- Spoor 1: omgevingsvergunning via het Omgevingsplan. Dit kan voor permanente, maar ook voor tijdelijke functies. Initiatieven (ook voor tijdelijke functies) moeten voldoen aan de regels en uitgangspunten uit het Omgevingsplan.
- Spoor 2: omgevingsvergunning buiten het Omgevingsplan om. Dit kan voor tijdelijke gebouwen en tijdelijke activiteiten (max 10 jaar) door toepassing van artikel 4 lid 11 van bijlage II in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of voor tijdelijke én permanente activiteiten in bestaande gebouwen, evt. met verbouwing mits het bouwoppervlak en bouwvolume niet toeneemt (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor).

Initiatieven die via spoor 2 lopen, hoeven niet te voldoen aan de regels en voorwaarden uit het Omgevingsplan. Deze initiatieven moeten echter wel voldoen aan goede ruimtelijke ordening, waardoor alsnog getoetst kan worden aan wet- en regelgeving en aan diverse beleidskaders; de gemeente heeft afwegingsruimte om een initiatief al dan niet toe te staan. In de praktijk zal een tijdelijk initiatief via spoor 2 dan ook grotendeels moeten voldoen aan de regels uit het Omgevingsplan, omdat de regels een vertaling zijn van de diverse wetten, regelingen en beleidskaders. Het Omgevingsplan is gericht op permanente functies; er zijn geen specifieke regels ten aanzien van tijdelijkheid voor functies opgenomen. Uitgangspunt voor het Omgevingsplan is geweest dat gewenste tijdelijke functies via spoor 2 vergund kunnen worden.

Tijdelijke functies kunnen bijdragen aan de ambities voor de Binckhorst. Dit kan in algemene zin, doordat tijdelijke functies de imagooverandering en de 'verkleuring' van grondgebruik kunnen versnellen en kunnen faciliteren. Tijdelijke functies kunnen dan ook dienen als vliegwiel voor de transformatie. Tijdelijke plekken om te wonen en te werken trekken 'pioniers', mensen die graag in een vernieuwende en veranderende omgeving een plek willen om te wonen, werken en leven. Het 'rauwe randje' dat een te transformeren bedrijventerrein zoals de Binckhorst kan bieden, met haar industriële en stoere karakter, past hier goed bij. Voor deze pioniers hoeft een (deel)gebied ook niet af te zijn: het mag juist in ontwikkeling zijn want dit draagt bij aan een dynamische leefomgeving. Deze pioniers creëren een nieuwe leefomgeving en nieuw imago van een gebied, dat vervolgens ook verder ontwikkeld kan worden. Er kan een vergelijking worden getrokken met een ecologische successie van een gebied: eerst vestigen zich robuuste pionierssoorten, die een habitat geschikt maken voor vestiging van andere planten- en diersoorten; deze volgordelijkheid ontwikkelt zich steeds verder tot een habitat 'af' is (in evenwicht is).

Voor de pijler Stadsentree met regionale oriëntatie kunnen tijdelijke functies in infrastructurele zin weinig bijdragen. Wel is er een meerwaarde door tijdelijke functies te benutten om het imago en de stedelijke uitstraling van de Binckhorst in de regio te versterken gedurende de transformatie. Binnen de pijler Economische factor van betekenis kunnen tijdelijke werkfuncties bijdragen aan de ambities. Denk hierbij met name aan werkpioniers in de creatieve industrie en ICT. De huidige Caballerofabriek en Binck36 zijn goede voorbeelden. Dergelijke initiatieven kunnen echter goed binnen de regels van het Omgevingsplan vergund worden, dus er is geen noodzaak om werkfuncties per sé tijdelijk te maken (via spoor 2). Wat betreft effecten en uitstraling kunnen tijdelijke en permanente werkfuncties dan ook goed met elkaar vergeleken worden.

In de pijler Uitnodigend karakteristiek woongebied kunnen tijdelijke woonvormen bijdragen aan de transformatieopgave en de specifieke doelstellingen. Binnen het Omgevingsplan is het aantal woningen begrensd, maar via spoor 2 kunnen (mede door geen beperkingen vanuit de Verordening ruimte) tijdelijke woningen in bestaande gebouwen of tijdelijke woongebouwen (bijv. con-

tainerwoningen) veelal toegestaan worden. In de praktijk worden deze woonvormen vooral gebruikt voor studenten en arbeidsmigranten, daarnaast zullen young professionals als woonpioniers ook betrokken worden naar het gebied. Aandachtspunt is dat een overvloed aan initiatieven voor tijdelijke woningen (bijv. containerwoningen) kunnen leiden tot een scheve verhouding met andere functies. De sturingsmogelijkheden vanuit goede ruimtelijke ordening zijn hierin echter relatief beperkt (mede vanwege het ontbreken van programmatische beperkingen).

Een belangrijk aandachtspunt in de transformatie is het beperkte programma voor voorzieningen, met name detailhandel. Tijdelijke functies kunnen hier in principe een oplossing voor bieden als deze via spoor 2 vergund worden, maar ook via dit spoor gelden programmatische beperkingen vanuit de Verordening ruimte; voor kleine tijdelijke winkels (max 200 m² bvo) zijn er wellicht wel mogelijkheden. Via het tweede spoor kunnen wel meer tijdelijke horecavoorzieningen mogelijk gemaakt worden; gedurende de transformatieperiode kan tijdelijke horeca bijdragen aan de imagooverandering en beleving van de Binckhorst.

Tot slot kunnen tijdelijke functies, bijvoorbeeld tijdelijk groen, stadlandbouw of pilots voor duurzaamheid bijdragen aan de ambities binnen de pijler Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening. Veel initiatieven binnen deze 'sector' kunnen vergunningvrij (en hoeven niet per sé tijdelijk te zijn vanuit vergunbaarheid), middels spoor 2 zijn ook initiatieven tijdelijk toe te staan die niet volledig binnen de regels van het Omgevingsplan kunnen (denk bijvoorbeeld aan kleinschalige tijdelijke bebouwing en bouwwerken bij een pilot voor duurzame energieopwekking). In onderstaande tabel zijn de mogelijkheden en de inpasbaarheid in ambities samengevat weergegeven.

Tijdelijke functies	Bijdragen aan ambities?	Mogelijk?
Wonen	✓✗ Kan goed bijdragen, mits niet te veel tijdelijke woningen.	✓ Mogelijk binnen het omgevingsplan, breder mogelijk buiten Omgevingsplan.
Bedrijvigheid	✓ Kan goed bijdragen als pioniersfunctie voor bedrijven.	✓ Mogelijk binnen en buiten Omgevingsplan.
Detailhandel	✓ Kan goed bijdragen in voorzieningenniveau.	✗ Zeer beperkt mogelijk binnen én buiten Omgevingsplan.
Horeca	✓ Kan goed bijdragen in voorzieningenniveau.	✓ Mogelijk binnen Omgevingsplan, breder mogelijk buiten Omgevingsplan.
Tijdelijk groen, stadlandbouw, pilots voor duurzaamheid, tijdelijke (stads)camping	✓ Kan tijdelijk goed bijdragen in ambities.	✓ Mogelijk binnen Omgevingsplan, breder buiten Omgevingsplan. Veel vergunningvrij mogelijk.

Tabel 8 Samenvatting tijdelijke functies: bijdrage aan ambities en mogelijkheden voor realisatie.

De mogelijkheden voor de gemeente om te sturen in tijdelijke functies zijn vooral binnen het privaatrechtelijke spoor aanwezig: in dit spoor kan de gemeente (vooral via haar grondposities) zelf initiëren of activeren in gewenste tijdelijke functies. Sturen via publiekrechtelijke weg gebeurt via het Omgevingsplan indien een tijdelijk initiatief binnen het Omgevingsplan wordt uitgevoerd, of 'alleen' via een toets aan goede ruimtelijke ordening indien een initiatief via de 'kruimellijst' uit het Bor mogelijk wordt gemaakt. De mogelijkheden om te kunnen sturen via goede ruimtelijke ordening zijn t.a.v. milieu grotendeels vergelijkbaar met de kaders uit het Omgevingsplan, pro-

grammatisch zijn de sturingsmogelijkheden beperkter. Wel kan de gemeente een vergunningaanvraag binnen de kruimellijst gemotiveerd weigeren als het initiatief niet past binnen het gemeentelijk beleid.

7.4 Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2

Er zijn in het gewijzigde Omgevingsplan geen wijzigingen opgenomen die leiden tot andere uitkomsten in de botsproef Tijdelijkheid. De resultaten en conclusies uit Fase 1 zijn dan ook nog steeds actueel en geldig.

7.5 Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 3

Er zijn in het gewijzigde Omgevingsplan geen wijzigingen opgenomen die leiden tot andere uitkomsten in de botsproef Tijdelijkheid. De resultaten en conclusies uit Fase 1 en Fase 2 zijn dan ook nog steeds actueel en geldig.

8 Botsproef 5 – robuustheid

8.1 Inleiding

Uit de botsproeven 1 tot en met 4 is gebleken welke initiatieven mogelijk zijn binnen het Omgevingsplan, wat de maximale mogelijkheden zijn binnen het Omgevingsplan, welke fasering het Omgevingsplan met zich meebrengt en welke tijdelijke functies in de Binckhorst mogelijk zijn. Zo doende kan naar aanleiding van deze botsproeven worden geconcludeerd of de regels in het Omgevingsplan zo zijn geformuleerd dat ze bijdragen aan het bereiken van de ambities die zijn opgenomen in het Omgevingseffectrapport (OER).

In deze botsproef wordt deze confrontatie tussen ambities en regels uitgevoerd: worden de ambities voor de Binckhorst behaald, als initiatieven binnen de regels gerealiseerd gaan worden? Zijn er op basis van de regels ontwikkelingen mogelijk, die niet passen in de ambities? Wordt het 'eindbeeld' voor de Binckhorst behaald in de ambities, en hoe ziet het gebied er gedurende transformatiefase uit? De resultaten en analyses uit de eerste vier botsproeven worden in deze botsproef benut om de robuustheid van regels in confrontatie met de ambities te controleren. Hierbij is de focus in deze botsproef meer integraal en holistisch en minder specifiek gericht op de thema's van de eerdere botsproeven: in deze botsproef gaat het om het wat, waar, hoeveel, wanneer en onder welke voorwaarden een functie of activiteit is toegestaan – en of dit aan sluit bij de ambities voor de Binckhorst. Dit is in de navolgende paragraaf uitgewerkt per groep / thema aan maatgevende functies (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca en commerciële functies, maatschappelijke functies, overige functies). Vervolgens is de robuustheidsproef 'omgekeerd' uitgevoerd: zijn er ambities die vanuit mogelijkheden in functies onvoldoende of niet aan bod komen? En zijn er regels die 'niet zijn gebruikt' in de botsproeven en confrontaties, zouden deze regels wellicht geschrapt kunnen worden? Tot slot is een verbindend overzicht gegeven om de transformatie integraal (dus functies onderling) te beschouwen.

8.2 Resultaten confrontatie functies met regels en mogelijkheden Fase 1

8.2.1 Wonen

Voor woningen in het gebied is vooral de pijler Uitnodigend karakteristiek woongebied relevant:

1. Er wordt ingezet op de realisatie van ca. 5.000 woningen, waarbij gestart wordt in de deelgebieden die hier het meest geschikt voor zijn (Trekvlizzone en Maanweg).
2. Er worden diverse woonconcepten en -typen voor diverse doelgroepen gerealiseerd.
3. Het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door zorg te dragen voor de kwaliteit van de buitenruimte.

Wat mag er?

De regels stellen voorwaarden aan de realisatie van woningen, maar ook aan de realisatie van andere functies ter bescherming van woningen. Voor de realisatie woningen (mede in relatie tot andere activiteiten) zijn de volgende regels belangrijk:

- De maximale toegestane gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel is vastgelegd. Deze mag in de Trekvlizzone maximaal 55 dB bedragen, in overige deelgebieden is dit maximaal 68 dB (4.2.1.a/b/c).

- Woningen mogen niet binnen het gezoneerde industrieterrein (4.2.1.d).
- Woningen mogen bestaande bedrijvigheid niet hinderen (4.2.1.i).
- In de Spoorboogzone moet afstand gehouden worden tot toegestane én aanwezige bedrijven, rekening houdend met categorie 3.2 bedrijvigheid, en moet rekening gehouden worden met een minimale afstand vanuit categorie 2 bedrijven (4.2.5.c/d).
- Er mogen maximaal 5.000 woningen komen (4.2.5.a).
- Nieuwe woningen moeten in een gedifferentieerd programma gerealiseerd worden (4.2.5.e). Dit houdt in: kleine, middelgrote en grote woningen zijn gemengd (niet bij projecten <30 woningen, sociale woningprojecten, CPO en kleinschalig opdrachtgeverschap). Tevens moet 30% sociaal zijn en 20% middeldure huurwoningen betreffen. (niet bij niet bij projecten <30 woningen, CPO en kleinschalig opdrachtgeverschap).

Deze regels maken dat voldoende afstand tussen woningen en (milieubelastende) bedrijven gehouden moet worden. Woningen in de Spoorboogzone zijn in principe mogelijk, alleen wel onder stringente eisen, waardoor in de praktijk woningen lastig te realiseren zijn. Er zijn aanwezige bedrijven die belemmerend kunnen werken – hiervoor geldt niet een milieubelasting (bijv. in geluidshinder of luchtkwaliteit), maar een feitelijke afstand tussen woningen en bedrijven. Dit maakt dat stapelen van wonen en werken in de Spoorboogzone niet zonder meer mogelijk is (alleen met afwijking van de standaard regels). Gezien de milieubelasting in de Trekvlietzone wordt woningbouw hier goed mogelijk gemaakt. In overige deelgebieden is woningbouw, gezien de toegestane en bestaande bedrijvigheid, een complexere opgave; ook langs de Maanweg.

In totaal kunnen binnen het Omgevingsplan maximaal 5.000 woningen vergund worden. De verplichte differentiatie in woningbouwprogramma zorgt ervoor dat op projectniveau / initiatiefniveau een mix van verschillende woningtypen worden gerealiseerd. Op (deel)gebiedsniveau is deze differentiatie niet vastgelegd. Het kan daardoor voorkomen dat (met gebruik making van de uitzonderingen) een eenzijdig programma wordt gerealiseerd; de beleidsregel t.a.v. differentiatie stelt echter wel beperkingen aan initiatieven met woningen in de vrije sector.

Als nieuwe gebouwen voor wonen worden gerealiseerd, dan gelden de volgende voorwaarden:

- Rekening houden met minimale en maximale bouwhoogte (4.2.2.a.1).
- Bij een plintregeling moet de verdiepingshoogte van de plint minimaal 8 m bedragen (4.2.2.a.2).
- De FSI moet (minimaal?) 1,5 bedragen (4.2.2.a.5).
- Wonen op de begane grond is alleen mogelijk bij de aanduiding 'primaat wonen' (4.2.2.a.7). Dit is in de Trekvlietzone, langs de Maanweg en ten noorden van de Wegastraat (met een diepte tot aan de Orionstraat). Bij een plintregeling moet sprake zijn van een hoge begane grondlaag, ook bij woningen.
- Wonen op de verdieping is ook mogelijk bij de aanduiding 'primaat werken' (rest plangebied), mits de bestaande footprint van bedrijven op de begane grond behouden wordt en mits de woningen geen beperkingen opleveren voor bestaande economische functies (4.2.2.a.7).

Vanuit deze voorwaarden voor nieuwbouw geldt dat grondgebonden woningen niet tot nauwelijks mogelijk zijn; dit omdat de minimale bouwhoogte 12 m (Wegastraat), 13 m (Maanweg en Waterfrontpark) of 20 m (rest Trekvlietzone) bedraagt. Bij een minimale hoogte van 13 m (Waterfrontpark) is er sprake van minimaal 4 verdiepingen; in theorie kunnen dit grondgebonden woningen zijn, maar de kans hierop is klein (mede gezien de toegestane maximale bouwhoogte en

daarmee de mogelijkheden tot maximalisatie van de verdienpotentie op de grond als hoger wordt gebouwd). De minimale FSI van 1,5 maakt ook dat grondgebonden woningen nagenoeg (maar niet volledig) uitgesloten worden. Overige locaties kennen allemaal een plintregeling, waarbij is opgenomen dat de plint (en verdiepingshoogte) minimaal 8 m moet bedragen; uitvoering is mogelijk in 1 of 2 bouwlagen. Dit maakt dat in de praktijk woningen op de begane grond niet snel gerealiseerd moeten worden: er moeten extra kosten gemaakt worden om de 'extra bouwlaag' in de plint 'in te bouwen' (er moet 8 m hoogte mogelijk blijven in het gebouw) en er ontstaan dan verdiepingen met een hoogte van 4 m (hoog voor woningen). De plintregeling geldt in gebieden met primaat werken, maar ook voor de gebieden met primaat wonen.

Hoeveel mag er?

Vanuit de regels en de beleidsregels voor stedenbouw zijn kaders opgesteld ten aanzien van de minimale en maximale bouwhoogte. In botsproef 2 is reeds aangegeven wat het maximale ontwikkelvolume kan zijn. Ook voor het minimale ontwikkelvolume (minimale bouwhoogte en inschatting minimaal ontwikkelbaar oppervlak) kan een inschatting gemaakt worden bij volledige transformatie van het plangebied³. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verhouding uitgifbaar/openbaar: maximaal 80%/20% (maximaal mogelijk in een hoogstedelijke omgeving), minimaal 55%/45% (minimaal nodig in een stedelijke omgeving).
- Verhouding bebouwbaar / niet bebouwbaar binnen het uitgifbaar oppervlak: maximaal 90% (sterk stedelijk, maximale bebouwing, parkeren in kelders), minimaal 60% (waarbij veel parkeren op maaiveld opgelost zal worden).
- Bouwhoogte: maximaal conform regels, maximale invulling hoogteaccenten (20% van bebouwing); minimaal de min. bouwhoogte conform regels met geen hoogteaccenten.

Dit leidt tot (indicatief) de volgende ontwikkelvolumes voor de verschillende deelgebieden (het maximale bouwvolume is concreet, het minimale bouwvolume is een globale inschatting en kan variëren):

Deelgebied	Maximale bouwvolume	Minimale bouwvolume
Trekvlizone	3.086.000 m ³	864.000 m ³
Gasfabriekterrein e.o.	2.173.000 m ³	618.000 m ³
Spoorwegboogzone	4.228.000 m ³	462.000 m ³
Begraafplaatszone	2.811.000 m ³	389.000 m ³
Binckhorsthaven en Maanplein	7.327.000 m ³	855.000 m ³
Totaal:	19.625.000 m ³	3.188.000 m ³

Tabel 9 Indicatie minimale en maximale bouwmogelijkheden.

Er gelden daarnaast voor woningen beperkingen in 'plaatsing binnen het toegestane bouwvolume'. Twee zijn er hier relevant: er mogen geen woningen binnen het gezoneerde industrieterrein en op de begane grond kunnen in principe geen woningen gerealiseerd worden (met uitzondering van het Waterfrontpark), omdat de plint minimaal 8 m moet zijn (woningen zijn hierbinnen niet goed mogelijk vanwege de gewenste verdiepingshoogte (<4m) en extra bouwkosten door het 'inbouwen' van de extra bouwlaag). Met deze beperkingen wordt het bouwvolume waarin woningen potentieel kunnen komen, ingeperkt. In de navolgende tabel is aangegeven

³ In de berekening in botsproef 5 is de beperking in bouwhoogte vanwege de molenbiotoop meegenomen, conform regels inzake bescherming molenbiotoop uit de Verordening ruimte.

welk bouwvolume per deelgebied (indicatief) minimaal en maximaal beschikbaar kan zijn voor woningen.

Deelgebied	Maximale bouwvolume	Minimale bouwvolume
Trekvliztzone	2.444.000 m ³	570.000 m ³
Gasfabriekterrein e.o.	1.606.000 m ³	358.000 m ³
Spoorwegboogzone	3.529.000 m ³	142.000 m ³
Begraafplaatszone	2.186.000 m ³	103.000 m ³
Binckhorsthaven en Maanplein	5.138.000 m ³	185.000 m ³
Totaal:	14.902.000 m ³	1.357.000 m ³

Tabel 10 Indicatie minimale en maximale bouwmogelijkheden voor woningen.

Op basis van de toegestane bouwhoogten en beperkingen voor ruimtelijke (niet milieuhygiënische) beperkingen voor woningen, kan er binnen het plan dus ca. 1,4 miljoen tot 14,9 miljoen m³ aan bouwvolume gerealiseerd worden, waarbinnen de 5.000 woningen gerealiseerd kunnen worden.

In de beleidsregels voor woningdifferentiatie zijn verschillende categorieën voor woninggrootte aangegeven. Op basis van deze verdeling en expert judgement wordt ingeschat dat een gemiddeld appartement in de Binckhorst ca. 100 m² gbo zal bedragen, oftewel 125 m² bvo. Dit betekent dat voor het volledige programma van 5.000 woningen in totaal 625.000 m² bvo benodigd is; met een gemiddelde verdiepingshoogte van 3 m leidt dit tot een benodigd bouwvolume van 1.875.000 m³. Wordt dit volume vergeleken met de minimale en maximale bouwvolumes voor woningen die is opgenomen in Tabel 10, dan is duidelijk dat:

- Het woningprogramma in ieder deelgebied inpasbaar is, als het maximale bouwvolume wordt gerealiseerd en dit maximaal wordt ingezet voor woningen;
- Het volledige woningprogramma slechts moeilijk binnen de gehele Binckhorst te realiseren zal zijn, als overal de ondergrens van het te ontwikkelen volume wordt opgezocht: stel dat 5.000 woningen binnen de 1,4 miljoen m³ worden gerealiseerd, dan betekent dit een gemiddeld oppervlak van 90 m² bvo (ca. 65-70 m² gbo).

Uiteraard dient de bovenstaande berekening vanwege de verschillende aannamen met de nodige marge beschouwd te worden, maar de rekensom leidt wel tot de conclusie dat er binnen de Binckhorst voldoende ontwikkelruimte is om het programma van 5.000 woningen te realiseren.

Waar mag het?

De regels uit het Omgevingsplan laten expliciet geen woningen toe binnen het gezoneerde industrieterrein. Verder zijn er geen directe beperkingen; woningen mogen in principe overal gerealiseerd worden. Het gebied kent echter een hoge milieubelasting; zo zullen geur-, en geluidscontouren vanuit bestaande bedrijven het onmogelijk maken om op sommige plekken woningen te kunnen ontwikkelen, of is er een zo grote gecumuleerde geluidsbelasting (bijvoorbeeld vlak langs het spoor en de A12). De milieubelasting in het gebied levert hiermee beperkingen voor de realisatie van woningen, maar de milieubelasting kan in de toekomst wijzigen (bijv. door vertrekkende of nieuwe bedrijven); op voorhand zijn er (m.u.v. het gezoneerde terrein) dan ook geen plekken die op voorhand uitgesloten kunnen worden voor woningbouw. Kortom: in principe zijn woningen nagenoeg overal toegestaan, maar in de praktijk zullen woningen niet overal haalbaar blijken vanwege milieunormen. Een goed overzicht van de huidige bedrijvigheid (inclusief milieuhinder)

is dan ook belangrijk om te kunnen gaan (bij)sturen in initiatieven, zodat in een vroeg stadium de haalbaarheid van een initiatief aangegeven kan worden.

Op basis van de informatie die beschikbaar is gegeven bij deze botsproeven, achten wij op dit moment met name de Trekvlietzone geschikt voor woningbouw. In het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein zijn er mogelijkheden, als voldoende afstand wordt gehouden van de beton- en asfaltcentrale of als mitigerende maatregelen worden getroffen; vooral langs de Maanweg zijn er dan mogelijkheden. Tot slot zien wij in het noordelijke deel van de Begraafplaatszone mogelijkheden voor woningbouw (zie ook botsproef 3 – fasering).

Wanneer mag het?

Er is in de regels geen tijdsaspect of fasering gekoppeld aan de realisatie van woningen; dit is reeds in botsproef 3 aangegeven. Als de redenatie 'gemakkelijke locaties worden het snelst ontwikkeld' wordt aangehouden, dan zullen de Trekvlietzone en delen langs de Maanweg als eerste worden ontwikkeld. Woningbouw op andere locaties is echter ook goed mogelijk; de fasering van de woningrealisatie in de Binckhorst zal met name afhangen van initiatieven uit de markt, gekoppeld aan grondeigendommen.

Confrontatie ambities, regels en mogelijkheden

Binnen de pijler Uitnodigend karakteristiek woongebied wordt ingezet op ca. 5.000 woningen. De realisatie van maximaal 5.000 woningen binnen het omgevingsplan is geborgd. Er is echter 'buitenplans' de mogelijkheid om bestaande gebouwen te transformeren naar woningen: via artikel 4 lid 9 bijlage II Bor (kruimellijst) is het mogelijk om omgevingsvergunning te krijgen voor het omzetten naar woningen, mits het bestaande gebouw in omvang niet vergroot wordt (zie ook botsproef 4). Dit maakt het mogelijk om buiten de planregels om extra woningen te realiseren. Wel is in de regels het totale maximale aantal van 5.000 woningen vastgelegd; omdat dit een totaal is tellen tijdelijke woningen hierin mee. Het is afhankelijk van de beschikbare (vrijkomende) bebouwing, of hierin potentieel veel woningen gevestigd kunnen worden. In de praktijk zal het niet gaan om grote aantallen, omdat de toegestane bouwhoogten het voor initiatiefnemers aantrekkelijk maken om sloop en nieuwbouw te realiseren, zodat meer woningen op eenzelfde grondoppervlak gerealiseerd kunnen worden. Ook zijn tijdelijke woningen (bijv. containerwoningen voor studenten of arbeidsmigranten) mogelijk voor maximaal 10 jaar (zie botsproef 4), buiten het omgevingsplan om. Deze twee 'buitenplanse' mogelijkheden tellen in principe mee in het toegestane totaal van 5.000 woningen, omdat de regels een totaal aan toegestane woningen aangeven (het aantal is niet specifiek gericht op te realiseren nieuwe woningen via het Omgevingsplan). Er is binnen de ontwikkelmogelijkheden in de Binckhorst in ieder geval (ruim) voldoende ruimte om de 5.000 woningen te realiseren.

De Trekvlietzone is, onder andere door de beperkingen in geluidsbelasting, een aantrekkelijk gebied om woningen te realiseren. De huidige bedrijfsmilieuhinder is onbekend op moment van dit schrijven, maar het is de verwachting dat deze hinder relatief beperkt zal zijn en dat de Trekvlietzone inderdaad snel ontwikkeld kan gaan worden. Voor de Maanweg zijn de mogelijkheden beperkter; met name aan de oostelijke zijde ligt dit gebied binnen de 55 dB geluidszone van het spoor, de 48 dB geluidszone van de A12, de 48 dB contour van de Supernovaweg én de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein. Daarnaast zal ook bestaande bedrijvigheid kunnen bijdragen in de gecumuleerde geluidsbelasting. De toegestane gecumuleerde geluidsbelasting is echter maximaal 68 dB, dus er worden wel mogelijkheden gezien om hier woningen te realiseren. Overige delen in het plangebied zijn momenteel naar verwachting nog zwaarder milieubelast

vanuit huidige bedrijvigheid; dit maakt woningbouw op korte termijn minder waarschijnlijk (maar wel haalbaar, zo blijkt onder andere uit de initiatieven voor het SDU terrein, Van Klinger en het Maanplein).

Daarnaast geldt de ambitie dat er diverse woonconcepten en woningtypen voor diverse doelgroepen worden gerealiseerd. De beleidsregel t.a.v. differentiatie woningbouwprogramma zorgt er voor dat een gemixt programma wordt gerealiseerd: er zijn voorwaarden gesteld in prijsklasse: 30% sociaal en 20% middeldure huur. Initiatieven voor sociale woningbouw moeten hier nu ook aan voldoen; dit moet in de beleidsregel aangepast worden. Tevens zijn de percentages opgenomen als vast (dus geen bandbreedte of minimum-maximum). Ook is in de beleidsregel vastgelegd dat er een mix moet komen in verschillende grootten van woningen. Deze is echter niet van toepassing op sociale projecten. De regels leiden er toe dat de 'mix van woningtypen' vooral verplicht is voor projecten waarin vrije sector woningen zijn opgenomen. De regels gelden per initiatief / bouwplan. Er kan gemonitord worden hoe het gedifferentieerde programma zich in een (deel)gebied ontwikkelt, maar er zijn momenteel geen regels die publiekrechtelijke bijsturing dwingend mogelijk maken (dit kan wel mogelijk gemaakt worden via aanpassing van de beleidsregels). Bijsturing in overleg met initiatiefnemers of via privaatrechtelijke weg is uiteraard wel goed mogelijk.

De regels voor nieuwe gebouwen maken dat het in de praktijk nagenoeg onmogelijk is om grondgebonden woningen te realiseren; het woningbouwprogramma zal dan ook nagenoeg geheel worden gevuld met appartementen. Aandachtspunt hierin is de verplichte verdiepingshoogte van 8 m voor de plint (met 1 of 2 bouwlagen), terwijl binnen de gebieden met 'primaat wonen' wel een woonfunctie op de begane grond (met ca. 3 m hoogte per laag) wenselijk is; dit geldt voor alle gebieden met 'primaat wonen' met uitzondering van het Waterfrontpark en het hoekje Trekvlizzone ten zuiden van de Binckhorsthaven. In gebieden met primaat werken geldt dat woningen per definitie niet op de begane grond mogen; woningen zijn hier tevens alleen mogelijk als dit geen beperkingen oplevert voor bestaande bedrijven (d.w.z. bedrijven die op het moment van indienen initiatief voor woningen bestaand of vergund zijn).

De derde ambitie is dat het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door zorg te dragen voor de kwaliteit van de buitenruimte. In de regels zijn voorwaarden opgenomen, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, inrichting openbare ruimte, beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, die borgen dat er voldoende kwaliteit in de buitenruimte wordt gerealiseerd, als initiatiefnemers de buitenruimte willen gaan herinrichten. Daarnaast is in deze ambitie een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente, die als beheerder openbaar gebied, initiatiefnemer van projecten in openbaar gebied en als grondeigenaar van veel (openbaar) gebied zelf kan bepalen welke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Wij concluderen dat de ambities voor een Uitnodigend karakteristiek woongebied goed ingevuld kunnen worden met de regels en de ontwikkelmogelijkheden. Er gelden vanuit de regels enkele beperkingen voor woningen die geen directe relatie hebben met deze pijler (deze regels zijn gesteld vanuit milieueisen of vanuit stedenbouwkundige eisen die los staan van de ambities). De regels van het Omgevingsplan leiden er derhalve ook toe dat de ambities in deze pijler gerealiseerd kunnen gaan worden, zonder dat onnodige of extra beperkingen worden gesteld. Indachtig het uitgangspunt dat de gebiedstransformatie op organische wijze tot stand moet komen en dat initiatieven dus vooral vanuit de markt moeten komen, legt het Omgevingsplan geen program-

matische fasering of looptijd op. Aandachtspunt is de monitoring en eventuele bijsturing in te realiseren woningtypen, zodat ook op (deel)gebiedsniveau de gewenste mix van verschillende grootten en doelgroepen wordt bereikt.

8.2.2 *Bedrijvigheid*

Voor de Binckhorst is ook een duidelijke ambitie neergezet ten aanzien van bedrijvigheid: de Binckhorst (is en) wordt een economische factor van betekenis voor de stad. Er wordt ingezet op creatieve en innovatieve bedrijvigheid waardoor ondernemerschap tot zijn recht komt.

Wat mag er?

Bedrijvigheid is veel minder begrensd dan wonen. Zo is er voor bedrijvigheid geen maximum oppervlak of maximaal aantal bedrijven vastgelegd in de regels van het omgevingsplan. En in het gehele plangebied is (binnen de functie transformatiegebied) bedrijvigheid mogelijk, ook op de begane grond. Wel zijn er regels gesteld ten aanzien van nieuwe bedrijvigheid en eventuele beperkingen als gevolg van gevoelige functies:

- Er is maximaal 55 dB aan gecumuleerde geluidsbelasting vanuit bedrijven op de grens van de Trekvlietzone toegestaan (4.2.1.b);
- Bij gevoelige functies in de Trekvlietzone is maximaal 55 dB gecumuleerde geluidsbelasting toegestaan (4.2.1.c); ook bedrijven leiden tot een bijdrage hierin;
- Bij gevoelige functies in de overige deelgebieden is dit maximaal 68 dB (4.2.1.d). Dit leidt tot meer mogelijkheden voor bedrijven, maar ook hier is er sprake van bescherming van het woon- en leefklimaat en daarmee een beperking voor bedrijven.

Veel regels in de algemene randvoorwaarden zijn op het eerste gezicht beperkend. Bijvoorbeeld:

- Er moet rekening gehouden worden met bestaande (dus ook toekomstig bestaande) gevoelige functies en deze mogen niet onevenredig worden geschaad (4.2.1.j);
- Geen onevenredige trillinghinder, lichthinder en/of geurhinder (4.2.1.l);
- Rekening houden met ecologische waarden en deze niet onevenredig aantasten (4.2.1.n);

Deze regels zijn echter het directe gevolg van wet- en regelgeving, met deze regels wordt geborgd dat de onderzoeksplicht naar deze aspecten in het omgevingsvergunningstraject goed wordt uitgevoerd en dat de uitvoerbaarheid bij omgevingsvergunning ook wordt aangetoond. Feitelijk zijn deze regels daarom niet extra beperkend.

In artikel 4.2.6 zijn verschillende afstanden aangegeven voor het exploiteren van een bedrijf; dit zijn maximale richtafstanden die in acht genomen moeten worden. Dit artikel leest als een vertaling van de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering tussen bedrijvigheid en gevoelige functies. Om de milieucategorieën los te laten en direct te kunnen meten op effect zijn afstanden gehanteerd. Het is echter onduidelijk hoe 'hard' deze afstanden zijn: mag ook aangetoond worden, bijvoorbeeld middels akoestisch onderzoek, dat een kleinere afstand vanwege geluid aangehouden mag worden? Of zijn de afstanden hard, en moet er bijvoorbeeld in de Begraafplaatszone altijd minimaal 56 meter tussen een bedrijf en een woning zitten vanwege geluid (n.b. deze afstand geldt ook verticaal!)? Deze tweede redenatie is echter niet bedoeld in de regels; aanscherping van deze regels in artikel 4.2.6 kan misverstanden voorkomen.

Er zijn verder geen specifieke regels opgenomen, die de aanwezigheid en verdere ontwikkeling van bedrijvigheid kunnen beperken. Dit is ook het beeld dat in botsproef 1 naar voren is gekomen: bedrijfsfuncties zijn zeer goed mogelijk binnen de regels van het Omgevingsplan. Wel is duidelijk dat nieuwe zware bedrijvigheid niet gewenst is: dit is volgens regels ook alleen toegestaan binnen het gezoneerde industrieterrein. Dit draagt niet per direct bij aan de economische ambities, maar wel aan de ambitie om te komen tot een gemengd woon- en werkgebied.

Wel is het oppervlak aan grote kantoren duidelijk begrensd in de regels (op moment van dit schrijven is nog niet helder hoeveel oppervlak is toegestaan). Tevens mag een kantoor per vestiging niet groter zijn dan 500 m² bvo. Deze begrenzing is een gevolg van de Verordening ruimte, maar strookt niet met de ambitie om van de Binckhorst een economische factor van betekenis te maken: in een dergelijk grootschalig en hoogstedelijk gemengd woon- en werkgebied hoort ook een aanzienlijk aandeel aan kantoorfuncties een plek te kunnen krijgen.

Hoeveel mag er?

In Tabel 9 is reeds aangegeven dat het te realiseren bouwvolume circa 3.188.000 tot 19.625.000 m³ bedraagt. Bedrijvigheid is in de regels niet gemaximeerd. Er zijn ook geen regels opgenomen ten aanzien van de verhouding tussen bijvoorbeeld wonen en werken of tussen werken en voorzieningen (bijvoorbeeld: per 100 m² woonoppervlak mag er 100 m² werkoppervlak aanwezig zijn). In theorie is het dan ook mogelijk om het volledige bouwvolume in te vullen met bedrijvigheid. Uitgaande van een verdiepingshoogte van 4 tot 5 m zou er dan maximaal ca. 3,9 tot 4,9 miljoen m² bvo gerealiseerd kunnen worden. In de praktijk zal echter een dergelijk groot oppervlak voor bedrijvigheid niet snel gerealiseerd worden. Dit heeft meerdere redenen:

- Het berekende oppervlak voor bedrijvigheid gaat uit van maximale bouwhoogten, dus meerlaags bouwen (tot 10 verdiepingen en zelfs 30 tot 40 verdiepingen in de hoogtecenten). Lichte, meer kantoorgericht bedrijvigheid zal tot zulke hoogten gevestigd kunnen worden (denk dan bijv. aan 'creatieve industrie' i.c.m. ICT), maar in de praktijk zijn de gebouwlagen op grotere hoogte meer geschikt voor appartementen en voor kantoorfuncties (die slechts zeer beperkt zijn toegestaan). Het zal goed kunnen voorkomen dat op enkele plekken zodanig 'op hoogte gewerkt wordt', maar dit zal redelijkerwijs niet gelden voor het gehele plangebied.
- Naast werken is er ruimte voor een fors programma aan woningen en een beperkt programma aan voorzieningen. Vooral woningen en commerciële voorzieningen / detailhandel leiden in de business case van een ontwikkelaar tot een significant hogere opbrengst dan bedrijfsruimte; vanuit de markt zal daarom niet snel ingezet worden op alleen bedrijfsruimten.

Omdat de bovenstaande nuancering 'wat verwachten we in de praktijk' niet in de regels is geborgd, kan hiermee geen rekening gehouden worden in de maximale mogelijkheden (botsproef 2). Als het echter gaat om wat er in de praktijk vermoedelijk zal gebeuren en of het Omgevingsplan hiervoor goed werkt (de robuustheid) is het wel goed om deze nuancering in het achterhoofd te houden.

Daarnaast leidt een dergelijk groot oppervlak aan bedrijfsruimte tot een zeer hoge verkeersgeneratie (ca. 300.000 – 500.000 motorvoertuigen per etmaal); het wegennet zal een extra verzwaring niet aan kunnen. Daarom zal er al eerder sprake zijn van een 'stop op het gebied'. Dit is in botsproef 2 reeds uitgewerkt.

Waar mag het?

Bedrijvigheid is overal in het gebied mogelijk. In sommige delen, zoals de Trekvlietzone met een duidelijk primaat voor wonen, zijn de mogelijkheden vanuit milieu beperkter, maar dan is lichte bedrijvigheid alsnog goed mogelijk. Omdat bedrijvigheid in het algemeen geen 'gevoelige functie' is, hoeft er niet tot zeer beperkt rekening gehouden te worden met milieubelemmeringen. Mits de cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle objecten in het gebied worden gerespecteerd en mits de milieubelasting op de omgeving door bedrijvigheid nog binnen de gestelde normen ligt, zijn er geen beperkingen in het toestaan van bedrijvigheid.

Wanneer mag het?

Ook voor bedrijvigheid is er geen fasering of tijdsaspect vastgelegd in de regels van het Omgevingsplan. In botsproef 3 is dit reeds aangegeven. Dit betekent dat bedrijvigheid altijd mag, mits maar wordt voldaan aan de voorwaarden (bijvoorbeeld t.a.v. milieubelasting).

Confrontatie ambities, regels en mogelijkheden

De ambitie is om de Binckhorst te transformeren naar een hoogwaardig en economisch waardevol gebied waarin bedrijvigheid, met name in de creatieve, innovatieve en ambachtelijke sectoren zich goed kan vestigen. De regels maken dit optimaal mogelijk: er worden zo weinig mogelijk beperkingen gegeven voor de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen en de vestiging van nieuwe bedrijven. Zware bedrijvigheid wordt wel nagenoeg uitgesloten. Dit heeft geen direct positief effect op de economische ambities, maar wel op de ambitie om te komen tot een gemengd woon-werkgebied. Het is mogelijk om bedrijvigheid als tijdelijke functie (max 10 jaar) of binnen een bestaand gebouw te vestigen via de kruimellijst van het Bor. De meerwaarde is echter beperkt, omdat het Omgevingsplan reeds ruim voldoende mogelijkheden en vrijheden biedt om bedrijvigheid te vestigen.

8.2.3 Detailhandel

Voor detailhandel zijn er geen specifieke ambities vastgelegd in het Omgevingsplan. Indirect kunnen echter wel ambities gedestilleerd worden uit de ambities voor de Binckhorst. De doelstelling voor de Binckhorst is om te transformeren naar een hoogstedelijk gemengd woon- en werkmilieu; 'boven' de vier pijlers staat de ambitie om te komen tot een Binckhorst als een volwaardige stadswijk die werkt.

In een 'werkende stadswijk', waar gemengd gewoond en gewerkt wordt, is het essentieel om een voldoende aanbod te hebben aan voorzieningen. Het gaat hier in eerste instantie om voorzieningen voor de vele mensen die in het gebied gaan wonen, werken en leven. Denk bijvoorbeeld aan supermarkten, winkels in verschillende branches, horecavoorzieningen, ontspanningsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en spel, medische voorzieningen en onderwijsvoorzieningen. Gezien de omvang van het gebied en de omvang van het potentiële programma kan deze voorzieningenbehoefte niet volledig afgewenteld worden op het omliggende stedelijk gebied. Vooral lokale voorzieningen zullen toegevoegd moeten worden in de Binckhorst, wil sprake zijn van een stadswijk die werkt. Binnen de maatgevende initiatieven is de algemene groep 'voorzieningen' gesplitst in detailhandel, horeca en commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen; deze paragraaf beschouwt de (on)mogelijkheden voor detailhandel.

Wat mag er en hoeveel mag er?

Detailhandel is in de regels van het Omgevingsplan duidelijk begrensd. De algemene randvoorwaarden en bouw mogelijkheden zijn voor detailhandel minder relevant. Dit komt doordat geen groot oppervlak (nieuwe) detailhandel is toegestaan en detailhandel voornamelijk gevestigd zal worden op maaiveldniveau en eventueel op lagere verdiepingen. Daarnaast is er vanuit detailhandel in het algemeen relatief weinig milieubelasting en milieugevoeligheid die op grotere afstand merkbaar is (milieubelasting vanuit detailhandel is lokaal). Dus daar waar toegestaan bouwvolume en milieuregels voor wonen en werken relevant zijn, gaat het bij detailhandel meer om het toegestane programma.

In artikel 4.2.7 van de regels is de toegestane detailhandel duidelijk begrensd:

- Bestaande detailhandelsvestigingen zijn toegestaan. Dit zijn vooral vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen, met name in de woonbranche. Bestaande vestigingen mogen blijven, vernieuwen, verbouwen en verplaatsen, mits het oppervlak niet vergroot en de aard van de activiteiten niet wijzigt (4.2.7.a/b). Er zijn momenteel 11 vestigingen van detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche (bijv. keukenwinkels), 3 winkels met volumineuze goederen (buiten de woonbranche) en 3 overige detailhandelsvestigingen (1x een skateboardwinkel en 2 kringloopwinkels).
- Nieuwe detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan tot een maximaal (nog te bepalen) oppervlak; het is de verwachting dat er slechts beperkt ruimte is voor nieuwe initiatieven. Nieuwe detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche is niet toegestaan (4.2.7.c.1).
- Er is 1 nieuwe bouwmarkt toegestaan, met een duidelijk begrensd oppervlak van 2.584 m² wvo (4.2.7.d).
- Overige nieuwe detailhandel is toegestaan, tot maximaal 2.000 m² bvo in totaal in het gebied. Daarnaast mogen vestigingen maximaal 200 m² bvo zijn. Tevens is de hoeveelheid detailhandel gekoppeld aan de hoeveelheid woningen: per 5 woningen is 2 m² detailhandel toegestaan (4.2.7.c).

Vanuit deze regels is het slechts zeer beperkt mogelijk om detailhandel toe te voegen in de Binckhorst. Voor de 'dagelijkse behoeften' gaat het primair om 'reguliere' detailhandel, dus geen detailhandel in volumineuze goederen. Winkels in deze sector mogen maximaal 200 m² bvo per vestiging zijn, tot in totaal maximaal 2.000 m² bvo. Een reguliere supermarkt heeft tegenwoordig een oppervlak nodig van ca. 750 m² tot 2.000 m² wvo. Dit betekent dat er in de Binckhorst geen mogelijkheden zijn om binnen de regels van het Omgevingsplan een supermarkt te vestigen voor de bewoners en werkenden in het gebied. Andere winkels, zoals verswinkels, winkels in de modische branche of in wit- en bruingoed zijn mogelijk mits deze niet groter zijn dan 200 m² bvo per vestiging; er zijn dus alleen kleine winkeltjes mogelijk.

Het is daarnaast mogelijk om tijdelijke winkels te realiseren, voor maximaal 10 jaar, of om winkels te realiseren in bestaande gebouwen (kruimellijst, zie botsproef 3). De regels uit de provinciale Verordening ruimte laten echter geen toevoeging van significante oppervlakten toe; de provincie stelt als richtsnoer dat winkels groter dan 200 m² bvo getoetst moeten worden aan het provinciale beleid en de ladder voor duurzame verstedelijking. Met behulp van tijdelijke functies of door via de kruimellijst winkels toe te staan, biedt dan ook geen mogelijkheid om significant winkeloppervlak toe te voegen.

Waar en wanneer mag het?

Er worden in de regels geen ruimtelijke beperkingen aan de vestiging van detailhandel. Dit betekent dat bestaande detailhandelsvestigingen gehandhaafd kunnen blijven, maar ook dat het in principe mogelijk is om overal binnen de functie Transformatiegebied detailhandel te vestigen.

Er zijn ook geen voorwaarden gesteld aan de fasering, behalve het feit dat er per 5 woningen 2 m² bvo reguliere detailhandel is toegestaan. De ontwikkeling van detailhandel is hiermee direct gekoppeld aan de ontwikkeling van woningen: hoe meer woningen zijn gerealiseerd, hoe meer detailhandel is toegestaan. De hoeveelheid toe te voegen detailhandel wordt hiermee ook in de tijd beperkt: een 'kleine' winkel is al snel 100 tot 200 m² bvo, dus per 250 tot 500 woningen kan dan 1 winkel worden gerealiseerd.

Confrontatie ambities, regels en mogelijkheden

Het is duidelijk dat het toegestane oppervlak voor nieuwe winkels en het toegestane oppervlak per winkel zeer beperkend is voor de ontwikkeling van een lokale detailhandelsstructuur die het gemengde hoogstedelijke woon-werkgebied kan gaan bedienen. Het is hiermee niet gezegd, dat er te weinig detailhandel in de directe nabijheid is om de Binckhorst te kunnen bedienen. Om dit in beeld te krijgen, moet nader (distributieplanologisch) onderzoek gedaan worden in de omliggende wijken. Wel is het aannemelijk dat een hoogstedelijk gemengd woon-werkgebied vraagt om voldoende (detailhandels)voorzieningen in de directe nabijheid; kwalitatief is hier sprake van een gemis om de gewenste ambities te kunnen bereiken.

De sterke begrenzing in oppervlak werkt ook door in de ontwikkelingsfasering: de ontwikkeling van detailhandel is gekoppeld aan de gerealiseerde woningen in het gebied, pas bij 5.000 woningen mag de volledige 2.000 m² bvo voor detailhandel ingevuld zijn. De ontwikkeling van bedrijvigheid (en de behoefte aan detailhandel vanuit werknemers) wordt derhalve niet meegenomen. Mogelijk kan dit tijdelijk opgelost worden, door kleinschalige winkels tijdelijk (buitenplans) toe te staan.

8.2.4 Horeca en commerciële functies

Ook horeca en commerciële functies (gericht op sport, ontspanning en leisure) zijn belangrijk om te komen tot een voorzieningenniveau dat een hoogstedelijk gemengd woon-werkgebied vraagt (zie vorige paragraaf).

Wat mag er en hoeveel mag er?

Horeca is toegestaan in het plangebied:

- Bestaande horecavestigingen (9 stuks) mogen gehandhaafd blijven (4.2.11.a). In tegenstelling tot voor andere activiteiten is voor horeca niet bepaald of deze verbouwd of verplaatst mag worden (en onder welke voorwaarden).
- Nieuwe horeca is ook toegestaan, tot een maximum (nader te bepalen) oppervlak en mits voldaan wordt aan de horecastructuur (4.2.11.b). De beleidsregels die hieraan gekoppeld zijn, laten horeca toe in vier 'concentratiegebieden': bij de Caballerofabriek, bij de Bink36, rondom de Poolsterhaven en rondom de Fokkerhaven. Er is geen begrenzing in oppervlak vastgelegd. Ook is horeca mogelijk in mixed concepts (4.2.14) en in bedrijfsverzamelgebouwen, tot maximaal 500 m² per concept (4.2.13.c.5). Ondergeschikte horeca binnen bedrijven, detailhandel, dienstverlening en kantoren is via de beleidsregel ook mogelijk.

De vestiging van horeca is hiermee goed mogelijk. Wel moeten horeca-initiatieven (uiteraard) voldoen aan de regels (o.a. voor milieuaspecten).

Nieuwe hotels zijn niet toegestaan in het gebied: alleen het bestaande hotel wordt gehandhaafd. Uitbreiding of verplaatsing is mogelijk mits er maximaal 58 kamers zijn (4.2.12).

Andere commerciële functies, gericht op cultuur, ontspanning en recreatie, zijn volgens de regels ook mogelijk:

- Bestaande activiteiten mogen gehandhaafd blijven en verbouwen of verplaatsen als het oppervlak niet vergroot en de aard niet gewijzigd worden (4.2.10.a/b);
- Nieuwe activiteiten zijn ook mogelijk. Skate- en skeelercentra en paintball- en lasercentra worden in oppervlak gemaximeerd en er wordt rekening gehouden met het Haagse Leisurebeleid (4.2.10.c).

De regels voor nieuwe activiteiten zijn nu te interpreteren als: nieuwe activiteiten zijn mogelijk, alleen de genoemde centra worden begrensd. Als wordt bedoeld dat alleen de genoemde centra mogelijk zijn, dan dienen de regels verduidelijkt te worden op dit punt. Als dit laatste het geval is, dan zijn activiteiten gericht op cultuur, ontspanning en recreatie sterk beperkt. In dat geval is het ook wenselijk om de definities aan te scherpen: vallen commerciële sportvoorzieningen zoals een fitnessruimte bijvoorbeeld onder deze activiteiten?

Daarnaast zijn horeca en commerciële functies ook goed mogelijk als tijdelijke functie (maximaal 10 jaar) of als permanente functie in een bestaand gebouw (kruiemregel, zie ook botsproef 4). De functies worden vanuit de Verordening ruimte niet beperkt in oppervlak.

Waar mag het en wanneer mag het?

De nieuwe horeca die binnen het Omgevingsplan wordt toegestaan, wordt geconcentreerd in de vier locaties. Nieuwe horeca buiten deze locaties is alleen mogelijk binnen een bedrijfsverzamelgebouw (gemaximeerd tot 500 m² bvo) of binnen mixed concepts.

Naast de ruimtelijke begrenzing van horeca zijn er geen voorwaarden opgenomen in locatie of tijd die relevant zijn voor de vestiging van horeca en andere commerciële functies.

Confrontatie ambities, regels en mogelijkheden

Horeca is een belangrijke voorziening in een levendig hoogstedelijk woon- en werkgebied. Het Omgevingsplan laat horeca toe, zonder dat hier een harde begrenzing in oppervlak aan gegeven is. Tevens wordt gestreefd naar concentratie van de horeca op vier locaties; voor een stedenbouwkundige opbouw en herkenbaarheid in het gebied is dit ook gewenst, dit draagt bij aan de ambities en gebiedskwaliteiten. Horeca buiten deze locaties is alleen mogelijk in een mixed concept of als meer ondergeschikte horeca.

Gezien de hoogstedelijke omgeving, hoge gewenste bebouwingsdichtheid en omvang van het gebied, kan het ook wenselijk zijn om verspreid in het gebied incidentele kleinschalige horeca toe te staan, zoals lunchrooms of koffiezaakjes. Binnen het Omgevingsplan is dit niet mogelijk, maar als er een dergelijke vraag ontstaat in een ontwikkeld gebied dan is deze kleinschalige horeca middels de kruiemlijst wel te vergunning. Ook tijdelijke horeca op verschillende plekken is via de kruiemlijst goed mogelijk; in de transformatiefase kan dit een meerwaarde zijn in de beleefbaarheid en toegankelijkheid van een gebied (zie ook botsproef 3).

Nieuwe hotels zijn niet mogelijk in het gebied. Gezien de ambities voor hoogstedelijk gemengd gebied en ook de regionaal aantrekkende werking, zouden hotels een toevoeging kunnen zijn die kan bijdragen aan de ambities. De meerwaarde is echter beperkt, zeker in vergelijking tot nieuwe horeca en nieuwe detailhandel.

Andere commerciële functies, gericht op cultuur, recreatie en ontspanning, zijn in onze optiek mogelijk binnen de regels. Deze functies zijn ook wenselijk om bij te kunnen dragen aan een goed woon-, werk- en leefklimaat, mits deze functies niet leiden tot onnodige overlast (dit wordt reeds met de algemene voorwaarden beperkt). Indien het de bedoeling is om overige functies juist te beperken tot alleen skate- en skeelercentra en paintball- en lasercentra, dan verdient het de aanbeveling om de regels scherper op te schrijven. Tevens is een nadere verduidelijking van deze categorie activiteiten in de begripsbepalingen dan nodig. Wij zien een duidelijke toegevoegde waarde in kleinschalige functies gericht op cultuur, recreatie en ontspanning. Denk bijvoorbeeld aan een kleine bioscoop of filmhuis, theater, sportschool etc. Deze functies kunnen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het gebied.

8.2.5 *Maatschappelijke voorzieningen*

Maatschappelijke voorzieningen betreft de derde categorie van voorzieningen die gewenst zijn in een groot hoogstedelijk gemengd woon- en werkgebied (zie ook de inleiding in paragraaf 8.2.3). Vooral voor de ambities om te komen tot een uitnodigend woongebied, is een voldoende aanbod aan maatschappelijke voorzieningen gewenst. Denk hierbij aan (basis)scholen, kinderopvang, huisarts, apotheek, buurthuizen etc. Ook sportvoorzieningen worden in de maatgevende initiatieven én in de begripsbepalingen onder deze categorie geschaard.

Wat mag er en hoeveel mag er?

Maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan binnen de regels van het Omgevingsplan, zowel bestaande voorzieningen (4.2.9.a) als nieuwe voorzieningen (4.2.9.b). Er worden geen beperkingen opgelegd in het oppervlak en de omvang aan voorzieningen; alleen religieuze voorzieningen zijn niet toegestaan. Wel is vastgelegd dat gevoelige functies niet te dicht nabij grote infrastructuur mag komen, dit in verband met milieueisen (4.2.9.b.1). Daarnaast mogen maatschappelijke functies geen onevenredige maatschappelijke overlast kunnen veroorzaken. Er is niet bepaald wat deze maatschappelijke overlast in zou kunnen houden, anders dan dat het betrekking heeft op een veilige en gezonde leefomgeving. In het algemeen moeten de maatschappelijke voorzieningen wel voldoen aan de algemene randvoorwaarden, waardoor o.a. de milieueisen geborgd zijn.

Vanuit de regels voor bouwen (o.a. bouwhoogte, FSI) worden wel beperkingen gesteld aan nieuwe gebouwen. Dit maakt dat maatschappelijke functies met beperkte en lagere bebouwing, zoals een veldsportcomplex, op maaiveld niet mogelijk is. Wel is het mogelijk om veldsport te realiseren op gebouwen. Bij tijdelijke functies die buitenplannen vergund worden, geldt deze beperking niet.

Waar mag het en wanneer mag het?

Ook maatschappelijke voorzieningen zijn niet begrensd in locatie en in tijd. Er is ook geen koppeling met de voortgang van andere ontwikkelingen, zoals het geval is bij detailhandel. Wel is bepaald dat gevoelige functies niet nabij hoofdinfrastructuur gerealiseerd mag worden.

Confrontatie ambities, regels en mogelijkheden

Maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan met slechts weinig beperkingen; het is dan ook goed mogelijk om het maatschappelijke voorzieningenniveau te realiseren dat gewenst is om te komen tot hoogstedelijk woon- en werkgebied en met name een uitnodigend woongebied.

Veldsportvoorzieningen op maaiveld zijn niet mogelijk (of alleen als tijdelijke functie). Dit is wellicht beperkend voor het aanbod aan veldsportvoorzieningen, maar past wel binnen de ambities om te komen tot een hoogstedelijk gemengd gebied. Door eventuele veldsportvoorzieningen, indien nodig, op gebouwen te leggen kan tevens een bijdrage worden geleverd in de ambities t.a.v. duurzaamheid (dubbel grondgebruik, water vasthouden op daken / groene daken etc.). Ook liggen er in de nabijgelegen wijken diverse sportvoorzieningen. Daarnaast zijn tijdelijke sportvoorzieningen een goede mogelijkheid om 'lege plekken' in het gebied te benutten.

8.2.6 Overige functies

Onder overige functies kunnen diverse activiteiten geschaard worden (zie ook botsproef 1). Deels kunnen deze ondersteunend zijn aan functies (denk aan een parkeergarage), deels kan dit een zelfstandige invulling betreffen (zoals openbaar groen, stadslandbouw of tijdelijke evenementen). Deze functies zijn vooral ondersteunend in een hoogstedelijk gemengd gebied en kunnen vooral in de transformatiefase goed bijdragen aan de imagoverandering en branding van het gebied.

Wat mag er en hoeveel mag er?

Er zijn geen specifieke regels gesteld voor de categorie 'overige functies'. Gezien de aard van deze functies, is dit ook niet nodig: ze zijn ondersteunend aan woon- of werkfuncties en kunnen binnen de bestaande regels beoordeeld worden. In het algemeen worden weinig tot geen beperkingen gezien voor deze overige functies, ook niet in omvang. Wel gelden voor gebouwen, die specifieke voor overige functies gemaakt worden, de algemene bouwregels.

Overige functies kunnen vooral in de transformatiefase als tijdelijke functie een bijdrage leveren. Via de kruimellijst kunnen deze functies tijdelijk (max 10 jaar) goed mogelijk gemaakt worden (zie ook botsproef 4).

Waar mag het en wanneer mag het?

Er worden geen beperkingen gesteld in omvang en in tijd voor deze overige functies.

Confrontatie ambities, regels en mogelijkheden

Overige functies, binnen de scope van de in hoofdstuk 3 benoemde maatgevende initiatieven, worden binnen het omgevingsplan mogelijk gemaakt. Deze functies zijn vooral ondersteunend aan wonen, werken en voorzieningen en dragen bij aan de ambities die voor wonen en werken gelden. Daarnaast kunnen tijdelijke functies goed buitenplans mogelijk gemaakt worden, in de transitiefase kunnen deze een waardevolle tijdelijke invulling van lege plekken bieden.

8.3 Omgekeerde confrontatie ambities en regels Fase 1

In de voorgaande paragraaf is de confrontatie in robuustheid uitgevoerd, door te kijken naar de mogelijkheden om functies / activiteiten te realiseren. Zijn deze mogelijk (en hoeveel, waar en

wanneer) en dragen deze bij aan het verwezenlijken van de ambities? Uit de eerdere botsproeven (o.a. fasering) is al gebleken, dat sommige ambities niet zozeer betrekking hebben op de initiatieven die organisch mogelijk gemaakt worden, maar een relatie hebben met bijvoorbeeld gemeentelijke investeringen. In de volgende paragraaf wordt dan ook ingegaan op het 'vervullen' van de ambities met de toegestane organische ontwikkeling. Tevens is gekeken naar de regels: zijn deze gebruikt in de botsproeven, en vooral: welke regels zijn in de botsproeven niet gebruikt?

Worden ambities ingevuld?

De globale ambitie voor de Binckhorst 'volwaardige stadswijk die werkt' is in het OER vertaald in de vier pijlers:

- Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie;
- Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad;
- Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied;
- Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening.

De vier pijlers worden ondersteund door vijf gebiedskwaliteiten en een nadere invulling per deelgebied. Op basis van deze vier pijlers moet met een organische transformatie gekomen worden tot een duurzaam, innovatief en hoogstedelijk gemengd woon-werkgebied.

Ut de vorige paragraaf blijkt reeds dat de toegestane functies vooral een bijdrage kunnen leveren aan de economische ambities en de ambities voor wonen. De ambitie 'stadsentree met een regionale oriëntatie' wordt middels de toegestane functies alleen (mogelijk) ingevuld als het gaat om de gewenste hoogstedelijke uitstraling. De infrastructurele ambities worden niet 'automatisch' door het Omgevingsplan gerealiseerd, hier zal de gemeente zelf aan zet zijn om projecten op te zetten en te gaan investeren in het gebied. Zonder deze inzet van de gemeente zullen de ambities binnen deze pijler niet ingevuld worden.

De ambities t.a.v. 'proeftuin voor duurzaamheid en vergroening' worden ook niet zonder meer ingevuld; in botsproef 1 is hier reeds op ingegaan. Bij de ontwikkeling van de diverse woon- en werkfuncties kan wel ingezet worden op maatregelen en initiatieven t.a.v. duurzaamheid en vergroening, maar dit is niet verplichtend opgelegd in de regels. Bij private initiatieven is het dan ook belangrijk, dat de gemeente enthousiasmeert en faciliteert om invulling te kunnen geven aan deze pijler. Daarnaast kunnen specifieke initiatieven en pilots worden gestart, in samenwerking met marktpartijen, om de ambities binnen deze pijler te realiseren.

Worden regels benut?

Bij het toetsen van de toelaatbaarheid van de maatgevende initiatieven is in botsproeven 1 en 2 en in deze botsproef getoetst aan de regels. Er is in de botsproeven niet specifiek aangegeven welke regels niet gebruikt worden, maar deze analyse 'heeft op de achtergrond meegelopen'.

Binnen de functie transformatiegebied zijn er geen regels opgenomen, die vanuit de uitgevoerde botsproeven niet relevant zijn. Sommige regels hebben specifiek betrekking op bebouwing of programma, andere regels betreffen een borging om te voldoen aan wet- en regelgeving en beleidskaders. De regels voor de functies Railverkeer, Verkeer, Water en Groen zijn niet expliciet getoetst in de botsproeven omdat deze geen betrekking hebben op de (on)mogelijkheden bij een organische gebiedsontwikkeling (zie ook de vraagstelling in hoofdstuk 1). De regels zijn wel bekeken en onderzocht. De randvoorwaarden die zijn gesteld, zijn relevant om te toetsen of concrete

activiteiten binnen deze functies passen binnen de milieu- en bouweisen uit het Omgevingsplan. Binnen de functies Railverkeer en Verkeer kunnen de bouwregels wel opgeschoond worden, niet alle gestelde regels zijn relevant binnen deze functies.

Daarnaast constateren wij dat de kaarten die behoren bij de beleidsregel Stedenbouw, een beperkter gebied beslaan dan de functiekaart. Dit leidt onder andere tot enkele 'overhoeken' die wel de functie Transformatiegebied hebben, maar die geen stedenbouwkundige regels hebben meegekregen.

8.4 Conclusies en aanbevelingen Fase 1

Als wordt gekeken naar welke functies, initiatieven en activiteiten toegestaan worden, dan constateren we dat de economische ambities en de ambities voor wonen goed ingevuld kunnen worden door de toegestane, mogelijke en verwachte functies. Dit werkt in twee richtingen: gewenste functies zijn toegestaan, maar ongewenste functies (bijv. zware bedrijvigheid of Bevi-inrichtingen) zijn uitgesloten. De hoeveelheid toegestane voorzieningen (vooral detailhandel) is een belangrijk aandachtspunt: wij verwachten dat een goed functionerende stadswijk, zeker met het voorziene programma, een grotere behoefte heeft aan voorzieningen (met name detailhandel) dan nu is toegestaan.

In de deze botsproef is ook naar voren gekomen, dat de ontwikkeling van wonen en werken los van elkaar kan gaan lopen (in de eerdere botsproeven kwam dit ook aan bod):

- Wonen zonder werken is niet tot zeer beperkt mogelijk, omdat woningen in het grootste deel van het gebied niet op de begane grond mogen;
- Werken zonder wonen is wel goed mogelijk, want werkfuncties kunnen zelfstandig gerealiseerd worden;
- Als wordt gekeken naar de minimale en maximale mogelijkheden, dan kan – zeker bij een maximale invulling van het gebied – de verhouding tussen wonen en werken 'scheef gaan lopen' (10% wonen, 90% werken). Het is de vraag of dan nog sprake is van een gemengd woon-werkgebied. Het stellen van regels of voorwaarden om de verhouding beter te regelen, gaat echter in tegen de principes van organische ontwikkeling (maximaal de markt de mogelijkheden geven). Daarnaast zal een maximale invulling vanwege de verkeersgeneratie zeer waarschijnlijk niet mogelijk zijn.

De verhouding wonen-werken, maar ook het maximale toegestane programma is hiermee een aandachtspunt. Wij adviseren om een keuze te maken in hoe hiermee omgegaan gaat worden, in botsproef 2 is hier de nodige aandacht aan besteed. Ook het aspect 'wat gebeurt er met het gebied als er niet volledig wordt ontwikkeld' is in botsproef 2 behandeld.

Op voorhand is de fasering van de ontwikkelingen en diverse functies niet vastgelegd. Afgezien van de hoeveelheid vloeroppervlak detailhandel zijn er in de regels geen voorwaarden opgenomen voor fasering. Dit biedt de maximale vrijheid aan marktinitiatieven om bij te kunnen dragen aan de organische gebiedsontwikkeling.

De ambities voor de Stadsentree worden niet zonder meer gerealiseerd vanuit de regels uit het Omgevingsplan. Met name de infrastructurele ambities en projecten die hiermee samen hangen,

zullen vooral door de gemeente zelf actief opgepakt moeten worden. Dit gebeurt overigens al, met de Rotterdamsebaan en de Velostrada als sprekende voorbeelden.

Om de ambities binnen de Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening te realiseren, zal vooral ingezet moeten worden op het enthousiasmeren en activeren van marktpartijen, zodat zij in hun initiatieven extra aandacht hieraan besteden. Het Omgevingsplan biedt, onder andere met de regels voor salderen en met de experimenteerbepaling, goede mogelijkheden maar is niet meer dan faciliterend. Daarnaast kunnen pilots en experimenten t.a.v. duurzaamheid en vergroening vooral als tijdelijke functie gedurende de transitiefase ingezet worden. Dit kan vanuit de gemeente komen, maar ook vanuit marktpartijen.

8.5 Resultanten confrontatie functies met regels en mogelijkheden Fase 2

Wonen

De analyse uit Fase 1 ten aanzien van 'wat mag er' blijft in grote lijnen gehandhaafd. Er zijn in de nieuwe versie van het Omgevingsplan kleine wijzigingen doorgevoerd (o.a. FSI in Waterfrontpark, beleidsregel woonkwaliteit), maar deze leiden niet tot aanpassingen in het overzicht van 'wat er mag'. Tevens zijn de conclusies t.a.v. locatie (waar mag het) en fasering (wanneer mag het) niet aangepast. Wel is het bouwvolume, dat potentieel voor woningbouw benut kan worden, gewijzigd. Dit komt door aanpassingen in de regels en de stedenbouwkundige beleidsregels. Daarnaast is t.a.v. de molenbiotoop in overleg met de provincie bepaald dat gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingmogelijkheid in de Verordening ruimte (artikel 2.3.3 lid 2). In de onderstaande tabel is de nieuwe berekening van het beschikbare bouwvolume voor woningen weergegeven (vergelijk met Tabel 10).

Deelgebied	Maximale bouwvolume	Minimale bouwvolume
Trekvlizone	3.793.000 m ³	815.000 m ³
Gasfabriekterrein e.o.	2.998.000 m ³	453.000 m ³
Spoorwegboogzone	3.312.000 m ³	272.000 m ³
Begraafplaatszone	2.081.000 m ³	47.000 m ³
Binckhorsthaven en Maanplein	6.085.000 m ³	317.000 m ³
Totaal:	18.269.000 m ³	1.904.000 m ³

Tabel 11 Indicatie minimale en maximale bouwvolumemogelijkheden voor woningen.

Met name in de Trekvlizone is het maximale mogelijke bouwvolume vergroot, dit komt doordat de beperking door de molenbiotoop niet meer in de berekening is meegekomen. Uit deze aangepaste berekening blijkt dat het voorziene programma (5.000 woningen, ca. 1.875.000 m³) nog steeds goed inpasbaar is. Ten aanzien van de confrontatie ambities, regels en mogelijkheden blijven onze conclusies dan ook gehandhaafd.

Bedrijvigheid

De regels voor bedrijvigheid zijn aangescherpt: nieuwe bedrijvigheid is alleen toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (uitzondering vormen bedrijven in de circulaire economie nabij de bestaande afvalverwerkingsbedrijven, mits passend binnen de bestaande milieucontouren, of passend binnen het gezoneerde terrein). Wel is specifiek aangegeven dat bestaande bedrijvigheid (ook in hogere milieucategorieën) gehandhaafd kan blijven. Daarnaast is het toegestane oppervlak bedrijvigheid nu ook begrensd (maximaal 719.000 m² bvo nieuwe bedrijvigheid, inclusief

creatieve industrie). Dit betekent dat het maximale bouwvolume binnen de Binckhorst niet meer 'automatisch' ingevuld zou kunnen worden met bedrijvigheid (zie ook botsproef 2 – fase 2). Ten aanzien van locatie en fasering zijn er geen wijzigingen in onze conclusies. Als ambities, regels en mogelijkheden geconfronteerd worden, dan blijven onze conclusies gehandhaafd: er zijn goede mogelijkheden binnen de regels om de ambities t.a.v. het realiseren van een economische factor van betekenis te realiseren.

Detailhandel

Binnen de mogelijke detailhandelfuncties zijn ook weinig wijzigingen doorgevoerd in de regels. Het toegestane oppervlak 'reguliere' (kleinschalige) detailhandel is iets verruimd: van 2.000 m² bvo naar 3.500 m² bvo. Tevens mogen individuele vestigingen maximaal 300 m² bvo bedragen (dit was 200 m² bvo). Relatief gezien zijn deze wijzigingen fors, maar ten opzichte van het totale (bestaande en te ontwikkelen) volume aan functies blijft het aandeel detailhandel zeer beperkt. Wij achten het toegestane oppervlak kleinschalige detailhandel dan ook nog steeds een aandachtspunt in relatie tot de ambities voor een goed functionerende wijk en een hoogstedelijk gemengd woon- en werkgebied.

Horeca en commerciële functies

Voor horeca en hotels zijn de regels niet gewijzigd. Wel is inmiddels bekend dat het totale oppervlak aan nieuwe horeca maximaal 4.125 m² bvo mag bedragen. Dit zijn ca. 10 – 30 'gemiddelde' cafés, bistro's en restaurants. Gezien de omvang van het gebied (en de potentiële toekomstige functies) lijkt dit een redelijk, zij het niet fors, aantal. Als echter nieuwe grotere horeca-initiatieven zich willen vestigen in het gebied, dan kan het toegestane oppervlak al snel gevuld zijn. Wij zien hierin een potentieel knelpunt in relatie tot de gewenste hoogstedelijke woon- en werkkwaliteiten. Eventueel kan kleinschalige horeca nog wel in (toekomstige) bestaande gebouwen worden toegevoegd, middels de 'kruimellijst' (buitenplans vergunnen). Wij adviseren om de ontwikkeling van het oppervlak (en type) horeca te monitoren, om zodoende te kunnen bijsturen indien die gewenst is.

Voor commerciële functies gericht op cultuur, ontspanning en recreatie zijn de mogelijkheden verbreed, doordat in principe alle typen functies (ook in omvang) mogelijk zijn, mits wordt voldaan aan het Haagse Leisurebeleid en de marktbehoefte middels de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond kan worden. Daarnaast dienen nieuwe functies ook te voldoen aan de (algemene) bouw- en milieugebruiksregels. Dit biedt in onze optiek goede mogelijkheden voor het realiseren van het gewenste voorzieningenniveau voor een hoogstedelijk gebied.

Maatschappelijke functies en overige functies

De regels en ambities voor deze categorieën aan functies zijn niet significant gewijzigd. Aanpassing van onze conclusies is dan ook niet nodig.

Omgekeerde confrontatie

Binnen de omgekeerde confrontatie zien wij dat onze conclusies een aanbevelingen t.a.v. het opschonen van de regels binnen de 'overige functies' (niet zijnde transformatiegebied) zijn verwerkt. Ook de kaarten behorende bij de stedenbouwkundige / ruimtelijke beleidsregels zijn aangepast en vervolmaakt.

8.6 Conclusies en aanbevelingen Fase 2

De 'controle' van deze botsproef middels fase 2 laat zien dat het Omgevingsplan is verbeterd op een aantal aandachtspunten die wij in fase 1 hebben benoemd. Doordat het oppervlak toegestane bedrijvigheid nu ook is gemaximeerd, zal de verhouding wonen – werken meer in verhouding zijn, zodat meer sprake is van een écht gemengd gebied. Het verder uitsluiten van hinderlijke bedrijvigheid (zodat ook categorie 3.1 en 3.2 niet of slechts beperkt en onder voorwaarden mogelijk is) sluit hier verder op aan. Aandachtspunt blijft wel het toegestane oppervlak kleinschalige detailhandel. Maar ook voor horeca is het aan te raden om de ontwikkeling te monitoren. Om de ambities binnen de pijler Stadsentree te realiseren, blijft de gemeente primair aan zet. Wel zijn met het invullen van het kostenverhaal de mogelijkheden om deze investeringen 'door het gebied te laten betalen' verbeterd.

8.7 Conclusies en aanbevelingen Fase 3

De conclusies in de botsproef Robuustheid in Fase 2 zijn nog steeds onverkort van toepassing. Doordat het toegestane oppervlak voor 'werken' (bedrijvigheid, kantoren en creatieve industrie gezamenlijk) verder is ingeperkt, ontstaat wel nog meer een mix van wonen en werken, dus nog meer een gemengd gebied, dan dat wij in Fase 2 constateerden (vergelijk ook Figuur 5.12 met Figuur 5.10). De ambities voor gemengd gebied worden dan volgens ons ook nog beter ingevuld, maar aandacht voor voldoende detailhandel en horeca en voor de ambities uit de pijler Stadsentree blijft nodig.

Als het gaat om het gemengde karakter (wonen en werken), dan zal dit voornamelijk tot uiting komen buiten de Trekvlietzone, omdat dit deelgebied primair is gericht op wonen (primaat wonen). Doordat een nieuwe voorwaarde is opgenomen voor de gebieden met primaat 'werken', namelijk dat er per nieuwe woonachtige minimaal 1 fte aan arbeidsplaats bij moet komen, wordt nog meer geborgd dat – ook binnen een separaat initiatief - gezocht moet worden naar woonwerkconcepten (en niet alleen woonconcepten). Dit maakt het waarmaken van de ambities t.a.v. het primaat 'werken' nog beter haalbaar: nu is het simpelweg niet meer mogelijk om in deze gebieden alleen woningbouw te realiseren en is het gemengde karakter nog meer geborgd.

Mede vanuit de zienswijzen is de vraag naar voren gekomen, of de 'plintregeling' wel ingevuld kan worden, met andere woorden: of er voldoende oppervlak aan in de plint toegestane functies mogelijk is, zodat de plinten overal goed ingevuld kunnen worden. In de plintregeling is opgenomen, dat in de plint van een gebouw (bestaande uit minimaal de eerste 8 m bouwhoogte en maximaal 2 bouwlagen) bedrijvigheid en publieksgerichte functies gerealiseerd moeten worden. In kwantitatief opzicht (programmatisch) is dit goed haalbaar. Het toegestane oppervlak aan bedrijvigheid en publieksgerichte functies (bestaand en nieuw), oftewel niet-woonfuncties, bedraagt ca. 950.000 m² bvo. Uit bijlage 4 blijkt, dat het totale bebouwbaar oppervlak op maaiveld circa 250.000 tot 550.000 m² bvo kan bedragen. Dit is een vele malen groter oppervlak dan waar de betreffende plintregeling van toepassing is, want de plintregeling gaat alleen over randen van bouwblokken (niet over het totale bebouwbare oppervlak), betreft alleen de gebieden met primaat werken en hoeft slechts voor 50% ingevuld te worden met bedrijvigheid en publieksgerichte functies. Het toegestane programma aan niet-woonfuncties is derhalve ruimschoots voldoende om de gebieden met een plintregeling te vullen. In kwalitatief opzicht ligt hier een opgave voor de markt, want er wordt wel gevraagd om de plinten een representatieve uitstraling te

geven. Dit vraagt om een goede invulling van de plint, hetzij door het zichtbaar maken van (bedrijfs)processen, hetzij door goede aankleding en materialisering. Deze opgave is goed in te vullen, bijvoorbeeld door opslag etc. niet aan de plintzijde te voorzien of deze juist op kwalitatief goede wijze inzichtelijk te maken.

Wel constateren wij, dat het voor bestaande bedrijven gemakkelijker is geworden om uit te breiden: de gehele set aan voorwaarden en normen, die nu in artikel 14 (uitbreiding bebouwing van bestaande bedrijvigheid) zijn opgenomen, zijn al met al iets 'lichter' dan de voorwaarden voor nieuwe functies (zoals opgenomen in artikel 7). De rechtspositie en rechtszekerheid die ondernemers in het 'oude planologische regime' nog hebben, is door deze opzet beter geborgd dan dat in eerdere versies van het Omgevingsplan het geval was. Wij zien geen risico's in overschrijding van milieunormen, zoals door uitbreiding bestaande bedrijven als er in de nabijheid al nieuwe gevoelige functies zijn gerealiseerd, want er is geborgd dat de milieu-invloed niet mag toenemen (is dit wel het geval, dan is een omgevingsvergunning nodig en komt artikel 7 'aan bod', dit is opgenomen in artikel 3 lid f). Het is echter wel mogelijk, dat de ambities voor de Binckhorst, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid en vergroening of t.a.v. het gewenste woonmilieu, minder goed worden behaald bij uitbreiding van (bebouwing van) bestaande bedrijven. Immers, als bestaande bedrijven uit breiden, dan gaat dit 'ten koste van' het toegestane oppervlak aan nieuwe bedrijvigheid – en op dit oppervlak zijn minder scherpe en uitgebreide voorwaarden van toepassing. Dit in combinatie met het feit, dat bestaande bedrijven momenteel verspreid in het gebied zitten. Echter, als er sprake is van wijziging of verplaatsing van bestaande bedrijvigheid, of van het uitbreiden van bedrijvigheid (dus meer milieuhinder), dan is reeds geborgd dat wel de 'uitgebreide set aan voorwaarden' uit artikel 7 van toepassing is. Daarnaast dient een eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven ook gezien te worden tegen de mogelijkheden die het Omgevingsplan biedt: wil je als bedrijf wel 'alleen je eigen bebouwing uitbreiden', als het Omgevingsplan zo veel mogelijkheden biedt (in ambities en in regels) om veel meer te doen? Met andere woorden: het Omgevingsplan biedt veel meer potentie aan reeds gevestigde ondernemers dan alleen een stukje eigen uitbreiding. Wij achten derhalve de kans, dat er op grote schaal sprake zal zijn van uitbreiding bebouwing van bestaande bedrijven, en niet van nieuwe ontwikkeling, niet substantieel.

9 Botsproef 6 – sturingsfilosofie

9.1 Inleiding

Doelstelling is om de transformatie van de Binckhorst naar een hoogstedelijk gemengd woon- en werkgebied op organische wijze te laten plaatsvinden. Dit betekent dat een grote rol is weggelegd voor ‘de markt’: de gemeente heeft met het Omgevingsplan de kaders gesteld voor de ontwikkeling; de invulling wordt bij een organische ontwikkeling over gelaten aan marktpartijen. De gemeente is dan alleen faciliterend.

Dit betekent echter niet dat automatische alle ambities voor de Binckhorst worden gerealiseerd (zie ook botsproef 5). Een bepaalde ‘bemoeienis’ van de gemeente met de transformatie, anders dan alleen het (al dan niet) vergunnen van activiteiten, is dan ook gewenst om de ambities in te vullen. Hierin speelt de monitoring van het Omgevingsplan ook een rol. In de monitoring wordt bijgehouden in hoeverre ambities ingevuld / gerealiseerd worden. Indien het nodig wordt geacht, kan de gemeente dan bijsturen op het realiseren van de ambities: door bijsturing in het Omgevingsplan, maar ook door op andere facetten te sturen (zoals communicatie met stakeholders of bij gronduitgifte).

Daarnaast is een groot deel van het gebied in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente goede uitgangspunten heeft om zelf te gaan ontwikkelen, om zodoende bij te kunnen dragen aan de transformatieopgave. Dit vraagt echter om een actieve rol van de gemeente; er is dan geen sprake van een puur faciliterende rol.

Deze drie aspecten in de transformatie maken een nadere afweging van de rol van de gemeente noodzakelijk: basisprincipe voor sturing is faciliteren, maar huidige eigendommen nodigen uit tot zelf actief ontwikkelen en met alleen faciliteren worden wellicht niet alle ambities bereikt. Om hier een goed evenwicht is te zoeken, moeten keuzen gemaakt worden: keuzen in hoe onderdelen worden opgepakt die de markt niet snel zal uitvoeren (zoals groen), keuzen in hoe de grondposities worden ingezet en keuzen in hoe de markt wordt gevraagd bij te dragen in onrendabele elementen in het gebied.

Om hier meer inzicht in te krijgen, is deze botsproef uitgevoerd. Op basis van een kwalitatieve omschrijving van verschillende (on)mogelijkheden, voor- en nadelen, kansen en risico's is aangegeven welke publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden logischerwijs in het gebied te benutten zijn om de transformatie naar gemengd woon- en werkgebied zo goed mogelijk (d.w.z. met goede invulling van de ambities) maar ook zo organisch mogelijk op te pakken.

9.2 Resultaten Fase 1

9.2.1 *Wat wordt door de markt opgepakt?*

De eerste vraag die bij sturingsfilosofie naar voren komt is welke elementen uit de transformatie opgepakt zullen worden door de markt. Om hier inzicht in te geven, kunnen de maatgevende initiatieven (zie hoofdstuk 3) worden gebruikt. Voor de verschillende categorieën aan maatgevende initiatieven kan worden aangegeven of, en zo ja in welke mate, de markt geïnteresseerd zal zijn

om te ontwikkelen. Hierbij is onderscheid te maken naar marktinteresse vanuit professionele partijen (beleggers, ontwikkelaars) en eindgebruikers. Navolgend is per categorie aangegeven in welke mate 'de markt' geïnteresseerd zal zijn om functies te realiseren.

De ontwikkeling van **woningen** zal door de markt graag opgepakt worden. De business case om woningen te realiseren is, zeker in stedelijk gebied, zeer interessant door een hoge verdienpotentie, relatief stabiele markt (dus weinig afzetrisico's) en veelal relatief weinig technische complexiteit in de ontwikkeling. Doordat het programma is 'begrensd' op maximaal 5.000 woningen, is het woningaandeel in het totale potentiële programma relatief beperkt (zie ook botsproef 2), waardoor het de verwachting is dat er geen overaanbod van woningen ontstaat; deze schaarste draagt bij aan de verdienpotentie op woningen. De verdienpotentie zit voornamelijk in vrije sector woningen, maar doordat er regels zijn gesteld ten aanzien van de juiste mix van woningen (onder andere ten aanzien van sociale woningen en middeldure huurwoningen), is de markt 'gedwongen' een gevarieerd woningprogramma te realiseren. Dit kan potentieel beperkend werken voor de marktinteresse, maar al met al blijft woningbouw een zeer aantrekkelijk investeringsproduct in de Binckhorst. Door de toegestane minimale en maximale bouwhoogtes zullen vooral gestapelde woningen (appartementen) gerealiseerd worden; het zijn vooral de professionele marktpartijen die hierin geïnteresseerd zullen zijn.

Ook de realisatie van **bedrijvigheid** heeft een aantrekkelijke business case, zij het dat de verdienpotentie lager is dan bij woningen. Dit komt doordat de opbrengsten uit verhuur of verkoop van bedrijfsgebouwen per m² bvo lager ligt dan voor woningen. Daarnaast is het toegestane oppervlak aan bedrijvigheid niet begrensd (m.u.v. kantoren), waardoor de potentiële concurrentie in het gebied groot kan zijn; dit kan de verhuur- en verkoopprijzen onder druk zetten. Echter, de 'meer ontspannen' marktsituatie die kan ontstaan neemt niet weg dat investeren in de ontwikkeling van bedrijfsruimte nog steeds aantrekkelijk kan zijn voor marktpartijen. Het is dan ook de verwachting dat de markt dit oppakt. Dit kan door professionele partijen gebeuren (grootschalige bedrijfsruimte, bedrijfsverzamelgebouwen), maar ook door eindgebruikers.

Ruimte voor **detailhandel** zal voor marktpartijen een zeer interessante investering zijn. De opbrengstpotentie van detailhandel, met name kleinschalige detailhandel en supermarkten, is zeer groot. Hier komt bij dat het toegestane oppervlak aan detailhandel in het gebied sterk begrensd is. In de eerdere botsproeven is al aangegeven dat het begrensde oppervlak waarschijnlijk leidt tot een tekort aan vloeroppervlak detailhandel. De drijft de verhuurprijzen voor detailhandelsruimte verder omhoog, waardoor de verdienpotentie verder vergroot wordt. De realisatie zal gezien de hoge opbrengstpotentie vooral door professionele partijen worden opgepakt.

Voor **horeca en commerciële functies** geldt een gevarieerder beeld in verdienpotentie. Ruimte voor horeca heeft een interessante business case, evenals ruimte voor kleinschaliger functies gericht op leisure, ontspanning en recreatie. De opbrengstpotentie bij grootschalige functies, zoals een kartcenter of indoor speeltuin, ligt per m² bvo fors lager, maar door de omvang kan voor grootschalige functies eveneens een goede business case worden opgesteld. Al met al kan voor deze categorie worden gesteld dat de markt geïnteresseerd zal zijn om initiatieven te realiseren. Maatschappelijke functies zijn veelal weinig aantrekkelijk voor marktpartijen om te investeren. Kleinere functies die meer commercieel zijn ingesteld, zodat medische voorzieningen en commerciële binnensport (o.a. fitness) hebben veelal een interessante business case voor investeerders. Voor overheidsfuncties en onderwijsfuncties is de business case voor investeerders niet

snel interessant; als hier initiatieven voor komen dan zal dit primair vanuit eindgebruikers of een overheid zijn. Dit geldt ook voor sportcomplexen.

De categorie **overige functies** is slechts zeer beperkt interessant voor marktpartijen. Parkeergarages zullen in het algemeen als onderdeel van andere functies worden gerealiseerd, zodat de parkeervraag wordt opgelost zonder dat dit ten kosten gaat van bebouwbaar gebied; bovendien zorgen de regels er voor (minimale FSI) dat parkeren op maaiveld moeilijk realiseerbaar is. De marktinteresse voor openbare betaalde parkeergarages zal naar verwachting relatief beperkt zijn; vooral als het gebied 'meer is volgebouwd' en er een parkeerdruk in het gebied ontstaat, kunnen openbare parkeergarages interessant worden voor marktpartijen. Functies gericht op tuinen of stadslandbouw kennen een lage verdienpotentie en zullen niet tot nauwelijks door marktpartijen worden ingezet; de grondprijs in het gebied zal te hoog zijn om voor dit type functies een haalbare business case op te zetten.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verwachte marktinteresse voor de verschillende categorieën aan potentiële functies. Tevens is, op basis van de verwachte vraag en schaarste, op kwalitatieve wijze ingeschat of de markt snel deze functies zal realiseren.

Categorie	Marktinteresse	Wanneer
Woningen	✓✓	vooral professionele partijen
Bedrijvigheid	✓	Snel
Detailhandel	✓✓	professionele partijen en eindgebruikers
Horeca en commerciële functies	✓	Geleidelijk
Maatschappelijke functies	✓	professionele partijen
Overige functies	✓	eindgebruikers
	✗	Beperkt
	✗	Na meerdere jaren

Tabel 12 Inschatting marktinteresse voor verschillende categorieën functies.

De bovenstaande tabel is opgesteld vanuit nieuwe permanente functies, maar voor **tijdelijke functies** geldt een vergelijkbaar beeld. De marktinteresse zal bij tijdelijke functies vanuit vergelijkbare motieven gelden. Daarnaast kunnen tijdelijke functies ook voor marktpartijen interessant zijn om leegstand te voorkomen of het imago van een plek te verbeteren.

Wij concluderen dat er vanuit de markt voldoende interesse zal zijn om de gewenste woon- en werkfuncties te realiseren. Het bijbehorende voorzieningenniveau zal, voor zover het gaat om meer commerciële voorzieningen, ook door de markt opgepakt worden. Met name professionele partijen zullen geïnteresseerd zijn om het voorziene programma te gaan ontwikkelen; bij bedrijvigheid zal het gaan om een mix tussen professionele partijen en eindgebruikers. Maatschappelijke functies zullen, voor zover er vraag naar is, vooral door eindgebruikers gerealiseerd gaan worden; ruimte voor kleinschalige medische voorzieningen zijn wel interessant voor professionele partijen.

9.2.2 *Marktinteresse versus ambities*

De investerings- en ontwikkelbereidheid hangt primair samen met het realiseren van bouwvolume. Immers: uit bebouwing kunnen verhuur- en verkoopopbrengsten gegenereerd worden. Daar waar het gaat om het openbaar gebied (infrastructuur, water, groen) zal er vanuit marktpartijen geen directe bereidheid zijn om te investeren. Dit omdat op deze functies niet 'verdiend' kan worden. De realisatie van nieuw openbaar gebied, of de herinrichting van openbaar gebied, zal dan ook een verantwoordelijkheid zijn voor de gemeente, tenzij de gemeente hier actief op stuurt. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze sturingsmogelijkheden.

Wordt vanuit de vorige paragraaf een vertaling gemaakt richting ambities, dan verwachten wij dat met name de ambities voor de pijlers Economische factor van betekening en Uitnodigend karakteristiek woongebied worden ingevuld door marktpartijen. Deze beide pijlers zijn immers gericht op het ontwikkelen van vastgoed. Daar waar het gaat om de ambities voor de openbare ruimte, die samenhangen met deze pijlers, zal de realisatie in basis meer bij de gemeente liggen.

De ambitie Stadsentree met een regionale oriëntatie is vooral gericht op de infrastructuur (in brede zin des woords) voor het gebied. Aanpassingen in de infrastructuur brengen veelal (forse) kosten met zich mee, terwijl er geen opbrengst tegenover staat. Als het gaat om het vervullen van de ambities in deze pijler, dan is de gemeente aan zet voor realisatie. Dit kan door de gemeente zelf gebeuren, of door marktpartijen als deze verplicht kunnen worden. Daar waar het gaat om een hoogstedelijke uitstraling, waarmee het ruimtelijke beeld van Stadsentree kan worden bevestigd, ligt de opgave vooral in het vastgoedprogramma – en daarmee dus primair bij marktpartijen.

De ambities binnen de Proeftuin voor duurzaamheid & vergroening vragen ook om een forse inzet van de gemeente; hetzij door zelf te investeren, hetzij door marktpartijen zo ver te krijgen om op dit thema extra investeringen te doen. Deels gaat het binnen deze pijler namelijk om investeringen in de openbare ruimte, deels om extra ingrepen op gebouwniveau.

Een en ander betekent, dat de ambities niet 'automatisch' door de markt ingevuld gaan worden, zoals reeds eerder geconstateerd. Met name binnen de pijlers Stadsentree met regionale oriëntatie en Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening zal er vanuit de gemeente de nodige inzet noodzakelijk zijn, wil men komen tot invulling van de ambities. Maar ook voor de twee overige pijlers (t.a.v. wonen en werken) is het nodig dat de gemeente inzet pleegt; het gaat dan met name om de inrichting van het openbaar gebied.

Inzet van de gemeente betekent niet automatisch dat de gemeente zelf projecten moet gaan uitvoeren (en 'betalen'), via diverse wegen kunnen marktpartijen gevraagd of zelfs verplicht worden om mee te investeren. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de sturingsmogelijkheden die de gemeente hier heeft.

9.2.3 *Mogelijkheden voor sturing*

Zonder sturing van de gemeente in de transformatie, zal de situatie ontstaan dat (in extreme vorm) marktpartijen financieel rendabele functies ontwikkelen (met name vastgoed) en de gemeente de partij zal zijn die forse investeringen in het gebied doet, om de openbare ruimte in te richten en de gewenste ambities voor de infrastructuur en het groen te realiseren. Oftewel:

marktpartijen ‘verdienen goed’ en de gemeente investeert veel. Er zijn echter meerdere mogelijkheden voor de gemeente om hierop te sturen, zodat een deel van de verdienpotentie wordt benut ten behoeve van het gebied.

In juridische zin zijn er twee ‘sporen’ waarbinnen sturing door de gemeente mogelijk is:

- **Publiekrechtelijk spoor.** Dit gaat over het sturen via de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente. Met name het Omgevingsplan is hierin belangrijk, maar ook afgeleide zaken zoals publiekrechtelijk kostenverhaal.
- **Privaatrechtelijk spoor.** Binnen dit spoor zijn er voor de gemeente mogelijkheden om met specifieke marktpartijen (bindende) afspraken te maken, bijvoorbeeld over het nader invullen van de ambities of over kostenverhaal.

Daarnaast is er een bandbreedte in de wijze waarop de gemeente kan omgaan met marktpartijen, variërend van het bindend opleggen van verplichtingen tot het enthousiasmeren van marktpartijen om bepaalde zaken te realiseren. Afgezien van het bindend opleggen van verplichtingen (dit kan publiek- en privaatrechtelijk) is de gemeente echter in beide sporen sterk afhankelijk van de bereidheid van marktpartijen om invulling te geven aan de ambities. Navolgend is voor het publiekrechtelijke en het privaatrechtelijke spoor uiteen gezet hoe de gemeente kan sturen op de transformatie.

Publiekrechtelijk spoor

Het publiekrechtelijke spoor kenmerkt zich doordat de gemeente, als verantwoordelijke overheid, beleid en regels stelt die bepalen hoe de transformatie van de Binckhorst er uit moet zien. De gemeente is in dezen de partij die bepaalt wat zij wil bereiken. De eisen, verplichtingen en voorwaarden die hierbij horen zijn generiek: ze zijn van toepassing op alle (publieke en private) partijen die grondpositie hebben in de Binckhorst of een initiatief hebben dat ze willen regelen.

Het Omgevingsplan zelf is een belangrijk instrument waarmee in het publiekrechtelijke spoor gestuurd kan worden, op een bindende wijze. Middels de regels uit het Omgevingsplan tracht de gemeente de transformatie dusdanig te sturen, dat de ambities voor de Binckhorst zo goed mogelijk vervuld worden. De regels in het Omgevingsplan zijn globaal in te delen in:

- Voorwaarden t.a.v. milieueisen en leefomgeving. Dit zijn de eisen die de gemeente in de regels stelt om bijvoorbeeld te voldoen aan de bodem- en watereisen, of om te voldoen aan de gewenste geluidsbelasting;
- Voorwaarden t.a.v. programma. Dit zijn voorwaarden voor wat er maximaal gerealiseerd mag worden. In de basis is dit zo veel mogelijk vrij gelaten, echter vanuit o.a. de Ladder voor duurzame verstedelijking is het toch nodig gebleken om diverse activiteiten (zoals wonen, detailhandel, kantoren en leisurevoorzieningen) te maximeren in programma.
- Voorwaarden t.a.v. ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Dit zijn de voorwaarden die de gemeente via de regels stelt t.a.v. de inrichting openbare ruimte, stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit etc.

Het is een expliciete keuze geweest om voor de Binckhorst te gaan voor een organische ontwikkeling, waarin maximale flexibiliteit en vrijheid aan marktpartijen wordt gelaten. Dit houdt ook in, dat niet de maximale sturing via de regels wordt gegeven die mogelijk is. Zo zouden de programmatische voorwaarden ook ruimtelijk beperkt kunnen worden (bijv. woningen alleen in de Trekvlizzone en langs de Maanweg, of detailhandel alleen langs de Binckhorst Avenue), of zouden milieueisen op voorhand strenger gesteld kunnen worden. Dergelijke strengere regels kunnen

leiden tot het 'beter' behalen van de ambities, maar leiden echter tot minder flexibiliteit en daarmee minder gunstige omstandigheden voor organische transformatie. De huidige set aan regels en voorwaarden is een afweging geweest tussen enerzijds sterk publiekrechtelijk sturen op de ambities en anderzijds het flexibel houden van de regels, zodat organische transformatie vanuit de markt wordt gestimuleerd.

Het Omgevingsplan stuurt echter niet alleen via de regels. De regels zijn het (juridisch) bindende gedeelte van het Omgevingsplan: initiatieven moeten hier aan voldoen. Daarnaast benoemt het Omgevingsplan echter ook duidelijke ambities voor de Binckhorst. De ambities zijn niet bindend, maar bieden wel een duidelijke visie voor het gebied. Door deze ambities vanuit het Omgevingsplan goed te communiceren naar 'de buitenwereld' (initiatiefnemers, grondeigenaren en overige stakeholders), kan de gemeente trachten om marktpartijen te enthousiasmeren om bij te dragen in het realiseren van de ambities. Zo zijn er bijvoorbeeld goede mogelijkheden om marktpartijen te enthousiasmeren om maatregelen te nemen ten behoeve van vergroening of verduurzaming van het gebied.

Binnen het publiekrechtelijke spoor is het ook mogelijk om **kostenverhaal** te plegen. Dit betekent dat initiatiefnemers via het publiekrechtelijke spoor worden verplicht in bij te dragen in 'onrendabele' investeringen, bijvoorbeeld in de infrastructuur en het openbaar gebied. In het huidige Wro-stelsel gebeurt dit via een exploitatieplan, in de nieuwe Omgevingswet worden de mogelijkheden voor publiekrechtelijk kostenverhaal iets verruimd. Er zijn echter voorwaarden verbonden aan kostenverhaal:

- Kostenverhaal mag alleen plaatsvinden op vooraf bepaalde kosten. Dit zijn globaal de kosten die binnen het plan gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling (denk aan saneringen, bouw- en woonrijp maken, plankosten), of kosten die met het plan samenhangen (bovenplanse kosten), voor zover deze toerekenbaar zijn naar het plangebied (conform de PTP-criteria: Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit).
- De kosten moeten op voorhand worden geraamd. Dit betekent dat op voorhand concreet moet worden gemaakt welke investeringen in het openbaar gebied worden gedaan, hoeveel deze kosten en wanneer deze gedaan worden.
- Kosten kunnen op initiatieven worden verhaald naar rato van opbrengstpotentie, of naar rato van de PTP-criteria. Dit betekent dat op voorhand bepaald moet worden welke functies er komen in het gebied, hoeveel er komt en wanneer iets komt. Dit vraagt een concreet programma voor de te realiseren functies: in typen, omvang en fasering.

De keuze om de Binckhorst op organische wijze te transformeren betekent automatisch dat er geen concreet eindbeeld is. Er is dan ook op voorhand niet bekend welke investeringen in openbaar gebied gedaan gaan worden (laat staan hoe veel deze kosten en wanneer deze gedaan worden), en er is op voorhand niet bekend welke opbrengsten initiatieven gaan opbrengen, dus hoe veel initiatieven exact bij moeten dragen ter dekking van de investeringen. Met andere woorden: het is onmogelijk om een exploitatieplan (conform Wro-systematiek) op te stellen.

Wel zijn er mogelijkheden om kostenverhaal op alternatieve wijze in te richten door in het kader van het experimenteren met de nieuwe Omgevingswet kostenverhaal op alternatieve wijze te regelen. Voor enkele experimenten zijn er in de 7^e en 15^e tranche van de Crisis- en Herstelwet reeds mogelijkheden toegekend, momenteel wordt onderzocht of deze mogelijkheden uitgebreid kunnen worden in de 16^e tranche. Zo kan worden geëxperimenteerd met het 'kostenverhaal 2.0'

dat t.b.v. de nieuwe Omgevingswet wordt uitgewerkt. Het blijft echter een uitdaging in hoe omgegaan kan worden met de onzekerheden in mogelijke investeringen en programma voor het gebied; experimenten in het kader van de Chw bieden publiekrechtelijke mogelijkheden maar deze zijn nog niet gegarandeerd toepasbaar.

Privaatrechtelijk spoor

Naast het publiekrechtelijke spoor kan de gemeente ook privaatrechtelijk afspraken maken met marktpartijen. In het privaatrechtelijke spoor kan de gemeente meer afspreken met marktpartijen dan publiekrechtelijk mogelijk is. De privaatrechtelijke afspraken kenmerken zich echter door een specifieke verhouding tussen twee partijen, in dit geval zijn het afspraken tussen de gemeente en één initiatiefnemer / marktpartij. De afspraken zijn dus specifiek, niet generiek. Daarnaast heeft de gemeente in de praktijk ook een privaatrechtelijke grondslag nodig om deze afspraken te maken, zoals een in te brengen grondpositie, om afspraken af te kunnen dwingen: het is (via een anterieure overeenkomst) wel mogelijk om opdrachten t.b.v. investeringen in het gebied af te spreken met initiatiefnemers, maar dit blijft formeel altijd op vrijwillige basis.

De mogelijkheden voor privaatrechtelijke sturing op de transformatie zijn goed. De gemeente heeft ca. 2/3 van het plangebied in eigendom, dus op ca. 2/3 van het plangebied is privaatrechtelijke sturing in theorie mogelijk. Binnen het gemeentelijke eigendom is ca. 40% belast met erfpacht; op deze plekken worden de mogelijkheden voor sturing beperkt door de afspraken met de erfpachthouders, waardoor transformatie pas op termijn mogelijk is (e.e.a. is afhankelijk van het moment van afloop erfpacht, specifieke afspraken met erfpachthouders en mogelijkheden om de erfpacht eerder te stoppen). Wordt per deelgebied gekeken, dan concluderen wij het volgende:

- In de Trekvlizone zijn er goede mogelijkheden om privaatrechtelijk te sturen. Ca. 75% van de grond is in eigendom van de gemeente. Ca. 25% van het eigendom is belast met erfpacht. De gemeentelijke eigendommen zijn redelijk aaneengesloten, zodat sturing op een groter gebied ook mogelijk is.
- Binnen het Gasfabriekterrein e.o. is ca. 60% in eigendom van de gemeente; ca. 20% van het eigendom is belast met erfpacht. De eigendommen liggen voornamelijk rondom de Poolsterhaven en in ten noorden van de Plutostraat. Het eigendom is grotendeels geclusterd.
- In de Spoorboogzone heeft de gemeente slechts zeer beperkt eigendommen: naast de bestaande infrastructuur is alleen een strook direct ten noorden van de Mercuriusweg in eigendom. De mogelijkheden om in dit deelgebied via grondpositie te sturen zijn dan ook beperkt.
- De Begraafplaatszone wordt gekenmerkt door een groot privaat eigendom dat de Sint Barbara begraafplaats betreft. Echter, aangezien deze locatie wordt gehandhaafd is een actieve sturing op ontwikkelingen hier ook niet nodig. Het overige deel van het plangebied is nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente, op ruim 50% van het eigendom ligt een erfpachtbelasting. Met name langs de Binckhorstlaan en in de driehoek Supernovaweg – Wegastraat – Pegasusstraat ligt eigendom dat niet belast is met erfpacht. Sturing via grondeigendom is in dit deelgebied dan ook goed mogelijk, met name op beeldbepalende plekken.
- De gemeentelijke eigendommen in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein liggen verspreid. Naast de infrastructuur betreft het met name de gebieden van en rondom de Caballero fabriek en tussen haven en Maanweg. Ca. 50% van de percelen (excl. infrastructuur) is belast met erfpacht.

Op de gemeentelijke eigendommen kan de gemeente goed sturen op wat wordt gerealiseerd: enerzijds door zelf een ontwikkeling ter hand te nemen, anderzijds door grond te verkopen en met de koper afspraken te maken over de realisatie. Op deze manier kan de gemeente via het privaatrechtelijke spoor sturen op het invullen van de ambities op perceelsniveau / projectniveau. Dit hoeft overigens niet alleen een project te betekenen waar de grond volledig in eigendom is van de gemeente: ook als een initiatiefnemer / grondeigenaar op 'eigen grond' aan de slag wil en voor zijn project een deel van de gronden van de gemeente nodig heeft, dan kunnen in de grondtransactie eventueel nadere afspraken worden gemaakt.

De opbrengst van grondverkoop kan (na aftrek boekwaarden gemeente) eventueel worden ingezet ten behoeve van investeringen in het gebied. Maximalisatie van de verkoopprijs leidt dan tot maximalisatie van het investeringsbudget.

Een andere goede mogelijkheid om te kunnen sturen in de ambities is door gronduitgifte via **prijsvragen / tenders**. In een prijsvraag of tender nodigt de gemeente marktpartijen uit om een plan te maken voor een uit te geven perceel. Marktpartijen maken vervolgens een grondbod en een (stedenbouwkundig) plan voor dit perceel. Door in de uitvraag duidelijk te maken welke ambities de gemeente heeft (bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid), worden marktpartijen gemotiveerd om hier extra aandacht aan te besteden. Naarmate voor het vervullen van de ambities meer waarde in de prijsvraag wordt toegekend, zullen marktpartijen hierop meer inzet plegen. De gemeente kan zelfs zo ver gaan om op voorhand het gewenste grondbod te bepalen⁴, zodat marktpartijen maximaal gemotiveerd worden om kwaliteit te realiseren.

De wijze waarop de prijsvraag uitgezet kan worden, kan variëren van 'informele vraag' (niet verplichtend) tot aan een tender (aanbesteding). Een tender zorgt voor een uitgebreidere procedure van prijsvraag, die ook aan (aanbestedings)regels is gebonden. Echter, met een tender wordt voorkomen dat staatssteun een discussie kan worden. De beoordelingscriteria, die vanuit de aanbestedingsregels moeten leiden tot de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI), kunnen dusdanig worden opgesteld, dat optimaal gestuurd kan worden op de gewenste resultaten, zoals een zo hoog mogelijk grondbod, de 'beste' stedenbouwkundige kwaliteit of de meest duurzame oplossing.

Het inzetten van grondverkoop moet goed overwogen worden. Het is immers een instrument dat maar één keer ingezet kan worden: als de grond is verkocht, heeft de gemeente er geen (privaatrechtelijke) controle meer over.

Verplichtend versus enthousiasmerend sturen

In de voorgaande beschrijving over sturing via het publiekrechtelijke en privaatrechtelijke spoor is de focus vooral gelegd op verplichtend sturen: welke mogelijkheden heeft de gemeente om wensen af te dwingen bij marktpartijen? Naast deze 'verplichtende' wijze van sturen zijn er ook goede mogelijkheden om enthousiasmerend te sturen. Met deze sturingswijze wordt bedoeld dat de gemeente marktpartijen bij staat, faciliteert en enthousiasmeert om in de Binckhorst aan de slag te gaan: marktpartijen zo ver krijgen dat zij een meerwaarde willen leveren in de Binck-

⁴ In verband met staatssteun moet een grondbod wel marktconform zijn, tenzij de grondverkoop via een aanbesteding plaats vindt.

horst, partijen een gevoel van betrokkenheid geven. Immers: marktpartijen willen graag bijdragen en zelfs extra investeren, als dit leidt tot een betere omgevingskwaliteit en daarmee een betere omgeving voor hun initiatief.

Deze wijze van enthousiasmeren sturen vraagt om een actieve inzet van de gemeente:

- Duidelijk communiceren over de ambities van de Binckhorst (wat willen we bereiken) en de meerwaarde hiervan (waarom willen we het bereiken) richting marktpartijen;
- De meerwaarde inzichtelijk maken voor marktpartijen: bijvoorbeeld laten zien dat het stimuleert om extra te investeren in duurzaamheidsmaatregelen of in de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte;
- Samen met marktpartijen zoeken naar optimaliseringsmogelijkheden, bezien vanuit gezamenlijke ambities en met erkenning van elkaars belangen. Marktpartijen moeten enthousiast worden om mee te werken aan invulling van de gemeentelijke ambities, maar de gemeente moet ook actief 'mee helpen' om de ambities van marktpartijen waar te maken: 'een kwestie van geven en nemen'.

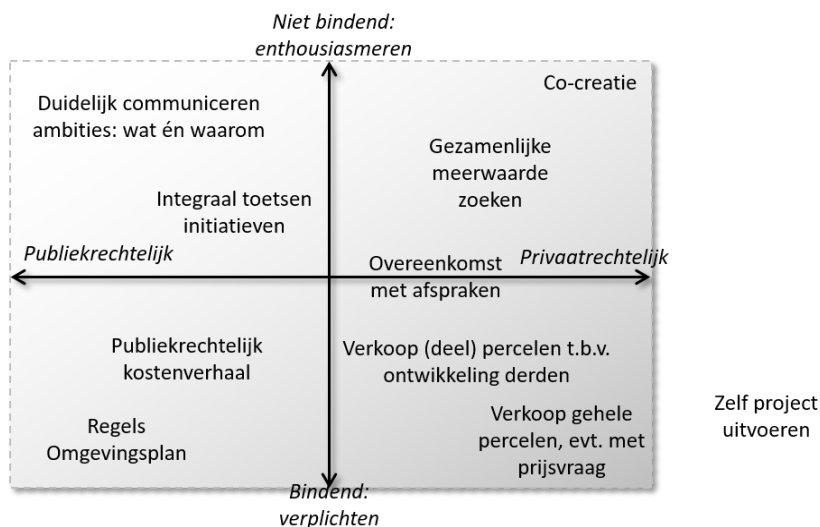
In de regels van het Omgevingsplan zijn enkele instrumenten opgenomen die kunnen helpen op enthousiasmerende wijze; dit zijn de salderingsmogelijkheden en de experimenteerbepaling. Beide regels maken het mogelijk om op punten af te wijken van bestaande normen, als hiermee een integrale meerwaarde voor het gebied wordt bereikt.

Een 'enthousiasmerende' werkwijze vraagt ook om een integrale werkwijze van de gemeente (en betrokken overheidsdiensten, zoals omgevingsdienst, veiligheidsregio en waterschap): niet alleen toetsend zijn, niet denken vanuit sectorale belangen, beperkingen en "het moet voldoen aan de regels" maar faciliterend zijn: samen met marktpartijen vanaf het begin in co-creatie (1+1=3) meedenken in hoe een initiatief zo goed mogelijk kan bijdragen in het behalen van de ambities - ambities van de gemeente voor de Binckhorst én ambities van marktpartijen. Dit vraagt om een actieve, positieve en open aanpak. Een goede aanzet hiervoor wordt al gegeven met de vergunningtafels; waarin initiatieven op integrale wijze worden besproken.

Enthousiasmerend sturen kan 'eng' zijn, want op voorhand heb je geen zekerheid over de afdwingbaarheid van eigen eisen/wensen. Het in de Binckhorst echter wel de manier om maximaal invulling te kunnen geven aan de ambities. Uitgangspunt is organische ontwikkeling: hiermee geef je vrijheid aan de markt. Dit biedt goede mogelijkheden om met marktpartijen een open dialoog aan te gaan, om gezamenlijk te zoeken naar 'de beste invulling' van een plek, voor beide partijen. Bestaande initiatieven, zoals SDU en Van Klingereren laten zien dat marktpartijen bereid zijn om 'een extra te leveren', als zij hiertoe uitgedaagd worden.

Overzicht sturingsmogelijkheden

In de onderstaande figuur is samengevat welke sturingsmogelijkheden de gemeente heeft in de transformatie van de Binckhorst. Er is hierbij onderscheid gemaakt naar de publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden én de 'bindendheid' van maatregelen: van verplichten naar enthousiasmeren. Naast de mogelijkheden in het kwadrant heeft de gemeente op haar grondeigendommen ook de mogelijkheid om zelf een ontwikkeling te realiseren. Dit kan wenselijk zijn, bijvoorbeeld om ambities in te vullen; er is dan echter geen sprake van een samenwerking met marktpartijen.



Figuur 9.1 – Overzicht publiek- en privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden.

Naast grondverkoop kan ook het tijdelijk ter beschikking stellen van gemeentelijk eigendom een bijdrage leveren in de transformatie: met het tijdelijk ter beschikking stellen kan ruimte worden geboden aan tijdelijke functies. De wijze waarop de grond tijdelijk ter beschikking kan worden gesteld, kan ook eventueel via een prijsvraag verlopen om zodoende de creativiteit uit de markt te stimuleren.

9.3 Conclusies en aanbevelingen Fase 1

Het Omgevingsplan is er op gericht om de transformatie van de Binckhorst op organische wijze te laten verlopen, waarbij de markt wordt uitgenodigd om met initiatieven te komen die bijdragen aan het vervullen van de ambities voor de Binckhorst. Dit vraagt om een faciliterende rol van de gemeente. Wij constateren dat de ambities, zoals verwoord in de vier pijlers, niet ‘automatisch’ door de markt opgepakt zullen worden; met name de ambities voor de Stadsentree met regionale oriëntatie en de Proeftuin voor duurzaamheid & vergroening zullen niet ‘als vanzelf’ door de marktpartijen worden ingevuld. Deels komt dit doordat de opgave binnen deze pijlers specifiek een overheidsaangelegenheid zijn (zoals het realiseren van de grootschalige nieuwe infrastructuur, bijvoorbeeld de Rotterdamsebaan, de Velostrada of het HOV-systeem), deels komt dit doordat de ambities die in deze pijlers worden gesteld verder gaan dan wat wettelijk ‘afgedwongen’ kan worden. Denk in geval van dit laatste bijvoorbeeld aan de ambities om van de Binckhorst een voorloper op duurzaamheid te maken.

Binnen de pijlers t.a.v. economie en wonen zullen de gewenste functies naar verwachting door de markt gerealiseerd gaan worden. Aandachtspunt is de gewenste inrichting van het openbare gebied: investeringen op dit vlak zullen in de basis niet direct door de markt worden opgepakt. In het Omgevingsplan zijn regels gesteld ten aanzien van de inrichting openbare ruimte, maar er is geen verplichting om bij een private ontwikkeling ook in het omliggende openbare gebied te investeren. Marktpartijen moeten dan ook worden gestimuleerd of worden verplicht om deze ‘onrendabele’ investeringen op te pakken of er aan mee te betalen. Dit kan via publiekrechtelijk kostenverhaal of via privaatrechtelijke afspraken.

In botsproef 2 en 3 hebben wij reeds geconstateerd dat een maximale invulling van het potentiële ontwikkelvolume vermoedelijk niet haalbaar is. Dit kan dus leiden tot de situatie dat uiteindelijk niet het gehele gebied getransformeerd wordt, omdat er niet meer functies ‘in het gebied passen’. Het kan voor de gemeente een overweging zijn om op een deel van haar eigen gronden juist geen bouwvolume te (laten) realiseren, zodat beter sturing gegeven kan worden de invulling van het totale plangebied.

De regels in het Omgevingsplan sturen op de milieueisen, programmering en stedenbouwkundige hoofdstructuur. Initiatieven kunnen echter ‘verder gaan’ dan de gestelde regels om invulling te geven aan de ambities. Dit zal vanuit de markt niet vanzelf gaan, het is aan de gemeente om een actieve en enthousiasmerende rol in te nemen zodat marktpartijen gemotiveerd worden om een ‘extra’ te leveren.

Onrendabele investeringen in het gebied worden in basis gedragen door de gemeente. Via publiekrechtelijk kostenverhaal is het mogelijk om vanuit winstgevende ontwikkelingen een bijdrage te verplichten aan de onrendabele investeringen. Echter, doordat het Omgevingsplan geen concreet programma met concrete ontwikkelfasering bevat, en op voorhand niet bekend is welke investeringen exact gedaan moeten worden, is het niet mogelijk om een traditioneel exploitatieplan op te stellen. Wellicht zijn er via het ‘nieuwe Kostenverhaal 2.0’, waarmee ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet wordt geëxperimenteerd, mogelijkheden; de onzekerheden in het programma blijven hierbij echter aandachtspunt. Bijdragen aan onrendabele investeringen vanuit marktpartijen buiten wettelijk kostenverhaal om (bijvoorbeeld via fondsvorming) kan alleen op basis van vrijwilligheid en geeft derhalve ook geen zekerheid aan de gemeente over de hoogte van de te verhalen kosten.

Ondanks de keuze van de gemeente om vooral faciliterend op te treden, zijn er wel goede mogelijkheden om via het privaatrechtelijke spoor te kunnen sturen in de ontwikkeling. Dit komt voornamelijk doordat de gemeente een groot deel van het plangebied in eigendom heeft. Hierdoor kan de gemeente zelf initiatieven ontwikkelen (bijvoorbeeld initiatieven die niet door de markt worden opgepakt), of sturen op de gewenste ontwikkelingen en ambities door haar grondposities op de markt te brengen. Prijsvragen zijn dan een goede mogelijkheid om op relatief passieve wijze een maximale invulling van ambities aan marktpartijen te vragen. Wij zien derhalve dan ook goede mogelijkheden om de gemeentelijke grondposities in te zetten:

- Door ‘zuinig om te gaan’ met de gronden i.r.t. ontwikkelvolume kan worden ingespeeld op het scenario dat niet het volledige gebied bebouwd kan gaan worden. In dit geval kunnen gemeentelijke gronden worden benut voor bijvoorbeeld openbaar groen;
- Gemeentelijke gronden kunnen worden verkocht aan marktpartijen, waarbij de grondopbrengst (na aftrek boekwaarden) benut kan worden om onrendabele investeringen in het plangebied te doen, bijvoorbeeld t.a.v. de infrastructuur en inrichting openbare ruimte;
- Bij verkoop van gronden aan marktpartijen, die de gemeentelijke grond nodig hebben voor een project, kunnen voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de realisatie van openbaar gebied of invulling van de ambities;
- Gemeentelijke gronden kunnen via een prijsvraag in de markt worden gezet, zodat marktpartijen gestimuleerd worden om maximaal bij te dragen aan het vervullen van de ambities voor de Binckhorst.

Wij adviseren dan ook om een strategie op te zetten ten aanzien van benutting van de gemeentelijke eigendommen, zodat de gronden gedurende de transformatieperiode op de meest optimale wijze worden ingezet. Immers: sturing via grondeigendom is (afgezien van benutting voor tijdelijke functies) slechts eenmaal mogelijk.

Naast de bovenstaande opties om bindend te kunnen sturen, is er een belangrijke taak voor de gemeente weggelegd om 'enthousiasmerend' te sturen, door met marktpartijen / initiatiefnemers in gesprek te gaan en in gezamenlijkheid te zoeken naar de meerwaarde voor gebied én voor initiatiefnemer. Dit vraagt om een integrale aanpak en proactieve werkwijze van alle betrokkenen vanuit de gemeente.

Een belangrijke rol binnen de sturingsfilosofie van de gemeente kan worden gelegd bij monitoring. De monitoring van het Omgevingsplan levert belangrijke informatie op over de transformatie van de Binckhorst en de mate waarin ambities gerealiseerd worden. Deze informatie kan de gemeente goed gebruiken om te bepalen of 'extra' sturing nodig of wenselijk is: worden de ambities voldoende gerealiseerd? Zo nee, waar is het nodig om bij te sturen en hoe wil je bijsturen? De monitoring levert zodoende dus belangrijke informatie, wat gevolgen kan hebben voor de sturingsmogelijkheden (en strategie) die er ingezet worden.

9.4 Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2

Binnen de botsproef Sturingsfilosofie zien wij geen wijzigingen in het aangepaste Omgevingsplan, die leiden tot andere conclusies en aanbevelingen dan gesteld in Fase 1. Doordat het oppervlak toegestane bedrijvigheid meer begrensd is, zal wellicht iets meer marktinteresse kunnen ontstaan (door de maximering is het oppervlak bedrijvigheid meer 'schaars gemaakt'), maar dit zal niet significant zijn. Wel heeft de gemeente de opzet van kostenverhaal meer uitgewerkt. Dit is gedaan door op globaal niveau in te schatten welke investeringen gedaan moeten worden en op welke wijze dit verhaald moet gaan worden op de te realiseren uitgeefbare functies. De gehanteerde systematiek is nieuw, waardoor op voorhand geen garantie te geven is op de (juridische) haalbaarheid. De mogelijkheden en risico's van deze nieuwe benaderingswijze zijn reeds in fase 1 van deze botsproef aangegeven.

Gezien de ambities en 'marktinteresse' om bepaalde zaken op te pakken, blijft het aan te bevelen dat de gemeente een ontwikkelstrategie uitwerkt, waarin de ambities worden vertaald in concrete projecten en acties, die door gemeente en/of markt ingevuld kunnen gaan worden. De inzet van publiek- en privaatrechtelijke instrumenten en mogelijkheden (al dan niet bindend) blijft onzes inziens noodzakelijk om tot een goede ontwikkeling van het gebied te komen.

9.5 Conclusies en aanbevelingen Fase 3

Het definitieve Omgevingsplan kent, gezien vanuit de botsproef Sturingsfilosofie, geen wijzigingen die aanleiding geven tot aanpassing van onze conclusies en aanbevelingen uit Fase 2. Wel zien wij dat onze aanbeveling om als gemeente gericht aan de slag te gaan met een ontwikkelstrategie, goed wordt ingevuld. Met de opgestelde Actualisatie Gebiedsaanpak Binckhorst 2018 laat de gemeente zien dat zij een actieve rol wil nemen in de verdere ontwikkeling en transformatie van de Binckhorst. Niet alleen in het publiekrechtelijke spoor middels het Omgevingsplan, maar ook door verschillende initiatieven voor en aandachtspunten in het gebied gericht op te gaan pakken.

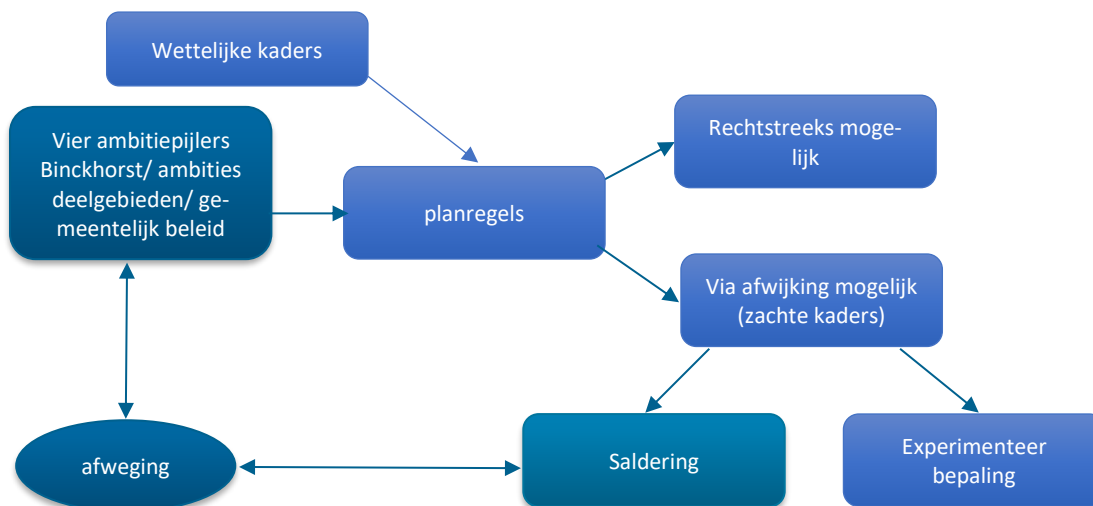
10 Botsproef 7 – flexibiliteit en saldering

10.1 Inleiding

De Binckhorst wordt op organische wijze getransformeerd tot een hoogstedelijk, duurzaam en gemengd woon- en werkgebied. Deze wijze van transformeren vraagt om een flexibele planregeling die een uitnodigend karakter heeft voor initiatiefnemer, recht doet aan de wettelijke en gemeentelijke kaders en voldoende borging biedt om de ambities (zie ook hoofdstuk 2), te bewerkstelligen. Het afwegingskader voor deze flexibiliteit is in de planregels vertaald naar:

- directe regels al dan niet met een verwijzing naar beleidsregels;
- afwijkingsbepalingen, te weten een regeling voor saldering en een experimenteerbepaling.

Ingeval een initiatief (net) niet past binnen de regels van het omgevingsplan is een salderingsmethodiek ontwikkeld. In deze methodiek is bepaald op welke onderdelen/aspecten saldering kan worden toegepast en aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Met deze saldobenadering wordt extra flexibiliteit geboden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken, met als 'tegenprestatie' een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit en -ambities. De positie van de saldering binnen de opbouw van het omgevingsplan is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 10.1 – Opzet regels en saldering.

In deze botsproef wordt ingegaan op de werking van de salderingssystematiek. Leidt de saldobenadering tot een meerwaarde voor de gebiedstransformatie? Hoe verhoudt de salderingsmethodiek zich tot rechtszekerheid? Zijn er nog meerdere planregels die voor saldering in aanmerking komen? Is de salderingsmethodiek helder en werkbaar voor zowel de vergunningskamer als de initiatiefnemer? De saldobenadering heeft een sterk casuïstiek karakter (maatwerk). Het testen van de regels en de salderingsmethodiek op basis van fictieve initiatieven die (net) niet passen binnen de planregels biedt hiermee een onvoldoende objectieve methode voor deze botsproef. Om deze reden is er voor gekozen om een beschouwende aanpak, waarin de bovenstaande vragen aan de orde komen.

10.2 Resultaten Fase 1

10.2.1 Flexibiliteit in het Omgevingsplan

Om de gebiedstransformatie optimaal te faciliteren zijn de regels in het Omgevingsplan gericht op organische ontwikkeling met een maximale flexibiliteit. Immers, een organische ontwikkeling laat zich niet sturen en is afhankelijk van de markt, dus is flexibiliteit gewenst om de markt haar ‘mogelijkheden te bieden’. Hierbij zijn op grond van de gebiedsambities voor zowel het gehele plangebied als voor de deelgebieden afwegingen gemaakt, die gericht zijn op het borgen van enerzijds de ambities en anderzijds de milieuthema’s, programma en ruimtelijke kwaliteit. De opzet en inhoud van de planregels bieden daarmee een grote mate van flexibiliteit om binnen de “stolp” ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Daarnaast kent het plan een aantal extra flexibiliteitsbepalingen, dit zijn:

1. **Omgevingsplanactiviteit:** dit betreft een algemene afwijkingsbevoegdheid waarin met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit met inachtneming van internationaalrechtelijke, bij of krachtens de wet of provinciaal gestelde verplichtingen en instructieregels. De omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend als dit beoogt bij te dragen aan de algemene doelstellingen van het plan (zoals verwoord in artikel 1 van de regels).
2. **Experimenteerbepaling:** bij wijze van experiment mag worden afgeweken van het bepaalde in het Omgevingsplan (uiteraard met inachtneming van de wettelijke bepalingen en bindende provinciale regels). Een experiment dient bij te dragen aan de doelstellingen van het plan. Daarnaast is een aantal voorwaarden gesteld, waaraan een voorstel/aanvraag van een experiment dient te voldoen, zodat gevolg gegeven kan worden aan een experiment. Middels monitoring en evaluatie wordt bepaald of het betreffende experiment bijdraagt aan de doelstellingen van het plan. De experimenten zijn gericht op tijdelijkheid, waarbij waarborgen zijn ingebouwd om of een experiment te beëindigen dan wel te verlengen (met maximaal 5 jaar).
3. **Saldering:** voor een aantal specifieke onderdelen c.q. planregels van het Omgevingsplan kan via saldering worden afgeweken. Hierbij dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
 - Afwijken van de genoemde planregels is uitsluitend mogelijk als er geen sprake is van het afwijken van wettelijke voorschriften en er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat;
 - De ontwikkeling draagt voldoende bij aan het realiseren van één of meerdere ambitiewaarden waarop saldering mogelijk is, zodat de totale gebiedskwaliteit toeneemt.

De salderingsmethodiek en het toetsingskader zijn nader uitgewerkt in een opzet (deze is gebruikt in deze botsproef) en worden vertaald in regels en een beleidsregel.

Daarnaast is ook de bevoegdheid tot het wijzigen van de beleidsregels als een ‘flexibiliteitsbepaling’ aan te merken.

Van de bovengenoemde flexibiliteitsbepalingen kan worden afgevraagd of de ‘algemene’ afwijkingsbevoegdheid (omgevingsplanactiviteit) nog een meerwaarde biedt, dan wel gewenst is; dit gelet op de inherente flexibiliteit die het plan al biedt en het feit dat de flexibiliteitsbepaling ge-

richt is op het verwezenlijken van de ambities. Deze algemene flexibiliteitsbepaling biedt onvoldoende waarborgen hiervoor en zijn in die zin niet passend in de doelstellingen en geest van het plan, en daarmee ook niet passend/bedoeld als zijnde een binnenplanse mogelijkheid. Daarnaast conflicteert deze bepaling met de salderingsbepaling, die duidelijk is geënt op creatie van meerwaarde voor het plan.

10.2.2 *Salderingsmethodiek*

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. Op deze manier worden extra flexibiliteit en mogelijkheden geboden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken, met als 'tegenprestatie' een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit en -ambities. Kortom, een benadering die meerwaarde biedt voor zowel initiatiefnemers als voor de Binckhorst als geheel. De wijze waarop de saldering kan en moet worden toegepast is in een omschrijving met drie bijlagen uitgewerkt (ten tijde van de botsproef nog in ontwikkeling), die als beleidsregel gaan gelden:

- **Basiswaarden** saldering. Hierin zijn de planregels die in de salderingsbepaling zijn benoemd specifiek aangegeven in termen van de basiswaarden (waaraan moet minimaal worden voldaan).
- **Ambitiewaarden** saldering. Hierin zijn voor de vier pijlers op basis van het OER de ambitiewaarden bepaald (in een aantal gevallen wordt hierbij verwezen naar de beleidsambities die diverse gemeentelijke beleidsdocumenten zijn opgenomen. Deze betreffende beleidsambities zijn niet specifiek benoemd).
- **Monitoren** saldering omgevingsplan Binckhorst. Initiatieven waarbij gebruik is gemaakt van de salderingsmethodiek, worden op dezelfde wijze gemonitord als andere initiatieven die vergund worden. Een aantal specifieke salderingsaspecten worden apart gemonitord. Deze aspecten zijn in deze bijlage benoemd (zoals het monitoren van de naleving van salderingsafspraken en op welke wijze saldering bijdraagt aan de ambities voor de Binckhorst). Het monitoren van de saldering sluit aan bij de methodiek voor de planregels en ambities. Ook hier is de monitoringsvraag, het doel, de wijze van monitoren, frequentie en mogelijke maatregelen uitgewerkt.

Voor de methodiek van saldering is gemotiveerd aangegeven op welke onderdelen van het omgevingsplan saldering mogelijk is (zowel in negatieve als positieve zin) en welke ondergrens daaraan gekoppeld is. Daarnaast is vastgelegd hoe de salderingssystematiek vervolgens precies werkt en wat met wat te salderen is. Op die manier is gezocht naar de juiste balans tussen flexibiliteit en een helder systeem waarbij duidelijk is waar men aan toe is. Dit wordt in een toelichtende bijlage van het omgevingsplan uiteengezet.

In de salderingssystematiek wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde 'harde' en 'zachte' kaders. 'Harde' kaders zijn regels waarvan niet kan worden afgeweken. 'Zachte' kaders zijn regels waaraan in principe ieder initiatief ook moet voldoen, maar waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken. Deze 'zachte' regels komen in aanmerking voor saldering en hebben betrekking op ruimtelijke kwaliteit (bouwhoogte, plinthoogte, FSI, prismaat wonen/werken, Residentiekwaliteit openbare ruimte, woonkwaliteit) geluid (voor Trekvlietzone) en de inrichting van de infrastructuur (Duurzaam Veilig en Handboek Openbare Ruimte). In de toelichtende bijlage van het omgevingsplan worden zijn deze opgenomen in vijf zogenaamde parameters:

- bereikbaarheid;

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

Voorts is de methodiek nader uiteengezet, welke in de onderstaande figuur is verbeeld. Hierbij wordt de werking van saldering binnen de parameters en tussen de parameters aan de hand van spelregels en voorbeelden uitgewerkt. Tenslotte is aangegeven welke procedure wordt doorlopen bij toepassing van de salderingsmethode. Vanuit de onderkenning dat het toepassen van saldering een interactief proces is, worden salderingsinitiatieven geëffectueerd in een nauwe betrokkenheid van de initiatiefnemer (in gesprek gaan) en het werken met een zogenaamde vergunningstafel, die multidisciplinair is samengesteld.



Figuur 10.2 – Methodiek saldering.

Per spelregel is per deelgebied gespecificeerd op welke pijlers saldering mogelijk is. Hier is op basis van de afwijkingmogelijkheden één uitzonderingsgrond aan toegevoegd, namelijk dat het afwijken van de regels ten aanzien van de geluidsbelasting alleen saldeerbaar is door meerwaarde te creëren op de pijler 'duurzaamheid en vergroening'. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk wordt geacht dat een thema als geluid dat onder een gezonde leefomgeving valt wordt 'gecompenseerd' met maatregelen op het gebied van dichtheid, flexibiliteit of de openbare ruimte. In de navolgende figuur is e.e.a. aangegeven.

		Trekvlizone	Binckhorst Haven en Maanplein, Begraafplaatszone*	Gasfabriekterrein e.o. Spoorboogzone	Zone rond Rotterdamsebaan
Parameter	Planregel				
Bereikbaarheid	Inrichtingsprincipes infrastructuur	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
Kwaliteit OR	Functionele en veelzijdige buitenruimte Woonkwaliteit	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
		DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
Flexibiliteit	Functionele en veelzijdige buitenruimte Woonkwaliteit Economische structuur (detailhandel- en horecastructuur)	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
		DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
		DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
Dichtheid	Stedenbouwkundige kwaliteit (FSI, Bouwen plinthoogtes).	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
Gezonde leefomgeving	Geluidbelasting	DV	DV	DV	DV
DV RS AW EF	Duurzaamheid en vergroening Regionale stadsentree Aantrekkelijk woongebied Economische Factor		*Salderen op AW kan alleen in zones met primaat wonen bij Maanweg en Wegstraat.		

Figuur 10.3 – Specificatie en compensatie saldering per deelgebied.

10.2.3 Beschouwing van de saldering

Zoals reeds gesteld wordt de salderingsmethodiek nader beschouwd aan de hand van de volgende vraagstellingen:

- Leidt de saldobenadering tot een meerwaarde voor de gebiedstransformatie?
- Is de salderingsmethodiek helder en werkbaar voor zowel de vergunningskamer als de initiatiefnemer?
- Hoe verhoudt de salderingsmethodiek zich tot de rechtszekerheid?
- Zijn er nog meerdere planregels die voor saldering in aanmerking komen?

De saldobenadering is een passend instrument in het omgevingsplan voor de Binckhorst. Een organische ontwikkeling van een gebied betekent dat regels vanuit de ambities en de omgevingsfactoren zijn opgesteld, waarmee in veel gevallen de gewenste transformatie gefaciliteerd zal kunnen worden. Omdat het binnen de planperiode mogelijk is dat onvoorziene, maar potentieel gewenste ontwikkelingen zich aandienen biedt de salderingsmethodiek een goede aanvulling op het plan. Met deze salderingsmethodiek wordt in lijn van de omgevingsplansystematiek en het gedachtegoed voor een aantal onderdelen afwegingsruimte geboden. Het opnemen van deze systematiek c.q. flexibiliteitsbepaling voorkomt dat dergelijke initiatieven 'buitenplans' moeten worden afgewogen, zonder dat hieraan een afwegingskader ten grondslag ligt dat recht doet aan de ambities van de Binckhorst. Hiermee wordt een meerwaarde voor zowel het plan, maar met name voor de gebiedstransformatie gecreëerd.

De salderingsmethodiek is goed gemotiveerd en consistent van opzet, maar toepassen van de systematiek is een complexe exercitie. Het gebruik van een helder processchema zal de toepassing ten goede komen; met een dergelijk processchema kan aan initiatiefnemers duidelijk worden uitgelegd hoe de systematiek werkt. Het in gesprek gaan met een initiatiefnemer is dan ook

een essentiële voorwaarde, zoals wordt onderkend. Op voorhand kan op basis van de uitleg, toepassing en uitwerking van de saldering niet worden bepaald hoe de initiatiefnemer een meerwaarde kan genereren. Dit zal de resultante zijn van een gezamenlijk proces en zoektocht naar de meerwaarde voor de gebiedstransformatie.

Het salderingsstelsel is in beginsel een afwijkingsbevoegdheid welke net zoals in het huidige stelsel toegepast kan worden op grond van de motivering en principes van goede ruimtelijke ordening alsmede met in achtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij worden op grond van de beleidsregel voor saldering criteria en randvoorwaarden gesteld. Gelet op het principe van de saldering (meerwaarde voor het gebied middels een tegenprestatie) is het vrijwel onmogelijk om de saldering te kwantificeren; dit vraagt om een zeer uitgebreide 'lijst met maatregelen' die vooraf bepaald moeten worden, maar waarvan op voorhand ook zeker is dat niet alle mogelijkheden gedekt worden. Het bewerkstelligen van ambities en de zoektocht naar een meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling is dan ook gebaat bij een meer kwalitatieve benadering (uiteraard binnen de werksfeer van de salderingsmethodiek). Kwantificeren zou tevens de werking en bedoeling van de saldering niet ten goede komen. Het gedachtegoed dat ten grondslag ligt aan de gebiedstransformatie van de Binckhorst is gebaat bij de verschuiving van de 'toetsdoctrine' naar de 'inspirerende dialooggedachte'.

Met betrekking de rechtszekerheid wordt voor de opzet van de aanbevelen om het afwegingsc.q. toetsingskader 'limitatief' weer te geven, in plaats te verwijzen naar "o.a." een aantal gemeentelijke beleidsdocumenten en termen als "draagt bij aan" te vermijden. Een beleidsregel heeft immer toch een 'relatief juridische status'; dergelijke verwijzingen en inspiraties kunnen dan ook beter in een toelichting / uitleg van de systematiek verwerkt worden. Wij stellen voor dat binnen saldering voldaan dient te worden aan de vier ambitiepijlers en deelgebiedsambities zoals opgenomen in het OER. Tevens wordt aanbevolen in de beleidsregels de systematiek en het proces/procedure uiteen te zetten en voorbeelden achterwege te laten, daar dit gelet op de status van de beleidsregel (juridisch kader) diffuus is. Wel kan voor zowel de vergunningstafel als initiatiefnemer als bijlage bij de toelichting een uitleg en handreiking van het salderingsstelsel worden gegeven; dit verduidelijkt de werkwijze voor alle partijen.

Op grond van de beschouwing en analyse van de flexibiliteitsbepaling van het omgevingsplan in het algemeen en de saldering wordt het niet nodig geacht meerdere planregels in aanmerking te laten komen voor saldering. Saldering op meer regels toepassen is vaak ook niet mogelijk, omdat regels zijn geënt op wettelijke bepalingen (bijv. milieunormen of ladderplicht). Wel is het mogelijk om de normen in de planregels strenger te stellen dan nodig is, waardoor saldering vaker/eerder aan de orde kan zijn (omgekeerde redenatie). Echter, dit conflicteert met de systematiek voor de organische gebiedsontwikkeling, dat juist vraagt om een maximale flexibiliteit van de planregels. Dit wordt dan ook niet voorgestaan.

10.3 Conclusies en aanbevelingen Fase 1

In deze botsproef is de saldering en flexibiliteit van de planregels nader beschouwd. Wij hebben gekozen voor een beschouwende benadering, gelet op het sterk casuïstiek karakter (maatwerk) van saldering. Op basis van deze beschouwing concluderen wij het volgende:

Met betrekking tot de flexibiliteitsbepalingen die zijn opgenomen in de planregels wordt aanbevolen om de algemene flexibiliteitsbepaling (artikel 18) te schrappen, omdat deze onvoldoende

waarborgen biedt voor het verwezenlijken van de ambities en in die zin niet passend is binnen de doelstellingen en geest van het plan en eveneens niet passend/bedoeld als zijnde een binnenplanse mogelijkheid. Daarnaast conflicteert deze bepaling met de salderingsbepaling, die duidelijk is geënt om een meerwaarde voor het plan te creëren.

De salderingsmethodiek is helder en goed gemotiveerd. Het onderscheid tussen harde en zachte kaders, waarbij de zachte kaders in aanmerking voor saldering komen, leidt tot een inzichtelijke afbakening op waar saldering toe te passen is.

Het opnemen van de salderingssystematiek voorkomt dat initiatieven die (net) niet passen buitenplans moeten worden afgewogen, zonder dat hieraan een afwegingskader aan ten grondslag ligt dat recht doet aan de ambities van de Binckhorst. Met de salderingsregeling wordt daarmee een meerwaarde voor het omgevingsplan, maar met name voor de gebiedstransformatie gecreëerd.

De salderingsmethodiek is goed gemotiveerd en consistent van opzet. Niet uit te sluiten is dat toepassing van de systematiek een complexe exercitie is. Aanbevolen wordt een helder proces- c.q. procedureschema te hanteren waarmee voor zowel de vergunningstafel als initiatiefnemer de te door lopen stappen inzichtelijker worden.

Met betrekking de rechtszekerheid wordt voor de opzet van de beleidsregel aanbevolen om het afwegings- c.q. toetsingskader 'limitatief' weer te geven. Hierbij kan gedacht worden aan dat volstaan dient te worden aan de vier ambitiepijlers en deelgebiedsamibities zoals opgenomen in het OER. Daarnaast wordt aanbevolen in de beleidsregels de systematiek en het proces/procedure uiteen te zetten en voorbeelden achterwege te laten, daar dit gelet op de status van de beleidsregel (juridisch kader) diffuus is. Op grond van de beschouwing wordt het niet nodig geacht meerdere planregels in aanmerking te laten komen voor saldering.

10.4 Resultaten, conclusies en aanbevelingen Fase 2

In fase 1 van deze botsproef hebben wij geconstateerd dat er drie flexibiliteitsbepalingen in het Omgevingsplan waren verwerkt: de Omgevingsplanactiviteit, de experimenteerbepaling en de salderingsregels. Conform onze aanbevelingen is in de actuele versie de flexibiliteitsbepaling middels de Omgevingsplanactiviteit verwijderd uit het Omgevingsplan. Hierdoor wordt de meerwaarde van de saldering versterkt. Daarnaast zien wij dat de salderingsregels en -systematiek verder zijn uitgewerkt. Onze aanbevelingen, met name ten aanzien van het uitwerken van de systematiek en het uitwerken van te salderen ambitiewaarden, zijn inmiddels verwerkt in het Omgevingsplan. Saldering is en blijft een nieuw instrument, zodat op voorhand niet met zekerheid de exacte uitwerking voorzien kan worden, maar wij menen dat de nu opgezette systematiek goed, consistent en robuust is uitgewerkt.

10.5 Conclusies en aanbevelingen Fase 3

In aanpassing van Ontwerp naar definitief Omgevingsplan heeft de gemeente de experimenteerbepaling verwijderd uit de regels, dit omdat er binnen- én buitenplans gelijkwaardige experimenten zijn om hetzelfde doel te bereiken. Dit maakt in onze optiek de meerwaarde van saldering nog sterker. Er zijn daarnaast geen wijzigingen in het Omgevingsplan aangebracht, die maken dat onze conclusies uit Fase 2 aangepast dienen te worden.

11 Samenvattende conclusies en aanbevelingen

11.1 Conclusies en aanbevelingen per botsproef

Botsproef 1- toegestane functies

Wij concluderen dat het Omgevingsplan veel mogelijkheden biedt om verschillende activiteiten en functies te kunnen realiseren. Bestaande functies zijn ingepast, daarnaast zijn vele andere functies mogelijk. Er kunnen meer activiteiten / functies gerealiseerd worden dan dat strikt nodig zou zijn binnen de ambities voor de Binckhorst. Dit is logisch vanuit de wens tot organische ontwikkeling: je wilt niet op voorhand functies uit sluiten die wellicht wel zouden kunnen passen.

Het Omgevingsplan is dusdanig ingericht, dat het vooral de beperkingen legt waar het moet. Zo is zware bedrijvigheid niet toegestaan en moeten bedrijven en gevoelige functies zoals wonen rekening houden met elkaars rechten en belangen. Ten aanzien van de toegestane functies zorgen de regels er voor dat op deze wijze gekomen kan worden tot het gewenste gemengde woon-werkgebied, maar dat er geen beperkingen worden opgelegd die niet strikt noodzakelijk zijn.

Wij constateren wel dat het toegestane oppervlak aan commerciële functies en met name detailhandel zeer beperkt is. Gezien de wens om te komen tot een goed functionerende wijk, en tot een hoogstedelijk woon-werkgebied, adviseren wij om meer ruimte op te nemen om lokaal verzorgende voorzieningen zoals detailhandel op te nemen.

Op basis van de regels zijn grondgebonden woningen nagenoeg uitgesloten; **alleen in het Waterfrontpark zijn er eventuele mogelijkheden voor grondgebonden woningen**. De voorziene woningen (maximaal 5.000) zullen nagenoeg geheel in gestapelde vorm (appartementen) gerealiseerd gaan worden. Door de beleidsregel Woonkwaliteit moet een initiatief voorzien in een mix van woningen. Dit bevordert een gemixt programma maar kan potentieel beperkend werken voor initiatiefnemers.

Daarnaast constateerden wij in fase 1 enkele concrete punten die verduidelijkt kunnen worden:

- Onder 4.2.1.k wordt voor openbare ruimte de residentiekwaliteit voorgeschreven. Wordt dit gekoppeld aan een beleidsregel (bijv. openbare ruimte)? Wat betekent deze beleidsregel?
- Onder 4.2.1.m wordt aangegeven dat de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast. Deze regel is niet uitgewerkt in een beleidsregel en dus een zeer open en subjectieve regel. Hoe toets je objectief en gelijk?
- Onder 4.2.1.p is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de belangen van de begraafplaats. Het is onvoldoende helder wat deze belangen zijn en waar dan rekening mee gehouden moet worden
- 4.2.2.j t.a.v. gebiedsaanduiding OV-tracé: er dient ruimte beschikbaar te blijven voor evt. toekomstige herinrichting ivm aanleg OV-tracé. Deze regel bepaalt niet wat de ruimte is die vrijgehouden moet worden. Geen bebouwing? Of beperkte bouwhoogte? Of slechts deels bebouwen?
- 4.2.9.b.2 maatschappelijke functies die een onevenredige maatschappelijke overlast en daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan, zijn niet toegestaan. Dit is een dusdanig open norm dat er in onze optiek onvoldoende duidelijk is hoe hieraan

voldaan moet of kan worden. Daarnaast is een veilige en gezonde leefomgeving geborgd met andere regels.

- In de beleidsregel woonkwaliteit is benoemd dat 30% sociaal en 20% in de categorie middeldure huur moet worden gerealiseerd. Deze percentages zijn nu hard opgenomen; afwijking is niet mogelijk. Wij adviseren om hier 'minimaal' bij te vermelden. Tevens zijn initiatieven met sociale woningbouw niet uitgezonderd van deze verdeling.

Onze aanbevelingen uit fase 1 op deze concrete punten zijn verwerkt in het Ontwerp Omgevingsplan. Enkele zaken zijn nader uitgewerkt in de beleidsregels, de 'te open normen' voor de begraafplaats en maatschappelijke functies zijn geschrapt.

Tot slot geven wij een aanbeveling voor het 'leesbaar maken' van het omgevingsplan. Middels de regels, verbeelding, beleidsregels en bijbehorende bijlagen is het voor initiatiefnemers, zeker als zij minder planologisch onderlegd zijn, moeilijk om te bepalen of een initiatief mogelijk haalbaar zou kunnen zijn. Het vraagt om een actieve en meedenkende houding van de gemeente om een initiatiefnemer te helpen. Echter, om de initiatiefnemer al meer helderheid te bieden voordat hij aan tafel komt, kan het wenselijk zijn om een *tool* aan te bieden waarmee deze duidelijkheid verkregen wordt middels het doorlopen van een vragenlijst, bijvoorbeeld vergelijkbaar met het omgevingsloket of de Activiteitenbesluit Internet Module.

Botsproef 2 – maximale mogelijkheden

Ten aanzien van de maximale mogelijkheden constateren wij in fase 1 een knelpunt. Er is een dusdanig fors programma mogelijk, dat op voorhand niet kan worden aangetoond dat het Omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is: in totaal kan ca. 20.181.000 m³ aan bouwvolume gerealiseerd worden; hierbij hoort een potentiële verkeersgeneratie van ca. 270.000 tot 360.000 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan niet op het onder- en omliggende wegennet afgewikkeld worden. Wij adviseren om eerst te onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om het totale bouwvolume en/of de totale verkeersgeneratie terug te dringen. Dit kan door:

- Het beperken van het programma, door vermindering bouwhoogte, vermindering bebouwbaarheid van een perceel of vermindering oppervlak met de functie Transformatiegebied. Ook kan het maximale programma worden verminderd door beperkingen te stellen aan het toegestane oppervlak bedrijvigheid;
- Monitoren van de verkeersgeneratie en de afwikkelmogelijkheden op maatgevende wegvakken en kruispunten. Door koppeling met een bouw- of activiteitenverbod kan worden afgedwongen dat er niet meer wordt gerealiseerd dan het wegennet aan kan.

Daarnaast constateren wij dat de verhouding wonen-werken 'scheef gaat' als het maximale bouwvolume wordt ontwikkeld. Dit komt doordat het aantal woningen is begrensd, maar het oppervlak bedrijvigheid niet. Vanuit de gedachte van organische ontwikkeling is sturen hierop niet gewenst, maar vanuit de ambities kan het toch gewenst zijn om in de regels een bepaling op te nemen zodat wonen en werken meer in verhouding tot elkaar ontwikkeld gaan worden.

In fase 2 van de botsproef hebben wij geconstateerd dat het programma is gemaximeerd. Hierdoor is het niet meer mogelijk om het maximale bouwvolume 'te vullen' met functies. Wel is het maximale toegestane bouwvolume dusdanig dat het maximale toegestane programma goed gerealiseerd kan worden. Ondanks het feit dat het programma nu gemaximeerd is, zien wij in de berekeningen voor verkeer, luchtkwaliteit en stikstofdepositie dat op voorhand niet gesteld kan

worden dat er geen knelpunten zijn: de maximale verkeersgeneratie van het maximale programma (het 'worst case' scenario) leidt tot overbelasting van het wegennet en tot overschrijdingen voor luchtkwaliteit; tevens kunnen wij op voorhand niet concluderen dat er geen significante effecten op het nabijgelegen Natura2000 gebied plaats zouden kunnen gaan vinden. De gestelde extra voorwaarden in de regels en monitoring t.a.v. verkeersafwikkeling en luchtkwaliteit zorgen er echter voor, dat per initiatief aangetoond moet worden dat er geen onacceptabele negatieve effecten zijn. Op voorhand is dan ook aangetoond, dat een 'worst case' invulling van het plan, zonder nadere maatregelen, zou kunnen leiden tot 'te grote' negatieve effecten. Echter, de voorwaarden uit de regels zorgen er afdoende voor dat een dergelijk 'worst case scenario' nooit bereikt wordt. Mocht toch het maximale programma worden gerealiseerd, dan zijn de 'beveiligingsmechanismen', o.a. ten aanzien van verkeer en luchtkwaliteit, reeds lang in werking getreden. Deze borging in de regels zorgt er voor dat het Omgevingsplan op dit punt 'niet evident onuitvoerbaar' is.

In Fase 3 constateren wij dat het toegestane programma (oppervlakten of aantallen voor de verschillende functies) nog meer is aangescherpt ten opzichte van het Ontwerp Omgevingsplan. De regels die borgen dat er geen onacceptabele milieueffecten optreden, blijven onverkort van toepassing. Wel zien wij, dat de verhouding wonen – werken – voorzieningen door de aanscherping van het toegestane oppervlak voor functies is verbeterd.

Tot slot bemerken wij in deze botsproef in fase 1 enkele aandachtspunten ten aanzien van de kaarten die zijn opgenomen bij de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteit:

- Niet alle gebieden met de functie Transformatiegebied hebben op de kaarten een nadere aanduiding voor minimale en maximale bouwhoogte. Dit gaat vooral om de 'kleinere vlekken' langs de randen. Hierdoor geldt op deze locaties geen hoogtebeperking, afgezien van het gestelde in de regels (minimaal 8 m, maximaal 70 m).
- Op de stedenbouwkundige kaarten zijn bouwhoogten afgestemd op 'huidige bouwblokken', waardoor geen bouwhoogten gelden voor huidige wegen. Deze hebben deels echter wel de functie Transformatiegebied en kunnen dus in principe ontwikkeld worden. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente, dus er kan wel op gestuurd worden. Ook de plintregeling is afgestemd op de huidige bouwblokken.
- De minimale bouwhoogten zijn niet afgestemd op de hoogtebeperkingen van de molenbiotoop. De toegestane bouwhoogten dienen in de regels en in de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteit hierop te worden afgestemd, of er dient met de provincie nader overlegd te worden op welke alternatieve wijze de molenbiotoop wordt ingepast.

Wij constateren in fase 2 dat de bovengenoemde omissie t.a.v. 'dekking' van de stedenbouwkundige kaarten in bouwhoogtes is opgelost. Voor de molenbiotoop is in nader overleg met de provincie bepaald dat gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingmogelijkheid uit de Verordening ruimte (artikel 2.3.3 lid 2).

Botsproef 3 - fasering

Ten aanzien van fasering zijn er weinig regels gesteld in het Omgevingsplan. Geconcludeerd wordt dat de fasering van projecten, initiatieven en ontwikkelingen binnen de pijlers Stadsentree, economie en wonen een eigen dynamiek kunnen en zullen kennen. Dit leidt niet automatisch tot het 'uit de pas lopen' van de transformatie, maar kan er wel toe leiden dat bedrijvigheid sneller wordt ontwikkeld dan woningbouw. In combinatie met het feit, dat binnen de toegestane maxi-

male mogelijkheden is geconstateerd dat bedrijvigheid circa 10x zo veel vloeroppervlak kan ontwikkelen ten opzichte van woningen, is het belangrijk te monitoren of er in gedurende de komende jaren/decennia nog steeds sprake is van het gewenste gemengde woon- en werkgebied.

De realisatie van de ambities binnen de pijler Stadsentree kent op korte termijn een forse impuls door de realisatie van de Rotterdamsebaan. Naar gelang de ontwikkeling van de nieuwe woon- en werkfuncties zal de gemeente (als primair verantwoordelijke) ook in de komende jaren haar plannen voor de lokale infrastructuur en het wenselijke HOV-stelsel moeten gaan uitwerken. De ontwikkeling en uitrol hiervan zal gelijk op moeten lopen met de ontwikkeling van de nieuwe woon- en werkfuncties. De stedelijke uitstraling en allure die bij deze pijler hoort, zal vooral gevuld moeten worden vanuit de nieuwe woon- en werkfuncties.

De realisatie van de ambities binnen de pijler Duurzaamheid en vergroening is vooral afhankelijk van wat er op dit vlak wordt gedaan binnen de initiatieven uit de markt. Realisatie van openbaar groen en openbare ruimte zal in de fasering aan moeten sluiten op de initiatieven. Dit kan op twee manieren: volgend aan initiatieven, om een gebied af te ronden, of vooruitlopend op initiatieven, om een transformatie te activeren.

Het Omgevingsplan biedt momenteel geen directe regels om te sturen in de fasering. Om te voorkomen dat de realisatie van wonen en werken onderling uit de pas gaat lopen, kan overwogen worden om een regel op te nemen die verplicht stelt dat de ontwikkeling van werkvolume gelijk op moet gaan met de ontwikkeling van woonvolume. Aan de andere kant gaat het Omgevingsplan hiermee sterk sturen in initiatieven uit de markt; vanuit de gedachte van een organische ontwikkeling is het juist de insteek om zo veel mogelijk vrijheid te creëren. De keuze voor organische ontwikkeling komt t.a.v. fasering dan ook tot uiting in die zin, dat er aan de markt geen fasering opgelegd wordt. Het transformatietempo is hiermee marktafhankelijk.

Doordat geen regels gesteld zijn ten aanzien van fasering, is niet op voorhand duidelijk welke gebieden 'het eerst' ontwikkeld gaan worden: ontwikkeling kan in principe overal tegelijk plaats vinden. In combinatie met het 'te forse programma' kan dit leiden tot een eindbeeld waarin delen van het plangebied niet 'ontwikkeld' zijn; dit kunnen grotere gebieden zijn maar ook (kleinere) percelen tussen wel-ontwikkelde plots.

Tot slot zien wij een potentiële lacune in de regels, als het gaat om slopen van gebouwen in relatie tot afscherpende werking die gebouwen kunnen hebben. Er gelden algemene randvoorwaarden vanuit de regels, die onder andere de maximaal toegelaten milieu- en omgevingsbelasting regelen. Afscherpende werking richting gevoelige functies kan hierin een belangrijke rol spelen. Er zijn in onze optiek te weinig waarborgen om de afscherpende werking, of andere wijze waarop de normen bereikt kunnen worden, in stand worden gehouden als een afscherpend gebouw gesloopt wordt. Het verdient te aanbeveling om hier separate regels voor op te nemen, zodat het Omgevingsplan hier expliciet in is. [Ten behoeve van het Ontwerp Omgevingsplan is nader onderzocht of een sloopvergunningstelsel wenselijk is, om het ongewenst verminderen van afscherpende werking tegen te gaan. De kans op voorkomen wordt zeer klein geacht; daarnaast is het met de algemene omgevingsvergunningplicht voor het aanpassen van activiteiten \(artikel 4\) eventueel mogelijk om voorwaarden te stellen. In onze optiek blijft het potentiële risico van ongewenst wegnemen van afscherpende werking aanwezig, maar in de praktijk zal dit risico zeer beperkt zijn.](#)

Botsproef 4 - tijdelijkheid

Binnen de Binckhorst is een groot scala van tijdelijke functies mogelijk, op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Er zijn twee sporen die benut kunnen worden om tijdelijke functies te kunnen vergunnen:

- Spoor 1: omgevingsvergunning via het Omgevingsplan. Dit kan voor permanente, maar ook voor tijdelijke functies. Initiatieven (ook voor tijdelijke functies) moeten voldoen aan de regels en uitgangspunten uit het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan maakt expliciet geen onderscheid tussen tijdelijke of permanente functies, omdat uitgangspunt is dat tijdelijke functies via spoor 2 vergund kunnen worden.
- Spoor 2: omgevingsvergunning buiten het Omgevingsplan om. Dit kan voor tijdelijke gebouwen en tijdelijke activiteiten (max 10 jaar) door toepassing van artikel 4 lid 11 van bijlage II in het Besluit omgevingsrecht (Bor), of voor tijdelijke én permanente activiteiten in bestaande gebouwen, evt. met verbouwing mits het bouwoppervlak en bouwvolume niet toeneemt (artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor).

Initiatieven die via spoor 2 lopen, hoeven niet te voldoen aan de regels en voorwaarden uit het Omgevingsplan. Deze initiatieven moeten echter wel voldoen aan goede ruimtelijke ordening, waardoor alsnog getoetst kan worden aan wet- en regelgeving en aan diverse beleidskaders. In de praktijk zal een tijdelijk initiatief via spoor 2 dan ook grotendeels moeten voldoen aan de regels uit het Omgevingsplan, omdat de regels een vertaling zijn van de diverse wetten, regelingen en beleidskaders.

Tijdelijke functies kunnen bijdragen aan de ambities voor de Binckhorst. Dit kan in algemene zin, doordat tijdelijke functies de imagooverandering en de 'verkleuring' van grondgebruik kunnen versnellen en kunnen faciliteren. Tijdelijke functies kunnen dan ook dienen als vliegwiel voor de transformatie. Tijdelijke plekken om te wonen en te werken trekken 'pioniers', mensen die graag in een vernieuwende en veranderende omgeving een plek willen om te wonen, werken en leven. Het 'rauwe randje' dat een te transformeren bedrijventerrein zoals de Binckhorst kan bieden, met haar industriële en stoere karakter, past hier goed bij. Voor deze pioniers hoeft een (deel)gebied ook niet af te zijn: het mag juist in ontwikkeling zijn want dit draagt bij aan een dynamische leefomgeving. Deze pioniers creëren een nieuwe leefomgeving en nieuw imago van een gebied, dat vervolgens ook verder ontwikkeld kan worden. Er kan een vergelijking worden getrokken met een ecologische successie van een gebied: eerst vestigen zich robuuste pionierssoorten, die een habitat geschikt maken voor vestiging van andere planten- en diersoorten; deze volgordelijkheid ontwikkelt zich steeds verder tot een habitat 'af' is (in evenwicht is).

Tijdelijke functies kunnen bijdragen in het realiseren van de ambities uit het OER. Met name in de transitiefase 'van huidige situatie naar nieuwe situatie' kunnen tijdelijke woon- en werkfuncties pionieren, ter voorbereiding op nieuwe permanente functies. Ook tijdelijke functies, zoals pilots, voor duurzaamheid en groen kunnen een meerwaarde bieden.

Botsproef 5 - robuustheid

Als wordt gekeken naar welke functies, initiatieven en activiteiten toegestaan worden, dan constateren we dat de economische ambities en de ambities voor wonen goed ingevuld kunnen worden door de toegestane, mogelijke en verwachte functies. De hoeveelheid toegestane voorzieningen (vooral detailhandel) is een belangrijk aandachtspunt: wij verwachten dat een goed functionerende stadswijk, zeker met het voorziene programma, een grotere behoefte heeft aan voorzieningen (met name detailhandel) dan nu is toegestaan.

De verhouding wonen-werken, maar ook het maximale toegestane programma is hiermee een aandachtspunt. Op voorhand is de fasering van de ontwikkelingen en diverse functies niet vastgelegd. Afgezien van de hoeveelheid vloeroppervlak detailhandel zijn er in de regels geen voorwaarden opgenomen voor fasering. Dit biedt de maximale vrijheid aan marktinitiatieven om bij te kunnen dragen aan de organische gebiedsontwikkeling.

De ambities voor de Stadsentree worden niet zonder meer gerealiseerd vanuit de regels uit het Omgevingsplan. Met name de infrastructurele ambities en projecten die hiermee samen hangen, zullen vooral door de gemeente zelf actief opgepakt moeten worden. Dit gebeurt overigens al, met de Rotterdamsebaan en de Velostrada als sprekende voorbeelden.

Om de ambities binnen de Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening te realiseren, zal vooral ingezet moeten worden op het enthousiasmeren en activeren van marktpartijen, zodat zij in hun initiatieven extra aandacht hieraan besteden. Het Omgevingsplan biedt, onder andere met de regels voor salderen en met de experimenteerbepaling, goede mogelijkheden maar is niet meer dan faciliterend. Daarnaast kunnen pilots en experimenten t.a.v. duurzaamheid en vergroening vooral als tijdelijke functie gedurende de transformatiefase ingezet worden. Dit kan vanuit de gemeente komen, maar ook vanuit marktpartijen.

De 'controle' van deze botsproef middels Fase 2 laat zien dat het Omgevingsplan is verbeterd op een aantal aandachtspunten die wij in fase 1 hebben benoemd. Doordat het oppervlak toegestane bedrijvigheid nu ook is gemaximeerd, zal de verhouding wonen – werken meer in verhouding zijn, zodat meer sprake is van een écht gemengd gebied. Het verder uitsluiten van hinderlijke bedrijvigheid (zodat ook categorie 3.1 en 3.2 niet of slechts beperkt en onder voorwaarden mogelijk is) sluit hier verder op aan. Aandachtspunt blijft wel het toegestane oppervlak kleinschalige detailhandel, maar ook voor horeca is het aan te raden om de ontwikkeling te monitoren. En vervolgens, indien de (lokale markt) dit vraagt, te bezien of uitbreiding tot een grotere oppervlakte mogelijk is. Om de ambities binnen de pijler Stadsentree te realiseren, blijft de gemeente primair aan zet. Wel zijn met het invullen van het kostenverhaal de mogelijkheden om deze investeringen 'door het gebied te laten betalen' verbeterd.

In Fase 3 constateren wij dat de verder aangescherpte toegestane oppervlakte voor bedrijvigheid leidt tot een nog betere verhouding in wonen, werken en voorzieningen. Ook maakt de verplichting in de gebieden met het primaat 'werken', om met nieuwe woningen naar rato nieuwe bedrijvigheid te realiseren, de doelstelling van een echt gemengd woon-werkgebied nog meer haalbaar. Er is meer rekening gehouden met de rechtspositie van huidige bedrijven, doordat de regels voor uitbreiding van bebouwing bij bestaande bedrijven iets 'soepeler' zijn geworden. Dit kan in theorie leiden tot een iets verminderde kans voor het behalen van de ambities, maar gezien de mogelijkheden en kansen die het Omgevingsplan biedt, achten wij het risico hierop niet substantieel.

Botsproef 6 - sturingsfilosofie

Het Omgevingsplan is erop gericht om de transformatie van de Binckhorst op organische wijze te laten verlopen, waarbij de markt wordt uitgenodigd om met initiatieven te komen die bijdragen aan het vervullen van de ambities voor de Binckhorst. Dit vraagt om een faciliterende rol van de gemeente. Wij constateren dat de ambities, zoals verwoord in de vier pijlers, niet 'automatisch' door de markt opgepakt zullen worden; met name de ambities voor de Stadsentree met regionale oriëntatie en de Proeftuin voor duurzaamheid & vergroening zullen niet 'als vanzelf' door de

marktpartijen worden ingevuld. Deels komt dit doordat de opgave binnen deze pijlers specifiek een overheidsaangelegenheid zijn (zoals het realiseren van de grootschalige nieuwe infrastructuur, bijvoorbeeld de Rotterdamsebaan, de Velostrada of het HOV-systeem), deels komt dit doordat de ambities die in deze pijlers worden gesteld verder gaan dan wat wettelijk 'afgedwongen' kan worden. Denk in geval van dit laatste bijvoorbeeld aan de ambities om van de Binckhorst een voorloper op duurzaamheid te maken.

Binnen de pijlers t.a.v. economie en wonen zullen de gewenste functies naar verwachting door de markt gerealiseerd gaan worden. Aandachtspunt is de gewenste inrichting van het openbare gebied: investeringen op dit vlak zullen in de basis niet direct door de markt worden opgepakt. In het Omgevingsplan zijn regels gesteld ten aanzien van de inrichting openbare ruimte, maar er is geen verplichting om bij een private ontwikkeling ook in het omliggende openbare gebied te investeren. Marktpartijen moeten dan ook worden gestimuleerd of worden verplicht om deze 'onrendabele' investeringen op te pakken of er aan mee te betalen. Dit kan via publiekrechtelijk kostenverhaal of via privaatrechtelijke afspraken.

Wij hebben reeds geconstateerd dat een maximale invulling van het potentiële ontwikkelvolume vermoedelijk niet haalbaar is. Dit kan dus leiden tot de situatie dat uiteindelijk niet het gehele gebied getransformeerd wordt, omdat er niet meer functies 'in het gebied passen'. Het kan voor de gemeente een overweging zijn om op een deel van haar eigen gronden juist geen bouwvolume te (laten) realiseren, zodat beter sturing gegeven kan worden de invulling van het totale plangebied.

De regels in het Omgevingsplan sturen op de milieueisen, programmering en stedenbouwkundige hoofdstructuur. Initiatieven kunnen echter 'verder gaan' dan de gestelde regels om invulling te geven aan de ambities. Dit zal vanuit de markt niet vanzelf gaan, het is aan de gemeente om een actieve en enthousiasmerende rol in te nemen zodat marktpartijen gemotiveerd worden om een 'extra' te leveren.

Onrendabele investeringen in het gebied worden in basis gedragen door de gemeente. Via publiekrechtelijk kostenverhaal is het mogelijk om vanuit winstgevende ontwikkelingen een bijdrage te verplichten aan de onrendabele investeringen. Echter, doordat het Omgevingsplan geen concreet programma met concrete ontwikkelingsfasering bevat, en op voorhand niet bekend is welke investeringen exact gedaan moeten worden, is het niet mogelijk om een traditioneel exploitatieplan op te stellen. Wellicht zijn er via het 'nieuwe Kostenverhaal 2.0', waarmee ter voorbereiding op de nieuwe Omgevingswet wordt geëxperimenteerd, mogelijkheden; de onzekerheden in het programma blijven hierbij echter aandachtspunt. Bijdragen aan onrendabele investeringen vanuit marktpartijen buiten wettelijk kostenverhaal om (bijvoorbeeld via fondsvorming) kan alleen op basis van vrijwilligheid en geeft derhalve ook geen zekerheid aan de gemeente over de hoogte van de te verhalen kosten.

In het Ontwerp Omgevingsplan heeft de gemeente de opzet van kostenverhaal meer uitgewerkt. Dit is gedaan door op globaal niveau in te schatten welke investeringen gedaan moeten worden en op welke wijze dit verhaald moet gaan worden op de te realiseren uitgeefbare functies. De gehanteerde systematiek is nieuw, waardoor op voorhand geen garantie te geven is op de (juridische) haalbaarheid. De mogelijkheden en risico's van deze nieuwe benaderingswijze zijn reeds in fase 1 van deze botsproef aangegeven.

Ondanks de keuze van de gemeente om vooral faciliterend op te treden, zijn er wel goede mogelijkheden om via het privaatrechtelijke spoor te kunnen sturen in de ontwikkeling. Dit komt voornamelijk doordat de gemeente een groot deel van het plangebied in eigendom heeft. Hierdoor kan de gemeente zelf initiatieven ontwikkelen (bijvoorbeeld initiatieven die niet door de markt worden opgepakt), of sturen op de gewenste ontwikkelingen en ambities door haar grondposities op de markt te brengen. Prijsvragen zijn dan een goede mogelijkheid om op relatief passieve wijze een maximale invulling van ambities aan marktpartijen te vragen. Wij zien derhalve dan ook goede mogelijkheden om de gemeentelijke grondposities in te zetten:

- Door 'zuinig om te gaan' met de gronden i.r.t. ontwikkelvolume kan worden ingespeeld op het scenario dat niet het volledige gebied bebouwd kan gaan worden. In dit geval kunnen gemeentelijke gronden worden benut voor bijvoorbeeld openbaar groen;
- Gemeentelijke gronden kunnen worden verkocht aan marktpartijen, waarbij de grondopbrengst (na aftrek boekwaarden) benut kan worden om onrendabele investeringen in het plangebied te doen, bijvoorbeeld t.a.v. de infrastructuur en inrichting openbare ruimte;
- Bij verkoop van gronden aan marktpartijen, die de gemeentelijke grond nodig hebben voor een project, kunnen voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de realisatie van openbaar gebied of invulling van de ambities;
- Gemeentelijke gronden kunnen via een prijsvraag in de markt worden gezet, zodat marktpartijen gestimuleerd worden om maximaal bij te dragen aan het vervullen van de ambities voor de Binckhorst.

Wij adviseren dan ook om een strategie op te zetten ten aanzien van benutting van de gemeentelijke eigendommen, zodat de gronden gedurende de transformatieperiode op de meest optimale wijze worden ingezet. Immers: sturing via grondeigendom is (afgezien van benutting voor tijdelijke functies) slechts eenmaal mogelijk.

Naast de bovenstaande opties om bindend te kunnen sturen, is er een belangrijke taak voor de gemeente weggelegd om 'enthousiasmerend' te sturen, door met marktpartijen / initiatiefnemers in gesprek te gaan en in gezamenlijkheid te zoeken naar de meerwaarde voor gebied én voor initiatiefnemer. Dit vraagt om een integrale aanpak en proactieve werkwijze van de gemeente.

De aanzet om als gemeente actief en enthousiasmerend op te treden in de Binckhorst, heeft met de Actualisatie Gebiedsaanpak Binckhorst 2018 verder handen en voeten gekregen. Het is, zoals ook wordt onderkend door de gemeente, een eerste stap in de transformatie, maar dit laat onze inziens zien dat de gemeente ook in de komende jaren graag de taak wil oppakken om de transformatie van de Binckhorst tot een succes te maken.

Botsproef 7 – saldering en flexibiliteit

In deze botsproef is de saldering en flexibiliteit van de planregels nader beschouwd. Wij hebben gekozen voor een beschouwende benadering, gelet op het sterk casuïstiek karakter (maatwerk) van saldering.

Met betrekking tot de flexibiliteitsbepalingen die zijn opgenomen in de planregels wordt aanbevolen om de algemene flexibiliteitsbepaling (artikel 18) te schrappen, omdat deze onvoldoende waarborgen biedt voor het verwezenlijken van de ambities en in die zin niet passend is binnen de

doelstellingen en geest van het plan en eveneens niet passend/bedoeld als zijnde een binnenplanse mogelijkheid. Daarnaast conflicteert deze bepaling met de salderingsbepaling, die duidelijk is geënt om een meerwaarde voor het plan te creëren.

Conform onze aanbevelingen is in het Ontwerp Omgevingsplan de flexibiliteitsbepaling middels de Omgevingsplanactiviteit verwijderd. Hierdoor wordt de meerwaarde van de saldering versterkt.

De salderingsmethodiek is helder en goed gemotiveerd. Het onderscheid tussen harde en zachte kaders, waarbij de zachte kaders in aanmerking voor saldering komen, leidt tot een inzichtelijke afbakening op waar saldering toe te passen is. Het opnemen van de salderingsmethodiek voorkomt dat initiatieven die (net) niet passen buitenplans moeten worden afgewogen, zonder dat hieraan een afwegingskader aan ten grondslag ligt dat recht doet aan de ambities van de Binckhorst. Met de salderingsregeling wordt daarmee een meerwaarde voor het omgevingsplan, maar vooral voor de gebiedstransformatie gecreëerd.

De salderingsmethodiek is goed gemotiveerd en consistent van opzet. Niet uit te sluiten is dat toepassing van de systematiek een complexe exercitie is. Aanbevolen wordt een helder proces- c.q. procedureschema te hanteren waarmee voor zowel de vergunningstafel als initiatiefnemer de te doorlopen stappen inzichtelijker worden.

Met betrekking de rechtszekerheid wordt voor de opzet van de beleidsregel aanbevolen om het afwegings- c.q. toetsingskader 'limitatief' weer te geven. Hierbij kan gedacht worden aan dat voldaan dient te worden aan de vier ambitiepijlers en deelgebiedsamibities zoals opgenomen in het OER. Daarnaast wordt aanbevolen in de beleidsregels de systematiek en het proces/procedure uiteen te zetten en voorbeelden achterwege te laten, daar dit gelet op de status van de beleidsregel (juridisch kader) diffuus is. Op grond van de beschouwing wordt het niet nodig geacht meerdere planregels in aanmerking te laten komen voor saldering.

Wij constateren in Fase 2 dat de salderingsregels en -systematiek verder zijn uitgewerkt. Onze aanbevelingen, met name ten aanzien van het uitwerken van de systematiek en het uitwerken van te salderen ambitiewaarden, zijn inmiddels verwerkt in het Omgevingsplan. Saldering is en blijft een nieuw instrument, zodat op voorhand niet met zekerheid de exacte uitwerking voorzien kan worden, maar wij menen dat de nu opgezette systematiek goed, consistent en robuust is uitgewerkt.

11.2 Doelstelling van de botsproeven

In hoofdstuk 1 is de drieledige doelstelling van de botsproeven benoemd. De botsproeven moeten antwoord geven op drie vragen:

- Zorgen de regels ervoor dat de ambities voor de Binckhorst behaald worden?
- Zorgen de regels er voor dat de markt aan de slag kan?
- Is het Omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar?

Vanuit de uitgevoerde botsproeven kunnen wij deze drie vragen beantwoorden.

Zorgen de regels ervoor dat ambities behaald worden?

Wij 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.

Daar waar het gaat om de infrastructurele ambities (pijler Stadentree met regionale oriëntatie), concluderen wij dat de regels invulling van deze ambities mogelijk maakt, maar er is op dit punt wel een actieve inzet nodig van de gemeente om tot realisatie te komen. Grote infrastructurele projecten zullen niet 'vanzelf' door de markt worden opgepakt, de regels dwingen initiatiefnemers hier niet toe.

Ook de ambities t.a.v. duurzaamheid en vergroening zullen niet 'als vanzelf' ingevuld gaan worden. De regels bieden ruime mogelijkheden om de 'proeftuin' mogelijk te maken en op enkele punten (zoals EPC, CO₂-beleid) wordt een extra gevraagd. Om echter te komen tot de 'proeftuin voor duurzaamheid en vergroening' is meer nodig. Marktpartijen kunnen hieraan mee werken, maar een enthousiasmerende houding en voorbeeldrol vanuit de gemeente is hiervoor wel gewenst. Onzes inziens is het mogelijk om de regels scherper te stellen, zodat samen met een exploitatieplan de publiekrechtelijke borging van de invulling van de ambities beter geregeld is. Dit heeft echter als groot nadeel, dat (zeker met een exploitatieplan) het voorziene programma en de voorziene maatregelen op voorhand tot in detail bekend moeten zijn. Dit conflicteert met de ambities om het gebied op organische wijze te transformeren, want op detail programmeren en begroten betekent ook dat er geen (of nauwelijks) flexibiliteit in het Omgevingsplan kan zitten.

Kortom: de regels zorgen er voor dat de ambities behaald kunnen worden, maar om alle ambities volledig in te vullen is extra inzet van de gemeente nodig.

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

De verschillende regels bieden duidelijke kaders en het totale stelsel van regels biedt 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 wij dat de regels complex zijn: doordat de voorwaarden op een relatief abstract niveau zijn vastgelegd (dit om maximale flexibiliteit te bieden), kunnen de regels voor 'een leek' moeilijk te interpreteren zijn. Wij adviseren dan ook 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. Ook kan een stroomschema of online tool initiatiefnemers helpen.

De complexiteit van de regels is overigens in onze optiek moeilijk te voorkomen, omdat de kaders op abstract niveau zijn gesteld. Geluid is hier een goed voorbeeld van: nu is gesteld dat de cumulatieve geluidsbelasting in de Trekvlietzone maximaal 55 dB mag bedragen. Initiatiefnemers zullen in eerste instantie moeite kunnen hebben met het duiden van deze regel: "wat betekent dit voor mijn initiatief?" Echter, vereenvoudigen van deze regel kan niet, tenzij deze geluidseis wordt verwerkt in plan en programma (zoals dat in huidige bestemmingsplannen gebeurt): dan wordt bijvoorbeeld bepaald dat bedrijven op minimaal 100 m van de Trekvlietzone moeten zitten. Dit

leidt echter tot dusdanige beperkingen, dat de flexibiliteit van het plan in geding komt. Met andere woorden: door te kiezen voor flexibiliteit en organische transformatie, moeten regels abstracter (en complexer) gesteld worden.

Is het Omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar?

Wij kunnen op voorhand niet concluderen dat het Omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is. Dit komt doordat niet het gehele programma begrensd is (dit geldt voornamelijk voor bedrijvigheid), waardoor er in combinatie met de maximale bouwmogelijkheden een te groot programma gerealiseerd kan worden. Dit programma leidt tot een potentieel dusdanig forse verkeersgeneratie, dat op voorhand geconcludeerd kan worden dat de bestaande infrastructuur dit niet kan verwerken. Wij adviseren dan ook om het totale potentiële programma te beperken (hetzij door sturing op programma of bouwmogelijkheden, hetzij door koppeling met monitoring verkeersgeneratie).

In fase 2 hebben wij geconcludeerd dat het maximale toegestane programma nu wel is gemaximeerd (dit in tegenstelling tot in fase 1, waarin bedrijvigheid niet was 'begrensd'). Het maximale programma, met maximale verkeersgeneratie, leidt echter tot knelpunten: de huidige infrastructuur kan niet de totale maximale verkeersgeneratie verwerken. Ook in luchtkwaliteit en stikstofdepositie is niet op voorhand aan te geven dat voldaan wordt aan alle normen. Wel zijn duidelijke 'beveiligingsmechanismen' in het Omgevingsplan ingebouwd. Zo zijn er regels gesteld, die maken dat per initiatief getoetst moet worden of de verkeersafwikkeling en de luchtkwaliteitssituatie acceptabel zijn. Dit zorgt voor een grotere onderzoekslast bij een omgevingsvergunning, maar is in onze optiek 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 in onze optiek afdoende waarborgen ingebouwd om te kunnen zorgen dat wordt voldaan aan milieuregels. Het Omgevingsplan is hiermee in onze optiek 'niet evident onuitvoerbaar'. Doordat in het definitieve Omgevingsplan het toegestane oppervlak bedrijvigheid verder is aangescherpt, is de kans van optreden van te grote ongewenste effecten nog kleiner geworden. De handhaving van de verschillende monitoringsinstrumenten, ook in het definitieve Omgevingsplan, handhaaft onze conclusie op dit punt.

11.3 Beschouwing op de botsproeven

De botsproeven zijn er op gericht geweest om de werking en werkbaarheid van het Omgevingsplan te toetsen. De onderwerpen in de uitgevoerde botsproeven zijn specifiek gevraagd door de gemeente. In retrospectief concluderen wij dat de verschillende botsproeven de werking en werkbaarheid van het Omgevingsplan goed dekken. De volgordelijkheid van de botsproeven is hierin ook belangrijk geweest: zo heeft botsproef 1 tot inzicht op detailniveau geleid die benut is in de volgende botsproeven en kon botsproef 5 pas efficiënt uitgevoerd worden met de resultaten van botsproef 1 t/m 4.

Ook het dubbele perspectief van de botsproefuitvoering (objectieve planologische toets en 'leesbaarheidstoets' vanuit de initiatiefnemer) is van meerwaarde gebleken in de toetsing op werking en werkbaarheid. Vanuit dit dubbele perspectief zijn zowel conclusies en aanbevelingen t.a.v. de volledigheid en 'juridische houdbaarheid' van het Omgevingsplan naar voren gekomen, als t.a.v. hoe je als gemeente goed een initiatiefnemer kunt begeleiden bij nieuwe initiatieven.

Het iteratieve proces in de botsproeven (uitvoeren van Fase 1 op een conceptversie, waarna aanpassingen in het Omgevingsplan zijn verwerkt, waarna de Fase 2 botsproeven zijn uitgevoerd), hebben geleid tot een verdere aanscherping van de regels, beleidsregels en verbeelding waar dit nodig is geacht.

In Fase 3 hebben wij, ten behoeve van het definitieve Omgevingsplan, vervolgens getoetst of de resultaten van de botsproeven nog steeds actueel zijn. Er blijkt dat er geen significante aanpassingen in de opzet, systematiek en insteek van het Omgevingsplan hebben plaatsgevonden: er is vooral sprake geweest van het 'fijn slijpen' van alle regels, normen en voorwaarden. Dit heeft er ook toe geleid, dat de conclusies en aanbevelingen uit Fase 2 op nagenoeg alle punten onverkort van toepassing zijn; in Fase 3 hebben wij slechts een nuancering op enkele plekken gemaakt. Dit laat zien dat het iteratieve proces (ontwerpen – toetsen – aanscherpen – toetsen – bijlijpen – toetsen) heeft geleid tot een trechtering in opzet en normstelling in het Omgevingsplan, om zo doende uiteindelijk te komen tot een definitief Omgevingsplan dat weloverwogen tot stand is gekomen.

12 Bijlagen

- Bijlage 1: overzichtslijst maatgevende initiatieven.
- Bijlage 2: Botsproef 1 – resultatentabel confrontatie ambities en regels met maatgevende initiatieven Fase 1.
- [Bijlage 3: Botsproef 1 – resultatentabel confrontatie ambities en regels met maatgevende initiatieven Fase 2.](#)
- [Bijlage 4: Botsproef 2 – overzicht berekeningen maximale programma en minimale en maximale bouwmogelijkheden Fase 2](#)
- [Bijlage 5: Botsproef 2 – rekenresultaten verkeer Fase 2](#)
- Bijlage 6: Gebruikte stukken in de botsproeven Fase 1:
 - 6.1: Omgevingseffectrapportage (versie d.d. 13 januari 2017);
 - 6.2: Planregels Omgevingsplan Binckhorst (versie d.d. 13 januari 2017);
 - 6.3: Verbeelding / plankaart Omgevingsplan Binckhorst (versie d.d. 19 mei 2016);
 - 6.4: Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst (versie d.d. 13 januari 2017);
 - 6.5: Beleidsregel Stedenbouw incl. kaarten (versie 26 januari 2017);
 - 6.6: Opzet saldering (versie 9 januari 2017);
 - 6.7: Opzet monitoring (versie 3 januari 2017).

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0162-487 000
E. edwin.oudeweernink@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Bijlage 13:

Rapportage ladderonderbouwing bedrijfsruimte Binckhorst

Laddertoets bedrijfsruimte Binckhorst

Opdrachtgever: Gemeente Den Haag

Rotterdam, 23 februari 2018



Laddertoets bedrijfsruimte Binckhorst

Opdrachtgever: Gemeente Den Haag

Laurens Warnink
Guus van den Born
Pim de Roos
Arjan Slaakweg

Rotterdam, 23 februari 2018

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Samenvatting	9
1 Introductie: de MRDH-studie	11
1.1 Vraagaming Stec-groep (2017)	11
1.2 MRDH-studie door Ecorys	11
1.2.1 Verdiepingsslag 1: werkmilieus	12
1.2.2 Verdiepingsslag 2: vraagaming MRDH onderverdeeld naar subregio's	13
1.2.3 Verdiepingsslag 3: raming vervangingsvraag	13
1.3 Conclusie o.b.v. MRDH-studie	14
2 Locatieanalyse	15
3 Raming concurrerend aanbod Binckhorst	19
4 Raming ruimtebehoefte Binckhorst	21
5 Confrontatie vraag/aanbod	23
6 Conclusie	24

Voorwoord

In 2014 heeft de Gemeente Den Haag besloten om voor ontwikkelingsplannen in de wijk Binckhorst niet te werken met een conventioneel bestemmingsplan, maar in plaats daarvan te experimenteren met nieuwe regelgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Aanleiding voor het omgevingsplan is de Gebiedsaanpak uit 2011, waarmee de switch naar organische ontwikkeling is gemaakt. Het omgevingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7c). In dat artikel is de experimenteerruimte bepaald.

Omdat er in een omgevingswet ruimte is voor marktinitiatieven, en een geleidelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied, is de begrensde looptijd voor een bestemmingsplan van tien jaar losgelaten. De gemeente Den Haag heeft voor de wijk Binckhorst gekozen voor een looptijd van 20 jaar.¹

De wijk Binckhorst wordt omgevormd tot een wijk worden waarin de woon- en werkfunctie allebei naar voren komen. De gemeente Den Haag heeft Ecorys gevraagd om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) op te stellen voor bedrijfsruimte.

Het beschikbare aanbod zal worden geraamd op basis van de beschikbare voorraad, en harde bouwplannen (planologische ruimte geboden in bestemmingsplannen op 1 december 2017). Deze harde plancapaciteit bestaat uit bestemmingsplannen waarin bedrijfsruimte is opgenomen. Ook zal worden ingegaan op (onbenutte) planologische mogelijkheden in bestemmingsplannen om bedrijfsruimte te realiseren.

Ecorys zal de ruimtebehoefte ramen op basis van een uitgebreide vraagraming voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) door de Stec-groep (2017)², en de verbijzondering van deze vraagraming door Ecorys (2018)³.

Met dit rapport geeft Ecorys de gemeente Den Haag een beter beeld van de (toekomstige) behoefte naar bedrijfsruimte. Op deze manier ondersteunt Ecorys de gemeente Den Haag in haar besluitvorming.

Dit rapport heeft de volgende opbouw. Allereerst zullen wij de vraagraming door de Stec-groep (2017), en de verbijzondering door Ecorys (2018), nader toelichten. Deze twee studies vormen de basis voor onze analyse. Vervolgens zullen wij de aanbodraming bespreken, waarbij ook zal worden ingegaan op kwalitatieve aspecten en het ruimtelijk verzorgingsgebied. In de hierop volgende raming van de ruimtebehoefte zullen wij de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag ramen. Ook bij de raming van de ruimtebehoefte zullen wij ingaan op het verzorgingsgebied en kwalitatieve aspecten van bedrijfsruimte. In de vraag/aanbodconfrontatie zullen wij de marktruimte bepalen. Hierna volgt een conclusie.

¹ Gemeente Den Haag (2018). Binckhorst – Ontwerp-Omgevingsplan. Geraadpleegd op 30 januari via [link](#)

² Stec-groep (2017). Behoefteraming bedrijventerreinen; regiorapportage MRDH.

³ Ecorys (2018). Analyse bedrijventerreinen MRDH.

Samenvatting

In 2014 heeft de Gemeente Den Haag besloten om voor ontwikkelingsplannen in de wijk Binckhorst niet te werken met een conventioneel bestemmingsplan, maar in plaats daarvan te experimenteren met nieuwe regelgeving, vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet.

De wijk Binckhorst wordt omgevormd tot een woon-werkgebied. Hierbij wordt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, en om deze reden moet een Ladderonderzoek worden uitgevoerd. De gemeente Den Haag heeft voor de wijk Binckhorst gekozen voor een looptijd van 20 jaar. De gemeente Den Haag heeft Ecorys gevraagd om de Ladder op te stellen voor bedrijfsruimte.

Ecorys heeft de marktruimte voor bedrijfsruimte geraamd. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van bedrijfsruimte op de Binckhorst is vastgesteld op de gemeente Den Haag, de gemeente Rijswijk en de gemeente Voorburg-Leidschendam. Ook zijn de gewenste kwalitatieve aspecten van bedrijfsruimte op Binckhorst bepaald aan de hand van het Omgevingsplan en in overleg met de gemeente Den Haag.

In de beladde van bedrijfsruimte op de Binckhorst wordt alleen gekeken naar de vraag naar, en het aanbod van, bedrijfsruimtes met dergelijke kwalitatieve aspecten in de regio Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam. De ruimtebehoefte naar bedrijfsruimtes met de gewenste kwalitatieve aspecten in dit gebied is geraamd op **83ha**. Het concurrerend aanbod van bedrijfsruimte met de gewenste kwalitatieve aspecten in dit gebied is vastgesteld op **39ha**. De marktruimte voor bedrijfsruimte met dergelijke kwalitatieve aspecten in deze regio wordt daarmee geraamd op **44ha**. Er zijn geen aanwijzingen voor 'ongewenste' leegstand, waarbij het leegstandspercentage boven de gewenste frictieleegstand ligt.

Omgerekend naar m², een conversiefactor van 1ha = 8.000-10.000m² hanterend, raamt Ecorys de marktruimte op **352.000-440.000m²**. Deze marktruimte kan ingevuld worden met bedrijfsruimte op de Binckhorst.

De in dit hoofdstuk uitgevoerde analyse biedt handvatten voor trede 1 van de Ladder. Er is behoefte naar bedrijfsruimte, en deze ruimtebehoefte kan niet worden gefaciliteerd met bestaande bedrijfsruimte. In deze studie hebben wij de marktruimte voor bedrijfsruimte geraamd op **352.000-440.000m²**.

1 Introductie: de MRDH-studie

Ecorys zal de Laddertoets voor bedrijfsruimte op de Binckhorst opmaken op basis van een door Ecorys (2018) uitgevoerde studie naar de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH). In deze studie maakt Ecorys gebruik van een gedetailleerde vraagraming voor de MRDH, die is opgesteld door de Stec-groep (2017). Vervolgens maakt Ecorys, in haar MRDH-studie, enkele verdiepingsslagen en koppelt zij de vraagraming, die is opgesteld door de Stec-groep (2017), aan het de harde plancapaciteit (planologische ruimte in vigerende bestemmingsplannen).

Allereerst wordt in dit hoofdstuk kort de totstandkoming van de ruimtebehoefte door de Stec-groep besproken. Vervolgens wordt ingegaan op aspecten van het MRDH-rapport dat is opgesteld door Ecorys.

1.1 Vraagraming Stec-groep (2017)

De vraagraming van de Stec-groep (2017) betreft een uitbreidingsvraag. Deze uitbreidingsvraag is het gevolg van werkgelegenheidsgroei, waardoor het aantal banen groeit en meer personen een werkplek nodig hebben, resulterend in een ruimtebehoefte. De uitbreidingsvraag die is opgesteld door de Stec-groep, is gebaseerd op WLO-scenario's. De WLO-prognoses betreft scenario's waarin het CPB en het PBL gezamenlijk een prognose uitbrengen betreffende de groei van de werkgelegenheid. Het CPB en het PBL houden twee scenario's aan: een scenario met een sterke economische groei, resulterend in een sterke werkgelegenheidsgroei, en een scenario met een lage economische groei, waarin de werkgelegenheidsgroei gering is. Op basis van deze analyse raamt de Stec-groep de uitbreidingsvraag voor bedrijfsruimtes op **53 tot 310ha** in 2035 voor de MRDH.

Vervolgens concludeert de Stec-groep, op basis van een verdiepingsslag, dat de toegevoegde waarde van bedrijventerreinen (en daarmee de werkgelegenheid) in de MRDH-regio sterker groeit dan het landelijk gemiddelde. Op basis van deze analyse raamt de Stec-groep de uitbreidingsvraag naar bedrijfsruimtes in 2035 voor de MRDH-regio op **503ha**.

1.2 MRDH-studie door Ecorys

In de MRDH-studie van Ecorys wordt de vraagraming van de Stec-groep (2017) op drie manieren verdiept. De eerste verdiepingsslag betreft een kwalitatieve verdiepingsslag, waarin de (kwantitatieve) ruimtebehoefte wordt toebedeeld aan verschillende werkmilieus op basis van werkgelegenheidssectoren. De gedachte die hierachter ligt, is dat verschillende werkgelegenheidssectoren behoefte hebben aan ander type bedrijfsruimte.

De tweede verdiepingsslag betreft een onderverdeling van de ruimtebehoefte voor de MRDH naar verschillende (sub)regio's.

Een laatste verdieping die in het MRDH-rapport naar voren komt is dat Ecorys naast de uitbreidingsvraag ook de vervangingsvraag raamt. Vervangingsvraag ontstaat door een 'verkleuring' van een bepaald gebied, waardoor huidige bedrijvigheid in dit gebied vervangende grond nodig heeft.

1.2.1 *Verdiepingslag 1: werkmilieus*

In de eerste verdiepingslag deelt Ecorys de kwantitatieve vraagraming toe aan verschillende werkmilieus, op basis van werkgelegenheidssectoren. Verschillende werkgelegenheidssectoren hebben behoefte aan een ander type bedrijfsruimte. In de MRDH-studie worden de volgende werkmilieus onderscheiden:

Bedrijven ecosysteem

Een werkmilieu waar een ecosysteem van bedrijven aanwezig is dat binnen een (top)sector of door een combinatie van sectoren een sterk netwerk van samenwerkende bedrijven vormt. Een bedrijven ecosysteem kan zich ontwikkelen rond een bedrijf (bijvoorbeeld Flora Holland), een sector (bijvoorbeeld health) of thema (bijvoorbeeld circulaire economie). Een bedrijven ecosysteem biedt met netwerk van bedrijven een onderscheidende kwaliteit. Wij onderscheiden:

Logistiek ecosysteem

Een netwerk van bedrijven in de logistiek, handel en opslag. Deze activiteiten wensen grote kavels (> 1,5 ha) en dicht bij de snelwegop- en afslagen te zijn gehuisvest. Veelal zijn er specifieke voorzieningen voor chauffeurs voorhanden.

Agrologistiek ecosystem

Een netwerk van bedrijven met aan de basis productiebedrijven gericht op teelt en veredeling en verderop in de keten agro logistieke bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners actief.

Maritiem ecosysteem

Een netwerk van bedrijven in de maritieme (maak)industrie met aan- en toeleveranciers op doorgaans kade gebonden en –verbonden kavels. Het gaat hier niet om zeehaventerreinen.

Stedelijk interactiemilieu

Een werkmilieu dat bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en ZZP'ers en ook grotere (inter)nationale bedrijven.

Hoogwaardig werkmilieu

Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van m.n. kantoor gerelateerde bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein. Het betreft veelal verzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Bij voorkeur is een hoogwaardig werkmilieu multimodaal bereikbaar en zijn er voorzieningen aanwezig.

Klassiek kleinschalig

Een traditioneel werkmilieu, ook wel “functioneel gemengd” genoemd, met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Een monofunctioneel werkmilieu met een diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek (kavels < 1,5 ha, stadsdistributie) of productie met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven zijn gehuisvest of grotere kavels aanwezig zijn, vaak mogelijk gemaakt door zoning. Dit type terreinen is belangrijk voor de werkgelegenheid en dynamiek in stedelijke gebieden en kernen.

Industrieel werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op zowel kleine(re) als grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën, produceren en verwerken.

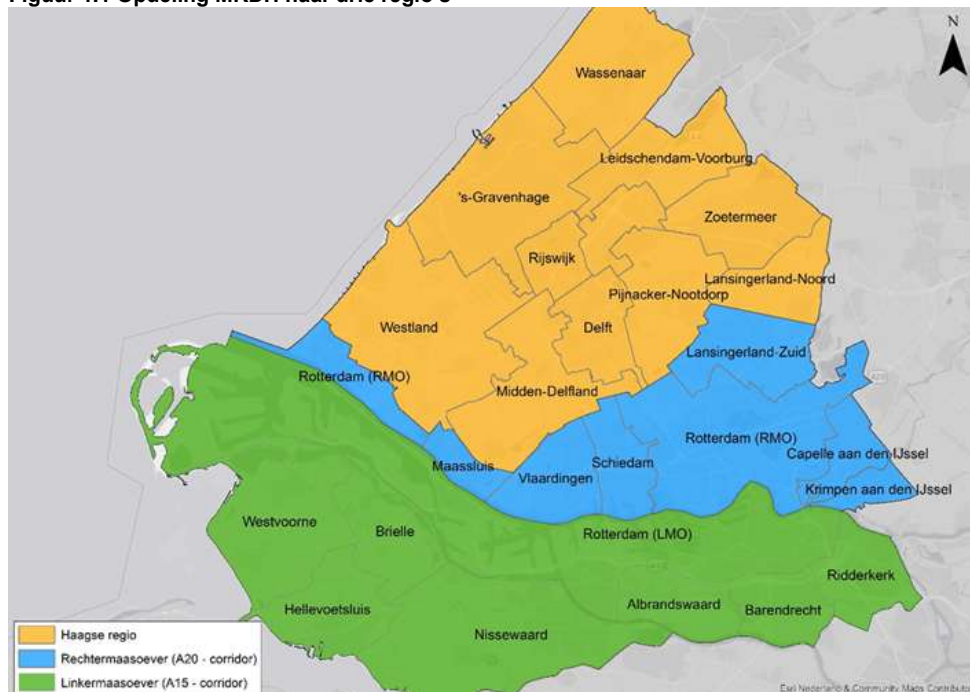
Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie en is gelegen in nabijheid van een onderwijsinstelling (bijvoorbeeld health, high- & cleantech).

1.2.2 Verdiepingsslag 2: vraagruiming MRDH onderverdeeld naar subregio's

In een tweede verdiepingsslag wordt de vraagruiming van de Stec-groep (2017) uitgesplitst naar een vraagruiming voor Rotterdam (waarin de Linkermaasoever en Rechtermaasoever worden onderscheiden), en een vraagruiming voor de 'Haagse regio'. De toedeling van de geraamde ruimtebehoefte door Stec (2017), naar de drie regio's, is gebaseerd op de werkgelegenheidsspreiding (per sector) over deze regio's. De 'Haagse regio' bestaat uit de regio Haaglanden, aangevuld met Lansingerland-Noord. De onderverdeling is geïllustreerd in figuur 1.1.

Figuur 1.1 Opdeling MRDH naar drie regio's



Bron: Ecorys (2018)

In de MRDH-studie wordt uitgegaan van de (hoge) vraagruiming door de Stec-groep van **503ha** voor de hele MRDH. Na de onderverdeling, op basis van werkgelegenheid en werkgelegenheidssectoren, wordt de uitbreidingsvraag (voor alle werkmilieus) in de 'Haagse regio' op **280ha** geraamd.

1.2.3 Verdiepingsslag 3: raming vervangingsvraag

Aan de hand van een grondige analyse van bestemmingsplannen heeft Ecorys in haar MRDH-studie kunnen achterhalen wat de vervangingsvraag is per werkmilieu. Vervangingsvraag ontstaat door een 'verkleuring' van een bepaald gebied, waardoor huidige bedrijvigheid in dit gebied vervangende grond nodig heeft. Deze vervangingsvraag is bepaald per bedrijventerrein. De vervangingsvraag in de Haagse regio is vastgesteld op **57ha**.

1.3 Conclusie o.b.v. MRDH-studie

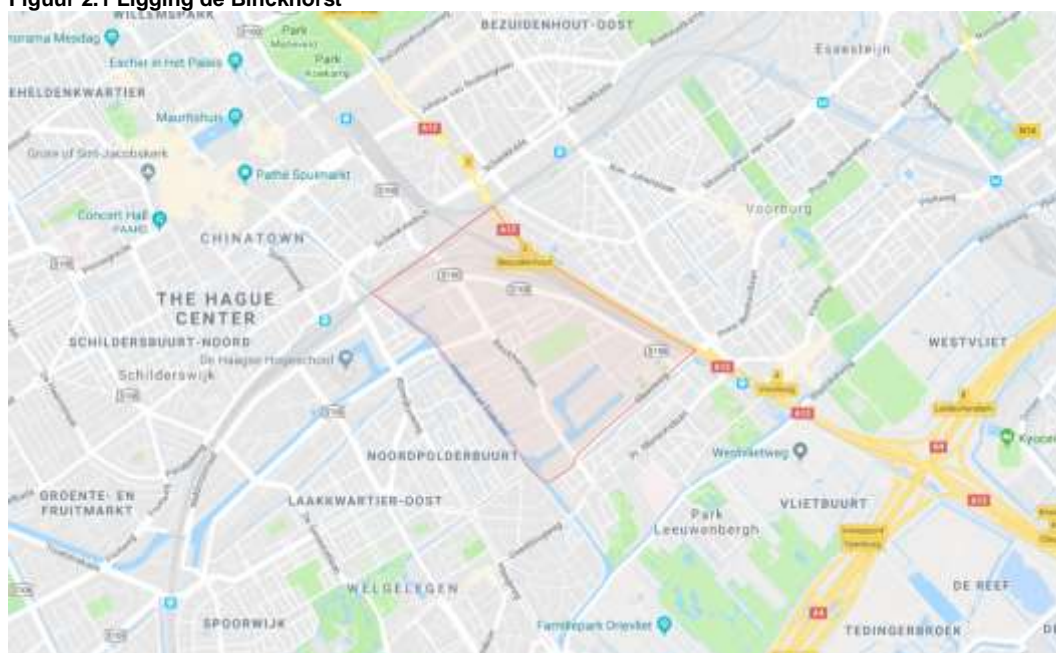
De uitbreidingsvraag tot 2035 voor de 'Haagse regio' (zie figuur 1.1) voor alle werkmilieus gezamenlijk is geraamd op **151ha** in de MRDH-studie. De vervangingsvraag voor de 'Haagse regio' is vastgesteld op **57ha**. De ruimtebehoefte voor de gehele Haagse regio, en alle werkmilieus, wordt geraamd op **208ha**.

Deze cijfers vormen het uitgangspunt bij de raming van marktruimte voor bedrijfsruimte op de Binckhorst. Als hard planaanbod zal het planaanbod dat is vastgesteld in het MRDH-rapport worden gebruikt. Dit harde planaanbod dateert van 1 december 2017. Dit planaanbod is afkomstig uit de MRDH-studie van Ecorys.

2 Locatieanalyse

Ten zuidoosten van het centrum van Den Haag bevindt zich de Binckhorst (figuur 2.1). Dit voormalige industriële gebied, dat langs de A12 grens is gelegen, is in beweging. In samenwerking met investeerders en bedrijven wil de gemeente Den Haag een wijk creëren, met een prettige woon-, werk-, en leefomgeving. Concreet is de ambitie om de centrale ligging van het gebied t.o.v. de stad, het rijkswegennet en de drie treinstations CS, HS en Voorburg te benutten door Binckhorst als stadsentree met een sterke regionale kracht te ontwikkelen. Op economisch gebied wordt ingezet op een transitie naar een gemengd woon-werkgebied, waar naast creatieve bedrijvigheid ruimte blijft voor lokale bedrijvigheid. Het nieuwe Binckhorst moet een trekpleister worden voor start- en scale-ups.

Figuur 2.1 Ligging de Binckhorst



Bron: Google Maps (2018)

Binnen het omgevingsplan Binckhorst zijn vijf deelgebieden bepaald (figuur 2.2). Daarbij is het de bedoeling dat het Gasfabriekterrein onderdeel wordt van het Central Innovation District (CID) van Den Haag. Dit terrein zou daarmee als een stedelijk interactiemilieu met high end bedrijven, een gemengd milieu met hoofdkwartieren van innovatieve bedrijven moeten vormen.

De Spoorboogzone wordt ontwikkeld als gemengd stedelijk milieu. Hierin komt het accent op werken en bedrijvigheid te liggen, met ruimte voor creatieve bedrijvigheid en horeca. In de Trekvlizone komt het accent op wonen te liggen, met beperkte ruimte voor bedrijvigheid. De Begraafplaatszone is enerzijds gericht op groen en anderzijds op een gemengd woon-werkgebied. In het woon-werkgebied is naast wonen ruimte voor de nieuwe maakindustrie en lokale bedrijvigheid. In de Binckhorsthaven en het Maanplein komt ruimte voor wonen en werken, waarbij de nadruk komt te liggen op werkfuncties. Deze werkfuncties bestaan naast lokale bedrijvigheid uit de maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy.

Figuur 2.2 De vijf deelgebieden binnen het omgevingsplan



Bron: Gemeente Den Haag (2017), Omgevingsplan Binckhorst

Op basis van de werkmilieus uit de MRDH-studie, beschreven in paragraaf 1.2.1, en het omgevingsplan van Binckhorst, zien wij voornamelijk de volgende werkmilieus als relevant:

- Klassiek kleinschalig werkmilieu;
- Hoogwaardig werkmilieu;
- Stedelijk interactiemilieu

Het klassiek kleinschalige werkmilieu bestaat uit bedrijfsruimtes die voornamelijk een lokale ruimtebehoefte voorziet. Het klassiek kleinschalige werkmilieu wordt over het algemeen geassocieerd met bedrijfsruimte met een lage milieucategorie en kleinschalige panden, en is daarmee naar onze mening uitermate geschikt voor het vernieuwde Binckhorst, waar de woon- en werkfunctie gezamenlijk naar voren moeten komen.

Het hoogwaardige werkmilieu bestaat voornamelijk uit kantoren op bedrijventerreinen, waarbij de mate van hoogwaardigheid vooral afhangt van het type bedrijvigheid en de stedelijke uitstraling. Een goed voorbeeld van een hoogwaardig werkmilieu is de Caballerofabriek, die reeds op de Binckhorst gevestigd is. Op basis van het (nieuwe) profiel van de Binckhorst, denken wij dat ruimtebehoefte voor dit werkmilieu kan worden verzorgd door bedrijfsruimte op de Binckhorst.

Het stedelijk interactiemilieu kenmerkt zich doordat dit type bedrijfsruimte voornamelijk gelegen is op locaties met een wisselwerking van woon-, werk- en leisurfuncties. Gelet op het profiel van de Binckhorst, en dan met name gelet op de ambitie om jong talent, start- en scale-ups aan te trekken, zijn wij van mening dat dit werkmilieu in hoge mate relevant is voor de Binckhorst.

De overige werkmilieus zijn naar onze mening niet geschikt voor het vernieuwde Binckhorst. De hoge milieucategorieën waarmee het industrieel werkmilieu wordt geassocieerd maken dit werkmilieu naar onze mening niet geschikt voor de Binckhorst, een wijk waar de woon- en werkfunctie gezamenlijk naar voren komen.

Het werkmilieu Campus is naar onze mening niet geschikt voor de Binckhorst, door het gebrek aan een grote onderwijsinstelling.

De werkmilieus 'bedrijven ecosysteem' zijn naar onze mening niet geschikt voor de Binckhorst. Het werkmilieu 'bedrijven ecosysteem' wordt vertaald naar (agro)logistieke en maritieme clusters. De kwaliteiten van de Binckhorst komen niet overeen met de benodigde kwaliteiten van deze werkmilieus. Kwaliteiten voor logistieke en maritieme bedrijvigheid zijn met name de beschikbare kavelgrootte (3 ha of meer) en de hogere milieucategorie.

3 Raming concurrerend aanbod Binckhorst

In hoofdstuk 1 is een kwalitatieve onderverdeling gedefinieerd van bedrijfsruimtes in werkmilieus. In hoofdstuk 2 is beargumenteerd dat de Binckhorst voornamelijk geschikt lijkt voor bedrijfsruimtes met een klassiek kleinschalig werkmilieu, bedrijfsruimtes met een hoogwaardig werkmilieu en bedrijfsruimtes met een stedelijk interactiemilieu. Wij beschouwen het (plan)aanbod van andere werkmilieus dan ook niet als concurrerend aanbod.

Ook zijn wij van mening dat niet al het aanbod van de 'relevante' werkmilieus in de Haagse regio concurrerend is. Zo heeft het CBS⁴ (2013) berekend dat twee op de drie bedrijfsverhuizingen binnen de eigen gemeente is. Een rapport van de Rijksuniversiteit Groningen (2007)⁵ stelt dat dit aandeel zelfs 75% is. Uit deze rapporten blijkt dat bedrijven niet geneigd zijn om over een grote afstand te verhuizen, en dat de meeste werkgelegenheid wordt opgevangen met bedrijvigheid in dezelfde regio. Op basis van deze informatie kan worden gesteld dat bedrijfsruimte op Binckhorst voorziet in een **lokale** ruimtebehoefte. Wij zullen aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Den Haag (waar de wijk Binckhorst toebehoort) en in de nabijgelegen gemeente Rijswijk en de gemeente Voorburg-Leidschendam (het **lokale** aanbod) in onze analyse betrekken.

Op basis van deze rapporten beschouwen wij bedrijfsruimte **met een relevant werkmilieu** in de gemeente Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam als concurrerend. Dit betekent dat wij het aanbod van bedrijfsruimtes met een klassiek kleinschalig werkmilieu, een hoogwaardig werkmilieu en een stedelijk interactiemilieu in de gemeentes Den Haag, Voorburg-Leidschendam en Rijswijk als concurrerend aanbod zien. Het concurrerend aanbod is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Plancapaciteit van rel. werkmilieus in Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Gemeente	Plancapaciteit (ha)
Ypenburg	Hoogwaardig werkmilieu	Den Haag	4,6
Hoornewijk	Hoogwaardig werkmilieu	Den Haag	2,1
Forepark	Klassiek kleinschalig	Den Haag	1,6
Uitenhagestraat	Klassiek kleinschalig	Den Haag	1,9
Westvlietweg III	Klassiek kleinschalig	Den Haag	1,0
Ypenburg-deelplan 25: Prins Clausplein	Zacht	Den Haag	14,0
Plaspoelpolder	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	1,8
Plaspoelpolder (vertrek Shell) ⁶	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	6,7
Businesspark Hoornwijk	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	0,3
't Haantje	Klassiek kleinschalig	Rijswijk	5,0
Totaal			39ha

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. MRDH-studie

Het aanbod dat concurreert met bedrijfsruimte op de Binckhorst is gelijk aan **39ha**. Wat opvalt is dat er geen plancapaciteit is voor het stedelijk interactiemilieu. Het uitgifbare aanbod voor het klassiek kleinschalige werkmilieu is **9,5ha**, het uitgifbare aanbod voor het hoogwaardige werkmilieu is **15,5ha**. Ook is er nog ruimte (**14ha**) in het bestemmingsplan voor Ypenburg (deelplan 25). Er kan niet gezegd worden welk werkmilieu hier zal worden gerealiseerd, maar gezien het

⁴ CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente. [Link](#)

⁵ RUG (2007). Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid. [Link](#)

⁶ Algemeen Dagblad (2017). Rijswijk niet blij met vertrek van Shell. [Link](#) en Planviewer (2018). Kessler park 1. [Link](#)

profiel van Ypenburg lijkt het klassiek kleinschalige werkmilieu geschikt voor deze locatie. Er is geen concurrerend aanbod in Voorburg-Leidschendam.

De MRDH-studie heeft niet uitgebreid gekeken naar de leegstand in de Haagse regio. Steenworp heeft ons informatie geleverd over het aanbod (per 1 januari 2018) van bedrijfsruimte in Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk. Het huidige aanbod van bedrijfsruimte is niet exact gelijk aan leegstand. Steenworp zegt hier het volgende over:

“Waar over ‘aanbod’ gesproken wordt bedoelen we het bedrijfs onroerend goed dat beschikbaar is op de commerciële markt. Leegstaande panden die door de eigenaren niet te huur of te koop zijn gezet tellen niet mee in het aanbod. Daartegenover telt een aangeboden pand wel mee als aanbod, ook als het nog niet leegstaat, tot maximaal één jaar voor de datum waarop het daadwerkelijk beschikbaar komt. Deze situatie doet zich voor als bijvoorbeeld een ondernemer zijn huurcontract al heeft opgezegd maar zijn bedrijfspand nog niet heeft verlaten. Het aanbod is dus niet gelijk aan de leegstand.⁷”

Steenworp geeft aan dat het aanbod in Den Haag, Voorburg-Leidschendam en Rijswijk op 1 januari 2018 gelijk is aan **2,5ha** (72 objecten). De totale voorraad bedrijfsruimte voor deze drie gemeentes is niet bekend. Wel is bekend dat de totale voorraad bedrijfsruimte in Den Haag (in 2016) gelijk is aan **179ha**. Het aanbodpercentage (dat gebruikt zal worden als een proxy voor leegstand) is daarmee (maximaal) gelijk aan 1,4%.

Hierbij moet wel in acht worden genomen dat enige leegstand (de zogenoemde frictieleegstand) noodzakelijk is voor een goedwerkende markt. Over het algemeen wordt een leegstand van 4-5% wenselijk geacht. Geconcludeerd kan dus worden dat het leegstandspercentage onder frictieleegstand ligt.

⁷ Steenworp (2016). Monitor bedrijfsonroerendgoed monitor Haaglanden.

4 Raming ruimtebehoefte Binckhorst

In hoofdstuk 1 is beschreven dat de **uitbreidingsvraag** voor de gehele 'Haagse regio' (bestaande uit de Gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp, Delft, Midden-Delfland en Westland, aangevuld met Lansingerland-Noord, zie ook figuur 1.1) voor alle in hoofdstuk 1 beschreven werkmilieus wordt geraamd op **151ha** in 2035. De vervangingsvraag is vastgesteld op **57ha** voor de Haagse regio. De ruimtebehoefte voor de hele Haagse regio is daarmee geraamd op **208ha** tot 2035.

De uitbreidingsvraag is geraamd door de Stec-groep (2017) tot en met 2035. Zij veronderstellen daarin dat de groei lineair is; elk jaar groeit de ruimtebehoefte met hetzelfde metrage. Zij geven hierbij wel aan deze ruimtebehoefte sterk aan conjuncturele schommelingen onderhevig zal zijn. Als de economie harder groeit dan verwacht, zal de ruimtebehoefte sterker toenemen. Als de economie minder hard groeit dan verwacht, dan zal de ruimtebehoefte minder snel toenemen.

De Stec-groep (2017) heeft de uitbreidingsvraag per periode apart geraamd. In de periode 2030-2035 wordt de ruimtebehoefte geraamd op **44ha**. Aangezien de Stec-groep (2017) een lineaire groei veronderstelt, zullen wij deze groei over 5 jaren lineair doortrekken tot 2038, om tot een uitbreidingsvraag in 2038 te komen. Wij hogen de uitbreidingsvraag in de periode 2030-2035 (de 44ha) daarom op met 60%, en ramen de uitbreidingsvraag in de periode 2035-2038 daarmee op **26ha**. Wij voorzien daarmee een uitbreidingsvraag in de periode 2018-2038 van **177ha** in de Haagse regio voor alle werkmilieus. De vervangingsvraag blijft onveranderd. De ruimtebehoefte voor de Haagse regio (2018-2038) is daarmee geraamd op **234ha**.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is aangegeven, beschouwen wij niet de hele 'Haagse regio' als ruimtelijk verzorgingsgebied. Dat wil zeggen dat een werkgelegenheidsgroei in bijvoorbeeld Delft niet kan worden voorzien door bedrijfsruimtes op de Binckhorst. Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, houden wij een verzorgingsgebied aan van de gemeente Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam. Dit betekent dat alleen de ruimtebehoefte in deze gemeenten kan worden vervuld door bedrijfsruimte op de Binckhorst. Als wij, op basis van werkgelegenheid, de uitbreidingsvraag in de 'Haagse regio' toebedelen aan deze drie gemeentes, ramen wij de ruimtebehoefte in deze regio op **116ha** (alle werkmilieus).

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, zijn wij van mening dat er drie werkmilieus zijn die in aanmerking komen voor de Binckhorst. Wij zullen onze vraagraming dan ook alleen toespitsen op deze werkmilieus. Als enkel gekeken wordt naar de werkgelegenheidsgroei in de sectoren die geassocieerd worden met deze werkmilieus, wordt de uitbreidingsvraag geraamd op **75ha**. De onderverdeling van deze uitbreidingsvraag naar werkmilieus is weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Uitbreidingsvraag rel. werkmilieus in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam

Werkmilieu	Uitbreidingsvraag (ha)
Klassiek kleinschalig werkmilieu	46
Hoogwaardig werkmilieu	13
Stedelijk interactiemilieu	16
Totaal	75

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. studie MRDH

Naast deze uitbreidingsvraag heeft Ecorys in haar MRDH-studie (2018) ook de vervangingsvraag geraamd. De vervangingsvraag in de drie gemeenten voor de relevante werkmilieus is weergegeven in tabel 4.2. Er is geen vervangingsvraag voor het stedelijk interactiemilieu.

Tabel 4.2 Vervangingsvraag rel. werkmilieus in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam

Bedrijventerrein	Werkmilieu	Gemeente	Vervangingsvraag (ha)
Binckhorst	Klassiek kleinschalig	Den Haag	5
Plaspoelpolder	Hoogwaardig werkmilieu	Rijswijk	3
			8

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. studie MRDH

Samen vormen de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag de ruimtebehoefte. Deze ruimtebehoefte is weergegeven in tabel 4.3. De ruimtebehoefte voor de relevante werkmilieus in het ruimtelijk verzorgingsgebied van Binckhorst (bestaande uit de drie gemeenten) wordt daarmee geraamd op **83ha**. De ruimtebehoefte voor het klassiek kleinschalige werkmilieu ramen wij op 51ha, de ruimtebehoefte voor het hoogwaardige werkmilieu op 16ha en de ruimtebehoefte voor het stedelijk interactiemilieu ook op 16ha.

Tabel 4.3 Ruimtebehoefte rel. werkmilieus in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam

Werkmilieu	Uitbreidingsvraag (ha)	Vervangingsvraag (ha)	Ruimtebehoefte (ha)
Kl. kleinschalig werkmilieu	46	5	51
Hoogwaardig werkmilieu	13	3	16
Stedelijk interactiemilieu	16	0	16
Totaal	75	8	83

Bron: Ecorys (2018) o.b.v. studie MRDH

5 Confrontatie vraag/aanbod

In de voorgaande hoofdstukken is besproken dat wij voor bedrijfsruimtes op de Binckhorst een ruimtelijk verzorgingsgebied van gemeente Den Haag, de gemeente Voorburg-Leidschendam en de gemeente Rijswijk aanhouden. Dit houdt in dat wij alleen de ruimtebehoefte (hoofdstuk 4) en het concurrerend aanbod (hoofdstuk 3) in deze gemeenten hebben geraamd. Verder zijn alleen bedrijfsruimte met bepaalde kwalitatieve aspecten geschikt voor de Binckhorst. Aan de hand van een onderverdeling van de kwantitatieve ruimtebehoefte naar werkmilieus (op basis van werkgelegenheidssectoren), het Omgevingsplan Binckhorst en gesprekken met de gemeente Den Haag is bepaald dat alleen de volgende werkmilieus relevant zijn voor de Binckhorst:

- Klassiek kleinschalig werkmilieu;
- Hoogwaardig werkmilieu;
- Stedelijk interactiemilieu

De volgende tabel geeft de ruimtebehoefte en de plancapaciteit weer per werkmilieu, in de gemeente Den Haag, Voorburg-Leidschendam en Rijswijk. Ook de planologische ruimte in vigerende bestemmingsplannen is meegenomen.

Tabel 5.1 Vraag/aanbodconfrontatie rel. werkmilieus Binckhorst

Werkmilieu	Ruimtebehoefte (ha)	Plan capaciteit (ha)	Marktruimte (ha)
Klassiek kleinschalig werkmilieu	51	9,5	41,5
Hoogwaardig werkmilieu	16	15,5	0,5
Stedelijk interactiemilieu	16	0	16
Ruimte op Ypenburg (deelplan 25)		14	-14
Totaal	83	39	44

Bron: Ecorys (2018)

In totaal zien wij dus marktruimte voor **44ha** aan bedrijfsruimtes op de Binckhorst. Om de ruimtebehoefte naar vierkante meters om te rekenen, moet een conversiefactor worden bepaald. Deze conversiefactor is enigszins complex, omdat hectare gericht is op grondgebruik en het aantal m² op het vloeroppervlak. Als een bedrijfsruimte uit meerdere verdiepingen bestaat, kan niet worden geconcludeerd dat 1ha gelijk staat aan 10.000m². Anderzijds zal over het algemeen niet de hele kavel worden volgebouwd, en zal de (fysieke) bedrijfsruimte dus niet de hele bouwgrond beslaan. In het rapport van Bureau Stedelijke Planning wordt een conversiefactor van 1ha = 10.000m² gebruikt. Andere bedrijventerreinen hebben over het algemeen een lagere conversiefactor. Zo is de conversiefactor op (oude) bedrijventerreinen in Drechtsteden gelijk aan 1ha=7.000m².⁸ De Stec-groep (2017) houdt een conversiefactor van 1ha=5.000-8.000m² aan voor bedrijfsruimte in Den Haag, afhankelijk van het soort bedrijfsruimte. Voor bedrijfsruimtes met een hoge milieucategorie wordt over een lage conversiefactor aangehouden (1ha=5.000m²). Voor hoogwaardige werklocaties houden zij een conversiefactor van 1ha=15.000m² aan. Een rapport van de INBO (2003)⁹ houdt voor de provincie Utrecht een conversiefactor van 1ha=8.000m² aan.

Voor de wijk Binckhorst houdt Ecorys een conversiefactor van 1ha=8.000-10.000m² aan, gelet op de mogelijkheden om hoog te bouwen en de hoogwaardigheid van de werkmilieus. Wij ramen de marktruimte voor bedrijfsruimte op de Binckhorst daarmee op **352.000-440.000m²**. Wij hebben geen aanwijzingen van 'ongewenste' leegstand (een grotere leegstand dan de frictieleegstand).

⁸ Onderzoekscenarium Drechtsteden (2017). Monitor bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2017. [Link](#)

⁹ INBO (2003). Ruimtemeter – methodiek ruimtewinst Provincie Utrecht. [Link](#)

6 Conclusie

Ecorys heeft de marktruimte voor bedrijfsruimte in de wijk Binckhorst geraamd. In de beladdering van bedrijfsruimte op de Binckhorst wordt alleen gekeken naar de vraag naar, en het aanbod van, bedrijfsruimtes met gewenste kwalitatieve aspecten in de regio Den Haag, Rijswijk en Voorburg-Leidschendam. Deze kwalitatieve aspecten zijn bepaald aan de hand van het Omgevingsplan, en in overleg met de gemeente Den Haag.

De ruimtebehoefte naar dergelijke bedrijfsruimtes in deze regio is geraamd op **83ha**. Het concurrerend aanbod van bedrijfsruimte met de gewenste kwalitatieve aspecten in dit gebied is vastgesteld op **39ha**. De marktruimte voor bedrijfsruimte met dergelijke kwalitatieve aspecten in deze regio wordt daarmee geraamd op **44ha**. Er zijn geen aanwijzingen voor 'ongewenste' leegstand, waarbij het leegstandspercentage boven de gewenste frictieleegstand ligt.

Omgerekend naar m², een conversiefactor van 1ha = 8.000-10.000m² hanterend, ramen wij de marktruimte op **352.000-440.000m²**. Deze marktruimte kan ingevuld worden met bedrijfsruimte op de Binckhorst. Dit betekent dat de ruimtebehoefte naar bedrijfsruimte (met de in dit rapport besproken kwalitatieve aspecten) tot 2038 in de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk kan worden vervuld met bedrijfsruimte op de Binckhorst.

De in dit hoofdstuk uitgevoerde analyse biedt handvatten voor trede 1 van de Ladder. Er is behoefte naar bedrijfsruimte, en deze ruimtebehoefte kan niet worden gefaciliteerd met bestaande bedrijfsruimte. In deze studie hebben wij de marktruimte voor bedrijfsruimte geraamd op **352.000-440.000m²**.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas

Bijlage 14:

Rapportage ladderonderbouwing creatieve industrie Binckhorst 2018

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING CREATIEVE INDUSTRIE OP DE BINCKHORST

15 FEBRUARI 2018



LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING CREATIEVE INDUSTRIE OP DE BINCKHORST

15 FEBRUARI 2018

Status:

Concept

Datum:

15 februari 2018

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed
Valérie Noordink MSc.
Drs. Michiel Verlaak MSRE

Voor meer informatie: Drs. Michiel Verlaak MSRE, mv@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.E.105

Referentie: 2018.E.105. Den Haag LDV creatieve industrie 150218

INLEIDING.....	7
1.1 VRAAGSTELLING	
MANAGMENTSAMENVATTING.....	8
2 LOCATIE EN PLANCONCEPT	11
3 AFBAKENEN ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE	13
4 BELEID.....	15
4.1 RIJKSBELEID	
4.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	
4.4 CONCLUSIES	
5 DE VRAAG VANUIT DE CREATIEVE INDUSTRIE.....	17
5.1 KWANTITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE	
5.2 KWALITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE	
5.3 CONCLUSIES	
6 HET AANBOD VOOR DE CREATIEVE INDUSTRIE.....	23
6.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
6.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
6.3 CONCLUSIES	
7 DE REGIONALE BEHOEFTE	30
7.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
7.2 KWALITATIEVE VRAAG	
BIJLAGE 1 SBI-CODES DIE VALLEN ONDER CREATIEVE INDUSTRIE*	
BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN	
BIJLAGE 3 HUIDIG AANBOD BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN	

BIJLAGE 4 LITERATUUR

INLEIDING

Voor de Binckhorst in Den Haag wordt de komende periode een transformatie voorzien naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Om deze transformatie mogelijk te maken is er een Omgevingsplan voor de Binckhorst opgesteld. Voor dit Omgevingsplan is het nodig dat de zogenaamde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ladder) wordt doorlopen. De planhorizon voor het omgevingsplan is 20 jaar.

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. Het gaat daarbij om ondernemingen waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en “internet of things” en de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren. Dit type past bij uitstek binnen de Binckhorst.

Tegen de achtergrond van deze situatie en gelet op het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, Bro heeft de gemeente Den Haag behoefte aan een actueel beeld van de behoefte aan creatieve industrie en een Ladderonderbouwing hiervoor. Aangezien de Binckhorst bestaand stedelijk gebied is, is binnen de Ladder alleen een actuele onderbouwing van de (regionale) behoefte nodig.

1.1 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag

Wat is de actuele behoefte aan werkruimten voor de creatieve industrie in de Binckhorst?

Deelvragen:

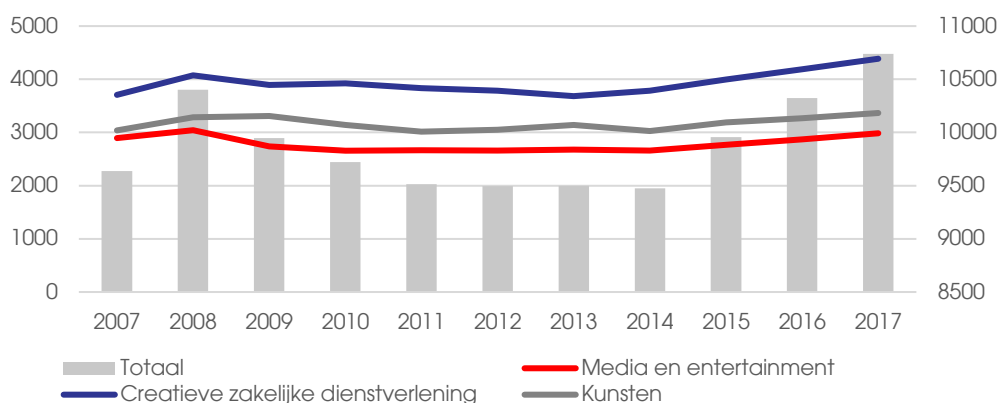
- Wat is de actuele en toekomstige vraag van de creatieve industrie?
- Wat is het huidige en geplande aanbod voor de creatieve industrie?
- Hoe groot is de actuele behoefte aan werkruimten voor de creatieve industrie?
- In hoeverre past het planaanbod op de Binckhorst binnen de beschikbare marktruimte voor de creatieve industrie?

MANAGEMENTSAMENVATTING

Aangezien het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente en de ontwikkeling zich vooral richt op bedrijven met een kleinschalige structuur, is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte het grondgebied van de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk gehanteerd (verder: regio Den Haag genoemd).

DE CREATIEVE INDUSTRIE

- De creatieve industrie omvat diverse sectoren. Er is een indeling te maken in drie hoofddomeinen: media en entertainment (waaronder uitgeverijen, tv), creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder reclame, vormgeving) en kunsten en erfgoed (waaronder podiumkunsten).
- De creatieve industrie wordt gekenmerkt door een kleinschalige bedrijfsstructuur (gemiddeld ca. 2 banen per vestiging).
- Naast thuiswerkers (51%) bevindt een groot deel van de creatieve industrie zich op kantorenlocaties (21%), bedrijventerreinen (9%) en in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen (4%). Naar verwachting stijgt de komende periode het aandeel van de verzamelgebouwen voor de creatieve industrie naar 10% ten koste van kantoren. Wij brengen voor bedrijfsruimten, kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen vraag en aanbod in beeld.
- De creatieve industrie is de afgelopen periode sterk gegroeid in het onderzoeksgebied (jaarlijks 1,1%). Door de aantrekkende economie nam de afgelopen vijf jaar het aantal banen zeer sterk toe (jaarlijks ca. 3,2%).



FIGUUR 1 WERKGELIENHEID IN DE CREATIEVE INDUSTRIE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2007-2017)

- De creatieve industrie bevindt zich het liefst in een stedelijke omgeving met andere creatieve bedrijven in de buurt. Daarnaast is gezien het kleinschalige karakter betaalbaarheid een doorslaggevende factor.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED

Op basis van een prognose van de werkgelegenheid is per vastgoedtype de toekomstige vraag in beeld gebracht.

- Het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich onder het frictieniveau en is hiermee in de komende jaren snel ingevuld. Het huidige kleinschalige aanbod is op dit moment ca. 12.900 m² waarmee nog steeds sprake is van een tekort. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsruimten voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie is beperkt met ca. 3.300 m². De vraag bevindt zich hier ver boven. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan kantoren lijkt in eerste instantie voldoende om de vraag op te vangen. In het hoge scenario is het aanbod echter onvoldoende. Daarnaast ligt een deel van het aanbod op minder aantrekkelijke locaties buiten het centrum en de directe omgeving.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	17.000 tot 30.000	Onder frictieniveau	
Verzamelgebouw	10.000 tot 18.500	Onder frictieniveau	
Kantoren	33.000 tot 56.500	48.833	

TABEL 1 BEHOEFTERAMING PER SEGMENT

Hiermee is sprake van een additionele behoefte voor de creatieve industrie in het onderzoeksgebied tot 2037.

KWALITATIEVE BEHOEFTE IN DE BINCKHORST

Op dit moment is 21% van de werkzame personen in de creatieve industrie gevestigd in de Binckhorst (exclusief thuiswerkers). Hier is de grootste clustering van dergelijke bedrijven binnen het onderzoeksgebied. De aanwezigheid van andere creatieve bedrijven is een belangrijk vestigingscriterium. Naast netwerkmogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer en een professionelere uitstraling.

Gezien de aanwezigheid van creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst richt naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst. In het onderzoeksgebied (regio Den Haag) is een sterk tekort aan creatieve verzamelgebouwen geconstateerd. Door de aantrekkelijk van de Binckhorst verwachten wij vanuit het onderzoeksgebied een additionele vraag van 2.500 m² (bovenop de geraamde vraag van 2.500 tot 5.550 m²).

Dit betekent een additionele ruimtebehoefte voor creatieve industrie in de Binckhorst van:

- Maximaal ca. 12.000 m² kantoren.
- Maximaal ca. 6.500 m² creatieve verzamelgebouwen.
- Maximaal ca. 8.500 m² bedrijfsruimten.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	4.250 tot 9.000	686	3.565 tot 8.315
Verzamelgebouw	5.500 tot 8.050	1.724	3.775 tot 6.325
Kantoren	8.250 tot 16.950	4.941	3.285 tot 11.985

TABEL 2 BEHOEFTERAMING BINCKHORST

Hiermee is sprake van een additionele behoefte van de creatieve industrie in de Binckhorst. De vraag naar kantoren en bedrijfsruimten voor de creatieve industrie kan ook landen in creatieve verzamelgebouwen. Een verdere ontwikkeling van deze sector in de Binckhorst sluit optimaal aan op de vestigingscriteria van creatieve bedrijven.

Een ontwikkeling van meer creatieve industrie in Binckhorst sluit bovendien optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

- De creatieve industrie is door het Rijk benoemt als topsector waarbij gericht wordt geïnvesteerd om de sector te versterken.
- De MRDH zet in op de ontwikkeling van de Next Economy waarbij creatieve industrie een belangrijke rol speelt.
- De gemeente Den Haag stimuleert creatieve bedrijvigheid en zet sterk in op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor start ups en creatief talent. Op de Binckhorst wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de creatieve industrie.

2 LOCATIE EN PLANCONCEPT

Om de Binckhorst te transformeren wordt ingezet op vier pijlers. Een van deze pijlers is dat de Binckhorst een economische factor van betekenis is en blijft, waarbij wordt ingezet op een transitie naar een gemengd woon-werkgebied met de economische functies die hierbij passen.

De creatieve industrie is een van deze economische functies waarop stevig wordt ingezet. De Binckhorst speelt, als grootste bedrijventerrein in Den Haag, al lange tijd een belangrijke rol in de Haagse economie. Het biedt dan ook veel werkgelegenheid. De nieuwe generatie (creatieve/ICT) ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol.

Creatieve en innovatieve bedrijvigheid verzamelt zich direct rondom de Binckhorsthaven, op de landtong, in onder andere bedrijfsverzamelgebouw Caballero Fabriek en Ateliercomplex De Besturing. Daarnaast is Bink36 uitgegroeid tot een markante plek met een concentratie aan creatieve bedrijvigheid.

In het gebied rondom Bink36 wordt ingezet op behoud en uitbreiding van de creatieve bedrijvigheid en dit gebied kan hierbij verder verdicht worden. Op de Binckhorsthaven en het Maanplein ligt, nog meer dan in de rest van de Binckhorst, de focus op het aantrekken van maakindustrie, creatieve bedrijvigheid en impact economy.

Het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie						
Straat	Huisnummer	Kadastrale gemeentecode	Kadastrale sectieletter	Kadastrale nummer(s)	Aard van de activiteit	brutovloeroppervlak
Binckhorstlaan	155	GVH32	AP	1208	Schrijven en overige scheppende kunst	
Binckhorstlaan	161	GVH32	AP	1204, 1205, 1207, 1208, 1549	Reclamebureaus	1146
Grote Beerstraat	24	GVH32	AP	1652	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies	920
Grote Beerstraat	26	GVH32	AP	1650, 1651, 1652	Facilitaire activiteiten voor film- en televisieproductie	707
Grote Beerstraat	34	GVH32	AP	1648, 1649	Dienstverlening voor uitvoerende kunst	2324
Junostraat	6A	GVH32	AP	1778	Reparatie en stoffering van meubels	754
Maanweg	68	GVH32	AP	1664	Schrijven en overige scheppende kunst	1220
Mercuriusweg	12	GVH32	AP	1336	expositieruimte	1716
Pegasusstraat	7	GVH32	AP	1674, 1675	Architecten (geen interieurarchitecten)	1368
Polluxstraat	10	GVH32	AP	1218, 1220	Productie van televisieprogramma s	481
Saturnusstraat	89	GVH32	AP	1995	Industrieel en productontwerp	971
Saturnusstraat	91	GVH32	AP	1995	Industrieel en productontwerp	2627
Wegastraat	29-31	GVH32	AP	2007	creatieve industrie (algemeen)	1030

FIGUUR 2 HUIDIGE LOCATIE CREATIEVE INDUSTRIE BINCKHORST (15.264 M2 OPPERVLAKTE PANDEN, EXCLUSIEF BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN BINK36 EN CABALLERO FABRIEK)
Bron gemeente Den Haag, 2017

Volgens het Omgevingsplan zijn bestaande activiteiten in de creatieve industrie toegestaan. Deze kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het brutovloeroppervlak per activiteit niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft. Voor nieuwe activiteiten geldt dat in de regels een maximum oppervlak voor nieuwe creatieve industrie en bedrijven is opgenomen. Dit betreft de nog niet benutte

plancapaciteit die is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Het brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe bedrijven en nieuwe creatieve industrie in de Binckhorst mag niet meer bedragen dan 719.000 m² tot 2037.

Beoordeling locatie

- *Ligging*; de locatie ligt centraal in Den Haag nabij het centrum.
- *Bereikbaarheid*; door de ligging aan de rijksweg A12, nabij station Den Haag Holland Spoor is het terrein optimaal bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Met de aanleg van de Rotterdamse baan zal de bereikbaarheid over de weg verder verbeteren.
- *Ruimtelijke kwaliteit*; het terrein biedt plaats aan uiteenlopende grote en kleine bedrijven zoals autobedrijven, ontwerpers, architecten, kunstenaars, muzikanten, bierbrouwers, web- en app-developers, techneuten en ambachtslieden. Het is een typisch binnenstedelijk gelegen gemengd bedrijventerrein met een unieke omgeving met eigenzinnige gebouwen waar ondernemers de ruimte krijgen om te pionieren. Daarnaast is er al een grote concentratie aan creatieve bedrijven aanwezig waarmee het voor andere creatieve bedrijven zeer aantrekkelijk is zich hier te vestigen.
- *Funciemenging*; op de Binckhorst is sprake van een combinatie van wonen en werken. De functionele indeling verschilt per deelgebied.

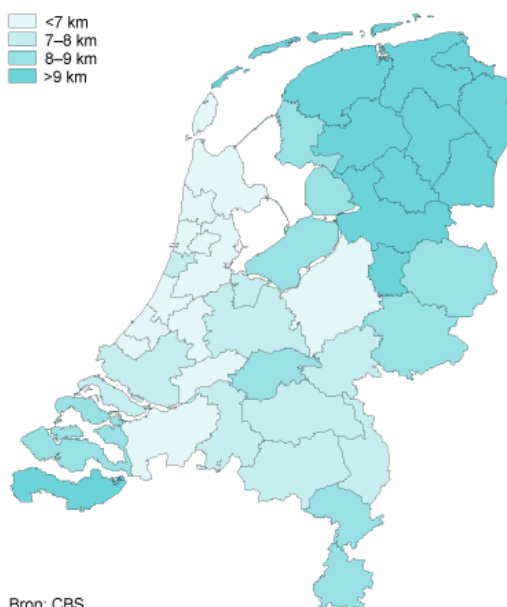


3 AFBAKENEN ONDERZOEKSGBIED EN PERIODE

Deze behoefteeraming heeft betrekking op de periode 2017-2037. Hiermee wordt aangesloten op de planhorizon van het omgevingsplan van twintig jaar.

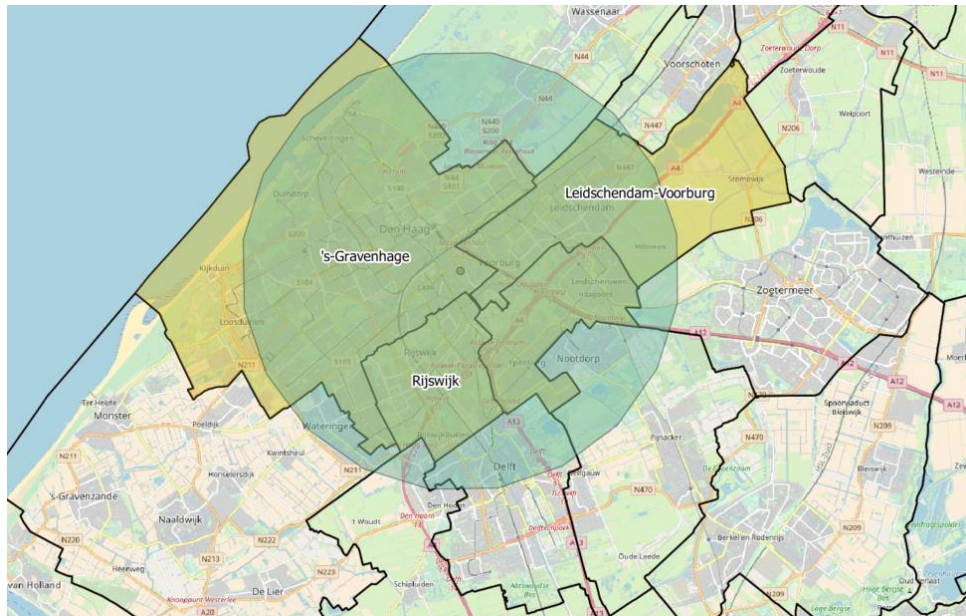
Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte van de creatieve industrie is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied.

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenbarg en Van Steen, 2003). Uit onderzoek van het CBS (2011) blijkt dat in de Randstedelijke provincies de gemiddelde verhuisafstand korter is dan in de overige provincies. In het Coropgebied Agglomeratie Den Haag (waarbinnen het plangebied ligt) ligt de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven lager dan zeven kilometer.



FIGUUR 3 VERHUIZINGEN NAAR COROP GEBIED VAN VERTREK, GEMIDDELDE VERHUISAFSTAND BEDRIJVEN (2011)
Bron CBS 2013

De creatieve industrie wordt gekenmerkt door een kleinschalige bedrijfsstructuur waardoor de gemiddelde verhuisafstand van dit type bedrijvigheid nog lager zal zijn dan de gemiddelde maximale verhuisafstand van 7 km. Daarnaast gedijt de creatieve industrie het beste in een stedelijke omgeving waarmee Den Haag zelf zeer aantrekkelijk is. Binnen een straal van 7 km vanuit de Binckhorst bevinden zich de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk (Figuur 4).



FIGUUR 4 GEMEENTEN BINNEN EEN STRAAL VAN 7 KM VAN DE BINCKHORST

Aangezien het merendeel van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente en de ontwikkeling zich vooral richt op bedrijven met een kleinschalige structuur, is voor het bepalen van de actuele regionale behoefte het grondgebied van de gemeente Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk gehanteerd (verder: regio Den Haag genoemd).

4 BELEID

4.1 RIJKSBELEID

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Per 1 juli 2017 is de wet over de Ladder gewijzigd. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Topsector creatieve industrie

In 2011 benoemde het Kabinet de Creatieve Industrie als één van de negen topsectoren om Nederland innovatiever te maken. Met bedrijven en vanuit de wetenschap investeert de overheid gericht om de sector te versterken.

4.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Provincie Zuid-Holland heeft in het ontwerp van de actualisering van de Visie ruimte en mobiliteit vastgelegd dat de provinciale ladder verdwijnt. De provinciale ladder werd sinds 2014 naast de Rijksbrede ladder gehanteerd. Na aanpassing van de Rijksladder in juli 2017, waarbij de ladder is vereenvoudigd, vindt de Provincie dat er geen provinciale ladder meer nodig is. Vaststelling van deze aanpassing is in het voorjaar van 2018 voorzien.

Ontwikkeling van regio en stad in de Next Economy

De Metropoolregio Rotterdam-Den Haag zet met de Roadmap Next Economy (MRDH, 2016) in op betere (internationale) bereikbaarheid, economische vernieuwing, een beter vestigingsklimaat en duurzaamheid die toonaangevend is in de wereld. Dit moet de attractiviteit van de regio voor inwoners en bedrijven vergroten. Ook Den Haag richt zich op een transitie naar de Next Economy. Dit omvat doorgaande digitalisering, horizontale netwerken, nieuwe verdienmodellen en een circulaire economie waarin duurzamer wordt omgegaan met energie en grondstoffen. Hierbij worden start ups en creatieve pioniers gestimuleerd.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Bedrijventerreinenstrategie Den Haag (2018); duurzame oplossingen voor het tekort aan bedrijfsruimten (op dit moment nog niet vastgesteld)

- Den Haag groeit fors en blijft de komende periode groeien. De werkloosheid is substantieel hoger dan het landelijk gemiddelde. In de afgelopen periode is het areaal bedrijventerreinen aan de stadsranden toegenomen. Maar tegelijkertijd is het metrage binnenstedelijke bedrijventerreinen als gevolg van transformatie afgenomen. Het aantal ZZP'ers en kleine bedrijven is in de afgelopen periode fors gestegen.
- De groei van de bevolking en de economie veroorzaken een grote behoefte aan meer moderne klimaat neutrale bedrijfsruimten. Dit vergt op grote schaal herontwikkeling en intensivering van de bestaande panden. Om Den Haag optimaal te laten profiteren van de economische hoogconjunctuur is het cruciaal dat de stad beschikt over voldoende aantrekkelijke bedrijventerreinen en bedrijfshuisvesting.

Creatieve stad Den Haag

Met het programma Creatieve Stad 'The Hague Impact Economy' zet Den Haag in op het versterken van het economisch vestigingsklimaat voor startups. Den Haag gaat de komende jaren de 'impact economy' aanjagen met het aantrekken, ondersteunen en binden van 'startups', 'spinouts' en creatief talent. De stad gaat hen met een optimaal ecosysteem aantrekkelijke voorwaarden bieden om versneld te kunnen groeien, mondiaal te schalen en daarmee hun impact te vergroten. De Caballero Fabriek (met naastgelegen De Besturing) en Bink36 zijn uitgegroeid tot plekken met beiden een aansprekende concentratie creatieve en innovatieve ondernemingen. De omgeving van de Caballero Fabriek biedt de markt mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe verzamellocaties en aantrekkelijke voorzieningen. Daarmee kan dit deel van de Binckhorst uitgroeien tot een krachtig startup-gebied met een eigen profiel.

4.4 CONCLUSIES

Een verdere ontwikkeling van creatieve industrie sluit optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid:

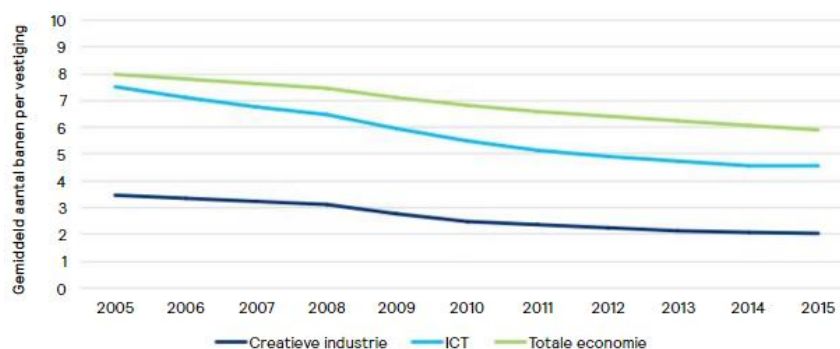
- De creatieve industrie is door het Rijk benoemt als topsector waarbij gericht wordt geïnvesteerd om de sector te versterken.
- De MRDH zet in op de ontwikkeling van de Next Economy waarbij creatieve industrie een belangrijke rol speelt.
- De gemeente Den Haag stimuleert creatieve bedrijvigheid en zet sterk in op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor start ups en creatief talent. Op de Binckhorst wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de creatieve industrie.

5 DE VRAAG VANUIT DE CREATIEVE INDUSTRIE

In dit hoofdstuk wordt allereerst de totale vraag vanuit de creatieve industrie in beeld gebracht. Vervolgens wordt ingezoomd op de kwalitatieve vraag van de bedrijven in deze sector (vastgoed, locaties etc.)

5.1 KWANTITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE

De creatieve industrie omvat diverse sectoren. Er is een indeling te maken in drie hoofddomeinen: media en entertainment (waaronder uitgeverijen, radio, tv), creatieve zakelijke dienstverlening (waaronder reclame, vormgeving, mode) en kunsten en erfgoed (waaronder galeries en podiumkunsten). De creatieve industrie wordt gekenmerkt door een kleinschalige bedrijfsstructuur. Er zijn enkele grotere bedrijven maar het middensegment ontbreekt. De afgelopen periode was sprake van een sterke schaalverkleining die ook de komende periode zal doorzetten. Er zijn op dit moment in de sector gemiddeld twee banen per vestiging.



FIGUUR 5 GEMIDDELDE BEDRIJFSOMVANG 2005-2015 IN DE CREATIEVE INDUSTRIE, ICT EN TOTALE ECONOMIE
Bron Lisa en Monitor creatieve industrie

- De creatieve industrie ervaart de concurrentie vooral op de binnenlandse markt omdat ze daar sterk op georiënteerd is.
- In de crisis was sprake van een afnemende vraag naar creatieve diensten vanuit het bedrijfsleven en de overheid. Er waren minder financiële middelen om opdrachten te verlenen en te investeren in innovatie. Inmiddels trekken deze bestedingen als gevolg van de economische groei weer aan.
- Ook in de creatieve industrie is (deels) sprake van een automatisering en digitalisering van het werk.

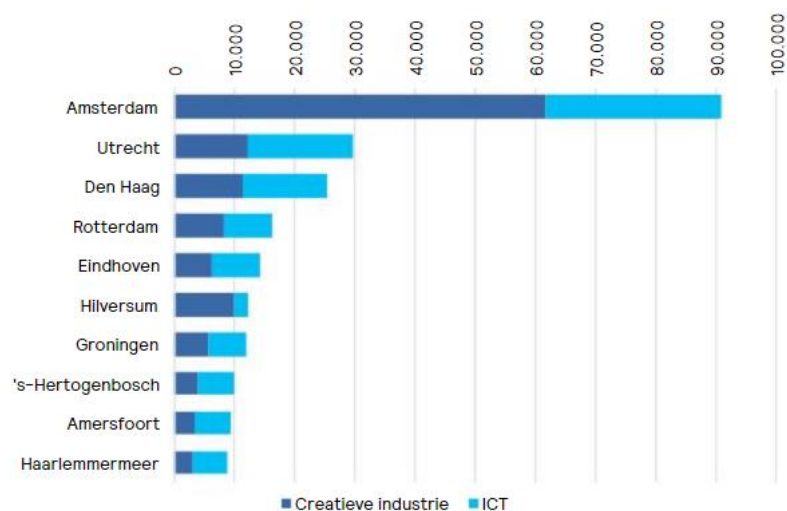
De creatieve industrie is de afgelopen periode relatief sterk gegroeid (2,3% per jaar), ruim boven de totale banengroei (0,4% per jaar) in Nederland (Tabel 2). Deze groei deed zich vooral voor in de sector Kunsten en cultureel erfgoed waar sprake

was van een jaarlijkse groei van 3,5%. Wel is de groei enigszins afgevlakt door teruglopende overheidsbestedingen. De werkgelegenheid in de media en entertainmentindustrie krimpt de laatste jaren. Veel bedrijven stoten werknemers af en huren zzp-ers en freelancers in.

SECTOR	AANTAL BANEN X 1.000	JAARLIJKSE GROEI IN % 2005-2015
Kunsten en cultureel erfgoed	106,9	3,5
Media en entertainmentindustrie	88,8	0,7
Creatieve zakelijke dienstverlening	98,7	2,7
Creatieve industrie	294,4	2,3
Totale economie	7.985,0	0,4

TABEL 3 AANTAL BANEN EN BANENGROEI CREATIEVE INDUSTRIE EN TOTALE ECONOMIE IN NEDERLAND 2005-2015
Bron Lisa en Monitor creatieve industrie

Binnen Nederland zijn de meeste banen in de creatieve industrie te vinden in Amsterdam. Den Haag staat op de 3^e plaats (Figuur 6). Qua werkgelegenheidsaandeel op gemeenteniveau staat Hilversum op de eerste plaats en Den Haag op de vierde plaats.



FIGUUR 6 TOP 10 STEDEN OP HET GEBIED VAN CREATIEVE INDUSTRIE EN ICT IN 2015 (O.B.V. AANTAL BANEN)
Bron Lisa en Monitor creatieve industrie

Drie trends dragen bij aan groei en ontwikkeling van de creatieve industrie en zorgen er voor dat deze naar verwachting ook de komende periode blijft groeien:

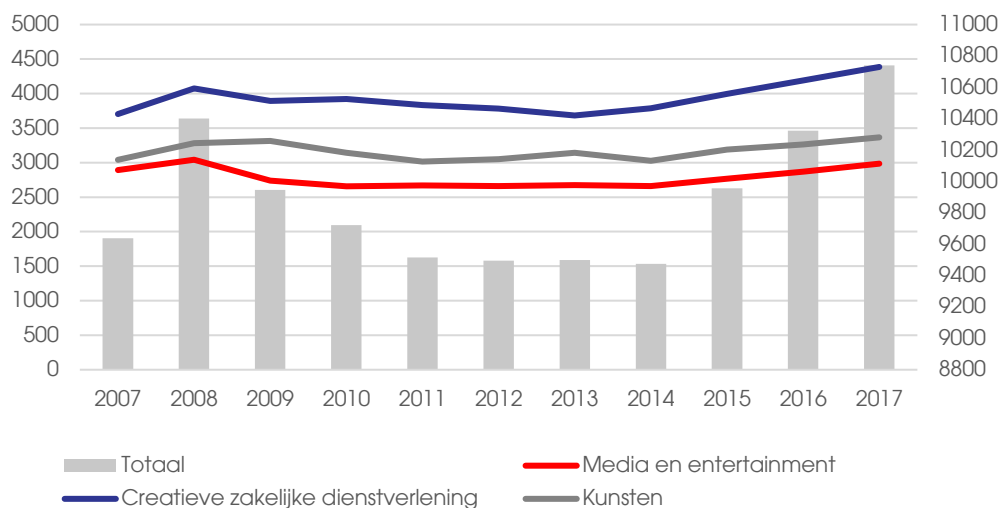
- Digitalisering; hiermee ontstaan nieuwe bedrijfstakken. Daarnaast maakt digitalisering het mogelijk een groter publiek te bereiken.
- Groei kenniseconomie; de creatieve industrie is een aanjager voor innovaties.
- Verstedelijking; de creatieve industrie floreert in een stedelijke omgeving.

Ontwikkelingen creatieve industrie in Den Haag

De definitie voor de creatieve industrie binnen het Omgevingsplan Binckhorst is als volgt: ‘Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en “internet of things” alsmede de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren.’ De bijbehorende SBI codes zijn terug te vinden in Bijlage 1.

De werkgelegenheid binnen deze SBI codes is de afgelopen periode sterk toegenomen binnen het onderzoeksgebied (+11,4%).

- 87% van de totale werkgelegenheid bevindt zich in Den Haag.
- Binnen de creatieve industrie bevindt de meeste werkgelegenheid zich in de creatieve zakelijke dienstverlening.
- Door de crisis daalde de werkgelegenheid in de creatieve industrie sterk. Door de aantrekkende economie nam de afgelopen vijf jaar het aantal banen zeer sterk toe (jaarlijks ca. 3,2%).



FIGUUR 7 WERKGELENHEID IN DE CREATIEVE INDUSTRIE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2007-2017)
Bron Gemeente Den Haag, 2018

Het CPB (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Gezien de positieve verwachting voor de economie achten wij het scenario Hoog realistischer. Dit scenario gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Zuid-Holland van ca. 0,68% per jaar.

Het aantal banen in de creatieve industrie in het onderzoeksgebied is echter jaarlijks gegroeid met 1,1% in de periode 2007-2017 ondanks de crisis. Daarnaast groeide de sector in de afgelopen vijf met 3,2% per jaar. In de afgelopen tien jaar was door de crisis sprake van zes jaar met een daling van de werkgelegenheid. Dit is niet representatief voor de toekomstige periode. Daarom hanteren wij voor het inschatten van de toekomstige vraag naast de groei in de afgelopen vijf jaar, een

scenario vergelijkbaar met de periode 2012-2017. Hierin was drie jaar sprake van een daling en drie jaar sprake van een stijging (jaarlijkse groei van 2,4%). Voor het inschatten van de toekomstige vraag hanteren wij daarom een bandbreedte gebaseerd op deze groeicijfers (zie onderstaande tabel). Door de groei van de kenniseconomie, digitalisering en verstedelijking blijft de creatieve industrie naar verwachting sterk groeien de komende periode. Wij verwachten dan ook dat de bovenkant van de bandbreedte realistischer is dan de onderkant.

Een deel van de te verwachten groei betreft bedrijven die vanuit huis werken. In 2016 werkte ca. 51% van de creatieve bedrijven vanuit huis (gemeente Den Haag, 2017). Dit aandeel is niet meegenomen in de ruimtevraag. Wij zien geen aanleiding om te verwachten dat dit aandeel in de toekomst sterk zal dalen of juist stijgen.

SCENARIO	BANEN 2017	BANEN 2037	TOENAME BANEN	EXCLUSIEF 50% THUISWERKERS
Jaarlijkse groei 2,4%	10.739	13.104	6.518	3.259
Jaarlijkse groei 3,2%	10.739	2.0163	9.424	4.712

TABEL 4 PROGNOSE TOENAME AANTAL BANEN CREATIEVE INDUSTRIE
Bron Bureau Stedelijke Planning; bewerking data gemeente Den Haag

Hiermee is de verwachte toename van de werkgelegenheid in de creatieve industrie die gebruik zal maken van werkruimten ca. 3.300 tot 4.700 banen.

5.2 KWALITATIEVE VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE

Vraag per segment en op de Binckhorst

Naast thuiswerkers (51%) bevindt een groot deel van de creatieve industrie zich op kantorenlocaties (21%), bedrijfsruimten (9%) en in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen (4%). Naar verwachting stijgt de komende periode het aandeel van de verzamelgebouwen voor de creatieve industrie naar 10% ten koste van kantoren. Dit gezien de opkomst van vele succesvolle creatieve verzamelgebouwen zoals de Caballero fabriek en Bink36. Ook elders zien wij deze trend.



FIGUUR 8 WERKZAME PERSONEN CREATIEVE INDUSTRIE NAAR OBJECT, 2016
Bron gemeente Den Haag, 2017

In onderstaande tabel is de ruimtevraag per segment in beeld gebracht voor de periode tot 2037. Het ruimtegebruik per werknemer per type vastgoed is in een eerder onderzoek in opdracht van de gemeente Den Haag in beeld gebracht. In dit onderzoek is het werkgelegenheidsregister gekoppeld aan het OZB bestand, waarmee een realistische inschatting ontstaat. De bandbreedte bestaat uit een scenario waarbij het ruimtegebruik gelijk blijft en een waarbij deze licht stijgt. Het ruimtegebruik binnen de creatieve industrie ligt in kantoren veel hoger dan bij reguliere kantoorgebruikers.

SCENARIO	AANDEEL	TOENAME BANEN	RUIMTEGEBRUIK PER WERKNEMER	VRAAG IN M2
Bedrijfsruimten	5%	163 tot 235	75 tot 125	4.433 tot 29.450
Verzamelgebouw	10%	326 tot 470	20 tot 40	2.364 tot 18.848
Kantoren	24%	782 tot 1.130	35 tot 50	9.931 tot 56.544

TABEL 5 VRAAG CREATIEVE INDUSTRIE PER SEGMENT
Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Stec groep 2017

De totale ruimtevraag voor de creatieve industrie komt hiermee op zo'n 46.000 tot 105.000 m². Hierbij geeft het hoge scenario een realistischer beeld aangezien bij de onderzijde van de bandbreedte het laagste groeiprognose in combinatie met de ondergrens van het ruimtegebruik is genomen. Hierdoor ligt de bandbreedte van de vraag waarschijnlijk tussen de 60.000 (de helft van de hoge bandbreedte) tot 105.000 m². Onderverdeeld naar segment is dit:

- 17.000 tot 30.000 m² voor bedrijfsruimten.
- 10.000 tot 18.500 m² voor creatieve verzamelgebouwen.
- 33.000 tot 56.500 m² voor kantoren.

In 2016 vond 21% van de werkgelegenheid in de creatieve industrie plaats op de Binckhorst (exclusief thuiswerkers) (gemeente Den Haag, 2017). Dit is de grootste clustering van creatieve bedrijven binnen het onderzoeksgebied. Bovendien zet de gemeente in op een verdere ontwikkeling van de creatieve sector hier. Gezien de aanwezigheid van de vele creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst richt naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst. Dit betekent een ruimtevraag voor de Binckhorst van:

- 4.250 tot 9.000 m² voor bedrijfsruimten.
- 2.500 tot 5.550 m² voor creatieve verzamelgebouwen.
- 8.250 tot 16.950 m² voor kantoren.

Vestigingscriteria bedrijven in de creatieve industrie

De belangrijkste criteria voor creatieve bedrijven (die buitenshuis (willen) werken) zijn:

- De creatieve sector floreert met name in een stedelijke context. Hier is ook de markt voor creatieve producten en diensten. Stedelijke milieus en centrum gebieden zijn favoriet. Dynamiek in een gebied speelt een belangrijke rol.

- Gezien de kleinschalige structuur heeft een groot deel behoefte aan kleinschalige huisvesting. Daarnaast bestaat de sector uit veel zelfstandigen die behoefte hebben aan netwerkmogelijkheden en nabijheid van relevante partijen.
- Naast netwerkmogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer. Dit geeft de bedrijven bovendien een professionelere uitstraling door het creatieve imago van de locatie waar zij gevestigd zijn (Smit & Schutjens, 2011).
- Creatieve bedrijven hebben behoefte aan een goede ruimtelijke kwaliteit/uitstraling, eigenheid van een locatie en flexibiliteit in verband met groei of krimp. Diverse voorzieningen in de omgeving is een pré.
- De sector heeft met name behoefte aan betaalbare huisvesting.
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn in trek bij creatieve bedrijven. Het vormt een hotspot van creatieve bedrijven en het is vaak betaalbare huisvesting. Ook zijn historische gebouwen vaak gewild door de specifieke uitstraling..
- Tot slot is een goede bereikbaarheid (auto en ov) van de locatie van belang.

5.3 CONCLUSIES

- De creatieve industrie is de afgelopen periode sterk gegroeid in Nederland en tevens in het onderzoeksgebied.
- Naast thuiswerkers (51%) bevindt een groot deel van de creatieve industrie zich op kantorenlocaties (21%), bedrijfsruimten (9%) en in creatieve bedrijfsverzamelgebouwen (4%). Naar verwachting stijgt de komende periode het aandeel van de verzamelgebouwen voor de creatieve industrie naar 10% ten koste van kantoren.
- De totale ruimtevrage voor de creatieve industrie komt op 60.000 tot 105.000 m², waarbij het hoge scenario een realistischer beeld geeft.
- Gezien de aanwezigheid van de vele creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst richt naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst. Dit betekent een ruimtevrage voor de Binckhorst van:
 - 4.250 tot 9.000 m² voor bedrijfsruimten.
 - 2.500 tot 5.550 m² voor creatieve verzamelgebouwen.
 - 8.250 tot 16.950 m² voor kantoren.
- De creatieve industrie bevindt zich het liefst in een stedelijke omgeving met andere creatieve bedrijven in de buurt. Daarnaast is gezien het kleinschalige karakter betaalbaarheid een doorslaggevende factor.

6 HET AANBOD VOOR DE CREATIEVE INDUSTRIE

In dit hoofdstuk wordt het aanbod voor de creatieve industrie in het onderzoeksgebied geanalyseerd. Het aanbod en de plancapaciteit wordt in kwantitatief en kwalitatief opzicht (geschiktheid voor creatieve industrie) onderzocht. Dit gebeurt voor zowel bedrijfsruimten als voor kantoren, aangezien creatieve industrie in beide kan landen.

6.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

BEDRIJFSRUIMTEN >>

Plan capaciteit

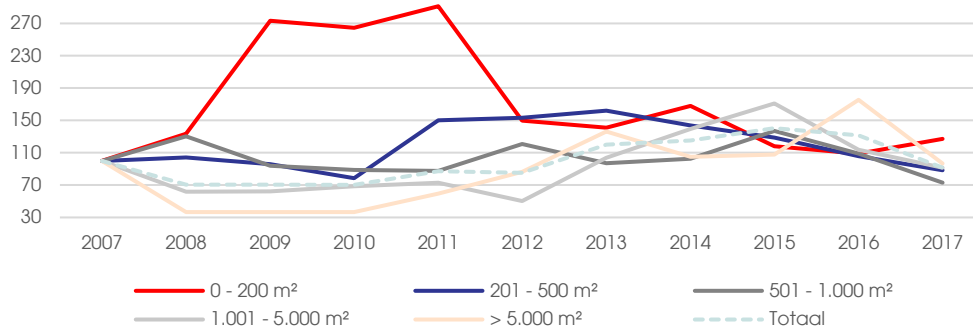
Door ruimtedruk en het economische herstel is op de Haagse bedrijventerreinen vrijwel geen kavel meer beschikbaar. De plancapaciteit op bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 11,4 ha (voor een volledige lijst zie bijlage 2). De komende periode neemt de behoefte aan bedrijfsruimten sterk toe waarmee een tekort aan bedrijfsruimten/ bedrijventerreinen ontstaat (Bedrijventerreinenstrategie Den Haag, 2017). Het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich onder het frictieniveau en is hiermee waarschijnlijk zeer snel ingevuld.

Gezien het innovatieve karakter van de creatieve industrie is betaalbaarheid een van de belangrijke vestigingscriteria en bestaat de behoefte vooral uit kleinschalige huisvesting. Bijna 70% van de huidige vestigingen betreft startende bedrijven. Hiermee is de aankoop van een kavel en ontwikkeling van een eigen gebouw vaak niet haalbaar. Creatieve industrie vestigt zich vooral in bestaand vastgoed. Bovendien sluiten de bedrijventerreinen niet aan op de behoefte van de creatieve industrie aan een stedelijke omgeving. Bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie bevinden zich in het kader van betaalbaarheid ook voornamelijk in bestaand vastgoed. Dit betekent dat de plancapaciteit van nieuwe kavels en nieuwe bedrijfsruimten in principe niet geschikt is voor de creatieve industrie.

Huidig aanbod bedrijfsruimten

- De leegstand van bedrijfsruimten is sterk afgenomen in het onderzoeksgebied en inmiddels op het niveau van frictieleegstand. In Den Haag stond op 1 januari 2017 ca. 75.000 m² bedrijfsruimten leeg. Hiervan bevindt ca. 94% zich op bedrijventerreinen.
- Op 1 januari 2017 stond bij Steenworp een leegstand geregistreerd van ca. 12.900 m² aan kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag, waarvan ca. 10.000

m² op bedrijventerreinen. Dit metrage is sterk afgenomen de laatste jaren (Figuur 9). In 2012 betrof de voorraad aan kleinschalige bedrijfsruimten tot een oppervlakte van 300 m² nog zo'n 332.000 m² bvo. Hiermee betreft het aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten slechts zo'n 4% van de totale voorraad. Dit is in lijn met een gewenste frictieleegeestand van 4 tot 5%. Maar dit betekent wel dat er al op korte termijn een tekort zal ontstaan aan kleinschalige bedrijfsruimten.



FIGUUR 9: ONTWIKKELING METRAGE LEEGSTAND OP DE HAAGSE BEDRIJVENTERREINEN (INDEX 2007=100)
Bron Bureau Stedelijke Planning, data Steenworp, 2017

Voor de creatieve industrie komen met name kleinschalige bedrijfsruimten in bestaand vastgoed in aanmerking. In het onderzoeksgebied is het aanbod aan dit soort bedrijfsruimten in de afgelopen periode sterk gedaald tot het niveau van frictieleegeestand. Dit betekent dat het beschikbare aanbod voor de creatieve industrie zeer beperkt is.

KANTOREN >>

Plancapaciteit

De plancapaciteit voor kantoren is hieronder in beeld gebracht. Echter sluiten nieuwe kantoren onvoldoende aan bij de vestigingscriteria van creatieve bedrijven gezien het belang van betaalbaarheid.

- In Den Haag is in het Beatrixkwartier binnen het plan Monarch IV de ontwikkeling van 40.000 m² mogelijk. Het programma is echter nog niet bekend. Bij een verhuizing van het Conservatorium kan op de huidige locatie een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden, waaronder ca. 43.000 m² kantoren. Aangezien beide zich op een toplocatie bevinden voor kantoren en het nieuwbouw betreft, zijn deze niet haalbaar qua prijsniveaus voor de kleinschalige creatieve bedrijven.
- In Scheveningen haven ontwikkelt zich een maritiem en creatief cluster dat ook een kantoorcomponent heeft. Inzet voor de ontwikkeling van kantoren is dat het alleen gebruikers zijn binnen het havengebonden/maritieme cluster of lokale voorzieningen.
- In Rijswijk op de Lange Kleiweg 80 is een plancapaciteit van 25.000 m². De locatie is echter in gebruik als asielzoekerscentrum tot waarschijnlijk 2021. Daarna is komt het pand mogelijk vrij.

- In Leidschendam-Voorburg is op dit moment geen plancapaciteit voor nieuwe kantoren (Provincie Zuid-Holland, 2017).

Voor een volledige beschrijving van de plancapaciteit zie bijlage 2.

Huidig aanbod

In totaal is sprake van een aanbod aan kantoren in het onderzoeksgebied van ca. 880.000 m² (Steenworp, 1 januari 2017). Het overgrote deel hiervan sluit echter niet aan op de vestigingscriteria van de creatieve industrie. Dit komt hieronder aan bod. Bovendien worden de komende periode veel leegstaande kantoren getransformeerd woningen.

Voor de creatieve industrie is betaalbaarheid een doorslaggevende factor. Uit analyse van het aanbod op de hiervoor gedefinieerde hotspots, komt naar voren dat de huurprijs rond de 75 tot 110 euro per m² per jaar ligt. Uit onderzoek van Bureau Broedplaatsen in de gemeente Amsterdam (2012) blijkt dat de gewenste kale huurprijs van creatieve bedrijven rond de 102,- per m² ligt.

Om deze reden analyseren wij het kantorenaanbod tot een huurprijs van 110 euro per m² per jaar in het onderzoeksgebied. Daarnaast is het metrage van kantoorruimten een belangrijke factor. Bedrijven in de creatieve industrie zijn zeer kleinschalig en wensen hierdoor over het algemeen kleine units, van veelal onder de 250 m². Daarom is de tweede factor die wij hanteren een maximale oppervlakte van units van 250 m².

Het aanbod van kantoren met een metrage tot 250 m² en voor maximaal 110 euro per m² per jaar bedraagt 48.833 m² in het onderzoeksgebied (Steenworp, 2018). Dit aanbod komt in principe in aanmerking voor de creatieve industrie. Met name het aanbod in of nabij het centrum van Den Haag.



FIGUUR 10 AANBOD KANTOREN KLEINER DAN 250 M² EN MET EEN HUURPRIJS TOT 110 EURO PER M²
Bron Steenworp

Een groot deel van het aanbod bevindt zich in de Plaspoelpolder. De gemeente Rijswijk heeft de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld, die zich richt op een verandering naar een multifunctioneel gebied met ruimte voor werken, wonen, leren en recreëren. Aangezien de creatieve industrie de voorkeur geeft aan een locatie in of nabij het centrum is de Plaspoelpolder minder aantrekkelijk voor deze sector dan bijvoorbeeld het centrum van Den Haag of de Binckhorst.

Bedrijventerrein De Star en kantorenpark Overgoo hebben volgens de structuurvisie de potentie om te worden ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied, waar ook plek voor werken zal zijn. Deze locatie is echter ook niet aantrekkelijk voor creatieve bedrijven omdat deze in een minder stedelijke omgeving is gesitueerd en weinig voorzieningen kent.

BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN CREATIEVE BEDRIJVEN >>

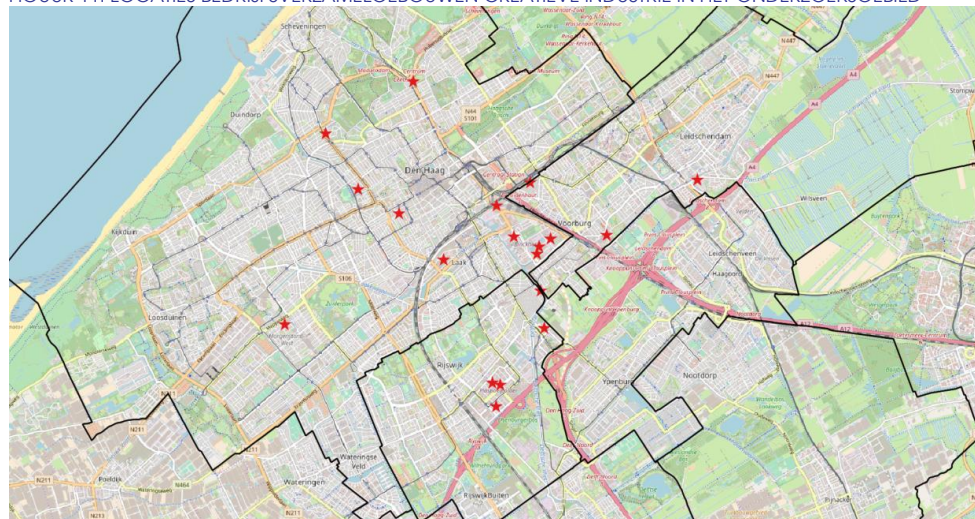
Om het huidig aanbod voor de creatieve sector te bepalen is gebruik gemaakt van de door de gemeente Den Haag en gemeente Leidschendam-Voorburg genoemde verzamel panden voor de creatieve industrie (Gemeente Den Haag, 2017). Daarnaast zijn een aantal aanvullende panden in beeld gebracht Het totale aanbod in bedrijfsverzamelgebouwen voor (onder andere) de creatieve industrie betreft ca. 3.300 m² (februari 2018).

GEMEENTE	BESCHIKBAAR AANBOD (M ²)
Den Haag	2.124
Rijswijk	981
Leidschendam-Voorburg	222
Totaal	3.327

TABEL 6 AANBOD IN BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN

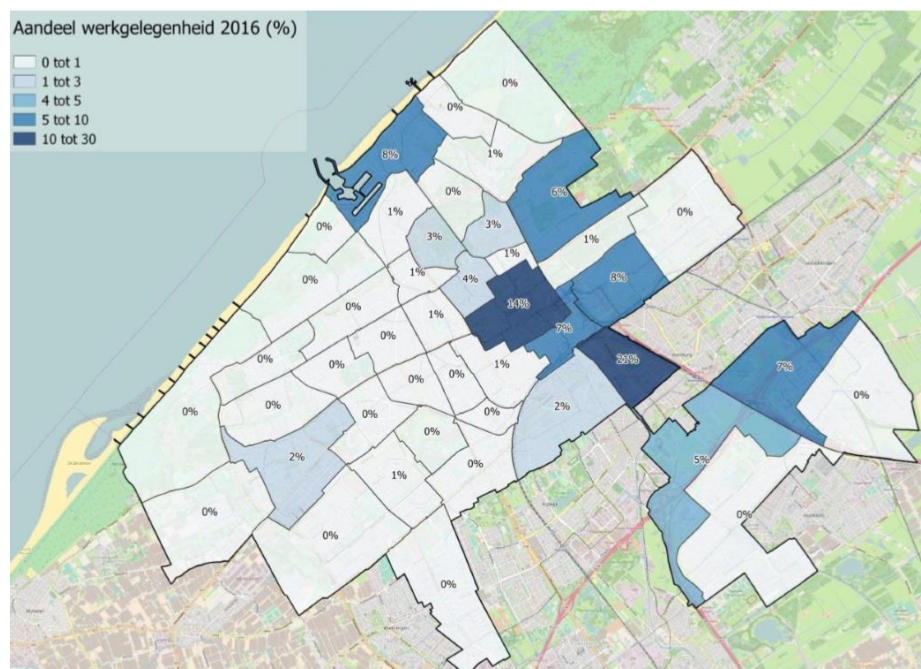
Dit aanbod is als volgt verspreid:

FIGUUR 11: LOCATIES BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN CREATIEVE INDUSTRIE IN HET ONDERZOEKSGEBIED



6.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

De creatieve industrie concentreert zich met name in een aantal gebieden van Den Haag. De sterkste concentraties van de werkgelegenheid bevinden zich in het centrum en op de Binckhorst (Figuur 12). Hier zijn diverse open labs of makerlabs zoals het Peace Innovation Lab, The Hague International Centre for Civic Hacks, het Surflab en in De Besturing. Hier kan worden (samen)gewerkt aan nieuwe producten. Het aantal creatieve verzamelpanden is in de afgelopen tien jaar toegenomen, waaronder met de successen van de Caballero Fabriek en Bink36.



FIGUUR 12: AANDEEL WERKGELEGENHEID CREATIEVE INDUSTRIE DEN HAAG
Bron: Gemeente Den Haag (2017), bewerking Stec Groep

De aanwezigheid van andere creatieve bedrijven is een belangrijk vestigingscriterium. Naast netwerk mogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer. Dit versterkt het imago van deze categorie bedrijven. Het is daarom aannemelijk dat nieuwe vestigingen van bedrijven in de creatieve industrie voornamelijk zullen plaatsvinden in gebieden met concentraties van de creatieve industrie.

Huidig aanbod Binckhorst

- Op dit moment zijn er vier bedrijfsruimten beschikbaar op de Binckhorst met een totale omvang van 686 m² (Steenworp, 2018).
- In de Binckhaven wordt een nieuw start up pand gerealiseerd: Apollo 14. Hier is 1.200 m² beschikbaar. Daarnaast is er 525 m² beschikbaar in bestaande creatieve verzamelgebouwen. In totaal is hiermee een aanbod aan 1.725 m² creatieve verzamelgebouwen in de Binckhorst.
- Er is in totaal ca. 100.000 m² aan kantoorruimte te huur/ te koop in Binckhorst. Het overgrote deel hiervan betreft echter grootschalige

kantoorruimte met geen mogelijkheid voor kleine units. Gezien het kleinschalige karakter van de creatieve industrie is het aanbod voor units kleiner dan 250 m² in beeld gebracht. Dit betreft 1.920 m². Daarnaast is er een plancapaciteit van 3.020 m² voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst (hier zijn de huurprijzen ook acceptabel voor de creatieve industrie). Het totale geschikte aanbod betreft dus 4.941 m².

TYPE	ADRES	M2	UNITS
Aanbod bedrijfsruimten	Saturnusstraat 21 U 4	95	
Aanbod bedrijfsruimten	Mercuriusweg 74	128	
Aanbod bedrijfsruimten	Binckhorstlaan 293 G	245	
Aanbod bedrijfsruimten	Junostraat 6	218	
Totaal		686	
Aanbod kantoren	Junostraat 6	218	Vanaf 18
Aanbod kantoren	Zonweg 59	1.173	Vanaf 20
Aanbod kantoren	Junostraat 6 - 6 A	80	
Aanbod kantoren	Haagse Veste II	450	Vanaf 200
Totaal		1.921	
Plan capaciteit	SDU (Trekvlief)	80	
Plan capaciteit	Frank is een Binck	2.700	
Plan capaciteit	Maanplein 3	90	
Plan capaciteit	Maanplein 4	90	
Plan capaciteit	Maanplein 6	60	
Totaal		3.020	

TABEL 7 AANBOD EN PLANCAPACITEIT OP DE BINCKHORST

Naast deze ontwikkelingen worden plannen uitgewerkt voor de transformatie van het voormalige KPN-hoofdkantoor aan het Maanplein. Hier komt waarschijnlijk o.a. 35.000 m² aan kantoorruimte, horeca, retail en leisure tot stand. Beoogd wordt hierin 'vernieuwende kantoorconcepten' onder te brengen. Tevens is het plan ook in de Trekvliefzone bedrijfs- / kantoorruimten te ontwikkelen, voor ZZP'ers, zelfstandige professionals (o.a. huisartsen, financieel dienstverleners) en volumineuze detailhandel. Beide ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg en dan ook niet meegenomen in de aanbodberekening.

6.3 CONCLUSIES

- Voor de creatieve industrie komen met name betaalbare kleinschalige bedrijfsruimten in bestaand vastgoed in aanmerking. In het onderzoeksgebied is het aanbod aan dit soort bedrijfsruimten in de afgelopen periode sterk gedaald tot het niveau van frictieleegstand. Dit betekent dat het beschikbare aanbod voor de creatieve industrie zeer beperkt is.
- Dit geldt ook voor het aanbod aan kantoren. Met name de metrages tot 250 m² en voor maximaal 110 euro per m² per jaar komen in aanmerking voor de creatieve industrie. In het onderzoeksgebied is het aanbod hiervan zo'n 48.800 m².
- Naast bedrijfsruimten en kantoren zijn ook bedrijfsverzamelgebouwen aantrekkelijk voor de creatieve industrie. Het aanbod in dit soort panden is echter maar 3.325 m².
- Op de Binckhorst is een aanbod en plancapaciteit van:
 - Ca. 690 m² bedrijfsruimten.
 - Ca. 1.724 m² in bedrijfsverzamelgebouwen voor creatieve bedrijven.
 - Ca. 1.920 m² huidig aanbod aan kleinschalige kantoren.

7 DE REGIONALE BEHOEFTE

7.1 KWANTITATIEVE VRAAG

De creatieve industrie is de afgelopen periode sterk gegroeid. Door de aantrekkende economie nam in de afgelopen vijf jaar het aantal banen in het onderzoeksgebied zeer sterk toe (jaarlijks ca. 3,2%).

Op basis van een prognose van de werkgelegenheid is per vastgoedtype de toekomstige vraag in beeld gebracht.

- Het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich onder het frictieniveau en is hiermee in de komende jaren snel ingevuld. Het huidige kleinschalige aanbod is op dit moment ca. 12.900 m² waarmee nog steeds sprake is van een tekort. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsruimten voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie is beperkt met ca. 3.300 m². De vraag bevindt zich hier ver boven. Hiermee is er een additionele behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen voor de creatieve industrie.
- Het aanbod aan kantoren lijkt in eerste instantie voldoende om de vraag op te vangen. In het hoge scenario is het aanbod echter onvoldoende. Daarnaast ligt een deel van het aanbod op minder aantrekkelijke locaties buiten het centrum en de directe omgeving.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	17.000 tot 30.000	Onder frictieniveau	
Verzamelgebouw	10.000 tot 18.500	Onder frictieniveau	
Kantoren	33.000 tot 56.500	48.833	

TABEL 8 BEHOEFTERAMING PER SEGMENT

Hiermee is sprake van een additionele behoefte voor de creatieve industrie in het onderzoeksgebied tot 2037.

7.2 KWALITATIEVE VRAAG

Op dit moment is 21% van de werkgelegenheid in de creatieve industrie gesitueerd in de Binckhorst (exclusief thuiswerkers). Het betreft de grootste clustering binnen het onderzoeksgebied. De aanwezigheid van andere creatieve bedrijven is een belangrijk vestigingscriterium. Naast netwerkmogelijkheden geeft een clustering van creatieve bedrijven een creatieve atmosfeer, wat goed is voor de uitstraling van deze bedrijven.

Gezien de aanwezigheid van creatieve bedrijven en het unieke imago van de Binckhorst, zal naar verwachting 25% tot 30% van de toekomstige vraag zich op de Binckhorst richten (Tabel 10). In het onderzoeksgebied (regio Den Haag) is een sterk tekort aan creatieve verzamelgebouwen geconstateerd. Gezien de aantrekkelijk van de Binckhorst verwachten wij daarom voor dit gebied een additionele vraag van 2.500 m² (bovenop de geraamde vraag van 2.500 tot 5.550 m²).

Dit betekent een additionele ruimtebehoefte voor de creatieve industrie in de Binckhorst van:

- Maximaal ca. 12.000 m² kantoren.
- Maximaal ca. 6.500 m² creatieve verzamelgebouwen.
- Maximaal ca. 8.500 m² bedrijfsruimten.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT EN AANBOD	BEHOEFTE
Bedrijfsruimten	4.250 tot 9.000	686	3.565 tot 8.315
Verzamelgebouw	5.500 tot 8.050	1.725	3.775 tot 6.325
Kantoren	8.250 tot 16.950	4.940	3.285 tot 11.985

TABEL 9 BEHOEFTERAMING BINCKHORST

Hiermee is sprake van een additionele behoefte van de creatieve industrie in de Binckhorst.

Een ontwikkeling van meer creatieve industrie in Binckhorst sluit bovendien optimaal aan op het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid.

- De creatieve industrie is door het Rijk benoemd als topsector waarbij gericht wordt geïnvesteerd om de sector te versterken.
- De MRDH zet in op de ontwikkeling van de Next Economy waarbij creatieve industrie een belangrijke rol speelt.

De gemeente Den Haag stimuleert creatieve bedrijvigheid en zet sterk in op het aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor start ups en creatief talent. Op de Binckhorst wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de creatieve industrie.

BIJLAGE 1 SBI-CODES DIE VALLEN ONDER CREATIEVE INDUSTRIE*

Kunsten en cultureel erfgoed

Podiumkunsten – producenten van podiumkunst (SBI 90012)

Scheppende kunsten – schrijven en overige scheppende kunst (SBI 9003)

Overige kunst en erfgoed:

- Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (SBI 7990)
- Dienstverlening voor uitvoerende kunst (SBI 9002)
- Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg (SBI 94993)
- Vriendenkringen op het gebied van cultuur, fanclubs (SBI 94994)

Media en entertainmentindustrie:

Radio en televisie

- Productie van televisieprogramma's (SBI 59112)
- Facilitaire diensten voor film, tv (SBI 5912)
- Radio-omroepen (SBI 6010)
- Televisieomroepen (SBI 6020)

Persmedia:

- Uitgeverijen van kranten (SBI 5813)
- Uitgeverijen van tijdschriften (SBI 5814)
- Persagentschappen (SBI 6321)
- Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie n.e.g. (SBI 6329)
- Fotografie (SBI 74201)

Film:

- Productie van films (geen televisiefilms) (SBI 59111)
- Distributie van films en televisieproducties (SBI 5913)

Muziekindustrie:

- Maken en uitgeven van geluidsopnamen (SBI 5920)

Boekenindustrie:

- Uitgeverijen van boeken (SBI 5811)

Overige uitgeverijen:

- Overige uitgeverijen (niet van software) (SBI 5819)
- Uitgeverijen van computerspellen (SBI 5821)
- Overige uitgeverijen van software (SBI 5829)

Creatieve zakelijke dienstverlening:

- Vormgeving en ontwerp
- Architecten (geen interieurarchitecten) (SBI 71111)
- Interieurarchitecten (SBI 71112)
- Communicatie- en grafisch ontwerp (SBI 74101)
- Industrieel en productontwerp (SBI 74102)

- Interieur- en ruimtelijk ontwerp (SBI 74103)

Communiceren en informatie:

- Public relationsbureaus (SBI 7021)
- Reclamebureaus (SBI 7311)
- Handel in advertentieruimte en -tijd (SBI 7312)
- Organiseren van congressen en beurzen (SBI 8230)

*Deze definitie sluit aan bij de door TNO ontwikkelde en door CBS gehanteerde definitie van de creatieve industrie (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie), minus de volgende SBI-codes, die zijn uitgezonderd omdat deze niet in kantoren zijn gehuisvest: 90011 Beoefening van podiumkunst; 90041 Theaters en schouwburgen; 91022 Kunstgalerieën en –expositieruimten; 91011 Openbare bibliotheken; 91012 Kunstuitleencentra; 91019 Overige culturele uitleencentra en openbare archieven; 91021 Musea; 9103 Monumentenzorg; 5914 Bioscopen; 90013 Circus en variété; 93211 Pret- en themaparken; 93212 Kermisattracties

BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOREN

TABEL 10: PLANCAPACITEIT OP BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGEBIED

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	AANBOD (HA)
Den Haag	Forepark	1,6
	Ypenburg	2,2
	Gravendreef, 's-/Henri Faasweg	3
	Hoorndijk (Haagse en Rijswijkse deel)	0,8
Rijswijk	't Haantje	2
	Plaspoelpolder	1,8
Leidschendam-Voorburg	-	-
Totaal		11,4

Bron: Provincie Zuid-Holland (2018)

- In Scheveningen Haven bestaat plancapaciteit voor bedrijfsruimten voor nautische organisaties en zeilsportorganisaties. Hiermee richt het zich op een specifiek segment dat niet aansluit bij de creatieve industrie.
- In Scheveningen Haven is daarnaast 450 m² plancapaciteit opgenomen ten behoeve van zakelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid aan de Zeesluisweg 78/Westduinweg 230. Ook aan de Reder is 230 m² commerciële ruimte voorzien. Dit is een andere categorie vastgoed.
- Op het PSG-terrein, tussen de Hellingweg en de Tweede Haven is een plan in voorbereiding voor 15 bedrijfsunits.
- Aan de Dr. Lelykade komt een bedrijfsverzamelgebouw. Begin 2018 heeft Vastint Hospitality de tender hiervoor gewonnen. Het gebouw zal zich richten op de maritieme sector en is daarmee niet geschikt voor de creatieve industrie.

GEMEENTE	PLANNEN
Den Haag	<p>Scheveningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoor havenmeester 2.200, havengebonden • Visafslagweg 2.400 grotendeels alleen havengebonden kantoor toegestaan • Hellingweg 2.400 grotendeels alleen havengebonden kantoor toegestaan • Na 2020 5.000 m² op overige locaties. Beschikbaar voor havengebonden of sterk lokaalgebonden kantoren.
	<p>Internationale zone:</p> <p>Er zijn diverse plannen voor de realisatie van nieuwe kantoren binnen de internationale zone, zoals het Strafhof, Eurojust en de bebouwing rondom de Frederikkazerne. Door hun specifieke karakter en concrete gebruiker is dit niet beschikbaar voor creatieve industrie.</p>
	<p>Spuikwartier:</p> <p>Dit betreft de herontwikkeling van de theaters aan het Spuiplein en de tweede fase van de transformatie van de voormalige ministeries. Er wordt een cultuur- en onderwijscluster gerealiseerd met een commercieel programma, waaronder detailhandel, horeca en woningbouw. Het gebouw van het ministerie wordt gerenoveerd. Alle gebouwen hebben al een (toekomstige) gebruiker.</p>
	<p>Beatrixkwartier:</p> <p>Monarch III, hier vindt de ontwikkeling van woningen plaats i.p.v. kantoren. Monarch IV, 40.000 m² waarvan de exacte ontwikkeling nog niet bekend is. Conservatoriumlocatie (inclusief overbouw Utrechtse Baan), 43.000 m². De huisvesting van het Koninklijk Conservatorium is onderdeel van de ontwikkeling in het Spuiforum; een nieuw centrum voor muziek, dans, evenementen en ontmoetingen waarin het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het Koninklijk Conservatorium worden samengebracht (2017-2018). Indien het Koninklijk Conservatorium naar het Spuiforum verhuist, ontstaat er de mogelijkheid om op de locatie in het Bezuidenhout nieuwe functies te realiseren.</p>
Rijswijk	<ul style="list-style-type: none"> • 80.000 m² voor nieuwbouw European Patent Office (EPO). Hiermee niet beschikbaar • Lange kleiweg 80 (25.000 m²) in gebruik als asielzoekerscentrum tot waarschijnlijk 2021. Daarna ontwikkeling onbekend.

BIJLAGE 3 HUIDIG AANBOD BEDRIJFSVERZAMELGEBOUWEN

Den Haag

LOCATIE	ADRES	BESCHIKBAAR AANBOD (M ²)
Bink36	Binckhorstlaan 36	0
Caballero Fabriek	Saturnusstraat 60	24
De Besturing	Saturnusstraat 91	0
De DCR	De Constant Rebecqueplein 20b	0
De Stadhouderslaan	Stadhouderslaan 9	100
Het hoofdkwartier	Buitenom 19	100
LabS55	Lulofsstraat 55	120
Moof	Binckhorstlaan 135-D1	500
Zuid57	Zuidlarenstraat 57	80
Apollo 14	Saturnusstraat 14	1.200
Totaal		2.124

Rijswijk

LOCATIE	ADRES	BESCHIKBAAR AANBOD (M ²)
De Compagnie	Geestbrugkade 32	0
De MartiniFabriek	Verrijn Stuartlaan 34	0
	Diepenhorstlaan 2	340
Tauro Kantorencentrum Rijswijk	Laan van Vredenoord 33	500
Villa Van Gijn	Van Gijnstraat 22	141
Totaal		981

Leidschendam-Voorburg

Op basis van een door de gemeente Leidschendam-Voorburg opgestelde lijst met ruimtes voor de creatieve sector is het huidig aanbod bepaald. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg gaat het om de volgende locaties die in tot de sector creatieve industrie gerekend kan worden.

LOCATIE	ADRES	BESCHIKBAAR AANBOD (M²)
Alphagebouw	Van Alphenstraat 63	100
Sector V	Vlietweg 14/15	0
Anna@VHS42	Herenstraat 42	122
TOTAAL		222

BIJLAGE 4 LITERATUUR

Immovator (2017), Monitor creatieve industrie. <http://www.immovator.nl/monitor-creatieve-industrie>

A.J., Smit & V. Schutjens (2011), Locatiefactoren in creatieve Clusters. http://denkbeeld.info/wp-content/uploads/2013/08/Smit_Schutjens_ESB2011.pdf

Stec groep, in opdracht van de gemeente Den Haag (2017), Quickscan ruimtebehoefte creatieve industrie Den Haag

Bijlage 15:

Rapportage ladderonderbouwing detailhandel en horeca Binckhorst



**Marktonderzoek detailhandel
en horeca Binckhorst (Den
Haag)**

22 december 2017

Eindrapport

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

22 december 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Sandra Beentjes MSc.

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:

gemeente Den Haag



Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.A.594

Referentie: 2015.A.594 Den Haag, Binckhorst MO_180417

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
Samenvatting conclusies	5
1 Transformatie bedrijventerrein de Binckhorst	7
1.1 Transformatie de Binckhorst naar gemengd woon-werkgebied	
1.2 Infrastructurale aanpassingen: de Rotterdamsebaan	
1.3 SWOT-analyse locatie	
2 Marktonderzoek niet-reguliere detailhandel de Binckhorst	11
2.1 Perifere detailhandel (PDV)	
2.2 Kleinschalige detailhandel	
2.3 Hybride (vers)concepten	
2.4 Outlet	
2.5 Themacentrum	
2.6 Specificatie mogelijkheden niet-reguliere detailhandel	
3 Marktonderzoek horeca Binckhorst	27
3.1 Trends en ontwikkelingen in de horeca	
3.2 Krachtenveld: (ontwikkelingen) aanbod vraag	
3.3 Vraag c.q. behoefte horeca	
3.4 Specificatie marktmogelijkheden horeca	
Bijlage 1: Typering aanbod Nederlandse horeca (Horeca DNA)	35
Bijlage 2: Aanbod winkels Binckhorst	36

Inleiding

Ontwikkeling Binckhorst tot gemengd woon- en werkgebied

De Binckhorst is één van de grootste bedrijventerreinen in de Haagse regio. De ambitie van de gemeente is de Binckhorst organisch te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en gemengd woon- en werkgebied. De gemeenteraad heeft daartoe op 22 december 2011 de ‘Gebiedsaanpak Binckhorst’ vastgesteld. In het collegeakkoord (2014) is € 10 miljoen vrijgemaakt voor investeringen in de buitenruimte van de Binckhorst. Initiatiefnemers worden uitgenodigd om met plannen te komen.

Pilot omgevingsplan

In het kader van de Crisis- en herstelwet (CHW) fungeert de Binckhorst als pilot voor het omgevingsplan. Dit geeft de mogelijkheid om te experimenteren met de ruimere mogelijkheden die die het uitvoeringsbesluit CHW biedt.

Mogelijkheden stedelijke voorzieningen in de Binckhorst

In de Binckhorst is al de nodige horeca en perifere detailhandel (PDV gevestigd). In de Gebiedsvisie wordt de mogelijkheid geboden voor transformatie naar en toevoeging van stedelijke voorzieningen als leisure, horeca en detailhandel. Specifiek voor detailhandel geldt dat alleen niet-reguliere detailhandel in beeld komt. Reguliere detailhandel is voorbehouden aan de Haagse hoofdwinkelstructuur, waar de Binckhorst geen deel van uitmaakt. De gemeente Den Haag heeft een onderzoek uitgezet om vast te stellen hoeveel ruimte er is voor stedelijke voorzieningen.

Bureau Stedelijke Planning heeft het onderzoek voor **niet-reguliere en kleinschalige detailhandel** en **horeca** uitgevoerd. De centrale onderzoeksvraag luidt:

Wat is (kwantitatief en kwalitatief) het gewenste en markttechnisch haalbare programma voor niet-reguliere detailhandel en horeca voor de Binckhorst?

De uitkomsten van dit marktonderzoek zijn tevens bruikbaar als onderbouwing van het programma aan de (Nieuwe) Ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste trede van de Ladder vergt namelijk dat de behoefte – kwantitatief en kwalitatief – aannemelijk dient te worden gemaakt.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt de samenvatting van de conclusies. In het eerste hoofdstuk is de context van de Binckhorst geschetst: de beoogde transformatie en de infrastructurele aanpassingen komen aan bod. In het tweede hoofdstuk staat het marktonderzoek niet-reguliere detailhandel centraal, waarbij onderscheid is gemaakt naar vijf typen. In hoofdstuk drie komen de resultaten van het marktonderzoek horeca aan bod.

Samenvatting conclusies

Marktmogelijkheden niet-reguliere detailhandel¹

Momenteel is al circa 19.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) aan detailhandel gevestigd (zie bijlage 2). Het zijn hoofdzakelijk woonwinkels en doe-het-zelf (in totaal circa 12.750 m²), ook wel perifere detailhandelsvestigingen (PDV)². De Binckhorst heeft een aantal sterke locatiekwaliteiten die het gebied aantrekkelijk maken voor PDV, zoals: de centrale ligging, de goede autobereikbaarheid en de beschikbaarheid van grootschalige panden en andere voorzieningen (PDV, horeca, showrooms). Dit maakt het gebied interessant voor winkels die opteren voor een eigen en aparte uitstraling, parkeren voor de deur en lage(re) huurniveaus wensen c.q. kunnen betalen.

Op basis van fair share is er een uitbreidingsruimte van circa 3.250 m² wvo (6,4% van de totale uitbreidingsruimte van 51.000 m² wvo). Overwogen kan worden de Binckhorst(laan) als PDV-concentratiegebied te bestempelen met een bepaald signatuur en maximum, waarbij:

- de positie van de Megastores niet wordt aangetast en;
- specifieke PDV-ontwikkeling aan de Binckhorstlaan wordt gestimuleerd én elders ontmoedigd.

In dat geval is er beduidend meer uitbreidingsruimte voor perifere detailhandel in de Binckhorst, mede afhankelijk van hoeveel PDV-concentratiegebieden worden aangewezen, indicatief **5.000 tot 10.000 m² wvo PDV**. Een uitbreiding van 10.000 m² wvo beschouwen we als het plafond.

Karwei Binckhorst en Piet Hein Eek Eindhoven (referentie)



Bron: Karwei en Piet Hein Eek

Naast PDV zou ruimte kunnen worden gereserveerd voor:

- **3.800 tot 4..800 m² wvo kleinschalige detailhandel** (units kleiner dan 300 m² wvo), zowel zelfstandig als gebonden aan productie, horeca en vrijetijdsfuncties. Hiermee wordt recht gedaan aan potenties vanuit de markt (7.500 inwoners en voor een deel ondergeschikt aan andere functies) en de locatie, doch voorkomen dat een nieuw winkelgebied ontstaat.

¹ PDV, hybride concepten, outlet en themacentra

² Woonwinkels, doe-het-zelf en plant&dier

- Een **hybride (vers)concept van 1.000 tot 1.500 m² vvo**. Hybride (vers)concepten zijn in opkomst, appelleren aan de hedendaagse wensen van de consument (naar verrassing, verantwoorde leefstijl) en dragen bij aan de woon- en werkomgeving. De marktkansen hangen sterk af van lokaal initiatief. Een reguliere of XL supermarkt is uitgesloten, om onnodige concurrentie en de vorming van een nieuw winkelgebied te voorkomen.

Voor een outlet- of themacentrum zien we geen mogelijkheden op de Binckhorst.

Marktmogelijkheden horeca

Veel van de huidige horeca in de Binckhorst is gericht op werkzame personen en bestaat vooral uit fastservice, voornamelijk cafetaria's. In de toekomst neemt het aantal inwoners toe, waardoor de horeca ook een functie moet gaan vervullen voor deze nieuwe groep.

Indicatief is er op basis van 5.000 inwoners in de Binckhorst ruimte voor toevoeging van circa **tien nieuwe horecavestigingen**. In totaal betreft dit ongeveer 2.750 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) of 1.650 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo). Bij doorgroei richting 7.500 inwoners gaat om zo'n 15 horecavestigingen, 4.125 m² bvo of 2.475 m² vvo.

De toename van het inwoneraantal bepaalt in hoge mate de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca. De functieverkleuring van het gebied vraagt uitbreidingsruimte voor andere typen horeca dan nu aanwezig. Uitbreiding met andere typen horeca voegt iets nieuws toe en draagt op die manier sterker bij aan de gebiedsontwikkeling. Een café-restaurant (daggrond geopend) of bijzondere concepten hebben daarbinnen de meeste potentie.

De Binckhorst leent zich door de gunstige ligging (centraal voor diverse doelgroepen), opzet en diversiteit in deelgebieden en objecten voor avontuurlijke horecaconcepten op bijzondere locaties. Dit past binnen de vigerende beleidslijn. Het is verstandig horeca te concentreren. De vier aangewezen locaties zijn daarvoor geschikt.

N.B.: Om (te grote) eenvormigheid te voorkomen en variëteit te waarborgen is het mogelijk:

- een onderscheid te maken naar horecacategorie en/of;
- alle aanvragen nadrukkelijk te beoordelen op onderscheidende aspecten, als type horeca, concept en locatie (voor zover ruimtelijk relevant).

McDonald's en Mama Kelly Binckhorst



Website McDonald's en Mama Kelly

1 Transformatie bedrijventerrein de Binckhorst

In dit eerste hoofdstuk worden de beoogde ontwikkelingen in de Binckhorst geschetst en welke rol detailhandel en horeca daar in spelen (paragraaf 1). In de tweede paragraaf wordt de Rotterdamsebaan behandeld. Deze infrastructurele aanpassing zorgt enerzijds voor een betere bereikbaarheid van de Binckhorst, maar anderzijds ook voor een andere doorbloeding van het gebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een SWOT-analyse van de locatie.

1.1 Transformatie de Binckhorst naar gemengd woon-werkgebied

Oorspronkelijk is de Binckhorst ontwikkeld als gebied voor ambachtelijke en industriële bedrijvigheid. Later zijn er ook steeds meer kantoren bijgekomen en inmiddels zijn ook de creatieve sector en IT van groot belang voor de Binckhorst. De bedrijfshuisvesting bestaat voor ongeveer de helft uit kantoren. De andere helft wordt ingevuld met werkplaatsen, retail, showrooms en industrie.³

In december 2011 is de gebiedsaanpak Binckhorst vastgesteld door de gemeenteraad van Den Haag en daarmee is het Masterplan uit 2008 definitief losgelaten. Om het gebied te kunnen transformeren naar een gemengd binnenstedelijk woon- en werkgebied moet onder andere het bestemmingsplan uit 1989 geactualiseerd worden. De wijze waarop de gemeente flexibiliteit, globale eindbeelden en een bepaalde mate van rechtszekerheid wil borgen is binnen het bestaande woud van wet- en regelgeving erg lastig te realiseren. In de toekomst zal de nieuwe Omgevingswet dit wel mogelijk maken. De Binckhorst is één van de pilotprojecten voor het omgevingsplan waarbinnen deze toekomstige regelgeving nu al toegepast mag worden. Het omgevingsplan kan via de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet biedt rechtskracht krijgen.

De ambitie is de Binckhorst organisch te ontwikkelen tot een duurzaam en hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied. De strategische ligging in Den Haag, maakt dat de Binckhorst uit kan groeien tot volwaardige stadsentree. Belangrijke anker- en speerpunten zijn:

- De drie havens: bieden volop mogelijkheden voor de ontwikkeling op het vlak van wonen, ontspanning én werk. Het water biedt unieke locatiekwaliteiten.
- Werkgelegenheid: ruimte voor startups en creatieve bedrijvigheid die de transitie naar een nieuwe economie, gebaseerd op kennis en duurzaamheid, kracht bijzetten.
- Woningbouw: volgens de huidige inzichten is er in ieder geval ruimte voor circa 5.000 woningen.

1.2 Infrastructurele aanpassingen: de Rotterdamsebaan

De Binckhorstlaan wordt tussen 2017 en 2019 heringericht om plaats te maken voor de Rotterdamsebaan. Deze nieuwe toegangsweg maakt Den Haag en de regio beter bereikbaar door de snelwegen (A4/A13: knooppunt Ypenburg) en de Centrumring van Den Haag met elkaar te verbinden. Langs de Binckhorstlaan zijn er panden gesloopt,

³ Gebiedsaanpak Binckhorst 2011

omdat er ruimte nodig is voor de Rotterdamsebaan. Daarnaast zijn er plannen om aan de even kant van de Binckhorstlaan een openbaar vervoerverbinding aan te leggen. Ook hiervoor is in de toekomst ruimte nodig. Een groot deel van het tracé van de Rotterdamsebaan is een tunnel. Ter hoogte van de Zonweg wordt dat een open tunnelbak en ter hoogte van Sint Barbaraweg ligt de weg weer op maaiveldniveau (zie figuur 2).

Figuur 1 Tracé Rotterdamsebaan ter hoogte van de Binckhorst



Bron: Gemeente Den Haag, 2015

Als de Rotterdamsebaan klaar is (2019), heeft de Binckhorstlaan:

- 2 x 2 rijstroken die aansluiten op de tunnel (Rotterdamsebaan)
- 1 rijbaan (bovengronds) naar de Binckhorstbrug (Binckhorstlaan noord-zuid)
- 1 rijbaan (bovengronds) naar de Mercuriusweg (Binckhorstlaan zuid-noord)
- fietspaden en stoepen aan beide kanten
- bomen aan beide kanten van de weg en in de middenberm (entree/boulevard)

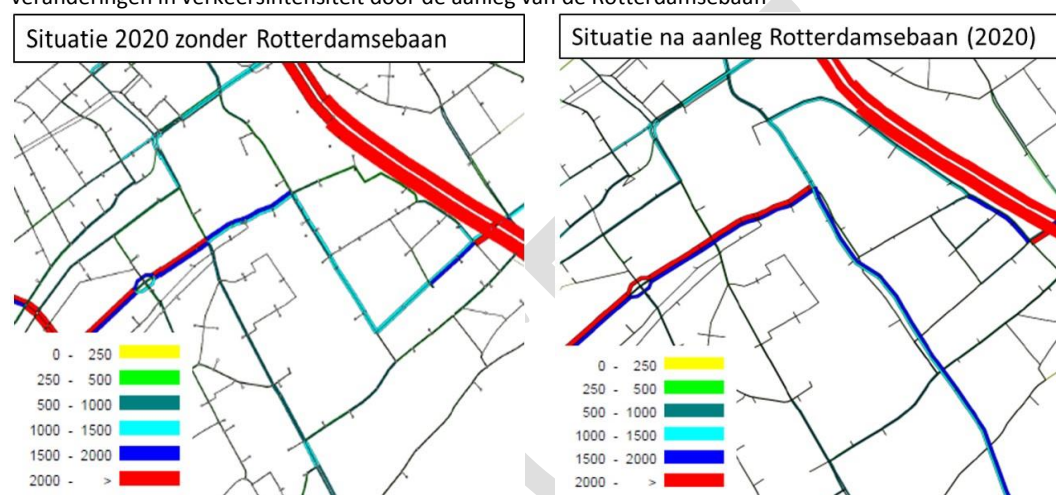
Figuur 2 Impressie toekomstige Binckhorstlaan



Bron: gemeente Den Haag, 2015

Doordat een groot deel van de auto's niet meer over de Binckhorstlaan rijdt, maar over de Rotterdamsebaan, vindt de doorbloeding van het gebied met verkeer in de toekomst op een andere manier plaats. Waar nu de zwaarte op het zuiden (Maanweg) en westen (Binckhorstlaan) ligt, is dat straks aan oostkant (Regulusweg en Wegastraat) en noordkant (Supernovastraat). De Binckhorstlaan en de Maanweg worden in de toekomst respectievelijk 70% en 80% minder intensief gebruikt. Nog meer dan nu het geval is, heeft een groot deel van het verkeer straks geen relatie met de Binckhorst. Bezoekers die wel speciaal voor de Binckhorst komen, kunnen profiteren van de verbeterde bereikbaarheid van het noordelijk deel van het gebied. Voor het gebied in de Binckhorst ten zuiden van de Mercuriusweg is de Rotterdamsebaan maar in beperkte mate een alternatief voor het gebruik van de A12/Utrechtsebaan (door ondertunneling).

veranderingen in verkeersintensiteit door de aanleg van de Rotterdamsebaan



Bron: Achtergrondrapport verkeer MER Rotterdamsebaan, 2013

1.3 SWOT-analyse locatie

Met behulp van een SWOT-analyse zijn de kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van detailhandel en horeca in de Binckhorst in beeld gebracht. De analyse heeft betrekking op de ligging en de locatie. SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een bedrijf of gebied. Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar de gemeente of andere stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke punten. Zaken die van 'buiten' komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen.

Tabel 1 SWOT-analyse locatie

Strengths	Weaknesses	Opportunities	Threats
Goede bereikbaarheid met de auto en nabij treinstation	Leegstand kantoren	Haagvliet/Trekvliet doorkruist Binckhorst (water en havens)	Herontwikkeling Megastores
Aanwezigheid van industrieel erfgoed	Uitstraling deel van de gebouwen	Investeren in de bestaande stad door leegstand te invullen	

Strengths	Weaknesses	Opportunities	Threats
Veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen	Opzet van het gebied (veel doodlopende straten)	Woningbouw brengt nieuwe dynamiek	
		Bereikbaarheid (Rotterdamsebaan)	

CONCEPT

2 Marktonderzoek niet-reguliere detailhandel de Binckhorst

In het Haags detailhandelsbeleid is reguliere detailhandel⁴ voorbehouden aan de hoofdwinkelstructuur, waar de Binckhorst geen deel van uitmaakt. Niet-reguliere of kleinschalige detailhandel behoort wel tot de mogelijkheden. Momenteel is al circa 19.00 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) aan detailhandel gevestigd (zie bijlage 2). Het zijn hoofdzakelijk woonwinkels en doe-het-zelf (in totaal circa 12.750 m²), ook wel perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Dit type niet-reguliere detailhandel ligt daarom voor de hand.

In overleg met de gemeente zijn naast perifere detailhandel (PDV, paragraaf 2.1) ook kleinschalige detailhandel (<300 m² wvo) en (verschijnings)vormen van niet-reguliere detailhandel (niet zijnde PDV) geanalyseerd, te weten:

- hybride (vers)concepten, waarbij detailhandel en horeca zijn vermengd (paragraaf 2.2)
- een outletcentrum, waar merkfabrikanten producten uit voorbije seizoenen tegen een gereduceerd tarief verkopen (paragraaf 2.3)
- een themacentrum, winkels rondom een bepaald thema als kamperen (outdoor), wonen of sport (paragraaf 2.4).

Al deze typen zijn getoetst op:

- Trends, ontwikkelingen en gemeentelijk beleid
- Markttechnische haalbaarheid en locatiewaarden

2.1 Perifere detailhandel (PDV)

In Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) worden goederen verkocht die niet in een gewoon winkelcentrum passen door de omvang/schaal van de winkels en producten die er verkocht worden. Denk aan auto's, boten en caravans (ABC) en woonwinkels, doe-het-zelfzaken en tuincentra.

Voorbeelden PDV: kampeerzaak en bouwmarkt/doe-het-zelf zaak



Bron: Vrijbouter en nu.nl

⁴ Dagelijks, Mode en Luxe en Vrije Tijd & Electro

Trends, ontwikkelingen en gemeentelijk beleid

In de branches voor perifere detailhandel spelen de volgende trends en ontwikkelingen⁵:

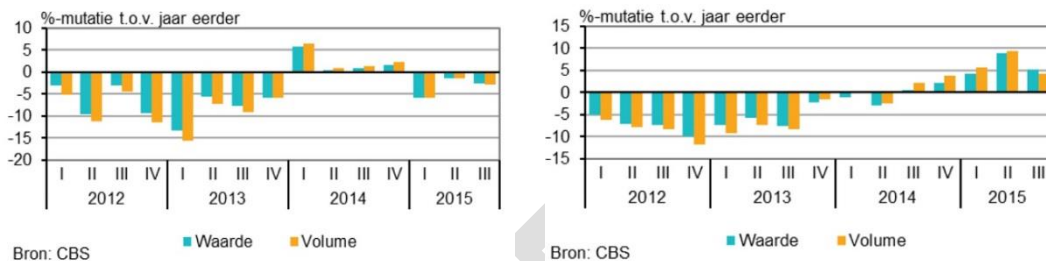
- Momenteel trekken de woningmarkt en de bestedingen in de detailhandel langzaam weer aan. De groei van de omzet in de woonwinkels kwam vooral door een sterke stijging in keukenwinkels en meubels en woninginrichting. De winkels in huishoudelijke artikelen (reguliere detailhandel) hebben de totale omzet iets gedrukt. De omzetzakking in de doe-het-zelf winkels is vooral te wijten aan een krimp in het aantal ondernemingen ten opzichte van een jaar eerder (zie figuur op pagina 14).
- Het speelveld voor bouwmarkten verandert nog steeds fundamenteel:
 - Bouwmarkten worden steeds groter en speciaalzaken verliezen terrein.
 - Online wordt het aanbod steeds groter door branchevreemde partijen als Bol.com.
 - Internationale spelers zoals Hornbach en Bauhaus betreden de Nederlandse markt met zeer grote bouwmarkten.
 - Er is sprake van toenemende branchevervaging in de doe-het-zelfsector, door concurrentie van en met woonzaken, tuincentra en online aanbieders.
- De onderlinge concurrentie tussen bouwmarkten zal hierdoor verder toenemen waarbij prijs een belangrijk instrument is om de consument in de winkel te krijgen.
- Daarnaast kunnen/moeten formules in de doe-het-zelfbranche zich onderscheiden door het leveren van meer toegevoegde waarde bij personeel (deskundig, behulpzaam), in service, assortiment (uitgebreid, uit voorraad leverbaar) en in een duidelijke doelgroepenstrategie.
- Voorbeeld van doelgroepenstrategie is verplaatsing van doe-het-zelfwinkels (en ook woonwinkels) van buitengebieden naar kleinere, binnenstedelijke vestigingen. In deze vestigingen kunnen de veelgebruikte producten direct gekocht worden en de grote zaken besteld worden via internet.
- In de woonbranche zullen unieke producten en opvallende concepten verder terrein gaan winnen op standaard producten die overal te koop zijn. Dat is nodig om te overleven, want steeds meer online aanbieders richten zich ook op het productassortiment van de woonbranche. Branchevreemde aanbieders zoals supermarktketens, bouwmarkten, tuincentra en niet-retailers bieden in toenemende mate concurrentie aan de traditionele woonondernemer. Vooral het middensegment heeft hier last van.
- Meubelboulevards kampen met leegstand, hoge huurprijzen en onvoldoende attractiewaarde; de samenwerking hier is beperkt. Vooral de eerste drie generaties woonboulevards hebben het zwaar. In totaal kunnen er vijf generaties woonboulevards onderscheiden worden⁶:
 - De eerste generatie is 'spontaan' ontstaan en gegroeid en wordt gedomineerd door grootschalige meubelzaken.
 - Meubelzaken zijn ook dominant in de tweede generatie meubelboulevards, maar deze zijn planmatig opgezet op initiatief van projectontwikkelaars, ondernemers en gemeenten.
 - De derde generatie heeft een groter aandeel aan verwante branches, zoals woningtextiel, keukens, badkamers en woonwarenhuizen. Soms zijn deze het resultaat van herontwikkeling.

⁵ Rabobank (2015) Rabobank Cijfers en Trends en CBS (2015) Kwartaalmonitor detailhandel

⁶ HBD(2004) Woonboulevards. Huidige positie en toekomstperspectief in: PBL (2010) De Staat van de ruimte

- De vierde generatie meubelboulevards wordt gevormd door de zogenoemde Woonmalls of GDV's⁷ (Alexandrium III in Rotterdam, Villa ArenA in Amsterdam en Megastores in Den Haag), die zijn gekoppeld aan vrijetijdsfuncties (zoals een megabioscoop of stadion).
- Op de vijfde generatie meubelboulevards verwatert het verschil tussen PDV- en GDV-branches nog verder.
- De markt voor tweedehands meubels, refurbishen en retro collecties wint terrein. Ook nieuwe concepten, waarbij consumenten online meubels kunnen customizen of direct vanuit de fabriek kunnen bestellen, worden steeds populairder. Dit kan een bedreiging vormen voor de traditionele retail.

Omzetontwikkeling doe-het-zelf (links) en woonwinkels (rechts)



Bron: CBS kwartaalmonitor, derde kwartaal 2015

Gemeentelijk beleid

- In het **detailhandelsbeleid van de gemeente Den Haag uit 2005** is opgenomen dat de gemeente ruimte wil geven aan grootschalige PDV-formules met een groot showroomaandeel in de winkeloppervlakte met behoefte aan goedkope huisvesting op bijvoorbeeld bedrijfslocaties. Door het ontbreken van 'goedkope' locaties hebben deze formules weinig vestigingsmogelijkheden in Den Haag en/of kunnen ze niet doorgroeien. Bij nieuwe aanvragen kan geen sprake zijn van regionale formules, omdat hiervoor de Megastores en de andere PDV-locaties, zoals genoemd in het Haaglandenbeleid zijn aangewezen. Het is niet makkelijk aan te geven of een PDV-formule regionaal verzorgend is, daarom wordt een maximum metrage van 2.500 m² vvo gehanteerd per formule. Dit maximum verkleint het risico aanmerkelijk dat hierdoor een regionale trekker ontstaat. Verder wordt dit beleid beperkt tot de locaties Zichtenburg, Forepark en Middenweg.
- In het **actieprogramma Den Haag winkelstad 2011** heeft de gemeente geconcludeerd dat het door het vigerende detailhandelsbeleid lastig is om de structuur te versterken (clustering verspreide bewinkeling) en ze niet voldoende in kan spelen op de dynamiek in de doelgerichte winkelbranches. Het beleid wordt daarom in dit actieprogramma geactualiseerd. Mogelijkheden voor concentraties voor perifere winkels (PDV) zijn mogelijk in nieuwe clusters en/of langs stedelijke assen: bijvoorbeeld Binckhorst(laan), Loosduinseweg/Oude Haagweg, Ypenburg/Leidschenveen en aansluitingsmogelijkheden op bestaande winkelgebieden, o.a. Leyweg en Mariahoeve. Bij herstructurering van bestaande bedrijventerreinen kan worden onderzocht of een herschikking en clustering efficiënter ruimtegebruik kan opleveren. Voor GDV-branches blijft de bestaande hoofdwinkelstructuur de aangewezen plek voor vestiging.

⁷ Grootschalige winkelconcentraties, waar ook winkels niet zijnde PDV (woonwinkels, doe-het-zelf en tuincentra) zich mogen vestigen.

- In het **actieprogramma winkelstad 2015-2018** gaat de gemeente door op de ingeslagen weg uit 2011. In de Binckhorst wordt gewerkt aan de uitwerking van een omgevingsplan, waarin ze de realisatie van een nieuw stedelijk perifere detailhandelscluster mogelijk willen maken. Hiermee gaat de Binckhorst tot de hoofdwinkelstructuur van de gemeente horen. De gemeente kiest specifiek voor de Megastores en de Binckhorst als prioriteit in dit actieprogramma voor respectievelijk GDV-concentratie (grootschalige detailhandel) en PDV-concentraties (m.n. bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels). Het toevoegen van detailhandel in de Binckhorst is onder strikte voorwaarden toegestaan:
 - *Versterking* binnen hoofdwinkelstructuur;
 - *Vernieuwing*: onderscheidend concept wat niet in de hoofdwinkel-structuur gehuisvest kan worden en dit niet aantast, en freezones (ruimte voor experiment); en/of
 - *Verplaatsing* winkelgebied in hoofdwinkelstructuur.

Markttechnische haalbaarheid en locatiewaarden

Perifere detailhandelsvestigingen in de Binckhorst hebben voor het grootste deel een verzorgende functie voor de gemeente Den Haag (ter vergelijking: De Megastores halen 61% van hun omzet uit Den Haag). Daarnaast geldt: hoe meer bijzonder de winkels, hoe groter het verzorgingsbereik van deze winkels.

Huidig aanbod Binckhorst

Momenteel is al circa 19.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) aan detailhandel gevestigd (zie bijlage 2). Het zijn hoofdzakelijk woonwinkels en doe-het-zelf (in totaal circa 12.750 m²), ook wel perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Het aanbod woonzaken bestaat onder andere uit keukens, badkamers, vloeren en verf/behang. Veel van deze winkels zijn sterk op prijsconcurrentie gericht. Overig aanbod bestaat uit tweedehands winkels, autobenodigdheden, een sportspecialzaak in skateboardspullen en overige detailhandel.

Positionering Binckhorst versus Megastores Den Haag

De Binckhorst en de Megastores hebben een verschillende positie in de winkelstructuur van Den Haag. Die verschillen komen voort uit de maatvoering, de opzet en de invulling:

- In de Megastores is momenteel ruim 47.000 m² wvo detailhandel gevestigd. Het winkelcentrum is planmatig opgezet, voor bijna 80% ingevuld met PDV en alleen met woonwinkels. Hierdoor ontstaat één geïntegreerd concept. De Megastores biedt onderdak aan ruim een derde van het totale aanbod woonwinkels in Den Haag.
- De Binckhorst heeft een veel kleiner aanbod, is ingevuld met diverse soorten PDV en de winkels zijn verspreid over verschillende delen in het gebied en het zijn losse panden met een verschillende uitstraling.

Het onderscheidend vermogen van de Megastores wordt in de toekomst nog verder vergroot. In juni 2015 is het opnieuw aan een nieuwe eigenaar verkocht. Evenals de vorige eigenaar wil deze partij het winkelcentrum herontwikkelen, waarin een nieuwe entree aan de zijde van de Van der Kunstraat een belangrijk onderdeel van is. De nieuwe eigenaar wil van de Megastores een verblijfsgebied maken met meer leisure-, food- en horecaconcepten. Onder de grootschalige winkels moet meer variëteit komen, met bijvoorbeeld alle denkbare

formules rondom wonen, in plaats van alleen meubelwinkels.⁸ De sterke focus op wonen in het algemeen maakt dat de Megastores de Binckhorst niet bijt, maar juist aanvult.

Indicatieve uitbreidingsmogelijkheden

Uit eerder onderzoek van Bureau Stedelijke Planning⁹ is gebleken dat Den Haag beschikt over circa **55.000 m² wvo** aan ontwikkelingsmogelijkheden in volumineuze detailhandel¹⁰ (branches Wonen, Doe-Het-Zelf en Plant & Dier). De mogelijkheden zijn zo groot door het grote en nog groeiende draagvlak (groei bevolkingsaantal) voor winkels en het bovengemiddelde goede functioneren van winkels in de regio. Om een sterke structuur te kunnen bewerkstelligen is een deel van de uitbreidingsruimte toegerekend aan de hoofdwinkelstructuur. Op basis van huidige verhoudingen is dat circa 25.000 m² wvo (45% van het volumineuze aanbod is gesitueerd in de hoofdwinkelstructuur¹¹, de andere 55% betreft verspreide bewinkeling).

Tabel 2 Indicatieve ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel in de hoofdwinkelstructuur Den Haag 2025

Uitbreidingsruimte	Excl. toer. bested.	Incl. toer. bested.
a) Reguliere detailhandel *	35.000	47.500
b) Volumineus ** in hoofdwinkelstructuur (HWS)	25.000	25.000
Volumineus verspreid	30.000	30.000
Totaal	90.000	102.500

Bron: Marktruimtestudie detailhandel Zuid-Holland, 2013. De distributie planologische (dpo) berekeningen zijn gebaseerd op gemeten koopstromen uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011

*Betreft optelsom Dagelijks en Mode & Luxe ** betreft een optelsom van Wonen en Doe-Het-Zelf en Plant & Dier

Sinds het onderzoek van 2013 is het totale bestaande aanbod PDV met circa 4.000 m² wvo toegenomen, die van de ontwikkelingsmogelijkheden in de regio afgehaald moeten worden. Resteert nog een uitbreidingsruimte van circa **51.000 m² wvo**.

Ontwikkelingsmogelijkheden Binckhorst o.b.v. fair share

Het huidige aanbod PDV in de Binckhorst bedraagt 12.750 m² wvo: dat is 6,4% van het totale PDV-aanbod in Den Haag¹². Geprojecteerd op de uitbreidingsruimte van 51.000 m² wvo betekent dat een aandeel voor de Binckhorst in de uitbreiding van circa 3.250 m² wvo.

Ontwikkelingsmogelijkheden bij opwaardering tot PDV-concentratiegebied

Overwogen kan worden de Binckhorst(laan) als PDV-concentratiegebied te bestempelen met een bepaald signatuur en maximum, waarbij:

- de positie van de Megastores niet wordt aangetast en;
- specifieke PDV-ontwikkeling aan de Binckhorstlaan wordt gestimuleerd én elders ontmoedigd.

⁸ <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/08/22/familie-meijer-zet-half-miljard-in-op-kansrijk-nederlands-vastgoed>

⁹ Bureau Stedelijke Planning (2013) Marktruimtestudie detailhandel Zuid-Holland

¹⁰ Breder definitie dan PDV, omvat naast tuincentra ook de andere branches in de hoofdbranche Plant & Dier.

¹¹ Inclusief Megastores

¹² 199.000 m² wvo

Indien wordt gekozen voor PDV- en GDV-concentratiegebieden¹³ is het verstandig het leeuwendeel van de uitbreidingsruimte van 51.000 m² voor deze gebieden te reserveren. Ons advies is circa driekwart te reserveren voor de PDV- en GDV-concentratiegebieden, oftewel circa 40.000 m² wvo.

In dat geval kan de Binckhorst beduidend meer uitbreiden, mede afhankelijk van hoeveel PDV-concentratiegebieden worden aangewezen. Stel dat de Binckhorst en de Megastores de enige twee PDV-concentratiegebieden zijn dan gaat de volgende redenering op. Het huidige aanbod PDV in de Binckhorst bedraagt 10.300 m² wvo: dat is bijna een kwart van het totale aanbod PDV in de twee concentratiegebieden in Den Haag. Geprojecteerd op de uitbreidingsruimte van 40.000 m² wvo voor de concentratiegebieden betekent dat een aandeel voor de Binckhorst in de uitbreiding van circa 10.000 m² wvo. Dat metrage moet als maximale uitbreidingsruimte gezien worden voor de Binckhorst. Als er meer concentratiegebieden worden aangewezen bijvoorbeeld vier in plaats van twee, neemt de ruimte ook navenant af, in dit geval geen 10.000 maar 5.000 m² wvo.

Locatiekwaliteiten Binckhorst voor PDV

- Locatie midden in de stad, waardoor het voor een grote doelgroep binnen een korte reistijd goed bereikbaar is.
- Etalagefunctie van de Binckhorstlaan, die geschikt is voor bedrijven met een showroom. Zij kunnen zich langs deze as presenteren aan de passanten naar de stad.
- Gunstige huurprijsniveaus voor dit type winkels.

2.2 Kleinschalige detailhandel

Naast perifere detailhandel is kleinschalige detailhandel een optie voor de Binckhorst. Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan winkels met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van minder dan 300 m², zowel zelfstandig als gebonden aan productie, horeca en vrijetijdsfuncties. Hiermee wordt recht gedaan aan potenties vanuit de markt en de locatie, doch voorkomen dat een nieuw winkelgebied ontstaat. Zie ook onderstaand kader.

Kleinschalige detailhandel (< 300 m² wvo)

Den Haag streeft naar een optimale detailhandelsstructuur. Dit betekent zo goed mogelijk inspelen op de behoefte en mogelijkheden als het gaat om nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Met betrekking tot buurt- en wijkwinkelcentra komt de lat voor voldoende draagvlak steeds hoger komt te liggen. Voor een volwaardig en duurzaam buurt- of wijkwinkelcentrum, met ruim dagelijks aanbod met bijvoorbeeld minimaal twee supermarkten, zijn op de lange termijn minimaal 10.000-15.000 inwoners nodig. Hierbij moet natuurlijk ook rekening worden gehouden met omliggend aanbod. In de directe omgeving van de Binckhorst is dit op relatief korte afstand aanwezig aan de Neherkade, Lorentzplein, Oud-Rijswijk en het Koningin. Julianaplein in Voorburg. Voor ruim niet-dagelijks aanbod zijn de binnenstad en de Megastores binnen handbereik. In dit krachtenveld is het toevoegen van een regulier buurt- of wijkwinkelcentrum dan ook geen optie. Dat hoeft ook niet, beter nog, de Binckhorst verdient geen traditionele aanpak. De omgeving heeft een gevarieerd karakter, met bedrijvigheid, start-ups, incubators en in de nabije toekomst een toename van stedelijk

¹³ De gemeente onderscheidt ook thematische gebieden, waar PDV en/of GDV mogelijk is. In de Binckhorst is wel PDV maar geen GDV mogelijk.

wonen. Een gebied met een ruw randje waar ambacht, creativiteit, innovatie en experiment hand in hand gaan.

Vanuit deze invalshoek ziet de gemeente Den Haag daarom vooral kansen voor kleinschalige detailhandel. Niet alleen zelfstandig, maar vaak gebonden aan productie, horeca en vrijetijdsfuncties. Het gaat daarbij om kleinschalige detailhandel, zoals een bakker die naast zijn stedelijk productieruimte ook brood wil verkopen, of de brouwerij die het eigen gebrouwen bier wil verkopen in combinatie met horeca. De mogelijkheden en variaties zijn bijna oneindig, maar voorop staat kleinschaligheid, creativiteit en innovatie, maar vooral de klant die hier een unieke en andere ervaring kan beleven.

Het beoogde programma in het Omgevingsplan moet dit mogelijk maken door in de Binckhorst in totaal 2.000 – 3.500 m² wvo te reserveren voor deze potentiële ontwikkelingen. Om de kleinschaligheid te borgen, gaan we uit van maximale unitmaten van 300 m² wvo.

Bron: Gemeente Den Haag

Trends & ontwikkelingen

De retailsector bevindt zich in de volwassenheidsfase. De technologische ontwikkelingen zorgen echter voor een nieuwe disruptieve levensfase. Een groot aantal (traditionele) retailers bevindt zich in een dalende tendens. Veel winkelgebieden hebben hierdoor te maken met leegstand. Een drietal bewegingen zal moeten worden ingezet of versneld¹⁴:

- Van 'centraal' naar 'lokaal' ('one size offer fits all' kan niet meer);
- Van 'kanalen' naar 'grenzeloos' (grenzen vervagen en kanalen bestaan niet meer);
- Van 'massa aanbod' naar 'maatwerk' (producten die overal te koop zijn volstaan niet meer).

Kennis over de klant, zijn koopgedrag en smaakvoorkeuren is daarom cruciaal, evenals de vaardigheid om deze kennis ('big data') om te zetten in nieuwe, relevante, op maat gesneden proposities ('smart data').

Kleinschalige detailhandel

Schaalvergroting is een dominante trend in de detailhandel. Echter, schaalverkleining lijkt een belangrijke tegentrend te vormen, passend binnen de hiervoor geformuleerde hoofdtrends. Kleinschalige detailhandel kan zijn:

- Zelfstandig, veelal specifiek geënt op bepaalde doelgroepen als buurtpotentieel en traffic.
- Gebonden aan productie, horeca en vrijetijdsfuncties. Denk hierbij aan combinaties van:
 - Sport en detailhandel, verkoop en 'try & buy' van sportartikelen bij sportvoorzieningen.
 - Hotel, restaurant, productie (stadslandbouw) en verkoop rondom een thema als healthy city;
 - Groothandel, productie en verkoop. Steeds vaker verkopen productiebedrijven de producten, die zij voorheen alleen leverden aan tussenhandel en winkels, ook rechtstreeks aan consumenten. Denk aan een bakkerij waar een klein deel is ingericht als winkel, een bierbouwer die ook zijn bieren verkoopt in de brouwerij

¹⁴ Rabobank Cijfers & Trends Een visie op branches in het Nederlandse bedrijfsleven. 40e jaargang editie 2016/2017

of een meubelmaker waar je een aantal voorgeselecteerde meubels direct kunt kopen.

- Horeca en detailhandel.

Referentie ondergeschikte detailhandel: Piet Heijn Eek Eindhoven

De winkel van Piet Hein Eek, wereldberoemd meubelontwerper, is te vinden in een pand van 10.000 vierkante meter op Strijp-R in Eindhoven. In dit pand zijn verschillende activiteiten onder één dak samengevoegd. De werkplaatsen zitten in dit pand, met daaromheen de kantoren, showroom, winkel, galerie, het restaurant, de opslag en de verhuurde ateliers. Piet Hein Eek maakt unieke producten van waardeloos materiaal, namelijk afval materiaal uit de industrie en de natuur.



Bron: website Piet Heijn Eek en Youropi

Markttechnische haalbaarheid en locatiekwaliteiten

Dergelijke mengvormen zijn vernieuwend, appelleren aan de behoefte van de hedendaagse consument en ondernemer. Ze zijn veelal niet geschikt of inpasbaar binnen bestaande winkelgebieden, maar juist wel in gemengde woon-werkmilieus als de Binckhorst. (Zelfstandige) kleinschalige detailhandel fungeert als cement tussen andere functies in het gebied en zorgt ook voor sociale cohesie, faciliteert lokaal ondernemerschap en verbetert de afzetkansen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

In onderstaande tabel is het winkelaanbod in Den Haag opgesplitst naar kleinschalig (< 300 m² wvo per unit) en meer grootschalig (> 300 m² wvo per unit). Ongeveer 35% van het aanbod is kleinschalig. Voor de dagelijkse sector is deze iets hoger dan de niet-dagelijkse.

Tabel 3 Aanbod winkelvloeroppervlakte (wvo) per 1.000 inwoners in gemeente Den Haag

Winkelomvang	Dagelijks	Niet-Dagelijks	Totaal
< 300 m ² wvo per unit	132	308	440
> 300 m ² wvo per unit	192	543	736
Totaal	325	851	1.176

Bron: gemeente Den Haag, 2016; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van deze kengetallen kan een inschatting worden gemaakt van de behoefte aan kleinschalige detailhandel bij het aantal inwoners in de Binckhorst. Bij 7.500 inwoners is dat zo'n 3.300 m² wvo.

Tabel 4 Kwantitatieve behoefte kleinschalige detailhandel (< 300 m² wvo) bij aantal inwoners op basis van gemiddelde Den Haag

Sector	Bij 1.000 inwoners	Bij 5.000 inwoners	Bij 7.500 inwoners
Dagelijks	130	660	990
Niet-dagelijks	310	1.540	2.300
Totaal	440	2.200	3.300

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Naast deze meer generieke behoefte is er een afgeleide behoefte vanuit andere functies die in de Binckhorst landen: productie, horeca en vrijetijdsfuncties. Deze behoefte is op voorhand lastig vast te stellen, maar schatten we in op 500-1.500 m² wvo. Het totaal komt daarmee op **3.800 – 4.800 m² wvo**.

2.3 Hybride (vers)concepten

Hybride concepten ('blurring') waar horeca wordt gecombineerd met detailhandel zien we in verschillende vormen terugkomen en toenemen aan populariteit: duurzame (streek)producten gecombineerd met het gemak van catering, een plek waar horeca, supermarkt en versspecialzaak worden gecombineerd. De consument kan er terecht voor losse ingrediënten of voor een al bereide maaltijd. Bij dergelijke plekken staat 'foodbeleving' centraal. Het zijn plekken die een waardevolle versterking kunnen zijn voor de beleving en het verblijfsklimaat van een winkel- of centrumgebied. Voorbeelden zijn EMTÉ 3.0 in Den Bosch (voorheen Van Heinde, de Foodhallen in Amsterdam en de Markthal in Rotterdam).



Bron: Bureau Stedelijke Planning

Trends, ontwikkelingen en gemeentelijk beleid

Hybride (vers)concepten worden gestuwd door trends en ontwikkelingen in de samenleving, technologische veranderingen en omzetonwikkelingen in de detailhandel¹⁵:

- De nieuwste generatie (stedelijke) consumenten denkt niet in termen van (de traditionele) aankoopkanalen, maar denkt en handelt vanuit de behoeften die ze op dat moment en op die specifieke plek hebben.
- (Mobiel) internet maakt een veel grotere markttransparantie mogelijk voor het standaard (houdbare) assortiment, waardoor onderscheid in herkomst, vers, ambachtelijkheid, smaak en service aan belang toeneemt. Nieuwe food-aanbieders weten dat ze alleen met goed eten (in termen van kwaliteit of gemak) tegen een eerlijke prijs een plek op de zeer competitieve voedingsmarkt kunnen verwerven.
- Het is bekend dat de omzetten en marges in de reguliere foodretail al enige jaren fors onder druk staan, zeker in vergelijking met de decennia ervoor. Dat noopt aanbieders tot het maken van keuzes die omzet en marges positief beïnvloeden. Vers(bereide) producten en maaltijdoplossingen zijn dat bij uitstek.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Den Haag geeft aan dat er dynamiek ontstaat door nieuw ondernemerschap: veel vernieuwende winkel- en horecaconcepten worden gestart en uitgebouwd, waarbij de grenzen tussen winkel en horeca (mengfuncties) en tussen food en non-food steeds meer vervagen. Hoe zij hier op in (gaan) spelen geven zij in de notitie¹⁶ nog niet aan.

Markttechnische haalbaarheid en locatiekwaliteiten

Hybride concepten kunnen op verschillende manieren vorm krijgen. Detailhandel kan worden gecombineerd met horeca, maar ook met cultuur, dienstverlening of zelfs een combinatie van deze vier vormen. Een hybride concept kan worden ingevuld door één aanbieder, maar ook door verschillende aanbieders. In dat laatste geval is er iemand nodig die alles bij elkaar brengt. Een conceptstore waar verschillende soorten aanbieders een 'klein' winkeltje kunnen huren biedt een betaalbaar platform voor

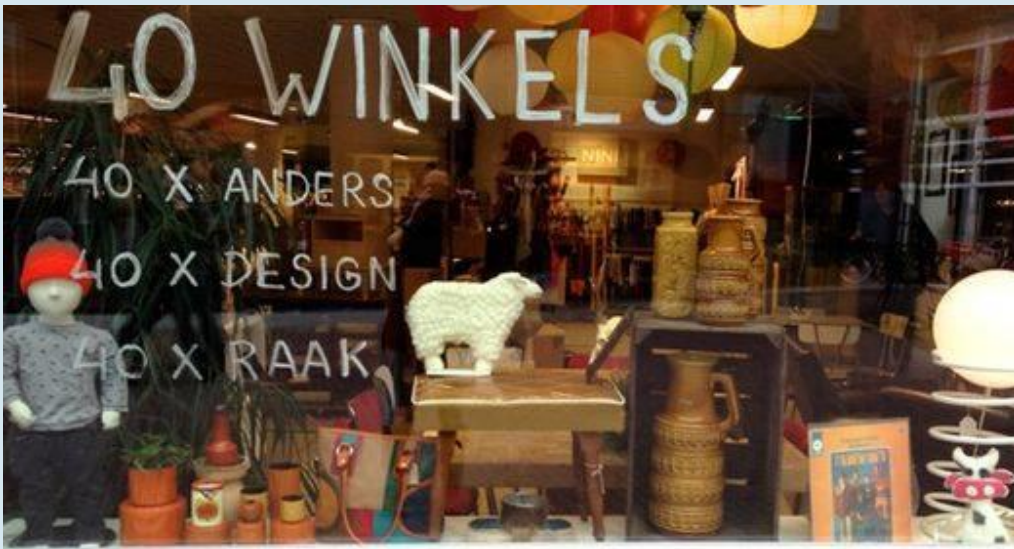
¹⁵ Bureau Stedelijke Planning & Lexence (2015) Blurring, over vervagende grenzen in de food retail en de beperkingen in de ruimtelijke ordening

¹⁶ Gemeente Den Haag (2011) Den Haag Winkelstad 2015-2025

ondernemers uit de stad. Anders dan in onderstaande referentie, die in de binnenstad van Haarlem is gevestigd, is de Binckhorst meer een locatie voor grote en bijzondere producten in de woonsfeer (niet-reguliere detailhandel). Denk hierbij bijvoorbeeld aan bijzondere tafels, stoelen, kasten, en dergelijk van kunstenaars/ondernemers uit Den Haag.

Referentie: Raaks Halle Haarlem

De conceptstore Raaks Halle (1.200 m²) biedt een breed assortiment aan en bestaat uit productgroepen die niet direct aan elkaar verbonden zijn. Het assortiment van de gehele winkel wordt samengesteld door de 30-40 deelnemende ondernemers. Elke ondernemer heeft een eigen winkeltje, van (kinder)kleding tot meubels, LP-platen, stripboeken, en fair trade-producten. De winkel heeft ook een koffiehoeke en in de kelder is een kunstgalerie gevestigd. Elke zondag proberen ze evenementen te organiseren, zoals workshops, lezingen, demonstraties, livemuziek etc. Elke ondernemer dient een dag per week aanwezig te zijn en de producten worden bij een centrale kassa afgerekend.



Locatiekwaliteiten Binckhorst voor hybride (vers)concepten

- Een versconcept heeft een relatief groot bereik dat de Binckhorst overstijgt. Dat is ook nodig, omdat de Binckhorst in beginsel onvoldoende direct potentieel heeft om een eigen concept te dragen. Een dergelijk concept ontbreekt nog in Den Haag en vormt een welkome aanvulling. De Binckhorst is een optie.
- Aanbieders van versconcepten zoeken bijzondere panden en locaties met een sterke aantrekkingskracht, maar wel met aantrekkelijke huurprijzen. Dat is vaak oudbouw met een 'rauw' industrieel randje of aansprekende cultuurhistorische locaties.
- De Binckhorst heeft diverse van deze type panden en locaties die een scala aan mogelijkheden bieden. De combinatie met horeca en terrassen (aan het water) maken het concept extra bijzonder, waardoor het samen in staat is ook mensen van buiten de Binckhorst te trekken.
- Het is daarom een aantrekkelijk optie om een dergelijk concept te faciliteren, te meer omdat reguliere (winkel)gebieden deze specifieke kenmerken (vaak) niet hebben.

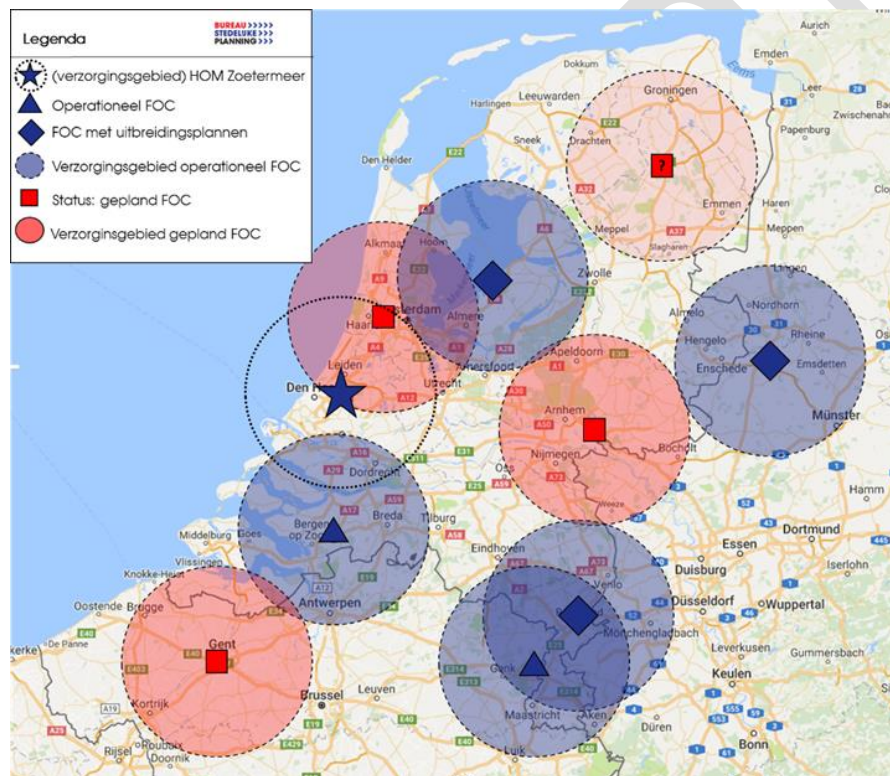
2.4 Outlet

In een outlet verkopen merkfabrikanten producten uit vorige seizoenen (> drie maanden oud), producten met productiefoutjes en overtollige voorraden direct aan de consumenten. De verkoop vindt plaats tegen gereduceerde prijzen en liggen minimaal 25% lager dan in de reguliere detailhandelskanalen. Bekendste outletcentra in Nederland zijn de Factory Outlet Centers waar verschillende merken voornamelijk (sport)kleding verkopen. Andere voorbeelden zijn de outlet stores gericht op één merk zoals de Nike Factory Store in Amsterdam-Osdorp en winkels in de woonbranche die zichzelf profileren als outlet door lage prijzen te hanteren.

Trends, ontwikkelingen en gemeentelijk beleid

- De drie bestaande Factory Outlet Centers in Nederland groeien nog steeds in oppervlakte, waardoor hun reikwijdte groot is.
- Daarnaast zijn er verschillende initiatieven in alle delen van Nederland.

Figuur 3 FOC's in Nederland en omgeving





Bron: Rosada en De Jong Reclame

De gemeente zet in haar detailhandelsbeleid voor de binnenstad in op een hoogwaardig, internationaal winkelmilieu. Het centrum is het stadsdeel met de meeste ontwikkelingsmogelijkheden, vooral op het gebied van Mode & Luxe. Het toevoegen van Mode & Luxe buiten de binnenstad draagt niet bij aan de visie van de gemeente om de Beste Winkelstad te zijn en te blijven, maar ondermijnt deze visie eerder.

Markttechnische haalbaarheid en locatiekwaliteiten

- Nederland heeft momenteel drie operationele FOC's (zie figuur 5). Dichtstbijzijnde alternatief voor inwoners van Den Haag is Rosada in Roosendaal (reistijd van circa een uur). Daarnaast zijn er diverse plannen in het land om een FOC te openen.
- Belangrijkste initiatief in de regio Den Haag is de functieverandering van Woonhart Zoetermeer. Dit winkelgebied is nu circa 23.000 m² groot en er zijn (vergevoerde) plannen om het winkelgebied te herstructureren, uit te breiden (+7.000 m²) en er een FOC van te maken. De Holland Outlet Mall zou eind 2019 open moeten gaan en voor die tijd moet het bestemmingsplan nog worden aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken.¹⁷
- Om een FOC te kunnen realiseren zoals bijvoorbeeld in Lelystad, moet een deel van de gebouwen worden herontwikkeld, wat ten koste gaat van het bestaande en toekomstige aanbod bedrijven, woningen en andere winkels.
- Voor een outletcentrum zien we door de verschillende bestaande aanbieders in Nederland en de locatiekwaliteiten van de Binckhorst geen mogelijkheden.

2.5 Themacentrum

In een themacentrum is een aantal winkels gevestigd rond een bepaald thema, bijvoorbeeld kamperen (outdoor), wonen of sport en soms ook in combinatie. Winkels kunnen samen in een pand gevestigd zijn (als overdekt winkelcentrum) of het betreft een aantal winkels die vlak bij elkaar gevestigd zijn in een straat. Voorbeelden in Den Haag zijn de Megastores (clustering woonwinkels met aanvullend grootschalig aanbod), The Globe, met onder andere een grote winkel van Bever, bij Holland spoor en de winkels die artikelen voor watersport verkopen in de Haven van Scheveningen.

¹⁷ <http://www.ad.nl/ad/nl/1012/Nederland/article/detail/4218949/2016/01/05/Nieuw-outletcenter-gaat-eind-2019-open.dhtml>

Voorbeelden: Themacentrum Bever Den Haag en Megastores Den Haag



Bron: Bever & Smit Westerman Ingenieursbureau

Trends, ontwikkelingen en gemeentelijk beleid

- Woonboulevards hebben het zwaar: het aanbod is groot en de concurrentie daardoor groot. Woonwinkels weten pas sinds de tweede helft van 2014 een positieve omzetontwikkeling laten zien: daarvoor was die ontwikkeling zes jaar negatief.
- Het thema sport wordt steeds vaker in een grote winkel op een goed bereikbare locatie vervat. Grote naam is Decathlon die voor een grote hoeveelheid sporten zowel kleding, schoenen, materialen en accessoires verkoopt. De keten heeft momenteel zes vestigingen, opent er dit jaar twee en heeft nog voor twee locaties concrete plannen. Aan de andere kant opent Decathlon ook stadswinkels: voorbeeld is de winkel die in de kelder van het voormalige V&D pand in de Haagse Binnenstad geopend wordt.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Den Haag ziet thematische winkelgebieden als 'specifieke locaties die zijn aangewezen voor perifere winkels (m.n. bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels) en grootschalige detailhandel (GDV)'.¹⁸ De gemeente heeft aangegeven dat GDV is uitgesloten op de Binckhorst.

Markttechnische haalbaarheid en locatiekwaliteiten

- Winkels in een themacentrum worden doelgericht bezocht en combinatiebezoek tussen winkels wordt alleen gedaan als het aanbod van de winkels uitwisselbaar is.
- De Megastores vervullen in Den Haag al de functie van winkelcentrum voor het thema wonen. The Globe doet dat voor het thema (outdoor) sport en de haven van Scheveningen voor het thema watersport.
- Ook wil Decathlon graag een nieuwe winkel openen in Forepark en vervult daarmee een rol in het thema sport.
- Concluderend kunnen we stellen dat er weinig ruimte overblijft voor een algemeen themacentrum dat echt iets toe kan voegen aan het aanbod in Den Haag. Mogelijkheden zijn er misschien in nichemarkten. Een winkel met een specifiek aanbod die veel ruimte vraagt kan goed passen op de Binckhorst.

Locatiekwaliteiten Binckhorst voor themacentrum

- De Binckhorst is een goed bereikbare locatie midden in het stedelijk gebied.

¹⁸ Den Haag (2015) Actieprogramma Den Haag Winkelstad 2015-2028

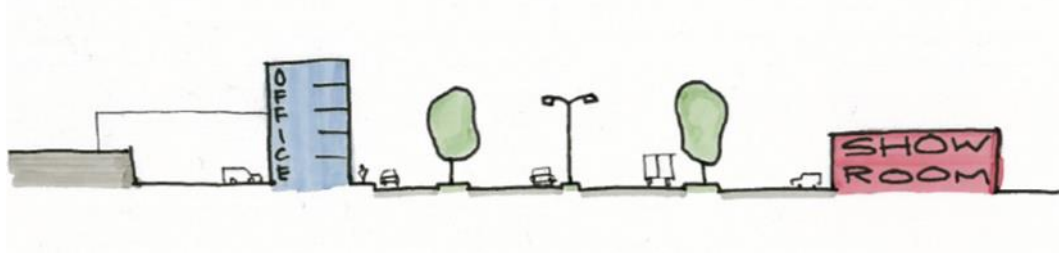
- De Binckhorstlaan fungeert als etalage voor winkels waar ze zichzelf kunnen presenteren

2.6 Specificatie mogelijkheden niet-reguliere detailhandel

Perifere detailhandel (PDV)

De markmogelijkheden voor PDV in dit marktonderzoek zijn vastgesteld op basis van fair share in de totale uitbreidingsruimte van Den Haag. In het geval dat gekozen wordt voor het opwaarderen van de Binckhorst tot PDV-locatie (cluster) is het redelijk een groter aandeel van de uitbreidingsruimte van Den Haag toe te wijzen aan de Binckhorst. Dit vraagt om heldere beleidskeuzes (wat mag wel en wat mag niet). Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de Megastore. De Binckhorst dient daarvoor duidelijk afwijkend gepositioneerd te worden van de Megastores. De vergelijking met Woonmall Alexandrium en Capelle XL gaat op. De keuze voor de Binckhorst als nieuw cluster voor niet-reguliere detailhandel impliceert ook dat terughoudend wordt omgegaan met PDV-ontwikkelingen buiten de hoofdwinkelstructuur.

Voorbeeld van etalagefuncties langs de Binckhorstlaan



Tabel 5 Mogelijkheden perifere detailhandel (PDV)

	M ² wvo	Opmerkingen
PDV	5.000 – 10.000	Op basis van fair share is er een uitbreidingsruimte van circa 3.250 m ² wvo. Meer is alleen mogelijk indien de Binckhorst wordt aangewezen als een van de PDV-concentratiegebieden.

Kleinschalige detailhandel (< 300 m² wvo)

(Zelfstandige) kleinschalige detailhandel fungeert als cement tussen andere functies in het gebied en zorgt ook voor sociale cohesie, faciliteert lokaal ondernemerschap en verbetert de afzetkansen.

Mengvormen van productie, horeca en vrije tijdsvoorzieningen zijn vernieuwend, appelleren aan de behoefte van de hedendaagse consument en ondernemer. Ze zijn veelal niet geschikt of inpasbaar binnen bestaande winkelgebieden, maar juist wel in gemengde woon-werkmilieus als de Binckhorst.

De kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige detailhandel hangen sterk samen met a) de aanwas van het aantal inwoners en b) de specifieke behoefte vanuit (nieuwe) productiebedrijven, horeca en vrije tijd.

Tabel 6 Mogelijkheden kleinschalige detailhandel

	M ² wvo	Opmerkingen
Kleinschalige detailhandel	3.800 – 4.800	Een afgeleide behoefte van zelfstandige detailhandel van circa 3.300 m ² wvo uitgaande van 7.500 inwoners in de Binckhorst + specifieke behoefte vanuit (nieuwe) productiebedrijven, horeca en vrije tijd van 500-1.500 m ² wvo.

Overig: hybride versconcepten en tijdelijke invulling

Het toevoegen van overige vormen van niet-reguliere detailhandel, zoals hybride (vers)concepten of tijdelijk invulling is een optie. Een dergelijk concept ontbreekt nog in Den Haag en vormt een welkome aanvulling. Hybride (vers)concepten zijn vooral van waarde voor het gebied en de stad als het een verrassend, bijzonder en/of vernieuwend concept betreft, op een bijzondere locatie. De Binckhorst leent zich hier voor. Door het totale metrage van (vers)concepten te maximeren op 1.500 m² wordt voorkomen dat grote spelers bijvoorbeeld een foodmarkt openen.

Tabel 7 Mogelijkheden overige niet-reguliere detailhandel

	M ² wvo	Opmerkingen
Hybride (vers)concepten	1.000 - 1.500	Concepten waar horeca wordt gecombineerd met detailhandel ('blurring'). Detailhandel kan zowel food als non-food betreffen.

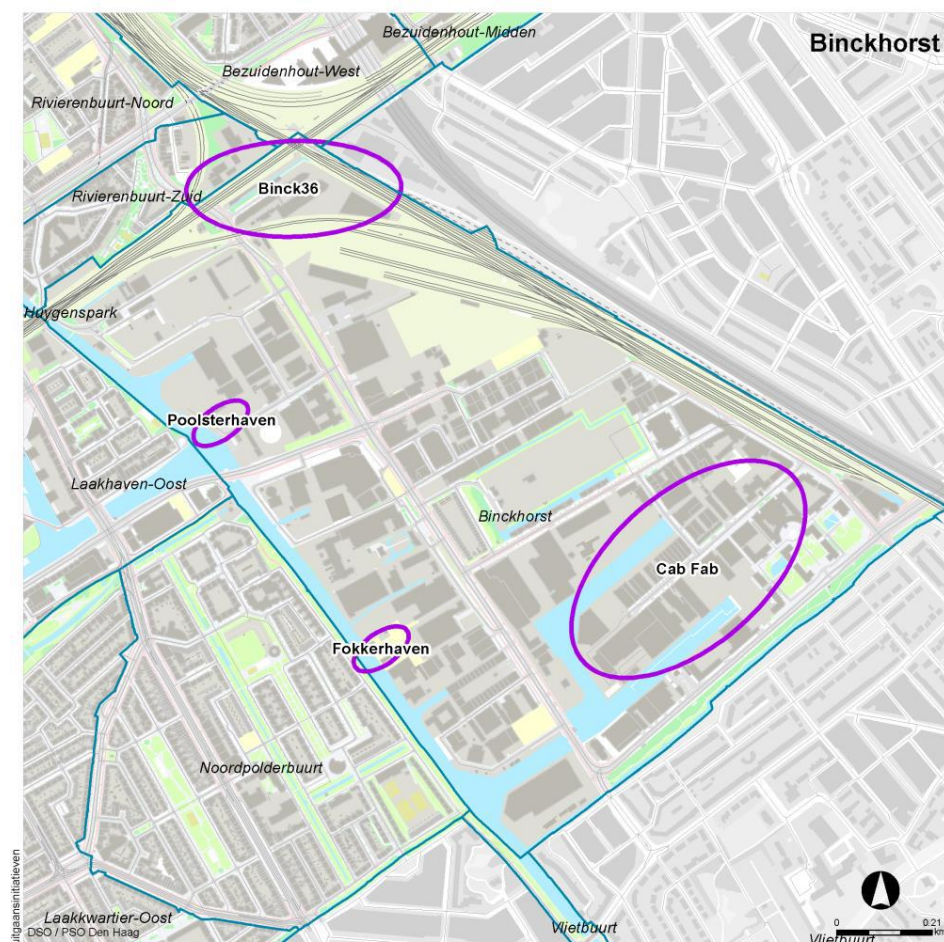
3 Marktonderzoek horeca Binckhorst

Naast niet-reguliere detailhandel zijn ook de marktmogelijkheden voor horeca in de Binckhorst geanalyseerd. We onderscheiden drie typen horeca¹⁹:

- Restaurantsector, zoals (café-)restaurant en bistro
- Drankensector, zoals een café, coffee corner en kiosk
- Fastservicesector, bijvoorbeeld cafetaria, lunchroom en fastservicerestaurant

In het uitwerkingsplan bij het nieuwe horecabeleid van de gemeente Den Haag is de Binckhorst opgenomen en staat het volgende: *‘[...] Avontuurlijke horeconcepten op bijzondere locaties versterken de dynamische en creatieve sfeer in de Binckhorst. Gebieden rondom de Caballero Fabriek, Binck36, het KPN-gebied en de drie havens worden hiervoor als een geschikte omgeving aangemerkt. Vanzelfsprekend worden initiatieven voor horeca op deze plekken getoetst op hun specifieke meerwaarde voor dit gebied. Dit blijft altijd maatwerk. Omdat de kracht van het gebied nu juist zit in de variatie aan verschillende functies, is het niet de bedoeling om van de Binckhorst een nieuwe horecaconcentratie te maken.’*

Figuur 4 Voorkeursgebieden horeca Binckhorst



Bron: gemeente Den Haag, Uitwerkingsplan horeca 2016-2019

¹⁹ Indeling Horeca DNA, Voor de volledige verdeling zie bijlage 1

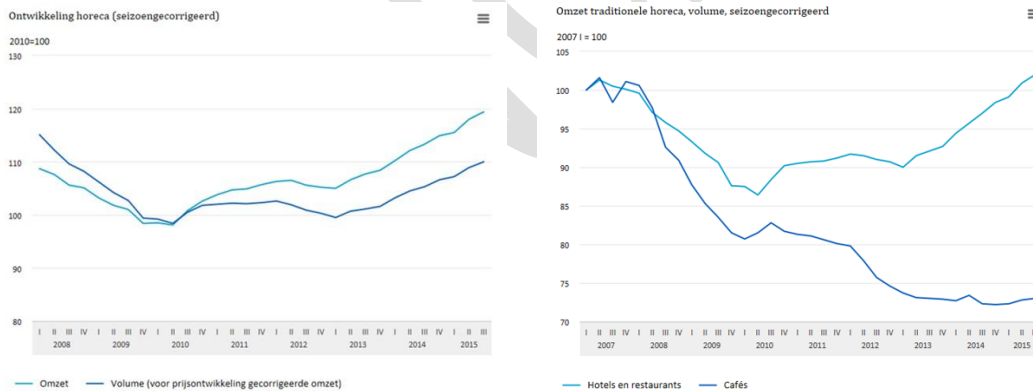
In dit hoofdstuk komen aan bod:

- Trends en ontwikkelingen (paragraaf 3.1)
- Ontwikkelingen in het aanbod (paragraaf 3.2)
- De vraag c.q. behoefte naar horeca (paragraaf 3.3)
- De confrontatie en marktkansen (paragraaf 3.4)

3.1 Trends en ontwikkelingen in de horeca

- Toenemende branchevervaging- en verving: door opkomst van nieuwe ‘horeca’-aanbieders zoals warenhuizen, supermarkten en sportaccommodaties.
- De totale omzet in de horeca is de afgelopen twee jaar onafgebroken gestegen. Hierbij bestaat wel een onderscheid tussen hotel en restaurants (die beide groeien) en cafés, die pas sinds het begin van 2015 weer licht groeien. In 2015 is 5,7% meer omgezet dan een jaar eerder.
- Restaurants hebben in 2015 de grootste groei doorgemaakt: zij zetten 7,3% meer om. De hotels hebben 6,1% meer omgezet. Ook café zijn met 2,9% weer iets gegroeid: maar dat kwam vooral door de prijsstijging van 2%.
- De Rabobank verwacht voor 2016 gemiddeld 2,5% groei, veroorzaakt door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkelijke zakelijke vraag en meer inkomend toerisme. De sterke groeicijfers moeten wel genuanceerd worden. De concurrentie is moordend; niet alleen in de sector zelf groeit het aanbod jaar op jaar. Ook vanuit branchevreemde aanbieders, zoals de foodretail, AirBnB en thuisbezorgformules.

Omzet horeca totaal en naar sector



Bron: CBS, 2015

3.2 Krachtenveld: (ontwikkelingen) aanbod vraag

Op dit moment zijn er zes zelfstandige horecavestingen op de Binckhorst. Het aanbod varieert van bekende fastservice formules tot local heroes en van een cafetaria tot een cultuurpodium.

Tabel 8 Horeca aanbod in de Binckhorst

Naam	Type	Adres	Opmerkingen
Mama Kelly	Restaurant	Saturnusstraat 100	In het Ketelhuis van voormalige Caballero fabriek (lunch en diner)

Naam	Type	Adres	Opmerkingen
Capriole	Restaurant	Fokkerkade 18	
De KOMPAAN Beer Bar	Café	Saturnusstraat 55	Biedt ook slow cook BBQ gerechten aan
PIP	Cultuurpodium	Binckhorst 36	
McDonald's	Fastservice-restaurant	Binckhorstlaan 121	
Subway	Lunchroom	Maanweg 278	

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Figuur 5 Aanbod horeca Binckhorst



Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Naast de genoemde horecabedrijven zijn er ook vier horecagerelateerde bedrijven. Dat zijn twee snackbars in kioskvorm en een ondersteunende coffeecorner.

Tabel 9 Kleinschalig horeca aanbod (<50 m²) in de Binckhorst

Naam	Type	Adres	Opmerkingen
De Trekvliet	Cafetaria	Trekvlietplein 30	Kiosk snackbar
Marc's Snackbar	Cafetaria		Kiosk snackbar
Espressobar	Coffeecorner	Regulusweg 5	Ondersteunende horeca
De Maan	Cafetaria	Maanweg 23	Snackbar

Referentie: Strijp-S Eindhoven

Strijp-S in Eindhoven ondergaat sinds 2004 een transformatie van bedrijventerrein van Phillips naar een gemengd woon-werkterrein met diverse voorzieningen. In 2012 zijn de eerste mensen er komen wonen en op 1 januari 2015 woonden er 689 mensen. Ook het aantal werkzame personen is sterk toegenomen van 220 in 2010 tot 1.500 in 2014. Het betreft voornamelijk kleine bedrijven.

Het horeca-aanbod is in vergelijking met de Binckhorst hoogwaardiger. Het aanbod op de Binckhorst wordt gedomineerd door fastservice, met name cafetaria's. Het aanbod in Strijp-S bestaat naast fastservice (coffeecorner, lunchroom ,ijssalon) uit meer restaurants, waarvan sommige een bijzonder aanbod bieden en/of in een bijzondere ambiance gegeten kan worden. De horecavestigingen hebben daarmee een grotere reikwijdte dan Strijp-S alleen.



Bron: Radio Royaal

3.3 Vraag c.q. behoefte horeca

De vraag naar horeca in de Binckhorst kan worden uitgesplitst naar twee doelgroepen:

1. Direct potentieel (inwoners en werkzame personen)
2. Overig (traffic, doelbestemming, afgeleide van andere functies)

Ad 1. Direct potentieel (inwoners en werkzame personen)

Het direct potentieel in de Binckhorst bestaat uit inwoners en werkzame personen in het gebied.

Inwoners

In de Binckhorst wonen nu nauwelijks mensen. In de Gebiedsaanpak is ingezet op transformatie naar onder andere wonen. Uit het behoefteonderzoek voor wonen is gebleken dat er in ieder geval ruimte geboden kan worden voor 5.000 woningen (vermoedelijk 7.5000 inwoners op basis van 1,5 persoon per huishouden; gelijk aan de huidige huishoudensgrootte in de Binckhorst). Toekomstige demografische en economische ontwikkelingen zullen bepalen hoeveel woningen en andere functies er uiteindelijk wenselijk en mogelijk zijn.

Voor een indicatie van de mogelijkheden voor horeca in de Binckhorst is gebruik gemaakt van de gemiddelde horecadichtheid in Den Haag, die 33 horecazaken per 10.000 inwoners bedraagt. Omdat een deel van de horeca in Den Haag ook een functie heeft voor toeristen, is in de tweede kolom de horecadichtheid berekend exclusief toeristische bestedingen (die op een kwart van de totale bestedingen in de horeca zijn geschat). Uit tabel 9 blijkt dat Den Haag een bovengemiddeld aanbod horeca heeft ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.

In Den Haag is er **op elke 400 inwoners één horecazaak** (exclusief toerisme). In tabel 9 is de horecadichtheid naar sector per 10.000 inwoners voor Den Haag en Nederland opgenomen. De horeca in Den Haag heeft ook een functie voor werknemers en bezoekers.

Tabel 10 Horecadichtheid per 10.000 inwoners

Sector	Den Haag	Den Haag excl. toerisme	Nederland
Dranken	13,5	10,1	9,9
Fastservice	9,8	7,4	6,8
Restaurant	9,7	7,3	6,6
Totaal	33,0	24,8	23,3

Bron: Horeca DNA, 2016

Op basis van het gemiddelde van Den Haag (exclusief toerisme) kunnen indicatieve uitspraken gedaan worden over de kwantitatieve behoefte (aantal vestigingen) in de Binckhorst. Wanneer de volledige 5.000 woningen gerealiseerd worden en de gemiddelde huishoudensgrootte op de huidige 1.5 personen blijft liggen, heeft de Binckhorst in de toekomst 7.500 inwoners. In dat geval is er ruimte voor bijna 18 (extra) horecagelegenheden (zie tabel 10).

Tabel 11 Extra vraag bij aantal inwoners op basis van gemiddelde Den Haag (excl. toerisme)

Sector	Bij 1.000 inwoners	Bij 5.000 inwoners	Bij 7.500 inwoners
Dranken	1,0	5,1	7,6
Fastservice	0,7	3,7	5,1
Restaurant	0,7	3,7	5,0
Totaal	2,4	12,5	17,7

Bron: Horeca DNA, 2016

Op basis van de verwachte doelgroep (kleine, jonge huishoudens) in de Binckhorst en de bijbehorende gemiddelde horecabesteding per inwoner kan een hogere horecadekking dan verwacht worden dan op basis van het gemiddelde van Den Haag.²⁰ Echter, toekomstige bewoners kunnen ook gebruik maken van het huidige aanbod horeca, dat nu functioneert op basis van werkzame personen in de buurt en doelbezoekers. Dit tempert dus de extra vraag.

²⁰ Van Spronsen & Partners (2015) concept update horeca-onderzoek Den Haag marktstudie

Naast vraag van inwoners is er ook vraag vanuit werkenden, passanten en bezoekers, maar kunnen concepten ook hun eigen vraag aanboren (en worden een doelbestemming).

Werkzame personen

- Op de Binckhorst werken nu bijna 10.900 personen. Ook het aantal werkzame personen is afhankelijk van de transformatie die het bedrijventerrein ondergaat. De visie is dat de Binckhorst in de toekomst schone bedrijven huisvest voornamelijk actief in de creatieve sector (gebiedsaanpak, 2011).
- Net als bij inwoners verschilt ook het horecabezoek en de bestedingen in de horeca (sterk) per type werknemer. Uit het onderliggende onderzoek²¹ voor het horecabeleid van de gemeente blijkt dat 'creatief werkenden' en bovenal expats meer dan gemiddeld te besteden in de horeca. Niet alleen het type werkzame persoon is van invloed op het horecabezoek, ook de grootte van een bedrijf en het type bedrijf zorgt voor verschillen in het horecagebruik. Grote bedrijven hebben vaker een eigen kantine of bedrijfsrestaurant, waar het personeel veel gebruik van maakt. Werknemers van kleine bedrijven consumeren meer buitenshuis.
- We hebben geen reden aan te nemen dat het (huidig en toekomstig) profiel van werknemers in de Binckhorst wezenlijk afwijkt van het Haags gemiddelde. Derhalve is de gepresenteerde horecadedkking ook voor de Binckhorst maatgevend.

Ad 2 Overig (traffic, doelbestemming, afgeleide van andere functies)

- De Binckhorst vervult op twee manieren een **belangrijke functie voor passantenstromen**: door middel van de Rotterdamsebaan/Binckhorstlaan. De Rotterdamsebaan verbetert de bereikbaarheid voor de delen van de Binckhorst ten noorden van de Mercuriusweg (Spoorboogzone en omgeving Plutostraat). Voor het gebied in de Binckhorst ten zuiden van de Mercuriusweg is de Rotterdamsebaan maar in beperkte mate een alternatief voor het gebruik van de A12/Utrechtsebaan.²² Doordat een groot deel van de Rotterdamsebaan ondertunneld is verwachten we met uitzondering voor de McDonald's geen extra trafficfunctie.
- **Sommige (bijzondere) horecaconcepten zijn in staat om voor een groot deel hun eigen vraag te genereren.** Momenteel zijn McDonald's, Mama Kelly en De KOMPAAN Beer Bar daar goede voorbeelden van. De locatie- en pandkwaliteiten van de Binckhorst maken de locatie aantrekkelijk voor bijzondere horecaconcepten.
- De gemeente Den Haag heeft een beperkte functielijst opgesteld als het gaat om leisurevoorzieningen voor de Binckhorst: kartcentrum, lasergame, fitness (lokaal), sauna (lokaal), indoor speelparadijs, skate- en skeelercentrum en indoor klimcentrum. Aan deze functies wordt in veel gevallen een vorm van horeca gekoppeld, denk aan een restaurant voor lunch bij een sauna, een kantine bij een skate- en skeelercentrum en een keuken voor 'patat en pannenkoeken' bij een indoor speelparadijs. Deze horeca is in veel gevallen niet toegankelijk voor personen die geen bezoek brengen aan het leisureconcept. Dit heeft geen gevolgen voor de totale kwantitatieve behoefte.

²¹ Van Spronsen & Partners (2015) concept update horeca-onderzoek Den Haag marktstudie

²² Gemeente Den Haag (2013) MER Rotterdamsebaan - Achtergrondrapport verkeer

3.4 Specificatie marktmogelijkheden horeca

In onderstaand tabel zijn de marktmogelijkheden voor horeca gespecificeerd. De mogelijkheden hangen nauw samen met de (verwachte) groei van het inwoneraantal. Het huidige aanbod van zes horecavestigingen en vier kleinschalige horecavestigingen heeft momenteel alleen een functie voor de werkzame personen en de doelbezoekers. In de toekomst kunnen inwoners ook gebruik maken van deze horeca. We gaan ervan uit dat deze tien bestaande vestigingen de helft (dus vijf) al voorziet in de behoefte van de nieuwe inwoners.

Tabel 12 Uitbreidingsmogelijkheden horeca in aantal vestigingen

	Aantal	Opmerkingen
Direct potentieel	0 - 13	Werkenden in het gebied maken voornamelijk gebruik van de huidige lunchrooms / fastfood; voor hun overige behoefte kunnen ze gebruik maken van de horeca die primair op de inwoners gericht is.
1.000 inwoners	-	Extra vraag a.g.v. inwoneraanwas van 3 minus 5 bestaand die in behoefte voorzien van nieuwe bewoners
5.000 inwoners	8	Extra vraag a.g.v. inwoneraanwas van 13 minus 5 bestaand die in behoefte voorzien van nieuwe bewoners
7.500 inwoners	13	Extra vraag a.g.v. inwoneraanwas van 18 minus 5 bestaand die in behoefte voorzien van nieuwe bewoners
Overig potentieel	1 - 3	
	1-16	

Veel van de huidige horeca is gericht op de werkzame personen in de Binckhorst. In de toekomst zal voornamelijk het aantal inwoners toenemen, waardoor de nieuwe horeca ook een functie zal moeten gaan vervullen voor deze nieuwe groep (naast de werkzame personen). Indicatief is er op basis van 5.000 inwoners en het overige potentieel in de Binckhorst ruimte voor toevoeging van circa **tien nieuwe horecavestigingen**. In totaal betreft dit ongeveer 2.750 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo; op basis van 275 m² bvo per vestiging; bron: HorecaDNA) 1.650 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo; op basis van 165 m² vvo per vestiging; bron: HorecaDNA).

Bij doorgroei richting 7.500 inwoners gaat om zo'n 15 horecavestigingen, 4.125 m² bvo of 2.475 m² vvo.

Naast de kwantitatieve behoefte (aantal vestigingen) zijn ook ruimtelijk-kwalitatieve aspecten van belang. Het volgende is relevant:

- **Locatie.** De Binckhorst leent zich door de gunstige ligging (centraal voor diverse doelgroepen), opzet en diversiteit in deelgebieden en objecten voor avontuurlijke horeaconcepten op bijzondere locaties. Dit past binnen de vigerende beleidslijn. Het is verstandig horeca te concentreren. De vier aangewezen locaties zijn daarvoor geschikt. Deze plaatsen hebben unieke omgevingskwaliteiten (water en industriële

uitstraling), de panden op deze locaties zijn geschikt en beschikbaar en er is al horeca aanwezig waardoor geclusterd kan worden.

- **Segment en concept.** Het huidige aanbod in en nabij de Binckhorst bestaat vooral uit fastservice, voornamelijk cafetaria's. Uitbreiding met andere typen horeca voegt iets nieuws toe en draagt op die manier sterker bij aan de gebiedsontwikkeling. Bijzondere concepten zijn niet bij voorbaat in te delen onder restaurant, dranken of fastservice. Maatgevend is in eerste instantie dan ook niet het type horeca, maar het concept en de beoogde locatie. Bijzondere en verrassende concepten op de door de gemeente beoogde horecalocaties zijn waardevolle aanvullingen op het bestaande aanbod. Zogenaamde 'dagronde horeca' het meest wenselijk. Ruime openingstijden (indicatief van 10 uur 's morgens tot 10 uur 's avonds) zorgen ervoor dat alle doelgroepen optimaal bediend kunnen worden. Met het aanbieden van zowel lunch, borrel als diner (zowel een snelle hap als een uitgebreid diner) worden niet alleen de inwoners aangesproken, maar ook werknemers en bezoekers van de Binckhorst.

N.B.: Om (te grote) eenvormigheid te voorkomen en variëteit te waarborgen is het mogelijk:

- een onderscheid te maken naar horecacategorie;
- initiatieven nadrukkelijk(er) op ruimtelijke relevante aspecten als geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, leegstand, parkeren en verkeer te beoordelen en;
- aanvragen te wegen op onderscheidende aspecten, als type horeca, concept en locatie (mits vastgelegd in beleid en het om ruimtelijk relevante criteria gaat).

Bijlage 1: Typering aanbod Nederlandse horeca (Horeca DNA)

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector
- Hotelsector.

Verder wordt ook de partycatering als een afzonderlijke groep tot de horeca gerekend. Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

- Café/bar
- Discotheek
- Coffeecorner (ook tearoom, koffiehuis, coffeeshop)
- Kiosk
- Horeca bij recreatiebedrijf
- Horeca bij sportaccommodatie
- Strandbedrijf
- Ontmoetingscentrum
- Zalen-/partycentrum (ook congrescentrum zonder logies)

Fastservicesector

- IJssalon
- Cafeteria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (hieronder vallen ook de crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezinnen.)

Restaurantsector

- Bistro (ook petit-restaurant, pizzeria)
- Restaurant
- Café-restaurant
- Wegrestaurant

Hotelsector

- Hotel-garni
- Hotel-café
- Hotel-restaurant
- Hotel-café-restaurant
- Pension (ook bed & breakfast)

Bijlage 2: Aanbod winkels Binckhorst

Tabel 13 aanbod Binckhorst

hoofdbranche	branche	naam	adres	m ² wvo	PDV ?
Sport & Spel	Sport Speciaalzaak	Sickboards	Maanweg 24	35	Nee
Doe-Het-Zelf	Bouwmarkt	Karwei	Binckhorstlaan 176	2.761	Ja
Doe-Het-Zelf	Sanitairmaterialen	Sani-Dump	Wegastraat 25	645	Ja
Doe-Het-Zelf	Verf/Behang	De Profs	Maanweg 64	842	Ja
Doe-Het-Zelf	IJzerwaren	De Beeldhouwwinkel	Maanweg 68	n.b.	Ja
Wonen	Keukens	Keuken Kampioen	Maanweg 22	962	Ja
Wonen	Keukens	Nell & Stutterheim BV	Binckhorstlaan 305	430	Ja
Wonen	Keukens/Badkamer	Brugman	Binckhorstlaan 113	1.068	Ja
Wonen	Keukens/Badkamer	Het Koenehuis	Maanweg 62	1.003	Ja
Wonen	Parket/Laminaat	Laminaat en Parket.nl	Jupiterkade 8c	610	Ja
Wonen	Parket/Laminaat	Top Vloeren	Binckhorstlaan 170	927	Ja
Wonen	Woningtextiel	Carpentryright	Binckhorstlaan 168	1.589	Ja
Wonen	Slaapkamer/Bed	Matrasdirect	Binckhorstlaan 168	368	Ja
Subtotaal PDV				11.240	
Detailhandel Overig	Tweedehands	Kringloop Randstad	Binckhorstlaan 151	2.558	Nee
Detailhandel Overig	Tweedehands	De Haagsche Bazaar	Melkwegstraat 12	1.168	Nee
Detailhandel Overig	Tweedehands	Hebbes Kringloop	Melkwegstraat 8	1.013	Nee
Detailhandel Overig	Haarden/Kachels	Houweling en Westenberg	Maanweg 58	914	Nee
Plant & Dier	bloemen/planten	Bloemenkiosk Barbara	St. Barbaraweg 6	n.b.	Nee
		Nb	Binckhorstlaan 401-403	172	Nee
		Nb	Saturnusstraat 59	1.421	Nee
		Nb	Siriusstraat 9	259	Nee
Totaal				18.745	

Bron: bedrijfsvestigingen Binckhorst, 2017; inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

Detailhandel in volumineuze goederen

In het vigerende Bestemmingsplan Binckhorst-Noord is onder de bestemmingen: Bedrijf-1, Bedrijf-2, Bedrijf-3 en Gemengd-2 is **perifere detailhandel in volumineuze goederen** toegestaan. Het gaat hier om detailhandel in personenauto's, motoren, caravans, boten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Indien perifere detailhandel wordt uitgeoefend, mag tevens maximaal 20% van het bedrijfsoppervlakteoppervlakte gebruikt worden voor de verkoop van nevenassortiment²³.

Groothandelsbedrijven Jongeneel aan de Poolsterstraat 30 en PontMeyer aan de Mercuriusweg 40 hebben respectievelijk de bestemming Bedrijf-1 en Bedrijf-2. Het huidige gebruik betreft groothandel en voor een deel ook verkoop aan consumenten (perifere detailhandel). Deze verkoop is ondergeschikt aan de functie groothandel. We gaan uit van een maximaal percentage van 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte. Voor beide bedrijven samen gaat het om 1.875 m² bvo (zie tabel 14). Omgerekend naar winkelvloeroppervlakte betreft het maximaal 1.498 m² wvo. Opgeteld bij het overige PDV aanbod op de Binckhorst gaat het om **12.750 m² wvo perifere detailhandel**.

²³ Bestemmingsplan Binckhorst-Noord, Artikel 24 Algemene gebruiksregels: bij detailhandel in volumineuze goederen is het voeren van nevenassortiment toegestaan, mits het netto vloeroppervlak van het nevenassortiment niet meer bedraagt dan 20% van het totale vloeroppervlak van het bedrijf en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

We beschouwen alleen dit ondergeschikte deel van verkoop aan consumenten als PDV. Het overige deel beschouwen we niet als relevante plancapaciteit om twee redenen:

1. Het feitelijk gebruik is geen detailhandel, maar groothandel. De bedrijven zijn niet opgenomen in de Locatus Verkooppunt Verkenner: in deze database zijn alle detailhandelsvestigingen van Nederland opgenomen.
2. Er is geen reden om aan te nemen dat binnen afzienbare termijn één van deze exploitanten de deuren op deze locatie gaat sluiten en de locatie geheel wordt ingevuld met perifere detailhandel in volumineuze goederen.

Tabel 14 aanbod ondergeschikte PDV Binckhorst

Naam	Adres	M ² bvo	Max 20% PDV (van m ² bvo)	Indicatie m ² wvo PDV (80% van m ² bvo)
Jongeneel	Poolsterstraat 30	4.180	836	667
PontMeyer	Mercuriusweg 40	5.193	1.039	831
		9.373	1.875	1.498

Bijlage 16:

Rapportage ladderonderbouwing kleinschalige kantoren Binckhorst

LADDERONDERBOUWING KLEINSCHALIGE KANTOREN BINCKHORST DEN HAAG



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

LADDERONDERBOUWING KLEINSCHALIGE KANTO- REN BINCKHORST DEN HAAG

Eindrapport

Projectnummer 1201

Datum: 20-2-2018

Aangeboden aan:
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Auteurs:
Joost Hagens
Jaap Meijs

BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving
Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht
info@bureaubuiten.nl
www.bureaubuiten.nl
+31 (0)30-2318945



INHOUD

SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 Scope	6
1.2 Werkwijze	7
1.3 Leeswijzer	8
2. BEHOEFTERAMING	9
2.1 Uitgangspunten behoefteaming	9
2.2 Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst	12
3. AANBOD	14
3.1 Uitgangspunten aanbod	14
3.2 Voorraad kleinschalige kantoren Binckhorst	18
4. CONFRONTATIE AANBOD EN BEHOEFTE	19
4.1 Uitkomsten confrontatie	19
4.2 Perspectief binnen totale Haagse Kantorenmarkt	20
4.3 Opmerkingen	20
5. CONCLUSIE	21
LITERATUUR	23
BIJLAGE 1: DEFINITIE CREATIEVE SECTOR	24
BIJLAGE 2: PLANVOORRAAD	26

SAMENVATTING

De gemeente Den Haag ontwikkelt, vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet, een omgevingsplan voor de Binckhorst. Het omgevingsplan heeft tot doel verdere transformatie van de Binckhorst tot gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken. In het omgevingsplan Binckhorst wil Den Haag ruimte bieden aan kleinschalige kantoren. Dit sluit aan bij de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, waarin is opgenomen dat een plan mag voorzien in nieuwe kantoren als het gaat om kleinschalige zelfstandige kantoren tot een BVO van 1.000 m² per vestiging. Wel is hiervoor een onderbouwing nodig in het kader van de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Dit rapport bevat die onderbouwing. Het (beoogde) omgevingsplan Binckhorst heeft een doorlooptijd van 20 jaar, daarom is dat ook als tijdshorizon voor dit rapport aangehouden.

In 2016 heeft Bureau BUITEN de gemeente Den Haag geadviseerd over de toekomst van de kantorenmarkt in de stad. Hoofdconclusie is dat in Den Haag in een aantal milieus de komende jaren nog een toename van de behoefte aan kantoorruimte verwacht kan worden, als de stad parallel daaraan ook kantoren meters transformeert of sloopt. Eén van die milieus waar de behoefte naar verwachting zal toenemen is het creatief milieu. De Binckhorst is het enige aaneengesloten gebied dat als creatief milieu aangemerkt kan worden.

De uitkomsten van ons Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) hebben wij in deze rapportage op verzoek uitgesplitst voor een specifiek gebied (de Binckhorst), in een specifieke grootteklasse van kantoren (<1.000 m²), voor een periode die verder reikt dan ons oorspronkelijke advies. Daarbij is waakzaamheid geboden: uitgaan van onrealistisch hoge groeicijfers of toedelingen naar de locatie en doelgroep, kan ervoor zorgen dat er te veel ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van kantoren, met toenemende leegstand als gevolg. Daarom zijn de resultaten weergegeven in een bandbreedte.

Dit rapport maakt t.a.v. kleinschalige kantoren (<1.000 m²) op de Binckhorst zichtbaar dat, gegeven de omschreven aannames:

- Er op dit moment een tekort is aan kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst van ca 25.000 tot 30.000 m²;
- De komende 10 jaar, tot 2028, de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst met zo'n 22.000 tot 45.000 m² toeneemt naar ruim 140.000 tot ruim 165.000 m²;
- De voorraad kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst nu ruim 92.000 m² is en de komende jaren slechts beperkt toeneemt, naar ruim 95.000 m²;
- Er daarom de komende jaren ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe voorraad;

- Er meer onzekerheid is over de behoefte in de periode van 2028 tot 2038: de bandbreedte loopt van een afname van de behoefte naar ruim 130.000 m² (het niveau van ca 2021), tot een verdere toename van de behoefte naar bijna 200.000 m²;
- De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de behoefte is tot 2028 zo'n 2.200 tot 4.400 m²; in de periode 2028-2038 verschilt deze van een gemiddelde jaarlijkse afname van bijna 1.300 m² tot een toename van ruim 3.000 m². Het middenscenario (alternatief hoog), geeft na 2028 een gelijkblijvende behoefte.

Er is met andere woorden ruimte om nieuwe kleinschalige kantoren op de Binckhorst te ontwikkelen. De toenemende populariteit van het creatief milieu en van kleinschalige kantoren is iets wat de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar is. Het is echter ook realistisch te veronderstellen dat er een eind komt aan deze sterke groei. Geadviseerd wordt daarom het scenario alternatief hoog als maatgevend te beschouwen voor de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst de komende 10 tot 20 jaar.

De Binckhorst is het enige aaneengesloten creatief milieu in Den Haag. Het gebied onderscheidt zich doordat het een unieke plek is, met gemixte woon-werkconcepten, een 'rauw randje' en karakteristieke panden. Dit betekent dat slechts een deel van het kleinschalig aanbod buiten de Binckhorst kan concurreren met een kleinschalig kantoor op de Binckhorst. Gemengde, stedelijke milieus als de stationsbuurt en Laak kunnen dat mogelijk wel. De planvoorraad voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst en in enigszins vergelijkbare milieus is echter betrekkelijk klein. Op de Binckhorst is in de Trekvlietzone en de Binckhaven plancapaciteit voor ruim 3.000 m² in dit segment, terwijl in Laakhaven-west recent 1.000 m² aan kleinschalige kantoren is gerealiseerd. De leegstand in kleinschalige kantoren in deze milieus bevindt zich inmiddels onder frictieniveau. Overigens gaan wij ervan uit dat met het vaststellen van het omgevingsplan Binckhorst, de plancapaciteit voor grootschalige kantoren op de Binckhorst worden geschrapt, zoals ook de Agenda MRDH aangeeft.

Ons advies Haagse kantorenmarkt (2016) laat een groot verschil zien tussen de uitkomst van de confrontatie tussen behoefte en aanbod per kantormilieu. Zo kan het dat de behoefte in het creatief milieu flink toeneemt, terwijl er in het snelweg B2B milieu een relatief groot overschot aan kantoorruimte is. Transformatie van kantoorruimte in milieus waar een overschot is, blijft daarom van belang als op de Binckhorst kleinschalige kantoren worden toegevoegd aan de voorraad. Tegelijkertijd kunnen mogelijk de incurante panden op de Binckhorst worden getransformeerd tot kleinschalige kantoren. Ook blijft vervanging (vernieuwing) van een deel van de voorraad uiteraard altijd nodig.

Kwaliteit van de kantorenvorraad zal eveneens een grote rol moeten spelen in de toekomst van de Binckhorst. Daarbij gaat het niet alleen om het energiezuinig maken van bestaande panden vooruitlopend op de verwachte energielabel C-verplichting vanaf 2023; maar ook om het in stand houden of versterken van het creatief milieu op de Binckhorst, door de uniciteit van het gebied te behouden, te werken aan de (OV)-bereikbaarheid van het gebied, en het 'rauwe randje' te behouden.

1. INLEIDING

De gemeente Den Haag ontwikkelt, vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet, een omgevingsplan voor de Binckhorst.

Het bedrijventerrein de Binckhorst is gelegen aan de rand van het centrum van Den Haag. Jarenlang stond het alleen bekend als locatie voor grote bedrijven, met onder andere de PTT, KPN en de sigarettenfabriek van Caballero. Vanwege de ligging nabij het centrum zien veel partijen potentie in het gebied. De gemeente ontwikkelde er een masterplan voor, waar in 2011 afscheid van werd genomen. Vervolgens is organische ontwikkeling nagestreefd. Dat heeft o.a. geresulteerd in de opening van horeca en het beschikbaar komen van ruimte voor creatieve bedrijven, zoals in BINK36. Het omgevingsplan heeft tot doel verdere transformatie van de Binckhorst tot gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken. Enkele grote kantoren zijn of worden dan ook getransformeerd van groot-schalige kantoorruimte naar een mix van functies. Duidelijk is dat de Binckhorst een gebied met potentie is en dat de ontwikkelingen niet onopgemerkt blijven, getuige ook de aandacht die er voor het gebied is in de landelijke media¹. Tegelijkertijd verbetert de bereikbaarheid van de Binckhorst flink met de aanleg van de Victory Boogie-Woogie tunnel, waarvan de oplevering gepland is in 2020.

In 2016 heeft Bureau BUITEN de gemeente Den Haag geadviseerd over de toekomst van de kantorenmarkt in de stad. Hoofdconclusie is dat in Den Haag in een aantal milieus de komende jaren nog een toename van de behoefte aan kantoorruimte verwacht kan worden, als de stad parallel daaraan ook kantorenruimte transformeert of sloopt. Eén van die milieus waar de behoefte naar verwachting zal toenemen is het creatieve milieu. De Binckhorst is het enige aaneengesloten gebied dat als creatief milieu aangemerkt kan worden. Uiteraard is het niet het enige gebied in Den Haag waar de creatieve sector zich kan vestigen, maar het is wel een kansrijk concentratiegebied.

In het omgevingsplan Binckhorst wil Den Haag ruimte bieden aan kleinschalige kantoren. Dit sluit aan bij de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, waarin is opgenomen dat een plan mag voorzien in nieuwe kantoren als het gaat om kleinschalige zelfstandige kantoren tot een BVO van 1.000 m² per vestiging. Wel is hiervoor een onderbouwing nodig in het kader van de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), die op 1 juli 2017 in werking is getreden. Dit rapport bevat die onderbouwing. Het (beoogde) omgevingsplan Binckhorst heeft een doorlooptijd van 20 jaar, daarom is dat ook als tijdshorizon voor dit rapport aangehouden.

¹ Zie oa "Creatief, innovatief, uitnodigend: de Binckhorst, het nieuwe hart van Den Haag" - Volkskrant dd 12 januari 2018 en "De Binckhorst wordt hip: 'Over vijf jaar zijn wij het Haagse centrum'", NOS.nl dd 13 januari 2018

Bureau BUITEN is gevraagd in kaart te brengen hoe groot deze behoefte is, door een nadere analyse uit te voeren van het advies uit 2016, specifiek gericht op de behoefte aan en het aanbod van kleinschalige kantoorruimte (<1000m²) op de Binckhorst. Specifiek is ook gevraagd hier binnen onderscheid te maken in de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte door de creatieve sector.

1.1 Scope

Definities

Om te bepalen in hoeverre er behoefte is aan kantoorruimte, is het relevant eerst te bepalen welke definitie wordt gehanteerd. Voor een kantoor wordt de volgende definitie gehanteerd, conform het ontwerp omgevingsplan voor de Binckhorst d.d. 12-09-2017:

Kantoor:

Een (deel van een) gebouw, dat in hoofdzaak dient voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden, waaronder vergaderaccommodatie. Ondergeschikte functies (zoals horeca, een bedrijf of verhuur van vergaderaccommodatie) binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies'.

Vanwege het te maken onderscheid in de behoefte aan kantoren voor de creatieve sector is het ook van belang de creatieve sector af te bakenen:

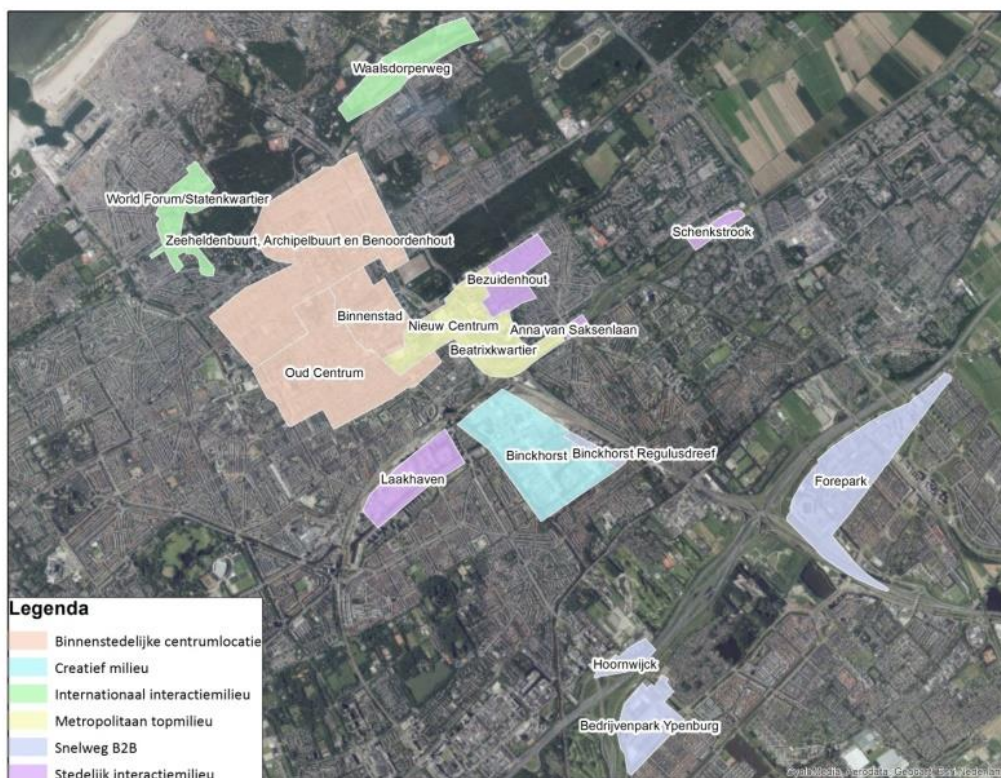
Creatieve sector:

Een onderneming in kunst, media of creatieve zakelijke diensten. Het gaat om bedrijven die vallen binnen de SBI-codes in bijlage 1.

De definities zoals opgenomen in deze paragraaf zijn afgestemd met de opdrachtgever.

In ons advies in 2016 is onderscheid gemaakt in verschillende kantorenlocaties in Den Haag. Daarbij is ten opzichte van de gemeentelijke wijkindeling de Binckhorst in tweeën gesplitst. Het gebied rond de Regulusweg is aangeduid als B2B snelwegmilieu, omdat dit duidelijk andere typen kantoren bevat. Het overige deel van de wijk Binckhorst is aangeduid als Binckhorst. Waar in dit rapport wordt gesproken over de Binckhorst, wordt Binckhorst Regulusweg dus uitgesloten. Zie ook onderstaande overzichtskaart.

Figuur 1.1 Indeling kantoorlocaties naar milieu



Scope

De scope van deze rapportage is daarmee als volgt:

- Geografisch: de Binckhorst, ruwweg afgebakend door de maanweg, haagvliet/trekvliet, de spoorlijn HS/laan van NOI en de spoorlijn Voorburg-CS. Exclusief de Regulusweg en directe omgeving. De Binckhorst is qua omgeving een creatief milieu. Het gaat dus om het dat in Figuur 1.1 ook onder die naam is aangemerkt.
- Het gaat om de ruimtebehoefte voor kleinschalige kantoren (<1.000 m²). In die kleinschalige kantoren kunnen vele typen gebruikers worden gehuisvest, waaronder bedrijven in kunst, media of creatieve zakelijke diensten uit de creatieve sector.
- De uitkomsten van de raming geven dus aan wat de vraag is naar kleinschalige kantoren binnen het gebied de Binckhorst.

1.2 Werkwijze

Na het vaststellen van de werkwijze middels de offerte zijn met de opdrachtgever de uitgangspunten voor de behoefte- en aanbodraming afgestemd. De gemeente (kantorenloods en DSO) heeft naar aanleiding hiervan nog nadere gegevens aangeleverd. Op basis van deze gegevens zijn de behoefte- en aanbodraming opgesteld en is de confrontatie tussen behoefte en aanbod berekend. De resultaten zijn gevat in het voorliggend rapport, waarvan een conceptversie op 23 januari met de opdrachtgever is besproken.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit vier elementen: de raming van de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst de komende 20 jaar (h2); het aanbod aan dit type kantoren op de Binckhorst (h3), de confrontatie tussen behoefte en aanbod (h4) en conclusies. In dit rapport worden waar nodig ook aandachtspunten en kanttekeningen bij de genoemde cijfers geplaatst.

2. BEHOEFTERAMING

Om te bepalen wat de behoefte aan kleinschalige kantoren is op de Binckhorst, is het van belang hoe het totaal aantal banen zich ontwikkelt, welk aandeel hiervan zich in kantoren huisvest, hoeveel ruimte deze kantoren nodig hebben (kantoorquotiënt), en tot slot welk deel hiervan neerslaat in kleinschalige kantoren op de Binckhorst. Tevens is het voor de gemeente van belang te weten welk deel van de behoefte aan kleinschalige kantoren uit de creatieve sector afkomstig is. In paragraaf 2.1 worden de concrete uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd, uitgewerkt. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 de behoefte raming concreet gemaakt.

2.1 Uitgangspunten behoefte raming

Voor de behoefte raming zijn de volgende elementen van belang:

Ontwikkeling van het totaal aantal banen in Den Haag

Bureau BUITEN heeft in 2016 in opdracht van de gemeente geraamd welke behoefte aan kantoren te verwachten is in de stad tot 2025. In dit advies is voor de ontwikkeling van het totaal aantal banen uitgegaan van de WLO scenariostudie van het CPB/PBL. Deze scenariostudie is uitgewerkt in twee scenario's: hoog en laag, met twee prognosejaren: 2030 en 2050. Vervolgens hebben we de cijfers tot 2030 specifiek gemaakt in groei per sector voor de regio Haaglanden. Deze cijfers hebben we weer doorvertaald naar de gemeente Den Haag.

Voor de ladderonderbouwing is gevraagd een inschatting te maken van de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst voor de komende 20 jaar, tot 2038. De WLO-studie hanteert in de periode 2012-2030 andere groeicijfers dan in de periode 2030-2050. Naarmate verder in de toekomst wordt gekeken, neemt logischerwijs de onzekerheidsmarge van de scenario's toe. Dat geldt te meer als daar een nadere bewerking in wordt gedaan om de ontwikkeling toe te delen naar specifieke sectoren, naar de regio Haaglanden en vervolgens naar de gemeente. De aard van de cijfers zou dan een zekerheid suggereren die er niet is.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van het totaal aantal banen:

- voor de periode tot 2030 worden cijfers gehanteerd uit het eerdere advies;
- voor de periode na 2030 worden cijfers gehanteerd op basis van de door CPB/PBL geschetste ontwikkeling van het aantal banen 2030-2050. Hierbij wordt voor Den Haag na 2030 uitgegaan van een gelijkblijvende sectorale verdeling van het aantal banen;
- De cijfers worden gepresenteerd in een bandbreedte.

Aandeel kantoorwerkgelegenheid

Ons advies van 2016 laat zien dat er per saldo de totale kantorenmarkt (totale vraag en aanbod) in Den Haag tot 2025 ongeveer in evenwicht is. Waar in 2016 ca. 53% van het totaal aantal banen in Den Haag in kantoren plaatsvindt, zal dat in 2025 zijn opgelopen tot ca. 55%. Dit komt door een relatief sterke groei van het aantal banen in de sectoren zakelijke diensten, overheid en zorg, die goed vertegenwoordigd zijn in Den Haag. Vol-

gens het WLO hoog-scenario zullen deze sectoren ook in de periode 2030-2050 nog licht doorgroeien, waar andere sectoren een krimp doormaken. Relatief gezien blijft het aantal kantoorbanen in Den Haag daarom toenemen.

In de CPB/PBL-studie 'de toekomst van kantoren' is rond 2030 een knik te zien in de verschillende geschetste scenario's: de groei in behoefte aan kantoren neemt dan drastisch af of komt zelfs tot stilstand.

Voor de ontwikkeling van het aandeel kantoorbanen op het totaal aantal banen wordt de trend van stijging van het aandeel kantoorbanen in Den Haag van 2016-2025 doorgetrokken naar 2030; en vanaf 2030 wordt uitgegaan van een gelijkblijvend aandeel kantoorbanen.

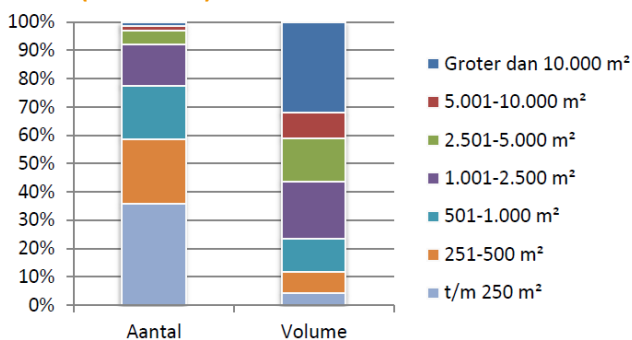
Kantoorquotiënt

Het kantoorquotiënt is het benodigde vloeroppervlak per kantoorbaan. In de studie 'de toekomst van kantoren' van het PBL/CPB wordt uitgegaan van een daling van het kantoorquotiënt naar 20 m² in 2050. Deze dalende trend is reeds meegenomen in onze studie uit 2016 (kantoorquotiënt van 26,5 in 2025). Deze dalende trend wordt verder doorgetrokken richting 2038.

Behoeftte aan kleinschalige kantoren

We zien als landelijke, maar ook Haagse trend dat de behoefte aan kleinschalige kantoren relatief gezien toeneemt. In meters bestaat 18% van de totale Haagse voorraad kantoren uit kleinschalige kantoren (<1.000 m²), terwijl 23% van de opname de afgelopen jaren in de kleinschalige milieus plaatsvond. De creatieve sector zal zich in belangrijke mate willen vestigen in kleinschalige kantoren.

Figuur 2.1: Kantooropname Den Haag naar grootteklasse in aantallen en volume (2009-2016)



Bron: vastgoedjournaal

Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst

In ons eerdere advies hebben we de verdeling van de behoefte aan kantoren over de verschillende milieus gebaseerd op interviews met o.a. makers en bedrijven die actief zijn op de Haagse kantorenmarkt. Geconcludeerd is dat de totale behoefte aan kantoren licht zal afnemen en dat relatief gezien een groter deel daarvan neerslaat in het creatief milieu in 2025. Ingeschat is dat dan ruim 7% van de behoefte aan kantoren in Den Haag zich in het creatief milieu, de Binckhorst, manifesteert. Tevens concludeerden we dat de verwachte groei van de kantorenbehoefte in het crea-

tief milieu met name zit in kleine kantoorgebruikers in de creatieve sector, maar ook dat een deel van de behoefte in het creatief milieu van buiten de creatieve sector komt. Het is moeilijk in te schatten hoe de behoefte aan kantoren in een creatief milieu zich na 2025 zal ontwikkelen.

Het is van belang om aan te geven dat er – in het algemeen - geen harde grenzen bestaan tussen de verschillende kantorenmilieus. Veel kantoorgebruikers zouden zich, onder de juiste voorwaarden, ook in een ander milieu kunnen vestigen. Dat heeft invloed op de behoefte-raming voor de Binckhorst. In ons advies uit 2016 hebben we onder andere op basis van de gesprekken met ondernemers en bedrijfsmakelaars een inschatting gemaakt van de uitwisselbaarheid tussen verschillende kantorenmilieus (zie figuur 2.2). Voor het creatief milieu is de uitwisselbaarheid met het milieu ‘buiten kantorenconcentraties’ en het metropolitaan topmilieu als hoog gekwalificeerd; en de uitwisselbaarheid met binnenstedelijke centrumlocaties, B2B snelweg en met het stedelijk interactiemilieu als matig aangeduid.

Figuur 2.2: Uitwisselbaarheid tussen milieus

Naar Van	Binnenstedelijke centrumlocatie	Creatief milieu	Internationaal interactiemilieu	Metropolitaan topmilieu	Snelweg B2B	Stedelijk interactiemilieu	Buiten kantorenconcentraties
Binnenstedelijke centrumlocatie	Donkergroen	Lichtgroen	Rood	Donkergroen	Rood	Lichtgroen	Lichtgroen
Creatief milieu	Lichtgroen	Donkergroen	Rood	Donkergroen	Lichtgroen	Lichtgroen	Donkergroen
Internationaal interactiemilieu	Rood	Rood	Lichtgroen	Rood	Rood	Rood	Rood
Metropolitaan topmilieu	Lichtgroen	Lichtgroen	Rood	Donkergroen	Rood	Lichtgroen	Lichtgroen
Snelweg B2B	Lichtgroen	Lichtgroen	Rood	Lichtgroen	Donkergroen	Donkergroen	Rood
Stedelijk interactiemilieu	Lichtgroen	Lichtgroen	Rood	Donkergroen	Lichtgroen	Donkergroen	Lichtgroen
Buiten kantorenconcentraties	Lichtgroen	Donkergroen	Rood	Lichtgroen	Rood	Lichtgroen	Donkergroen

Verklaring kleuren:

- Rood: geen uitwisselbaarheid
- Licht groen: enige uitwisselbaarheid
- Donkergroen: hoge mate van uitwisselbaarheid

Aan de hand van de uitwisselbaarheid kunnen we concluderen dat bedrijven die zich willen vestigen in kleinschalige kantoren, daarbij geen uitgesproken voorkeur hebben voor een specifiek kantoor milieu. Mogelijk dat voor deze bedrijven alleen een internationaal interactiemilieu niet een geschikte omgeving biedt.

Specifiek voor de creatieve sector ligt dat anders. We verwachten dat zij zich graag in het creatief milieu vestigen, maar ook – zij het in relatief mindere mate - buiten kantorenconcentraties, in het binnenstedelijk centrummilieu en het stedelijk interactiemilieu, mits de panden prijstechnisch en kwalitatief voldoen aan de behoefte.

Uitgangspunten

Voor de relatieve behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 23% van de totale kantorenbehoefte doet zich voor in kleinschalige kantoren. Een klein deel van deze gebruikers van kleinschalige kanto-

ren zal zich op de Binckhorst willen vestigen. Wij gaan er vanuit dat 3% van de behoefte aan kleinschalige kantoren buiten de creatieve sector in de Binckhorst terecht komt.

- Creatieve sector:
 - Behoeftte aan kantoren in het creatief milieu: er wordt met een bandbreedte gewerkt, op basis van de uitkomsten van het advies Haagse kantorenmarkt 2016. Daarin is aangegeven dat het aandeel van het creatief milieu in de totale kantorenmarkt tot 2025 toeneemt naar 7,3%. In scenario hoog wordt de groei vanaf 2025 doorgetrokken, in scenario alternatief hoog vlakt deze af, in scenario laag blijft het aandeel gelijk.
 - 90% van de extra kantorenbehoefte in het creatief milieu zal in panden <1.000 m² plaatsvinden.
 - 50% van de behoefte aan kleinschalige kantoren voor de creatieve sector zal zich specifiek op de Binckhorst zal manifesteren.

2.2 Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de behoefte aan kleinschalige kantoren (<1.000 m²) op de Binckhorst geraamd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de behoefte aan kleinschalige kantoren door de creatieve sector en door andere sectoren.

De behoefte aan kleinschalige kantoren door de creatieve sector is geraamd o.b.v. de toenemende behoefte in het creatief milieu, de relatieve behoefte aan kleinschalige kantoren voor de creatieve sector en het deel wat daarvan neerslaat op de Binckhorst.

Dit is vermeerderd met het deel van de behoefte aan kleinschalige kantoren vanuit de overige sectoren dat op de Binckhorst neerslaat.

Er zijn drie scenario's gehanteerd. Het verschil tussen de scenario's hoog en laag is het WLO-uitgangspunt (hoog en laag). In het scenario 'alternatief hoog' is er vanuit gegaan dat het percentage van de behoefte dat neerslaat in het creatief milieu nog licht verder groeit na 2025 (een kwart van de groei), terwijl het WLO-hoog scenario uitgangspunt is.

In tabel 2.1 is de behoefteeraming voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst weergegeven volgens de twee scenario's.

Tabel 2.1 Behoeftte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst in m²

	2018	2028	2038
Scenario hoog	121.798	166.173	197.158
Scenario alternatief hoog	121.798	155.910	155.792
Scenario laag	120.178	142.960	130.201

In alle scenario's is een toename van de behoefte zichtbaar. In het lage scenario daalt de behoefte na verloop van tijd weer. Wanneer de ontwikkeling wordt uitgesplitst naar jaren is zichtbaar dat het hoogtepunt van de behoefte in de scenario's alternatief hoog en laag zit rond 2025.

Tabel 2.2 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst in m² in twee tienjaarsperioden

	2018-2028	2028-2038	2018-2038
Scenario hoog	4.437	3.098	3.768
Scenario alternatief hoog	3.411	-12	1.700
Scenario laag	2.278	-1.276	501

In tabel 2.2 is de gemiddelde jaarlijkse behoefte-ontwikkeling over twee tienjaarsperioden weergegeven. Hierin is duidelijk zichtbaar dat de komende 10 jaar de behoefte aan kleinschalige kantoren jaarlijks toeneemt, maar dat daarna in het scenario alternatief hoog een stabilisering optreedt. In het scenario laag is er juist jaarlijks een daling van de behoefte aan kleinschalige kantoorruimten.

3. AANBOD

Voor het in kaart brengen van de voorraad aan kantoren <1.000 m² op de Binckhorst in de toekomst zijn drie factoren van belang: de huidige voorraad, de planvoorraad tot 2038 en de transformatie tot 2038. Hiervoor wordt ook een aantal uitgangspunten gehanteerd, welke in 3.1 aan bod komen. In paragraaf 3.2 wordt vervolgens het aanbod in kaart gebracht.

3.1 Uitgangspunten aanbod

Transformatie

Door transformatie van kantoren kan het aanbod veranderen. Bij transformatie kunnen kantoren worden omgebouwd naar andere functies zoals wonen, horeca of detailhandel, maar ook een verandering van het type kantoor is mogelijk. Een verandering van het aanbod op de Binckhorst of elders in Den Haag heeft uiteraard invloed op de confrontatie tussen behoefte en aanbod. Voor de ladderonderbouw is het daarom van belang in kaart te brengen hoe de transformatie er de komende jaren uit ziet.

In de meest recente voortgangsrapportage transformatie kantoren van de gemeente Den Haag (mei 2017) wordt het volgende geconcludeerd:

- De afgelopen jaren (inclusief 2017) is in Den Haag een grote oppervlakte aan kantoren getransformeerd. Dat komt doordat de gemeente intensief aan de slag is gegaan met de transformatie en de afgelopen jaren een groot deel van de grotere, meer aansprekende kantoorpanden getransformeerd is.
- De voorraad aan potentieel te transformeren kantoorpanden voor de komende jaren is anders van aard. Het gaat om kleinere volumes (metrages van 1.000 - 3.500 m² BVO), op minder aansprekende locaties, in eigendom van partijen die nog minder bekend zijn met transformeren. Ambitie is om van 2018-2020 jaarlijks zo'n 75.000 m² te transformeren. Dat betekent dat in theorie (exclusief nieuwbouw en puur op basis van kwantiteit) de leegstand verder afneemt tot het niveau van een gezonde frictieleegstand (5-6%).
- Er staat druk op de markt voor koop- en (sociale) huurwoningen in Den Haag, waardoor de marktbehoefte en daarmee de slagingskans van kantorentransformatie in Den Haag groot is.

Op de Binckhorst wordt al een aantal locaties met grotere kantoren getransformeerd, zoals het Maanplein en de SDU locatie aan de Binckhorstlaan. Deze zijn al onttrokken aan het aanbod.

Transformatie van kleinschalige kantoren elders in Den Haag, kan in theorie ervoor zorgen dat de behoefte op de Binckhorst toeneemt. De kantorenloods acht de kans klein dat dit zal plaatsvinden. Alleen in zeer specifieke gevallen, zoals een transformatie van een kantoor op loopafstand van de Binckhorst (Laak) in (of transformatie naar) hetzelfde milieu, zal de behoefte op de Binckhorst worden beïnvloed. Gezien de aanwezige panden in Laak ziet de kantorenloods op dit moment geen ontwikkelingen die hierop wijzen.

In het Advies kantorenmarkt van Bureau Buiten (2016) is de gemeente Den Haag geadviseerd een ontwikkelingsgericht transformatiebeleid te voeren, in combinatie met toevoeging van zachte plannen voor kantoren. Dit laat vernieuwing van de kantorenvorraad en afname van de leegstand gelijk op gaan met ruimte voor extra woningen. Echter, omdat er in bepaalde milieus, zoals het creatieve milieu in de Binckhorst, wel behoefte is aan extra kantoren, is het aan te raden daar in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld bij courante panden voor de doelgroep creatieve sector) wél een terughoudend transformatiebeleid te voeren.

Voor wat betreft transformatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Dat courante kantoren op de Binckhorst van <1.000 m² (of kantoorverzamel panden met units van die grootte) niet worden getransformeerd.
- Dat courante kantoren elders in de stad van <1.000 m² (of kantoorverzamel panden met units van die grootte) ook niet worden getransformeerd.
- Dat op de Binckhorst alleen grote, traditionele kantoorpanden, worden getransformeerd die niet geschikt zijn voor gebruik als of transformatie naar (kleinschalig) kantoor.
- Er door deze transformaties geen aanbod aan kleine kantooruimtes wordt weggenomen.

Huidige voorraad

Zoals ook in paragraaf 2.1 aangegeven zijn de grenzen tussen de verschillende kantoor milieus niet hard. Dat betekent concreet dat de Binckhorst als vestigingsplaats concurrentie ondervindt van andere gebieden en dat zich in kleinschalige kantoren op de Binckhorst ook partijen buiten de creatieve sector zich willen vestigen.

In 2016 is de voorraad naar grootteklasse in kaart gebracht met gegevens van Steenworp. Niet alleen de panden met een oppervlakte <1.000 m² moeten tot kleinschalige kantoren worden gerekend. Ook grote panden worden vaak in kleinschalige units verhuurd. We zijn er vanuit gegaan dat dit geldt voor 75% van de panden tussen de 1.001-2.500 m²; voor 50% van de panden 2.501-5.000 m² en voor 25% van de panden 5.001 en 10.000 m².

Aanbod Binckhorst

Het huidige aanbod (dat deel van de voorraad dat te huur staat) van kantoren op de Binckhorst is in beeld gebracht o.b.v. de gegevens van Steenworp (zie tabel 3.1). Een groot aantal panden heeft meer dan 1.000 m² te huur staan, maar verhuurt of kan dit verhuren in kleinere deelunits.

In tabel 3.1 is in groen / oranje / rood aangegeven in hoeverre de panden als courant worden ingeschaald door de kantorenloods (waarbij groen courant is en rood incourant).

Tabel 3.1 Huidige aanbod aan kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst (8-1-2018)

Adres	m ² te huur	Deelverhuur van – tot	Courant
Saturnusstraat 60 U 43	24	24 m ² - 24 m ²	
Saturnusstraat 14	2.000	15 m ² - 2.000 m ²	
Zonweg 9	1.174	496 m ² - 1.174 m ²	
Binckhorstlaan 147 - 149	850	nvt - nvt	
Junostraat 6	218	18 m ² - 218 m ²	
Binckhorstlaan 287	1.882	420 m ² - 1.882 m ²	
Binckhorstlaan 299	1.259	379 m ² - 1.259 m ²	
Junostraat 6 - 6 A	596	20 m ² - 596 m ²	
Zonweg 59	1.183	20 m ² - 1.183 m ²	
Binckhorstlaan 117 -119	2.994	1.000 m ² - 2.994 m ²	
Totaal	12.180		

Ons Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) gaat uit van een totale voorraad kantoorruimte op de Binckhorst van 224.000 m², waarvan op dat moment ongeveer 12% leeg stond. Op basis van bovenstaande gegevens is er nu aanbod van 12.180 m² in dit milieu, waarvan 2.357 m² door de kantorenloods als incurant wordt aangemerkt. Uitgaande van gelijkblijvende voorraad gaat het om een leegstand van zo'n 4,6% aan courante panden in (de incurante panden kunnen in de praktijk niet tot de frictieleegstand gerekend worden).

Er wordt in de aanbodraming van uitgegaan dat de courante panden in tabel 3.1 gelijk staan aan de frictieleegstand.

Voorraad en aanbod nabij Binckhorst

De Binckhorst is in het advies Haagse kantorenmarkt (2016) gedefinieerd als het enige aaneengesloten creatief milieu in Den Haag. Het gebied onderscheidt zich doordat het een unieke plek is, met gemixte woonwerkconcepten, een 'rauw randje' en karakteristieke panden. Dit betekent dat niet elk kleinschalig kantoor in en om Den Haag kan concurreren met een kleinschalig kantoor op de Binckhorst.

De voorraad kleinschalige kantoren nabij de Binckhorst (Laakkwartier en Spoorwijk, Stationsbuurt) is t.o.v. de Binckhorst relatief klein: zo'n 52.000 m² aan verspreide kleinschalige kantoren. Daarvan staan 12 kleinschalige kantoorpanden te huur, waarvan er 10 als langdurige leegstand beschouwd kunnen worden. In de panden 'de Laakei' (3.795 m²) aan de Netherkade en het bedrijfsverzamelgebouw 'New World Campus' (200 m²) aan het Spaarneplein staan nog kleinschalige kantoorruimten te huur. Dit zijn panden en buurten die qua vestigingsplaatsfactoren deels kunnen concurreren met de Binckhorst, want het gaat om gemengde, stedelijke milieus.

Er zijn eveneens (beperkte) kleinschalige kantoorpanden in de aan de oostkant van de Binckhorst gelegen gebieden, zoals Nootdorp, Leidschenvveen en Ypenburg. Deze gebieden verschillen dusdanig sterk van de Binckhorst als vestigingsplaats voor kleinschalige kantoren algemeen en voor de creatieve sector in het bijzonder, dat zij in de praktijk niet als concurrerend milieu kunnen worden gezien.

Planvoorraad

De planvoorraad voor kleinschalige kantoren op de Binckhorst is betrekkelijk klein: in de Trekvlietzone en de Binckhaven is plancapaciteit voor ruim 3.000 m² in dit segment. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de plannen. We gaan er vanuit dat deze plancapaciteit binnen 10 jaar is gerealiseerd.

Naast deze ontwikkelingen worden concrete plannen uitgewerkt voor de transformatie van het voormalige KPN-hoofdkantoor aan het Maanplein, waarbij zoals het er nu naar uit ziet o.a. 35.000 m² aan kantoorruimte, horeca, retail en leisure wordt gerealiseerd. Beoogd wordt hierin 'vernieuwende kantoorconcepten' aan te brengen. Het gebied wordt de komende jaren met het verdere vertrek van KPN herontwikkeld. Tevens is het plan ook in de Trekvlietzone bedrijfs- / kantoorruimten te ontwikkelen, voor ZZP'ers, zelfstandige professionals (o.a. huisartsen, financieel dienstverleners) en volumineuze detailhandel. Beide ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om er een omvang aan vierkante meters kleinschalige kantoorruimte aan op te hangen en zijn dan ook niet meegenomen in de aanbodberekening.

Net als voor het aanbod, is het ook voor de planvoorraad relevant naar omliggende gebieden te kijken. De Agenda Kantoren 2015-2025 van de MRDH geeft een overzicht van de programmering per kantoorgebied. In tabel 3.2 is per in de Agenda Kantoren onderscheiden gebied van het Haagsche deel van de MRDH een analyse gemaakt van de planvoorraad en de mogelijke invloed daarvan op de Binckhorst.

Tabel 3.2 Analyse planvoorraad Agenda Kantoren MRDH

Gebied	Agenda MRDH en conclusie voor Binckhorst
Internationale Zone	Milieu niet vergelijkbaar of uitwisselbaar met Binckhorst
Benoordenhout	Geen plancapaciteit voor nieuwe kantoren; wel transformatieplannen van kantoren naar woningen. Niet relevant voor Binckhorst.
Scheveningen Haven	Vóór 2020 drie plannen voor kleinschalige kantoren, in plan is opgenomen dat dit moet gaan om havengebonden activiteiten. Niet vergelijkbaar of uitwisselbaar met de Binckhorst.
Centrum-Museumkwartier	Geen plancapaciteit voor kantoren; wel transformatieplannen van kantoren naar musea. Niet relevant voor Binckhorst.
Beatrixkwartier Den Haag Nieuw Centraal	Milieu beperkt uitwisselbaar met Binckhorst, alleen plannen voor grootschalige kantoren. Niet relevant voor Binckhorst.
Nieuw Centrum Wijnhavenkwartier	Plannen voor grootschalige kantoren, waarvan grotendeels voornemens om de plannen te schrappen. Wij gaan er vanuit dat dit ook is gebeurd.
Hofzichtpark Groene Schenk	Geen planvoorraad.
Hollands Spoor Laak	In het bestemmingsplan van Laakhaven-West is opgenomen dat er ruimte is voor max. 1.000 m ² aan kleinschalige kantoorruimte. Dit is onlangs gerealiseerd. Vergelijkbaar met Binckhorst.
Binckhorst / Station Voorburg	De Ballast Nedam-kavel is deels onlangs gerealiseerd (3.000 m ²). Plannen voor het overige deel van de Ballast-Nedam kavel en AM-kavel staan op de lijst om te schrappen. Wij gaan er vanuit dat dit gebeurt met nieuwe omgevingsplan.
Pijnacker-Nootdorp – snelwegknoep A4/A12 Fore-	Plannen voor grootschalige kantoren grotendeels geschrapt (Hoornwijck, A12-zone), wij gaan er vanuit dat dit ook is ge-

park Oude Middenweg, A12-zone Ypenburg Hoornwijk en Heron/Grote Driehoek Nootdorp	beurd / gaat gebeuren. In Nootdorp-hofweglocatie en Leidschenveen is nog planvoorraad voor kleinschalige kantoren (4.000 m ² zachte plannen). Dit gebied verschilt zo sterk van de Binckhorst dat niet wordt verwacht dat dit dezelfde behoefte bedient.
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zichtbaar is dat de planvoorraad aan kleinschalige kantoren aangrenzend aan de Binckhorst eveneens relatief klein is. Alleen het (recent gerealiseerde) pand bij Hollands Spoor Laak van 1.000 m² bedient de zelfde markt als de kleinschalige kantoren op de Binckhorst. Overigens gaan wij ervan uit dat met het vaststellen van het omgevingsplan Binckhorst, de plannen voor grootschalige kantoren op de Binckhorst worden geschrapt, zoals ook de Agenda MRDH aangeeft.

3.2 Voorraad kleinschalige kantoren Binckhorst

Op basis van de uitgangspunten en werkwijze zoals omschreven in paragraaf 3.1 is de voorraad kantoren in 2018 en 2028 berekend. Dit is weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3 Voorraad kleinschalige kantoorpanden (<1.000 m²) Binckhorst 2018, 2028

	m ²
Huidige voorraad Binckhorst	92.256
Planvoorraad	3.020
Toekomstige voorraad	95.276

Opmerkingen

Bij de aanbodraming moeten de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- Er is een aanname gedaan over het percentage van de panden op de Binckhorst dat geschikt is voor kleinschalige kantoren in de creatieve sector. Deze aanname zou getoetst kunnen worden door alle kantoorpanden op de Binckhorst te scannen.
- Er is vanuit gegaan dat in 2028 de huidige plancapaciteit is gerealiseerd.

4. CONFRONTATIE AANBOD EN BEHOEFTE

4.1 Uitkomsten confrontatie

Op basis van de in hoofdstuk 2 geschetste toekomstige behoefte aan kleinschalige kantoren en de in hoofdstuk 3 weergegeven toekomstige voorraad, is het mogelijk een confrontatie te maken tussen aanbod en behoefte (de vraag-aanbodconfrontatie). Omdat naarmate de raming verder in de toekomst ligt, de onzekerheid toeneemt, is de confrontatie opgedeeld in twee ijkdata: 2028 en 2038.

Tabel 4.1: Confrontatie aanbod en behoefte aan kleinschalige kantoren in m² op de Binckhorst, 2018, 2028 en 2038.

Scenario Hoog	2018	2028	2038
Behoefte	121.798	166.173	197.158
Beschikbare voorraad (va 2025 incl plancapaciteit)	92.256	95.276	95.276
<i>Confrontatie behoefte-aanbod</i>	-29.542	-70.897	-101.882
Scenario alternatief hoog			
Behoefte	121.798	155.910	155.792
Beschikbare voorraad (va 2025 incl plancapaciteit)	92.256	92.256	92.256
<i>Confrontatie behoefte-aanbod</i>	-29.542	-63.654	-63.536
Scenario Laag			
Behoefte	120.178	142.960	130.201
Beschikbare voorraad (va 2025 incl plancapaciteit)	92.256	95.276	95.276
<i>Confrontatie behoefte-aanbod</i>	-27.922	-47.684	-34.925

De confrontatie tussen behoefte en aanbod voor de Binckhorst is weergegeven in tabel 4.1 en laat zien dat tussen nu en 2028 o.b.v. de berekeningen, een toenemend kwantitatief tekort ontstaat aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst, in alle drie de scenario's.

Er is zichtbaar dat er anno 2018 al een tekort is aan kleinschalige kantoorruimte op de Binckhorst van ca 25.000 tot 30.000 m². Dit kan niet volledig gevuld worden met de huidige plancapaciteit en biedt dus ontwikkelruimte. Dit tekort zal de komende jaren met enkele duizenden meters per jaar toenemen.

In het hoge scenario zal ook na 2028 het tekort nog flink toenemen, met zo'n 3.000 m² per jaar. In het alternatieve scenario blijft het tekort nagevoelbaar, terwijl in het lage scenario dit tekort na circa 2026 afneemt, tot het niveau van ca. 2021. In dat scenario zal er op termijn, als de be-

hoeft afneemt, een toenemende transformatieopgave zijn op de Binckhorst.

4.2 Perspectief binnen totale Haagse Kantorenmarkt

Het Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) komt uit op een afname van de behoefte aan kantoren in Den Haag met 37.500 m² in de periode 2016-2025. Die afname komt vooral door het afnemende kantoorquotiënt, maar leidt met name door de transformatieplannen tot een klein aanbodoverschot op de totale Haagse kantorenmarkt in 2025 (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Vraag-aanbod-confrontatie voor kantoren per milieu in Den Haag (2016-2025)

	Benodigde voorraad 2025	Beschikbare voorraad 2025	VA-confrontatie
	A	B	C=B-A
Binnenstedelijke centrumlocatie	1.026.800	994.500	-32.300
Creatief milieu	288.300	171.700	-116.600
Internationaal interactiemilieu	276.400	246.900	-29.500
Metropolitaan topmilieu	1.153.200	1.186.500	33.300
Snelweg B2B	118.500	230.100	111.700
Stedelijk interactiemilieu	256.700	302.800	46.100
Buiten kantorenconcentraties	829.300	838.100	8.800
Totaal	3.949.200	3.970.700	21.400

Bron: advies Haagse Kantorenmarkt (2016)

Wat in tabel 4.2 vooral opvalt is dat er een groot verschil is tussen de uitkomst van de vraag-aanbodconfrontatie per kantoormilieu. Het creatief milieu springt er uit: daar is het grootste tekort aan kantoorruimte te verwachten, terwijl er in het snelweg B2B milieu een groot overschot aan kantoorruimte is. Transformatie van kantoorruimte in milieus waar een overschot is, blijft daarom van belang als op de Binckhorst kantoren worden toegevoegd aan de voorraad. Tegelijkertijd kunnen mogelijk de incourante panden op de Binckhorst worden getransformeerd tot kleinschalige kantoren.

Ter volledigheid: vervanging (vernieuwing) van een deel van de voorraad is uiteraard altijd nodig.

4.3 Opmerkingen

Bij de behoefte-aanbodconfrontatie gelden dezelfde opmerkingen als bij de separate behoefte- en aanbodraming.

5. CONCLUSIE

De uitkomsten van ons Advies Haagse Kantorenmarkt (2016) hebben wij in deze rapportage uitgesplitst voor een specifiek gebied (de Binckhorst), in een specifieke grootteklasse van kantoren (<1.000 m²), voor een periode die verder reikt dan ons oorspronkelijke advies. Daarbij is waakzaamheid geboden: uitgaan van onrealistisch hoge groeicijfers of toedelingen naar de locatie en doelgroep, kan ervoor zorgen dat er te veel ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van kantoren, met toenemende leegstand als gevolg. Daarom zijn de resultaten weergegeven in een bandbreedte. Benadrukt moet worden dat het om een raming gaat. Dat betekent dat er (onderbouwde) aannames ten grondslag liggen aan de uitkomsten.

Dit rapport maakt t.a.v. kleinschalige kantoren (<1.000 m²) op de Binckhorst zichtbaar dat, gegeven de omschreven aannames:

- Er op dit moment een tekort is aan kleinschalige kantooruimte op de Binckhorst van ca 25.000 tot 30.000 m²;
- De komende 10 jaar, tot 2028, de behoefte met zo'n 22.000 tot 45.000 m² toeneemt naar ruim 140.000 tot ruim 165.000 m²;
- De voorraad kleinschalige kantooruimte nu ruim 92.000 m² is en de komende jaren slechts beperkt toeneemt, naar ruim 95.000 m²;
- Er daarom de komende jaren ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe voorraad;
- Er meer onzekerheid is over de behoefte in de periode van 2028 tot 2038: de bandbreedte loopt van een afname van de behoefte naar ruim 130.000 m² (het niveau van ca 2021), tot een verdere toename van de behoefte naar bijna 200.000 m².
- De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de behoefte is tot 2028 zo'n 2.200 tot 4.400 m²; in de periode 2028-2038 verschilt deze van een gemiddelde jaarlijkse afname van bijna 1.300 m² tot een toename van ruim 3.000 m². Het middenscenario (alternatief hoog), geeft na 2028 een gelijkblijvende behoefte.

Interpretatie bandbreedte

De raming is vanwege een aantal genoemde onzekerheden neergezet als een bandbreedte. Naarmate meer naar de bovenkant van de bandbreedte wordt gekeken, neemt het risico toe dat er te veel aanbod wordt ontwikkeld waardoor de leegstand toeneemt, binnen en buiten de Binckhorst. Terwijl aan de onderkant van de bandbreedte het risico is dat de behoefte niet geacommodeerd kan worden. De kunst is binnen de bandbreedte een goed uitgangspunt te kiezen.

De toenemende populariteit van het creatief milieu en van kleinschalige kantoren is iets wat de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar is. Het is echter ook realistisch te veronderstellen dat er een eind komt aan deze sterke groei. Geadviseerd wordt daarom het scenario alternatief hoog als uitgangspunt te nemen voor de behoefte aan kleinschalige kantoren op de Binckhorst de komende 10 tot 20 jaar.

Er is, zeker de aankomende 10 jaar, ruimte om nieuwe kleinschalige kantoren op de Binckhorst te ontwikkelen. Aan te raden is ook de transformatie van bestaande kantoren (bijvoorbeeld van de als incourant aangemerkte panden) op de Binckhorst slim in te zetten om aan de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte voor de creatieve sector te voldoen.

Kwaliteit van de kantorenvorraad zal eveneens een grote rol moeten spelen bij de kantorenvorraad op de Binckhorst. Daarbij gaat het niet alleen om het energiezuinig maken van bestaande panden vooruitlopend op de verwachte energielabel C-verplichting vanaf 2023; maar ook om het in stand houden of versterken van het creatief milieu op de Binckhorst. Dit kan bijvoorbeeld door de uniciteit van het gebied te behouden, te werken aan de (OV)-bereikbaarheid van het gebied, en het 'rauwe randje' te behouden.

LITERATUUR

Buitelaar, E., van den Berge, M., van Dongen, F., Weterings, A., van Maarseveen, R. (2017), De toekomst van kantoren – Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

Bureau BUITEN (2016), Advies haagse kantorenmarkt.

CBS (2011). Onderzoeksrapportage creatieve industrie. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Gemeente Den Haag (2015). Ontwikkelingsperspectief Trekvlietzone: Thuishaven voor Haagse pioniers.

Gemeente Den Haag (2017), Voortgangsrapportage Transformatie Kantoren 2016 (RIS296910); Den Haag: gemeente Den Haag.

Gemeente Den Haag (2017) Ontwerp Omgevingsplan Binckhorst (d.d. 12-09-2017). Geraadpleegd op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Huisman, R. en Roodhof, J.A (2013) – flexibele contracten in de kantorenmarkt. Amsterdam School of Real Estate.

Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, Agenda Kantoren MRDH 2015-2025. Versie 17 november 2015

NOS (2018). "De Binckhorst wordt hip: 'Over vijf jaar zijn wij het Haagse centrum'", 13 januari 2018.

Vastgoedjournaal (2017). Gegevens over opname van kantoorpanden 0-1000 m2, Den Haag; <https://vastgoedjournaal.nl/transacties>

Volkskrant (2018) – "Creatief, innovatief, uitnodigend: de Binckhorst, het nieuwe hart van Den Haag", 12 januari 2018.

BIJLAGE 1: DEFINITIE CREATIEVE SECTOR

Bedrijven in de volgende SBI-codes vallen onder de creatieve sector: ⁱ

- Kunsten en cultureel erfgoed
 - Podiumkunsten – producenten van podiumkunst (SBI 90012)
 - Scheppende kunsten – schrijven en overige scheppende kunst (SBI 9003)
 - Overige kunst en erfgoed:
 - Informatieverstrekking op het gebied van toerisme (SBI 7990)
 - Dienstverlening voor uitvoerende kunst (SBI 9002)
 - Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg (SBI 94993)
 - Vriendenkringen op het gebied van cultuur, fanclubs (SBI 94994)
- Media en entertainmentindustrie:
 - Radio en televisie
 - Productie van televisieprogramma's (SBI 59112)
 - Facilitaire diensten voor film, tv (SBI 5912)
 - Radio-omroepen (SBI 6010)
 - Televisie-omroepen (SBI 6020)
 - Persmedia:
 - Uitgeverijen van kranten (SBI 5813)
 - Uitgeverijen van tijdschriften (SBI 5814)
 - Persagentschappen (SBI 6321)
 - Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie n.e.g. (SBI 6329)
 - Fotografie (SBI 74201)
 - Film:
 - Productie van films (geen televisiefilms) (SBI 59111)
 - Distributie van films en televisieproducties (SBI 5913)
 - Muziekindustrie:
 - Maken en uitgeven van geluidsopnamen (SBI 5920)
 - Boekenindustrie:
 - Uitgeverijen van boeken (SBI 5811)
 - Overige uitgeverijen:
 - Overige uitgeverijen (niet van software) (SBI 5819)
 - Uitgeverijen van computerspellen (SBI 5821)
 - Overige uitgeverijen van software (SBI 5829)
 - Creatieve zakelijke dienstverlening:
 - Vormgeving en ontwerp
 - Architecten (geen interieurarchitecten) (SBI 71111)
 - Interieurarchitecten (SBI 71112)
 - Communicatie- en grafisch ontwerp (SBI 74101)
 - Industrieel en productontwerp (SBI 74102)
 - Interieur- en ruimtelijk ontwerp (SBI 74103)
 - Communiceren en informatie:
 - Public relationsbureaus (SBI 7021)
 - Reclamebureaus (SBI 7311)
 - Handel in advertentieruimte en -tijd (SBI 7312)

- Organiseren van congressen en beurzen (SBI 8230)

ⁱ Deze definitie sluit aan bij de door TNO ontwikkelde en door CBS gehanteerde definitie van de creatieve industrie (zie o.a. CBS 2011 - Onderzoeksrapportage creatieve industrie), minus de volgende SBI-codes, die zijn uitgezonderd omdat deze niet in kantoren zijn gehuisvest: 90011 Beoefening van podiumkunst; 90041 Theaters en schouwburgen; 91022 Kunstgaleries en -expositieruimten; 91011 Openbare bibliotheken; 91012 Kunstuitlenencentra; 91019 Overige culturele uitleencentra en openbare archieven; 91021 Musea; 9103 Monumentenzorg; 5914 Bioscopen; 90013 Circus en variété; 93211 Pret- en themaparken; 93212 Kermisattracties

BIJLAGE 2: PLANVOORRAAD

Naam/gebied	m²
<i>Trekvlizone</i>	
SDU (Trekvlizone)	80
<i>Binckhaven</i>	
Frank is een Binck (Binckhaven)	2.700
Maanplein 3 (Binckhaven)	90
Maanplein 4 (Binckhaven)	90
Maanplein 6 (Binckhaven)	60
Totaal	3.020



KAZERNE

Bijlage 17:
Rapportage ladderonderbouwing wonen Binckhorst

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING BINCKHORST, DEN HAAG

21 DECEMBER 2017



**ONDERBOUWING
LADDER VOOR
DUURZAME
VERSTEDELIJING
BINCKHORST, DEN
HAAG**

21 DECEMBER 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

21 december 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.
Bianca Lemm MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Den Haag



Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.408

Referentie: Eindrapportage 2017.G.408 Den Haag LDV Binckhorst 211217

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	8
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	10
3.1	LOCATIEGEGEVENS	
3.2	PROJECTGEGEVENS	
4	BELEIDSKADER	13
4.1	PROVINCIAAL BELEID	
4.2	REGIONAAL BELEID	
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	
5	VRAAG	15
5.1	HUISHOUDENSPROGNOSE	
5.2	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
5.3	GEWENSTE WONINGTYPEN	
6	AANBOD	18
6.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
6.2	HUIDIG AANBOD	
6.3	TOEKOMSTIG AANBOD	
7	ONDERBOUWING BEHOEFTE	23
7.1	KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.2	KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
7.3	CONCLUSIE LADDERRUIMTE BINCKHORST	

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Binckhorst in Den Haag kan zich de komende decennia ontwikkelen tot een gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu. De gebiedsaanpak die daarvoor is gekozen, wijkt sterk af van de manier waarop grote binnenstedelijk ontwikkelingen sinds de jaren negentig vorm kregen. Bij de ontwikkeling van de Binckhorst staan organische ontwikkeling en privaat initiatief voorop. De gemeente richt zich vooral op het versterken van het ruimtelijke raamwerk, waardoor het voor marktpartijen en initiatiefnemers aantrekkelijk wordt om te investeren op de Binckhorst.

Bij de gebiedsaanpak voor de Binckhorst is er geen vastomlijnd eindbeeld. Het woningbouwprogramma voor de Binckhorst staat dus ook niet vast. In de gebiedsaanpak Binckhorst wordt aangegeven dat *‘Uitgaande van een realistisch gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu er ruimte is voor ongeveer 5.000 woningen, mits de gehele Binckhorst transformeert. Toekomstige demografische en economische ontwikkelingen zullen bepalen hoeveel woningen en andere functies er wenselijk en mogelijk zijn’*.

Voor de ontwikkeling van de Binckhorst wordt een zogenaamd Omgevingsplan opgesteld, dat als juridisch-planologisch kader moet gaan dienen. Hieraan kunnen nieuwe initiatieven op de Binckhorst worden getoetst. Om binnen dit omgevingsplan woningen mogelijk te maken, is het nodig dat de behoefte aan woningen op de Binckhorst wordt onderbouwd in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). De gemeente Den Haag heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze Ladderonderbouwing voor woningen op de Binckhorst op te stellen.

De Binckhorst ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien is daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op de Binckhorst?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?

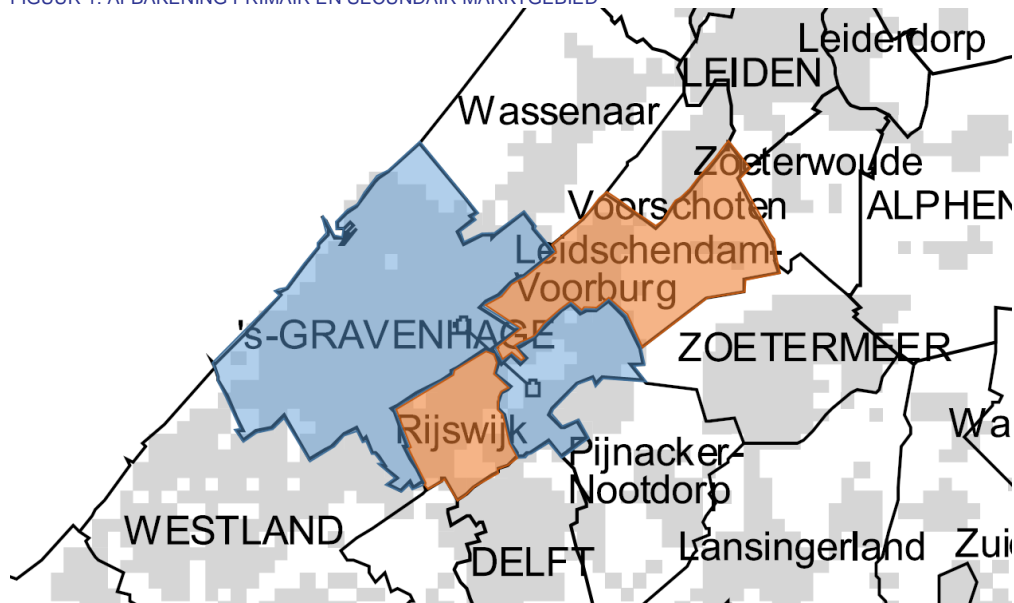
2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2018-2028. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de periode tot 2038 om aan te sluiten op het omgevingsplan, dat een planperiode van 20 jaar kent. Bij het traditionele bestemmingsplan bedraagt deze periode 10 jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen de gemeente Den Haag en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van vijf jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen.

Het overgrote deel van de verhuizingen (70%) in de gemeente Den Haag vindt plaats binnen de eigen gemeente. Het primaire onderzoeksgebied betreft daarom de gemeente Den Haag (Figuur 1).

FIGUUR 1: AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR MARKTGEBIED



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Verder hebben vooral buurgemeenten Leidschendam-Voorburg en Rijswijk een sterke verhuisrelatie met Den Haag. De Binckhorst grenst direct aan deze twee gemeenten. Van alle binnenlandse vestigers in Den Haag is driekwart afkomstig

¹ Som over de periode 2012-2016

uit één van deze gemeenten, waarvan 70% uit Den Haag zelf. Leidschendam-Voorburg en Rijswijk vormen dan ook het secundair onderzoeksgebied.

TABEL 1: VERHUISDE PERSONEN NAAR EN BINNEN DE GEMEENTE DEN HAAG (2012-2016)

VERTREKGEEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Den Haag	220.036	70%
Leidschendam-Voorburg	7.558	2%
Rijswijk (ZH.)	5.719	2%
Marktgebied	233.313	74%
Overige gemeenten	80.875	26%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Den Haag	314.188	100%

Bron: CBS Statline (2017)

In de uitstroom uit Den Haag is een vergelijkbaar patroon zichtbaar. Leidschendam-Voorburg of Rijswijk zijn de twee gemeenten waar de meeste verhuizers uit Den Haag zit vestigen.

TABEL 2: VERHUISDE PERSONEN UIT DE GEMEENTE DEN HAAG (2012-2016)

VERHUISGEEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE UITSTROOM
Leidschendam-Voorburg	10.243	10%
Rijswijk (ZH.)	8.883	9%
Marktgebied	19.126	19%
Overige gemeenten	79.136	81%
Totaal verhuisde personen uit de gemeente Den Haag naar andere gemeenten	98.262	100%

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied het *totale marktgebied* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

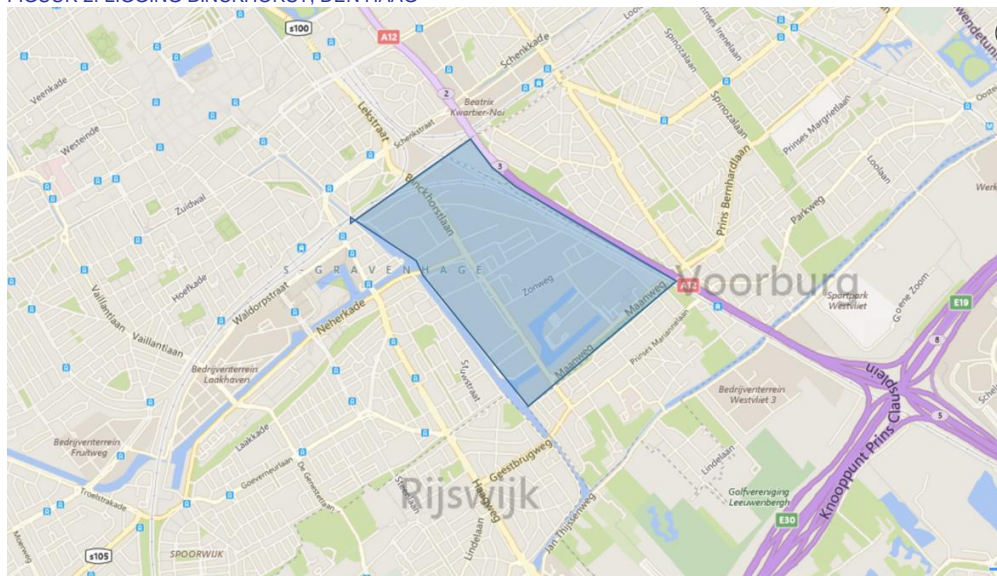
3 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De Binckhorst is een wijk in Den Haag op de grens met Voorburg en Rijswijk. Het is een zeer divers gebied met industrie, bedrijven, kantoren en woningen.

De ontsluiting van de Binckhorst per auto is met de ligging direct aan de A12 goed. Door de toekomstige aanleg van de Rotterdamsebaan², verbetert de autobereikbaarheid van de Binckhorst verder. Ook ligt het gebied te midden van vier treinstations: Den Haag Centraal, Den Haag HS, Den Haag Laan van NOI, en Voorburg. Zo ligt vanuit elk punt op de Binckhorst een treinstation op circa 1 kilometer. Ook doorkruisen diverse buslijnen het gebied. De Binckhorst is daarmee uitstekend ontsloten. Door de ligging tussen het spoor en het water is de Binckhorst gevoelsmatig enigszins geïsoleerd ten opzicht van de rest van Den Haag.

FIGUUR 2: LIGGING BINCKHORST, DEN HAAG



Bron: bingmaps.com, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/werkzaamheden-rotterdamsebaan.htm>

STEDELIJK WOONMILIEU >>

In het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015) wordt onderscheid gemaakt in vijf woonmilieus:

- Centrumstedelijk
- Buitencentrum
- Groenstedelijk
- (Centrum)dorps
- Landelijk

De Binckhorst is te typeren als een combinatie van de woonmilieus centrumstedelijk en buitencentrum. Dit omdat de Binckhorst elementen van beide woonmilieus bezit. Deze woonmilieus kunnen samen gedefinieerd worden als een stedelijk woonmilieu,

Een centrumstedelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in of nabij een (historische) binnenstad (Ministerie BZK, 2015). Het centrumstedelijk woonmilieu heeft een centrale ligging, een relatief hoge woondichtheid en functiemenging.

Daarnaast past ook de typering buitencentrum bij de Binckhorst. Door de ligging tussen water en spoor kent de Binckhorst een relatief geïsoleerde ligging ten opzichte van het centrum van Den Haag. Ook ligt het gebied tussen Den Haag en Voorburg in, heeft de Binckhorst op dit moment nog relatief weinig voorzieningen en is er sprake van een lage woningdichtheid.

De stedelijke woonmilieus (centrumstedelijk en buitencentrum) onderscheiden zich van (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus door de ligging in een stedelijke kern (ten minste 10.000 huishoudens). Stedelijke woonmilieus onderscheiden zich van het groenstedelijke woonmilieu door de hogere dichtheid en de aanwezigheid van relatief weinig groen.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu voor woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod aan woningen in centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus.

3.2 PROJECTGEGEVENS

De Binckhorst is nu voornamelijk een bedrijventerrein met diverse vormen van bedrijvigheid. De komende decennia ontwikkelt de Binckhorst zich tot een gemengde stadswijk. Het gebied zal van 'kleur' verschieten: van monofunctioneel (vooral bedrijven) naar een gemengd stedelijk gebied met hoge dichtheden, een menging van wonen en werken en een bijpassende kwaliteit van de buitenruimte.

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 voorbeelden van. Het inpassen van woningbouw is één van de centrale thema's in de gebiedsontwikkeling van de Binckhorst. In het Omgevingsplan Binckhorst worden geschikte locaties voor woningbouw verder uitgewerkt (zie Beleidskader).

Door het verdwijnen van woningen aan de Vestaweg werd er (tijdelijk) vrijwel niet meer gewoond op 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 woon-werkmilieu plaats.

4 BELEIDSKADER

4.1 PROVINCIAAL BELEID

De Provincie stelt in de **Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) actualisering 2016** dat het ontwikkelen van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied kan voorzien in de veranderde maatschappelijke en economische vraag naar woonmilieus. Het aanbod van woningen moet daarnaast beter aangesloten worden op de vraag.

De Provincie vertaalt de VRM in het **Programma Ruimte actualisering 2016** naar een operationeel beleidsprogramma. In het programma worden onder meer de Ladder en inzetten op transformeren, herstructureren en verdichten als instrumenten genoemd. Regionale woonafspraken spelen hierin een voorname rol.

De **Verordening Ruimte** stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen in lijn met de VRM. Ten aanzien van wonen wordt de Ladder Verstedelijking in de Verordening als centraal onderdeel binnen het gemeentelijk bestemmingsplan benoemd.

Conclusie: woningbouwontwikkeling op de Binckhorst sluit goed aan op provinciaal beleid, waarin wordt ingezet op transformatie en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2 REGIONAAL BELEID

De regio stelt in de **Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021** dat er in de regio sprake is van een overaanbod van suburbane woonmilieus en een aanzienlijk tekort aan stedelijke en dorps milieus.

De regionale woonvisie omarmt de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar woongebieden. Hierbij wordt de Binckhorst in Den Haag specifiek als voorbeeld genoemd.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen (volgens de provinciale prognose uit 2016).

Gemeenten kijken daartoe vooral ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen bieden om nieuwe woningen toe te voegen. Tot slot zetten de gemeenten in op een volledige energietransitie van de gebouwde omgeving

Conclusie: de regio constateert een tekort aan stedelijke woonmilieus en geeft voorrang aan binnenstedelijke woningbouw. Ook het herontwikkelen van transformatielocaties naar wonen is een belangrijk uitgangspunt. In dit kader wordt de Binckhorst specifiek genoemd.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Een van de hoofdpogaven in de **Agenda Ruimte voor de Stad** (2016) is ruimte voor stedelijk wonen. De Agenda gaat uit van een Haagse woningbouwopgave van 50.000 woningen tot 2040. De regionale vraag kan voor ongeveer de helft gekarakteriseerd worden als stedelijk. Het gaat dan om compacte woonvormen in een stedelijke setting nabij concentraties van stedelijke voorzieningen en OV. De Binckhorst zal geleidelijk verkleuren van een industrieterrein naar een aantrekkelijk stukje stad met ruimte voor woningbouw en innovatieve economie.

Het **Omgevingsplan Binckhorst** is momenteel in voorbereiding. Het ontwerp is ter visie gelegd op 12 september 2017. Dit omgevingsplan werkt de verdere transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied uit. De gemeente geeft vanuit haar beleidskaders richting aan de transformatie.

Om de Binckhorst te transformeren, wordt ingezet op vier pijlers. Eén daarvan is de Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied. Een van de belangrijkste opgaven betreft namelijk de behoefte aan extra woningen in Den Haag. De Trekvlietzone is door de ligging aan het water en een minimum aan milieucontouren zeer geschikt voor woningbouwontwikkeling in combinatie met bedrijvigheid. Ook langs de Maanweg bestaan kansen voor woningbouwontwikkeling. De gemeente zet in op verschillende woontypen en woonsferen die duurzaam worden gebouwd en passen bij de Binckhorst.

Conclusie: het ontwerp Omgevingsplan Binckhorst werkt de transformatie van het gebied verder uit. De gemeente speelt hierbij een faciliterende rol. Vooral de Trekvlietzone en de Maanweg zijn geschikt voor woningbouw.

5 VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON002015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de komende tien jaar wordt in de gemeente Den Haag een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens verwacht (circa 23.100). Relatief gezien is de groei het sterkst in de gemeente Rijswijk (+ 13%).
- Het gehele marktgebied groeit in de periode 2018 tot 2028 met 27.240 huishoudens (Tabel 3).
- Tussen 2018 en 2028 ontstaat door de huishoudensgroei een extra woningvraag van 27.240 in het marktgebied. Dit komt neer op een jaarlijkse vraag naar circa 2.720 woningen.

TABEL 3: HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET MARKTGEBIED (2018-2028)

GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS (2018)	AANTAL HUISHOUDENS (2028)	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2018-2028)
Den Haag	261.780	284.880	+ 23.100
Leidschendam-Voorburg	36.230	36.950	+ 730
Rijswijk	26.260	29.680	+ 3.410
Marktgebied	324.270	351.510	+ 27.240

Bron: ABF Research (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

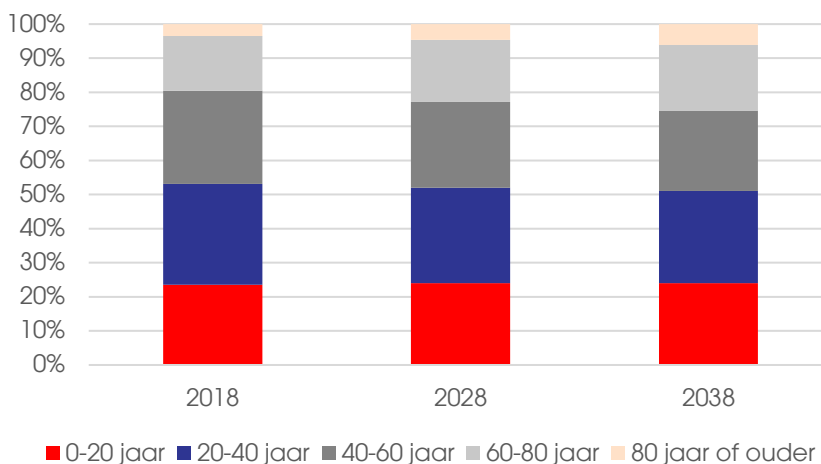
Doorkijk naar 2038

In de periode 2028 tot 2038 groeit het marktgebied nog eens met 22.050 huishoudens. Voor de komende twintig jaar resulteert dit in een totale extra vraag in het marktgebied naar 49.300 woningen.

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- In lijn met de landelijke ontwikkelingen, vindt er de komende jaren vergrijzing plaats in Den Haag (Figuur 3). Deze vergrijzing is echter relatief beperkt en de leeftijdsgroepen tot veertig jaar blijven stabiel.

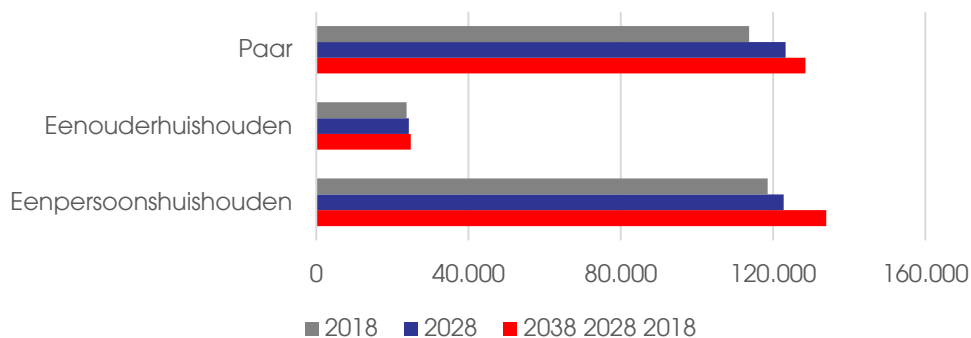
FIGUUR 3: ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN DEN HAAG (2018-2038)



Bron: CBS (2017)

- Alle typen huishoudens nemen de komende twintig jaar in omvang toe in de gemeente Den Haag. Tot 2028 is de groei het sterkst voor het aantal paren. In de periode 2028-2038 is de stijging onder eenpersoonshuishoudens het sterkst. Dit hangt deels samen met de vergrijzing (Figuur 4).

FIGUUR 4: ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE DEN HAAG (2018-2038)



Bron: CBS (2015)

5.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor het marktgebied in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK, (WoON2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 27.240 in het marktgebied, bedraagt de totale vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus circa 23.700 woningen (Tabel 4).

TABEL 4 WONINGVRAAG NAAR STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Stedelijk	87%	23.700

Bron: WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de woonwensen in het marktgebied is vervolgens de vraag naar woningtypen en -segmenten berekend, gebaseerd op de woonwensen in stedelijke woonmilieus (Tabel 5).

TABEL 5: VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN IN HET MARKTGEBIED IN DE PERIODE 2018-2028

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Woningtypen:		
Grondgebonden woningen	34 %	8.058
Appartementen	66 %	15.642
Woningsegmenten:		
Koopwoningen	44 %	10.428
Huurwoningen	56 %	13.272
<i>Waarvan sociale huur³</i>	78 %	10.352
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	22 %	2.920
Totaal	100 %	23.700

Bron: WoON2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Dit zijn huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan € 710,68

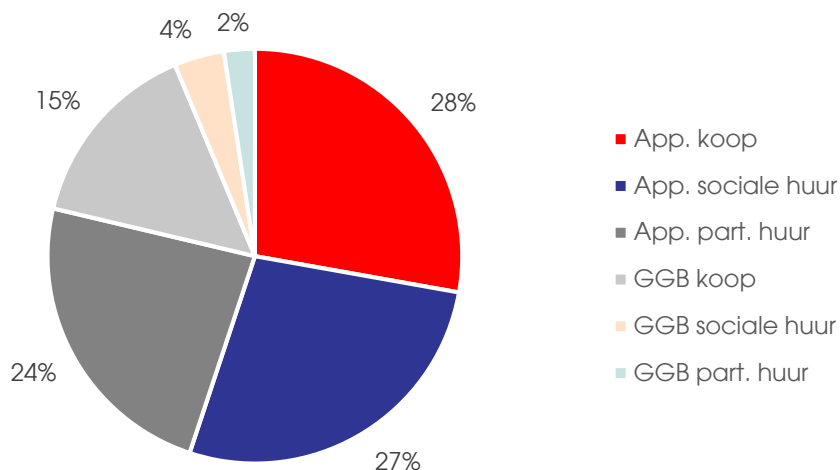
6 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het marktgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de planvoorraad).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Den Haag kent in totaal circa 253.200 woningen. Deze voorraad bestaat voor 79% uit appartementen, zowel in het koopsegment als in de sociale en particuliere huur (Figuur 5). In Nederland is dit aandeel slechts 36%.

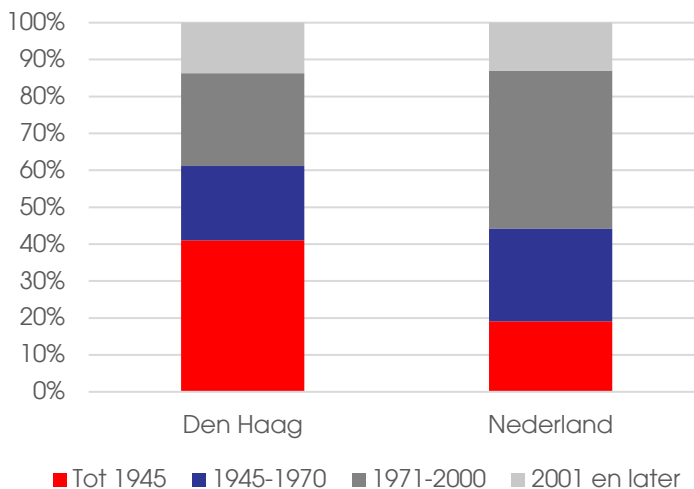
FIGUUR 5: WONINGVOORRAAD DEN HAAG NAAR TYPE EN SEGMENT



Bron: Syswov (2017)

- De woningvoorraad in de gemeente Den Haag is relatief oud. De gemeente Den Haag kent een relatief hoog aandeel woningen dat voor 1945 is gebouwd (41%). Het aantal woningen dat tussen 1971 en 2000 is gebouwd, ligt daarentegen fors onder het landelijk gemiddelde (Figuur 6).

FIGUUR 6: WONINGVOORRAAD DEN HAAG EN NEDERLAND NAAR BOUWJAAR



Bron: Syswov (2017)

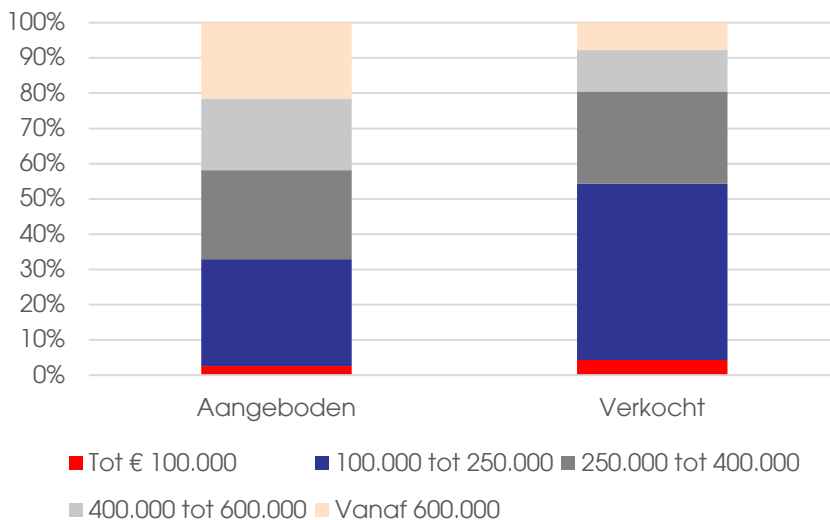
6.2 HUIDIG AANBOD

KOOPWONINGEN >>

- In de gemeente Den Haag staan circa 2.750 woningen te koop (bestaand en nieuwbouw). 61% hiervan zijn appartementen, 38% zijn grondgebonden woningen. Ook worden circa 100 bouwkavels aangeboden.⁴
- Circa 2% van de totale voorraad koopwoningen in de gemeente Den Haag staat te koop. Dit lage aandeel duidt op een krappe woningmarkt.
- Het overgrote deel (65%) van het koopaanbod heeft een woonoppervlakte van minder dan 100 m².
- Het afgelopen jaar zijn 7.587 woningen verkocht. Ook dit waren vooral appartementen (71%). Voor 74% betroffen dit koopwoningen met een woonoppervlakte van minder dan 100 m².
- De prijsniveaus van de verkochte woningen in het afgelopen jaar liggen lager dan het huidige aanbod. Vooral woningen van € 100.000 tot € 250.000 zijn in het afgelopen jaar veel verkocht. De voorraad aan koopwoningen in dit segment lijkt op te raken (Figuur 7).

⁴ Inventarisatie van Funda en de kavelwinkel van de gemeente Den Haag, situatie december 2017

FIGUUR 7: AANGEBODEN EN VERKOCHE KOOPWONINGEN DEN HAAG NAAR PRIJSKLASSE



Bron: inventarisatie Funda, bewerking Bureau Stedelijke Planning. Meetmoment: 30 november 2017

HUURWONINGEN >>

- In de gemeente Den Haag staan particuliere huurwoningen 1.021 woningen te huur. Ook hier ligt de nadruk op kleine appartementen⁵.
- In het afgelopen jaar zijn in Den Haag 4.246 particuliere huurwoningen verhuurd, 91% hiervan betrof een appartement.
- Dit gaat om woningen die via makelaars zijn aangeboden. In de huidige krappe huurmarkt komen veel huurwoningen niet meer op aanbodsites. Ook sociale huurwoningen die via corporaties zijn toegewezen zijn bij deze analyse buiten beschouwing gelaten. Het totale aantal verhuurde woningen zal dus fors hoger liggen

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In het marktgebied bestaat een hard planaanbod van circa 4.200 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 6).
- Een plan is hard als hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven of als de woningen mogelijk worden gemaakt in een vastgesteld bestemmingsplan.

⁵ Deze gegevens zijn op basis van een inventarisatie van Funda en Pararius, situatie december 2017

TABEL 6: PLANAAANBOD MARKTGEBIED

	Totale harde planvoorraad		Totale zachte planvoorraad	
	2018-2028	Planperiode onbekend	2018-2028	Planperiode onbekend
Den Haag	2.200	-	13.600	2.100
Leidschendam- Voorburg	300	-	1.800	-
Rijswijk	1.700	-	2.800	-
Marktgebied	4.200	-	18.200	2.100

Bron: Opgave woningbouwcijfers realisatie 2016 en planning 2017 e.v. Haaglanden, stand april 2017

- Naast harde plannen, bestaan er tevens zachte plannen in het marktgebied. In totaal betreft het zachte plannen voor circa 2.100 woningen. Of, wanneer en in welke vorm deze zachte plannen ontwikkeld zullen worden, is echter onzeker.
- Alleen de harde planvoorraad is daarom in de behoefteeraming meegerekend. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde planvoorraad in het marktgebied.

PLANVOORRAAD IN STEDELIJKE WOONMILIEUS >>

- Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de planvoorraad specifiek gericht op woningen in een stedelijk woonmilieu.
- Op basis van de bekende verhoudingen in de planvoorraad is binnen stedelijke woonmilieus het aantal woningen naar woningtypen en -segmenten in beeld gebracht (Tabel 7).
- De harde planvoorraad in het marktgebied in stedelijke woonmilieus bestaat uit circa 2.200 woningen voor de komende tien jaar.
- De harde planvoorraad bestaat vooral uit appartementen.

TABEL 7: HARDE PLANVOORRAAD IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED, NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN

	Harde planvoorraad in het marktgebied, 2018-2028
Woningtypen:	
Grondgebonden woningen	400
Appartementen	1.800
Woningsegmenten:	
Koopwoningen	1.000
Huurwoningen	1.200
<i>Waarvan sociale huur</i>	700
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	400
Totale planvoorraad in stedelijke woonmilieus	2.200

Bron: Opgave woningbouwcijfers realisatie 2016 en planning 2017 e.v. Haaglanden, stand april 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Doorkijk naar 2038

Voor de periode na 2028 zijn geen harde plannen bekend. Mogelijk wordt een deel van de 2.100 woningen uit de zachte planvoorraad in de periode 2028-2038 gerealiseerd.

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte binnen het marktgebied aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot de belangrijkste conclusies over de behoefte in het marktgebied.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Behoeft tot 2028

Op basis van de planvoorraad en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 8). Er is in het marktgebied een extra behoefte aan in totaal 23.000 woningen in de komende tien jaar.

TABEL 8: KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

	HUISHOUDENSGROEI (2018-2028)	HARDE PLANVOORRAAD (2018-2028)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Den Haag	23.100	2.200	+ 20.900
Marktgebied	27.240	4.200	+ 23.000

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. huishoudensprognose CBS

Doorkijk naar 2038

In het marktgebied bestaat van 2018 tot 2038 een behoefte aan 45.100 woningen (Tabel 9).

TABEL 9: KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET MARKTGEBIED 2018-2038

	HUISHOUDENSGROEI (2018-2038)	HARDE PLANVOORRAAD (2018-2038)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Den Haag	42.610	2.300	+ 40.300
Marktgebied	49.290	4.200	+ 45.100

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. huishoudensprognose CBS

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN STEDELIJKE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar woningen op de Binckhorst berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen,

huurwoningen en binnen de huursector de segmenten sociale huur en vrijesectorhuur. De kolom huishoudensgroei is ontleend aan Tabel 3 en de kolom harde planvoorraad aan Tabel 7. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de vraag minus de harde planvoorraad.

Behoeft tot 2028

TABEL 10: KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

	VRAAG	HARDE PLANVOORRAAD IN MARKTGEBIED 2018- 2028	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	8.058	400	7.700
Appartementen	15.642	1.800	13.800
Koopwoningen	10.428	1.000	9.400
Huurwoningen	13.272	1.200	12.100
<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>10.352</i>	<i>700</i>	<i>9.600</i>
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	<i>2.920</i>	<i>400</i>	<i>2.500</i>
Totaal aantal woningen	23.700	2.200	21.500

- Voor alle woningtypen en segmenten bestaat in het marktgebied kwalitatieve ruimte in centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus.
- De behoefte is het grootst voor appartementen. Ook is vooral behoefte aan huurwoningen. De behoefte is het kleinst in de vrije sector huur.

Doorkijk naar 2038

Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in het marktgebied een totale vraag naar 42.900 woningen. De harde planvoorraad tot 2038 in deze milieus bedraagt circa 2.200 woningen, geen van deze woningen is na 2028 gepland. **Dit resulteert in een behoefte aan circa 40.700 woningen tot 2038.**

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE BINCKHORST

Behoeft tot 2028

In de komende tien jaar biedt de marktregio ruimte voor circa 23.000 woningen. In centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus bestaat deze behoefte uit 21.500 woningen.

Voor alle woningtypen en –segmenten bestaat er ruimte. De Binckhorst ligt binnen bestaand gebied, waardoor woningbouw in dit gebied goed aansluit op de beleidsdoelen van inbreiding en transformatie.

Doorkijk naar 2038

Tot 2038 bestaat er in het marktgebied een behoefte aan circa 45.100 woningen. In stedelijke woonmilieus bedraagt deze behoefte circa 40.700 woningen. De planvoorraad is op de lange termijn nog onvoldoende gevuld. De opgave is – gezien de behoefte – om de planvoorraad met concrete projecten aan te vullen.

Woningbouwontwikkelingen op de Binckhorst dragen hier aan bij, zeker gezien de schaarste aan binnenstedelijke bouwlocaties.

Eindconclusie

In de komende periode bestaat er een groot tekort aan harde planvoorraad in het marktgebied. Woningbouw op de Binckhorst in alle woningtypen en -segmenten kan bijdragen aan het terugdringen van dit tekort. Voor woningontwikkeling op de Binckhorst is hiermee op basis van de vereisten van de Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende behoefte. In kwalitatief opzicht is er ook voldoende ruimte voor alle mogelijke woningtypen en -segmenten.

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / planvoorraad**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen waar een omgevingsvergunning voor is verleend, en zachte plannen in de ideefase tot en met een bestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de planvoorraad en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Marktgebied**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire marktgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair marktgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire marktgebied bedoeld.

- **Woonmilieu**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrumstedelijk, buitencentrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

- ABF Research 2017, Primos-prognose 2017.
- CBS 2017, Statline.nl.
- Gemeente Den Haag (2016), Agenda Ruimte voor de Stad.
- Gemeente Den Haag (2017), Omgevingseffectrapport Binckhorst.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, WoonOnderzoekNederland (WoON2015)
- Zuid-Holland (2016), Visie Ruimte en Mobiliteit, actualisering 2016.
- Regio Haaglanden (2017), Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021.
- Rijksoverheid 2017a, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2017b, “Syswov.datawonen.nl”.

Bijlage 18:

Aangepaste versie planregels Binckhorst (zonder bijlagen)

Binckhorst

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Doelstelling

- a. Het omgevingsplan is met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de Binckhorst en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
 1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
 2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies behoeften.
- b. De doelstelling van het omgevingsplan is om een flexibele transformatie naar een duurzaam en hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken, waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt en in stand wordt gehouden.

Artikel 2 Begripsbepalingen / wijze van meten

Voor de toepassing van dit omgevingsplan gelden de De in bijlage 1 van de regels bij dit omgevingsplan opgenomen begrippen en definities alsmede de wijze van meten voor de toepassing van dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving

Artikel 3 Bestaande activiteiten

- a. Bestaande activiteiten zijn toegestaan en kunnen worden voortgezet. Hieronder worden begrepen:
1. activiteiten zoals opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten' in bijlage 2 bij deze regels, waarin alle activiteiten zijn opgenomen die of feitelijk aanwezig of vergund zijn ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan, alsmede
 2. activiteiten die na vaststelling van het omgevingsplan zijn vergund en zijn opgenomen in het GIS-systeem;
- b. bestaande bebouwing is toegestaan en mag na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden herbouwd. Hieronder wordt begrepen:
1. bebouwing zoals opgenomen in het GIS-systeem in het 3D-model en raadpleegbaar via <https://arcg.is/0z0nn9> <https://denhaag.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=f330a1acd400484ba7f96d96916ed44c> waarin alle gebouwen zijn opgenomen die ofwel feitelijk aanwezig ofwel vergund zijn ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan, alsmede
 2. bebouwing die na vaststelling van het omgevingsplan is vergund en is opgenomen in het GIS-systeem;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, mits:
1. deze naar hun aard en omvang passen bij de activiteit;
 2. niet hoger zijn dan 5 meter of
 3. zijn opgenomen in het 3D-model en raadpleegbaar via <https://arcg.is/0z0nn9> ofwel zijn opgenomen in het GIS-systeem;
- d. bij bestaande activiteiten als bedoeld onder a zijn tevens de daarbij behorende activiteiten zoals wegen, parkeervoorzieningen, groen, erven, water en overige voorzieningen toegestaan;
- e. indien in de 'Tabel bestaande activiteiten' als bedoeld onder a een brutovoeroppervlak, aard van de activiteiten, horeca-categorie, type dienst, aantal woningen en/of richtafstand en/of maatwerkregels zijn opgenomen ten aanzien van bestaande activiteiten, mag de aard en omvang hiervan niet toenemen tenzij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 is verleend;
- f. voor aanvragen die betrekking hebben op de aanleg, ingebruikname of overige aspecten van de Victory Boogie Woogietunnel ter plaatse van de gebiedsaanduidingen "overige zone – verkeerstunnel", "overige zone – tunnelbak", "overige zone – gebiedsaanduiding 1" en "overige zone – gebiedsaanduiding 2", is het bepaalde in artikel 4 tot en met 12 en artikel 14 niet van toepassing en gelden binnen hoofdstuk 3 uitsluitend de bepalingen van artikel 13.

Artikel 4 Aanvang en/of veranderen van een activiteit

- a. Het is verboden zonder voorafgaande omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 11.1 aan te vangen en/of te veranderen;
- b. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld onder a wordt verleend indien wordt voldaan aan de voor de aanvraag toepasselijke randvoorwaarden in de artikelen 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2 en het gestelde in artikel 5;
- c. een omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan de voor de aanvraag toepasselijke randvoorwaarden in de artikelen 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2 en het gestelde in artikel 5;
- d. een omgevingsvergunning voor slopen wordt getoetst aan de voor de aanvraag toepasselijke randvoorwaarden in de artikelen 7.2, 10.2 en 11.2 en het gestelde in artikel 5;
- e. in uitzondering op het gestelde onder b kan een omgevingsvergunning ook worden verleend indien wordt voldaan aan de regels in artikel 25;
- f. in uitzondering op het gestelde onder b en c worden een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en voor bouwen in het geval van een uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bebouwing behorende bij een bestaande activiteit zoals opgenomen in de 'Tabel bestaande activiteiten' in bijlage 2 bij deze regels en het GIS-systeem uitsluitend getoetst aan de bepalingen in artikel 14;
- g. in uitzondering op het gestelde onder a is geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits deze:
 - 1. naar hun aard en omvang passen bij de activiteit;
 - 2. niet hoger zijn dan 5 meter;
- h. in uitzondering op het bepaalde onder a is voor het houden van een meldingsplichtig evenement als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist.

Artikel 5 Toedeling gebruiksruimte nieuwe aanvragen

5.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders delen gebruiksruimte toe bij het verlenen van een omgevingsvergunning;
- b. vooruitlopend op de toedeling van gebruiksruimte als bedoeld onder a wordt door burgemeester en wethouders gebruiksruimte gereserveerd op het moment van indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning;
- c. voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld onder b kan gebruiksruimte worden gereserveerd onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 5.3;
- d. in het kader van het toedelen en reserveren van gebruiksruimte nemen burgemeester en wethouders het volgende **binnen 5 werkdagen** op in het GIS-systeem:
 1. aanvragen om omgevingsvergunning;
 2. verleende omgevingsvergunningen;
 3. aangehouden omgevingsvergunningen;
 4. verzoeken om reserveringen;
- e. indien een omgevingsvergunning wordt ingetrokken, een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingetrokken of geweigerd of een reservering vervalt, passen burgemeester en wethouders het GIS-systeem **binnen 5 werkdagen** aan conform de regels in artikel 23.

5.2 Aanvraag omgevingsvergunning

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden, om te bepalen of er voldoende gebruiksruimte is, de volgende regels in acht genomen:
 1. Het tijdstip van de aanvraag is bepalend voor het toetsmoment waarop wordt bepaald of er gebruiksruimte is voor het initiatief **of wordt voldaan aan alle overige bepalingen in de planregels**;
 2. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief wordt gereserveerde gebruiksruimte als bedoeld in artikel 5.3 in acht genomen;
 3. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief worden de beleidsregels omgevingsplan Binckhorst en de inhoud van het GIS-systeem zoals die luiden op het tijdstip van de aanvraag in acht genomen;
- b. in uitzondering op het gestelde onder a wordt, bij een aanvraag om omgevingsvergunning waaraan een verzoek én toekenning om reservering van gebruiksruimte vooraf zijn gegaan en deze reservering binnen de termijn van 26 weken, als bedoeld in artikel 5.3 onder e wordt opgevolgd door de aanvraag om omgevingsvergunning conform die reservering, het tijdstip van de indiening van het verzoek om reservering beschouwd als de datum van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. In dat geval worden bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning de regels als bedoeld in artikel 5.3 onder b in acht genomen bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning meer gebruiksruimte bestaat. In dat geval is de datum van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning bepalend.
- c. indien de omgevingsvergunning wordt verleend, kennen burgemeester en wethouders de bij de aanvraag om omgevingsvergunning behorende gereserveerde gebruiksruimte toe;
- d. indien de aanvraag om omgevingsvergunning wordt geweigerd, vervalt de gereserveerde gebruiksruimte op het moment dat burgemeester en wethouders aanvrager schriftelijk op de hoogte stellen van de weigering;
- e. indien er (tijdelijk en/of mogelijk) geen gebruiksruimte resteert, kunnen burgemeester en wethouders de aanvraag in overleg met indiener maximaal 1 jaar aanhouden;
- f. indien niet binnen **vier maanden 26 weken** na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, aangevangen wordt met de uitvoering van de omgevingsvergunning, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken waarmee de toegekende ruimte vervalt;
- g. op het bepaalde onder f is het gestelde in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.**

5.3 Verzoek om reservering

- a. Met een verzoek om reservering wordt gebruikruimte gereserveerd;
- b. bij de beoordeling van een verzoek om reservering worden, om te bepalen of er voldoende gebruikruimte is, de volgende regels in acht genomen:
 1. het tijdstip van het verzoek om reservering is bepalend voor het toetsmoment waarop wordt bepaald of er gebruikruimte is voor het initiatief **of wordt voldaan aan alle overige bepalingen in de planregels**;
 2. bij de beoordeling van de vraag of er gebruikruimte is voor het initiatief worden de beleidsregels omgevingsplan Binckhorst en de inhoud van het GIS-systeem zoals die luiden op het tijdstip van het verzoek in acht genomen;
 3. het verzoek als bedoeld onder a dient te voldoen aan de 'Beleidsregel verzoek om reservering gebruikruimte;
- c. bij een verzoek om reservering is de volgende procedure van toepassing:
 1. bij het indienen van het verzoek om reservering wordt ten minste aangegeven welke activiteit, inclusief het daarbij behorende bruto-voeroppervlak het verzoek omvat;
 2. burgemeester en wethouders toetsen binnen twee weken na de datum van indiening van het verzoek als bedoeld onder a en onder c, sub 1 of het verzoek wordt toegekend en gebruikruimte blijft gereserveerd en stellen verzoeker schriftelijk op de hoogte van de uitkomst;
 3. de indiener van het verzoek om reservering vult binnen **acht twaalf** weken na het besluit bedoeld onder 2 ten minste aan op welke wijze het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden als opgenomen in artikel 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2, indien dit niet al bij het indienen van het verzoek om reservering als bedoeld onder a is aangegeven;
 4. burgemeester en wethouders toetsen binnen vier weken na de datum van aanvulling van het verzoek als bedoeld onder 3 of het verzoek wordt toegekend en gebruikruimte blijft gereserveerd en stellen verzoeker schriftelijk op de hoogte van de uitkomst.
- d. de onder a gereserveerde gebruikruimte vervalt:
 1. op het moment dat burgemeester en wethouders verzoeker schriftelijk op de hoogte stellen dat er geen gebruikruimte is;
 2. indien niet binnen **acht twaalf** weken na de datum van het besluit als bedoeld onder c, sub **3 2** door initiatiefnemer wordt aangewild op welke wijze het initiatief globaal voldoet aan de randvoorwaarden als opgenomen in artikel 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2, indien dit niet al bij het indienen van het verzoek om reservering is aangegeven;
 3. indien niet binnen 26 weken na de datum van indiening van het verzoek om reservering een **ontvankelijke** aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend;
- e. indien binnen 26 weken na het indienen van het een verzoek om reservering, een **ontvankelijke** aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, en geen sprake is van de situatie als bedoeld onder d, sub 1 en 2, is het bepaalde in artikel 5.2 onder e niet van toepassing;
- f. burgemeester en wethouders zullen een verzoek om reservering in ieder geval weigeren indien:
 1. er geen gebruikruimte meer beschikbaar is;
 2. de activiteit waarop het verzoek zich richt niet is toegestaan in het omgevingsplan;
 3. bij het indienen van het verzoek om reservering evident is dat niet kan worden voldaan aan een of meer randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 7 tot en met 11;
 4. het verzoek een herhaling betreft van een eerder verzoek dat is geweigerd, zonder dat er sprake is van gewijzigde omstandigheden;
 5. evident sprake is van onevenredig gebruik van de mogelijkheden tot reservering;
 6. geen sprake is van een rechtsverhouding met of overeenkomst tot het betreffende kadastrale object.

5.4 Toegekende reserveringen

- a. bij vaststelling van het omgevingsplan wordt aan de volgende initiatieven een reservering van gebruikruimte toegekend en in het GIS-systeem verwerkt voor de duur van de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en/of termijn in de aanbestedingsprocedure:
 1. Frank is een Binck (hoek van de Melkwegstraat en de Saturnusstraat):
 - 146 woningen;
 - 2373 m2 bvo ten behoeve van het exploiteren van een bedrijf;

- 2300 m2 bvo ten behoeve van het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie,
 - voor een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan;
2. Maanplein (gebouwen 1 tot en met 13, exclusief 5):
- 374 woningen;
 - 2100 m2 bvo ten behoeve van het exploiteren van een bedrijf
 - 2100 m2 bvo ten behoeve van het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie,
 - voor een periode van maximaal 4 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan;
3. Binck Eiland (hoek van de Binckhorstlaan en Maanweg):
- 177 woningen;
 - 329 m2 ten behoeve van het exploiteren van een detailhandelsvestiging met ondergeschikte horeca;
 - 485 m2 bvo het exploiteren van een bedrijf,
 - voor een periode van maximaal 2 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan;
4. De Bincker (Meteoorstraat 66):
- 20.000 m2 ten behoeve van het exploiteren van een bedrijf,
 - 340 woningen,
 - voor een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan;
5. Trekviertzone (kadastrale percelen 01418, 01417, 01030, 01342):
- 350 woningen,
 - 420 m2 bvo ten behoeve van het exploiteren van een detailhandelsvestiging,
 - 600 m2 bvo ten behoeve van het exploiteren van een horeca-inrichting,
 - voor een periode van maximaal 3 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan;
6. Karwei, hele plangebied:
- 2761 m2 wvo bouwmarkt,
 - voor een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de dag na vaststelling van het omgevingsplan.

5.5 Afwijken termijnen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de in dit artikel genoemde termijnen verlengen indien de genoemde termijnen onevenredige gevolgen hebben voor de aanvrager en/of derde belanghebbende(n).

Artikel 6 Beleidsregels en GIS-systeem

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning alsmede een verzoek om reservering als bedoeld in artikel 5.3 is de uitleg van de onderstreepte bepalingen opgenomen in de artikel 7 tot en met 11 afhankelijk van de bij het omgevingsplan behorende beleidsregels, zoals opgenomen in “Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst”.
- b. bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning alsmede een verzoek om reservering als bedoeld in artikel 5.3 is de uitleg van de vetgedrukte bepalingen opgenomen in de artikel 7 tot en met 11 afhankelijk van het bij het omgevingsplan behorende GIS-systeem, zoals opgenomen in “GIS-systeem omgevingsplan Binckhorst”.
- c. bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning of indienen van een verzoek om reservering worden de beleidsregels omgevingsplan Binckhorst, de beleidsdocumenten waarnaar in deze regels verwezen wordt en de inhoud van het GIS-systeem zoals die luiden op het tijdstip van de aanvraag of het verzoek in acht genomen, één en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.

Hoofdstuk 3 Regels over functies en activiteiten

De planregels binnen dit hoofdstuk hebben enkel betrekking op het starten van een nieuwe activiteit of het veranderen van een bestaande activiteit als bedoeld in artikel 4.

Artikel 7 Transformatiegebied: "Sporboogzone", "Begraafplaatszone", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Trekvlizone" en "Gasfabriekterrein"

7.1 Toegelaten activiteiten en functies

Ter plaatse van de functie transformatiegebied zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. het exploiteren van een bedrijf;
- c. bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten;
- d. het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie;
- e. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;
- f. het exploiteren van een detailhandelsvestiging;
- g. het verlenen van diensten;
- h. het exploiteren van een horeca-inrichting;
- i. het exploiteren van een hotel;
- j. het houden van een kantoor;
- k. het verrichten van maatschappelijke diensten;
- l. mixed concepts en de daarbij behorende activiteiten;
- m. het verrichten van recreatieve activiteiten;
- n. het houden van evenementen;
- o. groen en water;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. watergerelateerde activiteiten, zoals benoemd in artikel 10.1;
- r. activiteiten die verband houden met verkeer, parkeren en verblijven, waaronder ook geluidswerende voorzieningen worden begrepen;
- s. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
- t. ambulante handel, met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening, en de daarbij behorende activiteiten, waaronder laden en lossen, het aanleggen en het slopen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2

7.2 Randvoorwaarden

7.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, bedraagt vanwege het (gezoneerde) industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal:
 1. 60 dB(A) voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen;
 2. 55 dB (A) voor overige objecten waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, met dien verstande dat, indien op alle beoordelingspunten elk beoordelingspunt op de zonegrens en op geluidgevoelige activiteiten in de geluidzone sprake is van minimaal één en minder dan tien bepalende bedrijven met een jaargemiddeld niet continue geluiduitstraling, voorafgaande aan de toetsing vanwege redelijke sommatie 2 dB van het conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai afgeronde rekenresultaat voor de geluidbelasting wordt afgetrokken;
- b. de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gebouw in de Trekvlizone waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd bedraagt als gevolg van de exploitatie van alle bedrijven in het plangebied bedraagt, die niet zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid, maximaal 55 dB(A) op de grens van het deelgebied Trekvlizone;
- c. de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer (exclusief niet zoneringsplichtige wegen), tramverkeer en het gezoneerde industrieterrein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, bedraagt maximaal 55 dB in deelgebied Trekvlizone, met uitzondering van de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg

- waar de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, maximaal 68 69,5 dB bedraagt;
- d. de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van niet zoneringsplichtige wegen op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is gevestigd mag niet meer bedragen dan 60 dB, met dien verstande dat een aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder niet is toegestaan; in uitzondering op het gestelde onder b en c mag de gecumuleerde geluidsbelasting hoger zijn dan 55 dB, maar niet hoger dan 68 dB, indien de hogere gecumuleerde waarde ten opzichte van de onder b en c opgenomen waarden wordt veroorzaakt door een bestaand bedrijf als bedoeld in artikel 3 met een richtafstand groter dan 10 meter;
- e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd als gevolg van zoneringsplichtige wegen, tramverkeer, railverkeer en het gezoneerde industrieterrein bedraagt in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, bedraagt maximaal 68 69,5 dB, met dien verstande dat de cumulatie wordt bepaald door de optelling van de bronsoorten mits de geluidgevoelige activiteit is gelegen binnen een wettelijke geluidszone van de bronsoort;
- f. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- g. in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein mag ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein, zoals op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd industrieterrein' geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen plaatsvinden;
- h. er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien;
- i. er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst als geheel voor zowel motorvoertuigen, openbaar vervoer als langzaam verkeer, met dien verstande dat, specifiek voor het gemotoriseerde verkeer, de doorstroming moet worden gewaarborgd op de kruisingen die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst, te weten de kruisingen:
1. van de Binckhorstlaan met de Maanweg;
 2. van de Binckhorstlaan met de Mercuriusweg;
 3. van de Binckhorstlaan met de Prinses Mariannalaan;
 4. van de Binckhorstlaan met de Supernovaweg en Plutoweg
 5. van de Regulusweg met de Maanweg, alsmede het geheel van daar gelegen en regeltechnisch gekoppelde kruisingen en aansluitingen, waaronder de op- en afrit van de A12 en de kruising met de Laan van Nieuw Oost Einde;
- j. er wordt rekening gehouden met een duurzame mobiliteit door een vergroting van het aandeel van de modaliteiten fiets en openbaar vervoer in het geheel aan verplaatsingen van en naar de Binckhorst, dan wel dat met andere vormen van vervoer het autogebruik en/of het gebruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt;
- k. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas":
1. mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding";
 2. mag de grond niet worden geroerd, met uitzondering van grondroering ten dienste van de aardgastransportleiding";
 3. mogen geen wegen of paden worden aangelegd en/of andere oppervlakteverhardingen worden aangebracht, met uitzondering van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen ten dienste van de aardgastransportleiding;
- l. in uitzondering op het gestelde in k kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" worden gebouwd, kan de grond worden geroerd, kunnen wegen of paden worden aangelegd en/of andere oppervlakteverhardingen worden aangebracht onder de volgende voorwaarden:
1. er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten,
 2. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
 3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
- m. er wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad;
- n. er wordt rekening gehouden met bestaande geluidgevoelige functies en deze worden niet onevenredig geschaad;

- o. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- p. er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige trillinghinder en lichthinder wordt veroorzaakt of daaraan wordt blootgesteld;
- q. de geurbelasting veroorzaakt door nieuwe activiteiten bedraagt ter plaatse van de perceelsgrens niet meer dan $0,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentielwaarde voor continue geurbronnen of $2,5 \text{ ouE/m}^3$ als 99,99-percentiel voor discontinue geurbronnen;
- r. binnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan;
- s. binnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone - 1' bedraagt de geurbelasting niet meer dan $7,5 \text{ ouE/m}^3$ als 99,99-percentiel voor discontinue geurbronnen;
- t. er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast;
- u. **er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast;**
- v. het belang van afvalwatertransport en verwerking in acht wordt genomen;
- w. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- x. er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
- y. **het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- z. **het realiseren van (bepert) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontouren is niet toegestaan;**
- aa. de hoogte van het groepsrisico mag niet meer bedragen dan de oriënterende waarde, met dien verstande dat in de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde het groepsrisico niet mag toenemen.
- ab. het bevoegd gezag is gerechtigd bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanwezigheid en situering van vluchtwegen in verband met:
 1. het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en de ontheffingsroutes;
 2. de in de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" gelegen gasleiding;
 3. motorbrandstofverkooppunten met verkoop van LPG;
 4. gasdrukmeet- en regelstations;
- ac. voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval worden in pandig aangebracht, met uitzondering van eengezinswoningen en woningen gerealiseerd via particulier en kleinschalig opdrachtgeverschap;
- ad. de geldende grenswaarde voor luchtkwaliteit mag in het jaar van besluitvorming en enig daarop volgend jaar niet worden overschreden;
- ae. burgemeester en wethouders kunnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone = geurzone' aanpassen of van de verbeelding verwijderen; indien:
 1. de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour gesaneerd is en/of;
 2. de inrichting die de betreffende contour veroorzaakte buitenwerking is gesteld en/of;
 3. de vergunde ruimte van de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour op aanvraag van of na voorafgaande kennisgeving aan vergunninghouder zodanig is gewijzigd, dat daardoor de geurcontour verkleind is;
- af. binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla rondom een ondergrondse hoogspanningsverbindingen zijn geen gevoelige activiteiten toegestaan;
- ag. bij de aanleg van nieuwe en het verleggen van bestaande ondergrondse hoogspanningsverbindingen wordt ervoor zorg gedragen dat binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla geen nieuwe gevoelige activiteiten zijn gelegen.

7.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing ten minste 8 meter en niet meer dan 70 meter bedraagt, met dien verstande dat de minimale en maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel " ruimtelijke kwaliteit" is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen. In uitzondering op deze maximale hoogte zijn

- hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter voor de bebouwing vanaf het kruispunt van de Binckhorstlaan met de Zonweg/Verlengde Zonweg tot aan het kruispunt Binckhorstlaan met de Supernovaweg aan de zuidzijde van de kruising van de Mercuriusweg en Binckhorstlaan toegestaan;
2. de minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen, met uitzondering van hoogbouw, ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" zoals deze op de kaart 'Regels bebouwing' behorende bij de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven, 8 meter bedraagt, waarbij de plint uitsluitend uit één of twee bouwlagen mag bestaan;
 3. in uitzondering op het bepaalde onder 2 geldt voor het initiatief zoals benoemd in artikel 5.4 sub a onder 1 een minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen van 6,6 meter;
 4. aan de Binckhorstlaan nieuwe gebouwen in de rooilijn, zoals opgenomen op de verbeelding ter plaatse van het figuur "gevellijn", gebouwd dienen te worden en tevens het bepaalde onder 2 geldt;
 5. langs de Trekvlies binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;
 6. nieuwe gebouwen hebben een floor space index (FSI) van minimaal 1,5, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
 7. waardevolle bebouwing behouden dient te blijven;
 8. sprake moet zijn van functiemenging waarbij in ieder geval voor gebieden die in de beleidsregel "ruimtelijke kwaliteit, kaart ruimtelijk en functioneel raamwerk" zijn aangewezen als primaat werken geldt dat bij sloop-nieuwbouw, renovatie en transformatie:
 - minimaal het bruto-voeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen, met uitzondering van entrees tot woningen;
 - voor elke toevoeging van een woonachtige minimaal één fte arbeidsplek binnen dezelfde ontwikkeling gerealiseerd moet worden;
 9. er in maximaal drie bouwlagen beneden peil mag worden gebouwd;
 10. het bebouwingspercentage binnen het Waterfrontpark, ter plaatse van de aanduiding "overige zone - Waterfrontpark" op de verbeelding, per initiatief niet meer dan 40% bedraagt;
 11. burgemeester en wethouders de begrenzing van de aanduiding "overige zone - Waterfrontpark" kunnen aanpassen om aan te sluiten bij de ligging van nieuw aan te leggen infrastructuur;
- b. hoogbouw dient zorgvuldig te worden ingepast volgens het Haagse hoogbouwbeleid;
- c. de lengte van een wiek van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, niet meer bedragen dan 2 meter;
 - d. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij het Haags bezonningsbeleid in acht wordt genomen;
 - e. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij het Haags windhinderbeleid in acht wordt genomen;
 - f. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
 - g. de Haagse CO₂ eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;
 - h. er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden;
 - i. er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
 - j. bij nieuwe initiatieven dient rekening te worden gehouden met de ruimtereservering "gebiedsaanduiding - openbaar vervoerstrace";
 - k. op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie;
 - l. vluchtwegen dienen zoveel mogelijk van risicobronnen af gesitueerd te worden en gebouwen worden zodanig vormgegeven dat risico's in het kader van externe veiligheid zoveel mogelijk worden beperkt;
 - m. ventilatie in gebouwen is afschakelbaar;
 - n. het toepassen van vliesgevels aan langs de ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen gevels is niet toegestaan;
 - o. het glasoppervlak van aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen gevels mag niet meer dan 50% van het geveloppervlak bedragen;
 - p. de verticale vluchtwegen (trappenhuizen) in gebouwen grenzend aan ontheffingsroutes voor het

vervoer van gevaarlijke stoffen mogen ten hoogste aan één zijde grenzen aan een buitengevel.

7.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

- a. er wordt rekening gehouden met archeologische waarden;
- b. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;
- c. het belang van de betreffende leiding(en) wordt in acht genomen bij bouwen, verbouwen, renoveren of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringsstrook van een planologisch relevante leiding;
- d. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast.

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;
- c. bij de inrichting van de openbare ruimte dient bij nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, de onderlinge afstand tussen nieuw aan te planten bomen minimaal 15 12 meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen.

7.2.5 Activiteit slopen

- a. er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing, met dien verstande dat:
 1. het is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing aangeduid op kaart 'Waardevolle bebouwing' van de beleidsregel Cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen;
 2. het verbod onder 1 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud en/of gebruik betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning voor slopen is verleend of een sloopmelding is gedaan.
 3. het bevoegd gezag advies vraagt bij de verantwoordelijke afdeling van de gemeente Den Haag alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;

7.2.6 Activiteit wonen

- a. het totaal aantal nieuwe woningen in het plangebied bedraagt maximaal 5000 4.427;
- b. voor woningen die voor 1 januari 2021 worden gebouwd, geldt dat de energieprestatiecoëfficiënt 0,2 bedraagt;
- c. bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse;
- d. bij de realisatie van woningen wordt de Richtlijn "Aanpasbaar Bouwen" in acht genomen;

7.2.7 Activiteit exploiteren van een bedrijf

- a. het exploiteren van een bestaand bedrijf, zoals bedoeld in artikel 3 onder a, is toegestaan, met dien verstande dat het gestelde in artikel 3 onder b in acht wordt genomen;
- a. het exploiteren van een nieuw bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat bedrijven met een grotere richtafstand dan aangegeven onder c, d, f b, c, e niet zijn toegestaan in het betreffende deelgebied.
- b. de maximale richtafstand voor geluid van 10 meter wordt in acht genomen;
- c. de maximale richtafstand voor geur en gevaar van 30 meter wordt in acht genomen;
- d. bedrijven die voorkomen in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. In uitzondering op het gestelde onder c en d b en c zijn bedrijven met een grotere richtafstand toegestaan met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bedrijven in de circulaire economie zijn toegestaan;

2. deze bedrijven een directe relatie hebben en houden met de bedrijven aan de Meteorstraat 65 en Plutostraat 1 (vuiloverslag en inzameling van afval);
 3. de richtafstand van deze bedrijven volledig past binnen de richtafstanden van de bedrijven aan:
 - Meteorstraat 65, met dien verstande dat de maximale richtafstand voor geluid 200 meter en de maximale richtafstand voor gevaar 30 meter bedraagt en voor geur de op de verbeelding opgenomen geurcontour als maximale richtafstand wordt aangehouden;
 - Plutostraat 1, met dien verstande dat de maximale richtafstand voor geluid 30 meter, de maximale richtafstand voor geur 30 meter en de maximale richtafstand voor gevaar 30 meter bedraagt;
 4. in aanvulling op het bepaalde onder 3 als gevolg van cumulatie de gezamenlijke richtafstand niet groter is dan de onder 3 genoemde richtafstanden.
- f. in uitzondering op het gestelde onder **b a** zijn bedrijven met een grotere richtafstand toegestaan indien zij voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning aantonen dat door het treffen van maatregelen de milieuhygiënische invloed niet verder reikt dan de richtafstanden in sub **c en d b en c**;
- g. **het brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe bedrijven en nieuwe creatieve industrie zoals bepaald onder 7.2.16 mag niet meer bedragen dan 719.000 250.000 m².**

Ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein:

- h. het exploiteren van een bestaand bedrijf, zoals bedoeld in artikel 3 onder a, is toegestaan, met dien verstande dat het gestelde in artikel 3 onder b in acht wordt genomen;**
- i. wijziging en/of opheffen van het gezoneerde industrieterrein is mogelijk indien:
1. een geluidzoneringsplichtige inrichting verhuist of ophoudt te bestaan en er geen sprake is van nieuwvestiging;
 2. geen geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd binnen het gezoneerde industrieterrein;
 3. de wijziging en/of opheffing niet leidt tot onevenredige benadeling van de binnen de zone gevestigde inrichtingen;

7.2.8 Activiteit exploiteren van een detailhandelsvestiging

- a. het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;**
- b. deze bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 onder a kunnen zich binnen de grenzen van de functie het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft, met dien verstande dat tevens voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 4;**
- c. in uitzondering op het gestelde in sub a is maximaal één bouwmarkt met een winkelvloeroppervlak van 2584 m² toegestaan, uitgezonderd het perceel kadastraal bekend sectie AP; nummer 1164 (Binckhorstlaan 176). Bij verplaatsing of nieuwvestiging dient te worden voldaan aan het gestelde in sub b en h.**

Het exploiteren van een nieuwe detailhandelsvestiging is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- d. voor het exploiteren van nieuwe detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche:
1. **mag het totale winkelvloeroppervlak niet meer bedragen dan 10.000 m²;**
 2. is vestiging uitsluitend toegestaan in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in panden die grenzen aan de Binckhorstlaan.
- e. voor het exploiteren van nieuwe detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche:
1. **mag het totale winkelvloeroppervlak binnen het plangebied, inclusief nieuwe detailhandel binnen mixed concepts als bedoeld in artikel 7.2.15 niet meer bedragen dan 3.500 m², met dien verstande dat:**
 - **het totale winkelvloeroppervlak ten behoeve van nieuwe 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 m²;**

- het totale winkelvloeroppervlak ten behoeve van nieuwe detailhandel als onderdeel van mixed concepts, met een assortiment dat aansluit op de aard van dit concept mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
 - het totale winkelvloeroppervlak ten behoeve van nieuwe detailhandel in de deelgebieden Trekvlietzone, Gasfabriekterrein, Spoorboogzone en Begraafplaatszone niet meer mag bedragen dan 1.750 m²;
 - voor elke 5 vergunde woningen binnen het plangebied 3,5 m² wvo nieuwe detailhandel is toegestaan;
2. het winkelvloeroppervlak per vestiging niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- f. een nieuwe detailhandelsvestiging in volumineuze goederen in de woonbranche is niet toegestaan;
- g. bij nieuwvestiging van perifere detailhandel in (consumenten)vuurwerk, waaronder ook opslag wordt verstaan, wordt rekening gehouden met de beleidsregel vuurwerk;
- h. voor het exploiteren van een bouwmarkt:
1. **maximaal één bouwmarkt met een winkelvloeroppervlak van 2.584 maximaal 4.500 m² is toegestaan;**
 2. vestiging uitsluitend is toegestaan in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in panden die grenzen aan de Binckhorstlaan; **uitgezonderd het perceel kadastraal bekend sectie AP; nummer 1164 (Binckhorstlaan 176).**

7.2.9 Activiteit houden van kantoor

- a. **het houden van een bestaand kantoor en congrescentrum, zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;**
- a. **deze** bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 onder a kunnen zich binnen de grenzen van de functie het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt, met dien verstande dat tevens voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 4;
- b. het houden van een nieuw kantoor is toegestaan, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak ten behoeve van het houden van kantoor per vestiging niet meer bedraagt dan 500 1.000 m² bvo en **het gezamenlijk oppervlak ten behoeve van nieuwe kantoren niet meer bedraagt dan 10.000 63.500 m² bvo.**

7.2.10 Activiteit verrichten van maatschappelijke diensten

- a. **het verrichten van bestaande maatschappelijke diensten, zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;**
- a. **deze** bestaande activiteiten gericht op maatschappelijke diensten als bedoeld in artikel 3 onder a kunnen zich binnen de grenzen van de functie het plangebied vernieuwen of verplaatsen en het verrichten van nieuwe activiteiten gericht op maatschappelijke diensten is toegestaan, met dien verstande dat:
1. indien er sprake is van een gevoelige functie deze zich niet binnen een zone van 50 meter langs drukke doorgaande wegen en een zone van 300 meter langs snelweg A12/Utrechtsebaan mag vestigen;
 2. tevens voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.
- b. **het verrichten van nieuwe activiteiten gericht op maatschappelijke diensten is toegestaan, met dien verstande dat:**
1. **indien er sprake is van een gevoelige functie deze zich niet binnen een zone van 50 meter langs drukke doorgaande wegen en een zone van 300 meter langs snelweg A12/Utrechtsebaan mag vestigen.**

7.2.11 Activiteit gericht op cultuur en ontspanning

- a. **het verrichten van bestaande activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;**
- a. **deze** bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 onder a kunnen zich binnen de grenzen van de functie het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft, met dien verstande dat tevens voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 4.
- b. het verrichten van nieuwe activiteiten gericht op cultuur en ontspanning is toegestaan, met dien verstande dat:
1. rekening gehouden wordt met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haags

Leisurebeleid;

2. de ladder voor duurzame verstedelijking of eventuele opvolger daarvan in acht genomen wordt;

7.2.12 Activiteit exploiteren van een horeca-inrichting

a. het exploiteren van een bestaande horeca-inrichting, zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;

- a. het exploiteren van een nieuwe horeca-inrichting is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van het exploiteren van nieuwe horeca-inrichtingen maximaal 4125 m² bvo bedraagt;
 2. bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen rekening wordt gehouden met de horecastructuur Binckhorst;
 3. een horeca-inrichting is toegestaan in de categorieën licht, middelzwaar en zwaar uit de Staat van horeca-categorieën zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, met dien verstande dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

7.2.13 Activiteit exploiteren van een hotel

a. Het exploiteren van een bestaand hotel zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;

- a. Het bestaande hotel als bedoeld in artikel 3 onder a kan zich binnen de grenzen van de functie het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aantal aanwezige kamers niet toeneemt en tevens voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.

7.2.14 Bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten

a. het verrichten van activiteiten in bestaande bedrijfsverzamelgebouwen zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;

b. In uitzondering op het gestelde in de begripsbepaling (definitie bedrijfsverzamelgebouw) en de toegestane metrages zoals bepaald onder c b zijn de volgende activiteiten en metrages eveneens toegestaan:

1. Binckhorstlaan 36

- PM

2. Saturnusstraat 60

- maximaal twee kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 3431 m² respectievelijk 602 m²;

- a. Het oprichten van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw met de daarbij behorende activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ten minste 75% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit de activiteiten bedrijf en/of creatieve industrie;
 2. binnen een bedrijfsverzamelgebouw zijn meerdere vestigingen van bedrijven en/of creatieve industrie aanwezig;
 3. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale bruto vloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 200 300 m² per vestiging;
 4. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 1000 m²;
 5. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteit ondergeschikte horeca mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m²; 10% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw met een maximum van 500 m² per vestiging.
- b. In uitzondering op het gestelde in sub a onder 4 is ter plaatse van de Saturnusstraat 60 maximaal 1 kantoor met een bruto vloeroppervlak van maximaal 3431 m² toegestaan.

7.2.15 Activiteiten in mixed concepts

a. het verrichten van activiteiten in de bestaande mixed concepts zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan

- a. Het oprichten van een nieuw mixed concept met de daarbij behorende activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van geen enkele elke toegestane activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van het totaal bruto vloeroppervlak;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de activiteit detailhandel mag per concept niet meer

- bedragen dan 300 m² vwo;
3. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 200 300 m² per vestiging;
 4. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per concept niet meer bedragen dan 500 1000 m² bvo;
 5. tevens wordt voldaan aan de opgenomen randvoorwaarden in de artikelen 7.2.6 tot en met 7.2.14 en 7.2.16 tot en met 7.2.18, voor zover de in het mixed concept opgenomen activiteiten betrekking hebben op de activiteiten in één van de in de hiervoor genoemde artikelen.

7.2.16 *Het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie*

- a. het verrichten van bestaande activiteiten in de creatieve industrie, zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;
- a. deze bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 onder a kunnen zich binnen de grenzen van de functie het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft en tevens voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4;
- b. het verrichten van nieuwe activiteiten in de creatieve industrie is toegestaan met dien verstande dat het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van creatieve industrie en bedrijven zoals bepaald onder 7.2.7 niet meer mag bedragen dan 719.000 27.000 m².

7.2.17 *Het verrichten van recreatieve activiteiten*

- a. Het verrichten van bestaande activiteiten gericht op recreatie, zoals bedoeld in artikel 3 is toegestaan;
- a. Het verrichten van nieuwe recreatieve activiteiten gericht op recreatie is toegestaan, mits naar aard en omvang geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

7.2.18 *Het houden van evenementen*

- a. Het houden van evenementen is toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend meldingsplichtige en kleinschalige evenementen zijn toegestaan;
- b. Voor het houden van kleinschalige evenementen mag het aantal evenementen per jaar en de duur van een evenement en het op- en afbouwen van een evenement niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen:

	Met maximaal 2500 bezoekers per evenement	Met maximaal 25000 bezoekers per evenement
Maximaal aantal evenementen per jaar	10 25	5
Waarvan met versterkt geluid	10 15	5
Maximale duur (exclusief op- en afbouw)	2 dagen per evenement	4 dagen per evenement
Maximale duur op- en afbouw	4 dagen	4 dagen

- c. De geluidsbelasting vanwege tijdens het evenement geproduceerde versterkte en/of onversterkte muziek en in gebruik zijn de installaties mag, op de gevel van geluidsgevoelige functies niet meer bedragen dan:
 1. Maximaal 75 dB in de periode tussen 7.00 en 23.00 uur;
 2. Maximaal 50 dB in de periode tussen 23.00 en 7.00 uur;
 3. In uitzondering op het bepaalde onder 1 mag de geluidsbelasting voor maximaal 5 evenementen per jaar niet meer bedragen dan 80 dB.

Artikel 8 Railverkeer

8.1 Toegelaten activiteiten

- a. activiteiten die verband houden met railverkeer, verkeer, parkeren en verblijven, waaronder ook geluidswerende voorzieningen worden begrepen;
 - b. groen;
 - c. water,
- en de daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen en het slopen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2

8.2 Randvoorwaarden

8.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd als gevolg van zoneringsplichtige wegen, railverkeer en het gezoneerde industrieterrein bedraagt in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, bedraagt maximaal 68 69,5 dB, met dien verstande dat de cumulatie wordt bepaald door de optelling van de bronsoorten mits de geluidgevoelige activiteit is gelegen binnen een wettelijke geluidzone van de bronsoort;
- b. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- c. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met het Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- d. er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige trillingshinder en lichthinder wordt veroorzaakt of ervaren;
- e. er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast;
- f. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;
- g. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;
- h. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- i. er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie.

8.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen bedraagt niet meer dan 4 meter;
- b. op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie.
- c. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- d. de Haagse CO₂ eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;
- e. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie.

8.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

- a. er wordt rekening gehouden met archeologische waarden;
- b. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;
- c. het belang van de betreffende leiding(en) wordt in acht genomen bij bouwen, verbouwen, renoveren of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringsstrook van een planologisch relevante leiding;
- d. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast.

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;
- c. bij de inrichting van de openbare ruimte dient **bij nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, de onderlinge afstand tussen nieuw aan te planten bomen** minimaal **15 12** meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toegelaten activiteiten

- a. activiteiten die verband houden met verkeer, parkeren en verblijven, waaronder ook tunnels, openbaar vervoer zoals een hov-verbinding en geluidswerende voorzieningen worden begrepen;
- b. groen;
- c. water;
- d. ambulante handel, met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening, en de daarbij behorende activiteiten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.

9.2 Randvoorwaarden

9.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met het Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- b. er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige trillingshinder en lichthinder wordt veroorzaakt of daaraan wordt blootgesteld;
- c. er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;
- e. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding “overige zone – leiding gas”:
 1. mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding”;
 2. mag de grond niet worden geroerd, met uitzondering van grondroering ten dienste van de aardgastransportleiding”;
 3. mogen geen wegen of paden worden aangelegd en/of andere oppervlakteverhardingen worden aangebracht, met uitzondering van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen ten dienste van de aardgastransportleiding”;
- g. in uitzondering op het gestelde in e kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding “overige zone – leiding gas” worden gebouwd, kan de grond worden geroerd, kunnen wegen of paden worden aangelegd en/of andere oppervlakteverhardingen worden aangebracht onder de volgende voorwaarden:
 1. er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten;
 2. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
 3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

9.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied” wordt in acht genomen, waaronder in het kader van dit artikel wordt verstaan:
 1. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen;
 2. op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, verkeerslichten, verkeersregelingsinstallaties, lichtmasten, verkeersborden en bouwwerken voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie.
 3. voor lichtmasten bedraagt de maximale hoogte 18 meter;

9.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

- a. er wordt rekening gehouden met archeologische waarden;
- b. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- c. het belang van de betreffende leiding(en) wordt in acht genomen bij bouwen, verbouwen, renoveren of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringsstrook van een planologisch relevante leiding;
- d. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse

hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast.

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;
- c. bij de inrichting van de openbare ruimte dient **bij nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, de onderlinge afstand tussen nieuw aan te planten bomen** minimaal **15 12** meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen.

Artikel 10 Water

10.1 Toegelaten activiteiten

- a. het verrichten van activiteiten gericht op recreatie en sport;
 - b. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, waaronder onder meer scheepvaartverkeer en ook geluidswerende voorzieningen worden begrepen;
 - c. wonen;
 - d. groen;
 - e. water;
 - f. het laden en lossen ten behoeve van in de functie Transformatiegebied gelegen bedrijven;
- en de daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen en het slopen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.

10.2 Randvoorwaarden

10.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, bedraagt vanwege het (gezoneerde) industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal:
 1. 60 dB(A) voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen;
 2. 55 dB (A) voor overige objecten waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, met dien verstande dat, indien op alle beoordelingspunten elk beoordelingspunt op de zonegrens en op geluidgevoelige activiteiten in de geluidzone sprake is van minimaal één en minder dan tien bepalende bedrijven met een jaargemiddeld niet continue geluiduitstraling, voorafgaande aan de toetsing vanwege redelijke sommatie 2 dB van het conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai afgeronde rekenresultaat voor de geluidbelasting wordt afgetrokken;
- b. de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer (exclusief niet zoneringsplichtige wegen), tramverkeer en het gezoneerde industrieterrein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, bedraagt maximaal 55 dB in deelgebied Trekvlizzone, met uitzondering van de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg waar de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, maximaal 68 69,5 dB bedraagt;
- c. de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd als gevolg van zoneringsplichtige wegen, tramverkeer, railverkeer en het gezoneerde industrieterrein bedraagt in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein maximaal 68 69,5 dB, met dien verstande dat de cumulatie wordt bepaald door de optelling van de bronsoorten mits de geluidgevoelige activiteit is gelegen binnen een wettelijke geluidzone van de bronsoort;
- d. in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein mag ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein, zoals op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd industrieterrein' geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen plaatsvinden;
- e. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- f. er wordt rekening gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad;
- g. er wordt rekening gehouden met bestaande geluidgevoelige functies en deze worden niet onevenredig geschaad;
- h. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met het Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- i. er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige trillingshinder wordt veroorzaakt of daaraan wordt blootgesteld;
- j. er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast;
- k. er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast;

- l. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;
- m. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- n. er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
- o. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- p. het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontouren is niet toegestaan.

10.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. het bouwen van gebouwen niet is toegestaan;
- b. op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie en **het scheepvaartverkeer niet hinderen;**
- c. in uitzondering op het gestelde onder a zijn woonschepen toegestaan in maximaal 1 bouwlaag, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan rechtmatig twee bouwlagen aanwezig waren;
- d. de lengte van een wijk van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wijk, niet meer bedragen dan 2 meter;
- e. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- f. er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
- g. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
- h. de Haagse CO₂ eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, **met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;**

10.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

- a. **er wordt rekening gehouden met archeologische waarden;**
- b. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- c. **het belang van de betreffende leiding(en) wordt in acht genomen bij bouwen, verbouwen, renoveren of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringsstrook van een planologisch relevante leiding;**
- d. **er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast.**

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;
- c. **bij de inrichting van de openbare ruimte dient de onderlinge afstand tussen nieuw aan te planten bomen minimaal 15 meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen**

10.2.5 Activiteit slopen

- a. **er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing, met dien verstande dat:**
 - 1. **het is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing aangeduid op kaart 'Waardevolle bebouwing' van de beleidsregel Cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen;**
 - 2. **het verbod onder 1 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die:**
 - **het normale onderhoud en/of gebruik betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;**
 - **reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;**
 - **waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning voor slopen is verleend of een sloopmelding is gedaan.**
 - 3. **het bevoegd gezag advies vraagt bij de verantwoordelijke afdeling van de gemeente Den Haag alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.**

10.2.6 *Activiteit wonen*

- a. het wonen mag uitsluitend plaatsvinden in woonschepen;
- b. **het aantal ligplaatsen mag niet meer bedragen dan 13.**

Artikel 11 Groen

11.1 Toegelaten activiteiten

- a. groen(voorzieningen);
- b. activiteiten die verband houden met ongemotoriseerd verkeer en verblijven;
- c. instandhouden van een stedelijke ecologische verbindingzone;
- d. water;
- e. ambulante handel, met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening; en de daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen **en slopen**, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.2.

11.2 Randvoorwaarden

11.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. **de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;**
- b. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met het Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- c. er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige lichthinder wordt veroorzaakt of daaraan wordt blootgesteld;
- d. er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast;
- e. **er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast;**
- f. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;
- g. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- h. er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie.
- i. **het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- j. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Overige zone – Leiding Gas" mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding";
- k. in uitzondering op het gestelde onder g kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 1. er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten,
 2. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
 3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

11.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, mits deze naar hun aard en omvang passen bij de functie;
- b. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- c. **er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
- d. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie.

11.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

- a. **er wordt rekening gehouden met archeologische waarden;**
- b. **het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- c. het belang van de betreffende leiding(en) wordt in acht genomen bij bouwen, verbouwen, renoveren of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringsstrook van een planologisch relevante leiding;
- d. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast.

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;
- c. bij de inrichting van de openbare ruimte dient de onderlinge afstand tussen nieuw aan te planten bomen minimaal 15 meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen;

11.2.5 *Activiteit slopen*

- a. **er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing**, met dien verstande dat:
 1. het is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing aangeduid op kaart 'Waardevolle bebouwing' van de beleidsregel Cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen;
 2. het verbod onder 1 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud en/of gebruik betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning voor slopen is verleend of een sloopmelding is gedaan.
 3. het bevoegd gezag advies vraagt bij de verantwoordelijke afdeling van de gemeente Den Haag alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Toegelaten activiteiten

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- d. groen;
- e. werkterreinen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de aanleg van de Rotterdamsebaan;
- f. voorzieningen voor openbaar vervoer;
- g. buurtontsluitingswegen;
- h. kabels en leidingen;

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water, waterberging en overige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de werkterreinen zijn gebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter;
- b. ten behoeve van de overige activiteiten genoemd in het eerste lid zijn gebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn ten behoeve van de functie bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, slagbomen en hekwerken toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter.

Artikel 13 Victory Boogie Woogietunnel

13.1 Tunnel en Tunnelbak

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - verkeerstunnel" is een twee keer tweebaans verkeerstunnel toegestaan met bijbehorende, al dan niet beneden peil gelegen, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - tunnelbak" is een tunnelbak toegestaan;

13.1.1 *Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden ter plaatse van de gebiedsaanduidingen "overige zone - verkeerstunnel" en "overige zone - tunnelbak" de volgende regels:

- a. op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, verkeerslichten, verkeersregelingsinstallaties, lichtmasten en verkeersborden, ten dienste van de bestemming toegestaan;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - tunnel" zijn ten behoeve van de bestemming toegangspoorten, ontfluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare gebouwen toegestaan;
- c. voor lichtmasten bedraagt de maximale hoogte 18 meter;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten naar hun aard en omvang passen bij de bestemming.
- e. met de werkzaamheden ten behoeve van de tunnel kan worden aangevangen indien dit geen negatieve (geo-)hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden. Hiertoe dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij Hoogheemraadschap Delfland.

13.2 Verkeerstunnel - beschermingszone 1

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en), zijn op of in de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "verkeerstunnel - beschermingszone 1" de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing.

13.2.1 *Bouwregels*

- a. het oprichten van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde is ter plaatse van de gebiedsaanduiding "verkeerstunnel - beschermingszone 1" niet toegestaan;
- b. met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het voorgaande onder a teneinde bouwwerken op te richten voor zover dit is toegestaan volgens het bepaalde in de artikelen 7, 9, 10 en 11 en mits het tunnelbelang niet onevenredig wordt aangetast. Hiertoe wordt vooraf de beheerder van de tunnel gehoord;
- c. In de beoordeling van voorgaand advies onder b dient de in bijlage 5 opgenomen kaart te worden betrokken en voor de percelen Binckhorst 356 t/m 362 bijlage 6 en voor de percelen Maanweg 6, 20, 22, 24, 58 en 58a bijlage 7.

13.2.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden*

a. Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. Het aanbrengen van beplantingen en / of bomen c.q. het vellen en / of rooien ervan;
2. Het tot stand brengen en / of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
3. Het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0.50 m;
4. Het uitvoeren van heiverken en / of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, dieper dan 0.50 m;
5. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en / of ophoging.
6. Het draineren, bemalen of het winnen van water;
7. Het funderen op palen en op staal;

b. Uitzondering

Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. Het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en / of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 2. Reeds in uitvoering zijnde op het tijdstip van het van kracht worden van dit omgevingsplan;
 3. Plaats vinden ten behoeve van de realisatie van de verkeerstunnel van de Rotterdamsebaan.
- c. Afwegingskader
- De werken of werkzaamheden zoals bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar:
1. Indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de verkeerstunnel;
 2. Nadat ter zake advies is ingewonnen van de beheerinstantie van de tunnel;
 3. In de beoordeling bij het advies genoemd onder 2 dient in bijlage 5 opgenomen kaart te worden betrokken en voor de percelen Binckhorst 356 t/m 362 bijlage 6 en voor de percelen Maanweg 6, 20, 22, 24, 58 en 58a bijlage 7.
- d. Indien de beslissing met betrekking tot omgevingsvergunning aan de betreffende beheersinstantie wordt meegedeeld.

13.3 Verkeerstunnel - beschermingszone 2

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en), zijn op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding "verkeerstunnel - beschermingszone 2" de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing.

13.3.1 *Bouwregels*

- a. het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de verkeerstunnel en nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de tunnel;
- b. in de beoordeling van voorgaand advies onder a dient de in bijlage 5 opgenomen kaart te worden betrokken en voor de percelen Binckhorst 356 t/m 362 bijlage 6 en voor de percelen Maanweg 6, 20, 22, 24, 58 en 58a bijlage 7.

13.3.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden*

a. Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren

1. Het aanbrengen van beplantingen en / of bomen c.q. het vellen en / of rooien ervan;
2. Het tot stand brengen en / of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
3. Het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0.50 m;
4. Het uitvoeren van heiverken en / of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, dieper dan 0.50 m;
5. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en / of ophoging.
6. Het draineren, bemalen of het winnen van water;
7. Het funderen op palen en op staal;

b. Uitzondering

Het in artikel onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. Het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en / of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. Reeds in uitvoering zijnde op het tijdstip van het van kracht worden van dit omgevingsplan;
3. Plaats vinden ten behoeve van de realisatie van de verkeerstunnel van de Rotterdamsebaan.

c. Afwegingskader

De werken of werkzaamheden zoals bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar:

1. Indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de verkeerstunnel;
2. Nadat ter zake advies is ingewonnen van de beheerinstantie van de tunnel;
3. In de beoordeling bij het advies genoemd onder 2 dient de in bijlage 5 opgenomen kaart te worden betrokken en voor de percelen Binckhorst 356 t/m 362 bijlage 6 en voor de percelen

- Maanweg 6, 20, 22, 24, 58 en 58a bijlage 7;
4. Indien de beslissing met betrekking tot omgevingsvergunning aan de betreffende beheersinstantie wordt meegedeeld.

Artikel 14 Uitbreiding bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten

14.1 Uitbreiden bebouwing bestaande activiteit

Het uitbreiden van bebouwing ten behoeve van een bestaande activiteit, zoals deze aanwezig waren ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan en zijn opgenomen in de Tabel bestaande activiteiten, met uitzondering van de (onderdelen van) activiteiten opgenomen onder 14.3, is toegestaan, met dien verstande dat wordt voldaan aan de voor de aanvraag toepasselijke randvoorwaarden als bedoeld in lid 14.2.1 tot en met 14.2.8.

14.2 Randvoorwaarden

14.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding;
- b. in uitzondering op het gestelde onder a kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 1. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
 2. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
 3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
- c. er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast;
- d. er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien;
- e. er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst als geheel voor zowel motorvoertuigen, openbaar vervoer als langzaam verkeer, met dien verstande dat, specifiek voor het gemotoriseerde verkeer, de doorstroming moet worden gewaarborgd op de kruisingen die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst, te weten de kruisingen:
 1. van de Binckhorstlaan met de Maanweg;
 2. van de Binckhorstlaan met de Mercuriusweg;
 3. van de Binckhorstlaan met de Prinses Mariannalaan;
 4. van de Binckhorstlaan met de Supernovaweg en Plutoweg
 5. van de Regulusweg met de Maanweg, alsmede het geheel van daar gelegen en regeltechnisch gekoppelde kruisingen en aansluitingen, waaronder de op- en afrit van de A12 en de kruising met de Laan van Nieuw Oost Einde;
- f. de hoogte van het groepsrisico mag niet meer bedragen dan de oriënterende waarde, met dien verstande dat in de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde het groepsrisico niet mag toenemen.
- g. het bevoegd gezag is gerechtigd bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanwezigheid en situering van vluchtwegen in verband met:
 1. het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en de ontheffingsroutes;
 2. de in de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" gelegen gasleiding;
 3. motorbrandstofverkooppunten met verkoop van LPG;
 4. gasdrukmeet- en regelstations;
- h. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen bedraagt niet meer dan op de kaart in bijlage xxx bij de regels aangegeven;
- i. het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedraagt dan op de kaart in bijlage xxx bij de regels aangegeven;
- j. de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 60 meter;
- k. er wordt rekening gehouden met archeologische waarden;
- l. er in maximaal drie bouwlagen beneden peil mag worden gebouwd;
- m. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij het Haags bezonningsbeleid in acht wordt genomen;
- n. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij het Haags windhinderbeleid in acht wordt genomen;

o. er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing, met dien verstande dat:

1. het is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing aangeduid op kaart 'Waardevolle bebouwing' van de beleidsregel Cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen;
2. het verbod onder 1 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud en/of gebruik betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning voor slopen is verleend of een sloopmelding is gedaan.
3. het bevoegd gezag advies vraagt bij de verantwoordelijke afdeling van de gemeente Den Haag alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;

p. er dient rekening te worden gehouden met de ruimtereservering "gebiedsaanduiding - openbaar vervoerstrace";

q. het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;

14.2.2 Activiteit exploiteren van een bedrijf

- a. voor de activiteit exploiteren van een bedrijf geldt de randvoorwaarde dat uitbreiding van de bebouwing uitsluitend is toegestaan mits het totaal brutovoerooppervlak van 250.000 m² als bedoeld in artikel 7.2.7 nog niet is bereikt en de uitbreiding niet leidt tot een overschrijding van dit maximum;
- b. uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van het exploiteren van een bedrijf is via dit artikel uitsluitend mogelijk indien:
 1. de bestaande richtafstanden, behorend bij de bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 onder a niet worden overschreden;
 2. uitbreiding niet leidt tot een vergroting van de geluidzone behorend bij het gezoneerd industrieterrein zoals op de verbeelding aangeduid;
 3. uitbreiding niet leidt tot een vergroting van de de geurzones, zoals op de verbeelding aangeduid.

14.2.3 Activiteit exploiteren van een detailhandelsvestiging

- a. uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een detailhandelsvestiging, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche is uitsluitend toegestaan mits het totaal winkelvoerooppervlak van 3.500 m² als bedoeld in artikel 7.2.8 nog niet is bereikt en de uitbreiding niet leidt tot een overschrijding van dit maximum, en wordt voldaan aan het volgende:
 1. het winkelvoerooppervlak per vestiging niet meer mag bedragen dan 300 m²;
 2. het totale winkelvoerooppervlak 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 m²;
 3. het totale winkelvoerooppervlak 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 m²;
 4. het totale winkelvoerooppervlak ten behoeve van detailhandel in de deelgebieden Trekviertzone, Gasfabriekterrein, Spoorboogzone en Begraafplaatszone niet meer mag bedragen dan 1.750 m²;
- b. uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, is toegestaan, mits het totaal winkelvoerooppervlak van 10.000 m² voor dergelijke vestigingen als bedoeld in artikel 7.2.8 nog niet is bereikt en de uitbreiding niet leidt tot een overschrijding van dit maximum.

14.2.4 Activiteit houden van kantoor

- a. uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de activiteit houden van kantoor het totaal brutooppervlak van 63.500 m² voor nieuwe kantoren als bedoeld in artikel 7.2.9 nog niet is bereikt en de uitbreiding niet leidt tot een overschrijding van dit maximum;

14.2.5 Activiteit exploiteren van een horeca-inrichting

- a. Uitbreiding van de activiteit het exploiteren van een horeca-inrichting is toegestaan, mits het totaal brutovoeroppervlak ten behoeve van het exploiteren van nieuwe horeca-inrichtingen van maximaal 4125 m² als bedoeld in artikel 7.2.12 nog niet is bereikt en de uitbreiding niet leidt tot een overschrijding van dit maximum;

14.2.6 Bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten

- a. ten minste 75% van het totale brutovoeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit de activiteiten bedrijf en/of creatieve industrie;
- b. binnen een bedrijfsverzamelgebouw zijn meerdere vestigingen van bedrijven en/of creatieve industrie aanwezig;
- c. het brutovoeroppervlak ten behoeve van de activiteit kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovoeroppervlak van de vestiging met een maximum van 300 m² per vestiging;
- d. het brutovoeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per vestiging niet meer bedragen dan 1000 m²;
- e. het brutovoeroppervlak ten behoeve van de activiteit ondergeschikte horeca mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovoeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw met een maximum van 500 m² per vestiging.

14.2.7 Activiteiten in mixed concepts

- a. het brutovoeroppervlak ten behoeve van elke toegestane activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van het totaal brutovoeroppervlak;
- b. het brutovoeroppervlak ten behoeve van de activiteit detailhandel mag per concept niet meer bedragen dan 300 m² wvo;
- c. het brutovoeroppervlak ten behoeve van de activiteit kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovoeroppervlak van de vestiging met een maximum van 300 m² per vestiging;
- d. het brutovoeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per concept niet meer bedragen dan 1000 m² bvo;
- e. tevens wordt voldaan aan de maximaal toegestane brutovoeroppervlaktes in de artikelen 7.2.6 tot en met 7.2.14 en 7.2.16 tot en met 7.2.18, voor zover de in het mixed concept opgenomen activiteiten betrekking hebben op de activiteiten in één van de in de hiervoor genoemde artikelen.

14.2.8 het verrichten van recreatieve activiteiten

- a. Het verrichten van recreatieve activiteiten, mits naar aard en omvang geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;

14.2.9 het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie

- a. voor de activiteit verrichten van activiteiten in de creatieve industrie geldt de randvoorwaarde dat uitbreiding van de bebouwing uitsluitend is toegestaan mits het totaal brutovoeroppervlak van 27.000 m² als bedoeld in artikel 7.2.16 nog niet is bereikt en de uitbreiding niet leidt tot een overschrijding van dit maximum;

14.3 Uitzonderingen

Het uitbreiden van de bebouwing ten behoeve van bestaande activiteiten is met het bepaalde in dit artikel niet toegestaan, indien uitbreiding van de bebouwing leidt tot:

- a. een toename van het aantal woningen;
- b. een toename van het brutovoeroppervlak ten behoeve van een bouwmarkt;
- a. een toename van het brutovoeroppervlak ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- a. een toename van het aantal hotelkamers;
- b. een toename van het brutovoeroppervlak ten behoeve van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen in de woonbranche.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 15 Algemene zorgplicht

- a. Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:
 1. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
 2. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
 3. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.
- b. Aan de verplichtingen, bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval voldaan, voor zover in het omgevingsplan of een beleidsregel of een andere gemeentelijke verordening specifieke regels zijn gesteld met het oog op de leefomgeving, en die regels worden nageleefd.

Artikel 16 Verboden

Het is verboden de gronden en de zich daarop bevindende opstallen binnen dit omgevingsplan, te gebruiken, te doen of laten gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven functie of met de regels van het plan; tot verboden gebruik wordt - tenzij in de regels anders is bepaald - in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een seksinrichting, een sekswinkel, en een escortbedrijf of een garagebedrijf;
- b. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het realiseren van een webshop tenzij er geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt;
- d. straathandel tenzij wordt voldaan aan het gestelde in de Straathandelsverordening.

Artikel 17 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op de doelstelling zoals genoemd in artikel 1 en de zorgplicht zoals genoemd in artikel 15, maatwerkvoorschriften geven voor de activiteiten genoemd in artikelen 7 tot en met 11, met dien verstande dat bij het geven van maatwerkvoorschriften het bepaalde in het Activiteitenbesluit ten aanzien van het geven van maatwerkvoorschriften in acht moet worden genomen.

Artikel 18 Wijzigingen omgevingsplan

18.1 Tabel bestaande activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. de Tabel bestaande activiteiten, opgenomen in bijlage 2 bij de regels te wijzigen in die zin dat activiteiten uit deze lijst kunnen worden verwijderd indien de betreffende activiteit feitelijk is beëindigd en/of het betreffende perceel ten minste twee jaar niet in gebruik is voor de in de Tabel bestaande activiteiten opgenomen activiteit;
- b. de met wijziging vrijgekomen gebruiksruimte beschikbaar te stellen voor nieuwe activiteiten.

18.2 Milieuzone - geur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omgevingsplan te wijzigen, in die zin dat de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' kan worden aangepast of van de verbeelding kan worden verwijderd, indien:

- a. de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour gesaneerd is en/of;
- b. de inrichting die de betreffende contour veroorzaakte buitenwerking is gesteld en/of
- c. de vergunde ruimte van de inrichting die verantwoordelijk is voor de betreffende contour op aanvraag van of na voorafgaande kennisgeving aan vergunninghouder zodanig is gewijzigd, dat daardoor de geurcontour verkleind is,

met dien verstande dat onherroepelijk vast moet staan dat de situaties zoals genoemd onder de subleden 1, 2 en 3 rechtens correct zijn alvorens de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' aangepast of van de verbeelding verwijderd kan worden;

18.3 Milieuzone - geluid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding van het omgevingsplan aangegeven gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' te wijzigen, mits de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op de gevels van de in het gebied waarop de wijziging betrekking heeft aanwezige of geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

18.4 Milieuzone - gezoneerd industrieterrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het omgevingsplan te wijzigen door het wijzigen of geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd industrieterrein' ten behoeve van het wijzigen of (gedeeltelijke) opheffen van een gezoneerd industrieterrein, indien:

1. een geluidzoneringsplichtige inrichting verhuist of anderszins ophoudt te bestaan en het bedrijfsperceel niet is of wordt ingevuld door een ander of nieuw geluidzoneringsplichtig bedrijf, en;
2. er geen ander geluidzoneringsplichtige inrichting meer op het industrieterrein is gevestigd en;
3. de wijziging niet leidt tot een onevenredige benadeling van de overige binnen de 'Milieuzone - gezoneerd industrieterrein' gevestigde bedrijven;
4. een wijziging van het gezoneerd industrieterrein mag er niet toe kan leiden dat enig gebied waarbinnen met inachtneming van de al verleende omgevingsvergunningen voor activiteiten met betrekking tot een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daaraan verbonden voorschriften een hogere geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, optreedt dan 50 dB(A), ophoudt van de zone deel uit te maken.

18.5 Wijzigen Leiding - Gas

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding van het omgevingsplan aangegeven gebiedsaanduiding 'overige zone - leiding gas' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits

- a. de leiding geen deel meer zal uitmaken van een permanente infrastructuur;
- b. de verwijdering van de planologische bescherming van de leiding met bijbehorende zone(s) de instemming heeft van de leidingbeheerder(s).

18.6 Procedureregels

Bij de wijziging van het plan als genoemd onder 18.1 tot en met 18.5 gelden de volgende procedureregels:

- a. Het ontwerp van het plan tot wijziging ligt gedurende zes weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in het "Gemeentebled" dat door de gemeente wordt uitgegeven (zie: www.denhaag.nl) en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de onder a. genoemde termijn mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp;
- d. burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na afloop van de termijn van de terinzagelegging omtrent de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 5 Kostenverhaal

Artikel 20 Kostenverhaal

- a. Artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is van toepassing;
- b. bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlakte, bij aan de investeringen in de Binckhorst zoals opgenomen in de Beleidsregel kostenverhaal;
- c. de voorlopige bijdrage wordt bepaald door achtereenvolgens:
 1. de gewichtsfactor per categorie, zoals genoemd onder d te vermenigvuldigen met de basiseenheid per categorie, zoals genoemd in de Beleidsregel Kostenverhaal, waarmee het aantal gewogen eenheden wordt berekend;
 2. de totale voorlopige investeringen te delen door de het totaal van alle gewogen eenheden, waarmee de bruto bijdrage wordt berekend;
 3. op basis van de verwachte waardesprong op het moment van aanvraag omgevingsvergunning of verzoek om reservering toegestane functie ten opzichte van de op 26 mei 2016 toegestane activiteit een correctie op de bruto bijdrage toe te passen, waarmee de netto bijdrage wordt berekend;
 4. op de netto bijdrage als bedoeld onder 3 een indexeringspercentage van 2% per jaar over de periode van het moment van bekendmaking van de beleidsregel tot de datum van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning of het verzoek om reservering (afgerond op kalenderjaar) toe te passen;
- d. bij het bepalen van de voorlopige bijdrage als bedoeld onder c wordt per categorie de volgende gewichtsfactor aangehouden:

Categorie	Gewichtsfactor
Woningen	
Koopwoning	1,00
Middeldure huur	0,77
Sociale woningbouw	0,00
Niet-Woningbouw	
Detailhandel (volumineus)	0,66
Detailhandel (niet-volumineus)	0,74
Horeca	0,78
Bedrijven en creatieve industrie	0,35
Kantoren	0,59
Dienstverlening	0,59
	5,48

- e. burgemeester en wethouders stellen binnen drie maanden na uitvoering van de in het omgevingsplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een afrekening vast, met dien verstande dat bij de afrekening de betaalde bijdragen als bedoeld onder b herberekend worden op grond de systematiek zoals bepaald onder c;
- f. in uitzondering op het bepaalde onder e kan degene die ten tijde van betaling van een bijdrage als bedoeld onder b houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger burgemeester en wethouders verzoeken om vijf, tien of vijftien jaar na vaststelling van het omgevingsplan een afrekening vast te stellen, met dien verstande dat:
 1. de regels in sub e van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. uiterlijk vier weken voorafgaand aan de hiervoor genoemde momenten schriftelijk een verzoek om eindafrekening bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend;
 3. na een afrekening geen aanspraak meer gemaakt kan worden op een nieuwe afrekening.

Hoofdstuk 6 Procedureregels

Artikel 21 — Kostenverhaal

- a: Artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is van toepassing;
- b: bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bij aan de investeringen in de Binckhorst zoals opgenomen in de Beleidsregel kostenverhaal;
- c: de voorlopige bijdrage wordt bepaald door achtereenvolgens:
 - 1: de gewichtsfactor per categorie, zoals genoemd onder d te vermenigvuldigen met de basiseenheid per categorie, zoals genoemd in de Beleidsregel Kostenverhaal, waarmee het aantal gewogen eenheden wordt berekend;
 - 2: de totale voorlopige investeringen te delen door de het totaal van alle gewogen eenheden, waarmee de bruto bijdrage wordt berekend;
 - 3: op basis van de verwachte waardesprong op het moment van aanvraag omgevingsvergunning of verzoek om reservering toegestane functie ten opzichte van de op 26 mei 2016 toegestane activiteit een correctie op de bruto bijdrage toe te passen; waarmee de netto bijdrage wordt berekend;
 - 4: op de netto bijdrage als bedoeld onder 3 een indexeringspercentage van 2% per jaar over de periode van het moment van bekendmaking van de beleidsregel tot de datum van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning of het verzoek om reservering (afgerond op kalenderjaar) toe te passen;

- d: bij het bepalen van de voorlopige bijdrage als bedoeld onder c wordt per categorie de volgende gewichtsfactor aangehouden:

Categorie	Gewichtsfactor
Woningen	
Koopwoning	1,00
Middeldure huur	0,76
Sociale woningbouw	0,10
Niet-Woningbouw	
Detailhandel (volumineus)	0,81
Detailhandel (niet-volumineus)	0,90
Horeca	0,95
Bedrijven en creatieve industrie	0,43
Kantoren	0,71
Dienstverlening	0,71
	6,39

- e: burgemeester en wethouders stellen binnen drie maanden na uitvoering van de in het omgevingsplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een afrekening vast, met dien verstande dat bij de afrekening de betaalde bijdragen als bedoeld onder b herberekend worden op grond de systematiek zoals bepaald onder c;
- f: in uitzondering op het bepaalde onder e kan degene die ten tijde van betaling van een bijdrage als bedoeld onder b houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger burgemeester en wethouders verzoeken om vijf, tien of vijftien jaar na vaststelling van het omgevingsplan een afrekening vast te stellen, met dien verstande dat:
 - 1: de regels in sub e van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 2: uiterlijk vier weken voorafgaand aan de hiervoor genoemde momenten schriftelijk een verzoek om eindafrekening bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend;
 - 3: na een afrekening geen aanspraak meer gemaakt kan worden op een nieuwe afrekening;

Artikel 22 Wijziging beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de “ Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst” na de vaststelling van dit plan wijzigen, waarna de activiteiten als bedoeld in artikel 7 tot en met 11 met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 onder c worden getoetst aan de gewijzigde versie hiervan;
- b. in uitzondering op het gestelde onder a wordt de beleidsregel 'kostenverhaal' door de gemeenteraad vastgesteld.
- c. burgemeester en wethouders maken de wijziging van de “Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst” bekend:
 1. via de daarvoor aangewezen landelijke voorziening;
 2. op de gemeentelijke website;
 3. in het digitaal gemeenteblad.

Artikel 23 Wijziging GIS-systeem

Burgemeester en wethouders verwerken in het GIS-systeem:

- a. een aanvraag om omgevingsvergunning binnen 5 werkdagen na de dag van ontvangst van de aanvraag;
- b. een verleende omgevingsvergunning binnen 5 werkdagen na de dag van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning;
- c. een aangehouden omgevingsvergunning binnen 5 werkdagen na de dag van het besluit tot aanhouden van de omgevingsvergunning;
- d. het intrekken van een omgevingsvergunning binnen 5 werkdagen na de dag van het besluit tot intrekken van de omgevingsvergunning;
- e. het vernietigen van een besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning binnen 5 werkdagen na de dag van het onherroepelijk worden van het besluit tot vernietiging;
- f. een verzoek om reservering binnen 5 werkdagen na de dag van ontvangst van het verzoek;
- g. het vervallen van een toegekend verzoek om reservering als bedoeld in artikel 5.3 onder d binnen 5 werkdagen na de dag van het vervallen van de gebruiksruijnte;
- h. het weigeren van een verzoek om reservering binnen 5 werkdagen na de dag van het besluit tot weigeren van het verzoek om reservering.

Artikel 24 — Experimenteerbepaling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van wettelijke bepalingen en bindende provinciale regels, bij wijze van experiment afwijken van het bepaalde in dit omgevingsplan;
- b. Een experiment wordt alleen aangewezen als dit beoogt bij te dragen aan de in artikel 1 benoemde doelen;
- c. Bij de afwijking als bedoeld onder a wordt in ieder geval bepaald
 - 1. wat het doel van het experiment is;
 - 2. wat de beoogde gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn;
 - 3. wat de tijdsduur van het experiment is, waarbij geldt dat het experiment niet langer duurt dan nodig is voor het doel van het experiment;
 - 4. van welke regels van dit omgevingsplan kan worden afgeweken;
 - 5. welke afwijkingen zijn toegestaan;
 - 6. voor welk gebied of voor welke besluiten die afwijkingen zijn toegestaan;
 - 7. hoe lang die afwijkingen ten hoogste zijn toegestaan;
 - 8. welke afwijkingen na afloop van het experiment toegestaan blijven;
 - 9. hoe de evaluatie van het experiment wordt uitgevoerd en hoe vaak tussentijds wordt gemonitord met het oog op de doelen als benoemd in artikel 1;
 - 10. op welke wijze de gemeenteraad wordt geïnformeerd over het experiment
- d. Afwijkingen als bedoeld in sub c, onder 8, zijn alleen toegestaan wanneer het in overeenstemming brengen met de regelgeving na afloop van het experiment onevenredig is in verhouding tot het te beschermen belang van de fysieke leefomgeving.
- e. Als uit de monitoring en evaluatie, bedoeld in sub c, onder 9, blijkt dat het experiment niet bijdraagt aan de doelen, bedoeld in sub b, neemt degene die het experiment uitvoert maatregelen gericht op het bereiken van die doelen.
- f. Als de te nemen maatregelen niet toereikend zijn, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het experiment te beëindigen. Aan dat besluit kunnen voorschriften worden verbonden.
- g. Als de evaluatie van een experiment aanleiding geeft tot het aanpassen van regelgeving, kunnen burgemeester en wethouders, in afwijking van de maatregel waarbij de tijdsduur van het experiment is bepaald, een besluit nemen om die tijdsduur met ten hoogste vijf jaar te verlengen met het oog op het aanpassen van die regelgeving.

Hoofdstuk 7 Saldering

Artikel 25 Saldering

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning via saldering kan afgeweken worden afwijken van het bepaalde in artikel:
1. 7.2.1 sub o, 8.2.1 sub c, 9.2.1 sub a, 10.2.1 sub **fn** en 11.2.1 sub b voor wat betreft het afwijken van het bepaalde in het Handboek Openbare ruimte en de gevraagde functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
 2. 7.2.12, sub **ba** onder 2, en daarmee het vestigen van nieuwe horeca-inrichtingen buiten de horecastructuur Binckhorst;
 3. 7.2.2, sub a onder 1 voor wat betreft de minimale bouwhoogte van 8 meter en maximale bouwhoogte van 70 meter met een maximum van 10%;
 4. 7.2.2, sub a onder 2 voor wat betreft de minimale hoogte van de plint met dien verstande dat de minimale hoogte van de plint niet minder dan 4,5 meter mag bedragen;
 5. 7.2.2, sub a onder **56** voor wat betreft de minimale FSI;
 6. 7.2.2, sub a onder 7 voor wat betreft het bepaalde dat bij herstructurering minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen;
 7. 7.2.2, sub a onder 9 voor wat betreft het maximale bebouwingspercentage in het Waterfrontpark van 40%;
 8. 7.2.1, sub b, voor wat betreft de maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB, met dien verstande dat deze na saldering niet hoger mag zijn dan **68 69,5** dB;
 9. 7.2.1, sub c en 10.2.1 sub **ab** voor wat betreft de maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB, met dien verstande dat deze na saldering niet hoger mag zijn dan **68 69,5** dB;
- b. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
1. Afwijken van de onder a opgenomen planregels is uitsluitend mogelijk indien er geen sprake is van het afwijken van wettelijke voorschriften en geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
 2. De ontwikkeling 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.

Hoofdstuk 8 Monitoring

Artikel 26 Monitoring

- a. Burgemeester en wethouders monitoren ten minste:
 1. de in bijlage 4 genoemde aspecten ter borging van de staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de belasting door activiteiten of de concentratie of depositie van stoffen in de fysieke leefomgeving;
 2. de mate van realisatie van de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied, zoals genoemd in artikel 1, sub b
 3. de in artikel 20 25 opgenomen regeling voor saldering;
 4. de in bijlage 2 bij deze regels opgenomen Tabel bestaande activiteiten;
- b. Bij de monitoring als bedoeld onder a maken burgemeester en wethouders gebruik van het bepaalde in bijlage 4 alsmede de beleidsregel monitoring.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de wijze en frequentie van monitoring, als opgenomen in bijlage 4 te wijzigen;

Artikel 27 Wijziging omgevingsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit omgevingsplan te wijzigen indien de resultaten van de in artikel 26 onder a, b of c genoemde monitoringsverplichting daartoe aanleiding geven, met dien verstande dat:

- a. de bevoegdheid tot wijziging van dit omgevingsplan zich beperkt tot de volgende onderdelen
 1. artikel 5.3 sub c;
 2. de toegelaten activiteiten als bedoeld in artikel 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 11.1;
 3. de randvoorwaarden waaronder activiteiten mogelijk worden gemaakt als bedoeld in artikel 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2;
- b. wijziging van de onder a genoemde artikelen uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond wordt dat de wijziging bijdraagt aan de doelstelling als bedoeld in artikel 1;
 2. de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies activiteiten worden niet beperkt.

Hoofdstuk 9 Hogere waarden

Artikel 28 Hogere waarden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 dienen de volgende hogere waarden in acht genomen te worden:

a. In deelgebied Trekviertzone:

Geluidgevoelig object: woning / geluidgevoelige functie		
Aantal	Geluidsbron	Hogere waarde in dB t/m maximaal
910	A12	50
2870	Binckhorstlaan (inclusief tram)	63
100	Maanweg (inclusief tram)	54
940	Mercuriusweg	63
1830	Industrieterrein Binckhorst Zuid en Bezuidenhout Zuid 1 (totaal industrielawaai)	55

b. In deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein:

Geluidgevoelig object: woning / geluidgevoelige functie		
Aantal	Geluidsbron	Hogere waarde in dB t/m maximaal
3720	A12	53
1360	Binckhorstlaan (inclusief tram)	63
2510	Maanweg (inclusief tram)	63
620	Melkwegstraat	63
1820	Supernovaweg	63
990	Zonweg	57
3680	Industrieterrein Binckhorst Zuid en Bezuidenhout Zuid 1 (totaal industrielawaai)	55
1950	Railverkeer	68

c. In deelgebied Begraafplaatszone:

Geluidgevoelig object: woning / geluidgevoelige functie		
Aantal	Geluidsbron	Hogere waarde in dB t/m maximaal
1880	A12	53
740	Binckhorstlaan (inclusief tram)	63
40	Melkwegstraat	50
310	Mercuriusweg	55
1280	Supernovaweg	63
460	Zonweg	60
920	Industrieterrein Binckhorst Zuid	55
1110	Railverkeer	62

d. In deelgebied Spoorboogzone:

Geluidgevoelig object: woning / geluidgevoelige functie		
Aantal	Geluidsbron	Hogere waarde in dB t/m maximaal
5650	A12	53
5650	Binckhorstlaan (inclusief tram)	63
1600	Lekstraat	54
470	Mercuriusweg	56
1960	Schenkviaduct	63

2190	Supernovaweg	63
5620	Railverkeer	68

e. In deelgebied Gasfabriekterrein en omgeving:

Geluidgevoelig object: woning / geluidgevoelige functie		
Aantal	Geluidsbron	Hogere waarde in dB t/m maximaal
1980	A12	53
2290	Binckhorstlaan (inclusief tram)	63
870	Mercuriusweg	63
100	Plutostraat	60
10	Rijswijkseweg	50
20	Schenkviaduct	49
590	Supernovaweg	54
2280	Railverkeer	68

Hoofdstuk 10 Overgangsrechten slotregel

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het tweede lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het tweede lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het tweede lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;

Artikel 30 Slotregel/Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het omgevingsplan Binckhorst'.

Bijlage 19:

Bijlage 2 bij planregels - bestaande activiteiten inclusief wijzigingen t.o.v. ontwerp versie 15-02-2018

Tabel bestaande activiteiten

Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand voor

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	ong	GVH32	AP	1878, 1924
Binckhorstlaan	32	GVH32	AP	1832
Binckhorstlaan	46	GVH32	AP	1602
Binckhorstlaan	257	GVH32	AP	1363
Binckhorstlaan	275	GVH32	AP	1086, 1463
Binckhorstlaan	281	GVH32	AP	952, 1140, 1160
Binckhorstlaan	362	GVH32	AP	1801
Jupiterkade	8B	GVH32	AP	1339
Komeetweg	13-15	GVH32	AP	1962, 1966
Maanweg	94	GVH32	AP	1351, 1352
Melkwegstraat	28	GVH32	AP	1421
Mercuriusweg	1, 9, 11	GVH32	AP	1705
Mercuriusweg	40	GVH32	AP	1936, 1983
Meteorstraat	65	GVH32	AP	1900
Plutostraat	100 1	GVH32	AP	1900
Plutostraat	100 1	GVH32	AP	1900
Plutostraat	105	GVH32	AP	1682
Poolsterstraat	30	GVH32	AP	1536
Orionstraat	8	GVH32	AP	1965
Saturnusstraat	15	GVH32	AP	1410
Saturnusstraat	26	GVH32	AP	1304
Saturnusstraat	91	GVH32	AP	1995
Trekvlieplein	1	GVH32	AP	1900
Trekvlieplein	3	GVH32	AP	1900
Zonweg	13	GVH32	AP	1430, 1431
Zonweg	23	GVH32	AP	1782, 1783, 1707
Zonweg	23	GVH32	AP	1782, 1783, 1707
Zonweg	29	GVH32	AP	1783

Het exploiteren van een bestaande bedrijf (bedrijven met een maximale richtafstand van

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	7	GVH32	AP	1813
Binckhorstlaan	7A	GVH32	AP	1813
Binckhorstlaan	7B	GVH32	AP	1813
Binckhorstlaan	30	GVH32	AP	1832
Binckhorstlaan	50	GVH32	AP	1926
Binckhorstlaan	99-109	GVH32	AP	1558, 1559
Binckhorstlaan	100	GVH32	AP	1930

Binckhorstlaan	100 A	GVH32	AP	1929, 1930
Binckhorstlaan	100 B	GVH32	AP	1930, 1931, 1932
Binckhorstlaan	125	GVH32	AP	1679, 1680
Binckhorstlaan	153	GVH32	AP	1204, 1205, 1207, 1208, 1549
Binckhorstlaan	255	GVH32	AP	1363
Binckhorstlaan	279	GVH32	AP	1160
Binckhorstlaan	340 B	GVH32	AP	1411, 1412
Binckhorstlaan	342	GVH32	AP	1100, 1411, 1412
Binckhorstlaan	401-403	GVH32	AP	2001
Castorstraat	4	GVH32	AP	1262
Grote Beerstraat	24	GVH32	AP	1652
Grote Beerstraat	28	GVH32	AP	1650
Jupiterkade	7	GVH32	AP	1210
Junostraat	8	GVH32	AP	1778
Junostraat	16	GVH32	AP	1243
Junostraat	16 A	GVH32	AP	1243
Junostraat	24	GVH32	AP	1202, 1243
Jupiterkade	8D	GVH32	AP	1339
Jupiterkade	10	GVH32	AP	1339
Komeetweg	1	GVH32	AP	1969
Komeetweg	5	GVH32	AP	1970
Komeetweg	7	GVH32	AP	1975
Maanweg	80	GVH32	AP	1441
Melkwegstraat	2 B	GVH32	AP	1421
Melkwegstraat	4	GVH32	AP	1421
Melkwegstraat	16	GVH32	AP	1421
Melkwegstraat	20	GVH32	AP	1421
Melkwegstraat	22	GVH32	AP	1421
Melkwegstraat	30	GVH32	AP	1421
Mercuriusweg	1	GVH32	AP	1980
Mercuriusweg	4	GVH32	AP	1634
Mercuriusweg	9	GVH32	AP	1705
Mercuriusweg	18	GVH32	AP	1336, 1429
Mercuriusweg	26	GVH32	AP	1428
Mercuriusweg	37	GVH32	AP	1200
Meteoorstraat	72-78	GVH32	AP	1558, 1559
Meteoorstraat	85, 85 C	GVH32	AP	1497, 1498
Meteoorstraat	89	GVH32	AP	1498
Orionstraat	2	GVH32	AP	1963
Orionstraat	12	GVH32	AP	1961
Orionstraat	14	GVH32	AP	1336
Orionstraat	15	GVH32	AP	
Orionstraat	16	GVH32	AP	1977
Plutostraat	4	GVH32	AP	1900
Polluxstraat	11	GVH32	AP	1262

Polluxstraat	12	GVH32	AP	1221, 1222
Polluxstraat	14	GVH32	AP	1221, 1222
Polluxstraat	15	GVH32	AP	1262
Saturnusstraat	27	GVH32	AP	1421
Saturnusstraat	28	GVH32	AP	1303
Saturnusstraat	29	GVH32	AP	1421
Saturnusstraat	30	GVH32	AP	1303
Saturnusstraat	31	GVH32	AP	1421
Saturnusstraat	35	GVH32	AP	1421
Saturnusstraat	36	GVH32	AP	1288, 1303
Siriusstraat	5	GVH32	AP	1218, 1219
Wegastraat	12	GVH32	AP	1179
Wegastraat	15	GVH32	AP	1640
Wegastraat	16	GVH32	AP	1262
Wegastraat	16 A	GVH32	AP	1262
Wegastraat	19	GVH32	AP	1641, 1642
Wegastraat	24	GVH32	AP	1223
Wegastraat	26	GVH32	AP	1224
Wegastraat	28	GVH32	AP	1225, 1226
Wegastraat	32	GVH32	AP	1226, 1227
Wegastraat	40	GVH32	AP	1587, 1625, 1723, 1724
Wegastraat	45	GVH32	AP	1644
Wegastraat	48	GVH32	AP	1660
Wegastraat	50 A	GVH32	AP	1660
Wegastraat	54	GVH32	AP	1674, 1675
Wegastraat	54 A	GVH32	AP	1674, 1675
Wegastraat	56	GVH32	AP	1675
Wegastraat	71	GVH32	AP	1458, 1459
Zonweg	10	GVH32	AP	1785
Zonweg	11, 11 A	GVH32	AP	1910, 1911, 1912, 1913
Zonweg	12	GVH32	AP	1786
Zonweg	14	GVH32	AP	1787
Zonweg	16	GVH32	AP	1788
Zonweg	18	GVH32	AP	1789
Zonweg	20	GVH32	AP	1790
Zonweg	22	GVH32	AP	1790
Zonweg	26	GVH32	AP	1791
Zonweg	30	GVH32	AP	1793
Zonweg	32	GVH32	AP	1793
Zonweg	33	GVH32	AP	1738
Zonweg	34	GVH32	AP	1794
Zonweg	41	GVH32	AP	1421
Zonweg	45	GVH32	AP	1421
Zonweg	47	GVH32	AP	1421
Zonweg	51	GVH32	AP	1421
Zonweg	53	GVH32	AP	1421

Zonweg	57	GVH32	AP	1409
Zonweg	60	GVH32	AP	1653
Zonweg	61	GVH32	AP	1409
Zonweg	63	GVH32	AP	1409
Zonweg	65	GVH32	AP	1409

Het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	155	GVH32	AP	1208
Binckhorstlaan	161	GVH32	AP	1204, 1205, 1207, 1208, 1549
Grote Beerstraat	24	GVH32	AP	1652
Grote Beerstraat	26	GVH32	AP	1650, 1651, 1652
Grote Beerstraat	34	GVH32	AP	1648, 1649
Junostraat	6A	GVH32	AP	1778
Jupiterkade	2	GVH32	AP	1735
Komeetweg	11	GHV32	AP	1974
Maanweg	68	GVH32	AP	1664
Mercuriusweg	12	GVH32	AP	1336
Pegasusstraat	7	GVH32	AP	1674, 1675
Polluxstraat	10	GVH32	AP	1218, 1220
Saturnusstraat	89	GVH32	AP	1995
Saturnusstraat	91	GVH32	AP	1995
Wegastraat	29-31	GVH32	AP	2007

Het exploiteren van een bestaande horeca-inrichting

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	36	GVH32	AP	1455
Binckhorstlaan	36	GVH32	AP	1455
Binckhorstlaan	121	GVH32	AP	1679, 1680
Binckhorstlaan	401-403	GVH32	AP	2002
Fokkerkade	18	GVH32	AP	1991
Junostraat	35	GVH32	AP	1956
Maanweg	23	GVH32	AP	1796
Maanweg	278	GVH32	AP	1797
Melkwegstraat	101	GVH32	AP	1797
Regulusweg	5	GVH32	AP	1686
Saturnusstraat	100	GVH32	AP	1234
Trekvlieplein	32	GVH32	AP	1597
Wegastraat	77	GVH32	AP	1460

Het houden van een bestaand kantoor

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	115	GVH32	AP	1556

Binckhorstlaan	117	GVH32	AP	1576
Binckhorstlaan	119	GVH32	AP	1576
Binckhorstlaan	123 (incl A en B)	GVH32	AP	1679, 1680
Binckhorstlaan	147	GHV32	AP	1860
Binckhorstlaan	149	GHV32	AP	1860
Binckhorstlaan	172	GVH32	AP	1336
Binckhorstlaan	249	GVH32	AP	1419
Binckhorstlaan	297	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	299	GVH32	AP	1779
Binckhorstlaan	303	GVH32	AP	1779
Binckhorstlaan	340	GVH32	AP	1100, 1412
Binckhorstlaan	340 A	GVH32	AP	1100, 1412
Binckhorstlaan	340 B	GVH32	AP	1100, 1412
Binckhorstlaan	340 C	GVH32	AP	1100, 1412
Binckhorstlaan	342	GVH32	AP	1100, 1412
Binckhorstlaan	400	GVH32	AP	1672
Binckhorstlaan	402	GVH32	AP	1672
Binckhorstlaan	410	GVH32	AP	1672
Binckhorstlaan	430	GVH32	AP	1672
Grote Beerstraat	35	GVH32	AP	1685, 1843, 1844, 1845, 1846, 1848, 1849, 1851, 1852, 1853
	1	GVH32	AP	1868
	7	GVH32	AP	1868
Junostraat	6	GHV32	AP	1778
Junostraat	6a	GHV32	AP	1778
Maanplein	20	GVH32	AP	1866
Maanplein	32	GVH32	AP	1865
Maanplein	55	GVH32	AP	1964
Maanplein	110	GVH32	AP	1862
Maanplein	128	GVH32	AP	1861
Maanplein	138	GVH32	AP	1868
Maanplein	146	GVH32	AP	1862
Maanweg	89	GVH32	AP	1985, 1986
Maanweg	174	GVH32	AP	1628, 1797, 1850, 1890
Mercuriusweg	1A	GVH32	AP	1980
Mercuriusweg	9, 11	GVH32	AP	1705
Mercuriusweg	26, 28	GHV32	AP	1428
Meteoorstraat	72	GVH32		1857
Meteoorstraat	74	GVH32	AP	1857
Meteoorstraat	76	GVH32	AP	1857
Orionstraat	11	GVH32	AP	1659, 1660
Pegasustraat	11	GVH32	AP	1674, 1675
Regulusweg	1	GVH32	AP	1685, 1843, 1844 1845, 1846, 1848, 1849, 1851, 1852, 1853
Regulusweg	5	GVH32	AP	1686
Regulusweg	11	GVH32		1668, 1669
Regulusweg	55	GVH32	AP	1865
Regulusweg	57	GVH32	AP	1865
Regulusweg	81	GVH32	AP	1865
Saturnusstraat	6	GVH32	AP	1864
Saturnusstraat	9	GVH32	AP	1670, 1767, 1768

Saturnusstraat	14	GVH32	AP	1985, 1989
Saturnusstraat	16	GVH32	AP	1902, 1903
Saturnusstraat	47	GVH32	AP	
St. Barbaraweg	4	GVH32	AP	1640
Wegastraat	56	GVH32	AP	1674
Zonweg	9	GVH32	AP	1910, 1911, 1912, 1913
Zonweg	33	GVH32	AP	1738
Zonweg	59	GVH32	AP	1409
Zonweg	90	GVH32	AP	1685, 1843, 1844 1845, 1846, 1848, 1849, 1851, 1852, 1853

Het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	113	GVH32	AP	1556, 1557
Binckhorstlaan	151	GVH32	AP	1487
Binckhorstlaan	168	GVH32	AP	
Binckhorstlaan	168	GVH32	AP	1880, 1983, 1984
Binckhorstlaan	170	GVH32	AP	1880, 1983, 1984
Binckhorstlaan	176	GVH32	AP	1164
Binckhorstlaan	305	GVH32	AP	1779
Binckhorstlaan	401-403	GVH32	AP	2002
Jupiterkade	8c	GVH32	AP	1339
Maanweg	22	GVH32	AP	1673
Maanweg	24	GVH32	AP	1673
Maanweg	58	GVH32	AP	1172, 1663, 1664
Maanweg	62	GVH32	AP	1172, 1663, 1664
Maanweg	64	GVH32	AP	1442, 1668
Maanweg	68	GVH32	AP	1442
Melkwegstraat	8	GVH32	AP	1421
Melkwegstraat	12	GVH32	AP	1421
Mercuriusweg	40	GVH32	AP	1936, 1983
Poolsterstraat	30	GVH32	AP	1536
Saturnusstraat	59	GVH32	AP	1799
Siriusstraat	9	GVH32	AP	1220
Wegastraat	25	GVH32	AP	1642, 2007

Het verrichten van activiteiten in een bestaande mixed concept

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	135	GVH32	AP	1549
Binckhorstlaan	135	GVH32	AP	1549
Binckhorstlaan	135	GVH32	AP	1549
Binckhorstlaan	135	GVH32	AP	1549

Binckhorstlaan	135	GVH32	AP	1549
Binckhorstlaan	135	GVH32	AP	1549
Saturnusstraat	55	GVH32	AP	1799
Wegastraat	29-31	GVH32	AP	2007

Het exploiteren van een bestaand hotel

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	131	GVH32	AP	1636

Het exploiteren van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	36	GVH32	AP	1455
Binckhorstlaan	120-132	GVH32	AP	1931
Junostraat	6	GVH32	AP	1778

Binckhorstlaan	287-293	GVH32	AP	
Binckhorstlaan	287	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	287 D	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289 A	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289 B	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289 C	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289 D	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289 E	GVH32	AP	1085, 1948
Binckhorstlaan	289 F	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	289 G	GVH32	AP	1086, 1948
Binckhorstlaan	289 H	GVH32	AP	1086, 1948
Binckhorstlaan	289 J	GVH32	AP	1086, 1463, 1948, 1955
Binckhorstlaan	289 K	GVH32	AP	1948, 1955
Binckhorstlaan	291	GVH32	AP	1948, 1955
Binckhorstlaan	291 A	GVH32	AP	1948, 1955
Binckhorstlaan	291 B	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	291 C	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	291 D	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	291 E	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	291 F	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293 A	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293 B	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293 C	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293 D	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293 E	GVH32	AP	1085, 1948
Binckhorstlaan	293 F	GVH32	AP	1948
Binckhorstlaan	293 G	GVH32	AP	1086, 1948
Binckhorstlaan	293 H	GVH32	AP	1086, 1948
Binckhorstlaan	293 J	GVH32	AP	1086, 1463, 1948, 1955

Binckhorstlaan	115	GVH32	AP	1556
Binckhorstlaan	174	GVH32	AP	1336
Binckhorstlaan	285	GVH32	AP	953
Binckhorstlaan	405	GVH32	AP	1813
Jupiterkade	8A	GVH32	AP	1339
Komeetweg	9	GVH32	AP	1973
Maanweg	4	GVH32	AP	1675, 1803,
Maanweg	20	GVH32	AP	1673
Orionstraat	10	GVH32	AP	1978
Orionstraat	15	GVH32	AP	1674, 1675
Poolsterstraat	11	GVH32	AP	1556
Sint Barbaraweg	4	GVH32	AP	1640
Sint Barbaraweg	6	GVH32	AP	1647
Wegastraat	44	GVH32	AP	1587
Zonweg	18	GVH32	Ap	1789

Bestaande activiteiten gericht op cultuur en ontspanning

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	271-273	GVH32	AP	1086
Poolsterstraat	tegenover nr 52	GVH32	AP	1900

Bestaande activiteiten gericht op dienstverlening

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Mercuriusweg	11	GVH32	AP	1705
Saturnusstraat	95	GVH32	AP	1444
Zonweg	28	GVH32	AP	1792

Bestaande activiteiten gericht op wonen

<i>Straat</i>	<i>Huisnummer</i>	<i>Kadastrale gemeentecode</i>	<i>Kadastrale sectieletter</i>	<i>Kadastrale nummer(s)</i>
Binckhorstlaan	131	GVH32	AP	1636
Binckhorstlaan	401-403	GVH32	AP	2002
Junostraat	19-325	GVH32	AP	1955, 1956
Junokade	19-23	GVH32	AP	1955, 1956
Maanplein	1, 7, 138, 146	GVH32	AP	1868
Maanplein	89a	GVH32	AP	1985
Maanplein	128	GVH32	AP	1861
Jupiterkade	11 t/m 16	GVH32	AP	1339

r geluid groter dan 10 meter)

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>Brutovloeroppervlak</i>
Spoorwegen:- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	514
Werkplaats en kantoor (tanksaneerder)	1859
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	304
Autospuitinrichtingen	1430
Groothandel in hout en bouwmaterialen algemeen: b.o. > 2000 m ²	891
Jachthaven Jachtwerf	2118
Beton- of cementmortelcentrale - p.c. >= 100 m ³ /u en zand- en grindoverslag	782
Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	506
Papier overslag buiten het pand (o.b.v. google afbeeldingen)	746
Kantoor en werkplaats	5274
Groothandel in machines voor de bouwnijverheid	510
Autoschadeherstelbedrijf	4716
Groothandel in hout en bouwmaterialen algemeen: b.o. > 2000 m ²	5193
Vuiloverslagstations	5193 6161
Vuiloverslagstations	7650
gemeentewerf (afval-inzameldepots)	7650
Gasdrukregel- en meetstation	236
Groothandel in hout en bouwmaterialen: b.o. > 2000 m ²	4180
crematoria: thermisch vermogen gezamenlijk > 130 kW	388
Kleur- en verfstoffenfabrieken vervaardiging van verf, vernis e.d., drukinkt en mastiek alsmede groothandel in verf en verfvaren	3306
Papier- en kartonwarenfabrieken	2297
Meubelfabrieken	2969
gasontvangsstation	23
Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	631
Vuiloverslagstations	9316
Betonmortelcentrales:- p.c. >= 100 t/u en zand- en grindoverslag	9084
Asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	18.500
Gasdrukregel- en meetstation	8479

10 meter voor geluid en 30 meter voor geur en gevaar)

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>Brutovloeroppervlak</i>
Nutsvoorziening	75
Nutsvoorziening	68
Nutsvoorziening	52
Sanering en overig afvalbeheer	1859
Carrosserieherstel	1066
	4018
Benzinestations	545

Autowasserij	734
Autowasserij	258
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	8356
Groothandel in hout en plaatmateriaal	5617
Groothandel in ijzer- en metaalwaren	1846
	1549
Overige specialistische zakelijke dienstverlening	90
Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen operational lease)	965
	4993
Bandenservicebedrijven	1334
Opslag (bewaarpunt weggesleepte voertuigen)	810
Vervaardiging van kunststofbouwmaterialen	2652
Groothandel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal	1701
Vervaardiging van brood en vers banketbakkerswerk	1441
gemeentelijk fietsdepot	980
gemeentelijk fietsdepot	980
gemeentelijk fietsdepot	1808
loodgieter	516
Winkels in ijzerwaren en gereedschappen	540
Eventcatering	364
	363
Carrosserieherstel	363
Benzinestations	750
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	114
Keuring en controle van machines, apparaten en materialen	171
	955
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	566
Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	467
Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	500
Vervaardiging van meet-, regel-, navigatie- en controleapparatuur	839
Grondverzet	4024
Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen operational lease)	4716
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe) en Autowasserij	1553
Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, e.d.	713
Overige drukkerijen n e g	1205
	2029
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	1080
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	162
	366
Timmerfabriek en houtzagerij	360
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	678
Overige specialistische zakelijke dienstverlening	1140
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	626
Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	7650
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	422

kringloop	289
Wegenbouw	289
	76
	525
	110
	250
Carrosserieherstel	3420
	515
	525
Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	9902
Groothandel in ferrometalen en -halfabrikaten	611
	664
Reclamebureaus	1535
	4199
	551
Groothandel in vlakglas	1361
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	280
Groothandel in dranken (geen zuivel)	180
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	180
	360
Prepress- en premedia-activiteiten	1434
Groothandel ten behoeve van de horeca	2077
	390
Bouwbedrijf algemeen: b.o. <2000 m2	230
Webshop	35
Bouwbedrijf algemeen: b.o. <2000 m2	198
	40
Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	849
Groothandel in werkkleding	285
Groothandel in bouwmaterialen algemeen assortiment	2692
Groothandel in ijzer- en metaalwaren	280
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	280
Vervoer per taxi	280
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	280
Afwerking van vloeren en wanden	286
	286
Groothandel in computers, randapparatuur en software	280
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	105
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	455
Wegenbouw	3513
Overige gespecialiseerde reparatie; wassen en slepen van auto's	276
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	317
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	949
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	918
Handel in en reparatie van motorfietsen (geen import van nieuwe)	611
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	349

Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	961
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	2380
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	1088
Groothandel in bouwmaterialen algemeen assortiment	220
Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen-import van nieuwe)	297

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
Schrijven en overige scheppende kunst	92
Reclamebureaus	1146
Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies	920
Facilitaire activiteiten voor film- en televisieproductie	707
Dienstverlening voor uitvoerende kunst	2324
Reparatie en stoffering van meubels	754
	468
	720
Schrijven en overige scheppende kunst expositieruimte	1220
Architecten (geen interieurarchitecten)	1716
Productie van televisieprogramma's	1368
Industrieel en productontwerp	481
Industrieel en productontwerp creatieve industrie (algemeen)	971
	2627
	1030

<i>horeca-categorie</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
zware horeca	1200
middelzware horeca	540
middelzware horeca	640
lichte horeca	212
middelzware horeca	313
middelzware horeca	200
lichte horeca	20
lichte horeca	20
lichte horeca	22
lichte horeca	230
zware horeca	550
lichte horeca	40
feestzaal	1231

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
kantoor	1700

kantoor	20043
kantoor	771
kantoor	2181
kantoor	55
kantoor	538
kantoor	441
congrescentrum	7381
kantoor	4120
kantoor	1259
kantoor	2214
kantoor	705
kantoor	75
kantoor	80
kantoor	128
kantoor	892
kantoor	372
kantoor	1163
kantoor	1678
kantoor	1261
kantoor	8549
kantoor	3318
kantoor	4712
kantoor	737
kantoor	754
kantoor	4350
kantoor	10115
kantoor	19211
kantoor	3924
kantoor	4395
kantoor	3572
kantoor	2619
kantoor	8642
kantoor	21474
kantoor	601
kantoor	405
kantoor	1079
kantoor	483
kantoor	497
kantoor	530
kantoor	830
kantoor	1160
kantoor	35138
kantoor en creatieve industrie	12609
kantoor	12869
kantoor	9645
kantoor	8319
kantoor	2413
kantoor	4130
kantoor	13282

kantoor	4006
kantoor	11097
kantoor	286
kantoor	972
kantoor	297
kantoor	504
kantoor	3513
kantoor	1127
kantoor	7404

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>winkelvloeroppervlak</i>
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	1068
kringloopwinkel	2558
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	368
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	1589
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	927
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	2761
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	430
reguliere detailhandel	172
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	610
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	962
detailhandel	35
detailhandel in volumineuze goederen	914
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	1003
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	842
detailhandel in volumineuze goederen	
kringloopwinkel	1013
kringloopwinkel	1168
Volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen inclusief nevenassortiment van maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak ¹	5193
Volumineuze detailhandel in grove bouwmaterialen inclusief nevenassortiment van maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak ¹	4180
meubels, interieurontwerp	1421
detailhandel	259
detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche	645

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
Kantoor	1000
Welzijn	2500
Muziek en dans	6500
Sport	2600

	359
	359
	598
	269
	268
	262
	258
	256
	252
	248
	244
	240

kantoor, creatieve industrie, bedrijf en horeca (totaalconcept)	12194 (totaalconcept)
- Architecten (geen interieurarchitecten)	
- Advisering op het gebied van informatietechnologie	
- Reclamebureaus	
- Organisatie adviesbureaus	
- Reclamebureaus	
- Markt- en opinieonderzoekbureaus	
- Beheer van onroerend goed	
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	
- Advisering op het gebied van informatietechnologie	
- Organisatie adviesbureaus	
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	
- Organisatie adviesbureaus	
- Markt- en opinieonderzoekbureaus	
- Markt- en opinieonderzoekbureaus	
- Advisering op het gebied van informatietechnologie	
- Opsporing	
- Reclamebureaus	
- Schrijven en overige scheppende kunst	
- Reclamebureaus	
- Gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten	
- Productie van films (geen televisiefilms)	
- Arbeidsbemiddeling	
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	
- Fotografie	
- Rechtskundige adviesbureaus	
- Organisatie adviesbureaus	
- Interieurarchitecten	
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	
- Groothandel in glas, porselein en aardewerk	
- Groothandel in sportartikelen (geen watersport)	
- Groothandel in behang	
- Eventcatering	
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	
- Markt- en opinieonderzoekbureaus	
- Markt- en opinieonderzoekbureaus	
- Markt- en opinieonderzoekbureaus	
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	
- Reclamebureaus	
- Groothandel in watersportartikelen	
- Organisatie adviesbureaus	

- Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering (geen public-relations en organisatie-
- Detailhandel via internet in kleding en mode-artikelen
- Reclamebureaus
- Reclamebureaus
- Advisering op het gebied van informatietechnologie
- Markt- en opinieonderzoekbureaus
- Webportals
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software
- Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
- Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
- Advisering op het gebied van informatietechnologie
- Markt- en opinieonderzoekbureaus
- Architecten (geen interieurarchitecten)
- Webportals
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software
- Organisatie-adviesbureaus
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software
- Reclamebureaus
- Vervaardiging van overige meubels
- Dienstverlening voor uitvoerende kunst
- Organiseren van sportevenementen
- Reclamebureaus
- Reclamebureaus
- Reclamebureaus
- Administratiekantoren voor aandelen en obligaties
- Advisering op het gebied van informatietechnologie
- Organisatie-adviesbureaus
- Overige specialistische zakelijke dienstverlening
- Organisatie-adviesbureaus
- Overige belangenbehartiging n e g
- Organisatie-adviesbureaus
- Architecten (geen interieurarchitecten)
- Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
- Organisatie-adviesbureaus
- Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid en voeding (niet-biotechnologisch)
- Organisatie-adviesbureaus
- Organiseren van congressen en beurzen
- Detailhandel via internet in overige non-food
- Overige specialistische zakelijke dienstverlening
- Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software
- Advisering op het gebied van informatietechnologie
- Dienstverlening voor uitvoerende kunst
- Markt- en opinieonderzoekbureaus

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
Roei-, kano-, zeil- en surfsport e d	973
Jachthaven	114

<i>Type dienst</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
--------------------	----------------------------

welzijnsvoorziening;	1700
openbaar bestuur	2420
Roei-, kano-, zeil- en surfsport e d	973
scouting;	282
welzijnsvoorziening	1019
leer-werkbedrijf	173
kinderopvang	1282
kinderopvang	1224
leer-werkbedrijf	438
sportschool	960
welzijnsvoorziening	1080
welzijnsvoorziening	1217
begraafplaats	397
onderwijs	8037
onderwijs	280

<i>Aard van de activiteit</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
skatehal incl. Ondergeschikte detailhandel	1796
lasergame en escaperoom	

<i>Type dienst</i>	<i>brutovloeroppervlak</i>
Advocatenkantoren	405
Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleeg- en orthopedische artikelen en	7572
Arbeidsbemiddeling	280

<i>Aantal woningen</i>
116
75
116
139
80
47
30 (tijdelijk)

<i>Richtafstand geluid</i>	<i>Richtafstand geur</i>	<i>Richtafstand gevaar</i>
200	10	10
50	10	0
30	0	0
10	30	10
30	0	0
30-100	0-100	10-50
200	10-30	0-10
30	0	10
30	10	10
50	10	0
50	0	0
30	50	30
30	0	10
200	zie verbeelding	10
30-200	10-200	10-30
30	30	30
30	0	25 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten (gemeten vanaf hekwerk)
30	0	10
10	50	0
100	100-300	100-300
50	10	10
50	30	10
30	0	30
30	30	0
200	zie verbeelding	10
50-200	0-30	0-10
200	zie verbeelding	30
30	0	15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten (gemeten vanaf gevel)

saturnusstraat 15
ontbreekt

Bijlage 20:

Bijlage 1 bij planregels Begripsbepalingen en wijze van meten inclusief wijzigingen vaststelling versie 15-02-2018

BIJLAGE Begripsbepalingen

omgevingsplan:

een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-49ON 50VA met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

3D-Model

digitaal bestand waarin de rechtmatig bestaande bebouwing ten tijde van vaststelling van het omgevingsplan is opgenomen.

aan-huis-gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid - daaronder niet begrepen prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub - in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door een bewoner in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het bedrijf wordt ingenomen.

aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie - dat door zijn beperkte omvang door een bewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het beroep/verlenen van diensten wordt ingenomen.

actuele regionale behoefte:

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

ambulante handel:

het met een verkoopinrichting voor een dag of voor een bepaalde periode te koop aanbieden en/of verkopen van goederen en/of ter plekke bereide etenswaren, waarbij ten minste één van de bij die verkoop betrokken partijen zich op of aan de weg bevindt.

archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de (mogelijk) in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van fysieke goederen. **Onder bedrijf worden ook nutsvoorzieningen, groothandels en opslag begrepen.** Ondergeschikte functies (zoals kantoor, horeca, verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen en/of kleinschalige detailhandel bij motorbrandstofverkooppunten) binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies'

bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw dat dient voor een mix van activiteiten van bedrijf, kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten, dienstverlening, horeca, kantoor, creatieve industrie en onderwijs.

Begraafplaatszone:

gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'overige zone – Begraafplaatszone'

beleidsregel(s):

een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.
regels die geen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan Binckhorst waarmee een concrete invulling van in het omgevingsplan opgenomen regels wordt gegeven.

bepalende bedrijven op beoordelingspunten van het gezoneerde industrieterrein:

bedrijven met de grootste bijdrage aan de geluidbelasting, die gezamenlijk een geluidbelasting veroorzaken ter grootte van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein als geheel vermindert met hooguit 1 dB.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald waarmee rekening moet worden gehouden.

bestaand(e) activiteiten (zoals bedrijf, detailhandelsvestiging of wonen):

het bedrijf, de detailhandelsvestiging of wonen, zoals die of dat ten tijde van de terinzagelegging van dit omgevingsplan op grond van een bestemmingsplan, omgevingsplan of een besluit op grond waarvan van een bestemmingsplan of omgevingsplan kan worden afgeweken al rechtmatig op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan zijn. De bestaande activiteiten zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels.

Activiteit die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is.

bestaande bebouwing:

bebouwing zoals die of dat ten tijde van de terinzagelegging van dit omgevingsplan op grond van een bestemmingsplan, omgevingsplan of een besluit op grond waarvan van een bestemmingsplan of omgevingsplan kan worden afgeweken al rechtmatig op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan was.

bebouwing die op basis van een verleende of onherroepelijke omgevingsvergunning op een locatie aanwezig, in uitvoering of toegestaan is.

Binckhorsthaven en Maanplein:

gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'overige zone – Binckhorsthaven en Maanplein'.

bouwmarkt:

detailhandelsvestiging waar bouwmaterialen en aanverwante zaken, alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn, te koop worden aangeboden.

bruto-vloeroppervlak (bvo):

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere gebouwde voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, overige dienstruimten en technische ruimten, met uitzondering van de parkeergarages.

circulaire economie:

een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren.

continue geurbron:

een bron met een gelijkmatig emissiepatroon en waarbij het aantal emissie-uren meer dan 3.500 uur per jaar bedraagt.

creatieve industrie:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van niet-fysieke producten zoals softwareontwikkeling en "internet of things" alsmede de sectoren (beeldende) kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving/ontwerp/design en vergelijkbare sectoren. Ondergeschikte functies (zoals horeca en/of verkoop van ter plaatse vervaardigde

goederen) binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies'.

een onderneming in kunst, media of creatieve zakelijke diensten. Het gaat om bedrijven die vallen binnen de SBI-codes: 5811, 5813, 5814, 5819, 5821, 5829, 5912, 5913, 5920, 6010, 6020, 6321, 6329, 7021, 7311, 7312, 7990, 8230, 9002, 9003, 59111, 59112, 71111, 71112, 74101, 74102, 74103, 74201, 90012, 94993, 94994.

cultuur en ontspanning:

activiteiten gericht op educatie, vermaak en ontspanning en naar de aard daarbij behorende toeristische, recreatieve en culturele activiteiten, alsmede aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca.

cultuurhistorische waarden:

tastbare elementen en structuren die een beeld geven van onze bewoningsgeschiedenis

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen: detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, bouwmarkten, tuincentra, straathandel, sekswinkel, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse, het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, en het verkopen van munitie inclusief de daarbij behorende opslag van munitie en kruit, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in de regels van dit plan. Ondergeschikte functies (zoals horeca) binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies'.

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, met uitzondering van auto's, boten, campers, caravans en motoren.

detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche:

bedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak in meubels, keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Onder dienstverlening wordt onder meer verstaan: apotheek, reisbureaus, kapsalons, autorijscholen, bankkantoor en dergelijke. Ondergeschikte functies binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies'.

discontinue geurbron:

een bron die minder dan 40 % van de tijd per jaar emitteert (minder dan 3.500 uur per jaar).

drukke weg:

bovengrondse wegen met meer dan 10000 motorvoertuigen per etmaal

etmaalwaarde:

als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder.

feitelijk gebruikte ruimte:

activiteiten die rechtmatig aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan - activiteiten of bebouwing die rechtmatig aanwezig of in uitvoering zijn.

floor space index (FSI):

de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein.

functie:

bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

fysieke leefomgeving:

de fysieke leefomgeving omvat in ieder geval alle thema's waarvoor in bijlage 1 tot en met 29 van het Omgevingseffectrapport omgevingsplan Binckhorst een factsheet is opgenomen.

Gasfabriekterrein:

gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'overige zone – Gasfabriekterrein'

gebruiksruimte:

de beschikbare **kwantificeerbare** ruimte voor nieuwe initiatieven bepaald door de in het omgevingsplan mogelijk gemaakte ruimte te verminderen met de feitelijk gebruikte ruimte, de toegekende ruimte en de gereserveerde ruimte.

gecumuleerde geluidsbelasting:

het totaal van de bijdragen van de geluidsbelasting van alle geluidsbronnen.

geluidbelasting:

als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder.

geluidzone:

een krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde zone rondom het **bedrijvenindustrie**terrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

gereserveerde ruimte:

tijdelijk toebedeelde ruimte voor initiatieven op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering.

gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

gevoelige functies activiteiten:

- a. in het kader van geluid: terreinen, functies en gebouwen waaraan op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bescherming tegen bij die regelingen gereguleerde geluidbelasting toekomt;
- b. In het kader van luchtkwaliteit: functies en gebouwen waaraan op grond van artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) bescherming toekomt;
- c. In het kader van externe veiligheid: zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- d. In het kader van geur: woningen, ziekenhuizen, sanatoria, bejaarden- en verpleegtehuizen, recreatiegebieden (verblijfsrecreatie), woonwagenterreinen, woonboten, asielzoekerscentra, scholen en kinderopvang;
- e. In het kader van magneetveldzones: woningen, scholen en kinderopvang.

gescheiden rioleringsstelsel:

een rioleringsstelsel dat regenwater en afvalwater gescheiden afvoert. Hierbij wordt het regenwater afgevoerd via grachten, een infiltratievoorziening of een regenwaterafvoerleiding (RWA-leiding). Een droogweerafvoerleiding (DWA-leiding) transporteert het afvalwater naar een zuiveringsinstallatie.

gezoneerd industrieterrein:

een krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde zone rondom het **bedrijventerrein** waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan, terrein waaraan in hoofdzaak een functie (bestemming) is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de functie (bestemming) voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

GIS-systeem:

systeem, dat geen onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan Binckhorst, waarin alle relevante basis- of achtergrondinformatie over de Binckhorst is opgenomen, alsmede de gebruiksruimte wordt gemonitord.

groen:

groenvoorzieningen zoals parken, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen en bermsloten, niet behorende tot natuurgebieden of de stedelijke groene hoofdstructuur.

groepsrisico:

de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

grondroering:

- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Wet natuurbescherming of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

hogere waarde:

als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder.

hoogbouw:

bebouwing met een hoogte van meer dan 50 meter.

horeca-inrichting:

- a. een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak;
- b. een inrichting gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en een hotel of bed & breakfast, maken geen onderdeel uit van de bij deze definitie behorende categorie-indeling en de 'Staat van Horeca-categorieën', tenzij in de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel anders is bepaald. Dit geldt ook voor locaties waar horeca in ondergeschikte zin dan wel gerelateerd aan de hoofdfunctie plaatsvindt.

Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage Staat van Horeca-categorieën bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie licht:

horeca-inrichtingen, waaraan volgens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie licht wordt toebedeeld. Over het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelveorzieningen en voornamelijk gericht is op het winkelend publiek en omliggende kantoren. De openingstijden liggen van maandag tot en met zondag tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Het aanbieden van vermaak maakt geen onderdeel uit van de exploitatie.

Het gaat om horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken;

Horecavormen die onder deze categorie vallen zijn onder andere: lunchroom/broodjeszaak, cafetaria/snackbar, koffieconcept/koffiehuis, ijssalons en take away / maaltijdbezorging.

categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijktens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie middelzwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

1. het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
2. het verstrekken van niet-alcoholische dranken, of;
3. het verstrekken van alcoholische dranken voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur, of;
4. het aanbieden van vermaak voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur.

Een horecavorm die binnen deze categorie valt is onder andere een restaurant.

categorie zwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijktens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie zwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

1. het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, of;
2. het aanbieden van vermaak.

Horecavormen die binnen deze categorie vallen, zijn onder andere café's.

In aanvulling op deze horeca-categorieën conform de staat van horeca-categorieën kunnen nog twee vormen van horeca voorkomen: ondergeschikte horeca en een aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca.

ondergeschikte horeca:

Ondergeschikte horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de activiteiten "detailhandel" en "dienstverlening", mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak of tot een voor de vestiging vastgesteld aantal m² Bvo;
- de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
- het schenken van alcohol is niet toegestaan.
- de uitstraling van de hoofdfunctie dient behouden te blijven.

aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca:

aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de activiteiten "cultuur en ontspanning" en "sport" dan wel de functies "culturele voorzieningen", "museum" en "sportvoorzieningen", mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

1. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
2. in ruimtelijk opzicht de uitstraling van de hoofdfunctie dient te worden gehandhaafd.

hotel:

elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals terrassen, tuinen, zwembaden, tennisbanen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging.

jaargemiddeld niet continue geluiduitstraling van bedrijven:

een geluiduitstraling die jaargemiddeld gezien meer dan 2 dB lager is dan de etmaalgemiddelde geluiduitstraling in de representatieve bedrijfssituatie.

kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

kantoor:

een (deel van een) gebouw, dat in hoofdzaak dient voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden, waaronder vergaderaccommodatie. Ondergeschikte functies (zoals horeca, een bedrijf of verhuur van vergaderaccommodatie) binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van 'ondergeschikte functies'.

kinderopvang:

het bedrijfsmatig en anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint'

kleinschalige evenementen:

een verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, (thema)dag of week gericht op vermaak op de weg als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening met meer dan 250, maar minder dan 25.000 bezoekers.

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen **en het Besluit externe veiligheid buisleidingen** een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

maatschappelijke diensten:

niet-commerciële voorzieningen dan wel commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie zoals: medische en paramedische voorzieningen, onderwijs, welzijnsvoorzieningen, kinderopvang en sport, met uitzondering van religieuze voorzieningen.

maatwerkregelsvoorschriften:

als bedoeld in artikel 7c twaalfde lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

medische en paramedische voorzieningen:

een instelling zoals een ziekenhuis c.a., kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling, algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria.

meldingsplichtige evenementen:

een verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, (thema)dag of week gericht op vermaak op de weg als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening met niet meer dan 250 bezoekers, zoals een straat- of wijkfeest.

mixed concepts:

een totaalconcepten met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, **leisure cultuur en ontspanning**, kantoor, wonen en/of sport, **die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.**

omgevingsplanactiviteit:

activiteit waarvoor in het omgevingsplan een vergunningplicht is gecreëerd en regels zijn gesteld, op basis van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening
bestemmingsplanactiviteit voor aanvangen of wijzigen van gebruik conform artikel 7c, lid 14 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zestiende tranche).

omgevingsvergunning voor bouwen

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo

ondergeschikte functies:

1. het totaal brutovloeroppervlak aan ondergeschikte functies mag maximaal 10% van het brutovloeroppervlak van het gebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - a. voor de ondergeschikte functies horeca en kantoor een brutovloeroppervlak van maximaal 500 m² per functie is toegestaan;

- b. voor de overige ondergeschikte functies een brutovloeroppervlak van maximaal 250 m² per functie is toegestaan;
2. de openingstijden van de ondergeschikte functies zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
3. de uitstraling van de hoofdfunctie dient behouden te blijven;
4. het schenken van alcohol is niet toegestaan.

ondergrondse infrastructuur:

het geheel aan ondergrondse middelen bedoeld voor het transport van vloeistoffen, gassen, goederen, energie, elektrische en optische signalen, uitgezonderd de faciliteiten benodigd voor dit transport zoals pompstations, transformatoren, gemalen et cetera.

planologisch relevante leiding:

- a. buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met uitzondering van aardgasdistributieleidingen;
 - b. ondergrondse hoogspanningsleidingen (10 kV of hoger);
 - c. leidingen voor stadsverwarming;
 - d. afvalwaterpersleidingen met een diameter van ten minste 400 mm;
 - e. waterleidingen met een diameter van ten minste 400 mm;
- buisleiding waarvoor het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

plint:

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

recreatieve activiteiten:

wandelen, fietsen, vissen, varen, kanoën en daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde sportactiviteiten.

regionale waterkering:

een regionale kering is een niet-primaire waterkering die is aangewezen op basis van een provinciale verordening en / of is opgenomen in de legger / keur van het waterschap. Daaronder vallen niet alleen de 'natte' (bijvoorbeeld kades langs boezemwateren), maar ook 'droge' waterkeringen.

richtafstand:

de afstand tussen de begrenzing van het bedrijf en het punt waarop gelet op de aard van het bedrijf de etmaalwaarde van de equivalente geluidsbelasting niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

1. voor bedrijven, voorkomend in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering, geldt onderstaande tabel:

Bedrijfscategorie	Richtafstand in meters
cat. 1	0 m
cat. 2	10 m
cat. 3.1	30 m
cat. 3.2	50 m
cat. 4.1	100 m
cat. 4.2	200 m

2. in overige gevallen, op andere wijze wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de etmaalwaarde van de equivalente geluidsbelasting overeenkomend met de richtafstand bepaald volgens de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999, van het voormalige ministerie van VROM.

risicovolle bedrijven:

bedrijven die handelingen verrichten die nadelige gevolgen voor betrokkenen en de omgeving met zich meebrengen, zoals het risico op letsel of overlijden.

Spoorboogzone:

gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'overige zone – Spoorboogzone'

stedenbouwkundige kwaliteit:

de kwaliteiten zoals benoemd in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit.

toegekende ruimte:

vergunde, maar (nog) niet benutte ruimte op basis van verleende omgevingsvergunningen en milieuvergunningen.

Trekvlizone:

gebied dat op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'overige zone – Trekvlizone'

tuincentrum:

een detailhandelsvestiging waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de aanleg, verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair te koop worden aangeboden.

uitstraling en beeldkwaliteit:

de kwaliteiten zoals benoemd in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit

volumineuze detailhandel:

detailhandel in personenauto's, motoren, caravans, boten, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel.

waterhuishouding:

de wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, geborgen wordt, gebruikt wordt en afgevoerd wordt.

waterstructuur:

het geheel aan primair water, secundair water en waterstaatskundige werken zoals dat in de leggers van de waterbeheerder is aangegeven.

welzijnsvoorzieningen:

voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst en sociaal cultureel werk. Hieronder worden geen gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening begrepen.

woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meerdere personen, al dan niet in combinatie met een door bewoner(s) uitgeoefend aan-huis-gebonden bedrijf en/of beroep.

woonschip:

een boot/vaartuig, die/dat tot woning is bestemd.

Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels van het omgevingsplan wordt als volgt gemeten:

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen.

geluidbelasting:

bij het berekenen van de geluidbelasting als etmaalwaarde en hogere waarde blijft het maximale geluidniveau L_{Amax} ten gevolge van het uitrukken van motorvoertuigen ten behoeve van ongevalbestrijding, brandbestrijding en gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval buiten beschouwing.

hoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

oppervlakte en (bruto-)vloeroppervlakte van een gebouw:

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimtes, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die deze ruimte of groep van ruimtes omhullen.

richtafstand:

de afstand tussen de grens van de inrichting/het bedrijf en (de gevel van) het object waarin de gevoelige activiteit is of wordt gevestigd.

Bijlage 21:

Bijlage bij planregels - Monitor planregels OER Binckhorst

Bijlage - Monitoren planregels omgevingsplan Binckhorst

Doel

De planregels in het omgevingsplan Binckhorst borgen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Een aantal van deze planregels bevat kritische waarden voor het plangebied. Het is belangrijk om deze waarden te monitoren zodat de (gecumuleerde) effecten van alle ontwikkelingen in de Binckhorst inzichtelijk zijn. Aan de ene kant om tijdig knelpunten te signaleren en bij te sturen als dat nodig is. Aan de andere kant om de resterende gebruiksruimte voor nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk te hebben. Op deze manier houdt de gemeente grip op de ontwikkeling van de Binckhorst. In deze bijlage is uitgewerkt op welke manier de planregels van het omgevingsplan gemonitord worden. Een deel van de monitoringsgegevens worden verwerkt in het GIS-systeem (zie artikel 5.1 onder d en e van de regels)

Algemene methodiek

Het monitoren van de planregels wordt voornamelijk op kwantitatieve wijze uitgevoerd. In onderstaande tabel is per relevante planregel de wijze van monitoring uitgewerkt. Hierbij wordt opgenomen:

- Doel van monitoring
- Wijze van monitoring (welke gegevens, wijze van gegevensverzameling)
- Frequentie van monitoring
- Mogelijke maatregelen.

Maatregelen achter de hand

In de tabel is per monitoringsaspect aangegeven welke maatregelen denkbaar zijn indien een knelpunt dreigt te ontstaan met betrekking tot de grens die in het omgevingsplan is vastgelegd. Mochten deze maatregelen niet leiden tot het gewenste resultaat of om bepaalde redenen niet uitvoerbaar zijn dan wordt gekeken naar oplossingen buiten de reikwijdte van het omgevingsplan of naar de mogelijkheid om het omgevingsplan aan te passen (bijv. door de kritische grens of ambities te wijzigen).

Frequentie

De frequentie van monitoring verschilt per planregel. Een aantal van de planregels wordt '**per ontwikkeling**' gemonitord. Dit houdt in dat een update plaatsvindt bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning, verleende omgevingsvergunning, aangehouden aanvraag om omgevingsvergunning, ingetrokken omgevingsvergunning, verzoek om reservering en vervallen reservering. Daarnaast zijn er planregels die met een vaste frequentie, bijvoorbeeld één keer per jaar, gemonitord worden.

Voortgangsrapportage

In het monitorbestand 'Binckhorst' worden de gegevens bijgehouden. Bij de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt de stand van zaken integraal in beeld gebracht. De uitkomsten worden dan ook gekoppeld aan het monitoren van de ambities en resulteren in een integrale analyse.

Regels	Doel van monitoring	Wijze van monitoring	Frequentie	Maatregelen achter de hand
Wonen				
Aantal woningen Het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt niet meer dan 5.000 4.427. (Art. 7.2.5 7.2.6 onder a)	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen	In het monitorbestand wordt opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> Huidig aantal woningen: de feitelijk gebruikte ruimte Aantal woningen in 'ontwikkeling': de vergunde en gereserveerde ruimte Nog beschikbare gebruiksruimte 	Per ontwikkeling	Indien er behoefte is aan een groter aantal woningen is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk
Locatie en type woningen Bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse. (Art. 7.2.5 7.2.6 onder c)	De locatie van de woningen dient bekend te zijn om te toetsen of nieuwe bedrijven aan de richtafstanden voldoen. Daarnaast is het type woning van belang voor een voldoende gedifferentieerd programma	Op een kaart die als bijlage (via GIS) onderdeel uitmaakt van het monitorbestand wordt per woning opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> Locatie (per deelgebied) Woningtype Daarnaast wordt in het monitorbestand als totaal en per deelgebied opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> Aantallen woningen per woningtype Aantallen woningen per prijsklasse Aantal woningen huur en koop Aantallen sociale huurwoningen 	Per ontwikkeling	Indien een onvoldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma dreigt kan de gemeente aan de hand van de grondpositie actief woningen ontwikkelen om de transformatie te stimuleren waarbij gestuurd wordt op diversiteit van de woningen. Indien blijkt dat de sociale woningbouw in de Binckhorst onvoldoende gelijk oploopt met de totale woningbouw in het gebied kan de gemeente gebruik maken van de beschikbare gemeentelijke grondposities om de sociale woningbouw op de Binckhorst op het gewenste niveau te krijgen. De locaties van deze grondposities worden opgenomen in de actualisatie van de Gebiedsaanpak Binckhorst en liggen in het deelgebied Trekvlizzone
Economie				
Aantal m2 [activiteit] Het totaal metrage bedraagt maximaal: <ul style="list-style-type: none"> 719.000 250.000 m² bvo nieuwe bedrijven en 27.000 m² bvo nieuwe creatieve industrie (Art. 7.2.6 7.2.7 onder h g en 7.2.15 7.2.16 onder e b) 2.584 4.500 m² wvo voor een bouwmarkt, max. 1 vestiging; (Art. 7.2.7 7.2.8 onder e f en h) 10.000 m² wvo nieuwe volumineuze detailhandel; (Art. 7.2.7 7.2.8 onder d b) 3.500 m² wvo nieuwe detailhandel, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> 2.000 m² wvo nieuwe 	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen	In het monitorbestand wordt opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> Huidig aantal m² bvo per activiteit en per deelgebied Aantal m² bvo per activiteit in 'ontwikkeling': de vergunde en gereserveerde ruimte Nog beschikbare gebruiksruimte per activiteit 	Per ontwikkeling	Indien er behoefte is aan een groter aantal m2 per activiteit is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk

<p>detailhandel;</p> <ul style="list-style-type: none"> o 1.500 m² wvo als onderdeel mixed concepts; o 1.750 m² wvo nieuwe detailhandel in Trekvliztzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Spoorboogzone. <p>(Art. 7.2.7 7.2.8 onder e c)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.125 m² bvo nieuwe horeca-inrichtingen; <p>(Art. 7.2.11 7.2.12 onder b a)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 63.500 m² bvo nieuwe kantoren (max 1.000 m² per vestiging); <p>(Art. 7.2.9 onder b)</p>				
<p>Locatie en type/zwaarte bedrijven De maximale richtafstanden per thema (geluid, geur en gevaar) worden in acht genomen (Art. 7.2.6 7.2.7 onder e, d, f, g b, c, e, f)</p>	De locatie van de bedrijven dient bekend te zijn om te toetsen of nieuwe bedrijven/woningen aan de richtafstanden voldoen	Op een kaart die als bijlage (via GIS) onderdeel uitmaakt van het monitorbestand wordt per bedrijf opgenomen: - Het type - De relevante richtafstanden (dmv een 'cirkel' om het bedrijf.	Per ontwikkeling	Niet van toepassing
Evenementen				
<p>Het aantal evenementen (met maximaal 2.500 en 25.000 bezoekers per evenement) per jaar, zowel met als zonder versterkt geluid (Art. 7.2.17 7.2.18 onder b en artikel 7.2.17 7.2.18 onder c, sub 3)</p>	Monitoren of niet meer dan het toegestane aantal evenementen per jaar wordt toegestaan	In het monitorbestand wordt opgenomen: • Vergunde aantal evenementen, inclusief het daarbij behorende maximale aantal bezoekers • Aantal aangevraagde of gereserveerde evenementen: de gereserveerde ruimte • Nog beschikbare gebruiksruimte	Per ontwikkeling	Indien er behoefte is aan een groter aantal evenementen is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk
Ruimtelijke kwaliteit				
<p>Dichtheid (FSI) Nieuwe gebouwen hebben een minimale Floor Space Index (FSI) van $\pm 1,5$, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. De FSI verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit' is een</p>	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen	In het monitorbestand wordt opgenomen: • Gemiddelde FSI per deelgebied • Kritische grens in FSI per deelgebied De gemiddelde FSI is per straatblok beschikbaar en wordt conform de verdeling	1x per jaar	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van een kritische grens zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Het afwijken van de minimale FSI via saldering niet langer toestaan • Aanpassen beleidsregel ruimtelijke kwaliteit en minimale/maximale eisen voor FSI per initiatief om

<p>verdere differentiatie van de FSI opgenomen (Art. 7.2.2, onder a, sub 5 6)</p>		<p>naar deelgebieden in de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit in beeld gebracht</p>		<p>te sturen op een hogere/lagere dichtheid</p>
<p>Omgevingslawaaai</p>				
<p>1. Industrielawaai (gezoneerd) De gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid op enige gevel geluidbelasting vanwege het van een gevoelige activiteit bedraagt maximaal 55 dB(A) de geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, bedraagt vanwege het (gezoneerde) industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal: 1. 60 dB(A) voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; 2. 55 dB (A) voor overige objecten waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd (Art. 7.2.1 onder a)</p>	<p>Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen</p>	<p>Via het zonebeheermodel wordt onderzocht of de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op enige gevel van een gevoelige activiteit niet meer bedraagt dan 55/60 dB(A). Indien dat het geval is, wordt bekeken wat de oorzaak van deze overschrijding is en welke maatregelen mogelijk zijn De zonebeheerder zorgt voor het actueel houden van het zonebeheermodel</p>	<p>1x per jaar</p>	<p>Indien de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd meer bedraagt dan 55/60 dB(A), kunnen één of meerdere van de volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassingen in zonebeheer en zonebeheermodel verrichten - Inperken/aanpassen vergunde geluidruimte; - Overdrachtsmaatregelen (maar niet altijd mogelijk in stedelijk gebied) - Realiseren van dove gevels - Niet toestaan van initiatief voor realisatie geluidgevoelige bestemming (niet wenselijk als maatregel, alleen als uiterste 'redmiddel')
<p>2. Industrielawaai (Activiteitenbesluit) In het deelgebied Trekvlizetzone bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gebouw in de Trekvlizetzone waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd als gevolg van het exploiteren van bedrijven in de deelgebieden Spoorboogzone, de Begraafplaatszone, het Gasfabriekterrein en omgeving en Binckhorst Haven & Maanplein op de grenzen van het deelgebied Trekvlizetzone niet meer dan 55 dB(A) de gecumuleerde geluidsbelasting op enige gevel van een gebouw in de Trekvlizetzone waarin een geluidgevoelige activiteit is of</p>	<p>Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen</p>	<p>Via een geluidbeheermodel industrielawaai (IL) wordt onderzocht of de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd niet meer bedraagt dan 55 dB(A). Indien dat het geval is, wordt bekeken wat de oorzaak van deze overschrijding is en welke maatregelen mogelijk zijn De beheerder van het IL-model zorgt voor het actueel houden ervan</p>	<p>1x per jaar</p>	<p>Indien de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de grenzen van de Trekvlizetzone enige gevel van een gebouw in de Trekvlizetzone waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd meer dan 55 dB(A) bedraagt kunnen één of meerdere van de volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handhaving van de verleende vergunningen - Inperken van de bedrijfsvoering - Maatregelen aan de inrichting treffen - Extra gevelisolatie - Geluidsafscherpende bebouwing realiseren

<p>wordt gevestigd bedraagt als gevolg van de exploitatie van alle bedrijven, die niet zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid, maximaal 55 dB(A)</p> <p>(Art. 7.2.1 onder b)</p>				
<p>3. Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai en gezoneerd industrielawaai</p> <p>In het deelgebied Trekvlietzone bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gevoelige functie niet meer dan 55 dB, met uitzondering van de eerste 15 meter strook evenwijdig gelegen en direct grenzend aan de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg waarvoor de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gevoelige functie niet meer dan 68 dB mag bedragen</p> <p>de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer (exclusief niet zoneringsplichtige wegen), tramverkeer en het gezoneerde industrieterrein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, bedraagt maximaal 55 dB in deelgebied Trekvlietzone, met uitzondering van de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg waar de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, maximaal 69,5 dB bedraagt</p> <p>(Art. 7.2.1 onder c)</p>	<p>Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen</p>	<p>Via een geluidbeheermodel voor industrielawaai (IL), verkeerslawaai (VL) en railverkeerslawaai (RL) wordt onderzocht of de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd niet meer bedraagt dan 55 dB (of 68 dB in de eerste 15 meter evenwijdig aan de Binckhorstlaan/Mercuriusweg). Indien dat het geval is, wordt bekeken wat de oorzaak van deze overschrijding is en welke maatregelen mogelijk zijn</p> <p>De beheerders van de modellen zorgen voor het actueel houden ervan</p>	<p>1x per jaar</p>	<p>Indien de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd meer bedraagt dan 55 dB (of 68 dB in de eerste 15 meter evenwijdig aan de Binckhorstlaan/ Mercuriusweg), kunnen één of meerdere van de volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handhaving van de verleende vergunning - Inperken van de bedrijfsvoering - Maatregelen aan de inrichting treffen - Extra gevelisolatie en/of dove gevels - Geluidsafschermende bebouwing realiseren
<p>de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van niet zoneringsplichtige wegen op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige</p>	<p>Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor</p>	<p>In het monitorbestand wordt opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De geluidcontouren rondom niet zoneringsplichtige wegen (60 dB) 	<p>1x per jaar</p>	<p>Indien de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd meer bedraagt dan 60 dB, kunnen één of meerdere van de</p>

<p>activiteit is gevestigd mag niet meer bedragen dan 60 dB (Art. 7.2.1 onder d)</p>	<p>nieuwe ontwikkelingen</p>			<p>volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanpassen van de wegdekverharding - Overdrachtsmaatregelen - Verlagen maximale snelheid - Aanbrengen van extra gevelisolatie, realiseren van dove gevels
<p>De gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gebouw waarin een geluidsgevoelige activiteit is of wordt gevestigd als gevolg van zoneringsplichtige wegen, tramverkeer, railverkeer en het gezoneerde industrieterrein bedraagt in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is gevestigd, bedraagt maximaal 68 69,5 dB (Art. 7.2.1 onder d e)</p>	<p>Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen</p>	<p>In het monitorbestand wordt opgenomen: De geluidcontouren rondom zoneplichtige wegen: - 48 dB contour - 55 dB contour (voor de Trekvlizzone) - 68 69,5 dB contour De geluidcontouren rondom spoorwegen: - 55 dB contour - 65 dB contour</p>	<p>1x per 4 jaar</p>	<p>Indien er een knelpunt (dreigt) te ontstaan zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanpassen van de wegdekverharding/of spoordempers, maar naar verwachting slechts in beperkte mate omdat op rijkswegen de infrabeheerder die maatregel vaak al toepast om eigen knelpunten op te lossen en in stedelijk gebied overdrachtsmaatregelen niet altijd mogelijk zijn - Overdrachtsmaatregelen - Verlagen maximale snelheid - Aanbrengen van extra gevelisolatie, realiseren van dove gevels
<p>In de deelgebieden Spoorboogzone, de Begraafplaatszone, het Gasfabriekterrein en omgeving en Binckhorsthaven & Maanplein bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gevoelige functie niet meer dan 68 dB (Art. 7.2.1 onder e)</p>	<p>Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen</p>	<p>Via een geluidbeheermodel voor IL, VL en RL wordt onderzocht of de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit niet meer bedraagt dan 68 dB. Indien dat het geval is, wordt bekeken wat de oorzaak van deze overschrijding is en welke maatregelen mogelijk zijn</p>	<p>1x per jaar</p>	<p>Indien de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit meer bedraagt dan 68 dB, kunnen één of meerdere van de volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding):</p> <ul style="list-style-type: none"> — Handhaving van de verleende vergunning — Inperken van de bedrijfsvoering — Maatregelen aan de inrichting treffen — Extra gevelisolatie en/of dove gevels — Geluidsafschermdende bebouwing realiseren
<p>Afschermdende werking gebouwen en voorzieningen</p>	<p>Monitoren of door sloop van gebouwen en/of geluidsafschermdende</p>	<p>Aan de hand van sloopmeldingen wordt gekeken of een geluidsafschermdende werking vervalt/verminderd en of hier aanvullend</p>	<p>Per ontwikkeling</p>	<p>Maatregelen zijn mogelijk aan het ontwerp, oriëntatie en vormgeving van het gebouw, extra geluidswerende voorzieningen langs de A12, bronmaatregelen zoals de</p>

		inzet van de gemeente is dan ook om de vestiging van een beperkt kwetsbaar object binnen deze contour niet toe te staan.		<ul style="list-style-type: none"> - Het initiatief voor kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemming buiten de risicocontour plaatsen
(Toetsen aan wettelijk kader) Plaatsgebonden risico 10-5 (bestaande situaties)	Toetsen of in geval van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten voldaan kan worden aan de vigerende wet- en regelgeving aangaande de externe veiligheid	Bepalen van de locatie van het initiatief ten opzichte van de risicocontour (PR 10-5). (beperkt) kwetsbare objecten mogen niet binnen de risicocontour worden opgericht	Per ontwikkeling	<p>Op het moment dat de normen voor het plaatsgebonden risico (dreigen te) worden overschreden zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het nemen van bronmaatregelen waardoor de kans op een voor het plaatsgebonden risico bepalend incident kleiner wordt. De plaatsgebonden risico contour wordt dan kleiner - Het initiatief voor kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemming buiten de risicocontour plaatsen
Groepsrisico (oriëntatiewaarde) : de hoogte van het groepsrisico mag niet meer bedragen dan 1 maal de oriënterende waarde (uitgezonderd gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie hoger is. Daar mag het groepsrisico niet toenemen) (Art.7.2.1 onder va)	Toetsen of in geval van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de toename van het groepsrisico verantwoord kan worden	<p>In het monitoringsbestand wordt opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toename van de populatie binnen de effectafstand 100%-letaliteit van de risicobron(nen) en toetsing aan generieke risicoanalyse voor het omgevingsplan Binckhorst - Aantal plannen waarbij overschrijding van de oriëntatiewaarde is opgetreden en de daarbij getroffen maatregelen <p>Daarbij is het volgende van belang:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bepalen van de locatie van het initiatief ten opzichte van het invloedsgebied 2. Wanneer locatie binnen invloedsgebied ligt moet worden berekend of en in welke mate het groepsrisico toeneemt en of de oriëntatiewaarde wordt overschreden 3. Bij toename en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde moet het groepsrisico verantwoord worden door het bevoegd gezag 	Per ontwikkeling	<p>Op het moment dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden of toeneemt kunnen de volgende maatregelen bijdragen aan de verantwoording van het groepsrisico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het nemen van bronmaatregelen waardoor het groepsrisico afneemt, bij voorkeur tot onder de oriëntatiewaarde - Het nemen van maatregelen aan het nieuw te realiseren gebouw binnen het invloedsgebied waardoor de effecten van een incident met gevaarlijke stoffen kleiner worden. Denk hierbij aan: gevels die beter bestand zijn tegen hittestraling (brand) of overdruk (explosie), oriëntatie van het gebouw aanpassen zodat de personen binnen het gebouw beter beschermd zijn, makkelijke kunnen vluchten of dat het gebouw minder wordt blootgesteld aan de gevolgen van het incident - Het verblijf van het aantal personen binnen de nieuwe bestemming beperken, zodat er minder personen binnen het invloedsgebied aanwezig kunnen zijn. Hierdoor wordt de toename van het groepsrisico beperkt

Groen en natuur				
<p>(Toetsen aan wettelijk kader) Wet natuurbescherming, Stikstofdepositie</p>	<p>Monitoren beschikbare ontwikkelingsruimte voor stikstofemissies door industrie, rail- en scheepvaartverkeer</p>	<p>Aansluiten bij landelijke programma PAS en geen aanvullende monitoring op niveau Binckhorst; berekening uitvoeren in Aerius: https://calculator.aerius.nl/ calculator/ Update uit het PAS toetsing per relevante ontwikkeling (puntbron) door initiatiefnemer</p>	<p>Jaarlijks</p>	<p>Niet van toepassing</p>
<p>Er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en deze worden niet onevenredig aangetast; (Wet natuurbescherming, Soortenbescherming) (Art. 7.2.1 onder f, art 8.2.1 onder e, art. 10.2.1 onder k, en art. 11.2.1 onder e)</p>	<p>Monitoren van aanwezigheid beschermde soorten in de leefomgeving.</p>	<p>In het monitoringsbestand wordt opgenomen: - Aanwezigheid en locatie van beschermde diersoorten en mogelijke gebiedsfuncties (verblijfplaatsen en functioneel leefgebied). Gebiedsdekkende scan van het monitoringsbestand en waar gewenst aanvullende quick scan flora en fauna ten behoeve van inzicht in ontwikkeling aanwezigheid beschermde soorten en een actueel monitoringsbestand</p>	<p>1x per drie jaar</p>	<p>Wanneer bij een initiatief/ontwikkeling blijkt dat deze aantasting van beschermde soorten tot gevolg heeft, dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden op niveau van het initiatief. Dit kunnen bijvoorbeeld plaatsing van vleermuiskasten in bomen of gebouwen zijn of werken via een goedgekeurde ecologische gedragscode. Wanneer maatregelen niet mogelijk zijn, kan een ontheffing worden aangevraagd van de Wet natuurbescherming Voor het gebied als geheel geldt, dat wanneer uit de meerjarige monitoring een ongewenste ontwikkeling in de aanwezigheid van een bepaalde soort blijkt, dan kunnen gebiedsdekkend gericht voor deze soort stimuleringsmaatregelen worden getroffen. Deze kunnen zo nodig middels een wijziging in het omgevingsplan worden opgenomen</p>
Water				
<p>Rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie *hevigere buien (T = 100, klimaatscenario KNMI) mogen niet leiden tot wateroverlast (Art. 7.2.2 onder h, 7.2.1 onder x, art. 8.2.2 onder e 8.2.1 onder i, 10.2.2 onder g 10.2.1 onder n en art. 11.2.2 onder d 11.2.1 onder h)</p>	<p>Monitoren of de waterhuishoudkundige situatie heviger buien kan opvangen of dat extra juist extra maatregelen nodig zijn</p>	<p>Door het Hoogheemraadschap Delfland worden periodiek watersysteemanalyses uitgevoerd om de genoemde norm te toetsen. Deze berekeningen zijn echter complex en niet eenvoudig jaarlijks te actualiseren Aanvullend worden daarom de volgende indicatoren in beeld gebracht om de waterhuishoudkundige situatie in de Binckhorst te monitoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aantal korte duikers (in plaats van lange 	<p>1x drie per jaar (watersysteem -analyses) 1x per jaar (indicatoren)</p>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie dan zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Realiseren van extra waterberging onder maaiveld Lange duikers vervangen door korte duikers Toevoegen extra open water Toevoegen doorlatende verharding op maaiveld Realiseren waterbergend stratenpatroon incl. afvoerfunctie Benutten platte daken voor wateropvang (groen). Toevoegen natuurvriendelijke oevers

		<p>duikers)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Percentage doorlatende verharding op maaiveld • Hoeveelheid waterberging onder maaiveld (in M3) • Percentage infiltratie regenwater • Percentage waterbergend stratenpatroon inclusief afvoerfunctie. • Rioolcapaciteit • Verhardingsboekhouding 		
Verkeer				
<p>er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst als geheel voor zowel motorvoertuigen, openbaar vervoer als langzaam verkeer, met dien verstande dat, specifiek voor het gemotoriseerde verkeer, de doorstroming moet worden gewaarborgd op de kruisingen die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst, te weten de kruisingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • van de Binckhorstlaan met de Maanweg; • van de Binckhorstlaan met de Mercuriusweg; • van de Binckhorstlaan met de Prinses Mariannalaan; • van de Binckhorstlaan met de Supernovaweg en Plutoweg • van de Regulusweg met de Maanweg • van de Binckhorstlaan met de Mercuriusweg, van de Binckhorstlaan met de Supernovaweg en Plutoweg en van de kruising van de Regulusweg met de Maanweg <p>(Art 7.2.1 onder i)</p>	<p>Monitoren dat de cumulatieve verkeersgeneratie door ontwikkelingen past binnen de mogelijke belasting van het wegennet in de Binckhorst op de genoemde kruispunten.</p>	<p>In het monitorbestand wordt opgenomen: In het monitorbestand wordt opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De belasting van wegvakken (etmaal en de 4 drukste spitsuren op werkdagen) • De belasting en verkeersafwikkeling in de 4 drukste spitsuren (belastingsgraad en cyclustijden) op de kruisingen: De belasting per etmaal en de belasting en verkeersafwikkeling op de maatgevende momenten op de kruisingen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Binckhorstlaan/ Mercuriusweg ○ Binckhorstlaan/ Supernovaweg en Plutoweg ○ Regulusweg/Maanweg ○ van de Binckhorstlaan met de Maanweg; ○ van de Binckhorstlaan met de Mercuriusweg; ○ van de Binckhorstlaan met de Prinses Mariannalaan; ○ van de Binckhorstlaan met de Supernovaweg en Plutoweg ○ van de Regulusweg met de Maanweg. 	<p>Per ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ritgeneratie per functie (het aantal autoritten) • de verdeling van de ritten over de dag (etmaal en 4 drukste spitsuren) • de verdeling van de ritten over de routes in de Binckhorst 	<p>Indien er een knelpunt ontstaat zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregelen treffen aan de infrastructuur zodat de kruispunten meer verkeer kunnen verwerken. Maatregelen die ingrijpen op de modal split (parkeren reguleren, alternatieven voor auto verbeteren)
er wordt rekening gehouden met een	Monitoren dat:	In het monitorbestand wordt opgenomen:	Per	Indien er een knelpunt ontstaat zijn de volgende

<p>duurzame mobiliteit door een vergroting van het aandeel van de modaliteiten fiets en openbaar vervoer in het geheel aan verplaatsingen van en naar de Binckhorst, dan wel dat met andere vormen van vervoer het autogebruik en/of het gebruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt.</p> <p><i>(Art 7.2.1 onder j)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • het cumulatieve draagvlak voor de sprong naar HOV wordt bereikt, • dat het beoogde aandeel langzaam verkeer zoals opgenomen in de HNM wordt bereikt • dat de groei van het autogebruik zoals opgenomen in de HNM wordt beperkt • dat de milieuhinder door het autoverkeer wordt beperkt • dat de gemeentelijke klimaatdoelen worden behaald. 	<ul style="list-style-type: none"> • De aantallen potentiële reizigers op loopafstand van de bestaande en beoogde haltes van het OV • De modal-split voor de Binckhorst • De belasting van de wegvakken 	<p>ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aantallen potentiële reizigers voor het OV • De voorzieningen/verbeteringen van routes voor langzaam verkeer • specifieke maatregel en gericht op model split en/of CO2-reductie 	<p>maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maatregelen die ingrijpen op de modal split (parkeren schaars maken of reguleren)
Gezondheid				
<p>Veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt en in stand wordt gehouden <i>(Artikel 1 onder a, sub 1)</i></p>	<p>Monitoren van invloed van milieufactoren op de gezondheid</p>	<p>Gezondheidseffectscreening (GES-methodiek) op basis van de resultaten van de vier jaarlijkse monitoring van luchtkwaliteit, omgevingslawaai, externe veiligheid en geur</p>	<p>1x per vier jaar</p>	<p>Zie hiervoor de maatregelen die voor de onderdelen lucht, geur, omgevingslawaai en externe veiligheid zijn opgenomen</p>
Kostenverhaal				
<p>Regels kostenverhaal <i>(Art. 17-20)</i></p>	<p>Monitoren van betalingen in het kader van kostenverhaal in relatie tot de gemeentelijke investeringen</p>	<p>In (een vertrouwelijk onderdeel van) het monitoringsbestand worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de reeds gedane gemeentelijke investeringen die via kostenverhaal worden verhaald - de in rekening gebrachte en ontvangen bijdragen van initiatiefnemers 	<p>Per ontwikkeling</p>	<p>Indien door macro-aftopping niet alle kosten verhaald kunnen worden, zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dekking van deze kosten vanuit de gemeentelijke middelen - het temporiseren van de gemeentelijke investeringen - het vergroten van het aantal toegestane woningen via aanpassing van het omgevingsplan en OER, waardoor een eventueel tekort kan worden beperkt

Bijlage 22:
Aangepaste Beleidsregel Kostenverhaal

Beleidsregel Kostenverhaal

behorende bij het omgevingsplan Binckhorst

Beleidsregel Kostenverhaal

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 17 onder b van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bij aan de investeringen in de Binckhorst zoals opgenomen in de Beleidsregel kostenverhaal."

De gemeente wil de juiste voorwaarden scheppen om transformatie van de Binckhorst mogelijk te maken en heeft hiertoe reeds fors geïnvesteerd. Daarnaast zijn aanvullende investeringen gewenst om het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen. Voor deze aanvullende investeringen maakt de gemeente gebruik van het wettelijk instrumentarium tot kostenverhaal (zie onder meer hoofdstuk 9 van het OmgevingsEffectRapport).

Het omgevingsplan Binckhorst is een organisch omgevingsplan. Dat maakt dat de regeling voor kostenverhaal er noodzakelijkerwijs anders uit ziet dan bij een regulier bestemmingsplan. In het omgevingsplan zijn de kaders voor kostenverhaal vastgelegd. Daarin is onder meer bepaald dat bouwplannen binnen het plangebied bijdragen in de gebiedsinvesteringen. Deze beleidsregel is een uitwerking van deze in het omgevingsplan opgenomen open norm. In deze beleidsregel worden de totale voorziene kosten en opbrengsten bepaald en wordt een voorlopige bijdrage berekend die initiatiefnemers van bouwplannen dienen te betalen.

Door het organische karakter van het omgevingsplan hebben de kosten en opbrengsten die in deze beleidsregel benoemd worden een 'indicatief karakter'. Kosten en opbrengsten kunnen gedurende de looptijd nog wijzigen. Daarmee heeft ook de berekende bijdrage per activiteit een voorlopig karakter. Met de eindafrekening wordt deze bijdrage omgezet in een definitieve bijdrage.

In tegenstelling tot andere beleidsregels behorende bij het omgevingsplan Binckhorst, kan onderhavige beleidsregel uitsluitend door de raad worden vastgesteld en worden gewijzigd, gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad op grond van de Gemeentewet.

Kosten

Inleiding

Op basis van de huidige inzichten zijn de gewenste investeringen om ontwikkelingen in het gebied te faciliteren en het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen in beeld gebracht. In deze paragraaf wordt aangegeven welke algemene uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd. Daarnaast worden de verschillende investeringen nader toegelicht.

Algemene uitgangspunten

De herinrichting van de buitenruimte is, zo blijkt onder meer uit de botsproeven, één van de belangrijke voorwaarden voor een transformatie naar een gemengd woon-, werk- en leefgebied. Er wordt met de herinrichting een solide basis gelegd om private ontwikkeling mogelijk en aantrekkelijk te maken, een raamwerk waarbinnen initiatieven op organische wijze opgepakt kunnen worden.

In artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is vastgelegd welke kosten verhaald mogen worden. Alle kosten zoals opgenomen in dit omgevingsplan voldoen aan deze wettelijk vastgestelde 'kostensoortenlijst'.

Bij het bepalen van de investeringskosten is uitgegaan van het niveau residentiekwaliteit uit het gemeentelijke Handboek Openbare ruimte. De ramingen zijn gebaseerd op eenheidsprijzen van het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, behorend bij het niveau residentiekwaliteit, en specifieke ramingen voor reeds vastgestelde grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en werken in de openbare ruimte. In deze zeer vroege fase in het ontwikkelproces van de gebiedsontwikkeling is daarbij, zoals gebruikelijk, een post nader uit te werken/ onvoorzien opgenomen. Gebruikelijk in deze fase van het ontwikkelingsproces is voor deze post uit te gaan van 40% van de raming. Echter, vanwege de oppervlakte van het omgevingsplan is het risico op onvoorzien voor het gehele plan

kleiner dan dat bij een kleiner plangebied het geval is. Daarom is gerekend met een post nader uit te werken/ onvoorzien van 35% voor investeringen die nog niet zijn vastgelegd in operationele grondexploitaties en anterieure overeenkomsten. Deze ruimte is voldoende om de stap naar een meer gedetailleerde raming in de stappen van schetsontwerp naar voorlopig en definitief ontwerp op te kunnen vangen. De wegprofielen die zijn gebruikt voor het opstellen van de ramingen zijn o.a. gebaseerd op reeds uitgevoerde vergelijkbare wegprofielen. Bij de nadere uitwerking van de uitvoeringsstrategie zal omwille van kwaliteit en financiën gestuurd worden op een logische samenhang tussen de investering in de buitenruimte en de realisatie van bouwplannen, zodat deze als eenheid wordt afgerond en de voorinvestering beperkt wordt.

In het kader van de organische ontwikkeling van de Binckhorst is in deze exploitatieopzet geen rekening gehouden met aanvullende grondaankopen door de gemeente, behalve voor de aanleg van het Waterfrontpark en buurtgroen waar het in bepaalde gevallen wenselijk kan zijn om bepaalde delen van percelen van marktpartijen (minnelijk) over te nemen teneinde de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren. Waar de openbare ruimte in de Trekvlietzone exact binnen de indicatieve zone gerealiseerd zal worden zal (mede in afstemming met grondeigenaren) bepaald worden bij het nader uitwerken van de plannen.

Verder is er rekening gehouden met inrichtingskosten van de groene zone rondom de begraafplaats, maar is het uitgangspunt dat actieve aankoop vanuit de gemeente niet aan de orde is en dat eigenaren en ontwikkelende partijen zelf hun plannen zodanig vormgeven dat gemeente deze gronden over mag nemen.

In totaal zijn de kosten geraamd op € 60,2 miljoen (prijspeil 2017, exclusief rente en indexering)¹. bestaande uit de volgende hoofdelementen:

1 Waterfront park	22.359.183
2 Buurtgroen/park	1.086.010
3 Mercuriusweg	2.280.000
4 Wegastraat	2.565.000
5 Zonweg	3.610.000
6 Herinrichting Melkwegstraat	1.235.000
7 Verlengde Zuiderkroonstraat	1.026.000
8 Polluxstraat	2.850.000
9 Herinrichting Kadegebieden	7.318.952
10 Maanweg	2.340.800
11 Inrichting ontwikkeling Maanplein	3.000.000
12 Plankosten	10.495.000
Totaal Kosten	60.165.945

1. Waterfrontpark

De grootste verwachte investeringsopgave betreft de groene zoom langs de Trekvliet in de deelgebieden Trekvlietzone en Gasfabriek terrein. Deze bestaat uit een boulevardachtig deel langs de Trekvliet en enkele meer met groen ingerichte buitenruimte verder van de Trekvliet vandaan (fietsroutes, pleintjes en woonstraatjes). De grondexploitatie Trekvlietzone heeft als basis gediend voor het gehanteerde ruimtegebruik en bijbehorende investeringen, inclusief verwervingskosten en tijdelijke beheerskosten.

¹ Genoemde kosten en opbrengsten zijn nominaal, zonder rekening te houden met rente en indexeringseffecten. Netto contant wordt er gerekend met een kosten- en opbrengstenstijging van 2% per jaar, als ook een rentepercentage en discontovoet van 2% waardoor de netto contante waarde hetzelfde is.

2. Buurtgroen/park

De kosten, inclusief verwervingskosten en tijdelijke beheerskosten voor de aanleg van buurtgroen en parken en het gehanteerde ruimtegebruik voor buurtgroen binnen de Binckhorst zijn gebaseerd op de grondexploitatie Trekvlietzone.

3,4 en 5. Herinrichting Mercuriusweg, Wegastraat en Zonweg

Bovengenoemde wegen worden heringericht in residentiekwaliteit en krijgen een breedte van ongeveer 20 meter. De kosten zijn geraamd op basis van het wegprofiel en lengte van de her in te richten weg maal een eenheidsprijs behorend bij deze opgave. Dit werk is inclusief vervanging van bestaand enkel riool door een gescheiden stelsel.

6. Herinrichting Melkwegstraat

Dit betreft een kwalitatieve upgrade van de buitenruimte (residentiekwaliteit) waarbij groen wordt toegevoegd op de Melkwegstraat als entree van het gebied.

7. Verlengde Zuiderkroonstraat

De Zuiderkroonstraat wordt verlengd en heringericht, zodat de groenstructuur en de verblijfskwaliteit wordt verbeterd, de begraafplaats in de toekomst niet alleen via de Binckhorstlaan ontsloten wordt en de bereikbaarheid van deelgebieden wordt verbeterd. Ramingen zijn gebaseerd op ramingen van de grondexploitatie Verlengde Zuiderkroonstraat.

8. Polluxstraat

In het noordwesten van de Binckhorst liggen enkele grote private bedrijfspercelen die nu nog alleen aan de buitenzijde openbaar ontsloten zijn. Bij ontwikkeling van deze percelen is het de verwachting dat er een nieuwe interne ontsluiting nodig is. Dit kan door het verlengen van de Polluxstraat. Voor de verlengde Polluxstraat is een breedte aangehouden van ongeveer 20 meter. In dit profiel is rekening gehouden met twee rijbanen, twee fietsstroken, twee zijden langsparkeren (2 meter breed) en een trottoir aan beide zijden. Tussen de parkeerplaatsen zullen bomen worden geplaatst.

9. Herinrichting van de kades

Deze ramingen zijn gebaseerd op de eerder uitgewerkte kostenraming voor de Saturnuskade, met dien verstande dat voor de overige kades uitgegaan wordt van een gemiddelde kadebreedte van 8 meter in plaats van de 12 tot 15 meter van de Saturnuskade.

Behalve deze herinrichtingskosten *op de kade* dient ook rekening gehouden te worden met de *kademuren* zelf waarvan de exacte gesteldheid nog niet overal onderzocht is. Echter, uitgangspunt in het omgevingsplan is vooralsnog dat de nieuwe bouwplannen niet bij voorbaat een aanpassing in de kademuur noodzakelijk maken. Daar waar sprake is van herstel of vervanging van de bestaande muur betreft het een onderhoudsopgave welke buiten de scope van het omgevingsplan valt (indien ingrijpende functionele wijzigingen noodzakelijk zijn voor nieuwe bouwplannen is dit wel grond voor kostenverhaal. Dit is echter niet de verwachting). In sommige gevallen is de gemeente verantwoordelijk, maar in veel gevallen ook erfpachters die via hun erfpachtcontract de verplichting hebben onderhoud te plegen.

10. Maanweg

Door de aanleg van de Rotterdamsebaan zal er fors minder verkeer via de Maanweg rijden. Ondanks dat blijft de Maanweg een belangrijke verbinding binnen de transformatie en verdichtingsopgave in de Binckhorst. Wel zal het verkeer meer verdeeld over de dag rijden dan nu. Om deze reden en om het gebied aantrekkelijker te maken is daarom uitgegaan van minder ruimtebeslag voor autoverkeer en juist meer voor fietsers en voetgangers.

11. Inrichting ontwikkeling Maanplein

De transformatie van deze grootschalige kantoorlocatie is reeds in gang gezet met het aanvragen van vergunningen voor de transformatie van een aantal kantoren naar hoofdzakelijk woningen. Voor de gehele ontwikkeling zijn afspraken gemaakt over het beoogde programma als ook de financiële bijdrage in het kader van kostenverhaal. Naast de bijdrage aan gemeentelijke plankosten bestaat de bijdrage van de initiatiefnemer uit de herinrichtingskosten van het terrein wat op aanwijzing van gemeente een openbaar karakter krijgt en uitgevoerd zal worden conform de Handboek Openbare ruimte. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 3 miljoen.

12. Plankosten

Voor het bepalen van de hoogte van de plankosten is de plankostenscan behorend bij de wettelijk voorgeschreven regeling plankosten benut. Naast het beoogde programma is uitgegaan dat ruim 22 ha van het gehele plangebied wordt heringericht. Uren voor voorbereiding, toezicht en directievoering voor sloopwerkzaamheden en het bouw- en woonrijp maken zijn in de scan niet meegenomen, omdat deze in de raming van de inrichtingskosten zijn verwerkt.

Opbrengsten

Voor de gevraagde bijdrage is van belang dat deze realistisch is bezien vanuit de waardesprong die gemaakt wordt bij de transformatie naar de nieuwe functie dan wel door de extra bebouwingmogelijkheden. Voor wat betreft de sociale woningbouw is de lijn gehanteerd dat er – gegeven de kostenopbouw bij de ontwikkeling van dit segment – te weinig ruimte is om een bijdrage te eisen. De opbrengsten in dit plan zijn dan ook volledig gestoeld op bijdragen vanuit marktwoningen en economische functies.

Om van de marktwoningen een realistische bijdrage per segment te bepalen is er gebruik gemaakt van een onafhankelijk advies van Frisia uit september 2016 met betrekking tot de prijsstelling van nieuwbouwwoningen in de Binckhorst. Voor koopwoningen is uitgegaan van von-prijzen per m² gbo van € 2.350 tot circa € 2.900 / € 3.000 prijspeil september 2016. Veruit het grootste deel van het woningbouwprogramma wordt op dit moment voorzien in de Trekvlietzone, Binckhorsthaven en langs de Rotterdamsebaan waar de prijsniveaus in het hoge deel van deze bandbreedte zullen liggen.

Behalve dit externe onderzoek is tevens een aantal referentieprojecten binnen de Binckhorst als onderlegger gebruikt om de marktpotentie te toetsen². Daarnaast is het zo dat de al eerder in de Binckhorst gesloten anterieure overeenkomsten laten zien dat de in dit plan gevraagde bijdrage een realistische en haalbare is.

Op basis van bovengenoemde analyse is de bijdrage bepaald op € 80,- per m² bvo bij de bouw van middeldure huurwoningen en € 105,- per m² bvo bij de ontwikkeling alle overige marktwoningen. Zoals aangegeven wordt er vanuit de sociale woningbouw niet gerekend met een bijdrage.

Het omgevingsplan gaat uit van toevoeging van 5.000 4.427 woningen³, waarvan 30% sociaal, 20% middeldure markthuurland en 750% markt koopwoningen. Van de marktwoningen is minimaal 20% middeldure huur, en voor het resterende deel is een aannames gedaan over de verdeling naar segment en omvang (zie tabel hierna). De bijdrage van een gemiddelde marktwoning komt hiermee op € 9.900. Uitgangspunt bij vaststelling van dit plan is een stijging van 2% per kalenderjaar, maar bij wezenlijke afwijkingen kan nog worden afgeweken van deze bijdrage door herziening van deze beleidsregel.

² Bij elke functie dient ook het parkeren te worden opgelost conform de dan geldende parkeernorm. Binnen deze berekening wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het parkeren kostenneutraal gerealiseerd kan worden (dit is gebaseerd op de grondexploitatie Trekvlietzone waar een kostenneutrale centrale parkeervoorziening, inclusief beheer en onderhoud, uitgangspunt is). Er is wat opbrengsten betreft dan ook geen rekening gehouden met een negatief effect op de opbrengstpotentie.

³ Binnen de kaders van dit plan is het maximum 5.000 nieuwe woningen. Het is niet uitgesloten dat er in de toekomst door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving meer woningen mogelijk zijn. In dat geval zal het financiële draagvlak voor de investeringen in dit plan toenemen. Om dat mogelijk te maken zal de gemeente op dat moment een nieuw omgevingsplan vaststellen inclusief nieuw OmgevingsEffectRapport.

Naast woningbouw worden ook verschillende economische functies mogelijk gemaakt. Voor het bepalen van de verwachte bijdrage van deze nieuwe plannen is gerekend met de volgende uitgangspunten:

- Detailhandel: 3.500 m² bvo kleinschalige detailhandel en 10.000 m² bvo volumineus
- Horeca: maximaal 4.125 m² bvo
- Bedrijfsruimte inclusief creatief 35.000 m² bvo
- Kleinschalige kantoren: maximaal 10.000 m² bvo
- Dienstverlening 5.000 m² bvo

De bijdragen per m² bvo voor de ontwikkeling van niet-woningbouwfuncties lopen uiteen van € 45,- voor bedrijfsruimte, € 75,- voor kleinschalige kantoren en dienstverlening, € 85,- voor detailhandel volumineus tot € 100,- voor de functies kleinschalige detailhandel en horeca.

In de exploitatieopzet zijn kosten en opbrengsten gefaseerd en wordt er rekening gehouden met opbrengsten- en kostenstijgingen, als ook rentekosten. Uitgangspunt is dat de opbrengsten, net als de kosten, met 2% per jaar stijgen en dat voor eenzelfde ontwikkeling elk jaar een iets hogere bijdrage betaald dient te worden om prijs- en rente effecten op te vangen. Ook de rente bedraagt 2%, evenals de discontovoet.

In onderstaande tabel zijn de totaalopbrengsten op basis van de voorziene bijdragen weergegeven.

Programma			Kostenverhaal	
	aantal	rekeningrote m ² bvo	Bijdrage	TOTAAL
Woningen	5.000			
30 % Sociale woningen	1.500		geen bijdrage	€ -
70 % Marktwoningen	3.500			
* huur middelduur	700	70	€ 80,-/m ² bvo	€ 3.920.000
* koop	2.800	105	€ 105,-/m ² bvo	€ 30.730.000
Wonen totaal				€ 34.650.000
<i>Gemiddeld per woning</i>				€ 6.930
<i>Gemiddeld per marktwoning</i>				€ 9.900
		m ² bvo		
Niet-woningbouw				
Detailhandel volumineus		10.000	€ 85,-/m ² bvo	€ 850.000
Detailhandel kleinschalig		3.500	€ 100,-/m ² bvo	€ 350.000
Horeca		4.125	€ 100,-/m ² bvo	€ 412.500
Bedrijfsruimte incl creatief		35.000	€ 45,-/m ² bvo	€ 1.575.000
Kleinschalige kantoren		10.000	€ 75,-/m ² bvo	€ 750.000
Dienstverlening		5.000	€ 75,-/m ² bvo	€ 375.000
Werken totaal				€ 4.312.500
TOTAAL				€ 38.962.500

Van de begrote totale investeringen van € 60,2 miljoen (nominaal, exclusief rente en prijsinvloeden) kan op basis van de geraamde bijdragen (per m² bvo en naar type/ functie) naar verwachting € 39,0 miljoen (nominaal) worden verhaald vanuit bouwplannen in het gebied. Woningbouw levert met € 34,7 mln. daarin veruit de grootste bijdrage. Niet-woningbouwfuncties leveren € 4,3 mln. op.

Concluderend kan worden gesteld dat het indicatieve tekort bij vaststelling ca. € 21 mln. bedraagt. De openbare ruimte-plannen en investeringen worden pas in uitvoering genomen als dekking (ook voor de toename van beheerkosten) verzekerd is door middel van extra kostenverhaal van derden of gemeentelijke dekking. De beoogde investeringen worden hiervoor betrokken bij afwegingsmomenten voor ruimtelijke investeringen zoals het REIS. De gemeente stuurt door de prioritering van gemeentelijke investeringen in ruimtelijk-economische projecten: niet alles kan tegelijk aangepakt worden en de gemeente kan ook niet tegelijkertijd overal in investeren. In de Ruimtelijk-Economische Investeringsstrategie (REIS) wordt jaarlijks inzicht gegeven in (en prioriteert) de gemeentelijke investeringsbehoefte voor de komende jaren. De REIS is dan ook een dynamisch instrument waar in de loop van de tijd (in een jaarlijkse cyclus) investeringsopgaven c.q. investeringsprojecten bijkomen en afgaan. Ook kan besloten worden het beleid te wijzigen (ambities bij te stellen) waardoor minder kosten worden gemaakt en geen extra dekking nodig is.

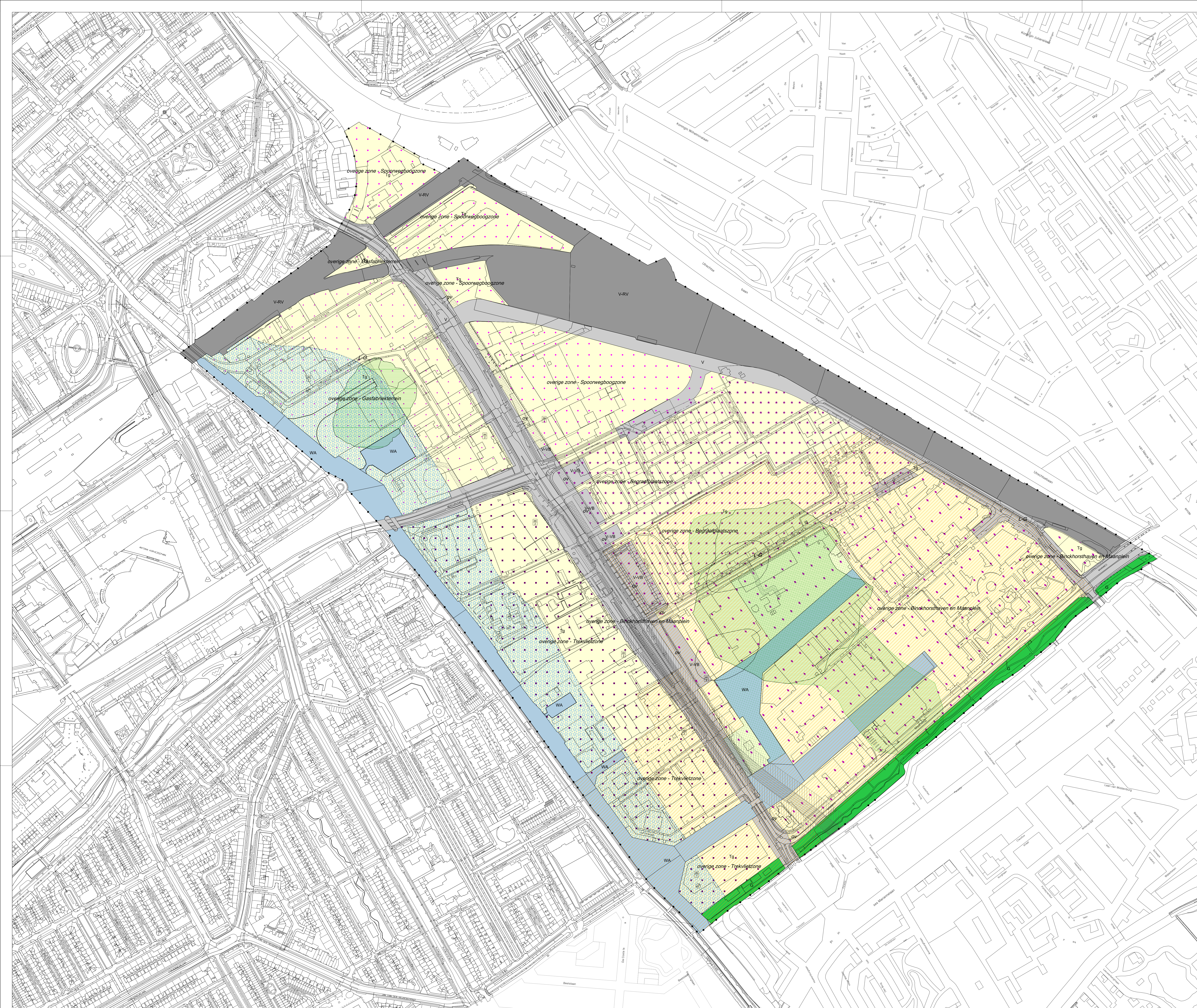
In de aanloop naar vaststelling van het omgevingsplan zijn er enkele gemeentelijke grondexploitaties opgestart (LA-65 Trekvlizzone, LA-67 Van Klingeren kavel en LA-68 Verlengde Zuiderkroonstraat) waarmee een deel van de investeringsopgave binnen dit omgevingsplan wordt opgepakt. Daarnaast zijn er twee anterieure overeenkomsten gesloten (SDU ontwikkeling en Maanplein) waarbij de betreffende ontwikkelaars een bijdrage gedaan hebben dan wel een deel van de investeringsopgave op zich nemen en daarmee een bijdrage leveren aan de ambities in het omgevingsplan. Deze bijdragen in geld en natura zijn in lijn met de bijdragen zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Op basis van bovenstaande anterieure overeenkomsten en vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties ontstaat er dan ook direct voor € 16,9 mln. investeringsruimte om de komende 5 jaren van start te gaan. Aan verdere investeringen zal altijd een expliciet raadsbesluit voorafgaan. Op basis van de actuele stand van ontwikkelingen zal op dat moment worden besloten waar het meest effectief middelen ingezet kunnen worden om het gewenste doel te bereiken en zoveel mogelijk particuliere initiatieven te stimuleren. Hierin speelt jaarlijks monitoring, waaronder ook de financiële stand van zaken, een belangrijke rol.

Daarnaast zal deze 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.

Bijlage 23:

Verbeelding NL.IMRO.0518.OP0274FOmgevBinck-42ON 2018-02-27



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

- G Groen
- Tg Transformatiegebied
- V Verkeer
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- V-VB Verkeer - Verblifgebied
- WA Water

Gebiedsaanduidingen

- gelidzone - industrie
- milieuzone - geurzone
- milieuzone - geurzone 1
- milieuzone - gezondheidsindustrialen
- overige zone - Begraafplaatszone
- overige zone - Binnhorsthaven en Maanplein
- overige zone - Gasfabriekterrein
- overige zone - Spoorwegboogzone
- overige zone - Trekvietszone
- overige zone - Waterfrontpark
- overige zone - leiding gas
- overige zone - openbaar vervoerstracé
- overige zone - verkeerstunnel
- overige zone - verkeerstunnel beschermingszone 1
- overige zone - verkeerstunnel beschermingszone 2
- overige zone - verkeerstunnelbak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum bebouwingspercentage (%)
- minimum floor space index

Figuren

- gevellijn

Bijlage 24:

Advies Commissie voor de m.e.r. a2985tsea



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Omgevingsplan Binckhorst

Toetsingsadvies over het omgevingseffectrapport en de aanvulling daarop

22 februari 2018 / projectnummer: 2985



1. Advies OER en aanvulling

Inleiding

De gemeente Den Haag wil De Binckhorst ontwikkelen tot een veelzijdige stadswijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken stelt de gemeente een nieuw Omgevingsplan op. Dit plan biedt de kaders waarbinnen initiatiefnemers invulling kunnen geven aan de ontwikkelingen in De Binckhorst. Met het opstellen van een Omgevingsplan loopt de gemeente vooruit op de invoering van de Omgevingswet. Ten behoeve van de besluitvorming over het Omgevingsplan is een Omgevingseffectrapport (OER) opgesteld.

Aanvulling op het Omgevingseffectrapport

Eerder toetste de Commissie voor de milieueffectrapportage (hierna 'de Commissie') het OER. Zij concludeerde toen dat het OER, en de daarin opgenomen regels (planregels en beleidsregels) een complex en moeilijk navolgbaar geheel vormden. Op basis van deze informatie was niet helder welke bestuurlijke keuzes voorlagen in het Omgevingsplan, en hoe deze waren onderbouwd. Niet duidelijk was hoe regels, salderingsmethode en verschillende instrumenten in de praktijk zouden uitwerken.¹ Tot slot concludeerde de Commissie dat belangrijke milieu-informatie ontbrak over knelpunten op het gebied van leefomgeving en bereikbaarheid. Zij adviseerde daarom een aanvulling op het OER op te stellen en deze te betrekken bij de besluitvorming.²

De Aanvulling OER gaat uitgebreid in op alle kritiekpunten van de Commissie. De opstellers hebben met dit document een goed beeld gegeven van de inhoud en werkwijze van het OER en het Omgevingsplan. Daarnaast hebben zij de belangrijkste informatie uit het OER helder gebundeld en ontbrekende milieu-informatie toegevoegd. Uit de beschrijving van de referentiesituatie blijkt de urgentie om knelpunten op het gebied van leefomgeving en bereikbaarheid aan te pakken. Het MER beschrijft alternatieven waarmee deze aanpak kan worden uitgevoerd en geborgd. Dit maakt realisatie van de gebiedsontwikkeling en de ambities op termijn mogelijk. Het nieuwe document legt op heldere wijze uit waarom (bestuurlijke) keuzes zijn gemaakt, zoals het overnemen van bestaand gemeentelijk beleid. En het legt uit hoe de belangrijkste instrumenten, zoals beleidsregels, planregels en saldering in de praktijk zullen werken.

Oordeel over de aanvulling op het OER.

De Aanvulling is een zelfstandig leesbaar document, gaat nadrukkelijk in op de gemaakte keuzes en de rol die milieu-informatie daarbij heeft gespeeld.

De Commissie concludeert dat met de Aanvulling op het OER de belangrijkste milieu-informatie beschikbaar is om een besluit te nemen over het Omgevingsplan.

Wel merkt de Commissie op dat uit de nog vast te stellen Gebiedsaanpak moet blijken wat de rol van de overheid is en wat daarmee de kansen op realisatie van de ambities uit het Omgevingsplan zijn.

¹ Zie voor een definitie van de instrumenten pagina 6 van de aanvulling OER, Omgevingsplan Binckhorst, 31 januari 2018.

² Zie voor een verdere toelichting het Voorlopig toetsingsadvies over het Omgevingseffectrapport Omgevingsplan Binckhorst. Commissie voor de milieueffectrapportage, 21 december 2017.

2. Toelichting op het oordeel en aanbevelingen voor de besluitvorming

De Commissie concludeerde in haar voorlopig toetsingsadvies over het OER dat de volgende informatie nog onvoldoende was uitgewerkt:

- De bestuurlijke keuzes die voorliggen in het Omgevingsplan waren niet inzichtelijk;
- Hoe het OER een rol heeft gespeeld bij de onderbouwing van de keuzes in het Omgevingsplan en de uitwerking van de sturingsfilosofie;
- Hoe wordt omgegaan met de in de referentiesituatie gesignaleerde knelpunten voor leefomgeving (lucht en geluid) en bereikbaarheid, met name openbaar vervoer;
- De referentiesituatie als basis voor het programma van monitoring, evaluatie en maatregelen achter de hand.

De Commissie constateert dat met de aanvulling op het OER deze informatie nu beschikbaar is. De aanvulling is helder geschreven. De relatie tussen de informatie in het OER en de keuzes in het Omgevingsplan zijn inzichtelijk gemaakt. Daarnaast maakt de aanvulling duidelijk wat de nieuwe werkwijze van het Omgevingsplan betekent voor bewoners en initiatiefnemers. De gemeente geeft ook aan welke instrumenten zij kan inzetten om de ontwikkelingen in het gebied bij te sturen.

In dit hoofdstuk licht de Commissie haar oordeel nader toe en indien van belang geeft zij aanbevelingen voor de besluitvorming en over de vervolgitwerking van het Omgevingsplan. Zij heeft deze toelichting gekoppeld aan de hiervoor opgesomde punten uit het voorlopig toetsingsadvies.

2.1 Onderbouwing bestuurlijke keuzes Omgevingsplan

De aanvulling geeft expliciet aan dat de uitgangspunten van de gemeente zijn:

- beschermen van bestaande bedrijvigheid in het plangebied;
- niet aanpassen van de bestaande gemeentelijke beleidskaders.

Bij het niet aanpassen van bestaande beleidskaders wordt toegelicht dat wel sprake is van prioritering van het beleid. Belangrijk zijn mobiliteit, wonen en werken. De aanvulling meldt dat, als de Omgevingswet van kracht is, de mogelijkheden om flexibiliteit te regelen nog verder worden vergroot. Voor nu is de keuze gemaakt om aanpassing van het beleid niet in dit plan, maar in een separaat traject vorm te geven. Uiteindelijk zal dit gebied straks worden opgenomen in het gemeente dekkende omgevingsplan met integraal en afgewogen beleid voor de hele stad (toelichting van de gemeente in de aanvulling).

De Commissie concludeert dat de bestuurlijke keuzes expliciet zijn toegelicht en dat de werking van de beleidsregels helder zijn gemaakt.

2.2 Rol van het OER bij onderbouwing keuzes.

De aanvulling geeft duidelijk aan hoe de milieu-informatie uit het OER is gebruikt bij het opstellen van het Omgevingsplan. De onderwerpen 'foto van de leefomgeving' (referentiesi-

tuatie), 'botsproeven' en mogelijke keuzes (alternatieven), borging en gemaakte keuzes (voorkeursalternatief), saldering (sturing) en monitoring en evaluatie hebben een centrale plek gekregen in de aanvulling. De Commissie licht dit hierna toe.

Alternatieven en sturingsfilosofie.

Eén van de uitgangspunten in de Omgevingswet is dat de overheid een minder dominante rol vervult dan in het verleden. En daarbij zoveel mogelijk ruimte laat aan particuliere initiatieven. De aanvulling licht toe waarom desalniettemin niet is gekozen voor een alternatief met minder regels, maar voor een alternatief met zelfs meer regels. Dit is het gevolg van de gekozen uitgangspunten 'beleidsneutraal', en bescherming van bestaande activiteiten in het gebied. De gemeente geeft aan dat in een situatie met minder regels en dus ook minder sturing van de gemeente de investeringen in openbare ruimte, groen en infrastructuur voornamelijk bij de gemeente komen te liggen. Daarnaast is uit marktconsultaties gebleken dat ontwikkelaars juist zeer veel waarde hechten aan duidelijkheid en dat te veel flexibiliteit leidt tot (onwenselijke) rechtsonzekerheid.

Op pagina 57 van de aanvulling zijn de ambities, keuzes en alternatieven beschreven die met behulp van de 'botsproeven' zijn onderzocht op effecten. De uiteindelijke keuzes zijn onderbouwd en overgenomen in het Omgevingsplan. De Commissie concludeert dat daarmee inzicht is gegeven in de keuzes en de onderbouwing.

Gebiedsaanpak

In de aanvulling wordt verwezen naar de gebiedsaanpak van de gemeente Den Haag. Voor de Binckhorst zal de gebiedsaanpak worden geactualiseerd (actualisatie van het document uit 2011). Deze aanpak beschrijft de acties die de gemeente de komende vijf jaar gaat uitvoeren om invulling te geven aan de ambities van het Omgevingsplan Binckhorst.³

De Commissie constateerde eerder dat de rol die de gemeente zelf op zich zal nemen (via grondbezit, aanleg van infrastructuur, groen en dergelijke) in het plan niet duidelijk is. Daarmee was ook niet duidelijk wat de kansen op realisatie van de ambities zijn. De Commissie begrijpt nu dat de gebiedsaanpak een belangrijk sturingsinstrument zal moeten worden om invulling te geven aan de ambities van de gemeente. Dit is nieuwe informatie (en een nieuw inzicht) ten opzichte van het OER en Omgevingsplan.

De Gebiedsaanpak is nog niet openbaar en ook nog niet vastgesteld. De Commissie is niet gevraagd om de Gebiedsaanpak te betrekken in haar advies.

De Commissie concludeert dat de gebiedsaanpak een belangrijke rol moet spelen in de realisatie van de ambities en doelen uit het Omgevingsplan. In deze aanpak worden tevens de acties en sturing van de gemeente vastgelegd.

Saldering

De werkwijze van de 'Saldering' is in paragraaf 6.5 van de aanvulling nader toegelicht. De aanvulling gaat in op de aspecten die wel (afwegingsruimte) en niet (harde norm) salderingsmogelijkheden kennen (Zie tabel op p. 74-77). Toegelicht wordt waarom het Omgevingsplan/beleid maar op een beperkt aantal thema's saldering toestaat.⁴

³ De Gebiedsaanpak Binckhorst 2018 is nog niet door de gemeente openbaar gemaakt.

⁴ De figuren en de beschrijving van de saldering in het omgevingsplan bevatten onduidelijkheden. Zo staat in de figuur op p. 79 van de aanvulling (en in het OER) dat voor thema's waarvoor geen B (basiswaarden) of G (grenswaarden)

In het voorlopig advies over het OER heeft de Commissie een aanbeveling gedaan over hoe bewoners en gebruikers die negatieve effecten ondervinden te betrekken bij saldering. De aanvulling gaat hier niet op in.⁵ Op basis van de informatie uit de aanvulling merkt de Commissie op dat de geplande gebiedspaspoorten die in participatie met de huidige bewoners en gebruikers van de Binckhorst gemaakt gaan worden, de mogelijkheid bieden om invulling te geven aan de aanbevelingen over het betrekken van bewoners bij de uitwerking van de Saldering.

2.3 Referentiesituatie

De Commissie constateert dat de aanvulling duidelijk in beeld brengt dat het plangebied een hoog belast gebied is waarbij de leefkwaliteit onder druk staat. Zie onder meer pagina 3 van de aanvulling (citaat): *“Door de aanwezige industrie, bedrijvigheid en infrastructuur is sprake van geluidcontouren over het hele gebied, diverse aandachtsgebieden vanuit externe veiligheid, geurcontouren en plaatsen waar de luchtkwaliteit net onder de grenswaarden ligt. Dit zorgt ervoor dat de leefkwaliteit in het gebied onder druk staat, zeker als gevoelige bestemmingen als woningen toegevoegd worden aan het plangebied.”*

De Commissie concludeert dat de aanvulling hiermee expliciet aangeeft waar de belangrijke opgaven liggen voor de ontwikkelingen in De Binckhorst. Deze opgaven worden ook expliciet duidelijk gemaakt in de beschrijving van de referentiesituatie, zie de Aanvulling hoofdstuk 3 ‘Foto van de Binckhorst’.

De Commissie licht dit toe door nader in te gaan op de volgende onderwerpen:

- Geluid, gesignaleerde knelpunt voor industriegeluid;
- Luchtkwaliteit, overschrijding van wettelijke grenswaarden;
- Verkeer, duurzame bereikbaarheid van de Binckhorst.

Geluid

Bij toetsing van het OER en het Omgevingsplan constateerde de Commissie dat in delen van het plangebied de wettelijke grenswaarde voor industrielawaai wordt overschreden. Uit het OER volgde niet welke mogelijkheden er zijn om deze problematiek op te lossen.

In de aanvulling is de overschrijding helder in kaart gebracht (zie kaartje op pagina 62 van de Aanvulling). Onderzocht is hoe dit knelpunt kan worden weggenomen zodat ontwikkeling mogelijk is. Voor het Omgevingsplan betekent dit dat tot het moment dat het probleem van overschrijding wordt opgelost, er bij het gebied waar deze overschrijdingen plaatsvinden beperkingen gelden voor nieuwe activiteiten.

bestaan, alleen positief kan worden gesaldeer. Als voorbeelden worden luchtkwaliteit en geur genoemd. Het eerst heeft wel een G en met geur kun je niet positief salderen. Het is ook verwarrend, omdat je alleen kunt salderen voor thema's waarvoor er een B is.

Een ander punt is dat het schema op pagina 81 onduidelijk begint. De eerste pijl verwijst naar een blokje waarin staat dat de aanvraag niet in het omgevingsplan past. Dat roept de vraag op waar aanvragen heengaan die er wel in passen? Het eerste blokje moet waarschijnlijk beginnen met de vraag (en niet met de vaststelling): “past de vergunningaanvraag in het Omgevingsplan?”, die vervolgens met ja of nee kan worden beantwoord, beiden voorzien van een pijl.

⁵ De aanvulling hoeft hier ook niet op in te gaan, omdat deze primair is gericht op het uitwerken van de gesignaleerde tekortkomingen.

De Commissie concludeert dat daarmee voor het aspect geluid voldoende informatie beschikbaar is voor de besluitvorming over het Omgevingsplan.

Luchtkwaliteit

De Commissie adviseerde voor het aspect luchtkwaliteit in de aanvulling aan te geven hoe groot het gebied is waar sprake is van de overschrijding van wettelijke grenswaarden en gedurende welke jaren deze overschrijding nog plaatsvindt.

In de aanvulling wordt aangegeven hoe groot het overschrijdingsgebied is (p 23 van de aanvulling). Hier wordt het overschrijdingsgebied aangegeven gebaseerd op het jaar 2020 (openstelling Rotterdamsebaan). Op 10 meter afstand van de tunnelmond van de Rotterdamsebaan is de concentratie 44 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂). Op 40 meter is de concentratie ongeveer 40 µg/m³. Deze informatie was ook opgenomen in de factsheet luchtkwaliteit bij het OER. In het luchtkwaliteitsonderzoek bij het OER 2017 (Luchtkwaliteitsonderzoek Omgevingsplan Binckhorst te Den Haag, 16 augustus 2017, blad 9 en 10) staat echter voor het jaartal 2020 op 10 m van de weg ter hoogte van punt P (tunnelmond) een concentratie bijna 60 µg/m³ vermeld.

De gemeente heeft in de Aanvulling in verschillende alternatieven onderzocht hoe om te gaan met de hoge concentraties stikstofdioxide bij de tunnelmond. Op basis daarvan heeft zij besloten in het Omgevingsplan te waarborgen dat gedurende de periode dat de concentratie van de luchtkwaliteit niet voldoet aan de wettelijke grenswaarden, woningbouw ter plaatse niet mogelijk is.

De Commissie concludeert dat correct is aangegeven hoe groot het gebied is waar sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Zij constateert dat daarbij gebruik is gemaakt van de onderzoeksresultaten uit 2013. In de Aanvulling is niet toegelicht waarom het rapport van 2017 niet als uitgangspunt heeft gediend. De monitoring (van de ontwikkeling) van de luchtkwaliteit in het gebied zal inzicht moeten geven in het moment wanneer de overschrijding niet meer aan de orde is. Daarbij zal uitgegaan moeten worden van actuele gegevens voor wat betreft verkeersgegevens, achtergrond en emissiefactoren.

Verkeer, borgen duurzame bereikbaarheid van De Binckhorst

De Aanvulling maakt duidelijk dat de bereikbaarheid van De Binckhorst in de huidige situatie op een aantal locaties al een knelpunt is en dat dit in de referentiesituatie verder toeneemt. Daarbij is niet expliciet duidelijk gemaakt welke autonome ontwikkelingen zijn meegenomen in de beschrijving van de 'foto van de leefomgeving'. De aanname van autonome groei van verkeer als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied is duidelijk. Maar de autonome ontwikkeling van infrastructuur en de vervoerwijze keuzes (auto, openbaar vervoer of fiets) op basis van het Haagse beleid is onzeker.

In de aanvulling is de worst case-situatie voor verkeer met onder meer het maximum van 5.000 nieuwe woningen beschreven (uit de eerdere studies voor de Rotterdamsebaan bleek een maximum van 3.250 haalbaar). De berekeningen voor die mogelijke toekomst laten zien dat de bereikbaarheidsproblemen van de Binckhorst niet zozeer zitten op de doorgaande hoofdontsluitingsroutes in het gebied. De problemen ontstaan in de bereikbaarheid van het gebied zelf, in de zogenaamde haarvaten met belangrijke gevolgen voor de leefbaarheid in het gebied. Het Omgevingsplan besteed uitgebreid aandacht aan het fietsbeleid. Voor de aanleg van toekomstige OV-verbindingen inclusief versterking van buslijnen door het gebied wordt weliswaar ruimte gereserveerd in het plan, maar de gemeente maakt daarin nog geen

keuzes. De Commissie constateert dat het Haags mobiliteitsbeleid uitgaat van het krachtig beïnvloeden van de modal split, maar dat dit niet wordt vertaald naar de plannen voor De Binckhorst.

Het Omgevingsplan stelt als randvoorwaarde dat initiatiefnemers moeten aantonen dat de bestaande kruispunten het door de ontwikkeling gegenereerde verkeersaanbod kunnen afwikkelen. Hierdoor worden initiatiefnemers uitgedaagd om te zorgen voor een afname van het verkeersaanbod op de in het Omgevingsplan genoemde kruisingen en/of aan een grotere spreiding van het verkeersaanbod over de dag in plaats van de spitsperiode.

De Commissie vraagt zich af hoe een dergelijke regel in de praktijk gaat uitwerken en welke effecten in werkelijkheid zullen optreden. Zij beveelt aan om als gemeente het voortouw te nemen in de borging van de duurzame bereikbaarheid van het gebied. Geef in de verdere planvorming zoals de Gebiedsaanpak aan welke mogelijkheden er gewenst en mogelijk zijn om sturing te geven aan de realisatie van onder meer extra openbaar vervoer met HOV-lijnen en de invulling van de daarvoor opgenomen reservering in het plan.

2.4 Monitoring, evaluatie en maatregelen achter de hand

De Commissie constateert dat met de beschrijving van de foto's van de leefomgeving een goede basis is gelegd voor de monitoring, evaluatie en maatregelen achter de hand. De knelpunten zijn duidelijk in beeld, het is duidelijk waar inspanning vereist is om doelstellingen te realiseren.

BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing MER

Hoe toetst de Commissie?

De Commissie bestaat uit een werkgroep van deskundigen. Deze werkgroep beoordeelt of het milieueffectrapport de benodigde milieu-informatie bevat en of deze juist is. Als er informatie ontbreekt, onvolledig of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij die essentieel vindt. Dat is het geval als aanvullende informatie in de ogen van de Commissie kan leiden tot andere afwegingen. In die gevallen adviseert de Commissie de ontbrekende informatie alsnog beschikbaar te stellen, vóór het besluit wordt genomen. De werkgroep bezoekt hierbij ook het gebied waar milieugevolgen kunnen optreden. Meer informatie over de werkwijze van de Commissie vindt u op: <http://www.commissiemer.nl/advisering/watbiedtdecommissie>

Wie zit er in de werkgroep?

Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

Roel Meeuwsen (secretaris)

Michiel van Pelt

Ben Peters

Marieke van Rhijn (voorzitter)

Paul van Vugt

Fred Woudenberg

Wat is het besluit waarvoor dit milieueffectrapport is opgesteld?

Omgevingsplan

Waarom wordt hiervoor een milieueffectrapport opgesteld?

Voor alle activiteiten die grote milieugevolgen kunnen hebben, moet in Nederland een milieueffectrapport worden opgesteld. De bijlagen C en D bij het Besluit m.e.r. <http://www.commissiemer.nl/regelgeving/besluitmer> geven aan wanneer dit het geval is. Voor deze m.e.r.-procedure geldt dat het om kaderstellend plan gaat waarbinnen m.e.r.-plichtige activiteiten kunnen worden uitgevoerd.

Wie besluit over Omgevingsplan Binckhorst?

De gemeenteraad van Den Haag.

Wie neemt het initiatief?

Het college van burgemeester en wethouders.

Heeft de Commissie ook zienswijzen en adviezen bij haar advies betrokken?

De Commissie heeft alle zienswijzen en adviezen, die zij tot en met 14 november 2017 van het bevoegd gezag heeft ontvangen, gelezen en voor zover relevant voor het milieueffectrapport in haar advies verwerkt.

Waar vind ik de stukken die de Commissie heeft beoordeeld?

U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt, door op www.commissiemer.nl projectnummer [2985](#) in te vullen in het zoekvak.

Bezoekadres

A. v. Schendelstraat 760
3511 MK Utrecht

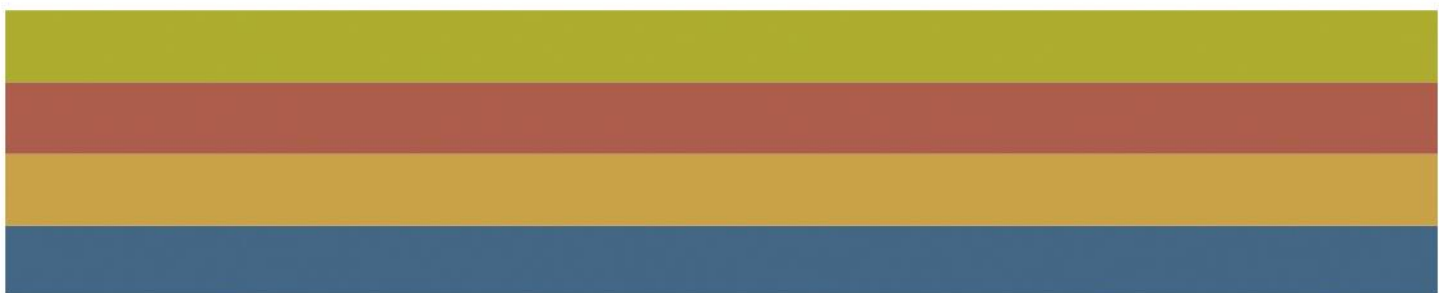
Postadres

Postbus 2345
3500 GH Utrecht

t 030-2347666

e mer@eia.nl

w commissiemer.nl



Bijlage 25:
Kaart planologische bouwrechten

