

Inhoud

Ten geleide.....	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Transformatie van de Binckhorst	4
1.2 Een omgevingsplan om deze transformatie mogelijk te maken	5
1.3 Het gebied waar dit omgevingsplan van toepassing op is.....	6
1.4 M.e.r. in relatie tot dit omgevingsplan	6
1.4.1 Verplichting tot een m.e.r. voor de Binckhorst	6
1.4.2 Alternatievenonderzoek zit impliciet in de onderzoeksaanpak	6
1.4.3 Integratie van de toelichting en het MER: een Omgevingseffectrapport	6
2 Toekomstvisie Binckhorst: op weg naar een volwaardige stadswijk die werkt!	7
2.1 De Binckhorst als onderdeel van het Central Innovation District (CID)	7
2.2 De vier pijlers voor de ontwikkeling van de Binckhorst.....	8
2.2.1 Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie	9
2.2.2 Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad	10
2.2.3 Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied	10
2.2.4 Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid & vergroening	10
2.3 Spelregels die houvast bieden en richting geven	11
2.3.1 Industriële sfeer en karakter	11
2.3.2 Robuuste en aantrekkelijke buitenruimte	11
2.3.3 Stedelijkheid en stedelijke kwaliteit.....	11
2.3.4 Heldere en betekenisvolle structuur	12
2.3.5 Duurzaamheid	13
2.4 Vijf deelgebieden waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden.....	13
2.4.1 Trekvlietzone	14
2.4.2 Gasfabriekterrein en omgeving.....	14
2.4.3 Spoorboogzone	15
2.4.4 Begraafplaatszone	15
2.4.5 Binckhorsthaven & Maanplein	15
2.5 Meer informatie	16
3 De Binckhorst op dit moment	17
3.1 Algemene beschrijving.....	17
3.1.1 Historische ontwikkeling en algemene kenmerken	17
3.1.2 Betekenisvolle structuren	18
3.2 Beschrijving per pijler	19
3.2.1 Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie	19
3.2.2 Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad	19
3.2.3 Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied	19
3.2.4 Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid & vergroening	19
3.3 Conclusie.....	19

3.4	Meer informatie	20
4	Vertaling visie naar kaders	20
4.1	Sturingsfilosofie van de gemeente	20
4.2	Input voor regels.....	21
4.2.1	Input op basis van de visie	21
4.2.2	Input op basis van de spelregels	21
4.2.3	Input op basis van de algemene regels	21
5	Botsproeven	22
5.1	Opzet	22
5.2	Resultaten.....	22
6	Saldering.....	22
6.1	Algemeen.....	22
6.2	Toelichting op de belangrijkste thema's voor saldering.....	22
6.3	“Waarden” die aan de saldering worden gekoppeld	23
6.4	Procedure van saldering	24
6.5	Spelregels saldering	25
6.6	Wijze van verwerking in de regels, concrete uitwerking.....	27
7	Monitoring	27
7.1	Opzet	27
7.2	Wijze van verwerking in de regels	27
8	Toelichting op de regels	27
	Intermezzo – Hoe is dit Omgevingsplan tot stand gekomen?	27
	Fase 1 – De basisingrediënten op orde	28
	Fase 2 – Confrontaties	28
	Fase 3 en 4 - Komen tot een rode draad per gebied.....	29
	Botsproeven	29
	Extra flexibiliteit door saldering	29
	Fase 5 – Definitieve set randvoorwaarden en (spel)regels.....	30
	Monitoring en bijsturing van het plan	31

Ten geleide

De wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening 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 de 7^{de} tranche, 2014). 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 tot een veelzijdige stadswijk die in verbinding is met stad en regio. Het gebied zal van 'kleur' verschrompelen: 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.

De verschillen tussen een omgevingsplan en een bestemmingsplan

Den Haag mag voor de Binckhorst vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet gebruik maken van diverse nieuwe mogelijkheden (zie [bijlage xxx](#)). De gemeente stelt in plaats van een traditioneel bestemmingsplan een omgevingsplan vast. Officieel heet dit nog een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte', maar voor de Binckhorst wordt alvast aangesloten bij de terminologie van de nieuwe Omgevingswet.

Op het eerste gezicht lijkt een omgevingsplan veel op een bestemmingsplan. Er zijn regels, een kaart (verbeelding) en een toelichting (dit omgevingsplanrapport). Het doel is 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 en verordeningen 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.

De belangrijkste voordelen van het omgevingsplan Binckhorst op een rij

[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. Dat doet de gemeente 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 de Binckhorst 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.

Minder snel aanpassing van de regels nodig

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 en flexibiliteit in locatiekeuze

Voor een perceel zijn altijd meerdere mogelijkheden, in plaats van dat de gemeente van tevoren een bepaalde bestemming toewijst.

Het daagt partijen uit

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.

PM Leeswijzer

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. Een samenhangende stadsbrede strategische aanpak, in combinatie met een praktische gebiedsgerichte uitwerking, is nodig om de geschetste opgaven krachtig te beantwoorden.

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 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 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 vooral faciliteert en niet meer sterk sturend optreedt.

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.

Dit 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.

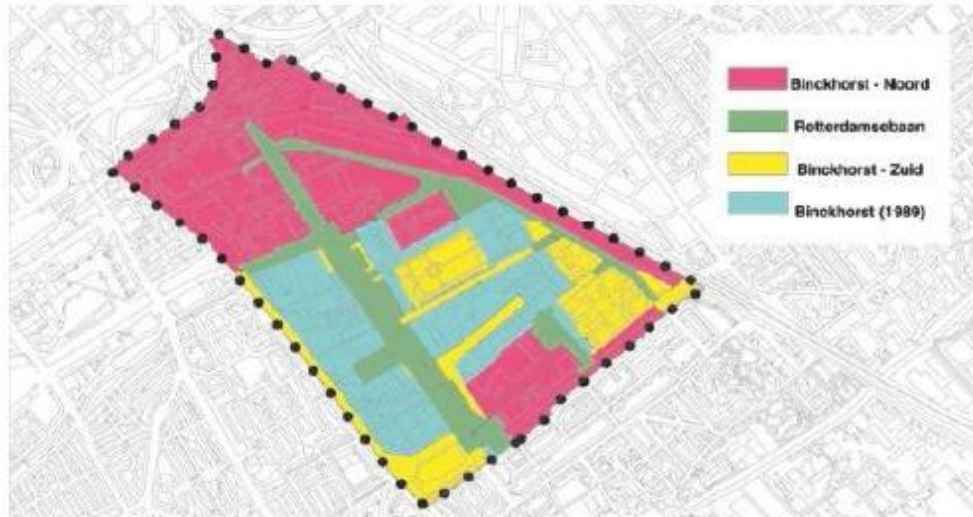
Minstens zo belangrijk: initiatiefnemers kunnen erop rekenen dat de gemeente zich flexibel en behulpzaam opstelt. Ook daarin zorgt het werken met een omgevingsplan voor een extra stimulans. In plaats van alleen te bepalen wat er gebeurt, denken we mee met initiatiefnemers en bekijken we wat er binnen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

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.

1.3 Het gebied waar dit omgevingsplan van toepassing op is

Dit omgevingsplan vervangt de huidige bestemmingsplannen in de Binckhorst en integreert verleende omgevingsvergunningen, zie xxx.



PM NIEUWE FIGUUR

Deze plannen zijn, behoudens het bestemmingsplan Rotterdamsebaan, 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 kunnen realiseren in de Binckhorst, wordt het omgevingsplan opgesteld.

1.4 M.e.r. in relatie tot dit omgevingsplan

1.4.1 *Verplichting tot een m.e.r. voor de Binckhorst*

Voor de beoogde transformatie van de Binckhorst wordt een m.e.r. doorlopen om de mogelijke gevolgen voor het milieu goed in beeld te brengen. In de Binckhorst kunnen – door het ontbreken van een concreet programma – bijvoorbeeld grote aantallen woningen gerealiseerd worden. Hiermee valt de Binckhorst onder de bepalingen van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ dat bij realisatie van 2.000 woningen of meer in ieder geval m.e.r.-beoordelingsplichtig wordt. Met het direct doorlopen van een m.e.r.-procedure krijgt het milieubelang een zo volwaardig mogelijke plaats in de besluitvorming.

1.4.2 *Alternatievenonderzoek zit impliciet in de onderzoeksaanpak*

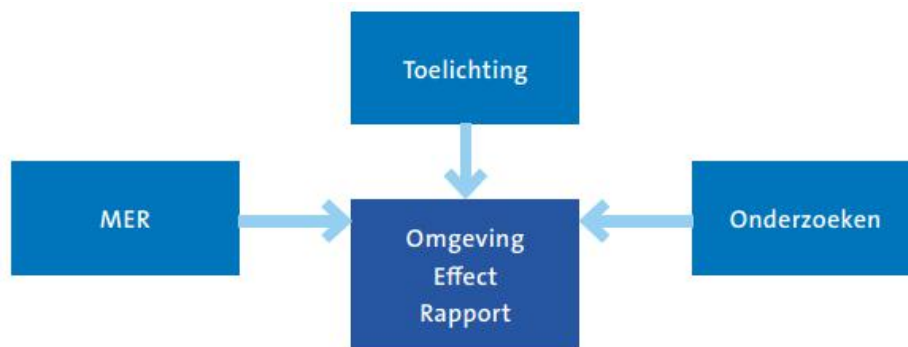
Een belangrijk onderdeel van de m.e.r. is het onderzoeken van meerdere alternatieven én zoeken naar maatregelen die de kwaliteit van de leefomgeving kunnen verbeteren. Dit past heel goed bij de aanpak die in dit omgevingsplan wordt voorgestaan: geen blauwdruk meer voor de Binckhorst, maar een globaal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

In deze aanpak is het dan ook niet zinvol om alternatieven met aantallen woningen en/of bedrijfsvloeroppervlak te onderzoeken. In plaats daarvan wordt het milieubelang integraal meegenomen bij de totstandkoming van dit omgevingsplan. Dit wordt vormgegeven door middel van confrontaties, botsproeven en saldering. Uiteindelijk komen hier de (spel)regels van het omgevingsplan voor nieuwe initiatieven uit. In bijlage xxx wordt dit uitgelegd.

1.4.3 *Integratie van de toelichting en het MER: een Omgevingseffectrapport*

Het verweven van de m.e.r. in de totale aanpak komt ook tot uiting in de naamgeving van dit document: een omgevingseffectrapport. Dit rapport bevat alle benodigde informatie en de gemaakte afwegingen om te komen

tot een optimale kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit omgevingseffectrapport integreert dus zowel het Milieueffectrapport als de toelichting van het omgevingsplan.



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 schaalniveau's. De Binckhorst heeft het in zich om uit te groeien tot een innovatief, duurzaam woon-werkgebied.

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 (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 (2.2.). Hiermee zijn de ambities in een globaal en groter perspectief geplaatst. Natuurlijk zijn er dan ook spelregels die houvast geven en verder richting kunnen geven. Deze worden beschreven in 2.3. Door de omvang van de Binckhorst zijn er binnen de deelgebieden accentverschillen en diversiteit die kracht geven aan het geheel. In 2.4 worden daarom tot slot de verschillende deelgebieden in de Binckhorst nader toegelicht.

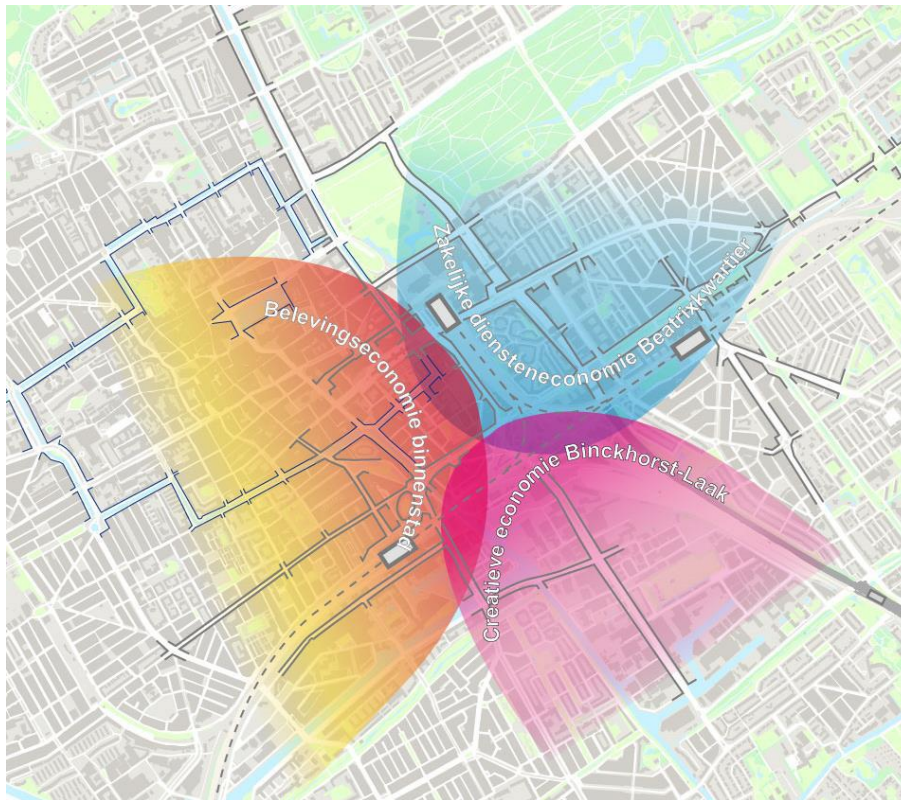
2.1 De Binckhorst als onderdeel van het Central Innovation District (CID)

Het CID omvat de gebieden rond de drie stations in Den Haag: Centraal, Holland 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 de gemeentelijke bedrijfsactiviteiten naar een circulaire economie biedt kans voor dit gebied.

Ook binnen een grotere context, de Metropoolregio Rotterdam - Den Haag, is de Binckhorst van meerwaarde.



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

2.2 De vier pijlers voor de ontwikkeling van de Binckhorst

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

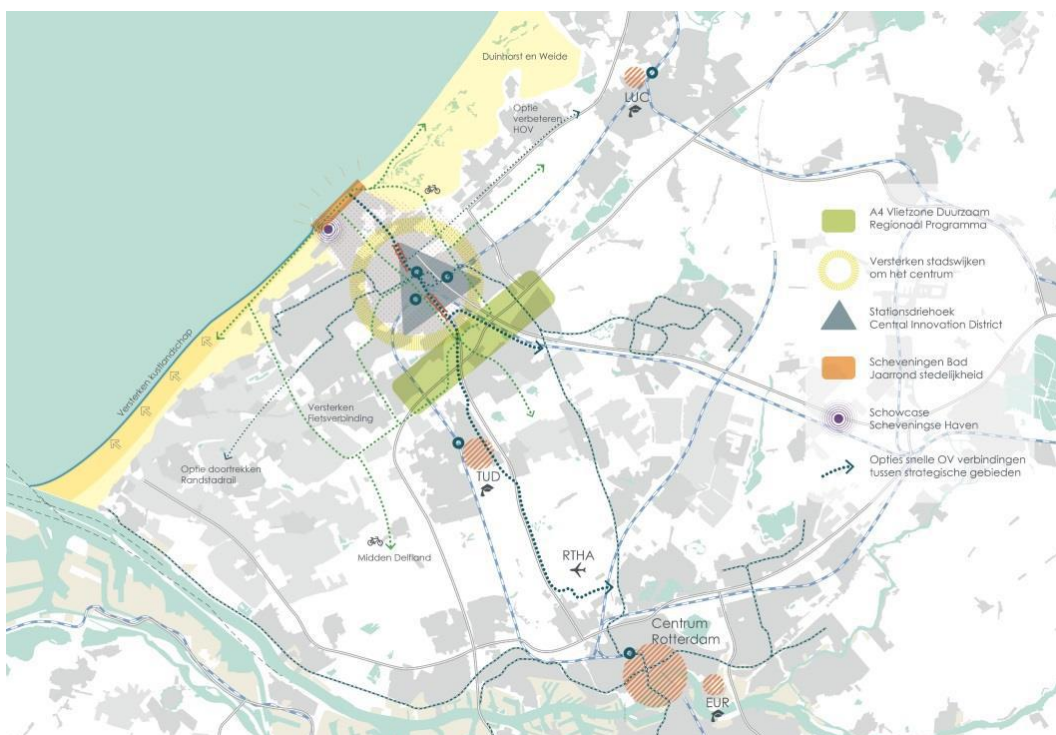
Bewoners, ondernemers en investeerders bepalen uiteindelijk de toekomstige ontwikkeling van de Binckhorst en zijn verantwoordelijk voor de daarbij behorende kwaliteit. Door hen te faciliteren wil de gemeente creativiteit en ondernemerschap stimuleren. Het omgevingsplan zal deze ruimte bieden. De gemeente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

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



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.



PM KAARTJE NIET GOED LEESBAAR

Den Haag zet in op een schaa sprong in het regionale OV, met als doel duurzame ruimtelijk-economische groei van de Metropoolregio. Een betere HOV-ontsluiting – met enerzijds een verbinding richting binnenstad/station

CS en anderzijds connectie met de Rotterdam - The Hague Airport – is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling en verdichting van de Binckhorst tot een gemengd woon-werkgebied. De HOV-verbinding kan zowel lokaal als regionaal uitwerking krijgen en zou het potentieel van de Binckhorst en daarmee de stad aanzienlijk vergroten.

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

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

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 (creatieve/ICT) ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol. Er wordt immers nadrukkelijk ingezet op het versterken van creatieve en innovatieve bedrijvigheid in de ontwikkeling van de Binckhorst. Zulke bedrijven drukken hun stempel op het gebied en geven kleur aan de identiteit ervan. Dit wordt nu al vormgegeven door verzamelgebouwen als de Caballero Fabriek, BINK36 en De Besturing, maar ook met nieuwe ontwikkelingen in de Trekvljetzone, Binck-eiland en Dit zal in de toekomst verder worden gestimuleerd.

Zo kan de omgeving van de Caballero Fabriek verder uitgroeien tot een levendige startup-zone die een plek biedt aan innovators en sociaal ondernemers. 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 Trekvljetzone 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 is woningbouwontwikkeling goed mogelijk. Ook in andere deelgebieden van de Binckhorst is woningbouw mogelijk, maar in die gebieden dient een grotere inpassing geleverd te worden, gelet op de bedrijvigheid in die deelgebieden.

De Binckhorst transformeert hiermee 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 omdat het omgevingsplan het mogelijk maakt met 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.

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 het kasteel en de oudste bebouwing van de voormalige gasfabriek. Daarnaast is er een aantal karakteristieke gebouwen die om cultuurhistorische redenen en/of economische redenen 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 materialisering 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 **XXX** voor verharde buitenruimte.

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 stad als broedplaats, vrijplaats en ontmoetingsplaats.

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. 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 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: Trekvljet, kade, havens en groene verblijfsgebieden

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

Groene Long van Laak

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

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

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 bedrijvenzone langs de Binckhorsthaven, die op termijn transformeert naar een gemengd woon-werkgebied.

Kaartje toevoegen met structuren

2.3.5 Duurzaamheid

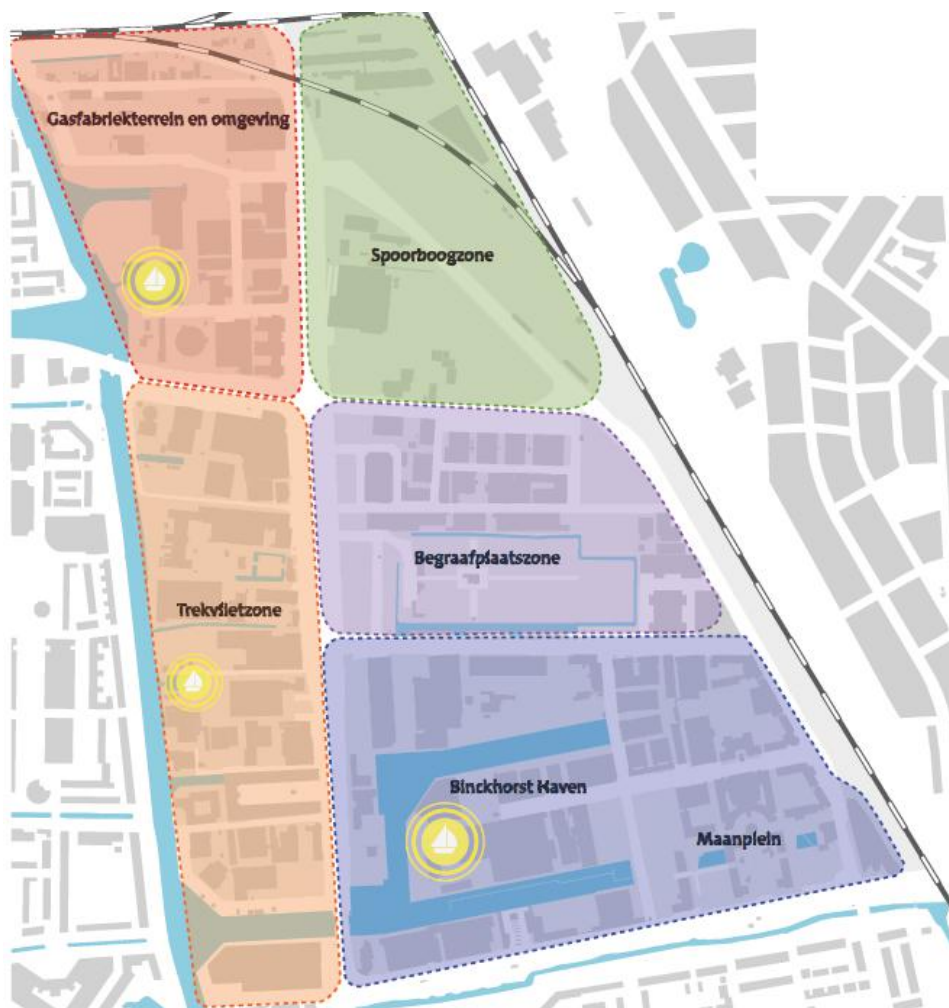
PM

2.4 Vijf deelgebieden waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden

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

In totaal zijn er vijf deelgebieden:

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



2.4.1 Trekvlietzone

De ambitie voor de Trekvlietzone is een transformatie naar een gemengd stedelijk gebied waarbij het accent ligt op wonen. Gezien de fraaie ligging aan de Trekvliet, de goede bereikbaarheid van snelwegen en de korte afstand tot het centrum en een minimum aan milieucontouren zijn woningbouwontwikkelingen hier op zeer korte termijn mogelijk. Verbetering van de ontsluitingsstructuur van de Trekvliet naar de Binckhorstlaan is een belangrijke eerste stap die moet worden gezet.

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

De Trekvlietzone is opgebouwd uit drie zones:

1. Zone langs Binckhorst Avenue: 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

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

Kaartje toevoegen met zones

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 eerste bouwlagen van de bebouwing langs de Binckhorstlaan is vermoedelijk vooral geschikt voor economische functies (zoals grootschaliger bedrijvigheid, zoals door de provincie toegestane volumineuze detailhandel (showrooms e.d.). De functie 'wonen' zal daarentegen overheersend zijn langs de Trekvliet, 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 zorgt ervoor dat het gebied ook goed bereikbaar is vanaf de Junostraat en het Junoblok. Deze route ligt tussen de Fokkerterminal en de kop van de Fokkerhaven en sluit aan op de Verlengde Zonweg. Daar kijkt men uit op een fraai stukje historie, Kasteel de Binckhorst. Over de kade komt mogelijk een langzaam verkeersverbinding langs het voormalige Defensiepand (Mooof) naar de Uranusstraat. Het kasteel is vanaf de Binckhorstlaan goed zichtbaar, mede doordat een kantoorgebouw is gesloopt. Dat heeft plaatsgemaakt voor een groen parkje dat het groen van de begraafplaats aan de overzijde van de Binckhorstlaan met elkaar verbindt. Rondom de Fokkerhaven is ruimte voor evenementen, recreatie en horeca die passen bij het karakter van de Binckhorst.

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, die zich hier graag vestigen. De transformatie van de gemeentelijke bedrijfsactiviteiten naar een circulaire economie biedt de kans om dit mogelijk te maken.

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.

Met de aanleg van de Poolsterhaven heeft het gebied al een meer openbaar karakter gekregen. Daarmee ontstaat op en aan het water ruimte voor (publiekstrekkende) 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.

Op termijn zou hier een Haagse variant op het Westergasfabrieksterrein kunnen ontstaan, met ruimte voor groen (bijvoorbeeld in de vorm van een park), evenementen, culturele - en creatieve broedplaatsen 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 Gasfabrieksterrein, Laak en Den Haag Hollands Spoor als onderdeel van de Velostrada – een hoogwaardige fietsroute tussen Leiden en Den Haag.

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. Uitgangspunt is een tijdelijke functie voor maximaal 10 jaar. Naast de realisatie van de stallingshaven voor rondvaartorganisaties, is er nog voldoende ruimte in het noordelijk deel van de Poolsterhaven voor andere nautische functies. Het gebied heeft – gelet op de ligging - veel potentie om zich uiteindelijk tot binnenstedelijk gebied te ontwikkelen

2.4.3 *Spoorboogzone*

De Spoorboogzone kan zich door de ligging aan de Bickhorstlaan 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 verlengde Regulusweg/ 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 water en groen dat extra kwaliteit geeft aan het gebied. De Begraafplaatszone wordt gezien als 'groene long' die:

- a) voor klimaatmaatregelen in dit gebied dient;
- b) een aantrekkelijke leefomgeving voor de toekomstige transformatie van dit deelgebied kan bieden;
- 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 vormen aanleiding 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. Wel zijn in dit deelgebied diverse milieucontouren door de beton- en asfaltcentrales en de individuele bedrijven. Er zijn daardoor op de korte termijn beperkte mogelijkheden voor woningbouw.

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. 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.

Het toevoegen van woningen past binnen de ambitie om van de Binckhorsthaven een levendig stedelijk gebied te maken. Het levert een bijdrage kunnen 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. Daarbij is deze bedrijvigheid van grote waarde voor de stad en bepaalt ze het ondernemende karakter van het gebied. Ook de kantoren dichtbij de Regulusweg zijn minder geschikt voor woonfuncties. Dit in verband met de milieuhinder van het spoor en de A12. Kansen voor wonen liggen bijvoorbeeld op de (groene) grens met Voorburg langs 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 de Verlengde Melkwegstraat is de Binckhorsthaven goed bereikbaar geworden. Het is de centrale toegangshek, voor fietsers, automobilisten en voetgangers. Ook ruimtelijk gezien is deze straat een waardevolle aanvulling.

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 bovendien betere, verbindingen, onder andere via een brug vanaf het “schiereiland” over de haven naar de Binckhorstlaan.

De kades rondom het water 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. Het verbinden 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 Meer informatie

In bijlagen **xxx tot en met xxx** is op factsheets specifiek in beeld gebracht wat de ambities van de gemeente per thema (bijvoorbeeld geluid, wonen en beeldkwaliteit) voor de Binckhorst zijn en welke randvoorwaarden de gemeente daarom mee wil geven aan initiatiefnemers. Deze zogeheten sectorale ambities zijn vergeleken met de gebiedsvisie (Confrontatie A, beschreven op de factsheets) en met elkaar vergeleken (zie bijlage **xxx**, confrontatie C) en indien nodig aangepast om tot de hiervoor beschreven integrale visie te komen.

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. In dit hoofdstuk leest u daar meer over.

Naast een algemene beschrijving wordt per pijler de huidige situatie en referentiesituatie beschreven. Waar nodig wordt hier onderscheid gemaakt in de vijf deelgebieden. Alle relevante milieu- en ruimtelijke thema's komen hierbij aan de orde. Wilt u een gedetailleerd overzicht van de situatie per thema dan kunt u **hier** kijken.

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.

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 wordt er op het moment (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 zal de verbetering van de infrastructuur een nog grotere impuls krijgen.

PM PLAATJES HISTORIE

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 Fokkermanterminal, 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. **PM** 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. Al deze groenstructuren worden op dit moment nog zeer beperkt benut. De kasteeltuin en begraafplaats zijn zelfs grotendeels onzichtbaar.

3.2 Beschrijving per pijler

PM MER-stuk: 'impressie van de huidige situatie & referentiesituatie' Daarbij ook een score geven voor de kwaliteit van het betreffende thema: Driepuntsschaal: relateren aan opgaven + mogelijke knelpunten.

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 treinhalt (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. 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, voorname worden. De nieuwe generatie (creatieve/ICT) ondernemers speelt hierbij een belangrijke rol. Er wordt immers nadrukkelijk ingezet op het versterken van creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid in de ontwikkeling van de Binckhorst. Zulke bedrijven drukken hun stempel op het gebied en geven kleur aan de identiteit ervan. De Caballero Fabriek (met naastgelegen De Besturing) en Bink36 zijn uitgegroeid tot markante 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.

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 gewild kluscomplex met een mix van woon- en werkruimte is de ontwikkeling van de Binckhorst als woongebied ingezet. Ook op andere locaties, zoals rond het Maanplein vindt transformatie naar een gemengd woonmilieu plaats.

Aanvulling nodig? SDU, Frank is een Binck, Maanplein, Van Klinger

3.2.4 Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid & vergroening

PM max 1 A4; wat gebeurt er nu?

Warmnet, ambitie buitenruimte Binckhorst, Agenda Groen,

3.3 Conclusie

PM AFSLUITING MET CONCLUSIES MET SCORES IN TABEL + AANDACHTSPUNTEN

Ambitie	Score huidige situatie	Aandachtspunten
Stadsentree met regionale oriëntatie	+	
Economische factor van betekenis voor de stad	0	
Uitnodigend karakteristiek woongebied	-	
Proeftuin voor duurzaamheid & vergroening	-	

3.4 Meer informatie

Op de bijlagen xxx tot en met xxx 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, zijn de ambities aangepast. Deze vergelijking is op de factsheets beschreven (confrontatie B).

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 4.1 eerst een beschrijving gegeven van de sturingsfilosofie: hoe denkt de gemeente dat deze ambities voor de Binckhorst gerealiseerd kunnen worden? Welke instrumenten zet de gemeente daarvoor in? In 4.2 wordt vervolgens ingegaan op de vertaling van visie naar het kader van de regels van het omgevingsplan. In dit

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 toekomstig initiatieven. Op deze (on)mogelijkheden wordt in 4.2 nader ingegaan.

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

In de volgende regels van het omgevingsplan komt de sturingsfilosofie tot uiting.

- *Functie “Transformatiegebied”;*
In het omgevingsplan is voor de deelgebieden de functie “Transformatiegebied” gebruikt. Binnen deze functie 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;*
PM
- *Salderingsmethodiek;*
Om extra flexibiliteit te bieden, is een salderingsbenadering opgenomen. Deze benadering 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 mogelijkheden geboden om kansrijke initiatieven mogelijk te maken, mits een extra bijdrage aan de totale gebiedskwaliteit wordt geleverd. In de regels van het omgevingsplan worden de randvoorwaarden van deze salderingsbenadering benoemd.
Verwijzing naar salderingsparagraaf
- *Monitoring;*
Hoewel getracht wordt om met de nieuwe benadering veel ruimte voor initiatieven vanuit de markt met een grote mate van flexibiliteit te bieden, is het onmogelijk om de toekomst te voorspellen voor een periode van 20 jaar. Een goede monitoring, inclusief bijsturingsmogelijkheden is daarom 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. [Verwijzing naar monitoringsparagraaf](#)

4.2 Input voor regels

In de basis zijn er drie elementen die input geven voor de regels van het omgevingsplan:

- de visie, inclusief de vier pijlers, zoals benoemd in paragraaf 2.2
- de spelregels, zoals benoemd in paragraaf 2.3
- algemene regels, waarbij het gaat om randvoorwaarden die in de gehele gemeente gelden, zoals benoemd in paragraaf 4.2.3.

Deze elementen schakelen in elkaar als puzzelstukjes en zijn ook niet altijd los van elkaar te koppelen omdat de inhoud zowel in meerdere elementen terug kan komen. In de factsheets is per thema aangegeven welke regels volgen uit het beleid en of deze uitgewerkt worden in beleidsregels. Hiervan is sprake als dit visie-onderdelen betreft die in de toekomst aangepast moeten kunnen worden. In de volgende paragrafen zijn voorbeelden opgenomen hoe de vertaling van deze verschillende elementen 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 op basis van de visie

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 van dit omgevingseffectrapport, wordt voor de transformatie van dit gebied ingezet op vier pijlers. Nieuwe initiatieven dienen hieraan bij te dragen om zo de ambities voor de Binckhorst te realiseren. Ook in de regels van dit omgevingsplan komen deze vier pijlers terug.

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 “Stedenbouwkundige kwaliteit”, “Uitstraling en beeldkwaliteit”, “Horeca”, “Woonkwaliteit”, “Woonschepen” en “Bestaande gevoelige functies”.

Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid & vergroening

- Regels over inrichting van (openbare) buitenruimte, ecologische waarden, Haagse CO₂- en GPR-eisen;
- Beleidsregels over “Waterhuishouding”, “Waterhuishouding en klimaatverandering” en “Landschappelijk raamwerk”.

4.2.2 Input op basis van de spelregels

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 van dit omgevingseffectrapport, wordt naast dat ingezet wordt op de vier pijler 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 “Stedenbouwkundige kwaliteit”, “Uitstraling en beeldkwaliteit”

4.2.3 Input op basis van de algemene regels

Naast de input van de visie en de spelregels heeft de gemeente ook eigen regels, die voortvloeien uit beleid voor diverse thema's. 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.

5 Botsproeven

- 5.1 Opzet
- 5.2 Resultaten

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. 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 waar een initiatief in principe aan moet voldoen. Echter op deze planregels is onder bepaalde voorwaarden in het kader van de saldering een uitzondering op mogelijk (mits voldaan wordt aan de grenswaarde). Hier zit dan ook de bandbreedte voor extra ruimte om een initiatief mogelijk te maken. 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.

Voor de methodiek van saldering is het nodig te bepalen op welke onderdelen 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 dit vervolgens precies werkt en wat met wat te salderen is. Op die manier ontstaat een juiste balans tussen flexibiliteit en een helder systeem waarbij duidelijk is waar men aan toe is.

In paragraaf 6.2 volgt een toelichting op de belangrijkste thema's voor saldering. Dat noemen we parameters. In paragraaf 6.3 deel twee volgt daarna 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. In paragraaf 6.4 beschrijven we de procedure van de saldobenadering. Hoe werkt het en onder welke voorwaarden? En welke spelregels we daarbij hanteren 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 haast onmogelijk, om de verbanden tussen alle verschillende planregels te bepalen en te benoemen. Om de methodiek te stroomlijnen is daarom vanuit de vier overkoepelende pijlers uit het omgevingsplan gezocht naar de relevante parameters voor saldering. Hier is het volgende uit voor gekomen:

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

Bereikbaarheid: met bereikbaarheid wordt in het algemeen bedoeld: het gemak waarmee zoveel mogelijk mensen een bepaalde plek kunnen bereiken. In het omgevingsplan wordt hieronder verstaan de moeite in tijd

en kosten die een gebruiker nodig heeft om een bepaalde bestemming te bereiken. Het gaat daarbij om alles wat van invloed is op de bereikbaarheid: het wegnen, de belasting van dat wegnen, het aanbod aan verplaatsingsmogelijkheden (auto, fiets, OV, etc.), en het aanbod en de wijze van parkeren en laden en lossen.

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, 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 voedingsbodem 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 hierin te kunnen mee veranderen, wordt flexibiliteit als een belangrijke parameter beschouwd. De wens tot diversiteit en multifunctionaliteit (ook van de buitenruimte) wordt gekoppeld aan de parameter flexibiliteit.

Dichtheid: met de transformatie van de Binckhorst tot hoogstedelijk milieu, is ook de ambitie en noodzaak voor meer dichtheid 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 in functie van 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 (geur, geluid, lucht, etc.), 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 aangekoppeld. Hierin onderscheiden we drie niveaus:

Grenswaarde (G): het wettelijk minimum en / of het gemeentelijk vereist minimum

De grenswaarde is het minimum waar ieder initiatief altijd, zonder uitzondering, aan moet voldoen. Dit kan de wet zijn, maar ook gemeentelijk beleid dat dusdanig van belang is dat hier niet van afgeweken kan worden. De grenswaarden zijn daarmee alle planregels waarop geen uitzondering mogelijk is.

Basiswaarde (B): het gemeentelijk basisniveau

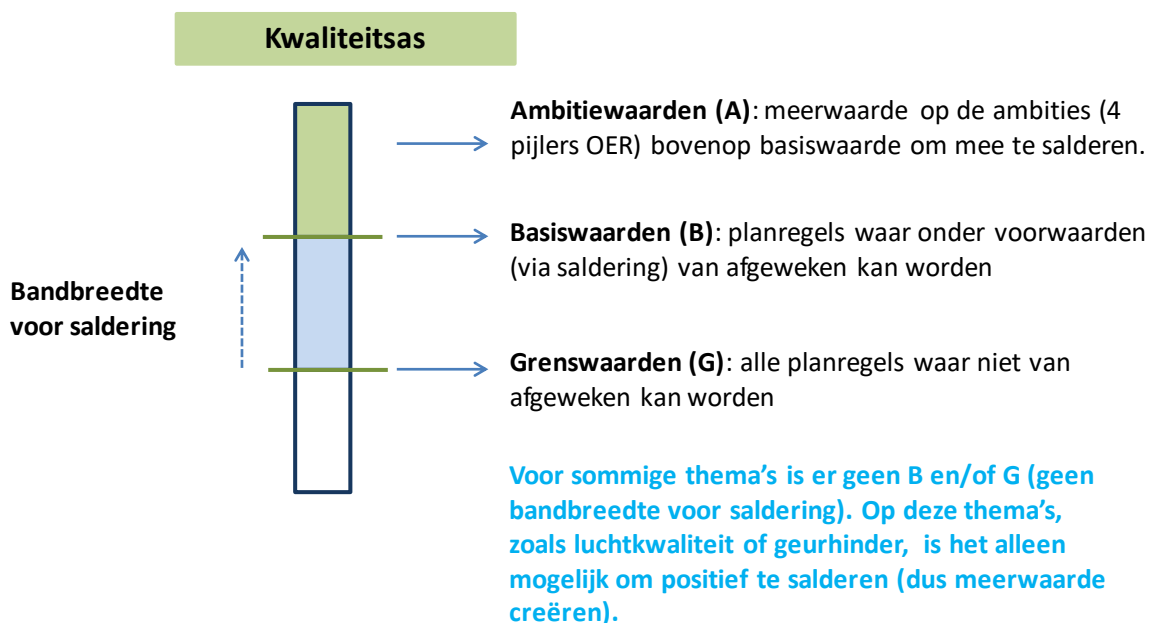
Een deel van de planregels bestaat uit zogenaamd ‘zachte’ kaders die door gemeentelijk beleid zijn bepaald. Dit zijn planregels die invulling geven aan de gemeentelijke ambities waar een initiatief in principe aan moet voldoen. Echter op deze planregels is onder bepaalde voorwaarden in het kader van de saldering een

uitzondering op mogelijk (mits voldaan wordt aan de grenswaarde). Hier zit dan ook de bandbreedte voor extra ruimte om een initiatief mogelijk te maken.

Ambitiewaarde (A): de bovenwaarde die bijdraagt aan de ambities voor de Binckhorst.

Indien een initiatief iets extra's doet, ofwel meerwaarde creëert bovenop de basiswaarde, en daarmee bijdraagt aan de doelstellingen (de vier pijlers) voor de ontwikkeling van de Binckhorst dan wordt de ambitiewaarde gehaald. Het behalen van één of meerdere ambitiewaarden is een voorwaarde om te kunnen salderen indien afgeweken wordt van een basiswaarde. De gemeentelijke ambities zijn op initiatiefniveau vertaald in de planregels. In het kader van de saldering gaat het bij de 'ambitiewaarde' daarom om het creëren van **extra** meerwaarde die de totale gebiedskwaliteit vergroot.

Deze waarden kunnen in een kwaliteitsas worden weergegeven.



Voorbeelden => Bijlage

Belangrijk om te melden is dat niet alle thema's een grens-, en/of basiswaarde hebben. Voor sommige thema's bestaan er geen wettelijke verplichtingen (CO2 reductie bijvoorbeeld) en voor andere thema's is geoordeeld dat zij in negatieve zin niet saldeerbaar zijn met andere thema's. Voorbeeld hiervan zijn luchtkwaliteit, geurhinder, waterkwaliteit en externe veiligheid. Een 'onvoldoende' op deze thema's kan niet elders gecompenseerd worden. De aard en het belang van deze thema's voor een veilige en gezonde leefomgeving bieden geen ruimte voor saldering. Wel zijn dit onderwerpen waarop een 'plus' te behalen is. Deze thema's maken daarom wel onderdeel uit van de ambitiewaarden. Tot slot bieden de beleidskaders rond deze thema's meestal al een bepaalde mate van flexibiliteit die voor ontwikkelingen ingezet kan worden. Deze flexibiliteit is echter onderdeel van het gemeentelijk beleid en valt daarom buiten deze salderingsmethodiek.

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, 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 50m2 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 wordt van welke regels kan worden afgeweken in het kader van de saldering (de basiswaarde).
- Per te salderen regel wordt aangegeven welke kwaliteit in ieder geval moet worden behaald (de grenswaarde).
- Per deelgebied wordt aangegeven binnen welke pijlers, en binnen welke parameters, meerwaarde 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.

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 binnenklimaat (hogere GPR-score).

Financiële compensatie

Niet altijd zal saldering binnen de eigen parameter mogelijk zijn of het gewenste resultaat hebben, namelijk een toename van de totale gebiedskwaliteit. In dergelijke gevallen kan er sprake zijn van een financiële compensatie, die de gemeente in staat stelt alsnog meerwaarde te creëren door met het geld bepaalde ambities te realiseren. Een concreet voorbeeld is het bijdragen aan een groenfonds waarmee de gemeente de groenblauwe structuur in het openbaar gebied versterkt (conform de ambities in het HOR). Het voordeel is dat op deze manier de bijdrage van meerdere initiatieven ingezet kan worden voor maatregelen waarvan het niet

reëel is deze te vragen vanuit één plan (vanwege de kosten bijvoorbeeld). Denk daarbij aan het aanleggen van een park.

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, etc.).

Deelgebieden

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

Trekvlizetzone

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'.

Gasfabriekterrein e.o., Spoorboogzone

In deze deelgebieden blijft het primaat (voorlopig) liggen op de economische functies (onder voorwaarden is woningbouw wel denkbaar). Saldering kan hier op de pijlers 'economische factor van betekenis' en 'vergroening en duurzaamheid'.

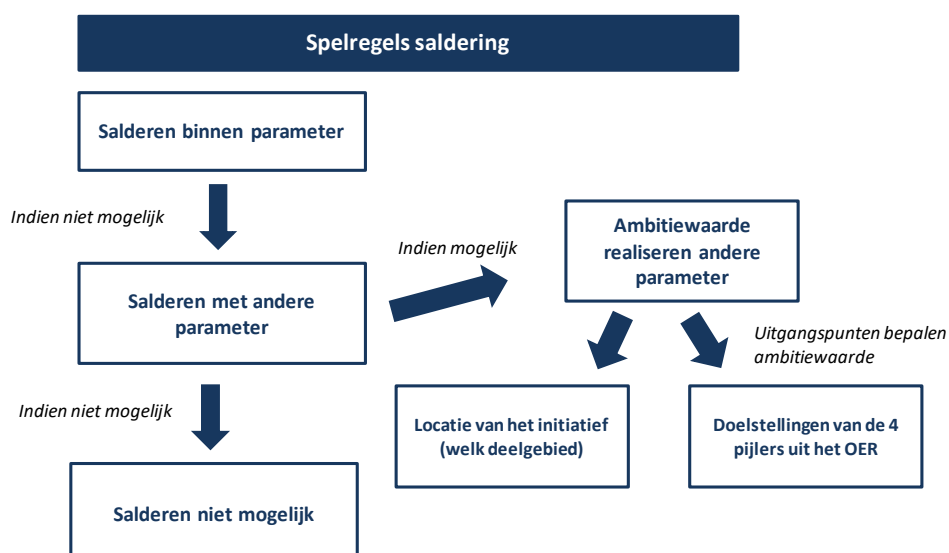
Binckhorst Haven en Maanplein en Begraafplaatszone

In deze deelgebieden ligt het primaat voor het grootste deel op de economische functies. Echter, in beide deelgebieden ligt een zone waar kansen liggen voor woningbouw. In het deelgebied Binckhorst Haven en Maanplein geldt dit voor de zone bij de Maanweg en voor de Begraafplaatszone voor de zone bij de Wegastraat. Zie voor de precieze zonering de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteit' die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan. Saldering kan in deze deelgebieden daarom op de pijlers 'economische factor van betekenis', 'aantrekkelijk woongebied' (zone langs Maanweg en Wegastraat) en 'vergroening en duurzaamheid'.

Zone rond de Rotterdamsebaan (Stadsentree 'Binckhorst Avenue')

In deze zone 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'.

Hieronder zijn de spelregels voor saldering schematisch samengevat.



Stappenplan

Voor het interactieve proces rond saldering is een stappenplan gemaakt. Dit stappenplan is opgenomen in de beleidsregel “Salderen” of in de bijlage van de toelichting.

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:
 - of saldering is binnen parameter mogelijk

of saldering met een andere parameter is mogelijk waarbij de in de regels opgenomen mogelijkheden bepalend zijn.

7 Monitoring

7.1 Opzet

7.2 Wijze van verwerking in de regels

8 Toelichting op de regels

Intermezzo – Hoe is dit Omgevingsplan tot stand gekomen?

De transformatie van de Binckhorst is reeds bezig. Om dit 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.

Omdat een globaal beeld van de gewenste transformatie is opgesteld zijn deze (spel)regels 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 dit intermezzo leest u daar meer over.

PM DYNAMISCH SCHEMA (BV ANIMATIE MET GESPROKEN TEKST)

Fase 1 – De basisingrediënten op orde

De basis voor elk plan is inzicht in hoe de situatie nu is en wat het plan globaal beoogd. Drie vragen staan dan ook centraal in deze fase.

Waar willen we heen met het gebied?

- De visie op de Binckhorst (hoofdstuk drie)

Wat is het vertrekpunt?

- De huidige staat van het gebied (hoofdstuk vier)

Welke kaders zijn er?

- Het wettelijk kader en (gemeentelijk) beleid (**bijlage X**)

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 hoe de 'basisingrediënten' 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 basisingrediënten geen aandachtspunten of knelpunten zijn centraal. Dit noemen we 'confrontaties'. Hiervan zijn er drie uitgevoerd:

1) 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.

2) De onderlinge samenhang van de beleidskaders

Veel sectorale thema's hebben beleid dat van toepassing 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.

3) 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 Drie Havens 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 de drie confrontaties zijn **hier** samengevat weergegeven.

Fase 3 en 4 - Komen tot een rode draad per gebied

Op basis van de drie basisingrediënten: 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 extra bedrijvigheid gerealiseerd wordt. Meer informatie over de uitgevoerde botsproeven en uitkomsten hiervan vindt u [hier](#).

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

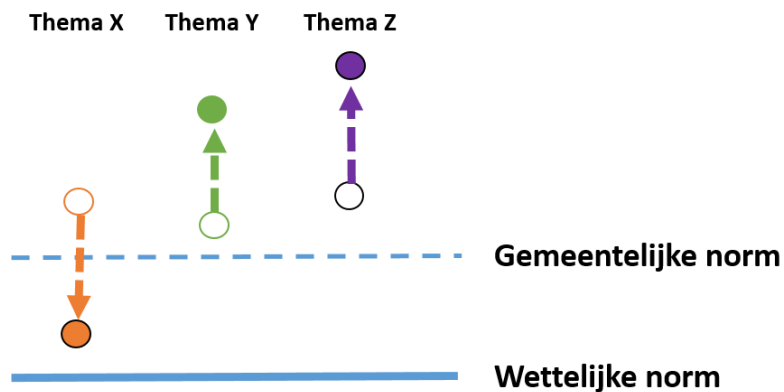
Omdat de transformatie van de Binckhorst tot een volwaardige en diverse stadswijk die werkt 'organisch' verloopt, is een flexibel plan noodzakelijk. Immers op voorhand zijn de plannen van bewoners, ondernemers en investeerders nog niet bekend.

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.

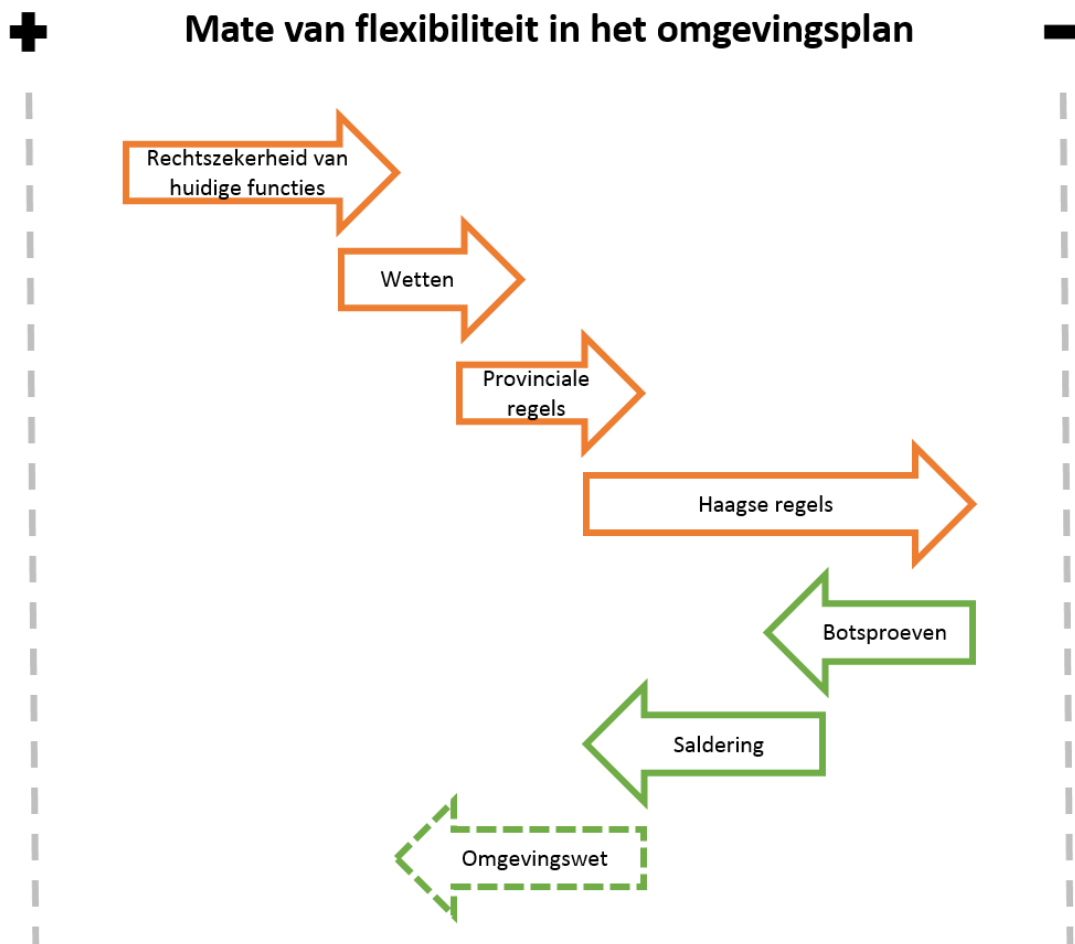
Ook de gemeente heeft eigen regels, die voortvloeien uit beleid voor diverse thema's. Te denken valt bijvoorbeeld aan het parkeerbeleid, waarin onder andere parkeernormen zijn vastgelegd, het bezonnings- en windhinderbeleid dat eisen kan stellen aan de vormgeving van bebouwing en het horecabeleid, waarin 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. 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.



Experimenteerbepaling

PM

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 xxx** vindt u de toelichting op deze regels.

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 bijsturingsmogelijkheden, 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 die voor ogen is 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**.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Doelstelling

- a. Het omgevingsplan is met het oog op duurzame ontwikkeling 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.
- 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

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.

Artikel 3 Beleidsregels en GIS-systeem

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning is de uitleg van de onderstreepte bepalingen opgenomen in de artikel 4 tot en met 8 afhankelijk van de bij het omgevingsplan behorende beleidsregels, zoals opgenomen in “Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst”.
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning is de uitleg van de vetgedrukte bepalingen opgenomen in de artikel 4 tot en met 8 afhankelijk van het bij het omgevingsplan behorende GIS-systeem, zoals opgenomen in “GIS-systeem omgevingsplan Binckhorst”.

Hoofdstuk 2 Planregels

Artikel 4 Transformatiegebied: "Spoorboogzone", "Begraafplaatszone", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Trekvlitzone" en "Gasfabriekterrein"

4.1 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. groen en water;
 - n. ondergrondse infrastructuur;
 - o. watergerelateerde activiteiten;
 - p. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven;
- en de daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen en het slopen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2

4.2 Randvoorwaarden

4.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. **de geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid bedraagt maximaal 55 dB(A);**
- b. de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de exploitatie van bedrijven in het plangebied bedraagt maximaal 55 dB op de grens van het deelgebied Trekvlitzone, tenzij in de regels anders is bepaald;
- c. de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 55 dB in deelgebied Trekvlitzone, met uitzondering van de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg, tenzij in de regels anders is bepaald;
- d. de gecumuleerde geluidbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 68 dB;
- e. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- f. in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein wordt in acht genomen dat geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen plaats mag vinden
- g. er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien, waarbij het Haags parkeerbeleid in acht wordt genomen;
- h. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'XXX' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding' rekening houden met effectafstanden van LPG-station;
- i. rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig worden geschaad;
- j. rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad;
- k. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- l. er wordt rekening gehouden met trillinghinder, lichthinder en/of geurhinder en deze zijn niet onevenredig;
- m. rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid en deze niet onevenredig wordt aangetast;
- n. **rekening wordt gehouden met de ecologische waarden en deze niet onevenredig worden**

aangetast;

- o. het landschappelijk raamwerk wordt betrokken;
- p. rekening wordt gehouden met de belangen van de begraafplaats;
- q. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;

4.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. stedenbouwkundige structuur van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt ten minste 8 meter en niet meer dan 70 meter. 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. De maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel " Stedenbouwkundige kwaliteit" is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen.
2. de minimale verdiepingshoogte van de plint voor nieuwe bebouwing bedraagt ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" 8 meter;
3. aan de Binckhorst Avenue dient nieuwe bebouwing in de rooilijn te worden gebouwd;
4. langs de Trekvlief wordt binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe bebouwing gebouwd;
5. nieuwe bebouwing heeft een floor space index (FSI) van 1,5;
6. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
7. met de volgende bepalingen invulling wordt gegeven aan functiemenging:

Voor de delen van het plangebied met de aanduiding 'primaat wonen':

1. Wonen is toegestaan op de begane grond en de daarboven gelegen verdiepingen (met uitzondering van de bebouwing langs de Binckhorstlaan waarin op de begane grond economische functies zijn voorzien)
2. Daar waar een plintregeling is opgenomen, is sprake van een hoge begane grondlaag waardoor economische functies zich gemakkelijk kunnen vestigen en flexibiliteit tussen verschillende functies mogelijk is
3. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de "nieuwe regels" (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')

Primaat werken:

1. Bestaande footprint van bedrijven (in m2 bvo?) moet voor economische functies behouden blijven op de begane grond en (indien nodig) 1e verdieping
 2. Vanaf 1e verdieping en hoger mag worden gewoond, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies (bijv. dmv bouwkundig scheiden)
 3. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de "nieuwe regels" (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')
- b. de lengte van een wijk van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wijk, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 - c. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij de normen in het Haags bezonningsbeleid in acht worden genomen.
 - d. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij de normen in het Haags windhinderbeleid in acht worden genomen
 - e. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
 - f. de Haagse CO2 eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen;
 - g. rekening wordt gehouden met uitstraling en beeldkwaliteit;
 - h. **rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
 - i. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
 - j. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'openbaar vervoerstrace' dient ruimte beschikbaar te blijven voor een eventuele toekomstige herinrichting in verband met de aanleg van een openbaar voervoerstrace.

4.2.3 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 belemmeringstrook van een planologisch relevante leiding;**

d. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast;

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de eisen van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;

4.2.5 Activiteit wonen

- a. het totaal aantal woningen in het plangebied bedraagt maximaal 5000;
- b. voor woningen die voor 1 januari 2021 worden gebouwd, geldt dat de energieprestatiecoëfficiënt 0,2 bedraagt;
- c. Categorie 3: planologisch toegestaan en fysiek aanwezig: 56 meter voor geluid, xxx meter voor geur en gevaar. Bij nieuwbouw van woningen in deelgebied Spoorboogzone moet hier rekening mee worden gehouden;
- d. Categorie 2 (rest van Spoorboogzone): 17 meter voor geluid, 30 meter geur en gevaar. Bij nieuwbouw van woningen in deelgebied Spoorboogzone moet hier rekening mee worden gehouden;
- e. bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse;
- f. bij de realisatie van woningen dient te worden voldaan aan de Richtlijn "Aanpasbaar Bouwen";
- g. bij overschrijding van het maximum aantal woningen wordt de ladder van duurzame verstedelijking of eventuele opvolger daarvan in acht genomen;

4.2.6 Activiteit exploiteren van een bedrijf

- a. het exploiteren van een bestaand bedrijf, zoals opgenomen in bijlage XXX is toegestaan.
- b. Het exploiteren van een nieuw bedrijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

Trekvlitzone:

- c. **de maximale richtafstand voor geluid van 17 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald**
- d. **de maximale richtafstand voor geur en gevaar van 30 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;**
- e. bedrijven die voorkomen in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan, tenzij elders in de regels anders is bepaald;

Spoorboogzone

- f. **de maximale richtafstand voor geluid van 56 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;**
- g. de maximale richtafstand voor geur en gevaar van xx meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;

Begraafplaatszone

- h. **de maximale richtafstand voor geluid van 56 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;**
- i. de maximale richtafstand voor geur en gevaar van xx meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;

Gasfabriekterrein

- j. **de maximale richtafstand voor geluid van 56 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald**
- k. de maximale richtafstand voor geur en gevaar van xx meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;

Binckhorsthaven en maanplein

I. Ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein:

1. de maximale richtafstand voor geluid van 112 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald
2. de maximale richtafstand voor geur en gevaar van xx meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;
3. wijziging en/of opheffen van het gezoneerde industrieterrein is mogelijk indien:
 - a. een geluidzoneringsplichtige inrichting verhuist of ophoudt te bestaan en er geen sprake is van nieuwvestiging;
 - b. geen geluidzoneringsplichtige inrichting is gevestigd binnen het gezoneerde industrieterrein;
 - c. de wijziging niet leidt tot onevenredige benadeling van de overige binnen de zone gevestigde inrichtingen;

m. Overig deel van het deelgebied:

1. de maximale richtafstand voor geluid van 56 meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald
2. de maximale richtafstand voor geur en gevaar van xx meter wordt in acht genomen, tenzij elders in de regels anders is bepaald;

4.2.7 Activiteit exploiteren van een detailhandelsvestiging

- a. het exploiteren van een bestaande detailhandelsvestiging is toegestaan , te weten:
 1. Sanidump, PM Adres, (detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 2. De Profs XXL, Maanweg 64-68, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 3. XXX, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 4. Matras Direct.nl, Binckhorstlaan 168 (detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, 368 m2 wvo)
 5. Keuken Kampioen, Maanweg 22, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 6. Brugman Keukens en Badkamers, Binckhorstlaan 113, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 7. Bulthaupt, Binckhorstlaan 305, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 8. Het Koene Huis, PM Adres, (detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 9. Top Vloeren, Binckhorstlaan XXX, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 10. CarpetRight, Binckhorstlaan XXX, detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, XXX m2 wvo)
 11. XXX, (detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche, 1.370 m2 wvo)
 12. Rob Houweling Stijlschouwen, Maanweg 58 (detailhandel in volumineuze goederen, 381 m2 wvo)
 13. CarTronic, Maanweg 58C (detailhandel in volumineuze goederen, 120 m2 wvo)
 14. De Beeldhouwwinkel, Maanweg 68 (detailhandel in volumineuze goederen, xxx m2 wvo)
 15. Sickboards, Maanweg 24 (detailhandel, 35 m2 wvo)
 16. Kringloop Randstad, Binckhorstlaan 151 (kringloopwinkel, XXX m2 wvo)
 17. De Haagse Bazaar, Melkwegstraat 12 (kringloopwinkel, XXX m2 wvo)
- b. De onder a bestaande detailhandelsvestigingen kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft.
- c. Het exploiteren van een nieuwe detailhandelsvestiging is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van het exploiteren van detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche bedraagt binnen het plangebied maximaal xx m2 bvo;
 2. het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van het exploiteren van detailhandel bedraagt binnen het plangebied maximaal 2.000 m2 bvo, met dien verstande dat:
 1. het brutovloeroppervlak per vestiging mag niet meer bedragen dan 200 m² bvo;
 2. voor elke 5 woningen binnen het plangebied 2 m2 detailhandel is toegestaan;
 3. bij nieuwvestiging van perifere detailhandel in (consumenten)vuurwerk, waaronder ook opslag wordt verstaan, wordt rekening gehouden met de beleidsregel vuurwerk;

4. maximaal één bouwmarkt met een winkelvloeroppervlak van 2.584 m² vvo)

4.2.8 *Activiteit houden van kantoor*

- a. het houden van een bestaand kantoor is toegestaan , te weten:
 1. PM (XXX m² vvo)
- b. Deze bestaande kantoren kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt.
- c. Het houden van een nieuw kantoor is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het totale brutovloeroppervlak binnen het plangebied ten behoeve van het houden van bestaande en nieuwe kantoren van xxx m² vvo niet wordt overschreden;
 2. het brutovloeroppervlak ten behoeve van het houden van kantoor per vestiging niet meer bedraagt dan 500 m² vvo;

4.2.9 *Activiteit verrichten van maatschappelijke diensten*

- a. het verrichten van bestaande maatschappelijke diensten is toegestaan , te weten:
 1. PM (XXX m² vvo)
- a. Deze bestaande activiteiten gericht op maatschappelijke diensten kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen:
 1. zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt;
 2. 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 vestigen
- 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 vestigen;
 2. functies die onevenredige maatschappelijke overlast kunnen veroorzaken en daarmee een veilige en gezonde leefomgeving in de weg staan, niet zijn toegestaan.

4.2.10 *Activiteit gericht op cultuur en ontspanning en recreatie*

- a. het verrichten van bestaande activiteiten gericht op cultuur en ontspanning en recreatie is toegestaan , te weten:
 1. PM
- b. Deze bestaande activiteiten gericht op cultuur en ontspanning en recreatie kunnen zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft.
- c. Het verrichten van nieuwe activiteiten gericht op cultuur en ontspanning en recreatie is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe skate- en skeelercentra bedraagt maximaal xx m² vvo
 2. het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe lasergame en/of paintballcentra bedraagt maximaal xx m²
 3. rekening gehouden wordt met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haags Leisurebeleid;
 4. bij overschrijding van de het maximale brutovloeroppervlak, zoals benoemd onder 1 en 2 de ladder voor duurzame verstedelijking of eventuele opvolger daarvan in acht genomen wordt

4.2.11 *Activiteit exploiteren van een horeca-inrichting*

- a. het exploiteren van een bestaande horeca-inrichting is toegestaan , te weten:
 1. Mama Kelly, Saturnusstraat 100 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 2. Kompaan Beer Bar, Saturnusstraat 55 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 3. De Trekvljet, Trekvljetplein 30 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 4. Marc's snackbar, PM Adres (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 5. Mc Donald's, Binckhorstlaan 121 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 6. De Maan, Maanweg 23 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 7. De Lunchboxx, Binckhorstlaan 143 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 8. Subway, Maanweg 278 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
 9. Espresso bar, Regulussweg 5 (horecacategorie XXX, XXX m² vvo)
- b. Het exploiteren van een nieuwe horeca-inrichting is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van het exploiteren van nieuwe horeca-inrichtingen maximaal xx m² vvo bedraagt;

2. bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen rekening wordt gehouden met de horecastructuur Binckhorst

4.2.12 Activiteit exploiteren van een hotel

- a. Het exploiteren van een bestaand hotel is toegestaan , te weten:
1. The Hague Teleport Hotel, Binckhorstlaan 131 (58 kamers);
- b. Dit bestaande hotel kan zich binnen de grenzen van het plangebied handhaven, vernieuwen of verplaatsen, zolang het totaal aangegeven kamers niet overschreden wordt.

4.2.13 Bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten

- a. het verrichten van activiteiten in de volgende bestaande bedrijfsverzamelgebouwen is toegestaan, te weten:
1. Binck 36 (4.300 m² bvo)
 2. MOOOF (PM)
 3. Saturnusstraat 60 (10.000 m² bvo)
- b. In uitzondering op gestelde in de begripsbepaling (definitie bedrijfsverzamelgebouw) zijn de volgende activiteiten eveneens toegestaan:

Binck36:

1. PM

Saturnusstraat 60

2. PM

- c. Het oprichten van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw met de daarbij behorende activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat:
1. ten minste 75% van het totale brutovloeroppervlak 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 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 m² per vestiging;
 4. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m²,
 5. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit ondergeschikte horeca mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m².

4.2.14 Activiteiten in mixed concepts;

Het oprichten van een nieuw mixed concept met de daarbij behorende activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het brutovloeroppervlak ten behoeve van geen enkele activiteit mag meer bedragen dan 50% van het totaal brutovloeroppervlak;
- b. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit detailhandel mag per concept niet meer bedragen dan 200 m² bvo;
- c. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per concept niet meer bedragen dan 500 m² bvo;
- d. verwijzing naar andere activiteiten

4.2.15 Het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie

- a. Het verrichten van bestaande activiteiten in de creatieve industrie is toegestaan , te weten:
- PM

Artikel 5 Railverkeer

5.1 Toegelaten activiteiten en functies

Ter plaatse van de functie railverkeer zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. activiteiten die verband houden met railverkeer, verkeer en verblijven;
 - 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 5.2

5.2 Randvoorwaarden

5.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 68 dB;
- b. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'XXX' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding' rekening houden met effectafstanden van LPG-station;
- d. rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig worden geschaad;
- e. rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad;
- f. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- g. er wordt rekening gehouden met trillinghinder en lichthinder en deze zijn niet onevenredig;
- h. rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid en deze niet onevenredig wordt aangetast;
- i. **rekening wordt gehouden met de ecologische waarden en deze niet onevenredig worden aangetast;**
- j. het landschappelijk raamwerk wordt betrokken;
- k. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;

5.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. stedenbouwkundige structuur van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt ten minste 8 meter en niet meer dan 70 meter. 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. De maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel " Stedenbouwkundige kwaliteit" is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen.
 - 2. de minimale verdiepingshoogte van de plint voor nieuwe bebouwing bedraagt ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" 8 meter;
 - 3. aan de Binckhorst Avenue dient nieuwe bebouwing in de rooilijn te worden gebouwd;
 - 4. langs de Trekvljet wordt binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe bebouwing gebouwd;
 - 5. nieuwe bebouwing heeft een floor space index (FSI) van 1,5;
 - 6. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
 - 7. met de volgende bepalingen invulling wordt gegeven aan functiemenging:
Voor de delen van het plangebied met de aanduiding 'primaat wonen':
 - 1. Wonen is toegestaan op de begane grond en de daarboven gelegen verdiepingen (met uitzondering van de bebouwing langs de Binckhorstlaan waarin op de begane grond economische functies zijn voorzien)
 - 2. Daar waar een plintregeling is opgenomen, is sprake van een hoge begane grondlaag waardoor economische functies zich gemakkelijk kunnen vestigen en flexibiliteit tussen verschillende functies mogelijk is
 - 3. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de "nieuwe

regels" (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')

Primaat werken:

4. Bestaande footprint van bedrijven (in m2 bvo?) moet voor economische functies behouden blijven op de begane grond en (indien nodig) 1e verdieping
 5. Vanaf 1e verdieping en hoger mag worden gewoond, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies (bijv. dmv bouwkundig scheiden)
 6. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de "nieuwe regels" (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')
- b. de lengte van een wiek van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 - c. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij de normen in het Haags bezonningsbeleid in acht worden genomen.
 - d. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij de normen in het Haags windhinderbeleid in acht worden genomen
 - e. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
 - f. de Haagse CO2 eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, tenzij.... strenger dan bouwbesluit;
 - g. rekening wordt gehouden met uitstraling en beeldkwaliteit;
 - h. rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
 - i. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
 - j. gebiedsaanduiding hov

5.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van slopen

- a. regeling in wabo leidend (dus meer dan 10 m3 afval en/of asbest = melden, beschermd monument = vergunning)

5.2.4 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 belemmeringenstrook van een planologisch relevante leiding;**
- d. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast;**

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de eisen van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toegelaten activiteiten en functies

Ter plaatse van de functie railverkeer zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, waaronder ook tunnels en openbaar vervoer zoals een hov-verbinding worden verstaan;
 - b. groen;
 - c. water,
- en de daarbij behorende activiteiten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.

6.2 Randvoorwaarden

6.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 68 dB;
- b. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'XXX' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding rekening houden met effectafstanden van LPG-station
- d. rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig worden geschaad;
- e. rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad;
- f. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- g. er wordt rekening gehouden met trillinghinder en lichthinder en deze zijn niet onevenredig;
- h. rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid en deze niet onevenredig wordt aangetast;
- i. **rekening wordt gehouden met de ecologische waarden en deze niet onevenredig worden aangetast;**
- j. het landschappelijk raamwerk wordt betrokken;
- k. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;

6.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. stedenbouwkundige structuur van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen met dien verstande dat:
 - 5. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt ten minste 8 meter en niet meer dan 70 meter. 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. De maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel " Stedenbouwkundige kwaliteit" is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen.
 - 6. de minimale verdiepingshoogte van de plint voor nieuwe bebouwing bedraagt ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" 8 meter;
 - 7. aan de Binckhorst Avenue dient nieuwe bebouwing in de rooilijn te worden gebouwd;
 - 8. langs de Trekvljet wordt binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe bebouwing gebouwd;
 - 9. nieuwe bebouwing heeft een floor space index (FSI) van 1,5;
 - 10. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
 - 11. met de volgende bepalingen invulling wordt gegeven aan functiemenging:
Voor de delen van het plangebied met de aanduiding 'primaat wonen':
 - 1. Wonen is toegestaan op de begane grond en de daarboven gelegen verdiepingen (met uitzondering van de bebouwing langs de Binckhorstlaan waarin op de begane grond economische functies zijn voorzien)
 - 2. Daar waar een plintregeling is opgenomen, is sprake van een hoge begane grondlaag waardoor economische functies zich gemakkelijk kunnen vestigen en flexibiliteit tussen verschillende functies mogelijk is
 - 3. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de "nieuwe

regels" (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')

Primaat werken:

7. Bestaande footprint van bedrijven (in m2 bvo?) moet voor economische functies behouden blijven op de begane grond en (indien nodig) 1e verdieping
 8. Vanaf 1e verdieping en hoger mag worden gewoond, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies (bijv. dmv bouwkundig scheiden)
 9. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de "nieuwe regels" (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')
- b. de lengte van een wiek van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 - c. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij de normen in het Haags bezonningsbeleid in acht worden genomen.
 - d. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij de normen in het Haags windhinderbeleid in acht worden genomen
 - e. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
 - f. de Haagse CO2 eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen;
 - g. rekening wordt gehouden met uitstraling en beeldkwaliteit;
 - h. **rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
 - i. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
 - j. gebiedsaanduiding hov

6.2.3 *Algemene randvoorwaarden indien sprake is van slopen*

- a. regeling in wabo leidend (dus meer dan 10 m3 afval en/of asbest = melden, beschermd monument = vergunning)

6.2.4 *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 belemmeringstrook van een planologisch relevante leiding;**
- d. **er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast;**

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

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de eisen van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;

Artikel 7 Water

7.1 Toegelaten activiteiten en functies

Ter plaatse van de functie railverkeer zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, recreatie en sport;
 - b. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven;
 - c. wonen;
 - d. groen;
 - e. water,
- en de daarbij behorende activiteiten, zoals 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 gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 68 dB;
- b. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'XXX' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding' rekening houden met effectafstanden van LPG-station
- d. rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig worden geschaad;
- e. rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad;
- f. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- g. er wordt rekening gehouden met trillinghinder en lichthinder en deze zijn niet onevenredig;
- h. rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid en deze niet onevenredig wordt aangetast;
- i. **rekening wordt gehouden met de ecologische waarden en deze niet onevenredig worden aangetast;**
- j. het landschappelijk raamwerk wordt betrokken;
- k. het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd;

7.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. stedenbouwkundige structuur van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied" wordt in acht genomen met dien verstande dat:
 12. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt ten minste 8 meter en niet meer dan 70 meter. 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. De maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel " Stedenbouwkundige kwaliteit" is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen.
 13. de minimale verdiepingshoogte van de plint voor nieuwe bebouwing bedraagt ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" 8 meter;
 14. aan de Binckhorst Avenue dient nieuwe bebouwing in de rooilijn te worden gebouwd;
 15. langs de Trekvlief wordt binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe bebouwing gebouwd;
 16. nieuwe bebouwing heeft een floor space index (FSI) van 1,5;
 17. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
 18. met de volgende bepalingen invulling wordt gegeven aan functiemenging:
Voor de delen van het plangebied met de aanduiding 'primaat wonen':
 1. Wonen is toegestaan op de begane grond en de daarboven gelegen verdiepingen (met uitzondering van de bebouwing langs de Binckhorstlaan waarin op de begane grond economische functies zijn voorzien)
 2. Daar waar een plintregeling is opgenomen, is sprake van een hoge begane grondlaag

waardoor economische functies zich gemakkelijk kunnen vestigen en flexibiliteit tussen verschillende functies mogelijk is

3. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de “nieuwe regels” (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met ‘gevoelige bestemmingen’)

Primaat werken:

10. Bestaande footprint van bedrijven (in m2 bvo?) moet voor economische functies behouden blijven op de begane grond en (indien nodig) 1e verdieping
 11. Vanaf 1e verdieping en hoger mag worden gewoond, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies (bijv. dmv bouwkundig scheiden)
 12. Bestaande economische functies worden gerespecteerd, bij vertrek gelden de “nieuwe regels” (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met ‘gevoelige bestemmingen’)
- b. de lengte van een wiek van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 - c. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij de normen in het Haags bezonningsbeleid in acht worden genomen.
 - d. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij de normen in het Haags windhinderbeleid in acht worden genomen
 - e. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
 - f. de Haagse CO2 eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen:
 - g. rekening wordt gehouden met uitstraling en beeldkwaliteit;
 - h. **rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
 - i. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
 - j. gebiedsaanduiding hov

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 belemmeringstrook 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 en de eisen van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;

7.2.5 *Activiteit wonen*

- a. het wonen vindt plaats in woonschepen ~~en deze zijn toegestaan op grond van artikel 11~~

Artikel 8 Groen

8.1 Toegelaten activiteiten en functies

Ter plaatse van de functie railverkeer zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. groen(voorzieningen);
 - b. instandhouden ecologische verbindingszone
 - c. water,
- en de daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2.

8.2 Randvoorwaarden

8.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de gecumuleerde geluidsbelasting in deelgebieden Spoorboogzone, begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 68 dB;
- b. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'XXX' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding' rekening houden met effectafstanden van LPG-station
- d. rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig worden geschaad;
- e. rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad;
- f. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- g. er wordt rekening gehouden met lichthinder en deze is niet onevenredig;
- h. rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid en deze niet onevenredig wordt aangetast;
- i. **rekening wordt gehouden met de ecologische waarden en deze niet onevenredig worden aangetast;**
- j. het landschappelijk raamwerk wordt betrokken;

8.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. de lengte van een wiek van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- c. de Haagse CO2 eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, tenzij.... strenger dan bouwbesluit;
- d. rekening wordt gehouden met uitstraling en beeldkwaliteit;
- e. **rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden;**
- f. rekening wordt gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
- g. gebiedsaanduiding hov

8.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van slopen

- a. regeling in wabo leidend (dus meer dan 10 m3 afval en/of asbest = melden, beschermd monument = vergunning)

8.2.4 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 belemmeringenstrook van een planologisch relevante leiding;**
- d. **er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast;**

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

- c. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de eisen

- van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen;
- d. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ter invulling van de verplichting in het eerste lid.

Artikel 10 Verboden

- a. Het is verboden op een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen plaats buiten een inrichting in de openlucht en buiten de weg gelegen in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming op opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:
 - 1. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - 2. bromfietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
 - 3. kampeermiddelen indien plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel;
 - 4. mestopslag, gierkelder of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.
- b. Het is verboden op een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen plaats een bepaald voorwerp of bepaalde stof op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben;
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan bij de aanwijzing als bedoeld onder a en b nadere regels stellen;
- d. Het in het onder a tot en met c bepaalde geldt niet voor zover in het daarin geregeld onderwerp wordt voorzien door de Wet ruimtelijke ordening of de provinciale milieuverordening.
- e. 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:
 - 1. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een seksinrichting, een sekswinkel, een escortbedrijf, een paddoshop, een garagebedrijf of een belwinkel.

Artikel 11 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 9, maatwerkvoorschriften geven voor de activiteiten genoemd in artikelen 4 tot en met 8.

Hoofdstuk 4 Procedureregels

Artikel 13 Aanvang en/of veranderen van activiteit

- a. Het is verboden zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een activiteit als bedoeld in artikel 4 t/m 8 aan te vangen en/of te veranderen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend indien wordt voldaan aan de randvoorwaarden in de artikelen “xx”, het gestelde in artikel “Toedeling gebruiksruimte nieuwe initiatieven” en de geldende wet- en regelgeving;
- c. In uitzondering op het gestelde onder a is een omgevingsvergunning niet vereist, indien de activiteit betrekking heeft op één van de in artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht genoemde gevallen;
- d. In uitzondering op het gestelde onder b kan een omgevingsvergunning worden verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel “Saldering”.

Artikel 14 Toedeling gebruiksruimte nieuwe initiatieven

14.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders kennen gebruiksruimte toe bij het verlenen van een aanvraag om omgevingsvergunning;
- b. Vooruitlopend op de toekenning van gebruiksruimte als bedoeld onder a wordt 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 14.3;
- d. In het kader van gebruiksruimte nemen burgemeester en wethouders het volgende 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 aan.

14.2 Aanvraag omgevingsvergunning

- a. Met een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gebruiksruimte gereserveerd;
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning worden, om te bepalen of er voldoende gebruiksruimte resteert, de volgende regels in acht genomen:
 1. Het tijdstip van de aanvraag is bepalend voor de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief;
 2. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief wordt gereserveerde gebruiksruimte als bedoeld in artikel 14.3 in acht genomen;
 3. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief worden de beleidsregels omgevingsplan Binckhorst en het GIS-systeem zoals die luiden op het tijdstip van de aanvraag in acht genomen;
- c. Burgemeester en wethouders kennen de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende gereserveerde gebruiksruimte toe indien de omgevingsvergunning wordt verleend;
- 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) geen gebruiksruimte resteert, kunnen burgemeester & wethouders de aanvraag in overleg met indiener maximaal 1 jaar aanhouden;
- f. Indien niet binnen één jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, aangevangen wordt met de uitvoer van de omgevingsvergunning, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken waarbij op dat moment de toegekende ruimte vervalt.

14.3 Verzoek om reservering (of een andere naam)

- a. Met een verzoek om reservering wordt gebruiksruimte gereserveerd;

1. Bij de beoordeling van een verzoek om reservering worden, om te bepalen of er voldoende gebruiksruimte resteert, de volgende regels in acht genomen:
2. Het tijdstip van het verzoek om reservering is bepalend voor de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief;
3. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief wordt gereserveerde gebruiksruimte in acht genomen;
4. Bij de beoordeling van de vraag of er gebruiksruimte is voor het initiatief worden de beleidsregels omgevingsplan Binckhorst en het GIS-systeem zoals die luiden op het tijdstip van het verzoek in acht genomen;
5. Het verzoek als bedoeld onder a dient te voldoen aan de 'Beleidsregel verzoek om reservering gebruiksruimte (Inclusief mogelijkheid nadere informatie opvragen)';
- b. Burgemeester en wethouders toetsen binnen vier maanden na de datum van indiening van het verzoek als bedoeld onder a of het verzoek wordt toegekend en gebruiksruimte wordt gereserveerd en stellen verzoeker schriftelijk op de hoogte van de uitkomst.
- c. De onder a gereserveerde gebruiksruimte vervalt:
 1. op het moment dat burgemeester en wethouders verzoeker schriftelijk op de hoogte stellen dat er geen gebruiksruimte is;
 2. indien niet binnen een jaar na de datum van indiening van het verzoek om reservering een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend;

14.4 Afwijken termijnen

Burgemeester en wethouders kunnen van de in dit artikel genoemde termijnen afwijken indien de genoemde termijnen onevenredige gevolgen hebben voor de aanvrager.

Artikel 15 Kostenverhaal

Indien geen exploitatieovereenkomst wordt gesloten dan wordt door burgemeester en wethouders, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 16 Wijziging beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de "Beleidsregels omgevingsplan Binckhorst" na de vaststelling van dit plan wijzigen met inachtneming van het gestelde in xx
- b. 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 17 Wijziging GIS-systeem

PM

Artikel 18 Omgevingsplanactiviteit

- a. Met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan, met inachtneming van internationaalrechtelijke, bij of krachtens de wet of provinciaal gestelde verplichtingen en instructieregels worden afgeweken van het omgevingsplan.
- b. Een omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend als dit beoogt bij te dragen aan de doelstelling zoals genoemd in artikel 1.

Artikel 19 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 2 benoemde doelen;
- c. Bij de afwijking is 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 2;
 10. op welke wijze de gemeenteraad wordt geïnformeerd over het experiment
- d. Afwijkingen als bedoeld in het derde lid, onder 8, zijn alleen toegestaan wanneer het afwijkingen betreft die onderdeel zijn van het experiment en 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 het derde lid, onder 9, blijkt dat het experiment niet bijdraagt aan de doelen, bedoeld in het tweede lid, 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 5 Saldering

Artikel 20 Saldering

- a. Via saldering kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel:
 1. Xxx onder x;
 2. Xxx onder x;
 3. Xxx onder x;
 4. Xxx onder x;
- b. Daarbij de volgende bepalingen in acht genomen dienen 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 het woon- en leefklimaat;
 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 6 Monitoring

Artikel 21 Monitoring

Bij de toetsing van de in artikel XXX benoemde randvoorwaarden worden onderstaande gegevens betrokken

- a. Verleende vergunningen
- b. aanvragen om omgevingsvergunning
- c. aanvragen beginseluitspraak omgevingsvergunning
- d. meldingen
- e. ingetrokken vergunningen

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 1 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 1 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.

22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het tweede lid onder 1, 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 1, 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 1 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 23 Slotregel/Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het omgevingsplan Binckhorst'

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-30VO met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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.

activiteit

als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo.

actuele regionale behoefte:

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

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. Ondergeschikte functies (zoals kantoor, 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'

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.

bestaand(e) bedrijf, functie, etc:

het bedrijf, de functie, etc, 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.

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.

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" en 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'.

cultuur en ontspanning:

activiteiten gericht op educatie, vermaak en ontspanning en naar de aard daarbij behorende toeristische, recreatieve en culturele activiteiten, met uitzondering van 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, 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'.

drukke weg:

bovengrondse wegen met meer dan 10000 motorvoertuigen per etmaal

functie:

bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

functionele infrastructuur:

het geheel van boven- en ondergrondse onroerende voorzieningen gericht op het vervoer van mensen en goederen, waaronder begrepen worden tunnels en parkeervoorzieningen, met uitzondering van kabels en leidingen.

fysieke leefomgeving:

De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval alle thema's waarvoor in bijlage 1 tot en met 30 van het Omgevingseffectrapport omgevingsplan Binckhorst een factsheet is opgenomen.

gecumuleerde geluidsbelasting:

het totaal van de bijdragen van de geluidsbelasting van alle geluidsbronnen .

gevoelige functies:

a. in het kader van geluid: 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: kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als opgenomen

- in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. + toevoegen definitie zeer kwetsbare objecten: . Zeer kwetsbare objecten vormen een subcategorie van de categorie kwetsbare objecten uit het Bevi. Het gaat om objecten waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten (bijv. ziekenhuizen en andere zorginstellingen, gebouwen voor onderwijs voor minderjarigen, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, justitiële inrichtingen en asielzoekerscentra.)

gescheiden rioleringssysteem:

een rioleringsstelsel dat regenwater en afvalwater gescheiden afvoert. Hierbij wordt het regenwater afgevoerd via grachten, een infiltratievoorziening of een regenweerafvoerleiding (RWA-leiding). Een droogweerafvoerleiding (DWA-leiding) transporteert het afvalwater naar een zuiveringsinstallatie.

gezoneerd industrieterrein:

een krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld zone rondom het bedrijventerrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

groen:

groenvoorzieningen, niet behorende tot natuurgebied of stedelijke groene hoofdstructuur, zoals parken, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen en bermsloten.

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.

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 blijkens 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 blijkens 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 en discotheek.

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:

- de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
- 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.

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'

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.

maatwerkvoorschriften:

nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d van de Wro.

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.

Mixed concepts:

Concepten met gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure, kantoor, wonen en/of sport,

Nieuwe activiteit, functie, etc

PM

omgevingsplanactiviteit:

de in het omgevingsplan opgenomen regels inzake vergunningsverplichtingen voor bepaalde activiteiten.

ondergeschikte functies:

PM

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, waaronder aardgasdistributieleidingen (werkdruk hoger dan 16 bar en een diameter van maximaal 510 mm)
- b. ondergrondse hoogspanningsleidingen (10 kV of hoger)
- c. leidingen voor stadsverwarming
- d. afvalwaterpersleidingen met PM diameter
- e. waterleidingen met PM diameter

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

1 6

2 17

3.1 28

3.2 56

4.1 112

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.

stedenbouwkundige kwaliteit:

De kwaliteiten zoals benoemd in de beleidsregel opgenomen in bijlage x

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 opgenomen in bijlage x

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.

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.

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.

Bijlage 1: Definities

- a) Gebruiksruimte: de beschikbare ruimte voor nieuwe initiatieven die resteert na inachtneming van de feitelijk gebruikte ruimte en de toegekende ruimte
- b) Feitelijk gebruikte ruimte: activiteiten die rechtmatig aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan
- c) Toegekende ruimte: vergunde, maar nog niet benutte ruimte op basis van verleende omgevingsvergunningen en milieuvergunningen.
- d) Gereserveerde ruimte: PM

Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

- G Groen
- Tg Transformatiegebied
- V Verkeer
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- WA Water

Gebiedsaanduidingen

ov overige zone - openbaar vervoerstrace

Spoorwegboogzone Spoorwegboogzone

Gasfabriekterrein Gasfabriekterrein

Binkhorsthaven en Maanplein Binkhorsthaven en Maanplein

Begraafplaatszone Begraafplaatszone

Trekvieltzone Trekvieltzone

Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst

1. Beleidsregel vuurwerk

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.8 onder f opgenomen regel: “bij nieuwvestiging van perifere detailhandel in (consumenten)vuurwerk, waaronder ook opslag wordt verstaan, wordt rekening wordt gehouden met de beleidsregel vuurwerk;”

Nieuwvestiging van perifere detailhandel in (consumenten)vuurwerk met de daarbij behorende opslag is mogelijk, met inachtneming van onderstaande beleidsregels:

1. de opslag per vestiging mag niet meer bedragen dan 1.000 kg;
2. het totaal aantal vestigingen in het stadsdeel Laak mag niet meer bedragen dan 6;
3. in uitzondering op het gestelde onder 1 is één vestiging toegestaan met een opslag tussen 1.000 – 10.000 kg, indien deze in de nabijheid ligt van en direct bereikbaar is via de route gevaarlijke stoffen en niet in of in de nabijheid is gelegen van een gebied met een overwegende woonfunctie (deelgebied Trekvlizzone);
4. voordat nieuwvestiging wordt toegestaan, wordt advies ingewonnen van de veiligheidsregio Haaglanden;
5. nieuwvestiging mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
6. er wordt advies ingewonnen bij de ambtelijke werkgroep brandpreventie.

2. Beleidsregel openbaar vervoerstracé

In het plangebied is een gebied aangewezen voor een openbaar vervoerstracé. Dit betreft een reservering om in de toekomst een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding (HOV) op een eigen baan te kunnen maken over de Binckhorstlaan dan wel om een vrije baan voor het openbaar vervoer te realiseren die een goede doorstroming van het openbaar vervoer over de Binckhorstlaan kan waarborgen. De Binckhorst is op dit moment ontsloten door buslijnen. De buslijnen bedienen het gebied maar in beperkte mate, zowel in het gebied dat ze ontsluiten als in de tijden waarop gereden wordt. Bovendien hebben de buslijnen geen eigen infrastructuur.

Een verbetering van de OV-ontsluiting is noodzakelijk. Om deze verbetering op termijn niet onmogelijk te maken, wordt langs de Binckhorstlaan rekening gehouden met een ruimtereservering voor een vrijliggend OV-tracé in zijligging, aan de oostzijde van de weg. Deze ruimtereservering is nader aangeduid op de verbeelding van het omgevingsplan door middel van de aanduiding openbaar vervoerstracé, maar maakt tevens onderdeel uit van de stedenbouwkundige uitgangspunten ter plaatse.

Nieuwe initiatieven die uitgaan van bouwen in deze zone zijn alleen mogelijk als ze het OV-tracé via de vrije baan niet onmogelijk maken. De feitelijk aanwezige bouwwerken in deze zone worden niet wegbestemd maar vallen onder ‘bestaande activiteiten’ zoals opgenomen in artikel 12 van de regels van het omgevingsplan Binckhorst.

Binnen de strook met de reservering voor het OV-tracé is het ook mogelijk om fiets- en of voetpaden aan te leggen als vanuit oogpunt van verkeersveiligheid of doorstroming het wenselijk is om het verkeersprofiel van de Binckhorstlaan qua indeling aan te passen.

3. Beleidsregel horeca

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.13 onder b opgenomen regel: “bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen wordt rekening gehouden met horecastructuur Binckhorst”

Nieuwvestiging van horeca is toegestaan:

- Indien dit ‘passend’ is bij de uitstraling van de Binckhorst, zoals omschreven in de beleidsregel ‘Uitstraling en beeldkwaliteit’;
- Binnen de op onderstaande kaart aangegeven locaties:
PM KAART;
- in bedrijfsverzamelgebouwen en mixed concepts.
- Buiten de op bovenstaande kaart aangegeven locaties als ondergeschikte functie binnen bedrijven, detailhandel, dienstverlening en kantoren

De voorwaarden waaronder horeca is toegestaan in combinatie met overige functies zijn opgenomen in de regels.



4. Beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.2 onder a, artikel 4.2.1 onder a, artikel 5.2.1 onder a en artikel 6.2.1 onder b opgenomen regel: “stedenbouwkundige kwaliteit wordt in acht genomen”

Deze voorwaarden hebben betrekking op de hoogte, de minimale verdiepingshoogte van de plint, rooilijnen, de kade langs de Trekvluit, de dichtheden en de functiemix. Deze voorwaarden zijn onderdeel van de regels en geven handvatten voor nieuwe initiatieven. In paragraaf xx van de toelichting wordt nader op deze regels ingegaan.

De stedenbouwkundige kaders voor de transformatie van de Binckhorst zijn niet gericht op een van tevoren bepaald vastomlijnd eindbeeld, maar op het faciliteren van ontwikkelingen in de richting en kwaliteit van het beoogde globale eindbeeld. Dit globale eindbeeld is gevormd vanuit de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd gebied waarbij nieuwe stedelijke milieus worden ontwikkeld en de mate van bebouwing intensificeert. Deze verdichting zou gecombineerd moeten 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 Trekvluit komt een waterfrontpark.

De invulling van de stedenbouwkundige kaders vinden plaats door kaarten (ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte, waardevolle bebouwing, ruimtelijk functioneel raamwerk en regels bebouwing) met een toelichting daarop die met name gericht zijn op de in plangebied gelegen betekenisvolle structuren en de deelgebieden.

Omdat in de Binckhorst als totaal gestreefd wordt naar een menging van stedelijke functies, met ruimte voor innovatie, nieuwe vormen van (een mix van) wonen en werken, tijdelijk gebruik van gebouwen en buitenruimte, blijven bepalingen in deze beleidsregels beperkt tot richtinggevende

uitspraken. Wel dient een initiatiefnemer op deze onderdelen een motivering in de aanvraag om omgevingsvergunning op te nemen.

Kaart 1. Ruimtelijke kwaliteit

- **PM** korte beschrijving van kaart, wat regelen we?
- **PM** Uitleg legenda

Kaart 2. Waardevolle bebouwing

- **PM** korte beschrijving van kaart, wat regelen we?
- **PM** Uitleg legenda

Kaart 3. Ruimtelijk functioneel raamwerk

- **PM** korte beschrijving van kaart, wat regelen we?
- **PM** Uitleg legenda

Kaart 4. Regels bebouwing

- **PM** korte beschrijving van kaart, wat regelen we?

Daarbij dienen de volgende regels in acht genomen te worden:

- De hoogte van de bebouwing mag niet minder en niet meer bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven;
- De bouwhoogte van hoogteaccenten mag niet meer bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven;
- De hoogte van de plint mag niet minder bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'regeling plint' XXX
- Ter plaatse van de aanduiding 'Rooilijn Binckhorst Avenue + plint' XXX
- De kades langs de Trekvljet (aangeduid met de aanduiding 'Kade geen bebouwing' mogen niet bebouwd worden
- etc

Beschrijvingen en richtlijnen verschillende deelgebieden

1. Binckhorst Avenue, metropolitane stadsentree

Beschrijving

Met de realisatie van de Rotterdamsebaan, de aansluiting op de centrumring en de verdichting van de Binckhorst, vormt de Binckhorstlaan een stadsentree met het karakter van een stedelijke avenue.

Richtlijnen

- De bebouwing langs de [Binckhorst Avenue](#) is in het noordelijke deel - waar de Rotterdamsebaan bovengronds is en het profiel breder - stedelijker dan het zuidelijke deel.
- In de plint bevinden zich publieksgerichte functies. Entrees bevinden zich aan de Binckhorstlaan.
- Aan de avenue zijn geen toegangen voor parkeren en expeditie (die bevinden zich in de zij- en achterstraten).
- Naast een belangrijke verkeersfunctie is de Binckhorst Avenue een gebied met verblijfskwaliteit en beleevingswaarde voor voetgangers en fietsers.

2. Groene long van Laak: aantrekkelijk, klimaatbestendig en natuurinclusief

Beschrijving

De woonbebouwing aan de Vestaweg en het kantoorgebouw voor het kasteel zijn gesloopt. Deze kavels vormen samen met de begraafplaats en kasteeltuin een 'verstilde' groene long. Het kasteel en -tuin komen weer aan de Binckhorstlaan te liggen en worden zo zichtbaar en beleefbaar.

Richtlijnen

- Door verbindingen tussen bestaand groen (begraafplaats, kasteel) en nieuw groen (pleintjes, Trekvljetkade, en eventueel op termijn naar de Trekweg in Molenwijk) te realiseren wordt

ingezet op een structurerend stelsel van groene ruimtes ontstaan als basis voor een gemengd stedelijk gebied met een hoge verblijfskwaliteit.

- De groene kwaliteiten van de begraafplaats worden bij ontwikkelingen benut.

3. Trekvlietzone

Beschrijving

Het gebied langs de Trekvliet zal zich ontwikkelen tot een groen-recreatieve zoom waar mensen kunnen werken, wonen, sporten, recreëren en ontspannen. Het gebied vormt een overgang van waterfrontpark naar Binckhorst Avenue, van de rust van de waterkant naar de reuring van de metropool, van de historie van de Trekvliet naar de moderne tijd en is opgebouwd uit drie zones:

1. Zone langs Binckhorst Avenue, een metropolitane stadsentree, met stedelijke uitstraling, hoge plint met publieke functies, entrees aan de straat
2. Zone aan de Trekvliet: het waterfrontpark, een zone gericht op het water, met insteekhavens, openbare kades, bebouwing georiënteerd op het water en voorzieningen in de plint.
3. Zone rondom de Calistoweg, overgang tussen waterfrontpark en Binckhorst Avenue, gemengd stedelijk milieu

Richtlijnen

- De langzaamverkeersroute langs de Trekvliet en de insteekhavens, dient in principe gekoppeld te worden aan de openbare kade, maar kan ook via het Waterfrontpark lopen.
- Verbindingen tussen de Trekvliet en de Binckhorstlaan zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan de openbare plekken aan het water, zoals de kades rondom de havens.
- De openbare ruimte wordt ingericht met oog voor een hoge groene verblijfskwaliteit voor mens en dier (natuurinclusief) en klimaatadaptief.

4. Binckhorst Noord- CID: verdichten, verduurzamen, vergroenen en pioniersmilieu

Het noordelijke deel van de Binckhorst is onderdeel van het Central Innovation District (CID). Een gebied in Den Haag dat zich doorontwikkelt tot een stedelijk innovatiemilieu: hoogstedelijk, attractief, groen en gemengd. Het CID is opgespannen tussen de drie intercitystations: Centraal Station, Hollands Spoor en Laan van NOI. Hier komen verschillende milieus samen met een eigen karakter. Dit deel bestaat uit de deelgebieden Gasfabriekterrein en Spoorboogzone.

4a. Spoorboogzone

Beschrijving

PM

Richtlijnen

- Ruimtereservering voor hoogwaardig openbaar vervoer over de Binckhorst.
- Ruimtereservering voor de aanleg van de fietssnelweg Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.

4b. Gasfabriekterrein

Beschrijving

De eerste jaren zal vooral ingezet worden op een aantrekkelijke openbare (buiten)ruimte langs de Trekvliet. Trekvliet, Poolsterhaven en de historische bebouwing bieden hier voldoende aanknopingspunten voor. Ingezet wordt op langzaam verkeersroutes van de Trekvlietzone naar het Centrum en op de snelfietsroute Velostrada die Laakhavens, de Binckhorst en Voorburg verbindt. Op termijn het afbouwen van de afvalverschepende bedrijvigheid, die gepaard gaat met de transformatie naar een circulaire economie.

Op termijn een transformatie naar een economisch onderscheidend milieu als onderdeel van het Central Innovation District van Den Haag.

Richtlijnen

- Aanleg van een langzaamverkeersroute langs de Trekvliet conform de ambities voor het waterfrontpark.

- Aanleg van een Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.
- Op vrije kavels tijdelijke functies, pioniersmilieu en placemaking stimuleren gericht op de beoogde transformatie.
- Rond de insteekhavens voorsorteren op de realisatie van een binnenstadspark.

5. Begraafplaatszone

Beschrijving

PM

Richtlijnen

- Vergroenen rondom de begraafplaats zone, open en groene structuur loopt door tot aan Binckhorstlaan, als een groene kamer aan de stedelijke boulevard
- In de nieuw te ontwikkelen gebieden aan de Regulusweg/Supernovaweg moet bebouwing een representatieve voorkant hebben aan de kant van de nieuwe stadsentree. Geen achterkanten van bedrijven, opslagruimte of laad-losruimten aan de zijde Regulusweg/Supernovaweg

6. Binckhorsthavens en Maanplein

Beschrijving

PM

De Binckhorsthavens met hun industriële sfeer, hoge stoere kades, volbebouwde kavels en herkenbare architectuur vormen een belangrijke vestigingsfactor.

De ecologische groenrecreatieve zone van de Broeksloot wordt behouden.

Richtlijnen

- Een continu netwerk van openbare kades vormt bij herontwikkeling het uitgangspunt.
- Kades zijn primair gericht op voetgangers en dienen voldoende maat te hebben om ook te kunnen verblijven.
- De koppen van de havens aan de (Verlengde) Melkwegstraat vormen een bijzonder accent.
- Bij (her)ontwikkelingen van de gebieden rondom de Binckhorsthavens dient de aanleg van de openbare klimaatbestendige kade onderdeel van de opgave te zijn. Uitzondering hierop vormt de kade langs de beton- en asfaltcentrale.
- Verbindingen met omgeving (station en Voorburg) versterken
- Er is nog geen tracé voor het gewenste hoogwaardige openbaar vervoer bekend. Daarom dient rekening gehouden te worden met een tracé over de Maanweg, dat binnen het bestaande verharde profiel ingepast kan worden.
- De ecologische groenrecreatieve zone van de Broeksloot wordt waar mogelijk versterkt.

5. Beleidsregel gewenste uitstraling en beeldkwaliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.2 onder g, artikel 4.2.1 onder b, artikel 5.2.1 onder b, artikel 6.2.1 onder c en artikel 7.2.1 onder a opgenomen regel: “er wordt voldaan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit”

Aan deze open norm wordt via een beleidsregel invulling gegeven. Deze invulling vindt plaats door een kaart (zie bijlage 2 van de Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst) en een aanvullende toelichting.

6. Beleidsregel woonkwaliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.6 onder c opgenomen regel: “Bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse”:

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. De initiatiefnemer neemt hiervoor een motivering op in de aanvraag om omgevingsvergunning.

Verschillende woningtypen:

Het onderscheid in typen wordt gekenmerkt door woninggrootte. Het gaat om de volgende woningtypen: <50 m², 50-75m², 75-100m², 100-150m² en >150m² (gebruiksoppervlak). Hierbij is het uitgangspunt dat een initiatiefnemer ten minste drie woningtypes realiseert en dat daarbij:

- geen enkel woningtype meer dan 50% van het totaal aantal woningen binnen de totale ontwikkeling beslaat;
- geen enkel woningtype minder dan 10% van het totaal aantal woningen binnen de totale ontwikkeling beslaat;
- het woningtype <50m² mag niet meer dan 25% van het totaal aantal woningen binnen de totale ontwikkeling beslaan.

Uitzondering op dit uitgangspunt is mogelijk bij Kleinschalig opdrachtgeverschap, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, sociale woningbouw en woningbouwontwikkelingen waarbij minder dan 30 woningen worden ontwikkeld.

Verhouding (sociale) huur- en koopwoningen:

Elke gemeente streeft naar een woningvoorraad die aansluit bij de wensen en behoeften van haar inwoners. Om die reden is in het omgevingsplan Binckhorst aangegeven dat gebouwd wordt in verschillende prijsklassen. Dit betekent dat er bij nieuwe woningbouwontwikkelingen differentiatie gewenst is tussen koop- en huurwoningen (sociale huur en middeldure huur). Bij sociale huurwoningen gaat het om een huur onder de huurliberalisatiegrens. Bij middeldure huurwoningen gaat het om woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens (ondergrens) en 900 euro (bovengrens 2016)). De huren voor middeldure huur worden jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Het bovenstaande vertaalt zich dan als volgt:

Het uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zowel huur- en koopwoningen realiseert en dat daarbij binnen de totale ontwikkeling:

- 30% sociaal wordt gebouwd. Hiervan valt minimaal 90% in het prijssegment met een huur onder de hoge aftoppingsgrens*.
- 20% in middeldure huurwoningen wordt gebouwd.

Uitzondering op dit uitgangspunt is mogelijk bij Kleinschalig opdrachtgeverschap, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en woningbouwontwikkelingen waarbij minder dan 30 woningen worden ontwikkeld.

* Hoge aftoppingsgrens

Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

* Lage aftoppingsgrens

Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd.

7. Beleidsregel Woonschepen

In het plangebied zijn woonschepen uitsluitend toegestaan op de op bijlage 3 aangegeven locaties. De gebouwen ten behoeve van de woonschepen mogen maximaal 1 bouwlaag hebben met dien verstande dat gebouwen met twee bouwlagen zijn toegestaan, indien deze rechtmatig aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

8. Beleidsregel Bestaande bedrijven

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.1 onder h, artikel 4.2.1 onder c, artikel 5.2.1 onder c, artikel 6.2.1 onder d en artikel 7.2.1 onder b opgenomen regel: “rekening wordt gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze niet onevenredig worden geschaad”

Uitgangspunt van het omgevingsplan is dat bestaande bedrijven hun (vergunde) activiteiten kunnen voortzetten. Deze regel ziet op huidige bestaande bedrijven, maar ook op nieuwe bedrijven indien zij zich eerder vestigen dan nieuwe geluidsgevoelige functies. Hierbij geldt “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”.

Met deze regel wordt de rechtspositie van bestaande bedrijven geborgd. Nieuwe initiatieven dienen aan te tonen dat de bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Het aantonen kan op een aantal manieren. Deze opsomming is niet limitatief. Dit blijkt door als laatste mogelijkheid op te nemen dat ‘op een andere wijze’ wordt aangetoond dat geen sprake van onevenredige aantasting. Van een onevenredige aantasting is geen sprake indien:

1. de vestiging van de geluidsgevoelige functie plaats vindt buiten de richtafstanden zoals opgenomen in de regels;
2. de bouw van de nieuwe geluidsgevoelige functies erin voorziet dat de uitvoering van de geluidsgevoelige functie zodanig is, dat op de binnen de richtafstanden gelegen bouwdelen de wettelijke grenswaarden voor geluid niet van toepassing zijn, bijvoorbeeld door het gebruikmaken van een dove gevel of een vliesgevel en/of;
3. wordt voldaan aan de voor dit omgevingsplan afgegeven beschikkingen hogere grenswaarde (n) en/of;
4. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe geluidsgevoelige functies wordt aangetoond dat afdoende (geluidswerende) maatregelen zijn getroffen bij de in de nabijheid gevestigde bedrijven waardoor vestiging binnen de richtafstanden mogelijk is en/of;
5. op een andere wijze wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige aantasting in de bedrijfsvoering van de in de nabijheid gevestigde bedrijven.

9. Beleidsregel Bestaande geluidsgevoelige functies

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.1 onder i, artikel 4.2.1 onder d, artikel 5.2.1 onder d, artikel 6.2.1 onder e en artikel 7.2.1 onder c opgenomen regel: “rekening wordt gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze niet onevenredig worden geschaad”

Deze regel ziet op huidige geluidsgevoelige functies, maar ook op nieuwe geluidsgevoelige functies indien zij zich eerder vestigen dan bedrijven. *Ook hier geldt “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”.* Met deze regel wordt de rechtspositie van bestaande geluidsgevoelige functies geborgd. Nieuwe initiatieven dienen aan te tonen dat de bestaande geluidsgevoelige functies niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Het aantonen kan op een aantal manieren. Deze opsomming is niet limitatief. Dit blijkt door als laatste mogelijkheid op te nemen dat ‘op een andere wijze’ wordt aangetoond dat geen sprake van onevenredige aantasting.

Van een onevenredige aantasting is geen sprake indien:

1. de afstand van het nieuw te vestigen bedrijf tot geluidsgevoelige functies groter is dan de richtafstanden zoals opgenomen in de regels;
2. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijven is aangetoond, dat op de binnen de richtafstanden gelegen bouwdelen van de geluidsgevoelige functies de wettelijke grenswaarden voor geluid niet van toepassing zijn, bijvoorbeeld doordat bij de bouw daarvan gebruik is gemaakt van een dove gevel of een vliesgevel en/of;
3. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijven wordt aangetoond dat ook na vestiging van het bedrijf wordt voldaan aan de voor dit omgevingsplan afgegeven beschikkingen hogere grenswaarde (n) en/of;
4. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijven wordt aangetoond dat afdoende (geluidswerende) maatregelen zijn getroffen zodat vestiging binnen de richtafstanden zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijfsterreinen mogelijk is en/of;
5. op een andere wijze wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige aantasting in de belangen van de in de nabijheid gevestigde geluidsgevoelige functies.

10. Beleidsregel Archeologie

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.4 onder a, artikel 4.2.1 onder e, artikel 5.2.1 onder e, artikel 6.2.1 onder f en artikel 7.2.1 onder d opgenomen regel: “er wordt rekening gehouden met archeologische waarden en verwachtingen”

In het plangebied bevindt zich één terrein van archeologische waarde. Daarnaast worden in een groot deel van het plangebied archeologische resten en sporen in de ondergrond verwacht. Zowel de bekende als de verwachte archeologische waarden kunnen gevolgen hebben voor initiatieven in het gebied

In de volgende gevallen hoeft er geen rekening met archeologische waarden en verwachtingen te worden gehouden:

- als het GIS-systeem geen archeologische waarden of verwachtingen op de kavel vermeldt en/of
- als er geen sprake is van grondroering en/of
- als grondroering in het terrein van archeologische waarde niet dieper gaat dan 0,5 meter onder maaiveld en/of
- als grondroering in de verwachtingszone niet groter is dan 50m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld en/of
- bij normaal onderhoud en/of gebruik en/of
- bij werkzaamheden in bestaande weg- en/of leidingcunetten en/of
- bij werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of op grond van een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd.

In alle overige gevallen dient vroegtijdig contact opgenomen te worden met de Afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag om de archeologische waarde van het terrein door middel van vooronderzoek vast te laten stellen. Als daaruit blijkt dat belangrijke archeologische resten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden voor duurzaam behoud van het resten en sporen (planaanpassing, een opgraving, of archeologische begeleiding).

11. Beleidsregel Waterveiligheid

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.4 onder b, artikel 4.2.1 onder g, artikel 5.2.1 onder g, artikel 6.2.1 onder h en artikel 7.2.1 onder f opgenomen regel: “het belang van waterveiligheid (waterkeringen) is gewaarborgd”

In het plangebied komen (regionale) waterkeringen voor. De ligging van deze waterkeringen (kern- en beschermingszone) is opgenomen in het GIS-systeem. Initiatieven die plaatsvinden binnen de kern- of beschermingszone dienen te voldoen aan de hieronder opgenomen voorwaarden.

- initiatieven binnen het waterstaatswerk (kernzone) zijn niet toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat het functioneren en het beheer en onderhoud van de kering niet in gevaar worden gebracht (“nee-tenzij principe”) en een watervergunning is verleend of kan worden

- initiatieven binnen de beschermingszone zijn toegestaan, mits het functioneren en het beheer & onderhoud van het waterstaatswerk niet (zijdelings) worden aangetast (“ja, mits-principe”) en een watervergunning is verleend of kan worden

Vindt het initiatief plaats op gronden gelegen buiten de kern- of beschermingszone, dan hoeft niet aan deze beleidsregel te worden getoetst.

12. Beleidsregel Waterhuishouding

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.2 onder e, artikel 4.2.1 onder h, artikel 5.2.1 onder h, artikel 6.2.1 onder i en artikel 7.2.1 onder g opgenomen regel: het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud hiervan is gewaarborgd”

- de waterhuishouding (waaronder de waterstructuur, de kans op wateroverlast, de situatie van het grondwater en de waterkwaliteit) niet mag verslechteren (standstillbeginsel), tenzij aangetoond kan worden dat negatieve gevolgen binnen het peilgebied of -wanneer dat niet haalbaar is - binnen de waterhuishoudkundige eenheid (boezem of Veen- en Binckhorstpolder) worden gecompenseerd. Zie voor meer informatie de Handreiking Watertoets gemeenten van Delfland

- compensatie in het kader van waterkwantiteit vindt plaats door waterberging of vasthoudmaatregelen, waarbij het regenwater vertraagd wordt afgevoerd zoals kratten, infiltratievoorzieningen en groene/blauwe daken

- als sprake is van vasthoudmaatregelen (zoals hiervoor omschreven) dienen de hydrologische werking, het beheer en onderhoud van de betreffende maatregel(en) juridisch te worden geborgd.

Wijze van borging: PM

- bij (sloop-)nieuwbouwontwikkelingen waarbij het bebouwingsoppervlak op maaiveld minder dan 200 m² toeneemt, is geen positief advies van de waterbeheerder ten aanzien van compensatie toename van verharding nodig
- niet bouwen op de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid (zie factsheet Water onder 4. Bestaande situatie) tenzij compenserende maatregelen (zoals het ophogen van de gronden) voldoende effectief zijn
- doodlopende sloten zijn slechts mogelijk wanneer de waterkwaliteit niet verslechtert
- geen uitlogende bouwmaterialen toepassen
- geen belemmering voor het functioneren, beheren en onderhouden van waterstaatkundige werken zoals duikers, watergangen en overstorten

13. Beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.2 onder i, artikel 4.2.1 onder i, artikel 5.2.1 onder i, artikel 6.2.1 onder j en artikel 7.2.1 onder h opgenomen regel:

“de waterhuishoudkundige situatie de gevolgen van klimaatverandering kan opvangen”

- heviger buien (T = 100, klimaatscenario KNMI) mogen niet leiden tot wateroverlast
- initiatieven worden zodanig ingericht, dat de verwachte levensduur aansluit bij de gangbare klimaatscenario's. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar:
 - stedenbouwkundige structuur, waaronder de waterstructuur,
 - bebouwing, wegen en groen en
 - de bovengrondse en ondergrondse afvalwatersystemen.

14. Beleidsregel Afvalwatertransport

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 3.2.1 onder p, artikel 4.2.1 onder j, artikel 5.2.1 onder j, artikel 6.2.1 onder k en artikel 7.2.1 onder l opgenomen regel: “het belang van afvalwatertransport en verwerking is gewaarborgd”

- geen belemmering voor het functioneren, beheren en onderhouden van zuivering technische werken
- geen diep wortelende beplanting aanleggen binnen een afstand van 5 meter aan weerszijden van de rioolpersleiding
- aanleggen van gescheiden stelsel hemelwater en afvalwater (tenminste tot aan de erfgrans)
- het (riool)stelsel ingericht is op de ontwikkeling in de vergunningaanvraag
- bij aanpassingen van het rioolstelsel is positief advies van de waterbeheerder nodig
- ontwikkelingen binnen het plangebied dienen zodanig vormgegeven te worden dat wordt voldaan aan het beleid voor stedelijk afvalwater (zie Factsheet Water)

15. Beleidsregel trillinghinder, lichthinder en/of geurhinder

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 3.2.1 onder t, artikel 4.2.1 onder l, artikel 5.2.1 onder l, artikel 6.2.1 onder m en artikel 7.2.1 onder k opgenomen regels ten aanzien van trillinghinder, lichthinder en/of geurhinder: “er wordt rekening gehouden met trillinghinder, lichthinder en/of geurhinder en deze zijn niet onevenredig”

Voor de thema's trillinghinder, lichthinder en geurhinder is de bepaling opgenomen dat er geen sprake mag zijn van respectievelijk ontoelaatbare trillinghinder, lichthinder en geurhinder. Dit is een open norm die per thema nader is uitgewerkt in onderstaande beleidsregels:

Trillinghinder:

Bij de aanleg van nieuwe wegen, spoor en/of de realisatie van nieuwe bedrijven dient te worden gemotiveerd dat geen sprake is van ontoelaatbare trillinghinder. Afhankelijk van het type activiteit zijn verschillende mogelijkheden om aan te tonen dat aannemelijk is dat voldaan wordt aan het criterium: goede fysieke leefomgeving. Voor overige activiteiten kan reeds zonder motivering worden vastgesteld dat geen ontoelaatbare trillinghinder zal ontstaan. Voor bestaande functies wordt met de algemene zorgplichtbepaling (artikel 8) geborgd dat geen ontoelaatbare trillinghinder zal ontstaan.

Lichthinder:

Bij vestiging van nieuwe activiteiten dient te worden gemotiveerd dat geen sprake is van ontoelaatbare lichthinder. Afhankelijk van het type activiteit zijn verschillende mogelijkheden om aan te tonen dat voldaan wordt aan het criterium: een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Voor bestaande

activiteiten wordt opnieuw met de algemene zorgplichtbepaling (artikel 8) geborgd dat geen ontoelaatbare lichthinder zal ontstaan.

Geurhinder:

Voor deze motivatie kan aangesloten worden bij de berekeningssystematiek van het Activiteitenbesluit. Bij realisatie van een manege dient aangesloten te worden bij de Verordening geurcirkel maneges Den Haag.

16. Beleidsregel Landschappelijk raamwerk

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 3.2.1 onder x, artikel 4.2.1 onder o, artikel 5.2.1 onder o en artikel 6.2.1 onder p en artikel 7.2.1 onder o opgenomen regel: “er wordt een bijdrage geleverd aan het landschappelijk raamwerk”

PM

17. Beleidsregel Hoogspanningsverbinding

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.4 onder c en d opgenomen regels: “er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast” en “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 belemmeringenstrook van een planologisch relevante leiding”, specifiek voor de in het plangebied gelegen hoogspanningsverbindingen.

In het plangebied zijn ondergrondse hoogspanningsverbindingen gelegen. De ligging van deze kabelverbindingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook is opgenomen in het GIS-systeem.

Het functioneren van bestaande ondergrondse hoogspanningsverbindingen wordt niet aangetast en het belang van de betreffende hoogspanningsverbindingen is gewaarborgd:

- als werken of werkzaamheden plaatsvinden buiten de in het GIS-systeem aangegeven hoogspanningsverbinding of belemmerde strook, mits de invloed daarvan niet reikt tot binnen de belemmerde strook;
- als er sprake is van werken of werkzaamheden waarbij de grond niet wordt geroerd;
- als er sprake is van werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van de gronden;
- als er sprake is van werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of op grond van een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd

In alle overige gevallen dient contact opgenomen te worden met netbeheerder TenneT en dient een schriftelijk advies van TenneT te worden ingewonnen. Indien in dit advies aanvullende voorwaarden gesteld worden, dient aan deze voorwaarden te worden voldaan en deze dienen - indien van toepassing - goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag.

18. Beleidsregel Aardgastransportleidingen

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.2.4 onder c en d opgenomen regels: “er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast” en “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 belemmeringenstrook van een planologisch relevante leiding”, specifiek voor de in het plangebied gelegen hoogspanningsverbindingen.

In het plangebied zijn ondergrondse aardgastransportleidingen gelegen. De ligging van deze leidingen de daarbij behorende belemmeringenstrook is opgenomen op de verbeelding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de leiding. Dit is geregeld in artikel 4.2.1 onder e van het omgevingsplan Binckhorst.

Het functioneren van bestaande ondergrondse hoogspanningsverbindingen wordt niet aangetast en het belang van de betreffende hoogspanningsverbindingen is gewaarborgd:

- als werken of werkzaamheden plaatsvinden buiten de op de verbeelding van het omgevingsplan aangegeven zone met de gebiedsaanduiding 'XXX', mits de invloed daarvan niet reikt tot binnen de belemmerde strook;
- als er sprake is van werken of werkzaamheden waarbij de grond niet wordt geroerd;
- als er sprake is van werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van de gronden;
- als er sprake is van werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of op grond van een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd

In alle overige gevallen dient contact opgenomen te worden met de Gasunie en dient een schriftelijk advies van de Gasunie te worden ingewonnen. Indien in dit advies aanvullende voorwaarden gesteld worden, dient aan deze voorwaarden te worden voldaan en deze dienen - indien van toepassing - goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag.

KAART

Bijlage 2:

- I. Aansluiten bij bestaand industrieel bepalende panden, zoals Caballero fabriek, Ketelhuis, Binck 36;
- II. Welstandsvrij, voorkanten bebouwing richten op Supernovaweg/Binckhorstlaan;
- III. Context van het gebouw op begraafplaats en begraafplaats als zodanig;
- IV. Industrieel verleden, 'stoer karakter';
- V. Nette eigentijdse cultuur/structuur, voorkanten bebouwing richten op Regulusweg;
- VI. Transformatie kantoren, kleine aanpassingen mogelijk, skelet met nieuwbouw wordt beoordeeld als nieuwe gevel in bestaande omgeving;
- VII. Tijdelijk parkeerterrein/groenpark;
- VIII. Transformatie bestaand bedrijvencluster, voorkanten bebouwing richten op wegen;
- IX. Binckhorstlaan inrichten als stedelijke plint, geen inrit parkeergarages;

Regel omgevingsplan:

Stedenbouwkundige kwaliteit wordt in acht genomen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 70 meter. In uitzondering op deze maximale hoogte zijn hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter (kruispunt xx) toegestaan. De maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel “ Stedenbouwkundige kwaliteit” is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen. de minimale verdiepingshoogte van de plint (uitgevoerd in 1 of 2 bouwlagen) voor nieuwe bebouwing bedraagt ter plaatse van de aanduiding “regeling plint” 8 meter;
2. aan de Binckhorst Avenue dient nieuwe bebouwing in de rooilijn te worden gebouwd;
3. langs de Trekvljet wordt binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe bebouwing gebouwd;
4. nieuwe bebouwing heeft een floor space index (FSI) van minimaal 1,5;
5. waardevolle bebouwing dient behouden te blijven;
6. functiemenging: primaat wonen/werken;

Beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel XX opgenomen regel: “stedenbouwkundige kwaliteit wordt in acht genomen”. Onderdeel van deze regel zijn een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de hoogte, de minimale verdiepingshoogte van de plint, rooilijnen, de kade langs de Trekvljet, de dichtheden en de functiemix. Deze voorwaarden zijn onderdeel van de regels en geven handvatten voor nieuwe initiatieven. In paragraaf xx van de toelichting wordt nader op deze regels ingegaan.

De stedenbouwkundige kaders voor de transformatie van de Binckhorst zijn niet gericht op een van tevoren bepaald vastomlijnd eindbeeld, maar op het faciliteren van ontwikkelingen in de richting en kwaliteit van het beoogde globale eindbeeld. Dit globale eindbeeld is gevormd vanuit de ambitie om de Binckhorst te transformeren tot een gemengd gebied waarbij nieuwe stedelijke milieus worden ontwikkeld en de mate van bebouwing intensiveert. Deze verdichting zou gecombineerd moeten 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 Trekvljet komt een waterfrontpark.

De invulling van de stedenbouwkundige kaders is vertaald in kaarten (ruimtelijk functioneel raamwerk, ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte, waardevolle bebouwing, en regels bebouwing) met een toelichting daarop die met name gericht zijn op de in het plangebied gelegen betekenisvolle structuren en de deelgebieden.

Omdat in de Binckhorst als totaal gestreefd wordt naar een menging van stedelijke functies, met ruimte voor innovatie, nieuwe vormen van (een mix van) wonen en werken, tijdelijk gebruik van gebouwen en buitenruimte, blijven bepalingen in deze beleidsregels beperkt tot richtinggevende uitspraken. Wel dient een initiatiefnemer op deze onderdelen een motivering in de aanvraag om omgevingsvergunning op te nemen.

Kaart 1. Ruimtelijk en functioneel raamwerk

De kaart ‘Ruimtelijk en functioneel raamwerk’ geeft globaal aan hoe de Binckhorst op termijn zal verkleuren en transformeren, welke structuren en zones daarbij bepalend zijn (zoals Binckhorst Avenue en waterfrontpark), in welke gebieden het accent op werken/bedrijvigheid ligt en in welke gebieden het accent op wonen ligt.

Bij een aantal legenda-eenheden dienen de volgende regels in acht genomen te worden:

Primaat wonen:

Gemengd stedelijk gebied, met accent op wonen. Het betreft gebieden die door ligging nabij woonwijken, ligging langs groenstructuren en/of door relatief weinig milieu- en geluidhinder, op korte termijn tot woongebied ontwikkeld kunnen worden.

- Wonen is toegestaan op alle (bouw)lagen, met uitzondering van zone Binckhorstlaan (zie ook 'zone langs de Binckhorstlaan' waarin op de begane grond economische functies zijn voorzien)
- Daar waar een plintregeling is opgenomen, is sprake van een hoge begane grondlaag waardoor economische functies zich gemakkelijk kunnen vestigen en flexibiliteit tussen verschillende functies mogelijk is
- Bestaande economische functies worden gerespecteerd, voor nieuwe functies geldt dat zij moeten voldoen aan de voor hun initiatief geldende randvoorwaarden uit het omgevingsplan (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')

Primaat werken:

Gemengd stedelijk gebied, met accent op werken en bedrijvigheid. Het betreft gebieden die door ligging ten opzichte van infrastructuur, door milieu- en geluidshinder en/of door bestaande bedrijvigheid met name gericht zijn op werken. Menging met wonen is mogelijk, maar behoud van bedrijvigheid heeft prioriteit.

- Wonen is toegestaan vanaf de 1^e verdieping en hoger, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies (bijv. dmv bouwkundig scheiden)
- Bij nieuwbouwontwikkelingen dient de bestaande footprint van de gebouwen met bedrijvigheid (in m² bvo) voor economische functies behouden blijven op de begane grond en (indien nodig) 1^e verdieping.
- Ter plaatse van de aanduiding 'regeling plint' dient de nieuwe bebouwing bedrijvigheid en zich publieksgerichte functies in de plint op te nemen (minimaal 50%).
- Bestaande economische functies worden gerespecteerd, voor nieuwe functies geldt dat zij moeten voldoen aan de voor hun initiatief geldende randvoorwaarden uit het omgevingsplan (bijv. bedrijfs- categorieën, rekening houden met 'gevoelige bestemmingen')

Zone Binckhorst Avenue:

- Nieuwe bebouwing dient een stedelijke tot hoogstedelijke uitstraling te hebben (zie hoogtes in kaart)
- Nieuwe bebouwing dient in de rooilijn van de Binckhorst Avenue gebouwd te worden.
- In de plint bevinden zich publieksgerichte functies. Entrees bevinden zich aan de Binckhorstlaan.
- Aan de avenue zijn geen toegangen voor parkeren en expeditie (die bevinden zich in de zij- en achterstraten).

Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen: zone waar beleven van het water en/of groen centraal staan. Groene openbare ruimte en/of water worden afgewisseld met bebouwing. Nieuwe bebouwing dient rekening te houden met reservering voor groen en water (maat en precieze locatie nader te bepalen bij uitwerking).

Openbare kade: De kades langs de Trekvlief mogen niet bebouwd worden.

Groene verbinding: versterken en verbinden van bestaande groenstructuren met groene verbinding, parkachtig en klimaatadaptief ingericht. Nieuwe bebouwing dient rekening te houden met reservering van groene verbinding (maat en precieze locatie nader te bepalen bij uitwerking).

Rooilijn Binckhorst Avenue: nieuwe bebouwing dient in de rooilijn geplaatst te worden en geldt tevens de regeling plint.

Regeling plint: de nieuwe bebouwing dient met een actieve en representatieve plint ontwikkeld te worden met een minimale verdiepingshoogte van 8 m (uitgevoerd in 1 of 2 bouwlagen). Actieve en representatieve plint betekent bedrijvigheid en publieksgerichte functies in de plint, entrees van woningen (dus geen bergingen, parkeergarages en blinde gevels).

Kaart 2. Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte

De kaart 'Ruimtelijke kwaliteit openbare ruimte' geeft aan welke openbare ruimte en welke maat daarvan bepalend zijn voor de omgevingskwaliteit, identiteit en structuur van de Binckhorst. 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. Ook dient de openbare ruimte klimaatbestendig te zijn en een hoge verblijfskwaliteit te bieden voor mens en dier. Het toekomstige raamwerk van de openbare ruimte Binckhorst bestaat uit:

- Binckhorst Avenue: de Binckhorstlaan, in het verlengde van de Rotterdamsebaan en op termijn hoogwaardig openbaar vervoer als hoogstedelijke stadsentree.
- Waterfrontpark: een groen-recreatieve zoom waar mensen kunnen werken, wonen, sporten, recreëren en ontspannen. Een zone waar beleven van het water en de kade centraal staan. Groene openbare ruimte en water worden afgewisseld met nieuwe bebouwing en oude industriële panden.
- Openbare groene kade langs de Trekvluit van minimaal 26 m breed.
- Binckhorsthavens: een doorlopend netwerk van openbare kades.
- Groene long: de begraafplaats en kasteel(tuin) vormen met omliggende groene structuren een verstilte groene ruimte in de Binckhorst.
- Broeksloot: een ecologisch waardevolle en groenrecreatieve zone, als overgang tussen Binckhorst en Voorburg.
- Nieuwe verbindingen en routes (een fijnmazig netwerk en verbindingen met omliggende wijken).

Bij de betreffende legenda-eenheden dienen de volgende regels in acht genomen te worden: Voor 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen', 'Openbare kade' en 'Groene verbinding' zie kaart 1

Bomenrij: hoofdwegen worden ingericht als bomenlanen.

Bijzondere plek: een plek in de openbare ruimte die vanwege ligging op kruispunt of zichtlocatie extra investering in de buitenruimte vraagt om identiteit van plek te versterken.

Kaart 3. Waardevolle bebouwing

De kaart 'Waardevolle bebouwing' geeft aan op grond van cultuurhistorische waarden of economische waarden (of beiden) welke gebouwen behouden dienen te blijven. Behoud van economisch waardevolle bebouwing geldt met name voor de korte en middellange termijn. Er dient gemonitord te worden of economische waarde ook nog geldt op langere termijn.

Kaart 4. Regels bebouwing

De kaart 'Regels bebouwing' zijn regels per gebied opgenomen over o.a. de ligging van rooilijnen, plinten, bouwhoogtes, waar entrees zich bevinden en in welke gebieden het accent op werken/bedrijvigheid ligt en in welke gebieden het accent op wonen ligt.

Bij de betreffende legenda-eenheden dienen de volgende regels in acht genomen te worden:

Voor 'Primaat wonen', 'Primaat werken', 'Zone langs Binckhorst Avenue', 'Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen', 'Regeling plint', 'Rooilijn Binckhorst Avenue', 'Openbare kade' en 'Groene verbinding' zie kaart 1

- De hoogte van de bebouwing mag niet minder en niet meer bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven;
- De bouwhoogte van hoogteaccenten mag niet meer bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven;
- De hoogte van de plint mag niet minder bedragen dan op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven;
- Ter plaatse van aanduiding 'Voorkanten (entrees)' dient de bebouwing de oriëntatie en voorkant van het gebouw richting die zijde te plaatsen.

Beschrijvingen en richtlijnen verschillende structuren en deelgebieden

1. Binckhorst Avenue, metropolitane stadsentree

Beschrijving

Met de realisatie van de Rotterdamsebaan, de aansluiting op de centrumring en de verdichting van de Binckhorst, vormt de Binckhorstlaan een stadsentree met het karakter van een stedelijke avenue. De Binckhorst Avenue is onder te verdelen in drie zones, die qua dichtheden en bouwhoogten (stedelijkheid) verschillen.

Het zuidelijk gedeelte van de Binckhorst Avenue sluit aan op Voorburg, hier is de Rotterdamsebaan nog ondergronds. De gebouwhoogten variëren hier van 22 tot 40m, met accenten tot 70m.

Het midden gedeelte van de Binckhorst Avenue, daar waar de Rotterdamsebaan weer naar maaiveld niveau komt, zijn bebouwing en profiel van de straat hoog-stedelijk. De gebouwhoogten variëren hier van 40 tot 70m, met accenten tot 140m. De meest noordelijke gedeelte van de Binckhorstlaan, rondom de spoorviaducten, het CID en de Velostrada, vormt de Binckhorstlaan de poort naar het centrum. De gebouwhoogten variëren hier van 22 tot 40m, met accenten tot 70m, maar in hogere dichtheden en met meer openbare ruimte rondom.

Richtlijnen

- In de stedelijke plint bevinden zich publieksgerichte functies. Entrees bevinden zich aan de Binckhorstlaan.
- Aan de avenue zijn geen toegangen voor parkeren en expeditie (die bevinden zich in de zij- en achterstraten).
- Naast een belangrijke verkeersfunctie is de Binckhorst Avenue een gebied met verblijfskwaliteit en belevingswaarde voor voetgangers en fietsers.
- Hoogbouw is een zorgvuldig opgebouwd bouwvolume, zowel gezien vanuit de skyline als de eyeline (op ooghoogte), dus rekening houdend met de menselijke maat van het straatprofiel.

2. Waterfrontpark Trekvljet

Beschrijving

Het gebied langs de Trekvljet zal zich ontwikkelen tot een groen-recreatieve zoom waar mensen kunnen werken, wonen, sporten, recreëren en ontspannen. Dit waterfrontpark is een zone gericht op het water, met insteekhavens, openbare kades, bebouwing georiënteerd op het water en voorzieningen in de plint.

Richtlijnen

- Stoere karakter van de kades met industrieel verleden en beeldbepalende panden behouden
- Afwisseling van woongebouwen, industriële panden en groen-recreatieve zoom en park.

3. Groene long van Laak: aantrekkelijk, klimaatbestendig en natuurinclusief

Beschrijving

De woonbebouwing aan de Vestaweg en het kantoorgebouw voor het kasteel zijn gesloopt. Deze kavels vormen samen met de begraafplaats en kasteeltuin een 'verstilde' groene long. Het kasteel en –tuin komen weer aan de Binckhorstlaan te liggen en worden zo zichtbaar en beleefbaar.

Richtlijnen

- Door verbindingen tussen bestaand groen (begraafplaats, kasteel) en nieuw groen (pleintjes, Trekvlietkade, en eventueel op termijn naar de Trekweg in Molenwijk) te realiseren wordt ingezet op een structurerend stelsel van groene ruimtes ontstaan als basis voor een gemengd stedelijk gebied met een hoge verblijfskwaliteit.
- De groene kwaliteiten van de begraafplaats worden bij ontwikkelingen benut.

4. Binckhorst Noord- CID: verdichten, verduurzamen, vergroenen en pioniersmilieu

Het noordelijke deel van de Binckhorst is onderdeel van het Central Innovation District (CID). Een gebied in Den Haag dat zich door ontwikkelt tot een stedelijk innovatiemilieu: hoogstedelijk, attractief, groen en gemengd. Het CID is opgespannen tussen de drie intercitystations: Centraal Station, Hollands Spoor en Laan van NOI. Hier komen verschillende milieus samen met een eigen karakter. Dit deel beslaat de deelgebieden Gasfabriekterrein en Spoorboogzone.

4a. Spoorboogzone

Beschrijving

Op de korte termijn zullen de bestaande economische functies gerespecteerd en behouden blijven.. Bij transformatie zal het accent bij werken en bedrijvigheid blijven liggen. De aanwezige milieucontouren spelen hierbij een grote rol. Woningbouw is mogelijk als dit gecombineerd kan worden met de bedrijfsfuncties. Binck 36 is een waardevolle referentie voor het hele gebied. Het gebied is met nieuwe infrastructuur zoals de Supernovaweg en de Rotterdamsebaan goed bereikbaar. Ook op de fiets (Velostrada) en per openbaar vervoer (hoogwaardig openbaar vervoer) is het gebied uitstekend bereikbaar.

Richtlijnen

- Ruimtereservering voor hoogwaardig openbaar vervoer over de Binckhorst.
- Ruimtereservering voor de aanleg van de fietssnelweg Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.

4b. Gasfabriekterrein

Beschrijving

De eerste jaren zal vooral ingezet worden op een aantrekkelijke openbare (buiten)ruimte langs de Trekvliet. Trekvliet, Poolsterhaven en de historische bebouwing bieden hier voldoende aanknopingspunten voor. Ingezet wordt op langzaam verkeersroutes van de Trekvlietzone naar het Centrum en op de snelfietsroute Velostrada die Laakhavens, de Binckhorst en Voorburg verbindt. Op termijn het afbouwen van de afvalverschepende bedrijvigheid, die gepaard gaat met de transformatie naar een circulaire economie.

Op termijn een transformatie naar een economisch onderscheidend milieu als onderdeel van het Central Innovation District van Den Haag .

Richtlijnen

- Aanleg van een langzaamverkeersroute langs de Trekvljet conform de ambities voor het waterfrontpark.
- Aanleg van een Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.
- Op vrije kavels worden tijdelijke functies, pioniersmilieu en placemaking gestimuleerd gericht op de beoogde transformatie.
- Rond de insteechhavens voorsorteren op de realisatie van een binnenstadspark.

5. Trekvljetzone

Beschrijving

Het gebied vormt een overgang van waterfrontpark naar Binckhorst Avenue, van de rust van de waterkant naar de reuring van de metropool, van de historie van de Trekvljet naar de moderne tijd. Het is opgebouwd uit drie zones:

1. Zone langs Binckhorst Avenue, een metropolitane stadsentree, met stedelijke uitstraling, hoge plint met publieke functies, entrees aan de straat
2. Zone aan de Trekvljet: het waterfrontpark, een zone gericht op het water, met insteechhavens, openbare kades, bebouwing georiënteerd op het water en voorzieningen in de plint.
3. Zone rondom de Calistoweg, overgang tussen waterfrontpark en Binckhorst Avenue, gemengd stedelijk milieu

Richtlijnen

- De langzaamverkeersroute langs de Trekvljet en de insteechhavens, dient in principe gekoppeld te worden aan de openbare kade, maar kan ook via het Waterfrontpark lopen.
- Verbindingen tussen de Trekvljet en de Binckhorstlaan zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan de openbare plekken aan het water, zoals de kades rondom de havens.
De openbare ruimte wordt ingericht met oog voor een hoge groene verblijfskwaliteit voor mens en dier (natuurinclusief) en klimaatadaptief.

6. Begraafplaatszone

Beschrijving

Rondom de begraafplaatszone wordt de groenstructuur versterkt met brede groene parkachtige lanen. Karakteristieke bedrijfsloodsen aan de Mercuriusweg vormen aanleiding voor het creëren van een gemengd stedelijk milieu met nieuwe maakindustrie rondom de karakteristieke bedrijfsloodsen en een stedelijke rand langs de groene long rondom de begraafplaats.

Richtlijnen

- Vergroenen rondom de begraafplaats zone, open en groene structuur loopt door tot aan Binckhorstlaan, als een groene kamer aan de stedelijke boulevard
- In de nieuw te ontwikkelen gebieden aan de Regulusweg/Supernovaweg moet bebouwing een representatieve voorkant hebben aan de kant van de nieuwe stadsentree. Geen achterkanten van bedrijven, opslagruimte of laad-losruimten aan de zijde Regulusweg/Supernovaweg

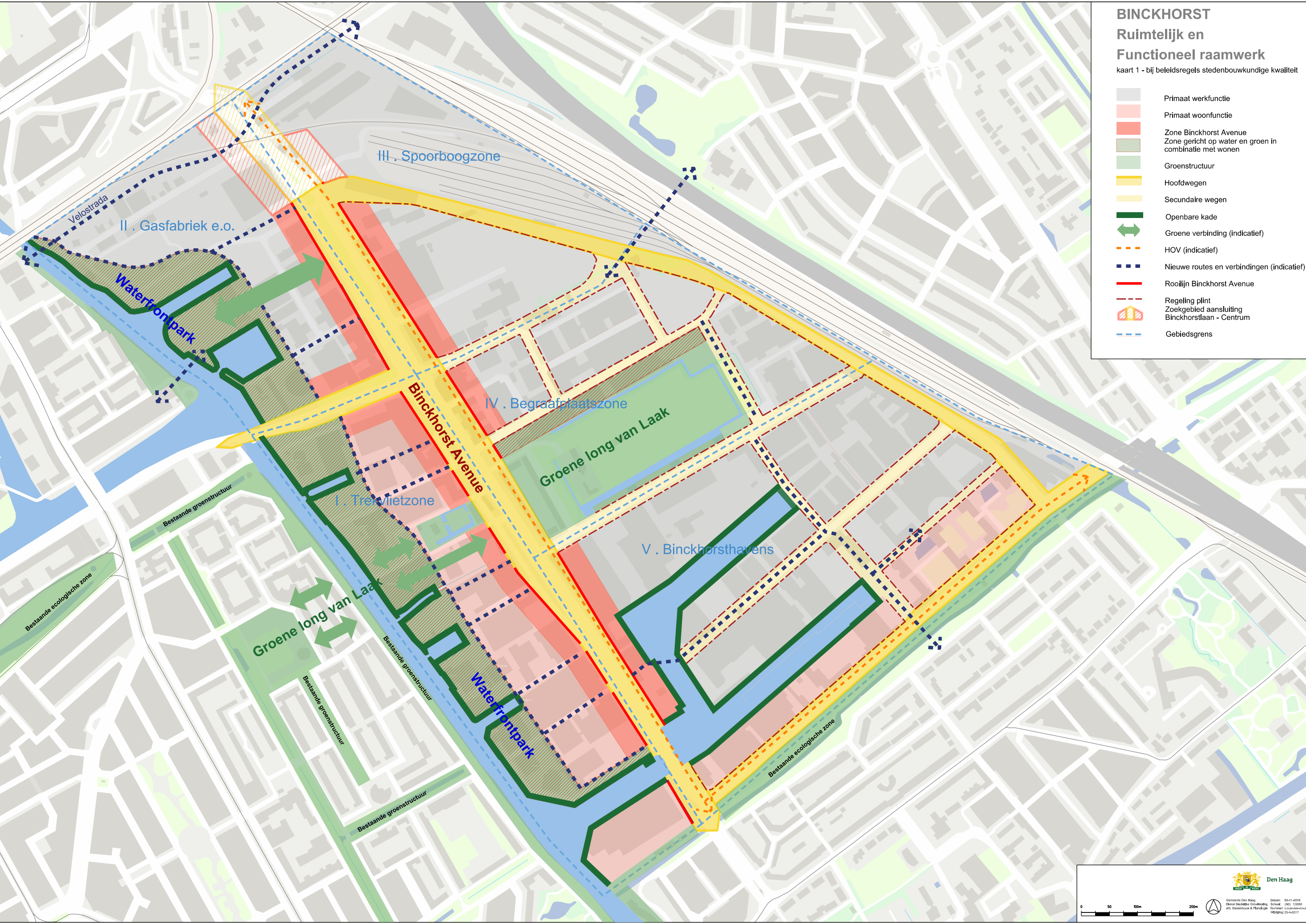
7. Binckhorsthavens en Maanplein

Beschrijving

De Binckhorsthavens met hun industriële sfeer, hoge stoere kades, volbebouwde kavels en herkenbare architectuur vormen een belangrijke vestigingsfactor. In de Binckhorsthaven is ruimte voor concepten voor duurzaam wonen en werken, naast de bestaande economische functies. De kades rondom de Binckhorsthavens vormen aantrekkelijke openbare verblijfsruimte. Rondom Maanplein zullen kantoren transformeren naar gemengd milieu met wonen en bedrijvigheid. De ecologische groen-recreatieve zone van de Broeksloot wordt behouden.

Richtlijnen

- Een continu netwerk van openbare kades vormt bij herontwikkeling het uitgangspunt.
- Kades zijn primair gericht op voetgangers en dienen voldoende maat te hebben om ook te kunnen verblijven.
- De koppen van de havens aan de (Verlengde) Melkwegstraat vormen een bijzonder accent.
- Bij (her)ontwikkelingen van de gebieden rondom de Binckhorsthavens dient de aanleg van de openbare klimaatbestendige kade onderdeel van de opgave te zijn. Uitzondering hierop vormt de kade langs de beton- en asfaltcentrale.
- Verbindingen met omgeving (station en Voorburg) versterken
- Er is nog geen tracé voor het gewenste hoogwaardige openbaar vervoer bekend. Daarom dient rekening gehouden te worden met een tracé over de Maanweg, dat binnen het bestaande verharde profiel ingepast kan worden.
- De ecologische groen-recreatieve zone van de Broeksloot wordt waar mogelijk versterkt.



BINCKHORST
Ruimtelijk en
Functioneel raamwerk

kaart 1 - bij beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteit

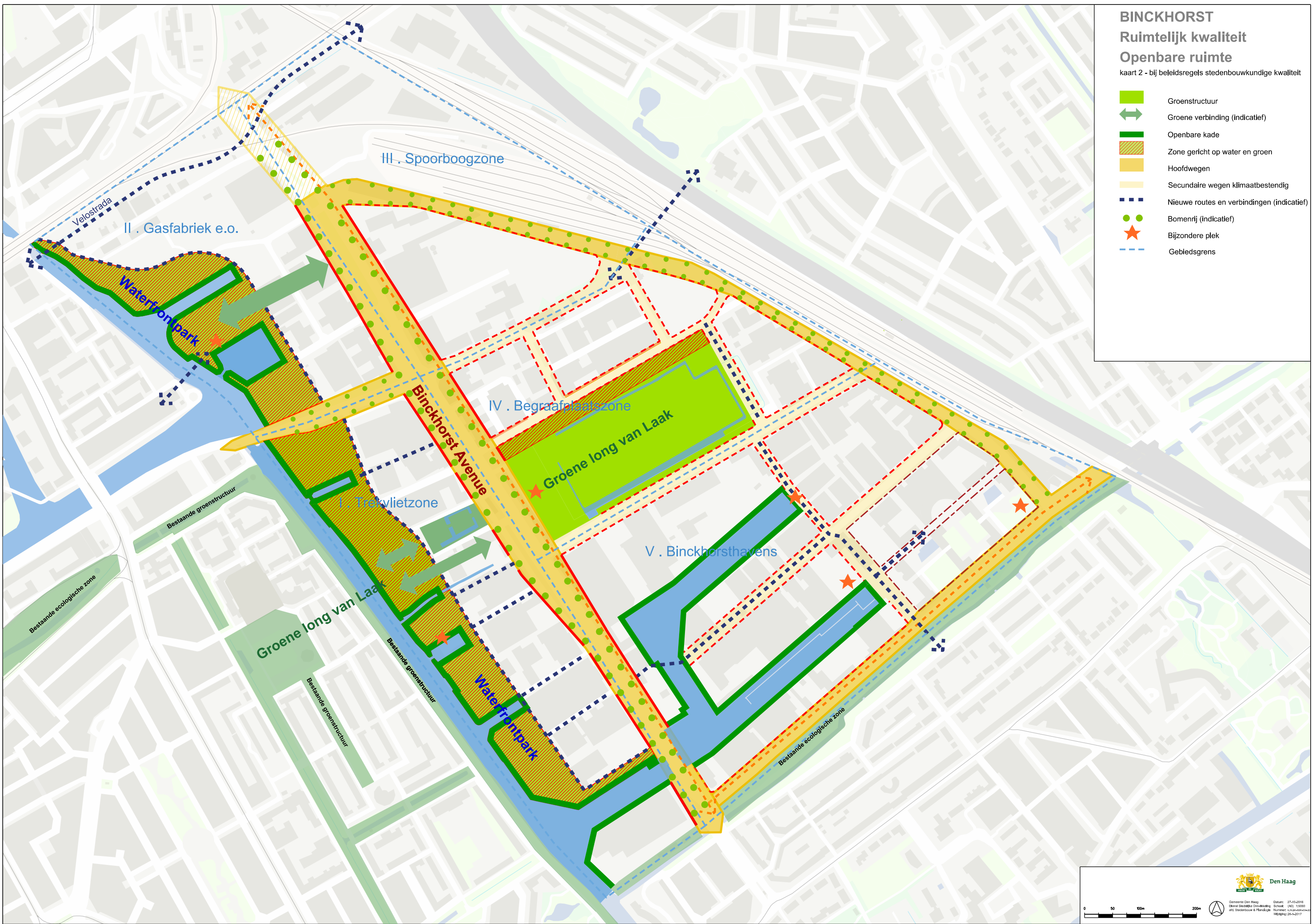
- Primaat werkfunctie
- Primaat woonfunctie
- Zone Binckhorst Avenue
- Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen
- Groenstructuur
- Hoofdwegen
- Secundaire wegen
- Openbare kade
- Groene verbinding (indicatief)
- HOV (indicatief)
- Nieuwe routes en verbindingen (indicatief)
- Rooilijn Binckhorst Avenue
- Regeling plint
- Zoekgebied aansluiting Binckhorstlaan - Centrum
- Gebiedsgrens



Den Haag

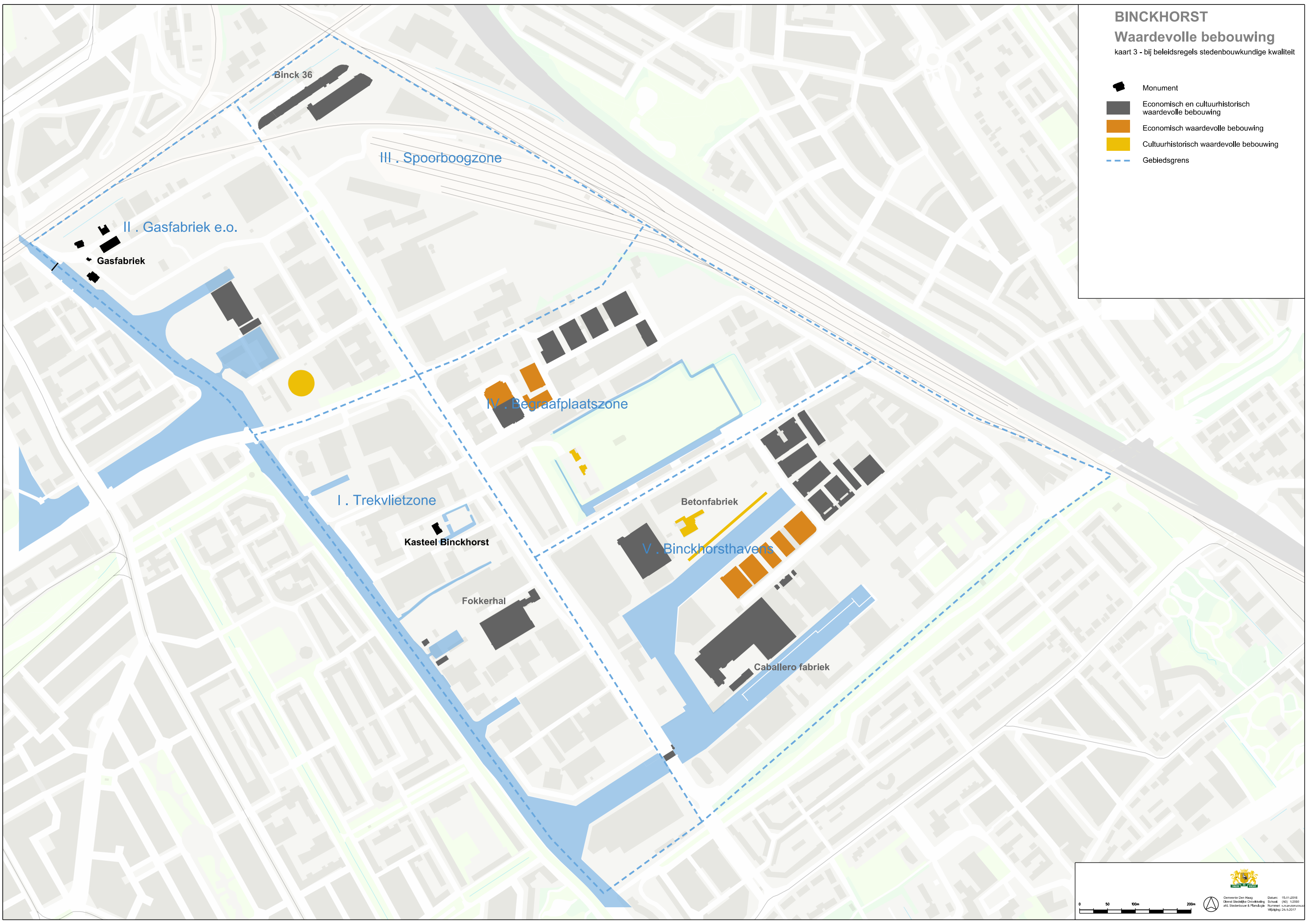
BINCKHORST
Ruimtelijk kwaliteit
Openbare ruimte
kaart 2 - bij beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteit

- Groenstructuur
- Groene verbinding (indicatief)
- Openbare kade
- Zone gericht op water en groen
- Hoofdwegen
- Secundaire wegen klimaatbestendig
- Nieuwe routes en verbindingen (indicatief)
- Bomenrij (indicatief)
- Bijzondere plek
- Gebiedsgrens



BINCKHORST
Waardevolle bebouwing
kaart 3 - bij beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteit

-  Monument
-  Economisch en cultuurhistorisch
waardevolle bebouwing
-  Economisch waardevolle bebouwing
-  Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
-  Gebiedsgrens

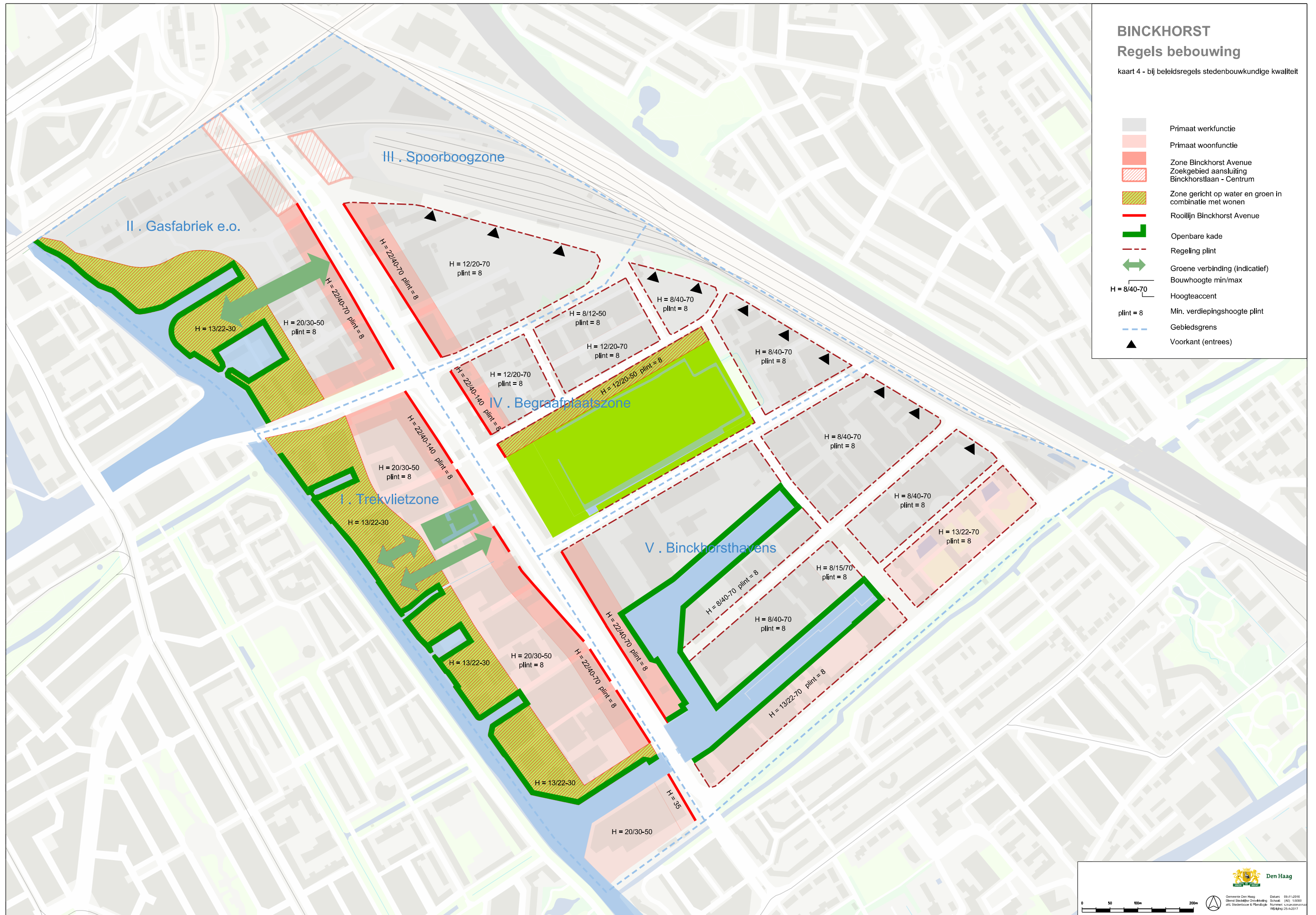


BINCKHORST

Regels bebouwing

kaart 4 - bij beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteit

- Primaat werfunctie
- Primaat woonfunctie
- Zone Binckhorst Avenue
Zoekgebied aansluiting
Binckhorstlaan - Centrum
- Zone gericht op water en groen in
combinatie met wonen
- Rooilijn Binckhorst Avenue
- Openbare kade
- Regeling plint
- Groene verbinding (indicatief)
- Bouwhoogte min/max
- Hoogteaccent
- Min. verdiepingshoogte plint
- Gebiedsgrens
- Voorkant (entrees)



Opzet Salderingsmethodiek Omgevingsplan Binckhorst

9 januari 2017

Concept

1. INLEIDING:

Het omgevingsplan heeft tot doel om de gewenste transformatie van bedrijventerrein Binckhorst tot duurzaam en hoogwaardig woon-, werk- en leefgebied mogelijk te maken. Daarbij is gekozen voor een organische gebiedsontwikkeling, waarbij niet langer wordt gewerkt met een van te voren vastgelegd en vastomlijnd eindbeeld, maar wordt een flexibel proces gevolgd op weg naar een globaal eindbeeld met een beoogde ambitie.

Het omgevingsplan hanteert in haar methode een onderscheid tussen

- ‘harde’ kaders: regels waarvan niet kan worden afgeweken
- ‘zachte’ kaders: regels waaraan in principe ieder initiatief ook moet voldoen, maar waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken

DE BINCKHORST

De transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk gebied geeft Den Haag onder meer impulsen op het gebied van mobiliteit, economie, wonen en duurzaamheid. Kern bij de ontwikkeling is om de Binckhorst te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied, maar daarbij de creatieve, industriële identiteit te behouden. De Binckhorst zal zich op deze manier ontwikkelen aan de hand van de volgende pijlers:

- de Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie,
- de Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad,
- de Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied,
- de Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening.

Deze vier dragers van de ambities en doelstelling van de Binckhorst zijn daarmee belangrijke pijlers waaraan de ontwikkeling van het gebied als geheel, maar ook ieder initiatief afzonderlijk zal worden getoetst en gewogen (via de vertaling van deze pijlers in de planregels). Voor het omgevingsplan is de Binckhorst onderverdeeld in de volgende deelgebieden:

- het Gasfabriekterrein e.o.
- de Spoorboogzone
- de Trekvlietzone
- de Begraafplaatszone
- Binckhorsthaven en Maanplein

Op basis van de kansen en kenmerken per deelgebied zullen de verschillende pijlers een eigen balans per deelgebied kunnen krijgen, die genuanceerd afwijkt van de algehele ambities voor het gehele gebied.

Saldobenadering

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 bieden wij 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.

Voor de methodiek van saldering is het nodig te bepalen op welke onderdelen 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 dit vervolgens precies werkt en wat met wat te salderen is. Op die manier ontstaat een juiste balans tussen flexibiliteit en een helder systeem waarbij duidelijk is waar men aan toe is.

Leeswijzer

In dit document is de saldobenadering uitgewerkt. In het eerste deel gaan we vooral in op de methodiek zelf. Zo volgt in deel één een toelichting op de belangrijkste thema's voor saldering die vanuit de inhoud van het omgevingsplan zijn opgehaald. In deze methodiek noemen we dat parameters. In deel twee volgt daarna 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. In deel drie beschrijven we de procedure van de saldobenadering. Hoe werkt het en onder welke voorwaarden? En welke spelregels we daarbij hanteren is opgenomen in deel vier. Tot slot volgt in deel vijf 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.

1. DE SALDOBENADERING – DEFINITIE VAN DE PARAMETERS

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

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

Bereikbaarheid: met bereikbaarheid wordt in het algemeen bedoeld: het gemak waarmee zoveel mogelijk mensen een bepaalde plek kunnen bereiken. In het omgevingsplan wordt hieronder verstaan de moeite in tijd en kosten die een gebruiker nodig heeft om een bepaalde bestemming te bereiken. Het gaat daarbij om alles wat van invloed is op de bereikbaarheid: het wegennet, de belasting van dat wegennet, het aanbod aan verplaatsingsmogelijkheden (auto, fiets, OV, etc.), en het aanbod en de wijze van parkeren en laden en lossen.

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, 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 voedingsbodem 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. De wens tot diversiteit en multifunctionaliteit (ook van de buitenruimte) wordt gekoppeld aan de parameter flexibiliteit.

Dichtheid: met de transformatie van de Binckhorst tot hoogstedelijk milieu, is ook de ambitie en noodzaak voor meer dichtheid 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 in functie van 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 (geur, geluid, lucht, etc.), 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.

2. DE LADDER VAN DE STIJGENDE AMBITIE

Grenswaarde, basiswaarde, ambitiewaarde

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

Grenswaarde (G): het wettelijk minimum en / of het gemeentelijk vereist minimum

De grenswaarde is het minimum waar ieder initiatief altijd, zonder uitzondering, aan moet voldoen. Dit kan de wet zijn, maar ook gemeentelijk beleid dat dusdanig van belang is dat hier niet van afgeweken kan worden. De grenswaarden zijn daarmee alle planregels waarop geen uitzondering mogelijk is.

Basiswaarde (B): 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 waar een initiatief in principe aan moet voldoen. Echter op deze planregels is onder bepaalde voorwaarden in het kader van de saldering een uitzondering op mogelijk (mits voldaan wordt aan de grenswaarde). Hier zit dan ook de bandbreedte voor extra ruimte om een initiatief mogelijk te maken.

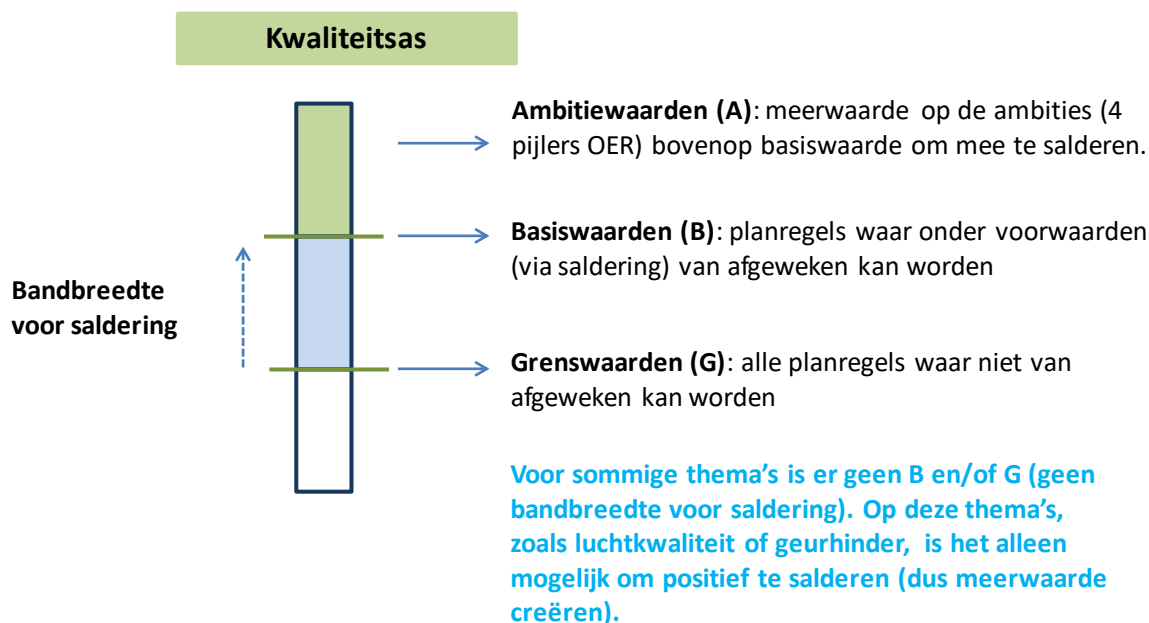
Ambitiewaarde (A): de bovenwaarde die bijdraagt aan de ambities voor de Binckhorst.

Indien een initiatief iets extra’s doet, ofwel meerwaarde creëert bovenop de basiswaarde, en daarmee bijdraagt aan de doelstellingen (de vier pijlers) voor de ontwikkeling van de Binckhorst dan wordt de ambitiewaarde gehaald. Het behalen van één of meerdere ambitiewaarden is een voorwaarde om te kunnen salderen indien afgeweken wordt van een basiswaarde.

De gemeentelijke ambities zijn op initiatiefniveau vertaald in de planregels. In het kader van de saldering gaat het bij de ‘ambitiewaarde’ daarom om het creëren van **extra** meerwaarde die de totale gebiedskwaliteit vergroot.

Voorbeeld. De gemeentelijke ambitie om het ruimtegebruik van parkeren in het openbaar gebied terug te dringen is reeds opgenomen in de planregels waarin staat dat moet worden voldaan aan het Haags parkeerbeleid. Hierin staat dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het parkeren op eigen terrein is daarmee geen extra meerwaarde en dus geen ambitiewaarde. Het realiseren van een surplus van parkeerplaatsen op eigen terrein die openbaar toegankelijk zijn is

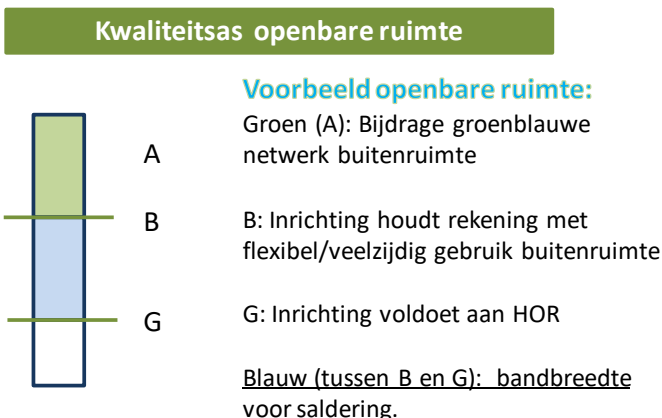
echter wel een extra maatregel bovenop de planregels die bijdraagt aan de ambities van de Binckhorst en daarmee een potentiële ambitiewaarde om mee te salderen.



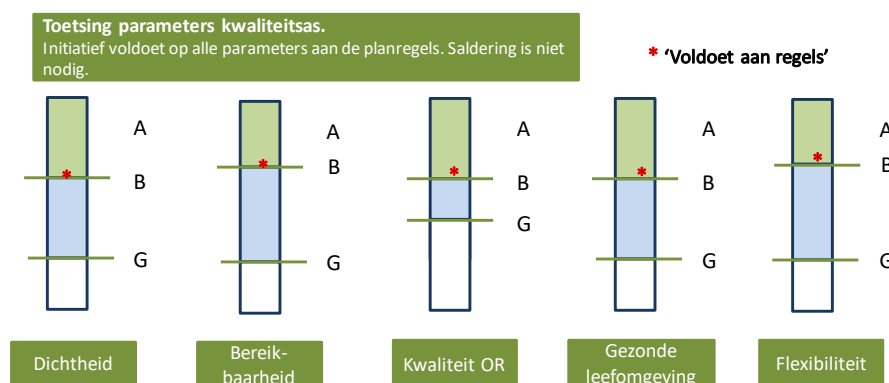
Voorbeeld aan de hand de openbare ruimte.

Een initiatief moet voldoen aan het handboek openbare ruimte (HOR) van de gemeente Den Haag. Dit is een grenswaarde (G). Hierop is geen uitzondering mogelijk. Daarnaast dient bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te worden gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid in gebruik. Deze kaders vallen onder de basiswaarde (B), onder voorwaarden kan hier van afgeweken worden. Verder is het versterken van het groenblauwe netwerk in de Binckhorst een belangrijke ambitie voor de buitenruimte. Een initiatief dat hier een bijdrage aan levert door extra maatregelen te nemen scoort op de ambitiewaarde (A) van de parameter kwaliteit openbare ruimte.

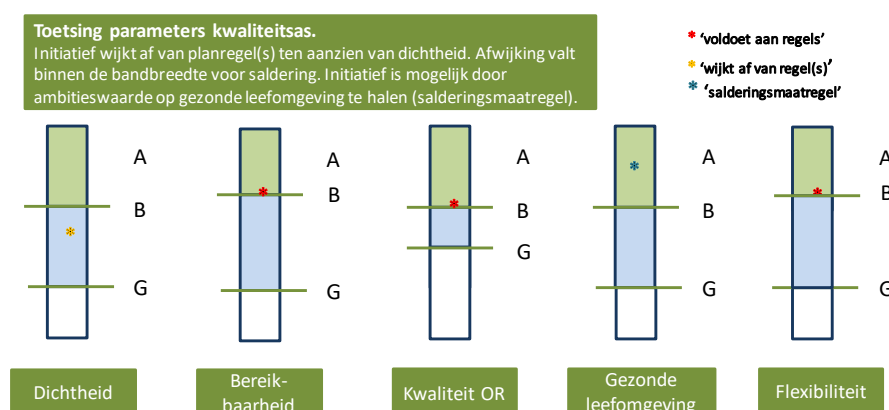
Kortom, een initiatief dat de openbare ruimte inricht conform het HOR maar geen/beperkt rekening houdt met een flexibel/veelzijdig gebruik dient dit te salderen door op een ander thema meerwaarde te creëren. Aan de andere kant kan een initiatief extra maatregelen om het groenblauwe netwerk te versterken gebruiken om een onvoldoende op een ander thema op te vangen. Dit kan alleen binnen pijlers die saldeerbaar zijn met de kwaliteit openbare ruimte.



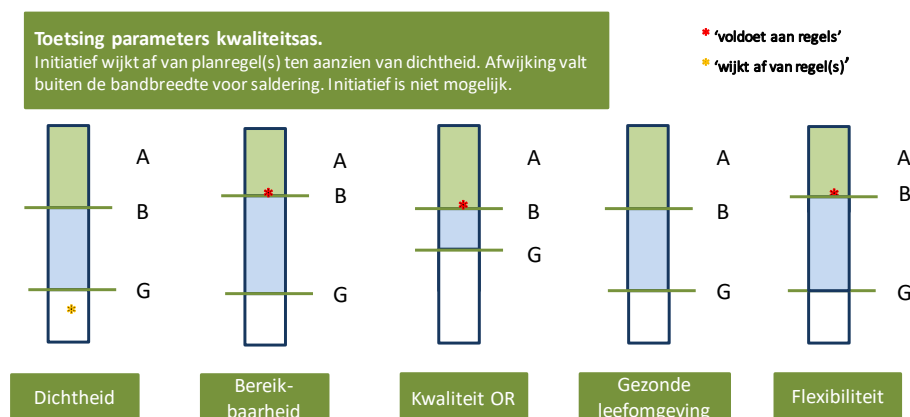
Figuur 1. Kwaliteitsas. Initiatief past binnen het omgevingsplan.



Figuur 2. Kwaliteitsas. Initiatief is mogelijk onder voorwaarden van saldering.



Figuur 3. Kwaliteitsas. Initiatief past niet binnen het omgevingsplan.



Belangrijk om te melden is dat niet alle thema's een grens-, en/of basiswaarde hebben. Voor sommige thema bestaan er geen wettelijke verplichtingen (CO2 reductie bijvoorbeeld) en voor andere thema's is geoordeeld dat zij in negatieve zin niet saldeerbaar zijn met andere thema's. Voorbeeld hiervan zijn luchtkwaliteit, geurhinder, waterkwaliteit en externe veiligheid. Een 'onvoldoende' op deze thema's kan niet elders gecompenseerd worden. De aard en het belang van deze thema's voor een veilige en gezonde leefomgeving bieden geen ruimte voor saldering. Wel zijn dit onderwerpen waarop een 'plus' te behalen is. Deze thema's maken daarom wel onderdeel uit van de ambitiewaarden. Tot slot bieden de beleidskaders rond deze thema's meestal al een bepaalde mate van flexibiliteit die voor ontwikkelingen ingezet kan worden. Deze flexibiliteit is echter onderdeel van het gemeentelijk beleid en valt daarom buiten deze salderingsmethodiek.

3. DE PROCEDURE VAN DE SALDOBENADERING

Wanneer een initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan, doordat het niet voldoet aan één of meerdere basiswaarden, 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 50m2 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 wordt van welke regels kan worden afgeweken in het kader van de saldering (de basiswaarde).
- Per te salderen regel wordt aangegeven welke kwaliteit in ieder geval moet worden behaald (de grenswaarde).
- Per deelgebied wordt aangegeven binnen welke pijlers, en binnen welke parameters, meerwaarde 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.

4. SPELREGELS SALDEREN

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.

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 binnenklimaat (hogere GPR-score). Een ander voorbeeld is een ontwikkeling die afwijkt van de basiswaarde ten aanzien van 'dichtheid' omdat het niet voldoet aan de minimale FSI. Eerst wordt gekeken naar het nemen van extra maatregelen om een bijdrage te leveren aan de ambitiewaarde van het realiseren van een hoogstedelijk woonwerkmilieu. Denk daarbij aan maatregelen met betrekking tot de bouw- of plintheogtes.

Financiële compensatie

Niet altijd zal saldering binnen de eigen parameter mogelijk zijn of het gewenste resultaat hebben, namelijk een toename van de totale gebiedskwaliteit. In dergelijke gevallen kan er sprake zijn van een financiële compensatie, die de gemeente in staat stelt alsnog meerwaarde te creëren door met het geld bepaalde ambities te realiseren. Een concreet voorbeeld is het bijdragen aan een groenfonds waarmee de gemeente de groenblauwe structuur in het openbaar gebied versterkt (conform de ambities in het HOR). Het voordeel is dat op deze manier de bijdrage van meerdere initiatieven ingezet kan worden voor maatregelen waarvan het niet reëel is deze te vragen vanuit één plan (vanwege de kosten bijvoorbeeld). Denk daarbij aan het aanleggen van een park.

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, etc.).

Deelgebieden

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

Trekvlizetzone

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'.

Gasfabriekterrein e.o., Spoorboogzone

In deze deelgebieden blijft het primaat (voorlopig) liggen op de economische functies (onder voorwaarden is woningbouw wel denkbaar). Saldering kan hier op de pijlers 'economische factor van betekenis' en 'vergroening en duurzaamheid'.

Binckhorst Haven en Maanplein en Begraafplaatszone

In deze deelgebieden ligt het primaat voor het grootste deel op de economische functies. Echter, in beide deelgebieden ligt een zone waar het accent op woningbouw komt te liggen. In het deelgebied Binckhorst Haven en Maanplein geldt dit voor de zone bij de Maanweg en voor de Begraafplaatszone voor de zone bij de Wegastraat. Zie voor de precieze zonering de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteit' die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan. Saldering kan in deze deelgebieden daarom op de pijlers 'economische factor van betekenis', 'aantrekkelijk woongebied' (zone langs Maanweg en Wegastraat) en 'vergroening en duurzaamheid'.

Zone rond de Rotterdamsebaan (Stadsentree 'Binckhorst Avenue')

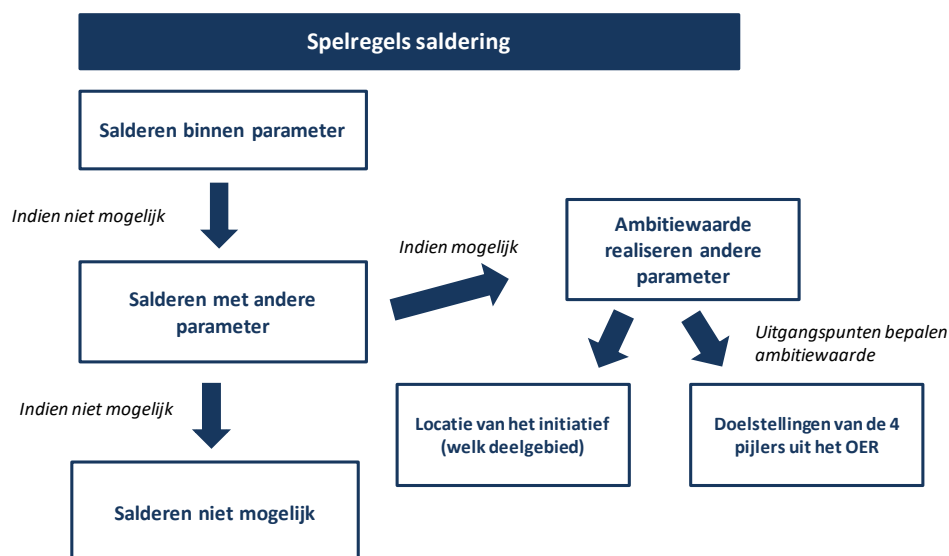
In deze zone ligt de focus op het ontwikkelen van de Binckhorst als regionale stadsentree. Hier kan daarom gesaldeerd worden op de pijlers 'regionale stadsentree' en 'vergroening en duurzaamheid'.

In ieder deelgebied is daarom saldering mogelijk met de ambitiewaarden van deze pijler. Het salderen vindt in principe in het deelgebied plaats waar de ontwikkeling plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk blijkt is het treffen van maatregelen buiten het deelgebied, maar binnen de Binckhorst ook een optie.

Uitzondering geluid

Op grond van de spelregels

Hieronder zijn de spelregels voor saldering schematisch samengevat.



Stappenplan

Hieronder is het stappenplan van het interactieve proces rond saldering samengevat. Daarna volgt de uitwerking van de kwaliteitsas per parameter. Hierin worden de waarden (grens, basis en ambitie) benoemd en wordt voor iedere parameter helder waar de bandbreedte voor saldering ligt. Daarnaast geven de ambitiewaarden richting aan mogelijke salderingsmaatregelen om een score onder de basiswaarde op te vangen.



5. DE 'WAARDEN' VOOR SALDERING

1. Grenswaarden

De grenswaarden zijn alle planregels waar onder geen enkele voorwaarde van afgeweken kan worden. Denk daarbij aan wettelijke voorschriften ten aanzien van milieucontouren of minimale eisen voor de GPR- en EPC score.

2. Basiswaarden

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 waar een initiatief in principe aan moet voldoen. Echter op deze planregels is onder bepaalde voorwaarden in het kader van de saldering een uitzondering op mogelijk.

Enkele voorbeelden van basiswaarden zijn:

- Art. 4.2.1a. (Gezonde Leefomgeving).

De geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit vanwege het gezonde industrieterrein Binckhorst Zuid bedraagt maximaal 55 dB(A); de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de exploitatie van bedrijven in het plangebied bedraagt maximaal 55 dB op de grens van het deelgebied Trekvlizzone, tenzij in de regels anders is bepaald;

- Art. 3.2.1.f (Dichtheid)

Er wordt voldaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit. Afwijking van de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals opgenomen in de beleidsregel stedenbouw en bijbehorende kaarten is op de volgende onderdelen mogelijk:

- a. Minimale / maximale bouwhoogtes.
- b. Minimale plintheogtes.
- c. Minimale FSI en dichtheid in woningen per ha.
- d. **Regels ten aanzien van primaat wonen en primaat werken.**

Afwijken van bovenstaande planregels is mogelijk mits voldaan wordt aan de grenswaarde en indien saldering mogelijk is door het realiseren van een ambitiewaarde waardoor de totale gebiedskwaliteit wordt vergroot. **In bijlage 1 zijn alle basiswaarden in een tabel weergegeven.**

3. Ambitiewaarden

Een initiatief kan afwijken van bovengenoemde regels onder de voorwaarden dat in het kader van saldering extra maatregelen genomen worden die bijdragen aan de ambities voor de Binckhorst. Deze waarden zijn gekoppeld aan de doelstellingen voor de ontwikkeling van de Binckhorst zoals deze in het OER is opgenomen en is uitgewerkt in 4 pijlers.

Enkele voorbeelden van ambitiewaarden zijn:

- *Pijler 'Proeftuin voor duurzaamheid en vergroening'*

Een ontwikkeling draagt bij aan de ambities van het gemeentelijk beleid (o.a. 'Gebiedsgericht Milieubeleid', 'Klimaatplan Den Haag', 'Energievisie Den Haag 2040', 'Plan van Aanpak: Energiebesparing en Warmtenetten Den Haag') voor een gezonde en veilige leefomgeving op onder meer het gebied van energie, warmtenetten, water en CO2-reductie.

- *Pijler 'Stadsentree met regionale oriëntatie'*

Een ontwikkeling draagt bij aan een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte en beperkt het ruimtebeslag in de openbare ruimte door verkeer en parkeren.

Om in aanmerking te komen voor saldering dient een initiatiefnemer één of meerdere ambitiewaarden te realiseren. **In bijlage 2 zijn per pijler deze ambitiewaarden uitgewerkt.** Daarbij moet worden opgemerkt dat deze richtinggevend zijn. Concrete invulling van de maatregelen wordt via een interactief proces tussen initiatiefnemer en gemeente bepaald en daarbij willen wij initiatiefnemers juist ook de ruimte bieden om zelf met nieuwe, innovatieve maatregelen te komen die een bijdragen leveren aan de Binckhorst.

Ambities naar deelgebied en naar planregels

Om te kunnen salderen moet worden voldaan aan één of meerdere ambitiewaarden. In eerste instantie wordt gekeken naar saldering binnen de parameter waar niet wordt voldaan aan de basiswaarde. Als dit niet haalbaar is kan echter ook tussen verschillende parameters gesaldeerd worden. Onderstaande tabel geeft per parameter en bijbehorende planregel (basiswaarde) weer op welke pijler(s) het realiseren van de ambitiewaarden mogelijk is om te kunnen voldoen aan de salderingsvoorwaarden.

Op basis van de spelregels die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven is per deelgebied gespecificeerd op welke pijlers saldering mogelijk is. Hier voegen wij op basis van de afwijkingsmogelijkheden **één uitzonderingsgrond** aan toe. Afwijken van de regels ten aanzien van de geluidsbelasting (art. XXXX) is alleen saldeerbaar 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.

		Trekvlizone	Binckhorst Haven en Maanplein, Begraafplaatszone*	Gasfabriekterrein e.o. Spoorboogzone	Zone rond Rotterdamsebaan
Parameter	Planregel				
<i>Bereikbaarheid</i>	Inrichtingsprincipes infrastructuur	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
<i>Kwaliteit OR</i>	Functionele en veelzijdige buitenruimte	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
	Woonkwaliteit	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
<i>Flexibiliteit</i>	Functionele en veelzijdige buitenruimte	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
	Woonkwaliteit	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
	Economische structuur (detailhandel- en horecastructuur)	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
<i>Dichtheid</i>	Stedenbouwkundige kwaliteit (FSI, Bouwen plintheogtes).	DV en AW	DV, EF en AW	DV en EF	DV en RS
<i>Gezonde leefomgeving</i>	Geluidbelasting	DV	DV	DV	DV
DV RS AW EF	Duurzaamheid en vergroening Regionale stadsentree Aantrekkelijk woongebied Economische Factor		<i>*Salderen op AW kan alleen in zones met primaat wonen bij Maanweg en Wegastraat.</i>		

Bijlage 1. Basiswaarden saldering

Onderstaande regels moeten nog aangepast (evt. aangevuld) worden met de plan- en beleidsregels zoals deze in het ontwerp omgevingsplan opgenomen worden.

Parameter	Basiswaarden
Bereikbaarheid	• Art. 4.2.5a. Bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig en de eisen van het Handboek Openbare Ruimte in acht genomen;
Kwaliteit openbare ruimte	• Art. 4.2.1c. Voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik); • Art. 4.2.6c. Er is sprake van een goede woonkwaliteit conform de beleidsregel Woonkwaliteit (woonsferen, diversiteit van woontypologieën en – concepten en het woonmilieu)
Flexibiliteit	• Art. 4.2.1c. Voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik); • Art. 4.2.8c. Rekening wordt gehouden met clustering van perifere detailhandel in Spoorboogzone; • Art. 4.2.8c. Rekening wordt gehouden met clustering van nieuwe volumineuze detailhandel langs de Binckhorstlaan; • Art. 4.2.13b. Rekening wordt gehouden bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen met horecastructuur Binckhorst • Art. 4.2.6c. Er is sprake van een goede woonkwaliteit conform de beleidsregel Woonkwaliteit (woonsferen, diversiteit van woontypologieën en – concepten en het woonmilieu)
Dichtheid	• Art. 3.2.1.f Er wordt voldaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

	Afwijking van de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals opgenomen in de beleidsregel stedenbouw en bijbehorende kaarten is op de volgende onderdelen mogelijk: - Minimale / maximale bouwhoogtes. - Minimale plintheogtes. - Minimale FSI en dichtheid in woningen per ha. - Regels ten aanzien van primaat wonen en primaat werken.
Energie en klimaat	Geen saldeerbare planregels.
Gezonde leefomgeving	- Art. 4.2.1a. De geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid bedraagt maximaal 55 dB(A); de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de exploitatie van bedrijven in het plangebied bedraagt maximaal 55 dB op de grens van het deelgebied Trekvlietzone, tenzij in de regels anders is bepaald; - Art. 4.2.1b. De gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel van een gevoelige functie bedraagt maximaal 55 dB in deelgebied Trekvlietzone, met uitzondering van de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg, tenzij in de regels anders is bepaald; - Art. 4.2.6c. Er is sprake van een goede woonkwaliteit conform de beleidsregel Woonkwaliteit;

Bijlage 2. Ambitiewaarden salderen.

A. Stadsentree regionale oriëntatie
<i>Speerpunten OER</i> • Verbeteren bereikbaarheid • Realiseren HOV verbinding • Verbeteren kwaliteit van de buitenruimte • Versterken mogelijkheden langzaam verkeer
Ambitiewaarden
• Een ontwikkeling heeft een positief effect op de belasting van het wegennet / spitsfactor • Een ontwikkeling levert een positieve (eigen) bijdrage in vervoersaanbod of –keuze aan het netwerk of de verdeling van de modaliteiten auto, fiets en openbaar vervoer conform de ambities opgenomen in de ‘Haagse Nota Mobiliteit’. Bijvoorbeeld door: ○ Bijdrage aan HOV verbinding ○ Bijdrage aan de versterking van de verbindingen voor langzaam verkeer door het wegnemen van ‘barrieres’ zodat water-, groen-, en spoorzones beter gepasseerd kunnen worden. • Een ontwikkeling draagt bij aan een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte en beperkt het ruimtebeslag in de openbare ruimte door verkeer en parkeren.

B. Economische factor van betekenis
<i>Speerpunten OER</i> • Vergroten werkgelegenheid • Creëren en stimuleren ‘start up’ zone voor innovatieve en sociaal-maatschappelijke ondernemers • Versterken/behouden identiteit van de Binckhorst
Ambitiewaarden
• Een ontwikkeling draagt bij aan de Binckhorst als krachtige economische motor van de stad door in te zetten op: ○ Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid ○ Sociaal-maatschappelijk verantwoord ondernemen ○ Innovatieve start ups.

C. Aantrekkelijk woongebied

Speerpunten OER

- Realiseren van diversiteit van woonconcepten
- Versterken/behouden identiteit van de Binckhorst
- Verbeteren kwaliteit van de buitenruimte
- Realiseren van een goed woonklimaat

Ambitiewaarden

- Een ontwikkeling draagt bij aan het toevoegen aan het gewenste groenblauwe netwerk van de Binckhorst, zoals opgenomen in ('Een raamwerk voor de buitenruimte, op naar een klimaatadaptieve Binckhorst'). Dit kan door middel van het toevoegen van bijvoorbeeld openbare oevers, kades en verbindingen.
- Een ontwikkeling draagt bij aan diversiteit qua verschillende woontypen en woonsferen die duurzaam worden gebouwd en passen bij de Binckhorst.
- Een ontwikkeling draagt bij aan een hoogstedelijk woon-werk milieu.

D. Proeftuin vergroening en duurzaamheid

Speerpunten OER

- Inzetten op energiebesparing, klimaatadaptatie en terugdringen CO2 uitstoot.
- Realiseren van een gezonde en stimulerende leefomgeving
- Duurzaam, flexibel en circulair bouwen

Ambitiewaarden

- Een ontwikkeling draagt bij aan de ambities van het gemeentelijk beleid (o.a. 'Gebiedsgericht Milieubeleid', 'Klimaatplan Den Haag', 'Energievisie Den Haag 2040', 'Plan van Aanpak: Energiebesparing en Warmtenetten Den Haag') voor een gezonde en veilige leefomgeving op onder meer het gebied van energie, warmtenetten, water en CO2-reductie.
- Een ontwikkeling draagt bij aan een meervoudig ruimtegebruik door klimaat-adaptieve maatregelen als dubbelfunctie. (bijv. extra verdamping via begroeide gevel / begroeid dak, schaduwwerking, wind, hemelwaterberging, etc.).
- Een ontwikkeling draagt bij aan een goed functionerende en toekomstbestendige waterhuishouding die de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen conform de ambities opgenomen in de 'Visie toekomstbestendig Haags water'.
- Een ontwikkeling draagt bij aan de ambities voor een gezonde en veilige leefomgeving opgenomen in het gemeentelijk beleid (o.a. 'Gebiedsgericht Milieubeleid', 'Haags beleid hogere grenswaarden', 'Actieplan luchtkwaliteit Den Haag') op onder meer het gebied van geur,

luchtkwaliteit, omgevingslawaaï en externe veiligheid.
• Een ontwikkeling draagt bij aan het bevorderen van een gezonde en stimulerende leefomgeving voor een gezonde leefstijl conform de Nota volksgezondheid 2015-2018 'De gezonde kracht van Den Haag'.
• Een ontwikkelaar bouwt duurzaam en realiseert hogere GPR en EPC scores dan het gemeentelijk beleid voorschrijft.
• Een ontwikkeling draagt bij aan een gedifferentieerd aanbod binnen de Binckhorst, met een toekomstbestendig multifunctioneel gebruik door middel van flexibel bouwen, uitwisseling van functies of circulair bouwen.
• Een ontwikkeling draagt bij aan een systeem van circulaire economie in de Binckhorst.

Monitoring Omgevingsplan Binckhorst

1. Inleiding

Hoewel getracht wordt om met de nieuwe benadering veel ruimte voor initiatieven vanuit de markt met een grote mate van flexibiliteit te bieden, is het onmogelijk om de toekomst te voorspellen voor een periode van 20 jaar. Het is daarom zaak de ontwikkelingen inzichtelijk te houden. In de Omgevingswet is daarom een 'monitoringsplicht' opgenomen (art. 20.1). Hierin is opgenomen dat vastgestelde omgevingswaarden en alarmeringswaarden die van toepassing zijn op de staat/kwaliteit van de fysieke leefomgeving door monitoring bewaakt moet worden.

Doel monitoring

Een goede monitoring, inclusief bijsturingsmogelijkheden is van essentieel belang om er voor 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 gebruiksruimte (met name van belang voor de markt), maar ook voor de gemeente om ongewenste effecten te kunnen voorkomen danwel zicht te hebben op de uitvoering van de gemeentelijke ambities. Op basis van deze monitoringsinformatie kan zo nodig worden bijgestuurd.

In het omgevingsplan wordt het monitoringssysteem daarom gekoppeld aan de regels van het omgevingsplan en ambities in het OER.

2. Opzet systeem van monitoring

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

Monitoren van regels

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 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.

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'.

Stappenplan monitoring en bijsturing

Hieronder zijn de monitoring en bijsturing schematisch weergegeven. Vervolgens wordt de monitoringssystematiek uitgewerkt en geconcretiseerd.

Monitoring omgevingsplan Binckhorst

A. Wat wordt gemonitord?

De volgende onderdelen van het omgevingsplan worden gemonitord:

- *Planregels en beleidsregels*
Monitoren van de vastgestelde kritische waarden en beschikbare gebruiksruimte (kwantitatief).
- *Ambities voor de Binckhorst (en per deelgebied):*
In hoeverre zijn de ambities bereikt en is er voldoende ruimte beschikbaar om niet gerealiseerde ambities nog te realiseren (kwantitatief op grond van monitoring regels plus kwalitatieve analyse).
- *Salderingsmethodiek:*
Monitoren van afspraken, de werking van saldering en de beschikbare ruimte om te salderen.
- *Onderlinge relaties:*
In beeld hebben van onderlinge relaties/beïnvloeding tussen monitoringsaspecten.

B. Verzamelen informatie

Nul-meting (opgenomen in het OER)

- de bestaande legale situatie op grond van verleende vergunningen.
- de bestaande situatie in de fysieke leefomgeving (hoe ziet het eruit) met betrekking tot infrastructuur, omgevingswaarden, etc.
- reeds aangevraagde maar nog niet verleende omgevingsvergunningen.

Monitor

- Per (beleids)regel en ambitie is bepaald wat, hoe en hoe vaak gemonitord wordt.
- De informatie wordt verzameld in een monitor (oa. kritische grenzen, huidige situatie, beschikbare gebruiksruimte).
- Bij iedere check worden de nieuwe ontwikkelingen* in beeld gebracht, de relevante informatie verzameld en wordt de monitor geactualiseerd.

C. Analyse en bijsturing

Analyse:

- Waar zijn/dreigen knelpunten (te) ontstaan?
- In hoeverre worden de ambities gehaald?
- Is er nog voldoende ontwikkelruimte om de ambities te realiseren?

Bijsturing:

- Is bijsturing nodig en zo ja, welke maatregelen moeten getroffen worden?

**Onder nieuwe ontwikkelingen verstaan we iedere reservering, vervallen reservering, aanvraag omgevingsvergunning, verlening omgevingsvergunning en intrekken omgevingsvergunning.*

3. Methode van monitoring en bijsturing

A. Wat wordt gemonitord?

1. De planregels en beleidsregels

In een deel van de planregels en 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, omgevingslawaaï, luchtkwaliteit), stedenbouwkundige dichtheden (FSI) en de waterhuishouding.

In **bijlage 1** 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.

2. De ambities voor de Binckhorst

De ambities voor de transformatie van de Binckhorst zijn samengevat in vier pijlers die centraal staan in het OER en vertaald zijn in de regels in het omgevingsplan. Het is van belang niet alleen de plan- en beleidsregels te monitoren, maar ook te kijken in hoeverre de gestelde doelstellingen 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.

In **bijlage 2** 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.

3. Monitoren salderingsmethodiek

Initiatieven die via de salderingsmethodiek 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 gebruiksruijme 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 gebruiksruijme

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.

Salderingsafspraken

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, mobiliteitsplan, etc.). 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:

- 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?
- Welke initiatieven zijn door middel van het toepassen van saldering mogelijk gemaakt?
 - Op welke thema's/parameters werd de gemeentelijke basiswaarde niet gehaald en welke invloed heeft dat op de relevante omgevingswaarden en ambities?
 - 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 **bijlage 3** is in een tabel de monitoring van de saldering uitgewerkt.

4. Onderling 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 bijlagen 32 en 33 van het omgevingsplan zijn de diverse sectorale ambities en kaders met elkaar geconfronteerd en is toegelicht welke thema's elkaar beïnvloeden. Hier is onderscheid gemaakt in de ontwerp- en onderzoekopgaven. Hier is ook een matrix toegevoegd waarin de onderlinge relaties direct zichtbaar zijn. Bij de integrale analyse van de uitkomsten van de monitor wordt deze informatie gehanteerd om duiding te geven aan de resultaten en voor het bepalen van kansrijke mitigerende maatregelen (indien nodig).

B. Verzamelen informatie

Basisinformatie

Het 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:
 - bestaande infrastructuur en openbare ruimte
 - 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.

Monitoring: continue proces

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.

C. Analyse en bijsturing

Analyse

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?

Bijsturing

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

- Is bijsturing nodig ten aanzien van de knelpunten of moet deze worden geïntensiveerd? 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 de bijlagen waarin de monitoring per onderdeel nader is uitgewerkt zijn al mogelijke mitigerende maatregelen benoemd.

Tussentijdse bijsturing

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.

Samenvattende conclusies monitoring

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)

Voortgangsrapportage

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.

Tussentijds informeren

Naast de voortgangsrapportage wordt de gemeenteraad regelmatig door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de actuele stand van zaken. Hierin worden de laatste ontwikkelingen meegenomen inclusief recente informatie uit de monitoring (de verschillende regels kennen immers een eigen monitoring frequentie waardoor dit een continue proces is). 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.

Bijlagen.

1. Monitoringsbestand Planregels
2. Monitoringsbestand Ambities
3. Monitoringsbestand Saldering

Bijlage 1. Monitoren planregels omgevingsplan Binckhorst

De planregels moeten nog aangepast worden aan de planregels zoals ze in het ontwerp omgevingsplan opgenomen worden. Daarnaast wordt door Witteveen en Bos nog gekeken naar het monitoren van met name de milieuaspecten. Tot slot volgen uit de botsproeven nog onderdelen die toegepast/aangevuld kunnen worden in de monitoring (met name maatregelen achter de hand).

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 houden we grip op de ontwikkeling van de Binckhorst. In deze bijlage is het monitoren van de planregels verder uitgewerkt.

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 is het volgende aangegeven:

- Relevante planregel
- Doel van monitoring
- Wijze van monitoring (welke gegevens, wijze van gegevensverzameling)
- Frequentie van monitoring
- Mogelijke mitigerende 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 kritische 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 ‘continue’ gemonitord. Dit houdt in dat een update plaatsvindt bij ieder relevant initiatief. Zowel bij reservering, vervallen reservering, aanvraag omgevingsvergunning, verlening omgevingsvergunning en intrekken omgevingsvergunning. Daarnaast zijn er planregels die met een vaste frequentie, bijvoorbeeld 1x 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.	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: - Huidig aantal woningen - Aantal woningen in 'ontwikkeling' (reeds aangemeld via...) - Nog beschikbare gebruiksruimte	Continue.	Indien er behoefte is aan een groter aantal woningen is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk.
Locatie en type woningen	De locatie van de woningen dient bekend te zijn om te toetsen of nieuwe bedrijven aan de richtafstanden voldoen.	Op een kaart die als bijlage (via GIS) onderdeel uitmaakt van het monitorbestand wordt per woning opgenomen: - Locatie - Type woonconcept	Continue.	Niet van toepassing
Economie				
Aantal m2 [activiteit] het totaal metrage bedraagt maximaal: - xxx m2 bvo perifere detailhandel; - xxx m2 bvo volumineuze detailhandel; - xxx m2 bvo horeca-inrichtingen; - xxx m2 bvo fitness; - xxx m2 bvo kartcentra; - xxx m2 bvo lasergame; - xxx m2 bvo sauna; - xxx m2 bvo indoorspeelparadijs; - xxx m2 bvo skate- en skeelercentra; - xxx m2 bvo indoorklimcentra; - xxx m2 bvo kantoren;	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: - Huidig aantal m2 bvo per activiteit - Aantal m2 bvo per activiteit in 'ontwikkeling' (reeds aangemeld via...) - Nog beschikbare gebruiksruimte per activiteit	Continue.	Indien er behoefte is aan een groter aantal m2 per activiteit is een herziening van het omgevingsplan noodzakelijk.
Maximaal aantal vestigingen (horeca) Het totaal van zware horeca-inrichtingen mag in het plangebied niet meer bedragen dan 5. Het totaal aantal feestzalen mag in het plangebied niet meer bedragen dan 1	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: - Huidig aantal zware horeca-inrichtingen en feestzalen - Kritische grenzen - Aantal zware horeca-inrichtingen en feestzalen in 'ontwikkeling' (reeds aangemeld via...) - Nog beschikbare ontwikkelruimte	Continue.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van een kritische grens zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Stop op plannen mbt zware horeca-inrichtingen en feestzalen - Aanpassen OER en kritische grens veranderen.
Locatie en type/zwaarte bedrijven de maximale richtafstand voor [thema]	De locatie van de bedrijven dient bekend te zijn om te	Op een kaart die als bijlage (via GIS) onderdeel uitmaakt van het monitorbestand wordt per bedrijf opgenomen:	Continue.	Niet van toepassing

van xxx meter wordt in acht genomen, tenzij in de regels anders is bepaald	toetsen of nieuwe bedrijven/woningen aan de richtafstanden voldoen	- het type, - de relevante richtafstanden (dmv een 'cirkel' om het bedrijf).		
Stedenbouw				
Dichtheid (FSI) Planregel nog toevoegen. Beleidsregel wordt nog aangepast.	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 naar deelgebieden in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit in beeld gebracht.	1x per jaar	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van een kritische grens zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Aanpassen beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit en minimale/maximale eisen voor FSI per initiatief aanpassen om te sturen op een hogere/lagere dichtheid. • Aanpassen OER en kritische grenzen veranderen.
Verhouding functies (wonen/werken) Kritische grenzen toevoegen als die zijn bepaald	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: • Huidige 'economische footprint' per deelgebied in aantal m2 bvo. • Kritische grens in de minimale 'economische footprint' in aantal m2 bvo per deelgebied. Op grond van vergunningsgegevens wordt de economische footprint in beeld gebracht. Het gaat hier om het aantal m2 bvo op de begane grond per deelgebied.	Continue.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van een kritische grens zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Aanpassen beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit.
Milieueffecten				
1. Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï	De contouren dienen bekend te zijn om te toetsen of deze invloed hebben op nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: De geluidcontouren rondom zoneplichtige wegen: - 48 dB contour - 55 dB contour (voor de Trekvlizzone) - 68 dB contour De geluidcontouren rondom spoorwegen: - 55 dB contour - 65 dB contour	1x per jaar	Indien er een knelpunt (dreigt) te ontstaan zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Het aanpassen van de wegdekverharding - Overdrachtsmaatregelen - Aanbrengen van extra gevelisolatie
2. Industrielawaai (gezoneerd) De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid op enige gevel van een gevoelige activiteit bedraagt maximaal 55 dB(A).	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	Via het zonebeheermodel wordt onderzocht of de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op enige gevel van een gevoelige activiteit 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.	1x per jaar	Indien de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op enige gevel van een gevoelige activiteit meer bedraagt dan 55 dB(A), kunnen één of meerdere van de volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding): - Handhaving van de verleende vergunning

		De zonebeheerder zorgt voor het actueel houden van het zonebeheermodel.		- Inperken van de bedrijfsvoering - Maatregelen aan de inrichting treffen (?) - Extra gevelisolatie (?) - Geluidafschermdende bebouwing realiseren
3. Industrielawaai (Activiteitenbesluit) In het deelgebied Trekvlizetzone bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting 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).	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	Via een geluidbeheermodel IL wordt onderzocht of de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit 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.	1x per jaar	Indien de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de grenzen van de Trekvlizetzone meer dan 55 dB(A) bedraagt kunnen één of meerdere van de volgende maatregelen worden getroffen (afhankelijk van de oorzaak van de overschrijding): - Handhaving van de verleende vergunningen - Inperken van de bedrijfsvoering - Maatregelen aan de inrichting treffen - Extra gevelisolatie - Geluidafschermdende bebouwing realiseren
In het deelgebied Trekvlizetzone 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.	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	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 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. De beheerders van de modellen zorgen voor het actueel houden ervan.	1x per jaar	Indien de geluidbelasting vanwege de gecumuleerde geluidbelasting op enige gevel van een gevoelige activiteit 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): - Handhaving van de verleende vergunning - Inperken van de bedrijfsvoering - Maatregelen aan de inrichting treffen - Extra gevelisolatie - Geluidafschermdende bebouwing realiseren
In de deelgebieden Spoorboogzone, de Begraafplaatszone, het Gasfabriekterrein en omgeving en Binckhorst Haven & Maanplein bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gevoelige functie niet meer dan 68 dB.	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	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. De beheerders van de modellen zorgen voor het actueel houden ervan.	1x per jaar	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): - Handhaving van de verleende vergunning - Inperken van de bedrijfsvoering - Maatregelen aan de inrichting treffen (?) - Extra gevelisolatie (?)

				- Geluidsafschermende bebouwing realiseren
Luchtkwaliteit (saldering)	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Bewaken dat er geen zeer gevoelige bestemmingen, zoals scholen, binnen 300 meter van de A12 en 50 meter van drukke wegen (gemeentelijk beleid GGD) worden geprojecteerd.	In het monitorbestand wordt opgenomen: - Het aantal voertuigbewegingen per etmaal op alle wegen binnen de begrenzingen van het omgevingsplan. - Het berekenen van de eenheid microgram-bewoner voor zowel fijn stof als stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie) voor alle wegvakken binnen de begrenzingen van het omgevingsplan, voor zover binnen 30 meter vanaf de wegrand van deze wegen objecten aanwezig zijn waar mensen gedurende langere tijd verblijven. De eenheid wordt berekend vanaf een voorkeursgrenswaarde van 30 µg/m³ voor beide stoffen.	1 x per jaar	Op basis van de regels is reeds geborgd dat nieuwe gevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan binnen een zone van 50/300 meter van drukke wegen. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de gevel van ontwikkelingen waar mensen gedurende langere tijd verblijven (niet zijnde woningen) nauwelijks hoger dan de achtergrondconcentratie is indien de betreffende gevel op meer dan 30 meter van de wegrand is gelegen. Bij een toename van het aantal eenheden is er sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit kan worden gesaldeerd met ontwikkelingen die op meer dan 30 meter langs een weg met een vergelijkbare verkeersintensiteit worden geprojecteerd of zijn gerealiseerd na vaststelling van het omgevingsplan. Er wordt gerekend op basis van de uitgangspunten zoals deze zijn gehanteerd in het kader van het Verkeerscirculatieplan centrum.
Luchtkwaliteit (toetsen aan wettelijk kader) De luchtkwaliteit in de Binckhorst voldoet aan de kritische waarden zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer.	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: - De jaargemiddelden concentratie van stikstofdioxide, fijn stof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) in de Binckhorst. - De wettelijke grenswaarden voor jaargemiddelden concentratie van stikstofdioxide, fijn stof en ultrafijn stof. - De 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof in de Binckhorst. - De wettelijke grenswaarde 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof. - Het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof in de Binckhorst. - de wettelijke grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof.	1x per jaar.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de kritische waarden voor de luchtkwaliteit zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Treffen van bronmaatregelen bij inrichtingen

		Door de gemeente wordt alleen fijn stof afkomstig van het verkeer berekend (op basis van verkeersintensiteiten). Het fijn stof dat afkomstig is van bedrijven wordt landelijk bepaald en in de achtergrondconcentratie verwerkt. Er is maar een beperkt aantal bedrijven dat wordt gecontroleerd op hun stofemissie. Lokaal is weinig te doen aan de fijn stof-concentraties (deken over het land).		
Geurcontouren bedrijven er is geen sprake van ontoelaatbare geurhinder;	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	In het monitorbestand wordt opgenomen: - De geuremissie van geurveroorzakende bedrijven (contouren).	Continue.	Indien er toch sprake is van ontoelaatbare geurhinder: - Het controleren van bedrijven of zij nog voldoen aan hun vergunningsvoorschriften - Treffen van bronmaatregelen aan de inrichting - Treffen van maatregelen bij het geurgevoelig object (dichte gevel, centrale afzuiging).
Externe veiligheid: buisleidingen, basisnet, transportroutes gevaarlijke stoffen, stationaire risicobronnen Er is sprake van een verantwoorde toename van het groepsrisico conform het Haags externe veiligheidsbeleid;	Monitoren van de kritische waarde en monitoren of er nog voldoende gebruiksruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	Op een kaart die als bijlage (via GIS) onderdeel uitmaakt van het monitorbestand wordt per bedrijf opgenomen: - De aandachtsgebieden volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (plas?brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en giftigaandachtsgebied). - De effectafstanden volgens de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations. - De 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour waarbinnen ontwikkelingen niet mogelijk zijn. In het monitoringsbestand wordt opgenomen: - Aantal plannen waarbij overschrijding van de oriëntatiewaarde is opgetreden - Aantal personen (op basis van kengetallen vernieuwde BAG-Populatieservice) binnen de 3 aandachtsgebieden. - Areaal oppervlaktewater binnen het brandaandachtsgebied.	Continue. Eenmaal per jaar wordt de personendichtheid per aandachtsgebied bepaald (uitgedrukt in personen per hectare).	In het omgevingsplan worden nieuwe categoriale inrichtingen, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, uitgesloten. Daarmee zijn niet alle risicovolle bedrijven met een groot indirect ruimtebeslag (PR-contour en effectafstanden) uitgesloten. In beginsel is de vestiging van een LNG-tankstation (nog geen Bevi-inrichting) mogelijk. In dat geval dient getoetst te worden aan de circulaire LNG-tankstations. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde dienen de uitgangspunten en de procedure uit de Nota externe veiligheid Den Haag te worden gevolgd. Indien in het omgevingsplan voorschriften aan de aandachtsgebieden zijn verbonden (bijvoorbeeld maximale personendichtheid) wordt hieraan getoetst en kan dit worden gebruikt in het kader van salderen (zorgen voor mix van laag- en hoogbouw, oppervlaktewater, niet-arbeidsintensieve functies).
Groen				
Wet natuurbescherming (voorheen: <i>Natuurbeschermingswet 1998</i>)	Monitoren van de beschikbare ontwikkelingsruimte voor	Berekening uitvoeren in Aerius: https://calculator.aerius.nl/calculator/	1x per jaar.	??

Woningen, bedrijven en verkeersbewegingen hebben stikstofemissies tot gevolg. De Binckhorst is gelegen op circa 5-7 km van het stikstofgevoelige duingebied (Natura 2000). Stikstofeffecten op Natura 2000-gebied zullen dus meegenomen moeten worden in de planbeoordeling. Ontwikkelingen zullen daarom getoetst moeten worden op haalbaarheid via de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en het rekenprogramma Aeries.	stikstof.	Hierin kunnen allerlei plan scenario's worden doorgerekend.		
Wet natuurbescherming (voorheen: Flora en Faunawet)	Monitoren van aanwezigheid beschermde soorten in de leefomgeving zodat tijdig maatregelen getroffen kunnen worden en dit meegenomen wordt in de planontwikkeling.	In het monitoringsbestand wordt opgenomen: Aanwezigheid en locatie van beschermde diersoorten en mogelijke gebiedsfuncties (verblijfplaatsen en functioneel leefgebied). Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande inventarisatieafspraken conform...	Continue	??
Water				
De waterhuishoudkundige situatie kan de gevolgen van klimaatverandering opvangen. *hevigere buien (T = 100, klimaatscenario KNMI) mogen niet leiden tot wateroverlast	Monitoren of de waterhuishoudkundige situatie heviger buien kan opvangen of dat extra juist extra maatregelen nodig zijn.	Er wordt een berekening gemaakt of de waterhuishoudkundige situatie heviger buien kan opvangen conform Het aantal gevallen van wateroverlast wordt in het monitorbestand bijgehouden.	1x per jaar	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie dan zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Realiseren van extra waterberging - ...

Bijlage 2. Monitoren ambities omgevingsplan Binckhorst

De ambities zoals deze in de tabel zijn opgenomen komen uit de huidige concept teksten voor het OER. Mogelijk dat dit nog aangescherpt moet worden op basis van de definitieve teksten. Het gaat er vooral om de juiste 'indicatoren' te benoemen op basis waarvan bepaald wordt of een bepaalde ambitie gerealiseerd wordt/is. Ofwel, waar ga je als deskundige naar kijken bij het analyseren van de ambities. Tot slot is het van belang de mogelijke maatregelen achter de hand aan te vullen en/of concreter te maken. Het monitoren van de ambities per deelgebied kent veel overlap met de ambities van de 4 pijlers. We moeten nog even kijken hoe we met deze overlap omgaan.

Doel

De ambitie voor de transformatie van de Binckhorst naar 'een volwaardige stadswijk die werkt' is uitgewerkt in vier pijlers die centraal staan in het omgevingsplan. Het is van belang te kijken in hoeverre de gestelde doelstellingen voor de Binckhorst gehaald worden. Op die manier houden we grip op de ontwikkeling van de Binckhorst en is het mogelijk tijdig maatregelen te treffen om bij te sturen indien dat nodig is. In deze bijlage is het monitoren van de ambities aan de hand van de vier pijlers verder uitgewerkt.

Algemene methodiek

Het monitoren van de verschillende ambities wordt op zowel kwantitatieve als kwalitatieve wijze uitgevoerd. Deskundigen van de gemeente analyseren aan de hand van een aantal indicatoren de ontwikkeling in de Binckhorst op de desbetreffende ambitie. Deze indicatoren komen uit het OER waarin de ambities zijn uitgeschreven en de bijbehorende beleidsregels. Indien mogelijk is de informatie over de indicatoren kwantitatief van aard. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om informatie uit de monitor van de planregels (zie bijlage 1). Op basis van deze gegevens, aangevuld met de eigen kennis en analyse, wordt door de deskundigen aangegeven:

- in hoeverre de ambities reeds gerealiseerd zijn;
- in hoeverre de ambities nog haalbaar zijn in de toekomst;
- of er aanleiding is tot bijsturing en zo ja met welke mogelijke maatregelen.

Deelgebieden

Voor de verschillende deelgebieden zijn specifieke ambities benoemd in het omgevingsplan. Deze ambities per deelgebied en de daarvoor relevante indicatoren maken (indirect) al onderdeel uit van de vier overkoepelende pijlers. Voor het monitoren van de ambities per deelgebied hoeft daarom geen aparte informatie verzameld te worden. Op grond van de reeds beschikbare gegevens volgt een analyse door de deskundigen om per deelgebied de ontwikkeling inzichtelijk te maken en aan te geven in hoeverre de ambities gerealiseerd zijn/worden.

Maatregelen achter de hand

In de tabel is per pijler en de daarbij horende ambities aangegeven welke maatregelen denkbaar zijn indien een knelpunt dreigt te ontstaan met betrekking tot het realiseren van de ambitie. 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. ambities bij te stellen).

Frequentie

De ambities worden 1x per jaar gemonitord. Alle analyses van de deskundigen worden gebundeld in één voortgangsrapportage. Hierin wordt ook een integrale analyse van de uitkomsten van de monitor van de planregels opgenomen.

De monitor

In de tabel hieronder zijn per pijler de specifieke ambities gecategoriseerd. Daarbij is aangegeven welke indicatoren relevant zijn voor de monitoring, op welke wijze daar gegevens voor verzameld worden en welke maatregelen denkbaar zijn, mochten zich knelpunten voordoen.

Ambities	Wijze van monitoring	Maatregelen achter de hand
<i>De Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie</i>		
HOV ontsluiting Realisatie van een HOV-ontsluiting – met enerzijds een verbinding richting binnenstad/Den Haag CS en anderzijds connectie met de metropoolregio/Rotterdam-TheHague Airport – is van groot belang.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: • Feitelijke realisatie van een HOV verbinding. Is er al (een deel) van de HOV verbinding gerealiseerd of zijn er al concrete plannen voor? • Aantal woningen/dichtheid Om een HOV verbinding haalbaar te maken is een bepaalde mate van dichtheid nodig. Op basis van het aantal woningen en werkplekken wordt geanalyseerd of de realisatie van deze verbinding op (korte) termijn realistisch is.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Actief bijdragen aan realisatie HOV verbinding door gemeente door. ○ ... ○ ...
Ruimtebeslag parkeren/verkeer Beperking van het ruimtebeslag door parkeren/verkeer waardoor meer ruimte ontstaat voor verblijven en langzaam verkeer.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: • Aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen in het openbare gebied (in Binckhorst en per deelgebied) Het doel is het aantal parkeerplaatsen in het openbare gebied te verminderen en dat wordt hiermee inzichtelijk gemaakt. • Bezetting parkeerplaatsen (in Binckhorst en per deelgebied) Het in beeld brengen van de parkeerdruk maakt inzichtelijk of het mogelijk is het aantal openbare parkeerplaatsen te verminderen. Het verlagen van de parkeerdruk maakt een beperking van het ruimtebeslag door parkeren mogelijk. De parkeerdruk, op basis van aantal p.p. en de bezetting daarvan, in Den Haag wordt in de toekomst met behulp van een ‘scanauto’ continue gemeten.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Bij nieuwe initiatieven dienen p.p. altijd op eigen terrein aangelegd te worden conform de parkeernorm. • Actief toevoegen van openbare p.p. buiten het openbaar gebied (parkeergarage) door gemeente • In overleg met gebruikers van het gebied mobiliteits-maatregelen nemen • Parkeerregime invoeren
Verbindingen voor langzaam verkeer Verbindingen voor langzaam verkeer tussen de Binckhorst en de rest van de stad worden de komende jaren verbeterd door het wegnemen van ‘barrières’ (water, spoor,	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: • Gerealiseerde verbindingen langzaam verkeer	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Actief verbeteren van verbindingen voor langzaam verkeer door gemeente

groenzones).	Op basis van de gerealiseerde verbindingen voor het langzaam verkeer tussen Binckhorst en de rest van de stad volgt een analyse in hoeverre sprake is van verbetering en waar nog verdere verbetering nodig is. Aanleg van een Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.	Voorbeelden
Verkeersbewegingen/bereikbaarheid op orde Dit is geconcretiseerd door de norm: de reistijd in de spits vanaf de twee dichtstbijzijnde aansluitingen op de Ring Den Haag of een intercity station (OV), bedraagt maximaal 20 minuten.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: Reistijd vanuit Binckhorst Noord en Binckhorst Zuid tot aan knooppunt Ypenburg met als kritische waarde een reistijd van 20 min. Om de reistijd te bepalen wordt een berekening gemaakt conform de berekening zoals opgenomen in de Fact Sheet 'Functionele infrastructuur'. Hierbij is het uitgangspunt de situatie in 2020 zodat de effecten van de aanleg van de Rotterdamsebaan meegenomen worden.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Maatregelen ten aanzien van het verbeteren van de infrastructuur voor autoverkeer - Maatregelen om vervoer via andere modaliteiten (OV, fiets, etc.) te stimuleren. - Voorbeelden
Binckhorst Avenue, metropolitane stadsentree Door de komst van de Rotterdamsebaan wordt de Binckhorstlaan een toekomstige entree van de stad en daarmee een visitekaartje voor de stad. De Binckhorstlaan moet het karakter krijgen van een stedelijke boulevard.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: - Stedelijke uitstraling - Plintheogtes - Publieksgerichte functies op de begane grondlaag - Funciemenging	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Maatregelen ten aanzien van het verbeteren van de infrastructuur voor autoverkeer - Maatregelen om vervoer via andere modaliteiten (OV, fiets, etc.) te stimuleren. - Stedenbouwkundige maatregelen..
De Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad		
De Binckhorst is een economische factor van betekenis.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: - Arbeitsplaatsen Informatie over het aantal arbeidsplaatsen in de Binckhorst is te vinden in de monitor Binckhorst. - Nieuwe bedrijvigheid	??

	○ Aantallen nieuwe bedrijven ○ Aantallen nieuwe functies Informatie over nieuwe bedrijvigheid in de Binckhorst is te vinden in de monitor Binckhorst.	
Versterken van de creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: • Aanwezigheid (aantallen) creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid • Clustering creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid Informatie over type en locatie van bedrijven in de Binckhorst is te vinden in de monitor Binckhorst.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Stimuleren creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid door... • ... Voorbeelden
De omgeving van de Caballero Fabriek groeit uit tot een levendige startup-zone met plek voor innovators en sociaal ondernemers.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: • Aanwezigheid (aantallen) innovators/sociaal ondernemers in omgeving Caballero Fabriek. • Clustering innovators/sociaal ondernemers in omgeving Caballero Fabriek. Informatie over type en locatie van bedrijven in de Binckhorst is te vinden in de monitor Binckhorst.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Stimuleren innovatieve en sociaal-maatschappelijke bedrijvigheid door... •
De Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied		
De Binckhorst transformeert naar een stedelijk gemengd woon-werk gebied en levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: • Het aantal woningen. Totaal in de Binckhorst en uitgesplitst naar de deelgebieden. • De verhouding wonen/werken per deelgebied. • Nog resterende gebruiksruimte om woningen te ontwikkelen (informatie beschikbaar uit monitor planregels).	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Gemeente gaat aan de hand van de grondpositie actief woningen ontwikkelen om de transformatie te stimuleren. Voorbeelden
Er wordt ingezet op een diversiteit aan woonconcepten en woningtypen voor verschillende doelgroepen.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals uitgewerkt in de	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:

	beleidsregel wonen: Aantallen en type woningen en woonconcepten.	- Gemeente gaat aan de hand van de grondpositie actief woningen ontwikkelen om de transformatie te stimuleren waarbij gestuurd wordt op diversiteit van de woningen. - Het in het kader van saldering afwijken van de planregel dat een initiatief moet voldoen aan alle voorwaarden voor een 'goede woonkwaliteit' (art. 4.2.6c) is niet langer mogelijk.
Het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door te zorgen voor kwaliteit in de buitenruimte.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: - Kwaliteit buitenruimte - Residentiekwaliteit - Mogelijkheden tot flexibel en veelzijdig gebruik - Schoon, heel en veilig.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Gemeente gaat actief de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. - Het in het kader van saldering afwijken van de planregel dat een initiatief moet voldoen aan alle voorwaarden uit het HOR voor een kwalitatief goede buitenruimte (art. 4.2.1c) is niet langer mogelijk.
<i>De Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening.</i>		
De transformatie van de Binckhorst levert een belangrijke bijdrage aan de doelstelling om Den Haag in 2040 een CO2-neutrale stad te laten zijn.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: CO2 uitstoot in de Binckhorst ???	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Er worden extra eisen gesteld aan de reductie van CO2 uitstoot bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor moet het omgevingsplan aangepast worden. - Programma terugdringen CO2 uitstoot?
De Binckhorst biedt kansen op het terrein van energie (geothermie), klimaatbestendigheid, de buitenruimte, flexibiliteit van bebouwing en bijzondere vormen van werkgelegenheid (circulaire economie en maatschappelijk verantwoord ondernemen).	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren: - Het aantal nieuwe initiatieven/ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld: - Duurzame energie (o.a. warmtenetten) - Klimaatbestendigheid (o.a. water en hittestress) - Flexibele bebouwing - Bijzondere vormen van werkgelegenheid	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: - Gemeente gaat actiever ontwikkelingen stimuleren op het gebied van duurzaamheid en vergroening.

	○ Circulaire economie ○ Een gezonde/stimulerende leefomgeving (bewegen)	
Het (toekomstige) raamwerk van de openbare ruimte bestaat uit: • Waterfrontpark: een continue netwerk van groene openbare ruimte langs de Trekvliet • Binckhorsthavens: een continue netwerk van openbare kades • Groene long: de begraafplaats en kasteel(tuin) vormen met omliggende gebieden en structuren een herkenbaar groengebied • Broeksloot: een ecologisch waardevolle en groen-recreatieve zone	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: Waterfrontpark: • Aanleg openbare, klimaatbestendige kade nabij de Trekvliet • Mogelijkheden tot werken, wonen, recreëren, sporten en ontspannen • Verbinding met langzaam verkeer routes • Hoogwaardige groene en klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte Binckhorsthavens: • Industriële sfeer. • Continue netwerk van kades. • Accent op de 'koppen' van de havens. Groene long: • Structurerend stelsel van groene ruimtes met een hoge verblijfskwaliteit. • Woonbebouwing tussen Vestaweg en Binckhorstlaan is gesloopt evenals kantoorgebouw voor het kasteel. • Groene kwaliteiten van de begraafplaats worden bij ontwikkelingen benut • Kasteel en tuin worden zichtbaar en beleefbaar. Broeksloot: • De ecologische groen-recreatieve zone van de Broeksloot wordt versterkt. • De Maanweg wordt een groene stadsstraat.	Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar: • Gemeente gaat actief het raamwerk van de openbare ruimte realiseren. •
Deelgebieden		
Trekvlizone De Trekvlietzone transformeert tot een gemengd stedelijk gebied waarbij het accent ligt op wonen. Economische functies dienen te passen bij de woonfunctie. Langs de Trekvliet dient de aanleg van een groen-recreatieve zoom of (lint)park mogelijk te blijven.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: • Transformatie naar een gemengd stedelijk gebied op grond van aantallen woningen, bedrijven, voorzieningen en recreatiemogelijkheden.	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke mitigerende maatregelen al benoemd.

	• Het gebied vormt een overgang van waterfrontpark naar Binckhorst Avenue • Ontwikkeling van de Trekvlief tot een groen-recreatieve zoom • De aanwezigheid van openbare langzaamverkeersroutes • Verbindingen tussen de Trekvlief en de Binckhorstlaan • Het behoud van de bestaande waardevolle bebouwing.	
Gasfabriekterrein en omgeving Het gasfabriekterrein heeft de potentie om onderdeel te worden van het Central Innovation District. Het vormt een schakel tussen de economische interactiemilieus rond de drie stations en de Binckhorst zelf. Het is uitstekend verbonden met de omliggende stedelijke <i>economische</i> interactiemilieus rond Hollands Spoor (Haagse Hogeschool), Centraal Station (kennisinstellingen, regeringscluster en binnenstad) en Beatrixkwartier (business district). De transformatie van een afval verschepende naar een circulaire economie biedt de kans om dit mogelijk te maken.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: • Op termijn een transformatie naar een economisch onderscheidend milieu als onderdeel van het Central Innovation District van Den Haag . • Op vrije kavels tijdelijke functies, pioniersmilieu en placemaking stimuleren gericht op de beoogde transformatie. • Aanleg van een langzaamverkeersroute langs de Trekvlief • Aanleg van een Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg. • Op termijn het afbouwen van de afval verschepende bedrijvigheid, die gepaard gaat met de transformatie naar een circulaire economie.	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke mitigerende maatregelen al benoemd.
Spoorboogzone Op de korte termijn zullen de bestaande economische functies gerespecteerd en behouden blijven. Tegelijkertijd ligt dit gebied aan de Binckhorst Avenue en naast het Gasfabriekterrein, waarmee het in potentie op termijn een verdichtingslocatie is. Bij transformatie zal het accent bij werken en bedrijvigheid blijven liggen. Op de fiets (Velostrada) en per openbaar vervoer (hoogwaardig openbaar vervoer) is het gebied uitstekend bereikbaar.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: • Behoud bestaande economische functies. • Woningbouwontwikkelingen gecombineerd met bedrijfsfuncties (op termijn) • Realisatie van hoogwaardig openbaar vervoer over de Binckhorst. • Realisatie van de fietssnelweg Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke mitigerende maatregelen al benoemd.
Begraafplaatszone Rondom de begraafplaatszone wordt de groenstructuur versterkt met brede groene parkachtige lanen. Karakteristieke bedrijfsloodsen aan de Mercuriusweg vormen aanleiding voor het creëren van een gemengd stedelijk milieu met nieuwe maakindustrie rondom de bedrijfsloodsen en een stedelijke rand langs de groene long	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: • Gerealiseerde vergroening rondom de begraafplaats zone. • Behoud karakteristieke bedrijfsloodsen met maakindustrie langs Mercuriusweg.	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke mitigerende maatregelen al benoemd.

rondom de begraafplaats. Het deel tussen de Mercuriusweg en de begraafplaats St. Barbara zet in op versterking en revitalisering van de aanwezige economische functies	• Toevoegen van gemengd woon-werk milieu in goede ruimtelijke samenhang met de bestaande karakteristieke bedrijfsbebouwing.	
Binckhorsthaven en Maanplein In de Binckhorsthaven wordt verder doorontwikkeld tot een gemengd en eigentijds stedelijk gebied, met het accent op economische functies. In de Binckhorsthaven is ruimte voor concepten voor duurzaam wonen en werken, naast de bestaande economische functies. De kades rondom de Binckhorsthavens vormen aantrekkelijke openbare verblijfsruimte.	Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd in de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit: • Realisatie openbare kade langs de Binckhorsthaven • Behoud van creatieve bedrijvigheid rondom de Binckhorst haven, gecombineerd met wonen • Behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en economisch waardevolle bebouwing • Realisatie gemengd stedelijk milieu langs de Maanweg	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke mitigerende maatregelen al benoemd.

Bijlage 3. Monitoren saldering omgevingsplan Binckhorst

Initiatieven waarbij gebruik is gemaakt van de salderingsmethodiek, worden op dezelfde wijze gemonitord als andere initiatieven die een vergunning krijgen. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling die gebruiksruimte claimt. Er is echter een aantal specifieke salderingsaspecten die apart gemonitord dienen te worden zoals het monitoren van de naleving van salderingsafspraken en op welke wijze saldering bijdraagt aan de ambities voor de Binckhorst.

Algemene methodiek

Het monitoren van de saldering sluit aan bij de methodiek voor de planregels en ambities. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt. Ook hier is de monitoringsvraag, het doel, de wijze van monitoren, frequentie en mogelijke maatregelen uitgewerkt.

Vraagstelling	Doel van monitoring	Wijze van monitoring	Frequentie	Maatregelen achter de hand
Welke specifieke afspraken zijn in het kader van de saldering met initiatiefnemers gemaakt?	Monitoren van de specifieke afspraken zodat deze gehandhaafd kunnen worden.	In het monitorbestand wordt opgenomen: • De afspraak die met de initiatiefnemer is gemaakt. • De frequentie van controle (afhankelijk van aard van de afspraak).	Continue. Bij ieder goedgekeurd salderingsvoorstel worden de afspraken toegevoegd aan de monitor.	Indien de afspraak niet nagekomen wordt (of kan worden) dan volgt: • Handhaving van de afspraak. • Indien de afspraak niet nagekomen kan worden kan een nieuwe afspraak gemaakt worden die zorgt voor de extra meerwaarde conform de voorwaarden voor saldering.
Welke initiatieven zijn door middel van het toepassen van saldering mogelijk gemaakt?	Het monitoren van saldering is van belang om te bepalen of: • Het meerwaarde heeft voor het realiseren van de ambities? • Positieve saldering niet teniet wordt gedaan door een andere ontwikkeling.	In het monitorbestand wordt per initiatief opgenomen: • De parameter(s) waarop de basiswaarde niet is gehaald. • De parameter(s)/ambitie waarmee positief gesaldeerd is. • De invloed van het salderingsvoorstel op de relevante kritische omgevingswaarden en ambities.	Continue. Bij ieder goedgekeurd salderingsvoorstel wordt de monitor hierop geactualiseerd. (Of een jaarlijkse inventarisatie?)	Indien de gebruiksruimte voor een omgevingsruimte onvoldoende dreigt te worden kan bepaald worden dat op deze waarde negatieve saldering niet meer mogelijk is.

		Dit laatste onderdeel bestaat deels uit de informatie omtrent de kritische waarden uit de monitor waarop het salderingsvoorstel betrekking heeft (bijv. geluid). Aanvullend vindt, indien nodig, door een deskundige een kwalitatieve analyse plaats van de invloed op de relevante ambities.		