

# Beleidsregels Omgevingsplan Binckhorst

behorende bij het omgevingsplan Binckhorst

Vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. [in te vullen na terinzagelegging  
ontwerpomgevingsplan]

## Inleiding

In dit document zijn alle beleidsregels opgenomen die dienen ter uitleg van regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan Binckhorst (door de raad vastgesteld op **XXXX met kenmerk XXXX**). Deels gaat het om inhoudelijke beleidsregels, waarmee open normen in het omgevingsplan worden uitgelegd: de inhoudelijke beleidsregels.

Daarnaast zijn beleidsregels die betrekking hebben op procedures in het omgevingsplan opgenomen. Het gaat om beleidsregels die de procedure die geldt voor een verzoek om reservering (artikel 5.3 van het omgevingsplan) en om beleidsregels die de saldering (artikel 20) en monitoring (artikel 21) verder invullen. Onderstaand is een overzicht van alle beleidsregels opgenomen.

Tot slot zijn in deze beleidsregels de vindplaats van beleidsdocumenten waarnaar in de regels een (dynamische) algemene verwijzing is opgenomen, verduidelijkt.

### Inhoudelijke beleidsregels

1. Bestaande bedrijven
2. Bestaande gevoelige functies
3. Ruimtelijke kwaliteit
4. Woonkwaliteit
5. Woonschepen
6. Horeca
7. Parkeren
8. Goede bereikbaarheid
9. Duurzame mobiliteit
10. Archeologie
11. Trillinghinder en lichthinder
12. Leidingen
13. Waterveiligheid
14. Waterhuishouding
15. Waterhuishouding en klimaatverandering
16. Afvalwatertransport
17. Openbaar vervoerstracé
18. Sociale veiligheid
19. Vuurwerk

### Procedurele beleidsregels

20. Verzoek om reservering gebruikruimte
21. Saldering
22. Monitoring

### Beleidsregel kostenverhaal

23. Kostenverhaal

### Vindplaats beleidsdocumenten met een (dynamische) algemene verwijzing in de regels

24. Vindplaats van beleidsdocumenten waar in regels naar verwezen wordt

Voor alle beleidsstukken met een RIS-nummer in het omgevingsplan Binckhorst geldt dat deze op te zoeken zijn via het Raadsinformatiesysteem: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/>

## Inhoudelijke beleidsregels

### 1. Beleidsregel Bestaande bedrijven

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder m en artikel 10.2.1 onder d van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Er wordt rekening gehouden met bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig 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 gevoelige 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. Deze beleidsregel ziet op de onderdelen geluid, geur en gevaar.

#### Geluid

Van een onevenredige aantasting is geen sprake indien:

1. de vestiging van de geluidsgevoelige functie plaats vindt buiten de richtafstanden van bestaande bedrijven.
  - a. Bedrijven met een richtafstand groter dan 10 meter zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels en het GIS-systeem.
  - b. Bedrijven met een richtafstand tot 10 meter zijn overal in het plangebied mogelijk. Dit past binnen het gemengde karakter van het gebied. Dit betekent dat in ieder geval bij elk initiatief dat uitgaat van vestiging van een geluidsgevoelige functie (akoestisch) onderzoek moet zijn uitgevoerd naar bedrijven die binnen een straal van 10 meter vanaf de gevels van de geluidsgevoelige functie zijn gesitueerd of moet worden aangetoond dat binnen een straal van 10 meter vanaf de gevels van de geluidsgevoelige functie geen bedrijf met een maximale richtafstand van 10 meter aanwezig, vergund of aangevraagd is of waarvoor een verzoek om reservering is ingediend.
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 in het 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.

#### Geur en gevaar

Van een onevenredige aantasting is geen sprake indien:

1. de vestiging van de gevoelige functie plaats vindt buiten de richtafstanden van bestaande bedrijven. Deze bedrijven zijn opgenomen in bijlage 2 van de regels en het GIS-systeem.
2. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe gevoelige functies wordt aangetoond dat afdoende maatregelen zijn getroffen bij de in de nabijheid gevestigde bedrijven waardoor vestiging binnen de richtafstanden mogelijk is en/of;
3. op een andere wijze wordt aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige aantasting in de bedrijfsvoering van de in de nabijheid gevestigde bedrijven.

### 2. Beleidsregel Bestaande geluidsgevoelige functies

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder n en artikel 10.2.1 onder e van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Er wordt rekening gehouden met bestaande geluidsgevoelige functies en deze worden niet onevenredig 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 in het 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 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.

### 3. Beleidsregel ruimtelijke kwaliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.2 onder a van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied” wordt in acht genomen”. Onderdeel van deze regel is een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de hoogte, de minimale verdiepingshoogte van de plint, rooilijnen, de kade langs de Trekvlief, de dichtheden, waardevolle bebouwing, functiemenging, uitstraling en beeldkwaliteit. Deze voorwaarden zijn onderdeel van de regels en geven handvatten voor nieuwe initiatieven. In paragraaf 8.3 van het OmgevingsEffectRapport wordt nader op deze regels ingegaan.

De stedenbouwkundige kaders voor de transformatie van de Binckhorst, die zijn opgenomen in de regels van het omgevingsplan en in deze beleidsregel, 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 binnenstedelijk woon- en werkgebied waarbij nieuwe stedelijke milieus worden ontwikkeld en de mate van bebouwing intensiveert. 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 verdichting van de Binckhorst dient gecombineerd te 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 Trekvlief 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 is 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 en tijdelijk gebruik van gebouwen en buitenruimte blijven de bepalingen in deze beleidsregels beperkt tot richtinggevende uitspraken. Wel dient een initiatiefnemer een motivering in de aanvraag om omgevingsvergunning op

te nemen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bepalingen in de beleidsregels. Hierbij is het een integrale visie op de bepalingen in de beleidsregels en de vier kaarten gezamenlijk het uitgangspunt.

### **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 zal komen te liggen en waar dus vooral kansen zijn voor woningbouw.

Toelichting op de legenda en de daaraan gekoppelde richtlijnen:

#### Primaat werkfunctie:

Het betreft gebieden met het accent op werken en bedrijvigheid, die door de 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. In de regels is daarom opgenomen dat bij primaat werken geldt dat bij sloop-nieuwbouw, renovatie en transformatie minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet aangewend mag worden voor de activiteit wonen.

- Wonen is toegestaan vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping en hoger, mits dit geen beperkingen oplevert voor bestaande economische functies;
- Ter plaatse van de aanduiding 'regeling plint' dient bij nieuwe initiatieven minimaal 50% van de plint te voorzien in bedrijvigheid en/of publieksgerichte functies.

#### Primaat woonfunctie:

Het betreft gebieden met een accent op wonen, die door ligging nabij woonwijken, ligging langs groenstructuren en/of door relatief weinig milieu- en geluidshinder, op korte termijn tot woongebied ontwikkeld kunnen worden. Hier gelden de volgende uitgangspunten:

- Wonen is toegestaan op zowel de begane grondlaag als verdieping(en);

#### Zone Binckhorst Avenue:

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.

Voor de zone grenzend aan de Binckhorstlaan gelden de volgende uitgangspunten:

- Nieuwe bebouwing dient een stedelijke tot hoogstedelijke uitstraling te hebben. Dit komt tot uitdrukking in de hoogte, materialisering en gevelopbouw van de plint en de basis van het gebouw (de eerste 22 meter). De basis van de bebouwing heeft daarom een minimale bouwhoogte van 22 meter en hoogteaccenten van 70 tot 140 meter en samenhangende visie en ontwerp van hoogbouw (skyline) en plint (eyeline).
- Voor gebouwen langs de Binckhorstlaan zijn op de begane grondlaag uitsluitend niet-woonfuncties toegestaan;
- Nieuwe initiatieven maken geen directe toegangen voor parkeren en expeditie aan de Binckhorst Avenue mogelijk (deze dienen in de zij- en achterstraten te worden gerealiseerd)
- Nieuwe initiatieven dienen te zijn voorzien van een actieve en representatieve plint (zie voor meer informatie "regeling plint" langs de Binckhorstlaan).

#### Zone gericht op water en groen in combinatie met wonen:

Langs de Trekvljet en langs de begraafplaats zijn zones vastgelegd waar bebouwing mogelijk is, maar waar de oriëntatie op het groen en water van belang is en er veel ruimte moet komen voor openbare ruimte als parken, pleinen en langzaamverkeersroutes. Langs de Trekvljetzone is deze opgenomen als waterfrontpark.

- Nieuwe initiatieven langs de Trekvljet houden rekening met reservering voor groen en water (maat en precieze locatie nader te bepalen bij uitwerking).

#### Groenstructuur, hoofdwegen en secundaire wegen:

Met deze onderdelen wordt een deel van de bestaande structuur (onder meer de ecologische zone langs de Maanweg en groenstructuren in Laak) beschreven. Voor de groenstructuur geldt aanvullend:

- De bestaande groenstructuur wordt behouden en bij nieuwe initiatieven in de directe omgeving wordt gezocht naar versterking en verbindingen met de bestaande groenstructuur
- Parkachtige en klimaatadaptieve inrichting (voor meer informatie zie beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering) is onderdeel van nieuwe initiatieven in deze zone

#### Openbare kade:

- Bij nieuwe initiatieven wordt rekening gehouden met het uitgangspunt van een continu netwerk van openbare kades langs de op de kaart aangegeven openbare kades
- Voor de openbare kade langs de Trekvljet geldt een minimale breedte van 26 meter.

#### Groene verbinding (indicatief):

- Ter plaatse van en in de directe nabijheid van deze verbindingen wordt bij nieuwe initiatieven gezocht naar het versterken en verbinden van bestaande groenstructuren door middel van realisatie van groene verbindingen met een klimaatadaptieve inrichting (voor meer informatie zie beleidsregel "Waterhuishouding en klimaatverandering") en een parkachtig karakter.

#### HOV (indicatief):

Met dit onderdeel wordt de mogelijke route voor het openbaar vervoer tracé weergegeven. Voor meer informatie zie "Beleidsregel Openbaar Vervoertracé".

#### Nieuwe routes en verbindingen (indicatief):

Met de nieuwe routes en verbindingen (indicatief) is het belang van een interne route op de kaart aangegeven.

- Ter plaatse van en in de directe nabijheid van deze routes en verbindingen wordt bij nieuwe initiatieven rekening gehouden met het uitgangspunt van een fijnmazig netwerk van routes en verbindingen;
- Ter plaatse van en in de directe nabijheid van deze routes en verbindingen is uitgangspunt bij nieuwe initiatieven klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte (voor meer informatie zie beleidsregel "Waterhuishouding en klimaatverandering").

#### Rooilijn Binckhorst Avenue:

Met dit onderdeel wordt de rooilijn van gebouwen langs de Binckhorstlaan aangegeven. In de regels van het omgevingsplan wordt naar deze rooilijn verwezen en op basis daarvan dient nieuwe bebouwing in de rooilijn te worden gerealiseerd.

#### Regeling plint:

- Nieuwe initiatieven voorzien in een actieve en representatieve plint daar waar "regeling plint" op de kaart is opgenomen. Onder een actieve en representatieve plint wordt verstaan dat zich bedrijvigheid en publieksgerichte functies in de plint bevinden, evenals entrees van woningen (dus geen bergingen, parkeergarages en blinde gevels). Tevens zijn gevels zoveel mogelijk transparant, gericht op wisselwerking met de openbare ruimte. Expeditietoegangen zijn volwaardig onderdeel van het gevelontwerp. Voor de regeling plint geldt een minimale plintheogte van 8 meter, De plint kan in één of twee bouwlagen gebouwd worden.

#### Zoekgebied aansluiting Binckhorstlaan – Centrum:

De aansluiting van de Binckhorstlaan op de zone rondom het Schenkviaduct zal in de toekomst nader uitgewerkt worden. De precieze ligging van de rooilijn is daardoor nog onbekend. Wel zal de rooilijn en de zone langs de Binckhorst Avenue doorgezet worden.

## **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. Het ruimtebeslag van het parkeren in de openbare ruimte zal zoveel mogelijk beperkt worden. Ook dient de openbare ruimte klimaatbestendig te zijn, met minder verharding en meer groene inrichting, met daardoor een hoge verblijfskwaliteit 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 kade: Bij nieuwe initiatieven wordt rekening gehouden met het uitgangspunt van een continu netwerk van openbare kades langs de Trekvliet en havens.
- Binckhorsthavens: een doorlopend netwerk van openbare kades.
- Groene long: de begraafplaats en kasteel(tuin) vormen met omliggende groene structuren een verstilde groene ruimte in de Binckhorst.
- Broeksloot: een ecologisch waardevolle en groenrecreatieve zone, als overgang tussen Binckhorst en Voorburg.
- Nieuwe verbindingen en routes (versterken van een fijnmazig netwerk en verbindingen met omliggende wijken). Het kan gaan om nieuwe verbindingen of bestaande routes die qua inrichting van de buitenruimte en verblijfskwaliteit versterkt moeten worden.

Vanwege de leesbaarheid van de kaarten is een aantal elementen uit kaart 1 opgenomen. Voor de betekenis hiervan wordt verwezen naar de uitleg bij kaart 1.

Bomenrij: hoofdwegen worden ingericht als bomenlanen. Dit betekent een aangesloten bomenrij, daar waar mogelijk bestaande uit meer dan één rij.

### **Kaart 3. Waardevolle bebouwing**

De kaart 'Waardevolle bebouwing' geeft aan op grond van cultuurhistorische waarden en/of karakteristieke bedrijfsbebouwing welke gebouwen zoveel mogelijk behouden dienen te blijven of gerespecteerd dienen te worden. Bebouwing die aangewezen is als economisch waardevol moet beschikbaar blijven voor economische functies.

Vanwege de leesbaarheid van de kaarten is een aantal elementen uit kaart 1 opgenomen. Voor de betekenis hiervan wordt verwezen naar de uitleg bij kaart 1.

### **Kaart 4. Regels bebouwing**

Op de kaart 'Regels bebouwing' zijn regels per gebied opgenomen over o.a. de ligging van rooilijnen, plinten, bouwhoogtes, dichtheden en in welke gebieden het accent op werken/bedrijvigheid ligt en in welke gebieden het accent op wonen ligt. Tevens geldt voor alle deelgebieden dat bebouwing getoetst wordt op beeldkwaliteit. De volgende regels gelden:

- 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;
- Een mate waarin bouwvolume gezien wordt als hoogteaccent en de maximale maat van het hoogteaccent is afhankelijk van de context, zoals de afstand tot andere hoogbouw en samenhang met andere hoogbouw;
- Voor de verkeersstructuur (inclusief verblijfsgebied) en groen die onderdeel zijn van de transformatiegebieden van de Binckhorst gelden geen bouwhoogten, maar geldt er bouwhoogte 0 meter, uitgezonderd nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals verlichtingsmasten, verkeersgeleiders, verkeerslichten, verkeersregelingsinstallaties, portalen en verkeersborden;
- De minimale hoogte van de plint is 8 meter, daar waar de aanduiding regeling plint is opgenomen op de kaart 'Regels bebouwing';
- Voor alle deelgebieden is de welstandsnota van toepassing. De welstandsnota wordt toegepast binnen de 'Beschrijvingen en richtlijnen verschillende structuren en deelgebieden'. Deze beschrijvingen en richtlijnen vormen de omgeving waarnaar de welstandsnota verwijst;
- De dichtheid van bebouwing is minimaal de waarde die op de kaart 'Regels bebouwing' is aangegeven.

Vanwege de leesbaarheid van de kaarten is een aantal elementen uit kaart 1 opgenomen. Voor de betekenis hiervan wordt verwezen naar de uitleg bij kaart 1.

## **Beschrijvingen en richtlijnen verschillende structuren en deelgebieden**

### **1. Binckhorst Avenue, metropolitane stadsentree**

#### *Beschrijving*

Met de realisatie van de Rotterdamsebaan, de aansluiting op de centrumsring 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 40 meter, met accenten tot 70 meter. Het midden gedeelte van de Binckhorst Avenue, daar waar de Rotterdamsebaan weer naar maaiveld niveau komt, zijn bebouwing en profiel van de straat hoogstedelijk door toevoegingen van extra hoge hoogteaccenten tot 140 meter. 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 40 meter, met accenten tot 70 meter.

#### *Richtlijnen*

- 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 Trekvliet**

#### *Beschrijving*

Het gebied langs de Trekvliet 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 de kasteeltuin 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) te realiseren wordt ingezet op een structurerend stelsel van groene ruimtes, als basis voor een gemengd stedelijk gebied met een hoge verblijfskwaliteit. Bouwinitiatieven rondom deze groene verbindingen mogen niet belemmerend werken om deze verbindingen tot stand te brengen.  
De groene kwaliteiten van de begraafplaats worden bij ontwikkelingen benut door het maken van doorzichten richting de Groene Long en door positionering en hoogtes van bebouwing woningen waar mogelijk een zichtrelatie op het groen te bieden.

### **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 beslaat de deelgebieden Gasfabriekterrein en Spoorboogzone.



#### 4a. Spoorboogzone

##### *Beschrijving*

De bestaande economische functies zullen hun huidige bedrijfsvoering onbelemmerd voort kunnen zetten. Bij transformatie zal het accent blijven liggen op economische functies. Woningbouw is mogelijk als dit gecombineerd kan worden met de bedrijfsfuncties.

##### *Richtlijnen*

- Ruimtereservering voor de aanleg van de fietssnelweg Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg;
- bij herontwikkeling mogelijkheden van nieuwe ontsluitingsstructuur meenemen.

#### 4b. Gasfabriekterrein

##### *Beschrijving*

Eerst zal vooral ingezet worden op een aantrekkelijke openbare (buiten)ruimte langs de Trekvliet, het waterfrontpark. Ingezet wordt op langzaam verkeersroutes van de Trekvlietzone naar het Centrum en op de snelfietsroute Velostrada die Laakhavens, de Binckhorst en Voorburg verbindt. Daarnaast liggen er kansen voor bedrijven in de circulaire economie.

Op termijn kan dit terrein deel uitmaken van het Central Innovation District. In dat geval zal het gebied transformeren van een zeer extensief gebruikt gebied naar een hoogstedelijk gemengd gebied.

##### *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 worden tijdelijke functies, pioniersmilieu en placemaking gestimuleerd gericht op de beoogde transformatie;
- rond de insteekhavens voorsorteren op de realisatie van een groenstructuur.

#### 5. Trekvlietzone

##### *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 Trekvliet 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 en 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 buitenruimte 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 woon-werkgebied rondom de karakteristieke bedrijfsloodsen en een stedelijke rand langs de groene long rondom de begraafplaats. De Zuiderkroonstraat wordt doorgetrokken naar de Wegastraat, waardoor bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebied versterkt wordt.

### *Richtlijnen*

- Vergroenen rondom de begraafplaats, 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. Binckhorsthaven en Maanplein

### *Beschrijving*

De Binckhorsthaven heeft karakter met zijn industriële sfeer, hoge stoere kades, volbebouwde kavels en herkenbare architectuur waardoor het een aantrekkelijk vestigingsgebied vormt voor bedrijven. In de Binckhorsthaven is ruimte voor concepten voor duurzaam wonen en werken, naast de bestaande economische functies. De kades rondom de Binckhorsthaven vormen aantrekkelijke openbare verblijfsruimte. Rondom Maanplein zullen kantoren transformeren naar een 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;
- de koppen van de havens aan de Melkwegstraat vormen een bijzonder accent. De openbare ruimte daar rondom is bepaald als bijzondere plek en voor de bebouwing op de koppen van de havens is uitstraling en vormgeving van de plint extra van belang;
- bij (her)ontwikkelingen van de gebieden rondom de Binckhorsthaven dient de aanleg van de openbare klimaatbestendige kade onderdeel van de opgave te zijn. Kades zijn daarnaast primair gericht op voetgangers en dienen voldoende maat te hebben om ook te kunnen verblijven (uitzondering hierop vormt de kade langs de beton- en asfaltcentrale vanwege de watergebonden bedrijvigheid);
- verbindingen met omgeving (bijvoorbeeld station Voorburg) versterken. Dit betekent dat bebouwing nabij het Maanplein geen belemmeringen voor deze verbindingen mag veroorzaken;
- er is nog geen tracé voor het gewenste hoogwaardige openbaar vervoer bekend. Daarom dient in dit deelgebied 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.

## 4. Beleidsregel woonkwaliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.5 onder c van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “Bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse”.

Op verschillende schaalniveau's 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 m<sup>2</sup>, 50-75m<sup>2</sup>, 75-100m<sup>2</sup>, 100-150m<sup>2</sup> en >150m<sup>2</sup> (gebruiksoppervlak). Hierbij is het uitgangspunt dat een initiatiefnemer ten minste twee woningtypes realiseert en dat daarbij geen enkel woningtype meer dan 60% van het totaal aantal woningen binnen de totale ontwikkeling beslaat. Van dit uitgangspunt mag worden afgeweken indien sprake is van Particulier opdrachtgeverschap of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bovenstaande eis om ten minste twee woningtypes te realiseren, zou voor deze woonvormen te beperkend zijn.

Het woningtype < 50 m<sup>2</sup> is uitsluitend mogelijk indien uit monitoring van de gemeente blijkt dat er een behoefte voor dit type woningen is. De reden voor het onder voorwaarden toestaan van het woningtype <50 m<sup>2</sup> is dat dit type woningen voor uiteenlopende doelgroepen kan worden gebruikt (studenten, young professional woningen of kleine woon/zorgconcepten). Voor studentenwoningen wordt stadsbreed gemonitord of er nog behoefte is aan dergelijke huisvesting. Indien uit deze monitoring volgt dat er geen behoefte is aan studentenwoningen, zijn deze niet toegestaan.

#### *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 woningen met een huur onder de huurliberalisatiegrens die verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie). Bij middeldure huurwoningen gaat het om woningen met een huur tussen de liberalisatiegrens (ondergrens) en 900 euro (bovengrens 2016)). De huren voor (middel)dure huur worden jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Het bovenstaande vertaalt zich dan als volgt:

- a. Een initiatiefnemer realiseert zowel huur- als koopwoningen en daarbij is binnen het totaal van de voorgenomen ontwikkeling:
  1. minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning;
  2. minimaal 20% van de woningen een huurwoning met middeldure huur;
- b. In uitzondering op het hiervoor bepaalde zijn ontwikkelingen met uitsluitend sociale woningbouw of met uitsluitend woningen met middeldure huur mogelijk;
- c. Van het bepaalde onder a mag worden afgeweken:
  1. mits door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat in het gehele plangebied van het omgevingsplan Binckhorst wordt voldaan aan de ambitie dat minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning is en minimaal 20% van de woningen een huurwoning met middeldure huurwoning is, en dit naar het oordeel van het college van het college voldoende is geborgd.

*Toelichting: een initiatiefnemer kan bijvoorbeeld aantonen dat in de gehele Binckhorst de ambitie wel wordt gehaald door een contract te overhandigen tussen hem en bijvoorbeeld een corporatie waarin is vastgelegd dat de corporatie elders in de Binckhorst het gevraagde aandeel sociale woningen realiseert.*

2. indien door de initiatiefnemer samen met een in Den Haag actieve toegelaten instelling (woningcorporatie) elders op de Binckhorst voldaan wordt aan de norm zoals omschreven onder a.
3. indien binnen de voorgenomen (totale) ontwikkeling van een initiatiefnemer / initiatiefnemers niet meer dan 80 woningen worden gerealiseerd.

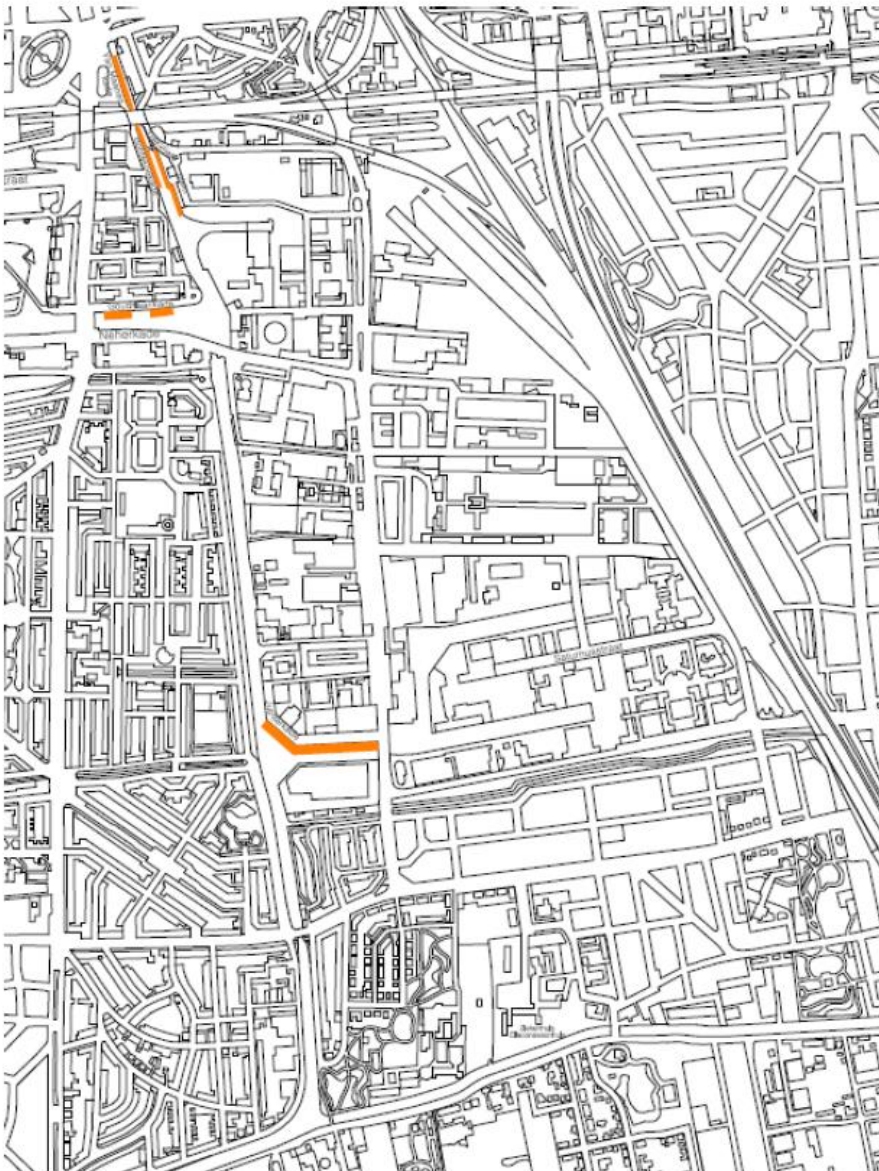
*Toelichting: deze afwijking is niet van toepassing indien een voorgenomen ontwikkeling met meer dan 80 woningen wordt verdeeld in ontwikkelingen met minder dan 80 woningen, door bijvoorbeeld de omgevingsvergunning in meerdere fases/meerdere omgevingsvergunningen aan te vragen, door een ontwikkeling door meerdere initiatiefnemers te laten realiseren of anderszins te verdelen.*

- indien sprake is van Particulier opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

## 5. Beleidsregel Woonschepen

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 10.2.5 onder b van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “het aantal ligplaatsen mag niet meer bedragen dan 13”.

Om het vaak ongereguleerd gebruik van de kade in de gewenste richting te leiden, uitwassen een halt toe te roepen en om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren is een regeling voor het gebruik van de kades opgesteld. Voor het gebruik is een kadevergunning vereist waarin is opgenomen wat wel en niet mogelijk is. Conform het Kadebeleid Woon- en bedrijfsboten (2000) telt Den Haag 17 locaties waar woonboten blijvend zijn afgemeerd. De locaties in het plangebied waar woonschepen zijn toegestaan, zijn opgenomen op onderstaande kaart en in oranje aangegeven.



In de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven welke bouwregels gelden voor de kades. Op woonschepen zijn tevens de 'Verordening op de Binnenwateren' (RIS 181486) van de gemeente Den Haag, het B&W-besluit 'Aanwijzing van kaden' van 18 juni 2001, en de beleidsnota 'Bij het wonen op water' (RIS 72164), van toepassing.

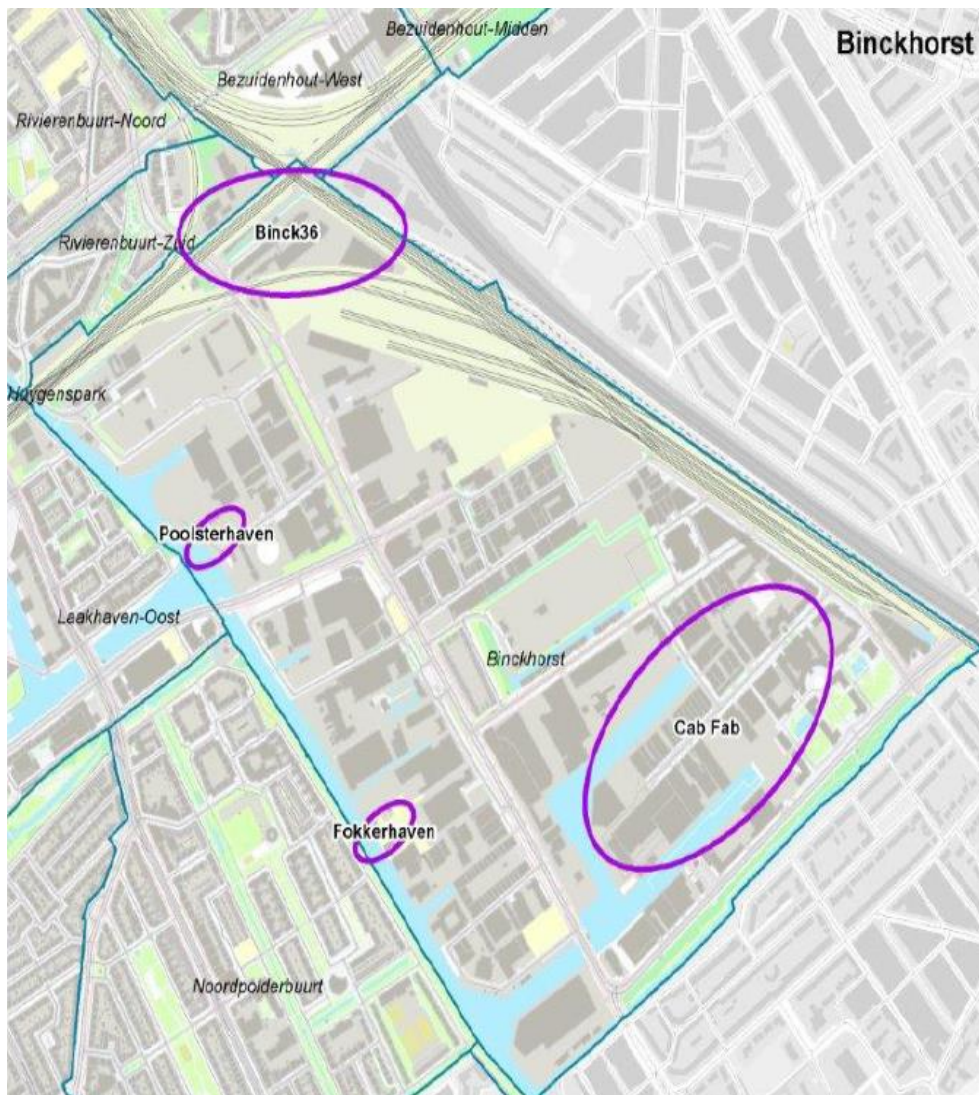
## 6. Beleidsregel horeca

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.11 onder b, sub 2 van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen wordt rekening gehouden met horecastructuur Binckhorst"

Den Haag wil met de kracht van horeca de aantrekkelijkheid van Den Haag vergroten, de ontwikkeling van gebieden met grote economische betekenis verder aanjagen en groei van werkgelegenheid in de horecasector stimuleren. De gemeente heeft als rol om afwegingen te maken tussen de belangen van ondernemers onderling en die tussen ondernemers en bewoners. Hierbij wordt uitgegaan van gebiedsprofielen voor de vestiging van horecazaken. Het resultaat is dat de kracht van Haagse horecaondernemers optimaal bijdraagt aan de quality of life voor bewoners, de aantrekkingskracht op (zakelijke) toeristen, een concurrerend vestigingsklimaat voor bedrijven en aan de werkgelegenheid in het algemeen. Centrum en Scheveningen zijn én blijven de belangrijkste horecagebieden. Daarnaast kent Den Haag van oudsher een aantal gebieden waar relatief veel horeca gevestigd is, de zgn. horecaconcentratiegebieden. Binnen de Binckhorst zijn in het horecabeleid vier locaties aangewezen waar ruimte is voor nieuwvestiging van horeca.

Nieuwvestiging van horeca is toegestaan:

- Indien dit 'passend' is bij de uitstraling van de Binckhorst, zoals omschreven in de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit';
- Binnen de op onderstaande kaart aangegeven locaties:



- Buiten de op bovenstaande kaart aangegeven locaties als ondergeschikte functie binnen bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen, detailhandel, dienstverlening en kantoren

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

## 7. Beleidsregel Parkeren

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder h van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien”

Voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd als wordt voldaan aan:

- voor gemotoriseerd verkeer: het Haags parkeerbeleid, uitgewerkt in het Haags parkeerkader (RIS 168473) en de bijbehorende parkeernormen (RIS291425). In de Nota Parkeernormen zijn de parkeernormen en het toepassingskader beschreven. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Onder voorwaarden kan daarvan worden afgeweken, bijvoorbeeld als parkeren niet op eigen terrein oplosbaar is. Ook deze voorwaarden zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen. Meer informatie is te vinden via <https://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Parkeerbeleid.htm>

- voor fietsverkeer: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag (RIS 294386). In deze beleidsregel is bepaald welke normen van toepassing zijn en is het toepassingskader opgenomen. Zo is onder meer bepaald op welke wijze de fietsparkeerbehoefte wordt bepaald, op welke wijze gekomen wordt tot een parkeereis, hoe voorzien kan worden in de fietsparkeerbehoefte en in welke gevallen vrijstelling kan worden verleend van de fietsparkeereis.

## 8. Beleidsregel Goede bereikbaarheid

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder i van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst als geheel voor zowel motorvoertuigen, openbaar vervoer als langzaam verkeer”.

Om te voorkomen dat door ontwikkelingen in de Binckhorst het verkeerssysteem vast loopt, is in de regels van het omgevingsplan opgenomen dat het verkeersaanbod moet kunnen worden afgewikkeld op de kruisingen in hun huidige vorm die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst. Er wordt rekening gehouden met het waarborgen van de goede bereikbaarheid als het initiatief bijdraagt aan een afname van het verkeersaanbod op de in het omgevingsplan genoemde kruisingen en/of aan een grotere spreiding van het verkeersaanbod over de dag. Indien dit niet het geval is, moet een verkeerstoename in ieder geval goed inpasbaar zijn op de kruispunten zoals benoemd in artikel 7.2.1.i. Dit kan onder meer worden aangetoond door:

- een verkeersonderzoek te overleggen waarin wordt aangetoond dat het initiatief leidt tot een lager verkeersaanbod dan door de ten tijde van de aanvraag fysiek aanwezige functie op die locatie waardoor de afwikkeling op de in het omgevingsplan genoemde kruisingen kan worden verbeterd;
- een verkeersonderzoek te overleggen waarin wordt aangetoond dat het initiatief, ondanks een hoger verkeersaanbod dan door de ten tijde van de aanvraag fysiek aanwezige functie op die locatie, een afname van het autogebruik wordt bereikt op de maatgevende momenten op de dag waardoor de afwikkeling op de in het omgevingsplan genoemde kruisingen kan worden verbeterd;
- een verkeersonderzoek te overleggen waarin wordt aangetoond dat het initiatief, in geval van een gelijk of groter verkeersaanbod dan wel een toename op de maatgevende momenten op de dag, zonder negatieve effecten op de verkeersafwikkeling kan worden afgewikkeld op de in het omgevingsplan genoemde kruisingen.

## 9. Beleidsregel Duurzame mobiliteit

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder j van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “er wordt rekening gehouden met een duurzame mobiliteit door een vergroting van het aandeel van de modaliteiten fiets en openbaar vervoer in het geheel aan

verplaatsingen van en naar de Binckhorst, dan wel met andere vormen van mobiliteit het autogebruik kan worden beperkt.”

Om invulling te geven aan zowel de duurzaamheidsambities als de bereikbaarheidsambities voor de Binckhorst is een verschuiving van de modal-split van autogebruik naar openbaar vervoer- en fietsgebruik gewenst maar is ook de inzet van schonere vervoermiddelen nodig. Er wordt rekening gehouden met een duurzame mobiliteit als het initiatief bijdraagt aan de mogelijkheid tot het vergroten van het aandeel van de modaliteiten fiets en openbaar vervoer in het geheel aan verplaatsingen van en naar de Binckhorst, dan wel dat door de inzet van andere vormen van vervoer, zoals deelauto's of elektrisch vervoer, het autogebruik en/of het gebruik van fossiele brandstoffen kan worden beperkt, in lijn met de ambities van de Haagse Nota Mobiliteit. Dit kan onder meer worden aangetoond door:

- een door de gemeente goedgekeurde onderbouwing, waarin wordt onderbouwd dat met het initiatief er in 2030 een minimaal 50% groter aantal potentiële reizigers (bewoners, werknemers, bezoekers) op loopafstand van de (beoogde) haltes van het openbaar vervoer ontstaat dan door de ten tijde van de aanvraag fysiek aanwezige functie op die locatie.
- een door de gemeente goedgekeurde onderbouwing, waarin wordt onderbouwd dat met het initiatief er in 2030 een minimaal 50% groter aantal fietsgebruikers ontstaat dan door de ten tijde van de aanvraag fysiek aanwezige functie op die locatie;
- een door de gemeente goedgekeurde onderbouwing dat door de inzet van andere vormen van vervoer het autogebruik in het gehele verkeersaanbod door het initiatief kan worden beperkt tot maximale toename in 2030 van 10% dan door de ten tijde van de aanvraag fysiek aanwezige functie op die locatie;
- een door de gemeente goedgekeurde onderbouwing dat door de inzet van andere vormen van vervoer het gebruik van fossiele brandstoffen in het gehele verkeersaanbod door het initiatief wordt beperkt.

## 10. Beleidsregel Archeologie

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.3 onder a, artikel 8.2.3 onder a, artikel 9.2.3 onder a, 10.2.3 onder a en artikel 11.2.3 onder a van het omgevingsplan Binckhorst 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. Om deze archeologische waarde en verwachte archeologische waarden te beschermen is in het omgevingsplan de regel opgenomen dat rekening gehouden dient te worden met archeologische waarden en verwachtingen. Deze beleidsregel geeft een invulling aan wanneer voldoende rekening gehouden wordt met archeologische waarden en verwachtingen.

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 50 cm onder maaiveld en/of
- als grondroering in de verwachtingszone niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> 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 trillinghinder en lichthinder

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder p, artikel 8.2.1 onder d, artikel 9.2.1 onder b, artikel 10.2.1 onder g en artikel 11.2.1 onder c van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regels ten aanzien van trillinghinder en lichthinder: “er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige trillinghinder en/of lichthinder wordt veroorzaakt of ervaren;”

Voor de thema's trillinghinder en lichthinder is de bepaling opgenomen dat er geen sprake mag zijn van respectievelijk ontoelaatbare trillinghinder en lichthinder. 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 er verschillende mogelijkheden om aan te tonen dat aannemelijk is dat voldaan wordt aan het criterium van een goede fysieke leefomgeving, (zie de factsheet Trillinghinder, opgenomen als bijlage bij het OER). Voor overige activiteiten kan reeds zonder motivering worden vastgesteld dat geen ontoelaatbare trillinghinder zal ontstaan. Voor bestaande functies wordt met de algemene zorgplichtbepaling (artikel 13) geborgd dat geen ontoelaatbare trillinghinder zal ontstaan.

*Lichthinder:*

Bij vestiging van nieuwe activiteiten dient te worden gemotiveerd dat er geen sprake is van ontoelaatbare lichthinder. Afhankelijk van het type activiteit zijn verschillende mogelijkheden om aan te tonen dat voldaan wordt aan het criterium van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Zo kan gebruik gemaakt worden van de Algemene Richtlijn betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde of het Activiteitenbesluit.

Voor bestaande activiteiten wordt met de algemene zorgplichtbepaling (artikel 13) geborgd dat geen ontoelaatbare lichthinder zal ontstaan.

## 12. Beleidsregel Leidingen

Deze beleidsregel geeft specifiek voor hoogspanningsverbindingen een uitwerking van de in artikel 7.2.3 onder c en d, artikel 8.2.3 onder c en d, artikel 9.2.3 onder c en d, artikel 10.2.3 onder c en d en artikel 11.2.3 onder c en d van het omgevingsplan Binckhorst 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 belemmeringsstrook 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 belemmeringsstrook 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.

## 13. Beleidsregel Waterveiligheid

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.3 onder b, artikel 8.2.3 onder b, artikel 9.2.3 onder b, artikel 10.2.3 onder b en artikel 11.2.3 onder b van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Het belang van waterveiligheid 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 en 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.

#### **14. Beleidsregel Waterhuishouding**

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.2 onder e, artikel 8.2.2 onder c, artikel 10.2.2 onder e en artikel 11.2.2 onder b van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "Het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen".

Uitgangspunt is dat de waterhuishouding ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen minimaal even goed blijft functioneren. Onder waterhuishouding wordt verstaan de waterstructuur, de kans op wateroverlast, de situatie van het grondwater en de waterkwaliteit. Het minimaal even goed functioneren wordt ook wel het standstill-beginsel genoemd. Uitzondering op dit uitgangspunt is als kan worden aangetoond dat negatieve gevolgen binnen het peilgebied of -wanneer dat niet haalbaar is - binnen de waterhuishoudkundige eenheid (boezem of Veen- en Binckhorstpolder) kunnen worden gecompenseerd. Zie voor meer informatie de Handreiking Watertoets gemeenten van het Hoogheemraadschap 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.

Bij elk initiatief dient te worden gemotiveerd dat voldaan wordt aan het standstill-beginsel. Aanvullende vereisten zijn:

- Niet bouwen op de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid (zie factsheet Water onder 4. Bestaande situatie, opgenomen als bijlage bij het OER) 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.

#### **15. Beleidsregel Waterhuishouding en klimaatverandering**

Een goed functionerend watersysteem kan voldoende water vasthouden, bergen en afvoeren; het voorkomt overlast in perioden van hevige neerslag en droogte, nu en in de toekomst.

De verdergaande verdichting van stedelijk gebied leidt er toe dat meer neerslag verwerkt moet worden, terwijl de beschikbare ruimte voor maatregelen steeds kleiner wordt. Met de klimaatverandering, verdichting en toename van verharding is de sponswerking van het watersysteem sterk verminderd, waardoor grote hoeveelheden neerslag minder goed kunnen worden opgevangen. Daarom is in het omgevingsplan in artikel 7.2.2 onder h, artikel 8.2.2 onder e, artikel 10.2.2 onder g en artikel 11.2.2 onder d de regel opgenomen dat "Er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie".

Met het opnemen van deze beleidsregel wordt geborgd dat bij planontwikkelingen rekening wordt gehouden met de veranderingen in het klimaat. Dit kan door initiatieven zodanig in te richten dat rekening wordt gehouden met perioden van hevige neerslag, hitte en droogte en het vergroten van de sponswerking van het watersysteem. Bij deze inrichting wordt onderscheid gemaakt naar:

- stedenbouwkundige structuur, waaronder de waterstructuur;
- bebouwing, wegen en groen;
- de bovengrondse en ondergrondse afvalwatersystemen.

Bij elk initiatief dient te worden gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met perioden van hevige neerslag, hitte en droogte en het vergroten van de sponswerking van het watersysteem.

#### **16. Beleidsregel Afvalwatertransport**

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder u, artikel 8.2.1 onder f, artikel 9.2.1 onder d, artikel 10.2.1 onder j en artikel 11.2.1 onder f van het omgevingsplan Binckhorst 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 vijf 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, opgenomen als bijlage bij het OER)

#### **17. Beleidsregel openbaar vervoerstracé**

In het plangebied is op de verbeelding van het omgevingsplan Binckhorst een ruimtereservering “gebiedsaanduiding - openbaar vervoerstracé” opgenomen. In de regels is bepaald dat voor nieuwe initiatieven rekening gehouden dient te worden met deze ruimtereservering. Het gaat om 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 derhalve 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 vervoerstrace en 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 3 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.

Het OV-tracé zal vanaf de Binckhorstlaan mogelijk doorlopen over de Maanweg. Hier is een openbaar vervoerstracé mogelijk binnen de functie Verkeer.

#### **18. Beleidsregel sociale veiligheid**

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.1 onder s, artikel 9.2.1 onder c, artikel 10.2.1 onder h en artikel 11.2.1 onder d van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast;”

Sociale veiligheid is een abstract begrip, waarvoor geen eenduidige definitie bestaat. Om aan te tonen dat de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering in ieder geval aandacht te worden besteed aan de volgende aspecten:

- het vermijden van nissen, donkere hoeken, stegen, overkluizingen die zichtlijnen verstoren;
- oriëntatie van woningen: ogen op straat;
- gebruik van bepaalde ontsluitingstypes: voordeuren op straat;
- plinten: geen blinde gevels.

### **19. Beleidsregel vuurwerk**

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 7.2.7 onder g van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "bij nieuwvestiging van perifere detailhandel in (consumenten)vuurwerk, waaronder ook opslag wordt verstaan, wordt rekening wordt gehouden met de beleidsregel vuurwerk;"

Met deze beleidsregel wordt het vestigingsbeleid van detailhandelsbedrijven in vuurwerk geregeld. Doel van dit beleid is een evenredige spreiding over de stad en het voorkomen van ongewenste gevolgen door de vestiging van deze detailhandelsbedrijven.

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 Trekvlizone);
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.

## Procedurele beleidsregels

### 20. Verzoek om reservering gebruiksruimte

Deze beleidsregel geeft een verdere invulling van het verzoek om reservering zoals dat in artikel 5.3 van het omgevingsplan Binckhorst is opgenomen. In artikel 5.3, sub b onder 3 wordt naar deze beleidsregel verwezen.

Met een verzoek om reservering kan gedurende een periode van maximaal zes maanden gebruiksruimte worden gereserveerd. De procedure bestaat uit drie fases:

#### 1. Indienen eerste verzoek (artikel 5.3 onder c, sub 1)

Bij het indienen van het verzoek wordt ten minste aangegeven:

- welke activiteit het verzoek omvat. De in het omgevingsplan toegestane activiteiten zijn opgenomen in de artikelen 7.1, 8.1, 9.1, 10.1 en 11.1;
- het bij de activiteit behorende brutovloeroppervlak;
- het adres en de kadastrale gegevens waarop het verzoek betrekking heeft;
- rechtsverhouding tot het kadastrale object waarop het verzoek betrekking heeft (er dient sprake te zijn van een zakelijk recht (al dan niet belast met erfpacht) danwel een overeenkomst met de huidige (bloot)eigenaar).

Het staat een initiatiefnemer vrij om in deze fase ook al informatie aan te leveren die nodig is om het verzoek te toetsen aan de randvoorwaarden van het omgevingsplan.

Indien het verzoek niet de hiervoor genoemde onderdelen omvat zal de indiener van het verzoek twee weken de tijd gegeven worden om het verzoek te completeren. Indien dit niet of niet tijdig wordt gedaan, zal het verzoek worden geweigerd.

#### 2. Aanvulling verzoek (artikel 5.3 onder c, sub 3)

Bij het aanvullen van het verzoek wordt ten minste aangegeven op welke wijze het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden als opgenomen in artikel 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 en 11.2 van het omgevingsplan indien dit niet al bij het indienen van het verzoek om reservering (zie 1) is aangegeven. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- alle benodigde onderzoeken moeten in deze fase worden aangeleverd. Deze onderzoeken hoeven op dat moment nog niet goedgekeurd te zijn door de gemeente of Omgevingsdienst, maar moeten voldoende inzicht geven in de haalbaarheid van het verzoek;
- de benodigde onderbouwingen om aan te tonen dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden in het omgevingsplan, inclusief de bij de betreffende randvoorwaarden behorende beleidsregels, moeten worden aangeleverd. Deze onderbouwingen hoeven nog niet goedgekeurd te zijn, maar moeten voldoende inzicht geven in de haalbaarheid van het verzoek;
- in deze fase hoeft nog geen informatie aangeleverd te worden die noodzakelijk is voor de toets van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Indien het verzoek niet de hiervoor genoemde onderdelen omvat zal de indiener van het verzoek twee weken de tijd gegeven worden om het verzoek te completeren. Indien hij dit niet of niet tijdig doet zal het verzoek worden geweigerd.

### Overig

Burgemeester en wethouders kunnen de indiener van het verzoek vragen om nadere informatie als dat noodzakelijk is om het verzoek te kunnen beoordelen.

### 21. Saldering

Deze beleidsregel vormt een nadere uitwerking en uitleg van de in artikel 21, sub b onder 2 van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: "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."

In deze beleidsregel wordt invulling gegeven aan de procedure en ambitiewaarden, zoals deze in artikel 21, sub b onder 2 van het omgevingsplan worden genoemd.

## **1 Proces van saldering**

Wanneer een initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan, doordat het niet voldoet aan één of meerdere saldeerbare planregels (zie artikel 21 onder a van het omgevingsplan), biedt salderen een kansrijke oplossing om een plan toch mogelijk te maken. Daarbij treedt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer om te kijken of het plan via saldering mogelijk is. Dit is een **interactief proces** waarbinnen gezocht wordt naar oplossingen om het initiatief, binnen het kader voor saldering dat is opgenomen in het omgevingsplan, mogelijk te maken én de totale gebiedskwaliteit van de Binckhorst te vergroten.

### **1.1 Voorwaarden saldering**

Om in aanmerking te komen voor saldering zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Het aanpassen van de aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering zodat deze volledig past binnen de regels van het omgevingsplan (met uitzondering van het bepaalde in artikel 21 van het omgevingsplan) is niet of onvoldoende mogelijk. De aanvrager stelt hiervoor een onderbouwing/motivatie op, die door het college wordt beoordeeld;
- De planregel(s) waarmee de aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering in strijd is, is(zijn) benoemd in artikel 21 onder a van het omgevingsplan als regel(s) waarvan in het kader van saldering kan worden afgeweken;
- Met het in het kader van saldering afwijken van de planregel(s) die zijn opgenomen in artikel 21 onder a van het omgevingsplan ontstaat geen strijd met wettelijke voorschriften en ontstaat geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat;
- De aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering draagt voldoende bij aan het realiseren van één of meerdere ambitiewaarden (zie bijlage 1 bij deze beleidsregels) waarop saldering mogelijk is met de te salderen planregel zodat de totale gebiedskwaliteit van de Binckhorst toeneemt. Daarbij wordt getoetst aan de gebiedsgerichte eisen (zie hierna onder 1.2.3). Daarbij wordt rekening gehouden met eerder toegepaste saldering.

### **1.2 De spelregels van saldering**

Op het moment dat een aanvrager gebruik kan en wil maken van saldering, dient door het toepassen van de saldering zoals bepaald in artikel 21 van het omgevingsplan aantoonbaar meerwaarde te worden gecreëerd door invulling te geven aan de gebiedsgerichte eisen (zie hierna onder 1.2.3). Hiervoor gelden een aantal spelregels.

#### 1.2.1 Salderen binnen een parameter

Allereerst bekijken aanvrager en vergunningtafel of binnen dezelfde parameter saldering mogelijk is, waarmee bekeken wordt of het negatieve effect van het afwijken van een planregel zoveel mogelijk beperkt kan worden. Bijvoorbeeld: indien de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met één van de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, wordt eerst bekeken of meerwaarde gecreëerd kan worden binnen het thema ruimtelijke kwaliteit.

#### 1.2.2. Saldering buiten een 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, waarbij rekening wordt gehouden met onderstaande gebiedsgerichte eisen.

#### 1.2.3. Gebiedsgerichte eisen

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 voor de gebiedskwaliteit en daarom ieder deelgebied meerwaarde gecreëerd kan worden binnen deze pijler.

#### *Trekvlizone*

Dit deelgebied is aangeduid als een geschikte locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. Het creëren van meerwaarde kan daarom binnen de pijlers 'aantrekkelijk woongebied' en 'vergroening en duurzaamheid'.

### Overige deelgebieden

In deze deelgebieden wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar het primaat bij wonen ligt en gebieden met een primaat voor werken. Deze gebieden zijn aangewezen in de beleidsregel

"ruimtelijke kwaliteit, kaart ruimtelijk en functioneel raamwerk". Het creëren van meerwaarde kan:

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

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

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

In onderstaande tabel is bovenstaande samengevat ten aanzien van saldering per deelgebied.

		Trekvlizone	Zone rond Rotterdamsebaan	Overige deelgebieden: primaat werken	Overige deelgebieden: primaat wonen
<b>Parameter</b>	<b>Planregel</b>				
Openbare ruimte	Artikel 7.2.1 sub o, artikel 8.2.1 sub c, artikel 9.2.1 sub a, artikel 10.2.1 sub f, artikel 11.2.1 sub b	DV en AW	DV en RS	DV en EF	DV en AW
Flexibiliteit	Artikel 7.2.11, sub b onder 2	DV en AW	DV en RS	DV en EF	DV en AW
Ruimtelijke kwaliteit	Artikel 7.2.2, sub a onder 1	DV en AW	DV en RS	DV en EF	DV en AW
	Artikel 7.2.2, sub a onder 2	DV en AW	DV en RS	DV en EF	DV en AW
	Artikel 7.2.2, sub a onder 5	DV en AW	DV en RS	DV en EF	DV en AW
	Artikel 7.2.2, sub a onder 7	DV en AW	DV en RS	DV en EF	DV en AW
Gezonde leefomgeving	Artikel 7.2.1, sub b	DV	DV	DV	DV
	Artikel 7.2.1, sub c, artikel 10.2.1 sub a	DV	DV	DV	DV
DV	Duurzaamheid en vergroening				
RS	Regionale stadsentree				
AW	Aantrekkelijk woongebied				
EF	Economische Factor				

### Uitzondering omgevingslawaaï

Op basis van de spelregels die hiervoor zijn beschreven is per deelgebied gespecificeerd binnen welke pijlers meerwaarde gecreëerd kan worden. Daarbij geldt één uitzondering. Afwijken van de regels ten aanzien van de geluidsbelasting (art. 7.2.1, sub b en c, artikel 10.2.1 sub a) is alleen mogelijk als het aanpassen van het plan of treffen van geluidmaatregelen niet mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is, kan uitsluitend meerwaarde gecreëerd worden binnen de pijler 'duurzaamheid en vergroening'. Reden hiervoor is dat het niet wenselijk wordt geacht dat afwijken op het thema omgevingslawaaï, als onderdeel van een gezonde leefomgeving, kan worden

'gecompenseerd' met maatregelen op het gebied van dichtheid, flexibiliteit of de openbare ruimte. Een dergelijk salderingsvoorstel voorziet niet in een toename van de totale gebiedskwaliteit.

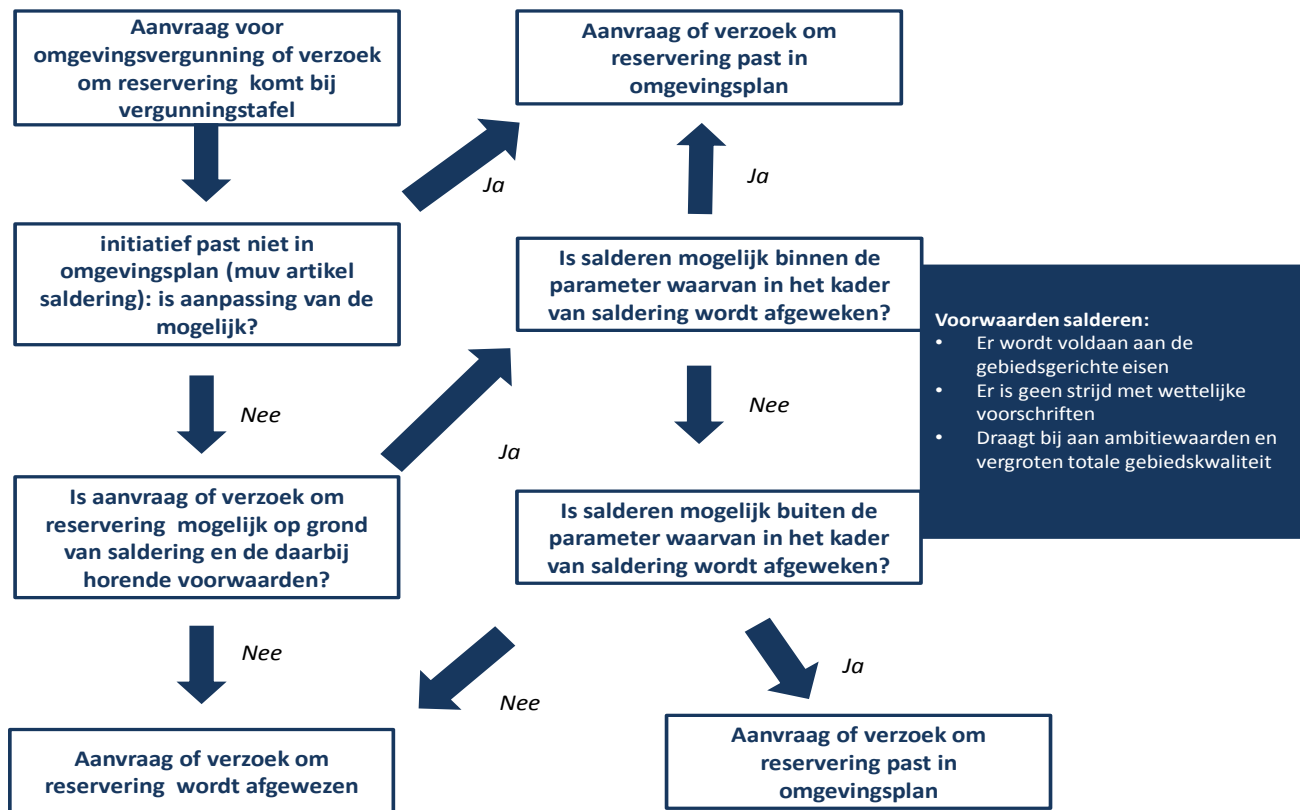
### 1.3 Procedure

De procedure rond saldering vindt plaats via de **vergunningtafel Binckhorst**. In deze vergunningtafel zijn alle relevante disciplines vertegenwoordigd die nodig zijn om een aanvraag om omgevingsvergunning (maar ook aanvragen om reservering, etc) te kunnen beoordelen. Daarnaast kan ook met initiatiefnemers worden meegedacht om tot een acceptabel salderingsvoorstel te komen, waarmee de aanvraag om omgevingsvergunning uiteindelijk past binnen de regels van het omgevingsplan. Op die manier kan een integrale afweging worden gemaakt.

#### Beoordeling

In de vergunningtafel wordt beoordeeld of een salderingsvoorstel voldoet aan regels in artikel 20 van het omgevingsplan. Deze afweging wordt duidelijk gemotiveerd, waarbij in ieder geval wordt ingegaan op de voorwaarden van saldering, zoals hiervoor is benoemd en of er sprake is van voldoende meerwaarde zodat de totale gebiedskwaliteit toeneemt.

Hieronder is de procedure voor saldering schematisch samengevat.



## 22. Monitoring

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 22 onder a, sub 2 en 3 van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regels: "Burgemeester en wethouders monitoren ten minste:

2. de mate van realisatie van de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied, zoals genoemd in artikel 1, sub b
3. de in artikel 20 opgenomen regeling voor saldering"

In deze beleidsregel wordt deze monitoring uitgewerkt.

## 1. Monitoren ambities omgevingsplan Binckhorst (artikel 22 onder a, sub 2)

### Doel

De ambitie voor de organische 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. Hierna wordt het monitoren van de ambities aan de hand van de vier pijlers verder uitgewerkt.

### *Deelgebieden*

De ambities vanuit de vier pijlers zijn in het omgevingsplan ook uitgesplitst naar de deelgebieden in de Binckhorst. Ieder deelgebied heeft een eigen karakter en daarmee ook specifieke ambities. Het is daarom belangrijk de ambities ook te monitoren vanuit de invalshoek van de deelgebieden. Op die manier wordt op het schaalniveau van de deelgebieden inzichtelijk of bepaalde ambities gerealiseerd worden of dat het zaak is bij te sturen. Opgemerkt moet worden dat veel informatie voor het monitoren van de ambities vanuit de pijlers en de deelgebieden elkaar overlapt. Deze gegevens hoeven slechts eenmaal verzameld te worden maar kunnen wel voor beide doeleinden gebruikt te worden.

### 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 Omgevingseffectrapport waarin de ambities zijn uitgeschreven, de vertaling in de regels van het omgevingsplan en de bij het omgevingsplan behorende 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 4 bij de regels van het omgevingsplan). Op basis van deze gegevens, aangevuld met de eigen kennis en analyse, wordt door de deskundigen het volgende aangegeven voor de Binckhorst als geheel en voor de onderscheiden deelgebieden:

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

### *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 (of vaker indien nodig). 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 en saldering opgenomen.

### De monitor

In de tabel in bijlage 2 bij deze beleidsregels 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. Daarbij moet opgemerkt worden dat het doel is de Binckhorst op organische wijze te transformeren. Dit betekent dat er vooraf geen concreet eindbeeld is te formuleren. De ambities zijn vanuit deze gedachte richtinggevend en wat globaler van karakter. Het gevolg daarvan is dat bij het monitoren van deze ambities het op sommige onderdelen lastig is om hele concrete en duidelijk meetbare indicatoren te benoemen. Deze wijze van organische gebiedsontwikkeling dient bij de kwalitatieve analyse meegenomen te worden.



## **2. Monitoren saldering omgevingsplan Binckhorst (artikel 22 onder a, sub 3)**

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 bij iedere aanvraag om omgevingsvergunning, verleende omgevingsvergunning, aangehouden aanvraag om omgevingsvergunning, ingetrokken omgevingsvergunning, verzoek om reservering en vervallen reservering. Er is 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 (zie hoofdstuk 7 van het OER en de beleidsregel monitoring). De monitoring van de saldering is uitgewerkt in bijlage 3 bij deze beleidsregels. Ook daar zijn de monitoringsvraag, het doel, de wijze van monitoren, frequentie en mogelijke maatregelen benoemd.

## Beleidsregel kostenverhaal

### 23. Kostenverhaal

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 17 onder b van het omgevingsplan Binckhorst opgenomen regel: “Bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bij aan de investeringen in de Binckhorst zoals opgenomen in de Beleidsregel kostenverhaal.”

De gemeente wil de juiste voorwaarden scheppen om transformatie van de Binckhorst mogelijk te maken en heeft hiertoe reeds fors geïnvesteerd. Daarnaast zijn aanvullende investeringen gewenst om het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen. Voor deze aanvullende investeringen maakt de gemeente gebruik van het wettelijk instrumentarium tot kostenverhaal (zie onder meer hoofdstuk 9 van het OmgevingsEffectRapport).

Het omgevingsplan Binckhorst is een organisch omgevingsplan. Dat maakt dat de regeling voor kostenverhaal er noodzakelijkerwijs anders uitziet dan bij een regulier bestemmingsplan. In het omgevingsplan zijn de kaders voor kostenverhaal vastgelegd. Daarin is onder meer bepaald dat bouwplannen binnen het plangebied bijdragen in de gebiedsinvesteringen. Deze beleidsregel is een uitwerking van deze in het omgevingsplan opgenomen open norm. In deze beleidsregel worden de totale voorziene kosten en opbrengsten bepaald en wordt een voorlopige bijdrage berekend die initiatiefnemers van bouwplannen dienen te betalen.

Door het organische karakter van het omgevingsplan hebben de kosten en opbrengsten die in deze beleidsregel benoemd worden een ‘indicatief karakter’. Kosten en opbrengsten kunnen gedurende de looptijd nog wijzigen. Daarmee heeft ook de berekende bijdrage per activiteit een voorlopig karakter. Met de eindafrekening wordt deze bijdrage omgezet in een definitieve bijdrage.

In tegenstelling tot andere beleidsregels behorende bij het omgevingsplan Binckhorst, kan onderhavige beleidsregel uitsluitend door de raad worden vastgesteld en worden gewijzigd, gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad op grond van de Gemeentewet.

### Kosten

#### Inleiding

Op basis van de huidige inzichten zijn de gewenste investeringen om ontwikkelingen in het gebied te faciliteren en het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen in beeld gebracht. In deze paragraaf wordt aangegeven welke algemene uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd. Daarnaast worden de verschillende investeringen nader toegelicht.

#### Algemene uitgangspunten

De herinrichting van de buitenruimte is, zo blijkt onder meer uit de botsproeven, één van de belangrijke voorwaarden voor een transformatie naar een gemengd woon-, werk- en leefgebied. Er wordt met de herinrichting een solide basis gelegd om private ontwikkeling mogelijk en aantrekkelijk te maken, een raamwerk waarbinnen initiatieven op organische wijze opgepakt kunnen worden.

In artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is vastgelegd welke kosten verhaald mogen worden. Alle kosten zoals opgenomen in dit omgevingsplan voldoen aan deze wettelijk vastgestelde ‘kostensoortenlijst’.

Bij het bepalen van de investeringskosten is uitgegaan van het niveau residentiekwaliteit uit het gemeentelijke Handboek Openbare ruimte. De ramingen zijn gebaseerd op eenheidsprijzen van het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, behorend bij het niveau residentiekwaliteit, en specifieke ramingen voor reeds vastgestelde grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en werken in de openbare ruimte. In deze zeer vroege fase in het ontwikkelproces van de gebiedsontwikkeling is daarbij, zoals gebruikelijk, een post nader uit te werken/ onvoorzien opgenomen. Gebruikelijk in deze fase van het ontwikkelingsproces is voor deze post uit te gaan van 40% van de raming. Echter,

vanwege de oppervlakte van het omgevingsplan is het risico op onvoorzien voor het gehele plan kleiner dan dat bij een kleiner plangebied het geval is. Daarom is gerekend met een post nader uit te werken/ onvoorzien van 35% voor investeringen die nog niet zijn vastgelegd in operationele grondexploitaties en anterieure overeenkomsten. Deze ruimte is voldoende om de stap naar een meer gedetailleerde raming in de stappen van schetsontwerp naar voorlopig en definitief ontwerp op te kunnen vangen. De wegprofielen die zijn gebruikt voor het opstellen van de ramingen zijn o.a. gebaseerd op reeds uitgevoerde vergelijkbare wegprofielen. Bij de nadere uitwerking van de uitvoeringsstrategie zal omwille van kwaliteit en financiën gestuurd worden op een logische samenhang tussen de investering in de buitenruimte en de realisatie van bouwplannen, zodat deze als eenheid wordt afgerond en de voorinvestering beperkt wordt.

In het kader van de organische ontwikkeling van de Binckhorst is in deze exploitatieopzet geen rekening gehouden met aanvullende grondaankopen door de gemeente, behalve voor de aanleg van het Waterfrontpark en buurtgroen waar het in bepaalde gevallen wenselijk kan zijn om bepaalde delen van percelen van marktpartijen (minnelijk) over te nemen teneinde de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren. Waar de openbare ruimte in de Trekvlietzone exact binnen de indicatieve zone gerealiseerd zal worden zal (mede in afstemming met grondeigenaren) bepaald worden bij het nader uitwerken van de plannen.

Verder is er rekening gehouden met inrichtingskosten van de groene zone rondom de begraafplaats, maar is het uitgangspunt dat actieve aankoop vanuit de gemeente niet aan de orde is en dat eigenaren en ontwikkelende partijen zelf hun plannen zodanig vormgeven dat gemeente deze gronden over mag nemen.

In totaal zijn de kosten geraamd op € 60,2 miljoen (prijspeil 2017, exclusief rente en indexering)<sup>1</sup>. bestaande uit de volgende hoofdelementen:

1 Waterfront park	22.359.183
2 Buurtgroen/park	1.086.010
3 Mercuriusweg	2.280.000
4 Wegastraat	2.565.000
5 Zonweg	3.610.000
6 Herinrichting Melkwegstraat	1.235.000
7 Verlengde Zuiderkroonstraat	1.026.000
8 Polluxstraat	2.850.000
9 Herinrichting Kadegebieden	7.318.952
10 Maanweg	2.340.800
11 Inrichting ontwikkeling Maanplein	3.000.000
12 Plankosten	10.495.000
<b>Totaal Kosten</b>	<b>60.165.945</b>

### 1. Waterfrontpark

De grootste verwachte investeringsopgave betreft de groene zoom langs de Trekvliet in de deelgebieden Trekvlietzone en Gasfabriek terrein. Deze bestaat uit een boulevardachtig deel langs de Trekvliet en enkele meer met groen ingerichte buitenruimte verder van de Trekvliet vandaan (fietsroutes, pleintjes en woonstraatjes). De grondexploitatie Trekvlietzone heeft als basis gediend voor het gehanteerde ruimtegebruik en bijbehorende investeringen, inclusief verwervingskosten en tijdelijke beheerskosten.

<sup>1</sup> Genoemde kosten en opbrengsten zijn nominaal, zonder rekening te houden met rente en indexeringseffecten. Netto contant wordt er gerekend met een kosten- en opbrengstenstijging van 2% per jaar, als ook een rentepercentage en discontovoet van 2% waardoor de netto contante waarde hetzelfde is.

## *2. Buurtgroen/park*

De kosten, inclusief verwervingskosten en tijdelijke beheerskosten voor de aanleg van buurtgroen en parken en het gehanteerde ruimtegebruik voor buurtgroen binnen de Binckhorst zijn gebaseerd op de grondexploitatie Trekvlietzone.

## *3,4 en 5. Herinrichting Mercuriusweg, Wegastraat en Zonweg*

Bovengenoemde wegen worden heringericht in residentiekwaliteit en krijgen een breedte van ongeveer 20 meter. De kosten zijn geraamd op basis van het wegprofiel en lengte van de her in te richten weg maal een eenheidsprijs behorend bij deze opgave. Dit werk is inclusief vervanging van bestaand enkel riool door een gescheiden stelsel.

## *6. Herinrichting Melkwegstraat*

Dit betreft een kwalitatieve upgrade van de buitenruimte (residentiekwaliteit) waarbij groen wordt toegevoegd op de Melkwegstraat als entree van het gebied.

## *7. Verlengde Zuiderkroonstraat*

De Zuiderkroonstraat wordt verlengd en heringericht, zodat de groenstructuur en de verblijfskwaliteit wordt verbeterd, de begraafplaats in de toekomst niet alleen via de Binckhorstlaan ontsloten wordt en de bereikbaarheid van deelgebieden wordt verbeterd. Ramingen zijn gebaseerd op ramingen van de grondexploitatie Verlengde Zuiderkroonstraat.

## *8. Polluxstraat*

In het noordwesten van de Binckhorst liggen enkele grote private bedrijfspercelen die nu nog alleen aan de buitenzijde openbaar ontsloten zijn. Bij ontwikkeling van deze percelen is het de verwachting dat er een nieuwe interne ontsluiting nodig is. Dit kan door het verlengen van de Polluxstraat. Voor de verlengde Polluxstraat is een breedte aangehouden van ongeveer 20 meter. In dit profiel is rekening gehouden met twee rijbanen, twee fietsstroken, twee zijden langsparkeren (2 meter breed) en een trottoir aan beide zijden. Tussen de parkeerplaatsen zullen bomen worden geplaatst.

## *9. Herinrichting van de kades*

Deze ramingen zijn gebaseerd op de eerder uitgewerkte kostenraming voor de Saturnuskade, met dien verstande dat voor de overige kades uitgegaan wordt van een gemiddelde kadebreedte van 8 meter in plaats van de 12 tot 15 meter van de Saturnuskade.

Behalve deze herinrichtingskosten *op de kade* dient ook rekening gehouden te worden met de *kademuren* zelf waarvan de exacte gesteldheid nog niet overal onderzocht is. Echter, uitgangspunt in het omgevingsplan is vooralsnog dat de nieuwe bouwplannen niet bij voorbaat een aanpassing in de kademuur noodzakelijk maken. Daar waar sprake is van herstel of vervanging van de bestaande muur betreft het een onderhoudsopgave welke buiten de scope van het omgevingsplan valt (indien ingrijpende functionele wijzigingen noodzakelijk zijn voor nieuwe bouwplannen is dit wel grond voor kostenverhaal. Dit is echter niet de verwachting). In sommige gevallen is de gemeente verantwoordelijk, maar in veel gevallen ook erfpachters die via hun erfpachtcontract de verplichting hebben onderhoud te plegen.

## *10. Maanweg*

Door de aanleg van de Rotterdamsebaan zal er fors minder verkeer via de Maanweg rijden. Ondanks dat blijft de Maanweg een belangrijke verbinding binnen de transformatie en verdichtingsopgave in de Binckhorst. Wel zal het verkeer meer verdeeld over de dag rijden dan nu. Om deze reden en om het gebied aantrekkelijker te maken is daarom uitgegaan van minder ruimtebeslag voor autoverkeer en juist meer voor fietsers en voetgangers.

## 11. Inrichting ontwikkeling Maanplein

De transformatie van deze grootschalige kantoorlocatie is reeds in gang gezet met het aanvragen van vergunningen voor de transformatie van een aantal kantoren naar hoofdzakelijk woningen. Voor de gehele ontwikkeling zijn afspraken gemaakt over het beoogde programma als ook de financiële bijdrage in het kader van kostenverhaal. Naast de bijdrage aan gemeentelijke plankosten bestaat de bijdrage van de initiatiefnemer uit de herinrichtingskosten van het terrein wat op aanwijzing van gemeente een openbaar karakter krijgt en uitgevoerd zal worden conform de Handboek Openbare ruimte. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 3 miljoen.

## 12. Plankosten

Voor het bepalen van de hoogte van de plankosten is de plankostenscan behorend bij de wettelijk voorgeschreven regeling plankosten benut. Naast het beoogde programma is uitgegaan dat ruim 22 ha van het gehele plangebied wordt heringericht. Uren voor voorbereiding, toezicht en directievoering voor sloopwerkzaamheden en het bouw- en woonrijp maken zijn in de scan niet meegenomen, omdat deze in de raming van de inrichtingskosten zijn verwerkt.

## Opbrengsten

Voor de gevraagde bijdrage is van belang dat deze realistisch is gezien vanuit de waardesprong die gemaakt wordt bij de transformatie naar de nieuwe functie dan wel door de extra bebouwingsopties. Voor wat betreft de sociale woningbouw is de lijn gehanteerd dat er – gegeven de kostenopbouw bij de ontwikkeling van dit segment – te weinig ruimte is om een bijdrage te eisen. De opbrengsten in dit plan zijn dan ook volledig gestoeld op bijdragen vanuit marktwoningen en economische functies.

Om van de marktwoningen een realistische bijdrage per segment te bepalen is er gebruik gemaakt van een onafhankelijk advies van Frisia uit september 2016 met betrekking tot de prijsstelling van nieuwbouwwoningen in de Binckhorst. Voor koopwoningen is uitgegaan van von-prijzen per m<sup>2</sup> gbo van € 2.350 tot circa € 2.900 / € 3.000 prijspeil september 2016. Veruit het grootste deel van het woningbouwprogramma wordt op dit moment voorzien in de Trekvlietzone, Binckhorsthaven en langs de Rotterdamsebaan waar de prijsniveaus in het hoge deel van deze bandbreedte zullen liggen.

Behalve dit externe onderzoek is tevens een aantal referentieprojecten binnen de Binckhorst als onderlegger gebruikt om de marktpotentie te toetsen<sup>2</sup>. Daarnaast is het zo dat de al eerder in de Binckhorst gesloten anterieure overeenkomsten laten zien dat de in dit plan gevraagde bijdrage een realistische en haalbare is.

Op basis van bovengenoemde analyse is de bijdrage bepaald op € 80,- per m<sup>2</sup> bvo bij de bouw van middeldure huurwoningen en € 105,- per m<sup>2</sup> bvo bij de ontwikkeling alle overige marktwoningen. Zoals aangegeven wordt er vanuit de sociale woningbouw niet gerekend met een bijdrage.

Het omgevingsplan gaat uit van toevoeging van 5.000 woningen<sup>3</sup>, waarvan 30% sociaal en 70% marktwoningen. Van de marktwoningen is minimaal 20% middeldure huur, en voor het resterende deel is een aanname gedaan over de verdeling naar segment en omvang (zie tabel hierna). De bijdrage van een gemiddelde markt woning komt hiermee op € 9.900. Uitgangspunt bij vaststelling van dit plan is een stijging van 2% per kalenderjaar, maar bij wezenlijke afwijkingen kan nog worden afgeweken van deze bijdrage door herziening van deze beleidsregel.

---

<sup>2</sup> Bij elke functie dient ook het parkeren te worden opgelost conform de dan geldende parkeernorm. Binnen deze berekening wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het parkeren kostenneutraal gerealiseerd kan worden (dit is gebaseerd op de grondexploitatie Trekvlietzone waar een kostenneutrale centrale parkeervoorziening, inclusief beheer en onderhoud, uitgangspunt is). Er is wat opbrengsten betreft dan ook geen rekening gehouden met een negatief effect op de opbrengstpotentie.

<sup>3</sup> Binnen de kaders van dit plan is het maximum 5.000 nieuwe woningen. Het is niet uitgesloten dat er in de toekomst door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving meer woningen mogelijk zijn. In dat geval zal het financiële draagvlak voor de investeringen in dit plan toenemen. Om dat mogelijk te maken zal de gemeente op dat moment een nieuw omgevingsplan vaststellen inclusief nieuw OmgevingsEffectRapport.

Naast woningbouw worden ook verschillende economische functies mogelijk gemaakt. Voor het bepalen van de verwachte bijdrage van deze nieuwe plannen is gerekend met de volgende uitgangspunten:

- Detailhandel: 3.500 m<sup>2</sup> bvo kleinschalige detailhandel en 10.000 m<sup>2</sup> bvo volumineus
- Horeca: maximaal 4.125 m<sup>2</sup> bvo
- Bedrijfsruimte inclusief creatief 35.000 m<sup>2</sup> bvo
- Kleinschalige kantoren: maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bvo
- Dienstverlening 5.000 m<sup>2</sup> bvo

De bijdragen per m<sup>2</sup> bvo voor de ontwikkeling van niet-woningbouwfuncties lopen uiteen van € 45,- voor bedrijfsruimte, € 75,- voor kleinschalige kantoren en dienstverlening, € 85,- voor detailhandel volumineus tot € 100,- voor de functies kleinschalige detailhandel en horeca.

In de exploitatieopzet zijn kosten en opbrengsten gefaseerd en wordt er rekening gehouden met opbrengsten- en kostenstijgingen, als ook rentekosten. Uitgangspunt is dat de opbrengsten, net als de kosten, met 2% per jaar stijgen en dat voor eenzelfde ontwikkeling elk jaar een iets hogere bijdrage betaald dient te worden om prijs- en rente effecten op te vangen. Ook de rente bedraagt 2%, evenals de discontovoet.

In onderstaande tabel zijn de totaalopbrengsten op basis van de voorziene bijdragen weergegeven.

Programma			Kostenverhaal	
	aantal	rekengrote m <sup>2</sup> bvo	Bijdrage	TOTAAL
<b>Woningen</b>	<b>5.000</b>			
30 % Sociale woningen	<b>1.500</b>		geen bijdrage	€ -
70 % Marktwoningen	<b>3.500</b>			
* huur middelduur	700	70	€ 80,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 3.920.000
* koop	2.800	105	€ 105,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 30.730.000
<b>Wonen totaal</b>				<b>€ 34.650.000</b>
<i>Gemiddeld per woning</i>				€ 6.930
<i>Gemiddeld per marktwoning</i>				€ 9.900
		m <sup>2</sup> bvo		
<b>Niet-woningbouw</b>				
Detailhandel volumineus		10.000	€ 85,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 850.000
Detailhandel kleinschalig		3.500	€ 100,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 350.000
Horeca		4.125	€ 100,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 412.500
Bedrijfsruimte incl creatief		35.000	€ 45,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 1.575.000
Kleinschalige kantoren		10.000	€ 75,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 750.000
Dienstverlening		5.000	€ 75,-/m <sup>2</sup> bvo	€ 375.000
<b>Werken totaal</b>				<b>€ 4.312.500</b>
<b>TOTAAL</b>				<b>€ 38.962.500</b>

Van de begrootte totale investeringen van € 60,2 miljoen (nominaal, exclusief rente en prijsinvloeden) kan op basis van de geraamde bijdragen (per m<sup>2</sup> bvo en naar type/ functie) naar verwachting € 39,0 miljoen (nominaal) worden verhaald vanuit bouwplannen in het gebied. Woningbouw levert met € 34,7 mln. daarin veruit de grootste bijdrage. Niet-woningbouwfuncties leveren € 4,3 mln. op.

In de aanloop naar vaststelling van het omgevingsplan zijn er enkele gemeentelijke grondexploitaties opgestart (LA-65 Trekvlietzone, LA-67 Van Klingeren kavel en LA-68 Verlengde Zuiderkroonstraat) waarmee een deel van de investeringsopgave binnen dit omgevingsplan wordt opgepakt. Daarnaast zijn er twee anterieure overeenkomsten gesloten (SDU ontwikkeling en Maanplein) waarbij de betreffende ontwikkelaars een bijdrage gedaan hebben dan wel een deel van de investeringsopgave op zich nemen en daarmee een bijdrage leveren aan de ambities in het omgevingsplan. Deze bijdragen in geld en natura zijn in lijn met de bijdragen zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Op basis van bovenstaande anterieure overeenkomsten en vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties ontstaat er dan ook direct voor € 16,9 mln. investeringsruimte om de komende jaren van start te gaan. Aan verdere investering zal altijd een expliciet raadsbesluit voorafgaan. Op basis van de actuele stand van ontwikkelingen zal op dat moment worden besloten waar het meest effectief middelen ingezet kunnen worden om het gewenste doel te bereiken en zoveel mogelijk particuliere initiatieven te stimuleren. Hierin speelt jaarlijks monitoring, waaronder ook de financiële stand van zaken, een belangrijke rol.

## Vindplaats van beleidsdocumenten waar in regels naar verwezen wordt

### 24. Vindplaats van beleidsdocumenten waar in regels naar verwezen wordt

In diverse planregels van het omgevingsplan Binckhorst wordt verwezen naar door de raad vastgestelde beleidsdocumenten. In deze beleidsregel wordt concreet gemaakt welke beleidsdocumenten bedoeld worden. Alle beleidsstukken zijn via het RIS-nummer terug te vinden via het Raadsinformatiesysteem: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/>

- In artikel 7.2.1 onder o, artikel 8.2.1 onder c, artikel 9.2.1 onder a, artikel 10.2.1 onder f en artikel 11.2.1 onder b wordt verwezen naar het Handboek Openbare Ruimte. Dit Handboek is te vinden onder RIS-nummer 268741.
- In artikel 7.2.2 onder c wordt verwezen naar het Haags bezonningsbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de brief aan de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke ordening, waarmee deze commissie op 22 september 2010 heeft ingestemd (RIS 170509). De zogeheten excessenregeling in het kader van de bouw van dakopbouwen is vastgelegd in het voorstel met RIS-nummer 180461.
- In artikel 7.2.2 onder d wordt verwezen naar het Haags windhinderbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de brief aan de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke ordening, waarmee deze commissie op 22 september 2010 heeft ingestemd (RIS 170509).
- In artikel 7.2.2 onder f, artikel 8.2.2 onder d en artikel 10.2.2 onder h wordt verwezen naar de Haagse CO2-eisen. Deze eisen zijn opgenomen in het Gebiedsgericht Milieubeleid (RIS 127626).
- In artikel 7.2.2 onder f, artikel 8.2.2 onder d en artikel 10.2.2 onder h wordt verwezen naar de gemeentelijke GPR-eisen. In de Nota Duurzaam bouwen', Den Haag: op weg naar een acht' (RIS 143475) is besloten om alle nieuwe gemeentelijke bouwplannen te toetsen volgens de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR). In latere besluitvorming zijn de GPR-eisen opgenomen:
  - Gemeentelijke huisvesting: RIS 169126
  - Woningen: RIS 246417
  - Kantoren: RIS 246417
- In artikel 7.2.4 onder a, artikel 8.2.4 onder a, artikel 9.2.4 onder a, artikel 10.2.4 onder a en 11.2.4 onder a wordt verwezen naar de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig. In het Handboek Openbare ruimte is hierover opgenomen: "De inrichting moet duurzaam veilig (CROWPublicatie 256) zijn, geschikt voor het bedoelde gebruik en voldoen aan de geldende regelgeving." Dit Handboek is te vinden onder RIS-nummer 268741.
- In artikel 7.2.5 onder d wordt verwezen naar de Richtlijn 'Aanpasbaar Bouwen' . Deze richtlijn is te vinden onder RIS-nummer 168711.
- In artikel 7.2.10 onder c, sub 1 wordt verwezen naar het Haags leisurebeleid. Dit beleid is vastgelegd in de Leisurenota Den Haag 2005-2010 met RIS-nummer 127847.



## Bijlage 1. Ambitiewaarden salderen.

<b>A. Stadsentree met regionale oriëntatie</b>
<i>Speerpunten OER</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verbeteren bereikbaarheid</li><li>• Realiseren HOV verbinding</li><li>• Verbeteren kwaliteit van de buitenruimte</li><li>• Versterken mogelijkheden langzaam verkeer</li></ul>
<b>Ambitiewaarden</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Een ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de bereikbaarheid van het gebied als geheel door een lagere belasting van de al aanwezige infrastructuur in de Binckhorst en/of een gelijkmatiger verdeling van het verkeersaanbod in de tijd.</li></ul>
Een ontwikkeling draagt bij aan (de haalbaarheid) van een ruimer vervoersaanbod in de Binckhorst in de vorm van nieuwe vormen van vervoer of aan een verbetering van het netwerk waardoor de verdeling van de modaliteiten auto, fiets en openbaar vervoer meer conform de ambities opgenomen in de 'Haagse Nota Mobiliteit' mogelijk wordt. Bijvoorbeeld door: <ul style="list-style-type: none"><li>• het vergroten van het potentiële gebruik van het openbaar vervoer waardoor de frequentie en/of het netwerk aan routes in de Binckhorst kan worden geïntensiveerd en/of een schaalessprong naar de realisatie van een vorm van Hoogwaardig Openbaar Vervoer mogelijk wordt.</li><li>• uitbreiding en/of verbetering van de verbindingen voor langzaam verkeer in de Binckhorst door het realiseren van adequate voorzieningen en/of het wegnemen van 'barrières' zodat water-, groen-, en spoorzones beter gepasseerd kunnen worden.</li><li>• een vorm van sturing op het verplaatsingsgedrag zoals mobiliteitsmanagement (werkgevers) of de inzet van nieuwe mobiliteitsconcepten zoals deelauto's (bewoners).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Een ontwikkeling levert een eigen positieve bijdrage aan een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte door het reduceren van het ruimtebeslag in de openbare ruimte door verkeer en parkeren.</li></ul>

<b>B. Economische factor van betekenis</b>
<i>Speerpunten OER</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergroten/behouden werkgelegenheid</li><li>• Versterken/behouden identiteit van de Binckhorst</li><li>• Versterken en verbreden van de Haagse economie door haar magneetfunctie voor startups.</li><li>• Creëren van een dynamische omgeving met een aantrekkelijk vestigingsklimaat.</li></ul>
<b>Ambitiewaarden</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Een ontwikkeling draagt bij aan de Binckhorst als krachtige economische motor van de stad door in te zetten op:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid</li><li>○ Sociaal-maatschappelijk verantwoord ondernemen</li><li>○ Innovatieve start ups, creatief talent en ICT bedrijven (met name rondom de Binckhorsthaven).</li></ul></li><li>• Een ontwikkeling draagt bij aan de Binckhorst met een dynamisch, creatief en aantrekkelijk vestigingsklimaat door in te zetten op:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Avontuurlijke horecaconcepten op bijzondere locaties. Gebieden rondom de Caballero Fabriek, Bink36, het KPN-gebied en de drie havens worden hiervoor als een geschikte omgeving aangemerkt.</li><li>○ Voorzieningen zoals winkels en 'mixed concepts', waarbij gedacht moet worden aan concepten met</li></ul></li></ul>

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

### 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 levert een actieve eigen bijdrage aan het toevoegen aan het realiseren van het gewenste groenblauwe netwerk van de Binckhorst zoals opgenomen in 'Een raamwerk voor de buitenruimte, op naar een klimaatadaptieve Binckhorst'.
- Een ontwikkeling levert een actieve eigen bijdrage aan het realiseren van de ambities ten aanzien van het ruimtelijk en functionele raamwerk en de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in de Binckhorst zoals opgenomen en uitgewerkt in de beleidsregel 'Stedenbouwkundige kwaliteit'.
- Een ontwikkeling levert een actieve eigen bijdrage aan een goed woonklimaat door het nemen van extra maatregelen ten aanzien van het realiseren van een multifunctionele en veelzijdige buitenruimte.

### D. Proeftuin vergroening en duurzaamheid

#### Speerpunten OER

- Inzetten op energiebesparing, klimaatadaptatie en terugdringen CO<sub>2</sub> uitstoot.
- Realiseren van een gezonde en stimulerende leefomgeving
- Duurzaam, flexibel en circulair bouwen

#### Ambitiewaarden

- Een ontwikkeling levert een eigen actieve bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke ambities op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie, duurzame energie, verbeteren van de waterkwaliteit en- huishouding en/of realisatie van warmtenetten. Deze ambities zijn vastgesteld en uitgewerkt in gemeentelijk beleid zoals het 'Gebiedsgericht Milieubeleid', 'Klimaatplan Den Haag', 'Energievisie Den Haag 2040', 'Plan van Aanpak: Energiebesparing en Warmtenetten Den Haag'.
- Een ontwikkeling levert een eigen actieve bijdrage aan meervoudig ruimtegebruik door klimaat-adaptieve maatregelen als dubbelfunctie te realiseren (bijv. extra verdamping via begroeiende gevel / begroeid dak, schaduwwerking, wind, hemelwaterberging, etc.).
- Een ontwikkeling levert een eigen actieve bijdrage 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 levert een eigen actieve bijdrage aan het realiseren van de ambities voor een gezonde en veilige leefomgeving op het gebied van geur, luchtkwaliteit, omgevingslawaai en/of externe veiligheid. Deze ambities zijn vastgesteld en uitgewerkt in gemeentelijk beleid zoals het 'Gebiedsgericht Milieubeleid', 'Haags beleid hogere grenswaarden' en het 'Actieplan luchtkwaliteit Den Haag'.
- Een ontwikkeling levert een actieve eigen bijdrage 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 levert een eigen actieve bijdrage aan een gedifferentieerd aanbod binnen de Binckhorst door te bouwen gericht op een toekomstbestendig multifunctioneel gebruik (bijv. door middel van flexibel bouwen, uitwisseling van functies of circulair bouwen).
- Een ontwikkeling levert een eigen actieve bijdrage aan een systeem van circulaire economie in de Binckhorst.

## Bijlage 2. Monitoren ambities omgevingsplan Binckhorst

Ambities	Wijze van monitoring	Maatregelen achter de hand
<b><i>De Binckhorst als volwaardige stadswijk die werkt</i></b>		
<p>De komende decennia ontwikkelt de Binckhorst zich verder tot een veelzijdige stadswijk die in verbinding is met stad en regio. Het gebied zal van 'kleur' 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</p>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemengd woon-werk gebied. Verhouding tussen aantal m<sup>2</sup> bvo voor economische functie versus het aantal m<sup>2</sup> bvo voor woonfuncties;</li> <li>• hoogstedelijk De gemiddelde FSI in de Binckhorst dient minimaal 1 te zijn.</li> <li>• kwaliteit buitenruimte. Dit bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de inrichtingskwaliteit is van residentiekwaliteit conform het Handboek Openbare ruimte.</li> <li>○ een schoon, heel en veilige buitenruimte</li> <li>○ een veelzijdige en multifunctionele buitenruimte</li> </ul> </li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente gaat actief sturen op de verhouding tussen aantal m<sup>2</sup> bvo voor economische functies en woonfuncties die past bij een gemengd woon-werk gebied. Dit kan door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ aan de hand van de gemeentelijke grondpositie actief woningen de ontwikkelen om de transformatie te stimuleren;</li> <li>○ intensivering acquisitiesprekken;</li> <li>○ actief wegnemen eventuele fysieke of juridische / planologische belemmeringen;</li> <li>○ het aanpassen van de regels ten aanzien van de verhouding tussen economische functies en wonen in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit</li> </ul> </li> <li>• het afwijken van de minimale FSI via saldering wordt niet langer toegestaan</li> <li>• aanpassen van de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit en minimale/maximale eisen voor FSI per initiatief om te sturen op een hogere/lagere dichtheid</li> <li>• actief bijdragen aan inrichtingskwaliteit van de buitenruimte door gemeente</li> <li>• extra beheer en onderhoud voor een schone, hele en veilige buitenruimte</li> <li>• actief bijdragen aan toevoegen van veelzijdige en multifunctionele buitenruimte. Bijvoorbeeld door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ verbeteren groenblauwe structuur;</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ creëren verblijf- en ontmoetingsplekken</li> </ul>
<b>De Binckhorst als stadsentree met een regionale oriëntatie</b>		
<b>HOV ontsluiting</b>  Realisatie van een HOV – met enerzijds een verbinding richting binnenstad/Den Haag CS en anderzijds connectie met de metropoolregio en Rotterdam-The Hague Airport – is van groot belang	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• feitelijke realisatie van een HOV</li> </ul> <p>Is er al (een deel) van de HOV gerealiseerd of zijn er al concrete plannen voor?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aantal woningen/ dichtheid / tijd</li> </ul> <p>Om een HOV 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.</p>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• actief bijdragen aan de realisatie van een HOV door te starten met een OV verbinding die naar HOV kan worden opgewaardeerd;</li> <li>• het aanpassen van de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit om zo de dichtheid verder te beïnvloeden.</li> </ul>
<b>Ruimtebeslag parkeren/verkeer</b>  Beperking van het ruimtebeslag door parkeren/verkeer waardoor meer ruimte ontstaat voor verblijven en langzaam verkeer	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen in het openbare gebied (in Binckhorst en per deelgebied);</li> <li>• meten parkeren buiten daartoe aangewezen plaatsen (druk op de openbare ruimte);</li> <li>• bezetting parkeerplaatsen verspreid over de dag (in Binckhorst en per deelgebied).</li> </ul> <p>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.</p> <p>De parkeerdruk, op basis van aantal parkeerplaatsen en de bezetting daarvan, in Den Haag wordt in de toekomst met behulp van een 'scanauto' continue gemeten.</p>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij nieuwe initiatieven dienen parkeerplaatsen altijd op eigen terrein aangelegd te worden conform de parkeernorm. Afwijken is niet meer mogelijk;</li> <li>• actief toevoegen van openbare parkeerplaatsen buiten het openbaar gebied (parkeergarage) door gemeente;</li> <li>• in overleg met gebruikers van het gebied mobiliteitsmaatregelen nemen;</li> <li>• parkeerregime invoeren;</li> <li>• dubbel gebruik parkeerplaatsen stimuleren.</li> </ul>
<b>Verbindingen voor langzaam verkeer</b>  Verbindingen voor langzaam verkeer op en tussen de Binckhorst en de rest van de stad worden de komende jaren verbeterd. Onder meer door het overbruggen van 'barrières' (water, spoor, groenzones)	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gerealiseerde extra verbindingen langzaam verkeer;</li> <li>• gerealiseerde verbeterende bestaande verbindingen voor langzaam verkeer;</li> <li>• letten op gebruik van onofficiële fiets- en voetgangerspaden ('olifantenspaden').</li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• actief verbeteren van de bestaande verbindingen voor langzaam verkeer door gemeente;</li> <li>• actieve uitbreiding van het langzaam verkeersnetwerk door de gemeente;</li> </ul>

	<p>Op basis van de nieuw gerealiseerde of verbeterde verbindingen voor het langzaam verkeer tussen deelgebieden van de Binckhorst onderling en de Binckhorst met en de rest van de stad en/of buurgemeenten wordt geanalyseerd in welke mate aan de behoefte aan hoogwaardige langzaam verkeersverbindingen wordt voldaan of dat er aanvullingen nodig zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>reserveren ruimte (hetzij door de gemeente hetzij d.m.v. saldering) voor langzaam verkeersverbindingen.</li> <li><i>Voorbeelden:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleg Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst richting Voorburg.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Verkeersbewegingen/bereikbaarheid op orde</b></p> <p>Dit is geconcretiseerd door de norm: de reistijd in de spits vanaf de twee dichtstbijzijnde aansluitingen op de hoofdverkeersstructuur van Den Haag of een intercity station (OV), bedraagt maximaal 20 minuten met de auto.</p>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicator:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>reistijd vanuit Binckhorst-Noord en Binckhorst-Zuid tot aan knooppunt Ypenburg met als kritische waarde een reistijd van 20 min met de auto</li> </ul> <p>Om de reistijd te bepalen wordt een berekening gemaakt conform de berekening zoals opgenomen in de factsheet Functionele infrastructuur. Hierbij is het uitgangspunt de situatie in 2020 zodat de effecten van de aanleg van de Rotterdamsebaan nu reeds meegenomen worden.</p>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maatregelen ten aanzien van het verbeteren van de infrastructuur voor autoverkeer;</li> <li>maatregelen om vervoer via andere modaliteiten (OV, fiets, etc.) te stimuleren.</li> </ul>
<p><b>Binckhorst Avenue, metropolitane stadsentree</b></p> <p>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.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>hoogstedelijke bebouwing en profiel van de straat conform beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit (o.a. bouwhoogtes);</li> <li>plinthoogtes van minimaal 8 meter;</li> <li>publieksgerichte functies op de begane grondlaag;</li> <li>realisatie (H)OV(verbinding).</li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>actief bijdragen aan de realisatie van een HOV door te starten met een OV verbinding die naar HOV kan worden opgewaardeerd;</li> <li>actief bijdragen door gemeente aan realisatie buitenruimte met hoogstedelijke uitstraling.</li> </ul>
<p><b>De Binckhorst als economische factor van betekenis voor de stad</b></p>		
<p>De Binckhorst is een economische factor van betekenis. Hiervoor wordt gekeken naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vergroten/behouden werkgelegenheid</li> <li>versterken/behouden identiteit van de Binckhorst</li> <li>creëren van een dynamische omgeving met een aantrekkelijk vestigingsklimaat</li> <li>onderlinge samenhang en het elkaar versterken van de aanwezige bedrijvigheid</li> </ul>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>arbeidsplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> <li>informatie over het aantal arbeidsplaatsen in de Binckhorst is te vinden in de monitor Binckhorst;</li> </ul> </li> <li>behoud werkgelegenheid en bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>verschilrekening komst en vertrek in m<sup>2</sup> bvo;</li> </ul> </li> <li>behoud bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>aantal beschikbare m<sup>2</sup> bvo;</li> </ul> </li> <li>nieuwe bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>aantal nieuwe bedrijven;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stimuleren van de ambitie via het desbetreffende Actieprogramma vanuit de gemeente. Concreet kan het dan gaan om: <ul style="list-style-type: none"> <li>financiële stimuleringsmaatregelen</li> <li>ondersteuning en samenwerking met ondernemers</li> <li>informatievoorziening verbeteren</li> </ul> </li> <li>aanpassen beleidsregels, bijvoorbeeld door:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aantal nieuwe functies;</li> <li>○ type nieuwe functies;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• versterken van de creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ aanwezigheid (aantallen) creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid;</li> <li>○ clustering creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid;</li> </ul> </li> <li>• versterken innovatief en dynamisch vestigingsklimaat: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ aanwezigheid (aantallen) innovatieve start ups (in omgeving Caballero Fabriek), ICT bedrijven en maatschappelijk verantwoorde ondernemingen;</li> <li>○ aanwezigheid (aantallen) avontuurlijke horecaconcepten;</li> <li>○ aanwezigheid (aantallen) mixed concepts (bijv. gemengde activiteiten van bijvoorbeeld bedrijf, creatieve industrie, detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure, kantoor, wonen en/of sport.</li> </ul> </li> </ul> <p>Informatie over nieuwe bedrijvigheid in de Binckhorst is te vinden in de monitor Binckhorst. Hiervoor worden onder meer de detailhandelsmonitor, de bedrijfsruimtemonitor en jaarlijkse analyse van het Bedrijfspanden Informatie Systeem (BIS).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ aanpassen van de regels gekoppeld aan primaat wonen/werken in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit om zo meer ruimte te bieden voor bedrijvigheid.</li> </ul>
<b>De Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied</b>		
De Binckhorst transformeert naar een stedelijk gemengd woon-werk gebied en levert een substantiële bijdrage van 5.000 woningen aan de woningbouwopgave in Den Haag	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aantal aanwezige woningen. Totaal in de Binckhorst en uitgesplitst naar de deelgebieden;</li> <li>• de verhouding wonen/werken per deelgebied in m<sup>2</sup> bvo;</li> <li>• nog resterende gebruiksruimte om woningen te ontwikkelen (informatie beschikbaar uit monitor planregels)</li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gemeente gaat aan de hand van de grondpositie actief woningen (laten) ontwikkelen om de transformatie te stimuleren;</li> <li>• intensivering acquisitiesprekken;</li> <li>• actief wegnemen eventuele fysieke of juridische / planologische belemmeringen.</li> </ul>
Er wordt ingezet op een gedifferentieerd woningbouwprogramma, zowel in woningtype als in prijsklasse (zie de beleidsregel woonkwaliteit)	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals uitgewerkt in de beleidsregel wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aantallen woningen per woningtype (totaal en per deelgebied);</li> <li>• aantallen woningen per prijsklasse (totaal en per deelgebied);</li> <li>• aantal woningen huur en koop (totaal en per deelgebied);</li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gemeente gaat aan de hand van de grondpositie actief woningen ontwikkelen om de transformatie te stimuleren waarbij gestuurd wordt op diversiteit van de</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aantallen sociale huur woningen (totaal en per deelgebied);</li> <li>• geld beschikbaar in Fonds Sociale woningbouw.</li> </ul>	<p>woningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aanpassen van de beleidsregel woonkwaliteit om meer/minder te sturen.</li> </ul>
<p>Het woonklimaat wordt geoptimaliseerd door te zorgen voor kwaliteit in de buitenruimte</p>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwaliteit buitenruimte: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ residentiekwaliteit conform het Handboek Openbare ruimte.</li> <li>○ mogelijkheden tot multifunctioneel, flexibel en veelzijdig gebruik</li> <li>○ een schoon, heel en veilige buitenruimte</li> </ul> </li> <li>• belevingswaarde leefomgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ onderzoek naar belevingswaarde vanuit de bewoners naar het woonklimaat in de Binckhorst. Hierbij wordt aangesloten bij de reeds bestaande 'leefbaarheidsscan' zoals deze voor de wijken in Den Haag gehanteerd wordt op het moment dat deze toegepast wordt in de Binckhorst.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de gemeente gaat actief de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren door te investeren in de buitenruimte conform de uitgangspunten in het Handboek Openbare ruimte;</li> <li>• de gemeente intensiveert het beheer en onderhoud om een schone, hele en veilige buitenruimte te waarborgen;</li> <li>• voor knelpunten/aandachtspunten uit het belevingswaardeonderzoek worden maatregelen opgenomen in een wijkprogramma.</li> </ul>
<p><b>De Binckhorst als proeftuin voor duurzaamheid en vergroening.</b></p>		
<p>De transformatie van de Binckhorst levert een belangrijke bijdrage aan de doelstelling om Den Haag in 2040 een CO<sub>2</sub>-neutrale stad te laten zijn.</p> <p>Daarbij biedt de Binckhorst kansen op het terrein van energie (geothermie), klimaatbestendigheid, de buitenruimte, flexibiliteit van bebouwing en bijzondere vormen van werkgelegenheid (circulaire economie en maatschappelijk verantwoord ondernemen)</p>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aantallen woningen per EPC klasse;</li> <li>• bijhouden energieprestaties van nieuwe gebouwen op basis van GPR- en BENG-eisen;</li> <li>• bedrijven onder de verruimde reikwijdte inclusief de uitstoot/reductie ratio per bedrijf;</li> <li>• bij renovatie/verkoop van gebouwen energielabel opnemen in database (GIS-formaat);</li> <li>• aantal ontwikkelingen waarbij CO<sub>2</sub> neutraal gebouwd wordt;</li> <li>• aantal ontwikkelingen met toepassing duurzame energie (bijv. warmte-koude opslag, zonne-energie, windenergie, geothermie, uitbreiding warmtenetten en biomassa);</li> <li>• inventariseren totale energiegebruik van bedrijven (1x per vier jaar);</li> <li>• inventariseren aantal aansluitingen op warmtenet en gasnet (1x per vier jaar);</li> <li>• ontwikkeling van een klimaatbestendige buitenruimte (o.a. voldoende waterberging);</li> <li>• aantal ontwikkelingen met toepassing van de principes van circulaire</li> </ul>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <p><b>Energie besparing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de regels en eisen voor nieuwe gebouwen in het omgevingsplan kunnen op termijn worden aangescherpt tot bijvoorbeeld EPC≤0 ;</li> <li>• op basis van de toekomstige ontwikkeling van duurzaamheid programma's/richtlijnen kan er op termijn voor andere (strengere/ambitieuzere) methodieken gekozen om de prestatie van nieuwe gebouwen te beoordelen (bijvoorbeeld Breeam, Greencalc);</li> <li>• op termijn kan een standaard methodiek zoals 'GPR renovatie' gebruikt worden om een duidelijker;</li> <li>• overzicht te krijgen over mogelijke renovatie-</li> </ul>



economie. Sleutelindicatoren monitoren door middel van sensoren/ materiaalpaspoorten/ monitoringsprocedures bij het bedrijfsvoering bijvoorbeeld:

- Verbruik van grondstoffen;
- Productie van reststromen;
- Percentage hergebruikt/gerecycleerd;
- Stromen van totaal verbruik.

maatregelen voor bestaande gebouwen die in de Binckhorst nog uitgevoerd kunnen worden

#### **Duurzame thermale energie en distributie**

- lokale kansen voor WKO als mogelijke energiebron kunnen bij nieuwe projecten in de Binckhorst onderzocht worden;
- toekomstige gebouwen dienen een mogelijkheid te krijgen om aan het warmtenet aan te sluiten, zodat in de toekomst duurzame warmte hiermee afgeleverd kan worden (vanuit bronnen buiten en binnen de Binckhorst);
- kansen voor lokale warmte- en koude-uitwisseling kunnen in de Binckhorst geïnventariseerd worden;
- overmaat aan warmte van kantoren en industriële partijen (bijvoorbeeld de HAC), behoefte aan warmte van woningen.

#### **Overige energie bronnen: zonne-energie en biomassa**

- financiële ondersteuning kan door de gemeente aangeboden worden om het installeren van zonnepanelen in nieuwe bouwprojecten en bestaande gebouwen te stimuleren;
- eisen (bijvoorbeeld minimaal dakoppervlak gebruikt voor zonne-energie) kunnen in de beleidsregels vastgelegd worden voor projectontwikkelaars;
- externe investering kan gestimuleerd worden: met zonne-energie kan bijvoorbeeld de gemeente als randvoorwaarde stellen dat alle daken (van nieuwe gebouwen) in de Binckhorst beschikbaar moeten zijn voor een centraal energiebedrijf die zonnepanelen plaatst en beheert tegen een laag huurprijs naar de ontwikkelaars;
- financiële en structurele ondersteuning kan door de gemeente aangeboden worden om het oprichten van een biomassa

		<p>vergistinginstallatie te stimuleren (bijvoorbeeld met HMS).</p> <p><b>Circulariteit stimuleren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Communiceren over de online oogstkaart en bedrijven aanmoedigen om erin hun reststromen te registreren;</li> <li>• Locaties beschikbaar stellen voor communale circulaire activiteiten (compostering, stedelijke landbouw, repair cafe / maker space, etc.)</li> </ul>
<p>Het (toekomstige) raamwerk van de openbare ruimte bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waterfrontpark: een continue netwerk van groene openbare ruimte langs de Trekvljet</li> <li>• Binckhorsthavens: een continue netwerk van openbare kades</li> <li>• Groene long: de begraafplaats en kasteel(tuin) vormen met omliggende gebieden en structuren een herkenbaar groengebied</li> <li>• Broeksloot: een ecologisch waardevolle en groen-recreatieve zone</li> </ul>	<p>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:</p> <p><u>Waterfrontpark:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realisatie van een openbare, klimaatbestendige kade nabij de Trekvljet;</li> <li>• de mogelijkheden tot werken, wonen, recreëren, sporten en ontspannen langs de Trekvljet;</li> <li>• aantal verbindingen voor de langzaam verkeer routes;</li> <li>• een hoogwaardige, groene en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte;</li> <li>• het behoud van het stoere karakter van de kades met industrieel verleden en beeldbepalende panden.</li> </ul> <p><u>Binckhorsthavens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realisatie van een continue netwerk van kades.</li> </ul> <p><u>Groene long:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realisatie van een structurerend stelsel van groene ruimtes met een hoge verblijfskwaliteit;</li> <li>• sloop van de woonbebouwing tussen Vestaweg en Binckhorstlaan is gesloopt evenals kantoorgebouw voor het kasteel;</li> <li>• het benutten van groene kwaliteiten van de begraafplaats bij ontwikkelingen Zichtbaarheid en beleving van het kasteel en tuin door ligging aan Binckhorstlaan.</li> </ul> <p><u>Broeksloot:</u></p>	<p>Indien er een knelpunt ontstaat ten aanzien van de ambitie zijn de volgende maatregelen denkbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeente gaat actief het raamwerk van de openbare ruimte realiseren.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de ecologische groen-recreatieve zone van de Broeksloot wordt versterkt;</li> <li>• de Maanweg wordt een groene stadsstraat.</li> </ul>	
<b>Deelgebieden</b>		
<b>Trekvlizone</b>  De Trekvlizone transformeert tot een gemengd stedelijk gebied waarbij het accent ligt op wonen. Economische functies dienen te passen bij de woonfunctie. Langs de Trekvlizone 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 en uitgewerkt in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• is sprake van een gemengd stedelijk gebied op grond van aantallen woningen, bedrijven, voorzieningen en recreatiemogelijkheden;</li> <li>• ontwikkeling van de Trekvlizone tot een groen-recreatieve zoom;</li> <li>• aanwezigheid van voldoende openbare langzaam verkeer routes;</li> <li>• behoud van de bestaande waardevolle bebouwing.</li> </ul>	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke maatregelen benoemd.
<b>Gasfabriekterrein en omgeving</b>  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 economische interactiemilieus rond Hollands Spoor (Haagse Hogeschool), Centraal Station (kennisinstellingen, regeringscluster en binnenstad) en Beatrixkwartier (business district). De transformatie van een afvalverschepende 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 Ruimtelijke kwaliteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• aanwezigheid van een economisch onderscheidend milieu als onderdeel van het Central Innovation District van Den Haag;</li> <li>• aanwezigheid van tijdelijke functies en/of een pioniersmilieu;</li> <li>• realisatie van een langzaam verkeer route langs de Trekvlizone;</li> <li>• realisatie van een Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.</li> </ul>	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke maatregelen benoemd.
<b>Spoorboogzone</b>  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 en uitgewerkt in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• behoud van de bestaande economische functies;</li> <li>• realisatie van woningbouwontwikkelingen, eventueel in combinatie met economische functies (op termijn);</li> <li>• realisatie van HOV over de Binckhorst;</li> <li>• realisatie van een Velostrada vanaf de Laakhavens via de Binckhorst in de richting van Voorburg.</li> </ul>	De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke maatregelen benoemd.

<p><b>Begraafplaatszone</b></p> <p>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 woon-werk milieu met nieuwe maakindustrie rondom de bedrijfsloodsen en een stedelijke rand langs de groene long rondom de begraafplaats.</p> <p>Het deel tussen de Mercuriusweg en de begraafplaats St. Barbara zet in op versterking en revitalisering van de aanwezige economische functies.</p>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd en uitgewerkt in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realisatie van vergroening rondom de begraafplaats zone Behoud van de karakteristieke bedrijfsloodsen met maakindustrie langs de Mercuriusweg;</li> <li>• realisatie van een gemengd woon-werk milieu in goede ruimtelijke samenhang met de bestaande karakteristieke bedrijfsbebouwing.</li> </ul>	<p>De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke maatregelen benoemd.</p>
<p><b>Binckhorsthaven en Maanplein</b></p> <p>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 een aantrekkelijke openbare verblijfsruimte.</p>	<p>Om te bepalen in hoeverre de ambitie gerealiseerd is (of nog gerealiseerd kan worden) wordt gekeken naar de volgende indicatoren zoals benoemd en uitgewerkt in de beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realisatie van een openbare kade langs de Binckhorsthaven;</li> <li>• behoud van de creatieve bedrijvigheid rondom de Binckhorsthaven, gecombineerd met wonen;</li> <li>• behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en economisch waardevolle bebouwing;</li> <li>• realisatie van een gemengd stedelijk milieu langs de Maanweg.</li> </ul>	<p>De indicatoren komen reeds terug in andere onderdelen van de monitor. Daar zijn de mogelijke mitigerende maatregelen benoemd</p>

### Bijlage 3. Monitoren saldering omgevingsplan Binckhorst

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: <ul style="list-style-type: none"> <li>de afspraak die met de initiatiefnemer is gemaakt;</li> <li>de frequentie van controle (afhankelijk van aard van de afspraak).</li> </ul>	Continue. Bij ieder goedgekeurd salderingsvoorstel worden de afspraken toegevoegd aan de monitor	Indien de afspraak niet nagekomen wordt (of kan worden) dan volgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>handhaving van de afspraak;</li> <li>indien de afspraak niet nagekomen kan worden kan een nieuwe afspraak gemaakt worden die zorgt voor de extra meerwaarde conform de voorwaarden voor saldering.</li> </ul>
Welke initiatieven zijn door middel van het toepassen van saldering mogelijk gemaakt?	Het monitoren van saldering is van belang om te bepalen of: <ul style="list-style-type: none"> <li>het meerwaarde heeft voor het realiseren van de ambities;</li> <li>positieve saldering niet teniet wordt gedaan door een andere ontwikkeling.</li> </ul>	In het monitorbestand wordt per initiatief opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>de planregel waarvan is afgeweken;</li> <li>de ambitiewaarde(n) waarmee positief gesaldeerd is;</li> <li>de invloed van het salderingsvoorstel op de relevante kritische waarden uit de planregels en op de ambities.</li> </ul> <p>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.</p>	Jaarlijks vindt een analyse van alle goedgekeurde salderingsvoorstellen plaats	Indien de gebruikruimte voor een omgevingsruimte onvoldoende dreigt te worden kan bepaald worden dat op deze waarde negatieve saldering niet meer mogelijk is.