



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

2046-01

Bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst)
(ontwerp)

juli 2008

Bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst)
(ontwerp)

Juli 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3.1	Geldende bestemmingsplannen	6
1.3.2	Leefmilieuverordening en parapluperzoningen	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur en verbindingen;	8
2.2.2	Bebouwingsbeeld, stedenbouw en architectuur	8
2.2.3	Monumenten en beschermd stadsgezicht	8
2.2.4	Wonen	9
2.2.5	Verkeer	9
2.2.6	Bedrijven en kantoren	10
2.2.7	Maatschappelijke voorzieningen	10
2.2.8	Groen en openbare ruimte	10
3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Het ruimtelijk ontwerp	11
3.2	Ontsluiting	13
3.2.1	Trekvliesstracé	13
3.2.2	Neherkade	13
3.2.3	Verlengde Regulusweg	13
3.2.4	Binckhorstlaan	14
3.2.5	Openbaar vervoer	15
3.2.6	Fiets- en looproutes	16
3.2.7	Vaarwegen	16
3.2.7	Vaarwegen	17
3.2	Programma	17
3.3.1	Inleiding	17
3.3.2	Wonen in Binckhorst Noord	17
3.3.3	Woningen aan het park (Parklife)	17
3.3.4	Wonen in Binckhorst Zuid	18
3.3.5	Bedrijven	18
3.3.6	Kantoren	19
3.3.7	Detailhandel	19
3.3.8	Horeca	19
3.3.9	Cultuur	20
3.3.10	Maatschappelijke voorzieningen	20
3.3.11	Sportvoorzoningen	20
3.3.12	Groen	20
4.	BELEIDSKADERS	22
4.1	Ruimtelijk beleid	22
4.1.1	Rijksbeleid: Nota Ruimte	22
4.1.2	Provinciaal beleid: Streekplan Zuid-Holland West	22
4.1.3	Regionaal beleid: Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)	23
4.1.4	Gemeentelijk beleid: 'Wéreldestad aan Zee'	24
4.1.5	Gemeentelijk beleid: Kadernota Openbare Ruimte (KOR)	25

4.2	Sociale aspecten	25
4.2.1	Gemeentelijk beleid	25
4.2.2	Langzaamverkeerverbindingen	26
4.2.3	Kwaliteit openbare ruimte	26
4.2.4	Sociale veiligheid	27
4.2.5	Sociale samenhang	28
4.3	Wonen	28
4.3.1	Rijksbeleid: Mensen, wensen en wonen	28
4.3.2	Provinciaal beleid: Woonvisie Zuid-Holland	28
4.3.3	Gemeentelijk beleid: Haagse Woonvisie 2020	29
4.3.4	Gemeentelijk beleid: wonen op het water	30
4.4	Verkeer en parkeren	30
4.4.1	Rijksbeleid: Nota Mobiliteit	30
4.4.2	Provinciaal en regionaal beleid: Regionale Nota Mobiliteit	30
4.4.3	Gemeentelijk beleid: Mobiliteitsvisie	31
4.4.2	Openbaar vervoer	32
4.4.3	Autoverkeer	32
4.4.4	Fiets- en looproutes	33
4.4.5	Parkeren	33
4.5	Economie	34
4.5.1	Kantoren en kantoorruimte	34
4.5.2	Bedrijven en bedrijfsruimte	35
4.5.3	Horeca	38
4.5.4	Detailhandel	39
4.5.5	Leisure	40
4.6	Onderwijs, cultuur en welzijn	40
4.6.1	Onderwijsvoorzieningen	40
4.6.2	Culturele voorzieningen:	41
4.6.3	Welzijn	41
4.6.4	Sport- en recreatiebeleid	42
4.6.5	Spelen	43
4.6.6	Religie en gebedsruimte	44
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	44
4.7.1	Rijksbeleid	44
4.7.2	Provinciaal beleid	45
4.7.3	Gemeentelijk beleid	45
5.	MILIEU	48
5.1	Plan-MER Nieuw Binckhorst	48
5.2	Duurzaamheidsparagraaf Nieuw Binckhorst	48
5.2.1	Tien voor milieu	48
5.2.2	Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid	48
5.2.3	Duurzaamheidsparagraaf Nieuw Binckhorst	49
5.3	Geluid	58
5.3.1	Wet- & regelgeving en beleid	58
3.6.1	Akoestisch onderzoek Plan-MER	58
5.3.2	Akoestisch onderzoek bestemmingsplan	61
5.3.3	Ontheffing hogere grenswaarden	61
5.4	Luchtkwaliteit	61
5.4.1	Wet- en regelgeving en beleid	61
	Beleid gemeente Den Haag	63
5.4.2	Luchtkwaliteitonderzoek Plan-MER	63
5.4.3	Luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan	66
5.5	Externe veiligheid	66
5.5.1	Wet- en regelgeving en beleid	66

5.5.1	Wet- en regelgeving en beleid	66
5.5.2	Inrichtingen	67
5.5.3	Transport	67
5.5.4	Resultaten onderzoek	68
5.6	Bodem	68
5.6.1	Wet- & regelgeving en beleid	68
5.6.2	Milieuhygiënische kwaliteit bodem	69
5.6.3	Bodemsanering	70
5.6.4	Grondstromen	70
5.6.5	Milieuhygiënische bodemgesteldheid t.o.v. functie	70
5.6.6	Bodemstructuur	71
5.7	Water	71
5.7.1	Wet- en regelgeving en beleid	71
5.7.2	Watertoets	73
	Waterkwantiteit	73
5.8	Klimaat	75
5.8.1	Wet- & regelgeving en beleid	75
5.8.1	CO ₂ -uitstoot door energieverbruik	76
5.8.2	Duurzame energiebronnen	76
5.8.3	Klimaatverandering	76
5.9	Natuur, groen en ecologie	77
5.9.1	Wet- en regelgeving en beleid	77
5.9.2	Ecologische verbindingzones en groenstructuren	78
5.9.3	Beschermde plant- en diersoorten	78
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	80
6.1	Inleiding	80
6.2	Planvorm	80
6.3	Inleidende regels	81
6.4	Bestemmingsregels	81
6.4.1	Bestemmingen	81
6.4.2	Voorlopige bestemmingen	82
6.4.3	Uit te werken bestemmingen	82
6.4.4	Dubbelbestemmingen	85
6.5	Algemene regels	86
6.6	Overgangs- en slotregels	88
7.	EXPLOITATIEPLAN	89
7.1	Inleiding	89
7.2	Uitgangspunten exploitatieplan	89
7.3	Exploitatieplan	89
7.3.1	Kosten	89
7.3.2	Opbrengsten	90
BIJLAGEN		91
-	Plankaart Bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binkhorst), behorende bij het exploitatieplan.	
-	Plan-MER Nieuw Binckhorst, definitief concept 30 juni 2008 BPF Bouwinvest en Rabo Bouwfonds (separaat)	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De Binckhorst staat aan de vooravond van een ingrijpend transformatieproces van bedrijventerrein naar gemengd woon- en werkgebied. De Haagse gemeentelijke Structuurvisie 2020 beschouwt de Binckhorst in de toekomst als een onderdeel van het Centrum. Er wordt een 'sprong over het spoor' voorzien naar Binckhorst en Laakhaven, gebieden met mooie locaties aan het water. Na realisatie van een omvangrijk programma aan woningen, kantoren, bedrijfsruimte en een groot scala aan voorzieningen en publiekstrekkingen ontstaat hier Nieuw Binckhorst.

Dit programma is nodig om de mogelijkheden van het gebied uit te kunnen buiten, en tegelijkertijd ook realistisch. De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst biedt daarmee uitstekende mogelijkheden om de – deels internationale – ambities van Den Haag, de regio en de Randstad te helpen realiseren. De ambities voor Nieuw Binckhorst zijn hoog. Het wordt een woon-, werk- en leefgebied met een stoere uitstraling, een ondernemend karakter, mondiale allure en hoogstedelijke kwaliteit. Juist dankzij de hoogstedelijke ambities en compacte opzet is Nieuw Binckhorst een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het vigerende bestemmingsplan voor de Binckhorst dateert van 26 januari 1989. Om de hiervoor geschetste transformatie mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De basis hiervoor vormt het Masterplan Nieuw Binckhorst dat op 6 maart 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit Masterplan verbeeldt de hoge ambities in een ruimtelijk ontwerp met een breed programma. Het plan wordt uitvoerig beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied

1.2 Plangebied

Nieuw Binckhorst is een grootschalige ontwikkelingslocatie van 130 hectare, strategisch gelegen ten opzichte van het rijkswegennet (A4, A12 en A13), en tegelijkertijd tegen het Haagse centrum aan. Bovendien zijn er treinverbindingen met goede verbindingen naar de luchthavens. Aan twee zijden grenst het gebied aan de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het plangebied wordt exact begrensd door de spoorlijnen van station Hollands Spoor naar Leiden, van Den Haag Nieuw Centraal naar Utrecht, de Haagse Trekvliet, en de Broeksloot.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan Binckhorst dateert van 26 januari 1989 en werd goedgekeurd door GS op 19 september 1989, met uitzondering van enkele onderdelen.

Ten behoeve van kantoorontwikkelingen volgde in 1996 de 1^e herziening van het bestemmingsplan Binckhorst. Deze herziening heeft betrekking op het gebied begrensd door de Maanweg, Regulusweg, Zonweg en (het verlengde van) de Melkwegstraat. De herziening werd vastgesteld bij raadsbesluit 162 van 6 juni 1996.

1.3.2 Leefmilieuverordening en parapluherzieningen

Ook vervangt dit plan voor wat betreft het plangebied het beleid in de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a.. Het gaat concreet om recreatie-inrichtingen, sekswinkels, kamerverhuurbedrijven, seksinrichtingen, garagebedrijven, paddoshops, belwinkels, hennepkwekerijen en drugsdealpanden.

In het bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk. Omdat via dit paraplubestemmingsplan voor heel het grondgebied van Den Haag een samenhangend beleid is geformuleerd, blijft de Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk naast onderhavig bestemmingsplan gelden.

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Den Haag is beschermd tegen ongebreidelde vestiging van seksinrichtingen (prostitutiebedrijven, seksclubs en escortbedrijven) door een tweetal Leefmilieuverordeningen: Oude Centrum en Stationsbuurt (1992) en Recreatie-inrichtingen c.a. (1994). Beide verordeningen werden in 1999 aangepast. De regeling in de leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is hierna geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen. Omdat deze parapluherziening uitging van een bestaande situatie ter plaatse – anders dan de Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk die uitgaat van een situatie (en een maximumaantal bedrijven) voor heel het grondgebied van de gemeente Den Haag – is het beleid in dit bestemmingsplan geïntegreerd en door dit plan vervangen voor wat betreft het plangebied.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De wijk dankt haar naam aan het feit dat zij grotendeels is gelegen in de voormalige Binckhorstpolder die tot 1907 tot de gemeente Voorburg behoorde. De naam van deze polder is afgeleid van het kasteel de Binckhorst dat al in 1611 op de Haagse kaart is terug te vinden. Het kasteel is gelegen aan de Trekvljet en Binckhorstlaan. De kern van het gebouw dateert uit 1570. De oost-weststructuur van strandwallen bepaalt de inrichting van het gebied.

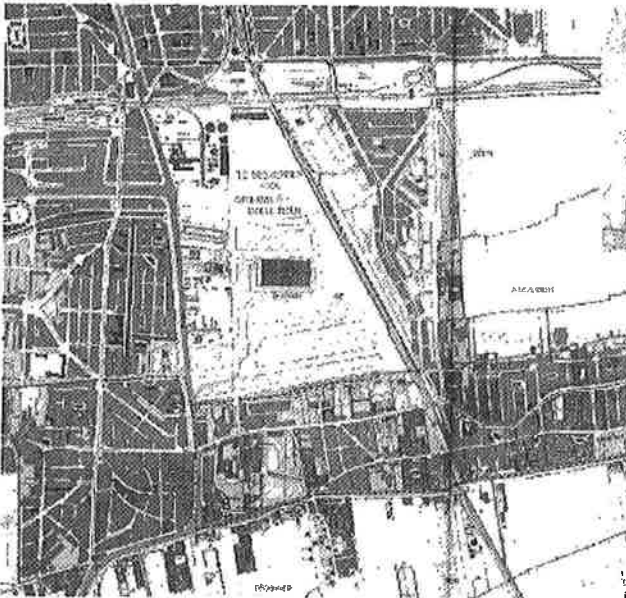
Pas in 1904 wordt het eerste plan voor het gebied getekend door bouwmeester Berlage. Hij voorziet een havenontwikkeling in het noordelijke deel aansluitend bij de Laakhavens. De overige gronden worden bij gebrek aan beter uitgegeven als goederenterrein. In 1907 wordt de



Binckhorst dat op Voorburgs grondgebied is gelegen, door grenswijziging aan Den Haag toegevoegd.

De ontwikkeling van het gebied vindt in een zeer traag tempo plaats. De Laakhavens worden eerst gegraven. De (spoor)infrastructuur en de Trekvljet sluiten de Binckhorst af van het overig stedelijk gebied. De stad ontwikkelt zich om de Binckhorst heen. Na twee decennia wordt de gasfabriek gerealiseerd.

In 1931 wordt er een plan ingebracht voor uitbreiding van de havens in het zuidelijk deel van de Binckhorst. Ontwikkeling zou langs de infrastructuur plaats moeten vinden.



Na de oorlog ontwikkelt de Binckhorst zich volgens het plan uit 1931 van zuid naar noord. In 1949 komt Dudok met zijn plan voor de stad. Hij presenteert voorstellen voor een rechtstreekse aansluiting van de Binckhorst op het centrum en het rijkswegennet. De lokale verbindingen met Voorburg en Laakkwartier worden verbeterd. Ver na het plan van Dudok is er nog geen verbinding met de stad en/of snelweg gerealiseerd. De enige ontwikkeling vindt plaats rond de havens.

De realisatie van de Utrechtsebaan in 1985 heeft de Binckhorst op het landelijk wegennet – de A12 – aangesloten.

Nieuwe kantoorfuncties verrijzen in het zuidelijk deel, een intensivering van het gebied dicht bij de oprit naar de snelweg vindt plaats.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en verbindingen;

De Binckhorst ligt aan de zuidoost zijde van het Haagse centrum en grenst aan de Laakhavens, Rivierenbuurt, Voorburg en Rijswijk. De oude centra Voorburg en Rijswijk zijn op korte afstand van de Binckhorst gelegen. Spoorlijnen en water vormen momenteel barrières met de omgeving. Aan de noordzijde en oostzijde wordt het gebied begrensd door spoorlijnen (Amsterdam naar Rotterdam en Den Haag – Utrecht) Bovendien loopt aan de oostzijde ook de A12. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het water van de Haagse Trekvllet en aan de zuidzijde door de Maanweg en de Broeksloot.

De hoofdstructuur wordt in de eerste plaats gevormd door de voornaamste wegen: de Binckhorstlaan, de Maanweg en de Mercuriusweg. De Binckhorstlaan en de Mercuriusweg maken in Binckhorst Noord deel uit van de Centrumring. Een tweede structuurbepalend element is de as bestaande uit het kasteel Binckhorst, de begraafplaats St. Barbara en het daar tussen gelegen woningcomplex. Het groene karakter van deze as geeft het middengebied van de Binckhorst een eigen identiteit en verdeelt het uitgestrekte gebied in twee overzichtelijke delen.

De Binckhorstlaan vormt de verbinding tussen het stadscentrum en het snelwegennet en heeft daardoor een zware doorstroombaanfunctie. De Binckhorstlaan is tevens de ontsluiting voor alle deelgebieden van de Binckhorst: hierdoor maakt het deel uit van een fijnmazig stedelijk weefsel

De omliggende wijken van Leidschendam-Voorburg en de Haagse Laakwijk zijn overwegende woongebieden met hun eigen voorzieningen. Vermeldenswaard in dit verband zijn de oude centra van Leidschendam-Voorburg en Rijswijk die zich op korte afstand van de Binckhorst bevinden.

2.2.2 Bebouwingsbeeld, stedenbouw en architectuur

In de huidige situatie heeft de Binckhorst een tamelijk monofunctioneel karakter van bedrijventerrein met een enorme differentiatie aan bedrijvenscategorieën en fysieke uitstraling zonder dat hier een evenwichtige hoofdstructuur aan ten grondslag ligt.

In de laatste decennia zijn op diverse plekken bedrijven vervangen door kantoren. In het zuidoostelijke deel van de Binckhorst is een geheel nieuw kantorengedrag ontstaan rond het maanplein en langs de Regulusweg.

In het noordelijke deel wordt het karakter voornamelijk bepaald door autodemontage bedrijven en de huisvuiloverslag. Daarnaast vinden we hier ook enkele karakteristieke gebouwen van de voormalige gasfabriek uit 1905-1907 die zijn aangemerkt als rijksmonument en de voormalige Centrale Werkplaats van de PTT uit 1932.

Het middengebied wordt gekenmerkt door de eerder genoemde as met als bijzondere elementen de begraafplaats St. Barbara, een woningcomplex uit 1949 en het 14^e-eeuwse kasteel Binckhorst, een beschermd rijksmonument.

Het zuidelijke deel van de Binckhorst wordt gedomineerd door enerzijds de havens met de grootschalige beton- en asfaltcentrale en anderzijds door recente kantoorgebouwen op het Maanplein en langs de Regulusweg.

In de zone tussen de Binckhorstlaan en de Haagse Trekvllet zijn onder meer een bedrijfsverzamelgebouw – de BinckTwins – en nieuwbouw van de Staatsdrukkerij enkele jaren geleden verzezen.

2.2.3 Monumenten en beschermd stadsgezicht

In het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn aan de volgende elementen een bijzondere kwaliteit toegekend:

- de Haagse Trekvllet
- het water en de groenaanleg van de Broeksloot

- de architectuurhistorische waarde van het kasteel de Binckhorst, de bewaard gebleven onderdelen van de Gemeentelijke Gasfabriek en het spoorwegviaduct over de Trekvljet

In het plangebied is kasteel Binckhorst als beschermde rijksmonument (opgenomen in het register ingevolge art. 6 van de Monumentenwet 1988):

Het Kasteeltje Binckhorst is één van de oude karakteristieke plekken in het gebied. Het is circa 1308 gebouwd en door de Graaf van Holland in leen gegeven aan één van zijn vertrouwelingen. Tijdens diverse conflicten die de Graven van Holland rond Den Haag uitvochten is het regelmatig belegerd geweest en zelfs een keer tot de grond toe afgebroken. Toen zijn ook de muren verdwenen. Na de opstand tegen Spanje is het in zijn huidige vorm verzezen. In 1936/1937 volgde nog een laatste grondige verbouwing. Tegenwoordig is er een particulier medisch centrum in het 17^e-eeuwse kasteeltje gevestigd. Het is helaas ingesloten door moderne (en massale) hoogbouw, waardoor het gebouw slecht zichtbaar is vanaf de openbare weg. De gemeente en de eigenaar streven ernaar de zichtbaarheid van het gebouw in de toekomst te vergroten. Ondanks het feit dat dit rijksmonument in perfecte staat verkeerd is het niet vrij toegankelijk.

2.2.4 Wonen

Het wonen vormt momenteel een zeer ondergeschikte functie in de Binckhorst. Naast het wooncomplex tussen de Binckhorstlaan en de Vestaweg zijn er in het uiterste noordwesten enkele woonpanden bij de voormalige gasfabriek. Langs de Trekvljet zijn op enkele plaatsen woonboten.

2.2.5 Verkeer

Verbindingen voor gemotoriseerd verkeer

Binnen het plangebied ligt de Binckhorstlaan, een stedelijke hoofdverbinding die, als parallelverbinding van de A12, gebruikt wordt door het verkeer van en naar het centrum en voor de ontsluiting van de Binckhorst. De Maanweg vormt de verbinding tussen de A12 (Utrechtsebaan), Voorburg en de Binckhorstlaan. De Mercuriusweg maakt deel uit van de Centrumring en verbindt de Binckhorstlaan via de brug over de Trekvljet met de Neherkade. Daarnaast is er een verbinding tussen de Maanweg en de Binckhorstlaan via de Regulusweg en de Zonweg.

Langs het plangebied loopt de A12-Utrechtsebaan, één van de belangrijkste invalswegen van Den Haag. In het avondspitsuur staan er dagelijks files op zowel de A12 als op het onderliggende wegennet. Op de wegen in de Binckhorst ontstaat veelal oponthoud, omdat het verkeer niet goed door kan stromen naar bijvoorbeeld de A12 of de A4. Daarnaast wordt ter plaatse van kruispunten vertraging ondervonden als gevolg van de drukke kruisende stromen.

Openbaar vervoerverbindingen

Door het plangebied rijden momenteel bussen met een lage frequentie, de HTM buslijn 26 en de Connexxion buslijnen 30 en 54. Op enige afstand van het plangebied liggen de tramlijnen 1 en 10 en de Randstadrail lijnen 3 en 4. Het NS station Den Haag Hollands Spoor en het NS station Voorburg liggen op loopafstand. NS station Den Haag Centraal ligt op circa 1 kilometer van de Binckhorst.

Langzaamverkeerverbindingen

Door de Binckhorst lopen geen specifieke langzaam verkeersroutes. Langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg zijn vrij liggende fietspaden aanwezig. Op de overige wegen in het plangebied rijden de fietsers op fietssuggestiestroken of rijden naast het autoverkeer op de weg. Tussen de gebouwen van het KPN hoofdkantoor is een voetgangersgebied aanwezig. Langs de wegen in de Binckhorst zijn voetpaden aanwezig. De belangrijkste kruispunten zijn geregeld met een verkeersregelininstallatie. Op deze plaatsen kunnen fietsers en voetgangers veilig oversteken.

2.2.6 Bedrijven en kantoren

Het huidige aantal werkzame personen in de Binckhorst bedraagt per 2008 circa 12.000 personen waarvan er zo'n 8.000 werkzaam zijn in kantoren. De kantoren zijn vooral geconcentreerd rond het Maanplein en de Regulusweg. Daarnaast zijn er diverse kantoren verspreid langs de Binckhorstlaan.

Het bedrijventerrein Binckhorst kent in de huidige situatie een aantal knelpunten. Diverse ontwikkelingen brengen het gebied in een neerwaartse spiraal: vestiging van een aantal marginale functies, leegstand en een laag investeringsniveau. Daarbij komt nog het extensieve ruimtegebruik en de bodemvervuiling. Ook is sprake van een door de huidige bedrijven als zeer bezwaarlijk ervaren parkeercapaciteitsprobleem. Kapitaalkrachtige bedrijven vertrekken, waardoor het investeringsklimaat verder verslechtert. Deze tendens moet worden doorbroken om verder afglijden te voorkomen.

Een positieve ontwikkeling is het gebruik van de voormalige Caballerofabriek voor creatieve bedrijven. Op diverse plekken wordt gewerkt met tijdelijke initiatieven in leeggekomen bedrijfsruimten. Zo is er inmiddels een golfbaan en een woonstore.

2.2.7 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen zijn nu voor een belangrijk deel gevestigd langs de doorgaande routes als Binckhorstlaan en Maanweg. Het betreft hier vooral grootschalige winkels op het gebied van bouwmaterialen en woninginrichting. Daarnaast zijn er enkele kleinschalige winkels en horecavestigingen.

Het water van de Trekvluit en van de Broeksloot wordt gebruikt door roeiverenigingen en andere watersportverenigingen. De Binckhorsthaven functioneert ook als jachthaven. Verder zijn er enkele opleidingsinstituten en kerkgenootschappen in het gebied gevestigd. De Begraafplaats St. Barbara ligt midden in de Binckhorst achter het wooncomplex aan de Vestaweg.

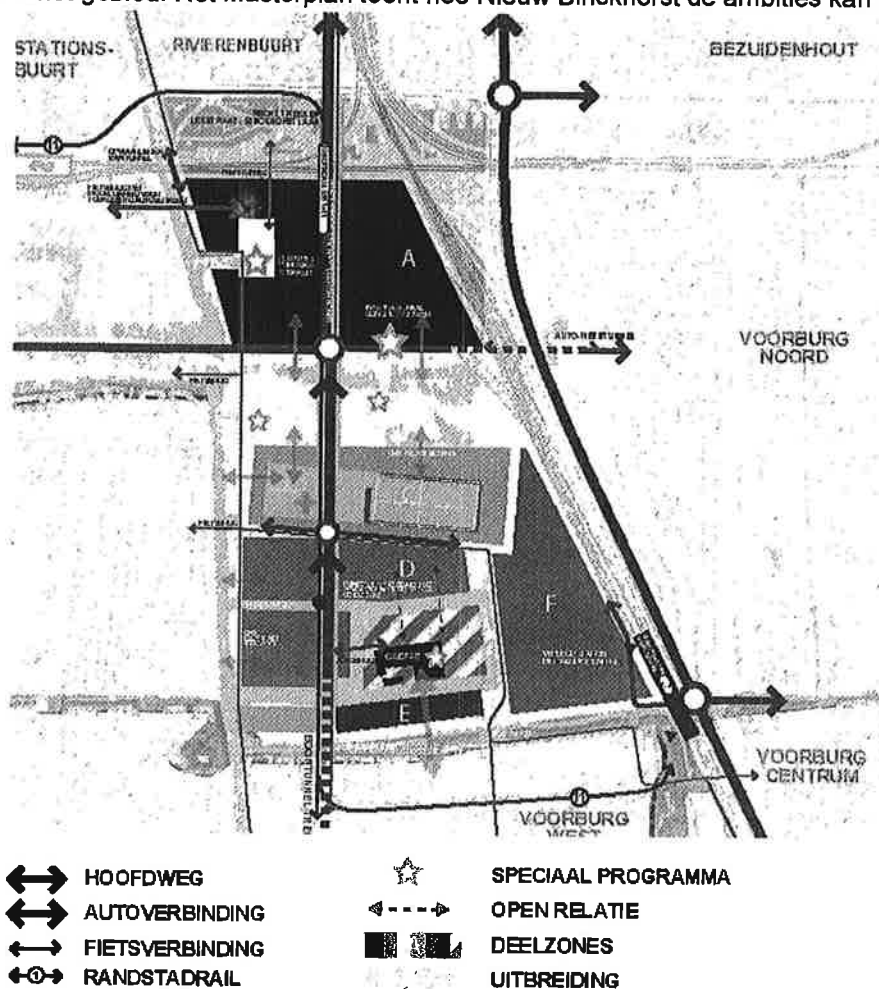
2.2.8 Groen en openbare ruimte

De begraafplaats Sint Barbara vormt een belangrijke groene enclave in het gebied. De ecologische zone langs de Broeksloot vormt aan de zuidzijde de grens met de gemeente Leidschendam-Voorburg.

3 PLANBESCHRIJVING

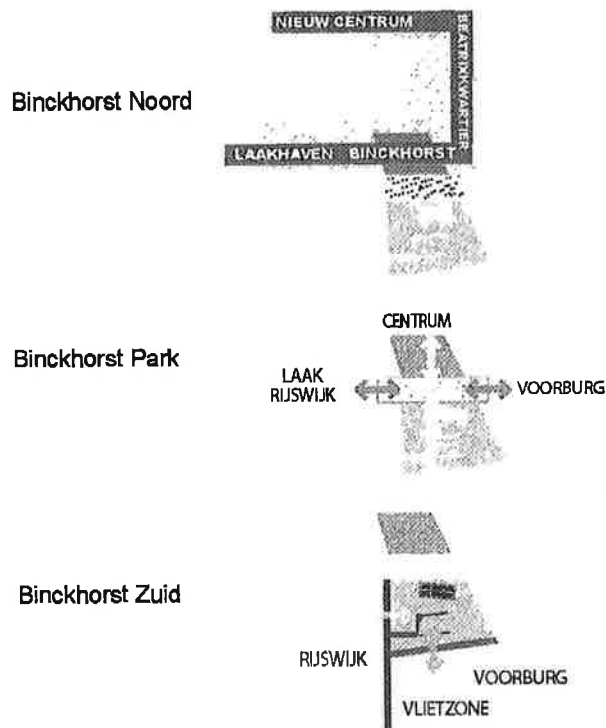
3.1 Het ruimtelijk ontwerp

De hoge ambities voor de Binckhorst zijn verwoord en verbeeld in een Masterplan: een ruimtelijk ontwerp waarin het brede programma van functies tot zijn recht komt. Het is een globaal plan dat ingaat op de hoofdstructuur en het programma, en dat is voorzien van illustratieve beelden. Het ontwerp maakt op een aansprekende manier gebruik van de bijzondere ligging en de potenties van het gebied. Het Masterplan toont hoe Nieuw Binckhorst de ambities kan waarmaken.



De herontwikkeling van de Binckhorst is een opgave die gaat over de verandering van de identiteit, maar ook over hoe dit gebied aangesloten kan worden op de bestaande stad. In de bestaande situatie is nog sprake van een centraal gelegen locatie met een perifeer programma. Het Masterplan zet er expliciet op in om de Binckhorst tot een integraal onderdeel van het stedelijk gebied te maken: zowel ruimtelijk, economisch als sociaal. Het Haagse centrum maakt een sprong over het spoor. Nieuw Binckhorst wordt een gemengd leef- en werkgebied dat op het bestaande centrum aansluit. De nieuwe begrenzing ligt in de toekomst ter hoogte van een nieuw stadspark ter hoogte van de verlengde Neherkade. Het zuidelijke deel van het gebied krijgt een stedelijk karakter en vormt een overgang naar de omliggende woongebieden van Laak en Voorburg. Die drie zones vormen de hoofdopzet van Nieuw Binckhorst. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een kosmopolitische uitstraling wat betreft architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Het bijbehorende voorzieningenniveau is van hoog niveau. Het grote stadspark loopt van de Haagse Trekvluit tot aan de spoorlijn en zorgt voor een grote mate van ruimtelijkheid en openheid.

Drie zones maken één Nieuw Binckhorst als deel van de stad:



BINCKHORST NOORD - HOOGSTEDELIJK

Hoogstedelijke zone op korte afstand van het Haagse centrum en station Hollands Spoor en aansluitend op de hoogbouwontwikkelingen in Den Haag. Hier ontstaat een intensief en dichtbebouwd stuk Den Haag met een kosmopolitische uitstraling. Hoogbouw met bijzondere architectuur, hybride gebouwen met meerdere functies in één gebouw, met uitzicht op de hoogbouw rond de Utrechtsebaan, het CS-kwartier en het Wijnhavenkwartier. Een gebied met aantrekkelijke openbare ruimte, zoals rond de insteekhaven vanuit de Trekvljet en het grote Binckhorst Park, een toplocatie op het niveau van de Randstad. Een nieuwe directe langzaamverkeersverbinding over de Trekvljet naar Hollands Spoor betekent dat het gebied op loopafstand ligt van het station.

BINCKHORST PARK

Een centraal gelegen stadspark dat als publiek podium fungeert, voor zowel Nieuw Binckhorst als geheel Den Haag. Het park is een brede groene zone van 19 hectare in het hart van Nieuw Binckhorst, centraal gelegen tussen de bebouwde gebieden van Noord en Zuid. Minimaal 16 hectare zal groen worden ingericht: bomen, planten, grasvelden, sportvelden et cetera. Het park ligt dwars op de grote barrières en verbindt Laak aan de ene kant met Voorburg aan de andere kant. Deze grote groene zone wordt anders dan de bestaande Haagse parken. Niet alleen dankzij de maat, maar vooral door de vele publieke attracties en gebruiksmogelijkheden in het park - sport, spel, en cultuur en kunst. De aangrenzende bebouwing krijgt een invulling van zowel commerciële als publieke voorzieningen. Daarmee wordt het een multifunctioneel groen domein in het hart van Nieuw Binckhorst.

BINCKHORST ZUID - STEDELIJK

Stedelijke zone opgedeeld in vier herkenbare deelzones georiënteerd op de haven, het Trekvljet, de parken en aansluitend op Voorburg en Rijswijk. Binckhorst Zuid wordt een stedelijk bebouwd gebied, in aansluiting op de bebouwing van Rijswijk en Voorburg. Hier is water een

kwaliteitsbepalend element. Het wegenstelsel in Binckhorst Zuid blijft goeddeels ongewijzigd. Een belangrijke toevoeging is wel een brug naar de Caballerofabriek, wat een grote verbetering betekent van de interne ontsluiting van Binckhorst Zuid. Op termijn zal de verkeersintensiteit op de Maanweg sterk afnemen, wat de woonkwaliteit ten goed komt.

Een goed functionerend publiek domein is voorwaarde voor het welslagen van de transformatie en voor de wervingskracht van Nieuw Binckhorst. Het publieke domein moet daarom hoge verblijfskwaliteit uitstralen: origineel, onderscheidend, kunstzinnig, passend bij de ambitie van een stoer, mondiaal en duurzaam stedelijk gebied. Daarnaast moet de openbare ruimte beschikken over attractieve functies die als katalysator werken voor ontmoetingen en interactie. Ook het beheer en onderhoud van de publieke ruimte moet blijvend op hoog niveau uitgevoerd worden. De openbare ruimte in het zuidelijk deel kenmerkt zich door toegankelijk water, kades en terrassen, terwijl het noordelijk deel meer een high-tech en multicultureel karakter zal krijgen.

3.2 Ontsluiting

De verbinding van Binckhorst met het omliggende stedelijk gebied is voor de ontwikkeling van de Binckhorst cruciaal. Met de voorgestelde nieuwe hoofdstructuur wordt de Binckhorst goed aangesloten op zowel het snelwegennet als op het stedelijke hoofdwegennet. De bereikbaarheid is daarmee optimaal, terwijl in de uitwerking alle aandacht wordt gegeven om het wonen, werken en leven in de Binckhorst geen hinder te laten ondervinden van doorgaand autoverkeer.

3.2.1 Trekvljettracé

De centrale toegang voor het autoverkeer tot het plangebied wordt op dit moment gevormd door de A12/Utrechtsebaan en de aansluiting bij Voorburg via de Maanweg. Dit is tevens de kortste verbinding tussen het rijkswegennet en de CentrumRing. Met name tijdens de spits stroomt het autoverkeer rond deze aansluiting onvoldoende door. Probleem is vooral de korte afstand tussen de aansluiting Voorburg en het Prins Clausplein en de vele weefbewegingen die daarbinnen moeten worden afgewikkeld. Hiermee staat niet alleen de bereikbaarheid van de Binckhorst onder druk, maar ook die van andere economische kerngebieden in de Centrale Zone van Den Haag. Door de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst maar ook door de ontwikkeling van de andere kansenzones uit de Haagse Structuurvisie, neemt het verkeersaanbod fors toe. Op de A12/Utrechtsebaan ontstaat daardoor – naast het bestaande weefprobleem – een capaciteitsprobleem. Uit de MER Trekvljettracé is gebleken dat het Trekvljettracé het meest bijdraagt aan het oplossen van de ontsluitingsproblemen van Centrale Zone en Binckhorst. Daarom is aanleg van het Trekvljettracé voor 2020 opgenomen als een noodzakelijke infrastructurele maatregel en als harde randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst.

3.2.2 Neherkade

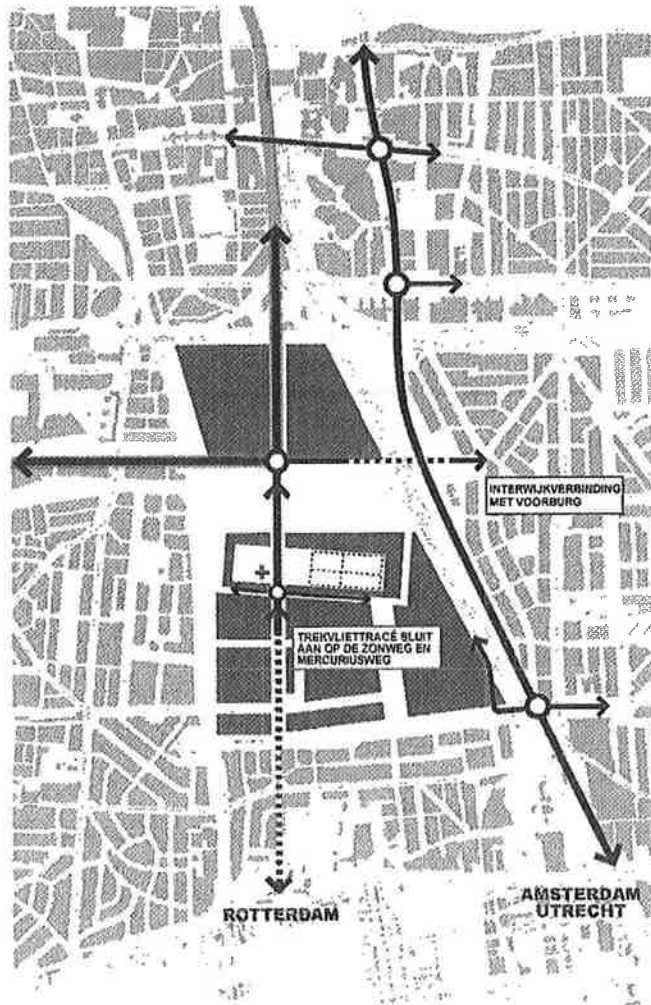
Het Trekvljettracé takt bij de Neherkade aan op de CentrumRing. De aanpassing van de Neherkade is onlosmakelijk verbonden met de aanleg van het Trekvljettracé. Bij de openstelling van het Trekvljettracé moet de Neherkade in voldoende mate zijn aangepast om het verkeersaanbod te kunnen afwikkelen. De gemeente Den Haag en het Stadsgewest Haaglanden dragen zorg voor de realisatie en de aanpassing van de Neherkade.

3.2.3 Verlengde Regulusweg

Een van de eerste belangrijke aanpassingen is de aanleg van het Regulustracé of de Verlengde Regulusweg: de verbinding en opwaardering van de Mercuriusweg en de Regulusweg. Die aanleg is nodig om de autobereikbaarheid van Binckhorst en het centrum van Den Haag te garanderen tijdens de aanleg van het Trekvljettracé. De ligging van het Regulustracé in dit bestemmingsplan is een tijdelijke: om een aantrekkelijk stadspark met een brede groene zone van 19 hectare mogelijk te maken en te waarborgen wordt op lange termijn, na de eerste planperiode, de ontsluiting van de Binckhorst en het centrum van Den Haag richting Amsterdam en Utrecht heroverwogen; (het verkeer richting Centrale Zone, het Westland en Rotterdam blijft via het Trekvljettracé rijden.)

3.2.4 Binckhorstlaan

De nieuwe Binckhorstlaan wordt verbreed en rechtgetrokken tot een statige boulevard. De verbinding met de Lekstraat, onderdeel van de CentrumRing, wordt ook gestroomlijnd. Dat wordt, in de loop van de tijd, mogelijk dankzij onder meer aanpassingen aan de bestaande bebouwing.

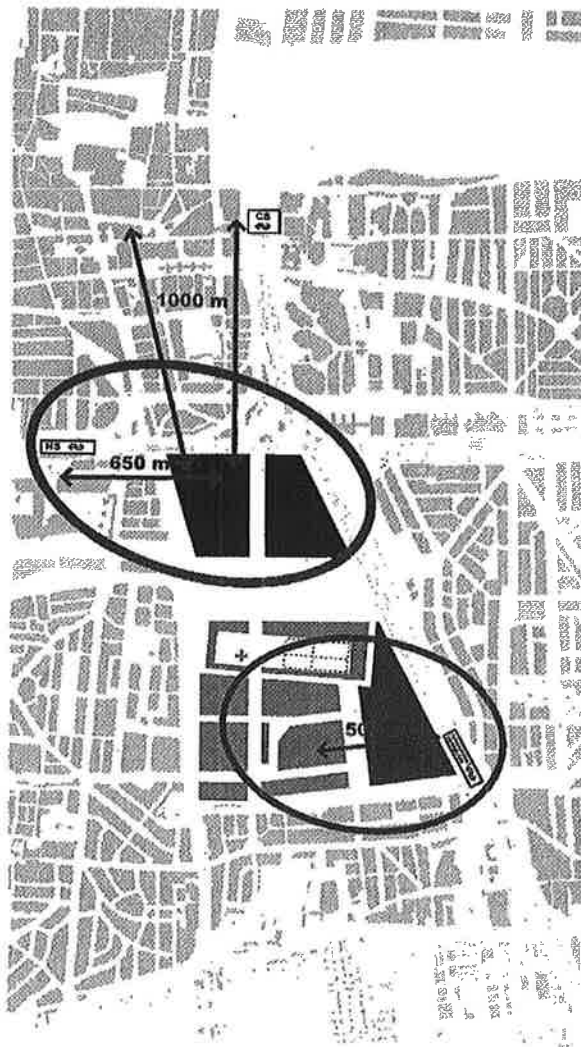


Hoofdwegenet

Met de aanleg van het Trekviëttracé zal de positie van Binckhorst drastisch veranderen. Binckhorst wordt de entree van Den Haag. Tegelijkertijd ligt Binckhorst op een cruciale plek in het hoofdwegenet van Den Haag. De Binckhorstlaan zal een belangrijke transformatie ondergaan en in rechte lijn aansluiten op de Lekstraat.

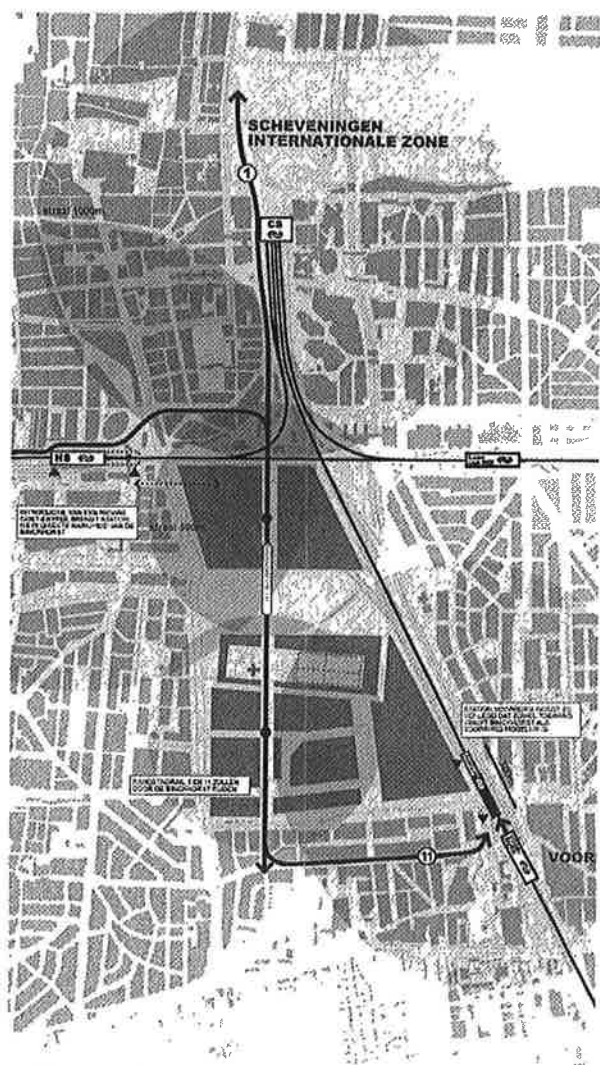
3.2.5 Openbaar vervoer

Zowel Binckhorst Noord als Zuid uitstekend gelegen in de directe nabijheid van de stations Den Haag HS, Den Haag Centraal en Voorburg. Door juist de zones nabij deze stations het meest intensief te bebouwen wordt optimaal gebruik gemaakt van die openbaarvervoersknooppunten. Uitgangspunt is verder dat RandstadRail twee haltes in Nieuw Binckhorst krijgt en een hoogwaardige verbinding met de stations HS en CS en Delft tot stand brengt. Het plan gaat er daarnaast vanuit dat station Voorburg op termijn een gunstiger ligging krijgt. Door zo'n verschuiving kan in deze omgeving worden volstaan met een enkel Stedenbaanstation dat zowel Nieuw Binckhorst als Voorburg-Noord en -West optimaal bedient richting Gouda. Met dit alles is het gebied uitmuntend bereikbaar en ontsloten in alle richtingen met zowel het stedelijke, het regionale als het (inter)nationale openbaar vervoer.



OV-netwerk

Binckhorst promoot het gebruik van hoogwaardige openbaar vervoerssystemen. Binckhorst Noord bevat de hoofdmassa, gelegen op korte loopafstand van station Hollands Spoor en op loop- en fietsafstand van het centrum.

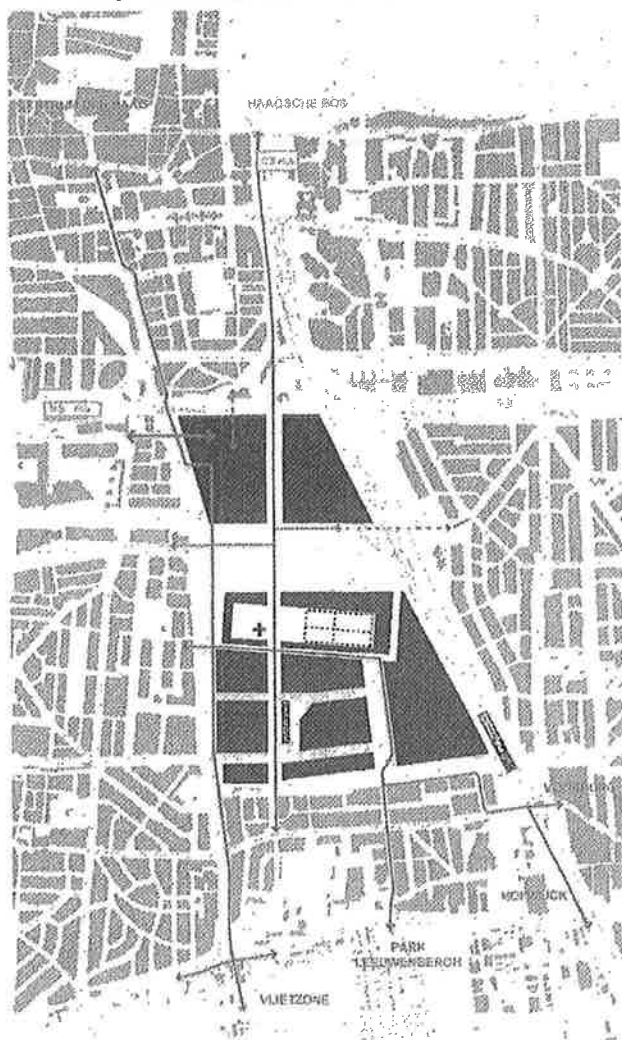


OV-netwerk

Met randstadrail lijn 1 en 11 wordt Binckhorst verbonden aan een nieuw hoogwaardig vervoersnetwerk. Een nieuwe verbinding over de Trekviel brengt Binckhorst noord in directe nabijheid van station Hollands Spoor. Station Voorburg zal zo verlegd worden dat zowel toegang vanuit Binckhorst als Voorburg mogelijk wordt.

3.2.6 Fiets- en looproutes

Dankzij de nieuwe verbindingen zal het gebied veel meer bij de stad horen dan in de huidige situatie. Om die kans te benutten is in het plan voorzien in fijnmazige fiets- en voetgangersverbindingen met de omgeving: Centrum, Laakhaven en Voorburg. Ook via de lange-afstandsfietsverbindingen wordt Nieuw Binckhorst rechtstreeks comfortabel bereikbaar: dankzij de geplande aanleg van een fietsbrug over de A4 vanuit Ypenburg ontstaat een fietsroute vanuit Delft en Rotterdam-Centrum. In de Binckhorst loopt deze route langs de oevers van de Trekvluit richting Den Haag-Centrum. Een andere lange-afstandsverbinding loopt in de toekomst via een nieuwe fietsbrug over de Vliet naast de Utrechtsebaan. Die verbindt Leidschenveen met Nieuw Binckhorst en het centrum van Den Haag. Met een nieuwe oeververbinding over de Haagse Trekvluit slaat het plan een brug tussen Binckhorstlaan en Waldorpstraat en brengt daarmee Den Haag HS binnen wandelafstand van het hoogstedelijke Binckhorst Noord.



Fietsverbindingen

Met 'fiets voorop!' heeft Den Haag een fietsagenda die resulteert in een uitgebreid en hoogwaardig fietsnetwerk door de regio. Binckhorst sluit op dit netwerk aan met twee hoofdroutes die snelle fietsverbindingen mogelijk maken tussen enerzijds de Vlietzone en het Haagse centrum en anderzijds Voorburg en het Haagse centrum. De Trekvluit vormt de belangrijke groen-blauwe as in dit netwerk.

3.2.7 Vaarwegen

Het water in en rond de Binckhorst wordt op dit moment al gebruikt door diverse watersportverenigingen en een jachthaven. De Binckhorst is via waterwegen rechtstreeks verbonden met de binnenstad, de Laakhaven (tot aan het Zuiderpark) en de Vliet, de waterverbinding tussen Delft en Leiden. Deze situatie biedt daardoor ook kansen voor bijvoorbeeld personenvervoer over water in de vorm van rondvaartboten of watertaxi's.

3.2 Programma

3.3.1 Inleiding

Nieuw Binckhorst krijgt een breed en zeer gevarieerd programma van functies. Het doel is een echt stedelijk en dus multifunctioneel stadsgebied te creëren. Functiemenging is hierbij op alle schaalniveaus voorzien. Niet alleen binnen de deelgebieden, maar zelfs binnen complexen en gebouwen wordt de ruimte gegeven aan een aantrekkelijke mix van wonen, werken en recreëren. Dat betekent dus ook menging met stadsgebonden bedrijvigheid.

Het Masterplan gaat uit van woningen, kantoren, bedrijven en een breed scala aan wijk- en stedelijke voorzieningen en van bijzondere en deels internationale publieksaantrekkende functies. Na de totstandkoming van het Masterplan is het woningprogramma verruimd. De reden hiervoor is dat de lange looptijd van het project een grote mate van flexibiliteit vergt. In de MER is daarom rekening gehouden met een maximum van 8.500 woningen. Onderstaande gebiedsbeschrijvingen geven een globaal idee van de invullingmogelijkheden van de deelgebieden. Voor deze deelgebieden zullen gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Samengevat maakt dit bestemmingsplan het volgende programma maximaal mogelijk:

functie	programma
wonen	8.500 woningen (ruim 1.000.000 m ²)
economische functies	totaal aan economische functies bedraagt 885.000 m ²
	425.000 m ² kantoren, waarvan 200.000 m ² nieuwe kantoren
	193.000 m ² bedrijfsruimte, waarvan 65.000 m ² nieuwe bedrijfsruimte
	242.000 m ² stedelijke en wijkvoorzieningen
stadspark	19 hectare waarvan minimaal 16 hectare groen

3.3.2 Wonen in Binckhorst Noord

De woningen in het noorden van Nieuw Binckhorst komen in een dynamisch hoogstedelijk milieu, met hoogbouw, verticale en horizontale functiemenging, en grootstedelijke functies. Hier is de signatuur van Nieuw Binckhorst als Randstedelijke toplocatie het best te zien. Hier wonen bijzondere doelgroepen: hoogmobiele, internationaal georiënteerde mensen - met of zonder kinderen - die de wereld als hun werkveld hebben en de Binckhorst als uitvalsbasis, de technologische en communicatieve voorhoede van Nederland, en de spirituele, post-moderne mens. Wat deze bewoners van de Nieuwe Binckhorst met elkaar gemeen hebben, is dat zij grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik willen hebben. De architectuur is uitbundig: grote gebouwen, exotische en onconventionele ontwerpen, pleinen op verschillende maaivelden, voorzieningen op straatniveau, en daarboven de woningen en de kantoren.

3.3.3 Woningen aan het park (Parklife)

De kwaliteit van de woningen in Parklife wordt bepaald door de kwaliteit van het Binckhorstpark waaraan de woningen zullen grenzen. De doelgroepen waarop met deze woningen wordt gemikt zijn de culturele elite. Binnen het Parklife-deelgebied ontstaan drie verschillende submilieus: de noordelijke strook van dit deelgebied (onderdeel van het hoogstedelijke deel Binckhorst), de meest zuidelijke strook (georiënteerd op zon en rust) en de strook daartussen, die daadwerkelijk is georiënteerd op het park. In de appartementengebouwen is niet alleen ruimte voor de één- en tweepersoons-babyboom-huishoudens (moderne en postmoderne ouderen), maar ook voor gezinnen met kinderen.

3.3.4 Wonen in Binckhorst Zuid

Binckhorst Zuid is verder onder te verdelen in drie woongebieden met ieder hun eigen karakteristieken. De zone Binckhorst Zuid zal uit vijf deelgebieden bestaan, waarvan er in vier zal worden gewoond.

- *Havengebied (Waterworld)*

In het Havengebied zal een deelgebied ontstaan met een dynamisch karakter. In aansluiting op de reeds bestaande CabFab zal, naast woningen, ook ruimte worden geboden aan bedrijfsruimte voor de ICT, de creatieve sector en enige consumentgerichte bedrijven, aan horeca op de kades van de havens, en aan kleinschalige winkels. De doelgroep voor dit deelgebied zal bestaan uit een relatief jong publiek, dat er voor een deel ook werkt - en dat een zekere pioniersmentaliteit heeft. Het sociale segment van de woningen is speciaal bedoeld voor studenten en kunstenaars, wat de creatieve, vernieuwende toon zet voor heel Nieuw Binckhorst. De architectuur moet aansluiten bij de - deels te behouden - creatieve en scheppende kracht van de industriële en stoere bedrijfsgebouwen.

- *Maanweg (Exclusive living)*

Als de Maanweg eenmaal autoluw is, kan het deelgebied tussen het water van het Havengebied en het groen van Voorburg worden ontwikkeld tot een exclusief stedelijk woonmilieu. Hier kan een residentieel woongebied worden gecreëerd met appartementenwoningen in het duurdere segment. De doelgroepen voor deze woningen zijn gevorderd in hun woon- en leefcarrière: zij accepteren minder risico's en verlangen meer comfort en voorzieningen. Het worden ruime, statusbevestigende en luxueuze woningen in een bijbehorende groene woonomgeving.

- *Haagse Trekvlietzone (Living)*

De kracht van deelgebied Living, dat in de tweede fase wordt gebouwd, wordt ontleend aan de ligging aan het water, in de luwte van verkeer en geluid. De zuidwestelijke hoek van de Binckhorst kan daarom worden ontwikkeld tot een goede woonlocatie voor gezinnen. De doelgroep voor deze locatie bestaat uit het modale en bovenmodale gezin. Belangrijk voor deze stedelijke gezinnen is een voldoende aanwezigheid van gelijkgestemden, van gezinsgerichte voorzieningen en een voor kind en gezin prettige openbare ruimte. De architectuur moet een eigen identiteit kunnen bieden tot op het niveau van de afzonderlijke gevels.

De gewenste stedelijkheid van Binckhorst Zuid wordt bevorderd door doelbewust driedimensionaal ontwerpen: dubbel grondgebruik, wonen boven werken, verhoogd maaiveld, zogeheten hypergebouwen en bijvoorbeeld ondergrondse verbindingen. Al het parkeren gebeurt zo veel mogelijk in gebouwde voorzieningen. Dat alles resulteert in een compact ontwerp en een hoogst doelmatig gebruik van schaarse ruimte. Dat draagt niet alleen bij aan de verlangde aantrekkelijke bundeling van activiteiten, maar ook aan de gewenste duurzaamheid. Het woonprogramma in het zuidelijke gedeelte kan overigens geïntensiveerd worden – bijvoorbeeld om tijdig voldoende opbrengsten te genereren – zolang in heel Nieuw Binckhorst het totale aantal woningen van 8.500 niet wordt overschreden.

3.3.5 Bedrijven

De opgenomen werkruimte in Nieuw Binckhorst dient twee doelen: ruimte bieden aan nieuwe bedrijven, waaronder stadsgebonden en ambachtelijke bedrijven en de mogelijkheid bieden om dichtbij of zelfs in de eigen woning te werken. Dat laatste is een kritische vestigingsfactor voor een belangrijke doelgroep: de starters in de ICT en de creatieve sector. De behoefte aan betaalbare bedrijfs- werk- en oefenruimte, alsmede aan presentatieruimte voor de creatieve sector in een inspirerende omgeving, dient onder andere te worden gevonden in en om de Caballerofabriek. In totaal is de ambitie om meer arbeidsplaatsen te creëren dan er in de huidige Binckhorst zijn.

De te realiseren leefmilieus in de Binckhorst vragen om intensieve functiemenging van commerciële en woonfuncties. In het noordelijk deel zal het gaan om een uitbundig internationaal en hoogstedelijk milieu; in het zuidelijk deel is functiemenging ook essentieel, zij het op een iets kleinschaliger niveau. Er ontstaat zo een spannende mix van werken naast wonen. Het gaat daarbij om bedrijven en organisaties die met hun gezamenlijke activiteit en ondernemerschap een bijdrage leveren aan de economie van stad, regio en land.

De functiemenging zal plaatsvinden op drie verschillende niveaus: menging op pandniveau, op blokniveau en op deelgebiedniveau. Bestaande bedrijven kunnen onder voorwaarden in Nieuw Binckhorst blijven, maar milieuhinderlijke en zeer ruimte-extensieve bedrijven worden in principe uitgeplaatst. In het totaal blijft ongeveer 130.000 m² bedrijfsruimte gehandhaafd. Hier wordt 65.000 m² aan toegevoegd. Hiervan zal – zoals afgesproken in het convenant met het bedrijfsleven – minimaal 20.000 m² als monofunctionele bedrijfsruimte met een beperkt aantal lagen moeten worden ontwikkeld ten behoeve van stadsgebonden bedrijven die niet of nauwelijks kunnen functioneren in combinatie met woningen of andere gevoelige functies.

3.3.6 Kantoren

De Binckhorst moet op termijn voorzien in de aantrekkende vraag naar kantoorruimte. In de eerste tien jaar van de herontwikkeling zal waarschijnlijk alleen kleinschalige kantoorruimte worden ontwikkeld. Niet alleen passen grootschalige kantoren stedenbouwkundig niet in de zuidelijke zone die vooralsnog als eerste wordt ontwikkeld, ook is er naar verwachting geen markt voor. Bovendien zijn ook de voorwaarden voor de gewenste hoogwaardige en gemengde kantoorlocaties zoals een goed openbaar vervoer, de ruimtelijke kwaliteit en hoogstedelijkheid in de eerste fase nog niet geheel aanwezig.

Pas in de tweede fase zal de Binckhorst kunnen voldoen aan vestigingseisen van grootschalige kantoorgebruikers. Op dat moment kunnen de dan aanwezige kwaliteiten vol worden ingezet om deze kantoorgebruikers te verleiden zich in Nieuw Binckhorst te vestigen.

Er komen in ieder geval geen solitaire kantoorgebieden, die onafhankelijk van de omgeving functioneren. Het concept is mixed-use, met zoveel mogelijk dubbelgebruik van ruimte en continue levendigheid.

Het voorzieningenprogramma is ten opzichte van het oorspronkelijke Masterplan verder verfijnd. Zo is het zogeheten internationale en additionele programma uit het Masterplan in dit bestemmingsplan opgenomen als stedelijke- en wijkvoorzieningen. Hieronder vallen detailhandel, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen en sport.

3.3.7 Detailhandel

Het verzorgingsniveau van de voorzieningen in Nieuw Binckhorst moet optimaal zijn om nieuwe bewoners naar het gebied te trekken en aan het gebied te binden en het gewenste leefmilieu te realiseren. Dat vraagt om een volledig op de behoeften van deze toekomstige bewoners en hun wensen ten aanzien van hun leefomgeving toegesneden winkelapparaat: tenminste de dagelijkse behoeften, aangevuld met specialiteitenzaken. Een grote supermarkt in een van de gebieden of ondergronds in het park moet dit completeren.

Daarnaast zal er ook behoefte zijn aan recreatief winkelen. Een bijzonder winkelconcept als onderdeel van het hoogstedelijk gebied zal niet alleen aantrekkelijk zijn voor de bewoners, maar ook Nieuw Binckhorst meer bekendheid geven. En er is structureel ruimte voor kleinschalige winkels voor snelle gemaksaankopen op de bedrijfs- en kantoorlocaties.

3.3.8 Horeca

Een van de succesfactoren voor de transformatie is de aanwezigheid van een telkens wisselend publiek in het gebied. Op verschillende tijdstippen zal Nieuw Binckhorst verschillend gebruikt worden. Het wordt een levendig gebied, ook buiten bedrijfsuren, 's avonds, in het weekend. De horeca- en vrijetijdsfunctie spelen daarin een belangrijke rol.

De twee belangrijkste locaties voor horeca zijn het Havengebied en Binckhorst Noord. In het Havengebied komt de nadruk te liggen op restaurants, (grand-)cafés en terrassen. Het deelgebied Parklife zal zich daarnaast goed lenen voor een hotel. In Noord komt, naast terrassen en daghoreca, ook meer grootstedelijke horeca.

3.3.9 Cultuur

Kunst en cultuur geven een ziel aan het gebied. Binckhorst Park zou, met het oog op de klassieke combinatie tussen een groene omgeving enerzijds en kunst en cultuur anderzijds, goed onderdak kunnen bieden aan tijdelijke en permanente uitingen van kunst en cultuur. Denk aan galeries, tentoonstellingen, maar ook een museum, een pop- of jazzpodium of een al dan niet internationaal debat- en cultuurcentrum. Horeca ondersteunt hier de primaire functie. Nieuw Binckhorst moet ruimte bieden aan evenementen, zowel high- als low-culture. Gedacht kan worden aan een openluchttheater en andere ruimte voor cultuurgeoriënteerde evenementen in het park. Grootchalige evenementen kunnen ook plaatsvinden in het noordwestelijk gebied.

3.3.10 Maatschappelijke voorzieningen

De toekomstige doelgroepen voor de woningen in de Binckhorst zullen hoge eisen stellen aan het voorzieningenniveau in de Binckhorst. Niet alleen goede commerciële voorzieningen zijn vereist, maar ook de aanwezigheid van goede maatschappelijke voorzieningen is een belangrijke vestigingsfactor voor deze bewoners en bedrijven. Onder deze maatschappelijke voorzieningen worden onder andere verstaan welzijns- en zorgvoorzieningen, onderwijs met peuterspeelzalen, en ruimtes voor religieuze functies. In de programma wordt verder rekening gehouden met kinderopvang, kleinschalige medische voorzieningen, zoals huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen, maar ook moet er ruimte zijn voor vestigingen voor extramurale zorg.

3.3.11 Sportvoorzieningen

Er is in Den Haag een grote behoefte aan uiteenlopende sportvoorzieningen, variërend van sporthal en zwembad tot voetbalvelden. Gezien het hoogstedelijke karakter van Nieuw Binckhorst zal de nadruk komen te liggen op ruimte-intensieve voorzieningen als bijvoorbeeld squashbanen en een sporthal. Het bestemmingsplan biedt zeer ruime mogelijkheden voor sportvoorzieningen in alle delen van het gebied, waardoor ook sportverenigingen hier kunnen ontstaan.

In ieder geval geeft het Binckhorstpark volop gelegenheid voor spontane initiatieven tot sport en beweging. Extensieve sportaccommodaties voor bijvoorbeeld voetbal en hockey passen daarentegen minder makkelijk in Nieuw Binckhorst. In het plan is in het park voldoende ruimte opgenomen voor sportvoorzieningen, waarbij wel een keuze gemaakt moet worden tussen verschillende sportvoorzieningen.

Verder wordt in Nieuw Binckhorst een loop- of skatecircuit opgenomen, dat gebruik maakt van het reguliere straten- en padenpatroon.

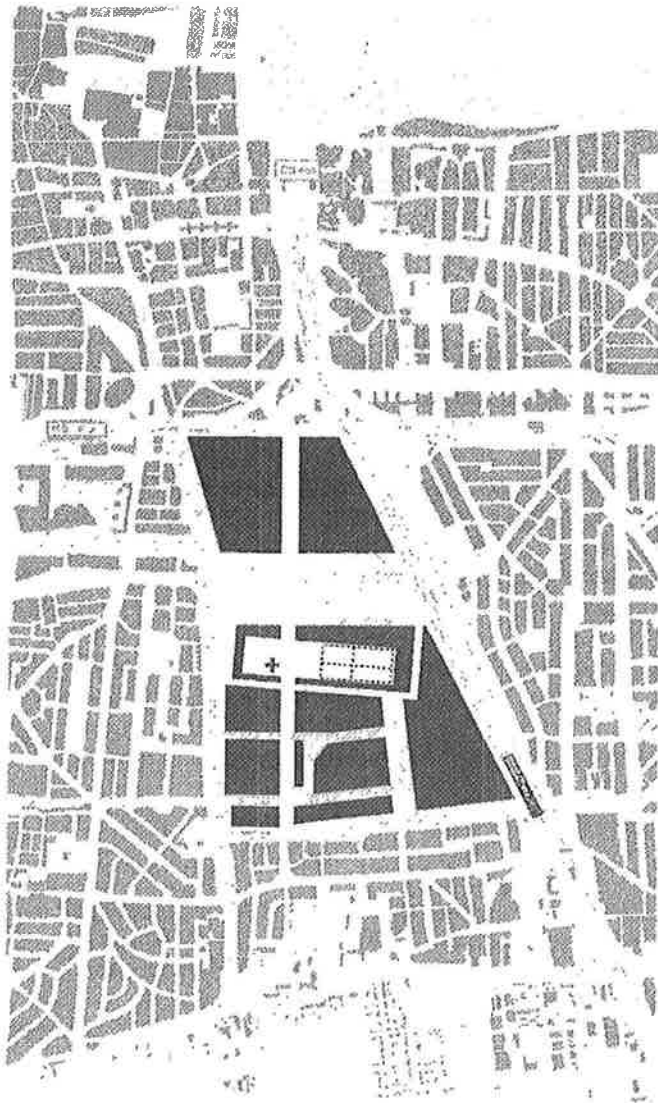
In de huidige situatie zijn diverse watersportverenigingen in de Binckhorst gevestigd. Dergelijke voorzieningen passen bijzonder goed bij het beoogde karakter van Nieuw Binckhorst. Er kan worden geprofiteerd van zowel het water en de groenzone langs de Haagse Trekvluit, als van de Binckhorsthaven.

3.3.12 Groen

Bij het hoogstedelijke karakter van Nieuw Binckhorst past een park dat als publiek podium kan dienen voor zowel de Binckhorst als voor omliggende stadswijken. Binckhorst heeft de ambitie om een omvangrijk publiek park aan te leggen dat, in tegenstelling tot de bestaande Haagse parken, publieke attracties zal opnemen. Het park sluit direct aan op een smalle onbebouwde groene parkzone langs de Haagse Trekvluit.

Op de overgang van de Binckhorst en Voorburg West bevindt zich een ecologische zone langs de Broeksloot, die onaangetast zal blijven. Een nieuwe groenzone in Binckhorst Zuid zal een verbinding vormen tussen deze ecologische zone en de begraafplaats.

Naast deze grotere groenstructuren zullen ook kleinere groenvoorzieningen en speelruimte binnen de woongebieden – de grijze vlakken op de groenkaart – moeten worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden zal hieraan speciaal aandacht moeten worden geschonken.



Groenkaart

4. BELEIDSKADERS

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 *Rijksbeleid: Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod.

Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het realiseren van woningen en diverse stedelijke voorzieningen in een bestaand stedelijk gebied past in dit streven.

Het Rijksbeleid staat slim en zuinig ruimtegebruik voor en initieert duurzame stedelijke ontwikkeling om de druk op de ruimte en verrommeling van het landschap tegen te gaan. De transformatieopgave van de Binckhorst is, gezien de potentie van het gebied, een uitgelezen kans om deze beleidsdoelstelling waar te maken. De opgave is dermate complex en duur, dat de Binckhorst niet zonder rijkssteun kan ontwikkelen.

Binckhorst is, gezien haar bijzondere ligging en omvang van belang voor stad, regio en de Randstad en heeft daarnaast (inter)nationale potentie. De beoogde transformatie sluit nauw aan bij de doelen van het Rijk:

- een duurzame leefomgeving. Binckhorst is een duurzame stedelijke ontwikkeling dankzij de hoogstedelijke ambities en compacte opzet
- het creëren van een innovatieve, concurrerende, ondernemende economie

4.1.2 *Provinciaal beleid: Streekplan Zuid-Holland West*

Op 19 februari 2003 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Met dit streekplan - dat een planhorizon tot 2015 heeft en sterk leunt op het gedachtegoed van de eerste drie PKB-delen van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra - wil de provincie de ontwikkeling van de Randstad tot groene Deltametropool ondersteunen. In het streekplan is ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. De rode contouren zijn getrokken rond bestaand stedelijk gebied. Met deze contouren wordt het gebied, waarbinnen de verstedelijkingsopgaven tot 2015 moet worden gerealiseerd, vastgelegd. Nieuwe woningbouw en bedrijfsvestiging dienen plaats te vinden binnen het stedelijke gebied en in de nabijheid van haltes van het (regionaal) openbaarvervoerssysteem.

Het verder concentreren van wonen en werken heeft een gunstig effect op het draagvlak voor stedelijke voorzieningen, op het terugdringen van automobiliteit ten gunste van langzaam verkeer en openbaar vervoer en kan een impuls zijn voor stedelijke vernieuwing, herstructurering en transformatie van verouderde stadswijken en bedrijventerreinen. Binnen de rode contouren wordt per saldo uitgegaan van behoud van functies. Dit om te voorkomen dat al te gemakkelijk functies

als bedrijventerreinen, sportvelden en volkstuinten uit het stedelijk gebied verdwijnen. Als dergelijke transformaties onvermijdelijk zijn, zal de gemeente moeten aangeven hoe deze functies (lokaal dan wel regionaal) worden gecompenseerd.

Op de plankaart van het streekplan Zuid-Holland West valt de Binckhorst in de aanduiding bedrijventerrein. Het gaat bij deze aanduiding om een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen transport en distributie, productie, veilingen, kenniscentra alsmede nutsvoorzieningen. Ten tijde van de vaststelling van het Streekplan maakte De Binckhorst onderdeel uit van de studietoneel Den Haag Centrum, Vlietrand en A12, waarin Den Haag Nieuw Centrum en de Vliet- en A12-zone werden benaderd als de economische polen van het gebied. Het te herstructureren bedrijventerrein zou hierdoor een andere positie krijgen; het gebied diende in de toekomst geïntensiveerd te worden en een multifunctioneler karakter te krijgen.

De Nota 'Regels voor Ruimte' van de provincie Zuid-Holland vormt met het Streekplan Zuid-Holland West het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor het ruimtelijk beleid en ruimtelijke plannen. De nota stelt voorwaarden aan ruimtelijke plannen met betrekking tot onder meer cultuurhistorie en economie. De nota geeft onder meer aan hoe een plan past binnen de regionale context, dat wil zeggen past binnen de sectorale kaders van het Stadsgewest Haaglanden en het Regionaal Structuurplan (RSP).

4.1.3 Regionaal beleid: Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP)

Het Regionaal Structuurplan is richtinggevend voor het gemeentelijke beleid en de bestemmingsplannen. Het plan geldt als uitgangspunt voor de inbreng van het Stadsgewest bij de ontwikkeling en toetsing van bestemmingsplannen en ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het RSP is op 16 april 2008 door het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden vastgesteld.

De ambitie van het Stadsgewest en de aangesloten gemeenten met het Regionaal Structuurplan is dat Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, die een duurzame kwaliteit van leven biedt door een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke sociale structuur.

Zo kan Haaglanden zich blijven ontwikkelen als één van de hoekstenen van een concurrerende Randstad, bijdragen aan een sterkere Zuidvleugel én aantrekkelijk zijn voor de huidige en toekomstige inwoners.

Het RSP onderscheidt drie gebiedsontwikkelingen die van groot belang zijn voor een sterke Randstad:

1. Internationale Zone/World Forum Den Haag
2. Binckhorst Den Haag
3. Technologisch Innovatief Complex Delft

Binnen de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van Den Haag is de transformatie van de Binckhorst van puur bedrijventerrein tot gemengd binnenstedelijk gebied met intensief ruimtegebruik en met hoge bebouwingsdichtheid (Nieuw Binckhorst) één van de speerpunten. Nieuw Binckhorst ondersteunt Den Haag Internationale Stad, in aanvulling op de Internationale Zone: programmatisch onderscheidend vanwege het bereikbaarheidsprofiel en toekomstige karakter van het gebied, in het bijzonder geschikt voor internationaal opererende bedrijven. Binckhorst is door zijn ontwikkelpotentieel van 130 ha, strategische situering in de Randstad, ligging nabij de binnenstad en intrinsieke (bereikbaarheids)kwaliteiten van het gebied een unieke kans voor Haaglanden om te zorgen dat Den Haag ook in de toekomst haar kwaliteiten als internationale stad vast kan houden en verder kan versterken.

De verbetering van de aansluiting van het gebied op het (inter)nationale wegennet met het Trekviethet tracé en de realisatie van het regionale programma "Openbaar Vervoer naar een Hoger Plan" zijn noodzakelijk om de transformatie te laten slagen. Door het opschuiven of

verlengen van Station Voorburg de Binckhorst in, zal ook dat station bijdragen aan de openbaar vervoerbereikbaarheid van het gebied.

Verder maakt de uitplaatsing van de watergebonden bedrijvigheid uit de Binckhorst, naar een nader te bepalen locatie (zoekgebied de Vlietoevers tot en met de noordrand van Delft) de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Binckhorst mogelijk als onderdeel van het centrale metropolitane gebied van Haaglanden.

4.1.4 Gemeentelijk beleid: 'Wéreldstad aan Zee'

De ambitie van Den Haag is: Wéreldstad aan Zee, een uitdagende stad in een sterke regio.¹ De structuurvisie geeft een toekomstvisie op de ruimtelijke structuur en ontwikkeling van de stad tot 2020. Het is vastgesteld als toekomstbeeld dat impulsen en richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkelingen en uitwerkingen. Dit maakt de Structuurvisie Den Haag 2020 een richtinggevend beleidsdocument.

De Wéreldstad aan Zee heeft vier troeven: het is een multiculturele stad, een internationale stad, een stad aan zee en een monumentale residentie. De strategie is om deze troeven uit te bouwen en te versterken. Dat wil de gemeente Den Haag doen door samen met partners in de stad en de regio een kwaliteitsprong te maken in de ruimte voor wonen, werken en leven in Den Haag, in de bereikbaarheid en in de leefbaarheid en het groene karakter. Binnen de stad wordt de aandacht gericht op vijf kansenzones. In de regio wordt de samenwerking versterkt, omdat stad en regio elkaar nodig hebben. Een kwaliteitssprong in de stad zal hand in hand moeten gaan met eenzelfde sprong op Randstad- en Zuidvleugelschaal.

De Structuurvisie wil de opgaande lijn van de jaren negentig zien vast te houden en verder versterken. De ontwikkeling van de bevolking speelt daarin een voorname rol. De afgelopen jaren is mede door de Vinexlocaties hierin een opgaande lijn te zien. Deze moet worden vastgehouden en dat betekent een verdere groeiambitie van het aantal inwoners tot 505.000, waarbij in 2012 nader wordt bezien of en hoeverre een doorgroei naar 515.000 inwoners mogelijk en wenselijk is. Dit houdt in een woningbouwprogramma van 37.500 woningen. De Binckhorst moet hierin een belangrijke rol gaan spelen.

De Wéreldstad aan Zee krijgt vorm door ontwikkelingsmogelijkheden te benutten in de vijf kansenzones. Dat zijn: het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan. Binnen de kansenzones zijn gebieden aangegeven waar de ambities van de structuurvisie het sterkst tot hun recht komen: de ontwikkelingsgebieden. De kansenzones zullen worden uitgewerkt in de vorm van masterplannen. Hierin worden het bouwprogramma, de werkgelegenheid, voorzieningen, groen en water, kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, verkeersinfrastructuur en relevante sociale en culturele infrastructuur uitgewerkt. De masterplannen gaan daarnaast in op financiën, fasering, organisatie en de relatie met bestaand gemeentelijk beleid en zullen een duurzaamheidsparagraaf bevatten. Eén van de kernbegrippen voor Nieuw Binckhorst is dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Duurzaamheid vormt het leidende principe bij de stedelijke ontwikkeling en de programmatische invulling.

De Structuurvisie ziet het Centrum als een veel uitgebreider centrum dan het huidige. Er wordt een 'sprong over het spoor. Voorzien naar Binckhorst en Laakhaven – gebieden met mooie locaties aan het water waar ruimte is voor wonen, voorzieningen en stedelijke bedrijvigheid. Met de aanleg van het Trekvliettracé zal de status van de Binckhorst drastisch veranderen. De Binckhorst zal de nieuwe entree van Den Haag worden. Het gebied kan in belangrijke mate bijdragen aan de beoogde woningtoename. Den Haag kan daarmee groeien van binnenuit. Van wezenlijk belang voor de herontwikkeling van Binckhorst is zijn ligging binnen het stedelijk veld en zijn nabijheid tot het Haagse stadscentrum en infrastructuur. Dit schept enorme potenties.

¹ Structuurvisie Den Haag 2020 'Wéreldstad aan Zee' (raadsbesluit 197)

Hogere bebouwing langs doorgaande wegen

De structuurvisie bepaalt dat langs doorgaande wegen en groen bij herstructurering in principe worden uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen.

De hoofdwegen zijn de regionale/ stadgewestelijke wegen, stedelijke hoofdwegen en wegen voor doorgaand verkeer door stadsdeelgebieden aangevuld met de wegen die deel uitmaken van het netwerk van zogeheten 'lange lijnen' uit de Kadernota Openbare Ruimte en de railgebonden OV-lijnen. Daarnaast is de stedelijke groene hoofdgroenstructuur uit het Beleidsplan "Groen kleurt de stad" gebruikt als onderlegger.

4.1.5 Gemeentelijk beleid: Kadernota Openbare Ruimte (KOR)

De Kadernota Openbare Ruimte Den Haag (KOR) is sinds 2004 van kracht. De KOR nota fungeert als beleidskader voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Met deze nota wordt een samenvattend kader gegeven voor tactische doelen voor de inrichting (eenvoud, harmonie en ruimte), het onderhoud (schoon, heel en veilig) en het gebruik (functioneel, veelzijdig en flexibel). Een goede afstemming is nodig tussen inrichting, onderhoud en gebruik. De nota schets daartoe een drietal kwaliteitsstandaards voor de openbare ruimte in Den Haag: Residentie Kwaliteit, Hofstad Kwaliteit en Maatwerk Kwaliteit.

Residentie Kwaliteit	=	standaard/ basis kwaliteit
Hofstad Kwaliteit	=	bijzondere kwaliteit
Maatwerk Kwaliteit	=	geeft marktpartijen gelegenheid een hogere kwaliteit na te streven (Publiek-Private Samenwerking PPS)

Afhankelijk van de functies in een gebied, de cultuurhistorische waarde en betrokkenheid van de private partijen geldt een bepaalde kwaliteitsstandaard. Voor het bestemmingsplangebied geldt voornamelijk Residentie Kwaliteit, maar op sommige plekken is maatwerk goed mogelijk (zie paragraaf 4.2).

4.2 Sociale aspecten

4.2.1 Gemeentelijk beleid

Sociale aspecten hebben betrekking op de inrichting van de omgeving die het gedrag van mensen kan beïnvloeden. Binnen dit thema wordt gekeken naar:

- de inrichting van *langzaamverkeerverbindingen* (voetgangers- en fietsverbindingen). Op basis van bestaand beleid en mogelijk ook in het kader van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) zal getracht worden betere, veiligere fietsvoorzieningen en oversteekvoorzieningen te realiseren op de belangrijkste wegen in Nieuw Binckhorst.
- de inrichting c.q. *kwaliteit van de openbare ruimte*. In 2010 moet de openbare ruimte in het plangebied volgens de 'Kadernota Openbare Ruimte Den Haag' (zie paragraaf 4.1) voldoen aan de eisen van 'Residentie Kwaliteit'. Bij deze kwaliteit kenmerken de ontwerpen voor de openbare ruimte zich door dienstbaarheid (vorm volgt functie), ingetogenheid en tijdloosheid (geen trendy design). Het groen in buurten en wijken krijgt extra aandacht, evenals de zorgvuldige toepassing van beeldende kunst.
- *sociale veiligheid*: het gevoel om zich vrij van gevaar te kunnen bewegen. In de discussienotitie 'Mensen maken de stad: Maatschappelijke visie op Den Haag 2020' (2005) van de gemeente Den Haag staat dat om de sociale veiligheid in Den Haag te vergroten het van belang is om een betere organisatie van veiligheid en leefbaarheid te creëren. Hierbij is een stevige repressieve aanpak van criminaliteit, overlast en overtredingen van de regels van belang. Ook is het van belang om in de herkenbaarheid van de eigen omgeving van burgers en de sociale verbanden te investeren en om deze te onderhouden.
- *sociale samenhang*: de samenhang in de maatschappij; sociale samenhang wil zeggen dat men zich identificeert met elkaar en/of zich verbonden voelt.

4.2.2 *Langzaamverkeerverbindingen*

Ten aanzien van langzaamverkeerverbindingen zijn van belang: subjectieve verkeersveiligheid (beleven weggebruikers, in dit geval voetgangers en fietsers, het gebied als verkeersveilig?) en barrièrewerking.

Voor het gevoel van veiligheid zijn onder meer bepalende factoren:

- de maximumsnelheid van het autoverkeer. (Door de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst zal de maximumsnelheid van het verkeer niet veranderen.)
- de hoeveelheid autoverkeer. Door de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst neemt wel het verkeer van, naar en in de Binckhorst toe. De toename van het verkeer van en naar de Binckhorst vindt met name plaats op de Binckhorstlaan en de Maanweg. Dit zou mogelijk een negatieve invloed kunnen hebben op de subjectieve verkeersveiligheid.
- de inrichting van de infrastructuur (bijvoorbeeld gescheiden voet- en fietspaden of niet). In het Masterplan is voorzien in een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk met goede verbindingen met de omgeving. Nieuw Binckhorst wordt met de omgeving verbonden door fietsbruggen over de Trekvluit ter hoogte van de Plutostraat, de Neherkade en in het verlengde van de Zonweg. De precieze uitvoering van het netwerk vindt plaats bij de gebiedsuitwerkingen. Worden de fietsverbindingen als vrijliggende fietspaden of als fietsstrook naast een autoweg uitgevoerd? In geval van vrijliggende fietspaden is de subjectieve verkeersveiligheid groot, in geval van fietsstroken is dat afhankelijk van de wijze waarop de fietsstrook van de rijbaan gescheiden wordt. Zijn de voet- en fietspaden sociaal veilig (zie paragraaf 4.2.4)? Het gaat om voldoende sociaal veilige routes met zicht vanuit omliggende woningen en andere bebouwing. Het is verder van belang bij de inrichting van langzaamverkeerverbindingen geen schijnveiligheid te creëren. Om een goede en veilige ontsluiting voor fietsers en voetgangers te waarborgen, moet hier rekening mee worden gehouden bij de gebiedsuitwerkingen.

De relaties binnen het plangebied en tussen Nieuw Binckhorst en de omgeving worden door de aanleg van het fiets- en voetgangersnetwerk met verbindingen naar de omgeving verbeterd, terwijl de barrièrewerking wordt verminderd. Ook de aanleg van fietsbruggen over de Trekvluit vermindert de barrièrewerking. Het oversteken van verkeerswegen blijft overigens net als in de huidige situatie plaatsvinden bij de geregelde kruispunten.

De aanleg van het park levert een bijdrage aan vermindering van de barrièrewerking. Binckhorst Park kan uitgroeien tot een van de belangrijkste openbare domeinen van de stad. In het park worden nieuwe voet- en fietspaden aangelegd, zodat het park voetganger- en fietsvriendelijk wordt. De oversteekbaarheid in deze zone neemt daarmee toe.

4.2.3 *Kwaliteit openbare ruimte*

De kwaliteit van de openbare ruimte is afhankelijk van drie factoren:

- de inrichting: sluiten de aanwezige functies als trottoirs, pleinen et cetera aan op de behoefte?; is de openbare ruimte overzichtelijk? Welk straatmeubilair, welke materialen en welke verlichting worden gebruikt?
- het beheer: is de openbare schoon, heel?
- het gebruik: zijn mensen aanwezig zodat daarmee samenhangend het gevoel van veiligheid ontstaat?

Een toegankelijke woonomgeving is zodanig ingericht dat die bruikbaar en veilig is voor mensen met functiebeperkingen, bijvoorbeeld door het creëren van looproutes zonder obstakels. Omdat het bestemmingsplan globaal van karakter is en nader moet worden uitgewerkt, kan op de inrichting en beheer c.q. de kwaliteit van de openbare ruimte slechts globaal worden ingegaan, onder andere op het aandeel van openbare ruimte met een recreatieve functie (pleinen, parken, plantsoenen) en de sociale veiligheid.

De kwaliteit van de openbare ruimte is een belangrijk aandachtspunt bij de gebiedsuitwerkingen, zeker gezien het feit dat Nieuw Binckhorst een intensief bebouwd en gebruikt wordt:

- Water vormt in de Binckhorst een belangrijk ingrediënt om de openbare ruimte kwalitatief te

ontwikkelen. Binckhorst Haven wordt ingezet als structureel element met openbare kades en langs de Trekvlies ontstaat een gevarieerd openbaar domein gekoppeld aan het park en de bebouwingszones. De sociale veiligheid in het gehele gebied neemt toe door het maken van een samenhangend ontwerp op basis van moderne ontwerpprincipes.

- *Binckhorst Noord* wordt een intensief en dichtbebouwd stuk Den Haag met veel hoogbouw. Dit betekent dat er in verhouding weinig verblijfsruimte (parken, pleinen, plantsoenen) aanwezig is. De mix van programma (wonen, kantoren, bedrijven, internationaal programma en wijk- en stedelijke voorzieningen) zorgt er echter voor dat er meer mensen gedurende de dag, maar ook 's avonds en 's nachts van de openbare ruimte gebruik maken. Hierdoor neemt de sociale veiligheid toe. De aanwezigheid van veel hoge gebouwen noodzaakt tot een goed ontwerp van de openbare ruimte om problemen met sociale veiligheid te voorkomen.
 - *Binckhorst Park* wordt een stadspark van ruim 19 hectare waarvan minimaal 16 hectare groen wordt ingericht. Dit is een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. De inrichting van het park is nog niet bekend; deze vindt plaats bij de nadere uitwerking. De inrichting moet aanzetten tot bewegen, er moet ruimte zijn voor recreatie zoals fietsen, wandelen, hardlopen en skeeleren. Er moet ook ruimte zijn voor maatschappelijk sterke sportverenigingen. Ook de inrichting van de Binckhorstlaan is een belangrijk aandachtspunt: de kwaliteit van de inrichting van de Binckhorstlaan is bepalend voor de beleving van Nieuw Binckhorst
 - In *Binckhorst Zuid* ligt het accent op wonen. In het Masterplan wordt de zone gekenmerkt als stedelijk, georiënteerd op de locatie zelf, met groenzones, een haven, kantoren en bedrijven. Binnen deze zone vallen woongebieden, de begraafplaats en de kantorenlocatie rond het Maanplein. In dit gebied is sprake van verschillende vormen van openbare ruimte. Hierdoor staat de hoeveelheid openbare ruimte goed in verhouding met de rest van het programma. Ook is de openbare ruimte door het gemixte programma meer sociaal veilig. Dit alles zorgt ervoor dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert.
- In 4.2.1 heb je het onder sociale veiligheid over een stevige repressieve aanpak, maar dat is het sluitstuk. Aan de voorkant gaat het om een goed ontwerp en inrichting, afgestemd op doelgroep / gebruik (lees ik al in 4.1.5), dat gewenst gedrag stimuleert. Dat helpt (ondersteunt) het toezicht en de handhaving. In dat verband is de vraag interessant hoe je op een goede manier met functiemenging omgaat. Daarmee zijn we dan terug bij het vorige punt.

4.2.4 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid gaat over (dis)comfort, (kleine) criminaliteit en hinder/overlast. Kortom het gevoel van mensen en de kans om slachtoffer te worden. Gedrag van mensen is daar onderdeel van. Ook de wijze waarop een ruimte is ingericht bepaalt of iemand zich er veilig voelt. De doelstelling voor het aspect sociale veiligheid is het toepassen van state-of-the-art richtlijnen op het gebied van sociale veiligheid, aan de hand van de ontwerpcriteria 1) zien en gezien worden, 2) attractiviteit, 3) toegankelijkheid en 4) markering van territoria.

Het gaat om sociale en fysieke drempels tussen daders en doelwit:

- psychologische drempels: sociale ogen, zichtbaarheid, betrokkenheid, attractiviteit van de omgeving en/of doelwit;
- fysieke drempels: balans tussen toegankelijkheid en vluchtwegen van de omgeving en/of woningen en gebouwen, fysieke kwetsbaarheid van het doelwit.

Het kabinet noemt het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) als instrumenten bij het vormgeven van rijksbeleid voor het voorkomen van criminaliteit en onveiligheid in de woonomgeving, op bedrijfsterreinen en in winkelgebieden. Deze instrumenten concretiseren eerdergenoemde criteria in de vorm van eisen. Met het toepassen van deze instrumenten verbinden de betrokken partijen zich aan een norm. Bij uitwerking van het bestemmingsplan moeten worden getracht de instrumenten PKVW en KVO ten aanzien van wonen en werken als uitgangspunt te hanteren

4.2.5 *Sociale samenhang*

Indicatoren voor sociale samenhang in Nieuw Binckhorst zijn de mate waarin in het gebied gewoond wordt en de mate waarin er voorzieningen zijn die sociale samenhang bevorderen, zoals parken en voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en cultuur. Hierom kan op het niveau van voorliggend bestemmingsplan slechts globaal iets over sociale samenhang worden gezegd; het is een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van het plan.

Nieuw Binckhorst ontwikkelt zich van een werkgebied naar een woon-, werk- en recreatiegebied. De sociale samenhang wordt hierdoor groter. Er worden diverse voorzieningen gerealiseerd die de sociale samenhang bevorderen: wijk- en stedelijke voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur, welzijn en zorg. Het park met eventuele publieke attracties en diverse gebruiksmogelijkheden (sport, spel en cultuur en kunst) kan een groot bindend element worden voor Nieuw Binckhorst en de wijken eromheen. In hoeverre er daadwerkelijk sociale samenhang zal zijn, hangt in sterke mate af van de ruimte die er is voor de eigen levenswijze en de aanwezigheid van een beheersbare en vertrouwde woonomgeving, van veilige en toegankelijke publieke ontmoetingsplaatsen en van aantrekkelijke gemeenschappelijke voorzieningen.

4.3 **Wonen**

4.3.1 *Rijksbeleid: Mensen, wensen en wonen*

Het rijksbeleid op het terrein van wonen is vastgelegd in de nota 'Mensen, wensen, Wonen' (2000). Hierin is een aantal kernopgaven gedefinieerd, waaronder:

- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Bepaalde groepen in de samenleving dreigen de aansluiting te verliezen met de grote groepen die het voor de wind gaat. Het kabinet wil ook via het woonbeleid deze aansluiting behouden en verbeteren.
- Bevorderen van wonen en zorg op maat. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid wil de ontwikkeling bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.

In het kader van stedelijke vernieuwing staat het verhogen van de keuzemogelijkheden van bewoners en de totstandkoming van gedifferentieerde wijken hoog op de agenda. Hierbij hoort differentiatie van het aanbod van woningen in de verschillende stedelijke milieutypen. Een speerpunt van het volkshuisvestingsbeleid van de rijksoverheid is het bevorderen van het eigen woningbezit. Er wordt gestreefd naar een gemiddeld eigen woningbezit in het land van 65% in 2010.

4.3.2 *Provinciaal beleid: Woonvisie Zuid-Holland*

In januari 2005 stelden Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 – 2014. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en de aan woningen voor ouderen en jongeren.

Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen richt het beleid zich onder ander op het bouwen van nieuwe woningen binnen de bestaande steden en dorpen bij *voorkeur* dichtbij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer.

Dit spoor richt zich met name op verdichting en het bouwen van woningen voor senioren, starters en kleinere huishoudens zonder kinderen. Een deel van het aanbod moet bestaan uit luxe, dure woningen. Met dit nieuwe woningaanbod kan bereikt worden dat deze kleine huishoudens zich vestigen in de goed bereikbare centra, waar ook veel voorzieningen en werkgelegenheid aanwezig of gemakkelijk bereikbaar zijn.

De vrijkomende woningen (vaak eengezinshuizen) zijn heel geschikt voor gezinnen. Om in de kwalitatieve behoeften te voorzien wordt, zolang de doorstroming vanuit de goedkope huurvoorraad stagneert, vastgehouden aan het uitgangspunt om 30% van de woningproductie in de sociale sector te realiseren,

4.3.3 Gemeentelijk beleid: Haagse Woonvisie 2020

Den Haag moet extra woonkwaliteit en extra woonoppervlak bieden voor een goede economische, sociale en culturele ontwikkeling van de stad. Er wordt daarom ingezet op steeds meer gevarieerde en toegespitste woonwensen.

Er moet ruimte komen voor variatie en verscheidenheid: gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken. De Woonvisie (vastgesteld in gemeenteraad februari 2004) hanteert twee begrippen om de Haagse woningmarkt te beschrijven: woongebied en woonmilieu. Een woongebied is een aantal wijken in de stad met overeenkomstige kenmerken, duidelijk lokaal ingebed. Een woonmilieu is, in aansluiting op landelijke kaders, een algemene omschrijving van een bepaald woonklimaat op basis van een aantal samenhangende kenmerken. Er zijn 11 woongebieden benoemd en 6 woonmilieus. Elk woongebied behoort tot een bepaald woonmilieu. Soms heeft (een deel van) een woongebied de potentie om in de toekomst tot een ander woonmilieu te gaan behoren. Op basis van periodiek woningbehoefte onderzoek wordt inzichtelijk waar diverse groepen woonconsumenten naar vragen qua type woning én woonmilieu. Uitbreiding en transformatie van gebieden gebeurt in Den Haag vooral in de sfeer van centrum-stedelijk milieu, groen-stedelijk milieu en 'stadsrand modern' ofwel suburbane milieus (Vinex).

Wat betreft bevolking: sturend voor de transformatie en uitbreiding van woonmilieus is het beleid om selectieve migratie uit de stad van midden- en hogere inkomens om te buigen en deze groepen aan de stad te binden, en zo mogelijk van elders aan te trekken. Bij de herstructurering van de goedkope sociale voorraad in bestaande gebieden wordt getracht een woonmilieu te bieden dat inspeelt op woonwensen van bepaalde groepen midden- en hogere inkomens mede om segregatie, concentratie van kansarme bewoners en cumulatie van achterstandssituaties tegen te gaan. Een goed 'schoon, heel en veilig' leef- en woonklimaat is een belangrijke voorwaarde voor alle stedelijke woongebieden. Daarnaast blijft de opgave om lage inkomensgroepen voldoende, goede en betaalbare woningen te blijven garanderen. Deze opgave heeft een lokaal en regionaal karakter. Met de Haagse corporaties zijn afspraken gemaakt om de doelgroep van beleid meer kansen te geven in het beperkte sociale bezit in betere marktgebieden. Tussen de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en het Stadsgewest Haaglanden (SGH) bestaan prestatieafspraken over gelijkmatige huisvesting van de aandachtsgroep in de regio. Deze afspraken zijn recent (21-9-2005) vernieuwd voor de periode tot 2009.

Wat betreft de totale bevolking: streven naar een stabiel inwonertal als draagvlak voor grootstedelijke voorzieningen en wel 500.000 inwoners vanaf 2010 te handhaven tot 2020. Daarvoor geldt een nieuwbouwopgave van 30.000 extra woningen. Daarbij moeten vanwege de herstructurering ongeveer 20.000 woningen vervangen worden.

De Structuurvisie Den Haag 2020 (2005) heeft een verscherpte woonambitie en wil ruimte bieden aan doorgroei van de stad naar 515.000 inwoners in 2020. Voor het woonbeleid zal het ook vanwege de nog iets afnemende woningbezetting (er wonen gemiddeld steeds minder personen in één woning) noodzakelijk zijn meer centrum-stedelijk te gaan bouwen. Dit betekent een aanzienlijk groter bouwprogramma en een duidelijke keuze voor met name centrum-stedelijke

milieus. Deze verdichtingsopgave spitst zich toe op de 'kansenzones', waarbij deels sprake zal zijn van functieverandering en – menging en vooral veel appartementen zullen worden gebouwd.

Algemene uitgangspunten voor het wonen in Nieuw Binckhorst:

Het Masterplan gaat uit van de bouw van 7.000 à 8.500 nieuwe woningen. In de eindsituatie zal, in overeenstemming met gemeentelijk beleid, 30% van de totale woningvoorraad in de Binckhorst in de sociale sector worden gerealiseerd. De overige 70% van de woningen wordt gebouwd in het midden- en duurdere segment, zowel huur als koop.

Het woningbouwprogramma beoogt aanbod te creëren voor een belangrijke continue vraag in de woningmarkt van Haaglanden: die naar woningen in een stedelijk en hoogstedelijk milieu, met voorzieningen op het gebied van winkels, horeca en cultuur binnen handbereik. Daarnaast moet het woningbouwprogramma, in samenhang met de te realiseren voorzieningen, een wervend effect hebben op de verschillende beoogde doelgroepen voor Nieuw Binckhorst. Een van die doelgroepen is het talent uit de regio dat op zoek is naar woon- en leefmilieus waar zij hun vleugels kunnen uitslaan en hun ambities kunnen waarmaken.

4.3.4 Gemeentelijk beleid: wonen op het water

Conform het Kadebelief Woon- en bedrijfsboten (2000) telt Den Haag 17 locaties waar woonboten blijvend zijn afgemeerd. 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. In beginsel is ook een berging en/of een terrasafschieding mogelijk. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de situatie ter plaatse. Zo zijn gebruik voor opslag en reclame-uitingen alleen toegestaan op die plaatsen die daarvoor zijn aangewezen.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Rijksbeleid: Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologische innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van de beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Deze nota bevat ook beleid voor verkeer, vervoer en veiligheid voor de decentrale overheden en is daarom voor het bestemmingsplan van belang.

4.4.2 Provinciaal en regionaal beleid: Regionale Nota Mobiliteit

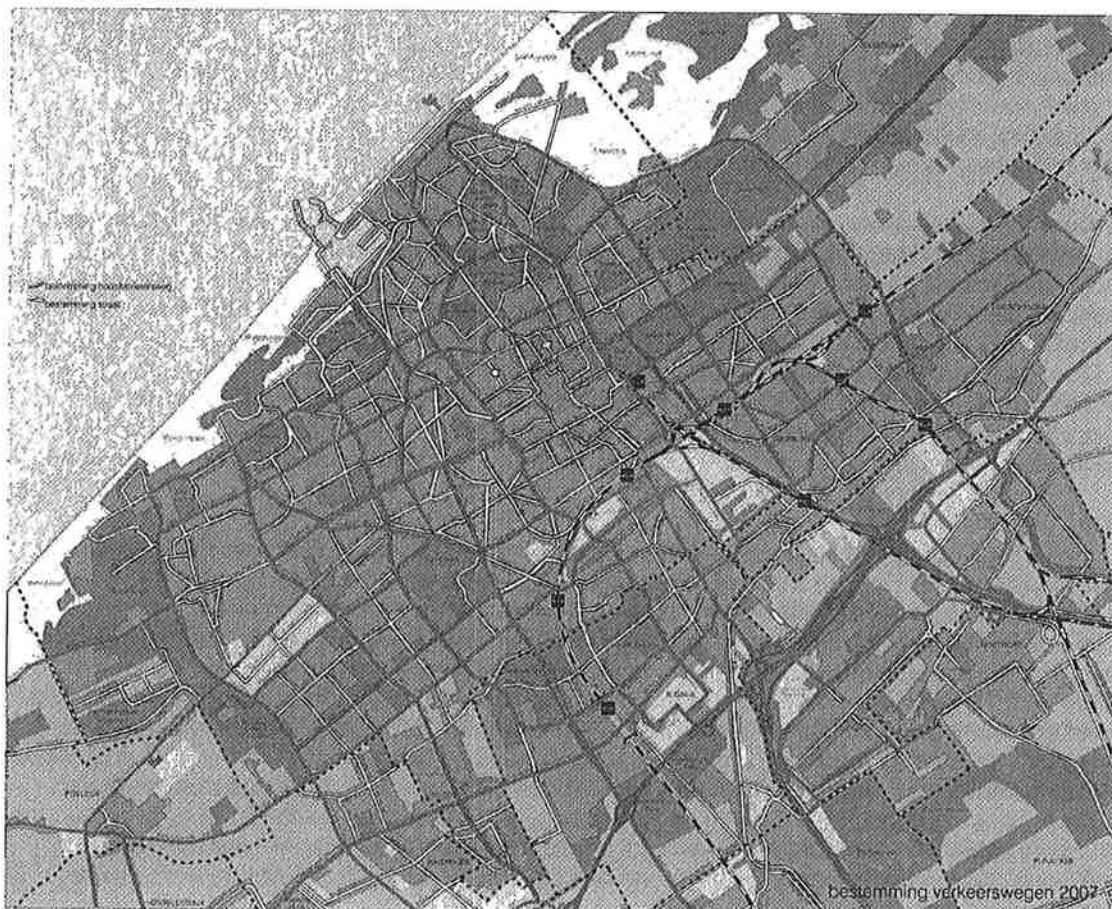
Voor het thema verkeer en vervoer is de Regionale Nota Mobiliteit (2005) van toepassing. In deze nota geeft het stadsgewest Haaglanden aan met welk samenhangend pakket aan beleid en projecten ze de regio voor de periode tot 2020 beter bereikbaar, verkeersveiliger en leefbaarder wil maken. Zo streeft Haaglanden naar:

- 40% meer instappers in het openbaar vervoer in 2020;
- meer verplaatsingen op de fiets;
- kortere en beter voorspelbare reistijd met de auto in de spits;
- minder verkeersslachtoffers;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.4.3 Gemeentelijk beleid: Mobiliteitsvisie

Om het verkeer- en vervoersbeleid van de gemeente Den Haag te realiseren is maatwerk nodig voor de verschillende delen van de stad gebaseerd op een integraal samenhangend plan. Het algemeen beleid en de aan te pakken projecten zijn onder andere neergelegd in de beleidsnota 'Verkeersplan, Verkeersbeleid tot 2010' en de meerjaren- en uitvoeringsprogramma's voor de fiets en de verkeersveiligheid.

Het algemene verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag is gericht op het waarborgen van een goede bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen en het verbeteren en in stand houden van een verkeersveilige en een leefbare stad. Dit gebeurt onder andere door het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer en de fiets, het benutten en realiseren van goede doorstroom routes voor het noodzakelijke autoverkeer in de vorm van samenhangende netwerken en het uitvoering geven aan het parkeerbeleid. Tussen het verkeer- en vervoersbeleid en de ruimtelijke ordening en inrichting van de stad bestaat een nauwe samenhang die ondermeer zijn vertaling vindt in bestemmingsplannen.



Het centrale uitgangspunt voor het aspect mobiliteit in dit bestemmingsplan, is het hoogstedelijke karakter. Dit betekent dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets uitstekend moet zijn. Een parkeerregulering en een stringent parkeerbeleid voor de niet-woonfuncties kan het autogebruik beperken, waarmee Nieuw Binckhorst bereikbaar en leefbaar wordt. Het hoogstedelijke karakter met het intensieve programma vraagt veel aandacht voor de fysieke oplossingen voor de parkeerbehoefte. Grootschalige collectieve parkeervoorzieningen kunnen hierbij bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik, flexibiliteit naar de toekomst en ordenen van de

openbare ruimte. Voor het noodzakelijke autoverkeer van en naar Binckhorst is een goede autobereikbaarheid essentieel.

De gewenste voorzieningen voor fiets, openbaar vervoer en autoverkeer bepalen samen de toekomstige verkeersstructuur. Ontmoedigen van autogebruik door het bij de start creëren van goede alternatieven in de vorm van een aantrekkelijk fietsklimaat (qua verbindingen en stallingsmogelijkheden) en toepassing van kleinschalig openbaar vervoer in de ontwikkelfase vooruitlopend op de structurele investeringen staat hoog op de agenda.

De verkeersstructuur is voor de ontwikkeling van Binckhorst bepalend. Immers, de stedelijke ligging en de uitgebreid aanwezige spoor- en wegverbindingen geven Nieuw Binckhorst juist zijn eerste grote voorsprong. Momenteel legt de aanwezige infrastructuur echter ook beperkingen op aan het functioneren en de ontwikkeling van het gebied. Die beperkingen moeten worden weggenomen, zodat Nieuw Binckhorst optimaal kan functioneren als de nieuwe poort van Den Haag.

4.4.2 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer speelt als drager van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en de regio een belangrijke rol in het verkeer en vervoer. Een stelsel van verbindende en ontsluitende openbaar vervoerlijnen dient er voor te zorgen dat gebundelde vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, verplaatsingen van en naar het centrum met de hoofdstations en andere belangrijke attractiepunten, op een goede, aantrekkelijke en snelle manier worden bediend.

De twee stedelijke zones van Nieuw Binckhorst zijn uitstekend gelegen in de directe nabijheid van stations: Den Haag HS, Den Haag Centraal en Voorburg. Door juist de zones nabij deze stations het meest intensief te bebouwen, wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande openbaar vervoer voorzieningen. Uitgangspunt is verder dat Binckhorst ontsloten zal worden met een railverbinding met RandstadRail kwaliteit en daarmee een hoogwaardige verbinding met HS en CS krijgt. Deze verbindingen lopen grotendeels via de Binckhorstlaan. Ander uitgangspunt is dat station Voorburg een Stedenbaanstation wordt en voor Binckhorst toegankelijker wordt gemaakt. Met deze voorzieningen wordt Nieuw Binckhorst uitmuntend bereikbaar en ontsloten in alle richtingen met zowel het stedelijke, het regionale als het (inter)nationale openbaar vervoer.

4.4.3 Autoverkeer

Door de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst maar ook door de ontwikkeling van de andere kansenzones uit de Haagse Structuurvisie, neemt het verkeersaanbod fors toe. Op de A12/Utrechtsebaan ontstaat daardoor - naast het bestaande weefprobleem - een capaciteitsprobleem. Dat bedreigt al ruim vóór 2020 de bereikbaarheid van de Centrale Zone en die van de Binckhorst in het bijzonder. In de MER Trekvliettracé is daarom gezocht naar oplossingen, waaronder een nieuwe directe toegang voor het autoverkeer, uit zuidelijke en zuidwestelijke richting, via het Trekvliettracé, en een nieuwe aansluiting via het Mercuriustracé als gedeeltelijke vervanging voor de problematische aansluiting bij Voorburg. Uit de MER is gebleken dat het Trekvliettracé het meest bijdraagt aan het oplossen van de ontsluitingsproblemen van Centrale Zone en Binckhorst. Daarom is aanleg van het Trekvliettracé voor 2020 opgenomen als een noodzakelijke infrastructurele maatregel en als harde randvoorwaarde voor Nieuw Binckhorst. Bovendien is besloten om de variant 'Noordelijke Boortunnel' aan te merken als voorlopige voorkeursvariant (Rv 37 2008).

Desondanks zullen na 2020, als Binckhorst wordt doorontwikkeld en ook de overige kansenzones in Den Haag worden voltooid, opnieuw autobereikbaarheidsproblemen ontstaan. Daarom moet de optie worden opengehouden om op langere termijn de aansluiting Voorburg deels te vervangen door een nieuwe aansluiting op de A12 in het verlengde van de stedelijke as Erasmusweg-Neherkade-Mercuriusweg.

Naast deze nieuwe aansluiting op de Utrechtsebaan wordt de hoofdwegenstructuur in Nieuw Binckhorst bepaald door de Binckhorstlaan, Regulusweg-Mercuriusweg en de Zonweg. De route

Regulusweg-Mercuriusweg moet worden opgewaardeerd om Binckhorst ook in de toekomst goed bereikbaar te houden.

De figuur in paragraaf 3.2. toont de voorgestelde nieuwe hoofdstructuur. Nieuw Binckhorst is dan ontsloten richting Delft/Rotterdam via het Trekvliettracé, richting Utrecht/Amsterdam vooralsnog via Afrit Voorburg-Utrechtsebaan, met Voorburg en de centrale zone via de Binckhorstlaan.

4.4.4 Fiets- en looproutes

Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. Door het aanbieden van een fijnmazig netwerk van veilige fietsstroken en fietspaden wordt het gebruik van deze vervoerwijze gestimuleerd. Daarnaast is er de nodige aandacht voor het stallen van fietsen zowel bij woningen en werklocaties maar ook bij de grotere attractiepunten zoals scholen, winkelgebieden, stations sport- en recreatiebestemmingen. De publieke voorzieningen voor de fiets maken integraal onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte.

Nieuw Binckhorst wordt met een fijnmazig netwerk van fiets- en voetgangersverbindingen met de directe omgeving verbonden: Centrum, Laakhavens, Laakkwartier, Voorburg-West en –Noord. Ook wordt Nieuw Binckhorst ontsloten via lange afstand fietsverbindingen: een fietsroute van Rotterdam-Centrum via Delft en Ypenburg die vervolgens via een nieuwe fietsbrug over rijksweg A4 naar Binckhorst voert, langs de Trekvliet zal lopen en eindigt in het centrum. Een andere lange afstandsroute loopt in de toekomst via een nieuwe fietsbrug over de Vliet naast de Utrechtsebaan. Die verbindt dan de Spoorlaan en het Nieuweveensepad met Nieuw Binckhorst en het centrum van Den Haag. Tot slot: met een nieuwe oeververbinding over de Trekvliet slaat het Masterplan een brug tussen Binckhorstlaan en Waldorpstraat. Dit levert een optimale fietsverbinding op tussen Nieuw Binckhorst en station HS en brengt het station bovendien op wandelafstand van het hoogstedelijke Binckhorst Noord.

Langs alle hoofdroutes voor het wegverkeer worden vrijliggende fietspaden aangelegd. Daarnaast wordt gestreefd naar directe en aantrekkelijke solitaire fietspaden met uitdrukkelijk aandacht voor de sociale veiligheid.

4.4.5 Parkeren

Het parkeren en stallen van auto's is een belangrijke sleutel in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate voorzieningen tot een te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties maar ook voor attractiepunten die veel bezoekers trekken. Behalve de noodzaak tot de verdeling van schaarse (openbare) parkeergelegenheid in een aantal gebieden in de stad, zijn mobiliteitsoverwegingen gericht op het beperken van het autogebruik en het streven naar een leefbare (woon)omgeving voor de gemeente aanleiding tot het stellen van parkeereisen. Het parkeerbeleid is er op gericht om via een stelsel van parkeernormen voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw te creëren. Tegelijkertijd wordt getracht bestaande parkeerproblemen aan te pakken. Dit gebeurt in combinatie met flankerend beleid zoals de inrichting van de weg en beheersmaatregelen zoals de invoering van betaald parkeren en de uitgifte van parkeervergunningen of abonnementen voor parkeergarages.

Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor een (bouw)plan ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Het parkeeraspect wordt bij de beoordeling van de aanvraag van een bouwvergunning getoetst en beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen. De wijze van toetsen en de normen zijn onderdeel van de gemeentelijke bouwverordening.

De parkeernormen voor woningen zijn in beginsel behoeftevolgend en afhankelijk van de grootte, de aard en het type van de woningen. Bij commerciële en andere niet-woonfuncties worden de parkeernormen mede bepaald door ligging in de stad en bediening van het gebied door het

openbaar vervoer. Gedurende de eerste ontwikkelingsfase zullen de gewenste voorzieningen voor fiets en openbaar vervoer nog niet (allemaal) zijn gerealiseerd. Dit betekent dat in eerste instantie met ruimere normen moet worden gerekend.

Gezien het hoogstedelijke karakter van Binckhorst wordt uitgegaan van parkeerregulering: vergunninghoudersparkeren en, voor bezoekers, betaald parkeren. Bovendien is het noodzakelijk om op termijn, als goed openbaar vervoer en goede fietsverbindingen zijn gerealiseerd, strenge parkeernormen te gaan toepassen voor werkgelegenheid en voorzieningen. Dit is nodig om het autogebruik te beperken en het ambitieuze bouwprogramma te kunnen realiseren. Grootschalige, collectieve parkeergarages bieden een aantal belangrijke voordelen die bij kunnen dragen aan het beheersbaar houden van het parkeervraagstuk in Nieuw Binckhorst:

- gecombineerd gebruik, waardoor minder parkeervakken nodig zijn;
 - beperkt aantal goede en veilige in/uitgangen;
 - de parkeernormen kunnen effectief worden toegepast.
- Zolang het openbaar vervoer niet is verbeterd, zullen de ruimere parkeernormen moeten worden toegepast.

4.5 Economie

4.5.1 Kantoren en kantoorruimte

Kantorenstrategie Haaglanden

Het Haagse kantorenbeleid werd voor het laatst geëvalueerd en geactualiseerd in februari 2006. In de Binckhorst worden twee kantoorsegmenten onderscheiden. De kantorenconcentratie op het Maanplein en langs de Regulusweg behoort tot de knooppuntlocaties en de kantoren langs de Binckhorstlaan tot het segment mixed bedrijventoneel. Sinds jaar en dag zijn er initiatieven geweest om vooral langs de Binckhorstlaan nieuwe kantoren te bouwen. De tegenvallende marktontwikkelingen van de laatste jaren hebben er ongetwijfeld toe bijgedragen dat de meeste initiatieven niet tot concrete nieuwbouw hebben geleid. Het kantorenbeleid gaat er nu vanuit dat nieuwbouw beperkt moet worden tot knooppuntlocaties en pas kan plaats vinden na realisatie van hoogwaardig openbaar vervoer.²

Aan deze voorwaarden is op dit moment nog niet voldaan. Vandaar dat pas in een latere fase de Binckhorst zal kunnen voorzien in de – naar verwachting op termijn – aantrekkende vraag naar kantoorruimte. In de eerste tien jaar zal waarschijnlijk alleen kleinschalige kantoorruimte worden ontwikkeld. Deze passen ook beter bij de beoogde stedenbouwkundige structuur van het zuidelijke deel van de Binckhorst.

Binckhorst Noord kan in de toekomst wellicht mikken op een clusterfunctie voor de telecomsector waar Den Haag en Binckhorst al sterk in zijn. Verder biedt het thema 'duurzaamheid' als marktconcept mogelijkheden om Binckhorst te positioneren als locatie die ruimte biedt aan instellingen en bedrijven gericht op de ontwikkeling van diensten en producten op het gebied van milieutechnologie. Er komen in ieder geval geen solitaire kantoorgebieden. Het concept is mixed-use, met zoveel mogelijk dubbelgebruik van ruimte en continue levendigheid. Het nieuwbouwprogramma bedraagt maximaal 200.000 m². Daarin is vervanging van enkele kantoorpanden langs de Binckhorstlaan en de nieuwbouw van Haagse Veste I verdisconteerd. Volgens het Haagse kantorenbeleid kan er tot 2015 maximaal 120.000 m² worden gerealiseerd, dat betekent dat volgens de huidige afspraken de resterende 80.000 m² pas na die periode aan bod zou kunnen komen.

² (raadsmededeling 2006.050 – DSO/2006.117 RIS 135553)

4.5.2 Bedrijven en bedrijfsruimte

Regionale Bedrijventerreinenstrategie 2005-2010

De nota 'Bedrijventerreinstrategie Den Haag 2005-2020' geeft aan hoeveel bedrijventerrein, op welk moment, van welke kwaliteit op de markt aanwezig moet zijn om de economische structuur te versterken voor de periode tot 2020. Tevens zijn voorstellen opgenomen over het toekomstperspectief van enkele afzonderlijke bedrijventerreinen, zoals Binckhorst. Deze afspraken zijn inmiddels overgenomen in de Regionale bedrijventerreinenstrategie en het Regionale Structuurplan Haaglanden 2008-2020. In deze beleidsdocumenten staat het behoud van voldoende regionale bedrijventerreinenvoorraad centraal. Hier hoort ook een evenwichtige hoeveelheid van hoogwaardige en meer functionele bedrijfsruimte bij. Overwegingen van behoud van werkgelegenheid in de stad en versterken van de ruimtelijk-economische structuur liggen daaraan ten grondslag. Met de buurgemeenten zijn daarom afspraken gemaakt over het compenseren van verlies aan bedrijventerrein op de Binckhorst. Hierbij is uitgegaan van een geleidelijk transformatieproces waarbij voor 2020 circa maximaal 50% zal zijn getransformeerd naar andere functies dan werkfuncties.

Het beleid van de gemeente Den Haag is er op gericht om de ondernemers die gebonden zijn aan een binnenstedelijke locatie in de stad te faciliteren. Voor een aantal bedrijventerreinen zijn daarnaast afzonderlijke besluiten genomen zoals voor de Binckhorst (visie Binckhorst), Uitenhagestraat en Laakhaven-West. Voor de binnenstedelijke bedrijventerreinen GIT, Laakhaven-West en Binckhorst is gekozen voor transformatie naar een gemengde woon-werklocatie. Voor Scheveningen Haven en Petroleumhaven is nog een bestuurlijk besluit in voorbereiding. De overige bestaande bedrijventerreinen in Den Haag blijven hun hoofdzakelijk monofunctionele functie behouden.

Convenant Bedrijven Binckhorst. Er is een convenant opgesteld met over de omgang met ondernemers in Binckhorst met de Kamer van Koophandel Haagse regio, VNO/NCW-West, MKB Den Haag en het bestuur van de Bedrijvenvereniging Binckhorst, Laakhaven, Fruitweg. De opzet van het convenant is in grote lijnen driedelig:

1. Voorlichting:

- in het gebied komt een deskundig aanspreekpunt waar de bedrijven terecht kunnen met hun vragen op o.a. het gebied van milieuzonering in functiegemengd Nieuw Binckhorst, verplaatsingslocaties binnen en buiten de Binckhorst en verwerving/onteigening (de reeds aangestelde verplaatsingsmanager zal als dat aanspreekpunt fungeren);
- in een in het derde kwartaal van 2008 te verschijnen brochure zullen de 'spelregels' m.b.t. de onderwerpen uit dit convenant helder uiteen worden gezet.

2. Vervangende locaties:

- de gemeente spant zich er maximaal voor in dat stadsgebonden en ambachtelijke bedrijven worden herplaatst op Nieuw Binckhorst, mits deze bedrijven bedrijfseconomisch levensvatbaar zijn en passen binnen de in het concept masterplan gestelde kaders. Van de toe te voegen 65.000 m² bedrijfsruimte zal minimaal 20.000 m² als monofunctionele bedrijfsruimte met een beperkt aantal lagen moeten worden ontwikkeld ten behoeve van stadsgebonden en ambachtelijke bedrijven die niet of nauwelijks kunnen functioneren met woningen of andere gevoelige functies;
- als wijziging op het convenant uit 2006 wordt in onderhavig convenant het begrip 'stadsgebonden bedrijven' ingeperkt tot bedrijfsruimtegebruikers die klantcontact hebben of door verandering in de bedrijfsvoering klantcontact krijgen in de vestiging in de Binckhorst zelf en/of wier afnemers goeddeels zijn gevestigd op het grondgebied van de gemeente Den Haag;
- de gemeente zal zittende, bedrijfseconomisch levensvatbare, bedrijven die niet in Nieuw Binckhorst gevestigd kunnen worden, vervangende locaties elders onder de aandacht brengen.

- voor bedrijven met een regionale functie garandeert de gemeente in dat kader 12 hectare in bedrijventerrein Harnaschpolder.
3. Overlast beperken:
- de gemeente zal zich maximaal inspannen om (onevenredige) schade tengevolge van de planuitvoering voor de zittende bedrijven te voorkomen.

Creatieve economie

De opgenomen werkruimte in Nieuw Binckhorst dient drie doelen. Ten eerste ruimte bieden voor nieuwe hoogwaardige werkgelegenheid voor de Haagse economie. Daarnaast zal er in Nieuw Binckhorst ook plaats zijn voor een aantal stadsgebonden bedrijven. Ten slotte is ruimte nodig om dichtbij of zelfs in de eigen woning te werken. Dat laatste is een kritische vestigingsfactor voor een belangrijke doelgroep: de starters in de ICT- en de creatieve sector. In totaal is de ambitie om meer arbeidsplaatsen in kantoren, bedrijven en voorzieningen te creëren dan er in de huidige Binckhorst zijn.

In september 2005 zijn de notities 'Creatieve stad Den Haag' en 'Broedplaatsen' uitgebracht. Hierin spreekt het college de intentie uit gedurende een aantal jaren expliciet aandacht te schenken aan de creatieve stad en broedplaatsen. Eén van de instrumenten is locatiebeleid; het signaleren van kansrijke gebieden met gemengde 'rommel'milieus, de zorg voor voldoende betaalbare bedrijfsruimte in een binnenstedelijk milieu en het scheppen van ruimte voor creatieve milieus in bestemmingsplannen.

Nieuw Binckhorst leent zich voor verdere versterking van het creatieve milieu. In het gebied zijn op een aantal locaties concentraties van creatieve milieus: aan de Binckhorstlaan 36 (Bink36) en aan de Saturnusstraat (CabFab, De Besturing, Van Maaskant e.a.). Bink36 is eigendom van Vestia en in beginsel gedurende 10 jaar beschikbaar voor een combinatie van cultuur en creatieve milieus, (startende) bedrijven en leren. Deze locatie kan een cruciale rol vervullen in de verbinding van het centrum met Nieuw Binckhorst. De Besturing is een initiatief van kunstenaars en ontwerpers dat tijdelijk is gevestigd in het Hildersgebouw aan de Saturnusstraat 91, in afwachting van herontwikkeling van deze locatie. Ook elders aan de Saturnusstraat is ruimte (tijdelijk) in gebruik door kunstenaars. Zij organiseren enkele keren per jaar culturele activiteiten in het gebied en werken als het zo uitkomt samen aan opdrachten. De verschillende creatieve milieu's versterken elkaar.

De Binckhorst kent nu voor de creatieve sector interessante 'rommel'milieus met betaalbare huisvesting. Vanwege de omvang van het gebied zal de herontwikkeling in fasen verlopen en er lange tijd sprake zijn van (deel)gebieden in overgangsfase. Gedurende de hele periode van herontwikkeling van het gebied zou er ruimte moeten zijn (fysiek en financieel) voor creatieve initiatieven. Daarbij moet ook serieus gekeken worden welke initiatieven die vanuit een tijdelijke situatie ontstaan, kunnen worden geïncorporeerd in de definitieve situatie na herontwikkeling.

Meer ruimte voor de creatieve sector kan worden gevonden bij de woningen aan het Binckhorst Park, in aansluiting op het culturele programma in het park. Daarnaast moet Nieuw Binckhorst inspringen op de Haagse groeisectoren: ontwerp- en adviesbureaus, uitzendbureaus en schoonmaakbedrijven, zorg, onderwijs, technologie en media.

Functiemenging

Het mengen van wonen en werken kan op drie schaalniveaus plaatsvinden:

- op pandniveau, meestal een werkfunctie op de begane grond en woningen op de bovenliggende etages.
- op blokniveau, waarbij één of meerdere panden binnen één blok volledig een woon- dan wel een werkfunctie hebben.

- op deelgebiedniveau, waarbij sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang van bedrijven en woningen die gevestigd zijn in één gebied (zie bijvoorbeeld het Gemeentelijk Industrierrein in het Regentessenkwartier).

In het Masterplan is rekening gehouden met menging op twee niveaus: direct gemengd met woningen of gescheiden van woningen. Het mengen op pand- en/of blokniveau biedt de meeste kansen op een levendig woonwerkmilieu; in heel Nieuw Binckhorst ligt de nadruk op functiemenging op pand/blokniveau. Mengen op deelgebiedniveau biedt de meeste ruimte aan bedrijven en dus ook de meeste kansen om zittende bedrijven te handhaven dan wel een nieuwe plek in het gebied te geven. Dit is vooral van belang wanneer het gaat om een geleidelijk transformatieproces. De openbare ruimte fungeert hier als bindmiddel.

Bij de vestiging van bedrijfsactiviteiten en de menging van functies moet voldoende afstand in acht worden genomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zodat hinder en gevaar worden voorkomen en bedrijven hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Ten behoeve van het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van de woningen en andere gevoelige functies stelde de VNG een lijst samen voor een scala van milieubelastende activiteiten ten opzichte van een 'rustige woonwijk' (VNG, Bedrijven en milieuzonering, juli 2007).

In gebieden met functiemenging (stadscentra, winkelcentra, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies) zijn milieubelastende activiteiten mogelijk op kortere afstand van woningen dan in gebieden waar bedrijven solitair zijn gevestigd. De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is gebaseerd op de lijst van de VNG die zij specifiek van zulke gebieden samenstelde. Deze lijst gaat uit van drie categorieën:

- Bij A kunnen bedrijfsactiviteiten *aanpandig* gevestigd worden: de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Bij B kennen de bedrijfsactiviteiten een zodanige milieubelasting dat zij *bouwkundig afgescheiden* van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden;
- Bij C geldt hetzelfde als bij B, maar door de verkeersaantrekkende werking moet een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig zijn.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet de staat van bedrijfsactiviteiten in acht worden genomen (zie paragraaf 6.4.3). De brutovloeroppervlakte van bedrijfsruimte die inpandig of aanpandig aan woningen mogelijk wordt gemaakt, is bestemd voor bedrijven in categorie A; de brutovloeroppervlakte van bedrijfsruimte die afgescheiden van woningen, op blokniveau of deelgebiedniveau, mogelijk wordt gemaakt is bestemd voor bedrijven in categorie B en C. Het gaat in het laatste geval om monofunctionele bedrijfsruimte als bedoeld in paragraaf 4.5.2.

Gemeente Den Haag verrichtte onderzoek naar de invloed die milieuhinderlijke bedrijven hebben op de ontwikkeling van woningen en andere gevoelige functies in Nieuw Binckhorst: 'Onderzoek milieuhinderlijke bedrijven Nieuw Binckhorst' (juli 2008) → PM. In het onderzoek zijn alle milieucontouren rond bestaande bedrijvigheid – lucht, geluid en andere hinder – geïnventariseerd en in kaart gebracht. Als gevolg van de fasering kan bij de uitwerking van het bestemmingsplan een nieuwbouwontwikkeling van gevoelige functies binnen een milieucontour liggen die op de contourenkaart in het onderzoek is opgenomen. Daartoe worden zonodig aanvullende bouwregels gesteld die voorkomen dat bestaande bedrijvigheid die nog niet is uitgeplaatst en nieuwe woningen of andere gevoelige functies elkaar wederzijds hinderen.

Werkwoningen

Conform de Huisvestingsverordening Haaglanden en artikel 30 van de Woningwet mag maximaal 30% van de gebruiksoppervlakte van een woning voor werkfuncties worden gebruikt. Dit percentage mag hoger liggen als het een zeer groot pand betreft. Detailhandel in woningen is slechts toelaatbaar in de daarvoor aangewezen concentratiegebieden. In de 'Nota Woonwerkwoningen' worden potentiële ontwikkelingslocaties genoemd voor werkwoningen. Genoemd worden overgangsgebieden tussen woonwijken en bedrijfsterreinen, doorgaande

wegen en langs spoorwegen. In dat opzicht biedt Nieuw Binckhorst goede mogelijkheden voor deze bijzondere woonvorm.

Verplaatsingsstrategie

De verplaatsingsstrategie geeft aan dat bedrijvigheid die niet past in Nieuw Binckhorst wordt uitgeplaatst, tenzij dat onhaalbaar blijkt te zijn. In dat geval wordt binnen het plangebied naar een oplossing gezocht.

Er zijn verschillende categorieën te verplaatsen bedrijvigheid te onderscheiden.

- autodemontagebedrijven. Momenteel is een tiental autodemontagebedrijven in de Binckhorst gevestigd. Provincie Zuid-Holland is een aanwijzingsprocedure gestart om de hervestiging van deze bedrijven mogelijk te maken op het bedrijventerrein Heron in de gemeente Pijnacker-Nootdorp;
- watergebonden productie- en verwerkingsbedrijven. Hiervoor wordt gezocht naar een alternatieve locatie buiten de Binckhorst;
- autobranche;
- overige bedrijven

De autobranche, die het bestaande beeld van de Binckhorst bepaalt, neemt momenteel ongeveer 100.000 m² bvo in, alsmede een terreingebruik van ruim 13 hectare. Daarmee maakt deze branche op extensieve wijze gebruik van de grond. Er zijn bedrijven in de Binckhorst die dagelijks leveren aan andere bedrijven in de Binckhorst volgens het just-in-time principe, maar die niet direct aan een locatie in de stad gebonden zijn. Deze bedrijven profiteren van elkaars onderlinge nabijheid: een cluster bandenleveranciers, autogroothandelaren en glaszetters et cetera en daarnaast APK-keuringstations en de back offices van autodealers. In overleg en samenwerking met de Haagse autobranche en de Kamer van Koophandel Haaglanden wordt een langetermijnvisie voor de autobranche ontwikkeld. Voor de autobranche zijn er twee scenario's. Het eerste is dat alleen het hoogwaardige deel in Nieuw Binckhorst blijft, in overeenstemming met de eerdergenoemde criteria. De autobranche kan dan bijdragen aan het eigen profiel van Nieuw Binckhorst. Het alternatief is de hele autobranche naar buiten de Binckhorst te verplaatsen. Hiervoor wordt vooral gezocht naar mogelijkheden op bedrijventerreinen langs de A4, de A12 en de A13. Voor tankstations geldt overigens binnen het Haagse gemeentelijk beleid een afzonderlijke procedure.

Overige uit te plaatsen bedrijven kunnen naar andere traditionele bedrijventerreinen verplaatst worden. Daarbij is vooral relevant wat hun behoefte aan terreinoppervlak is. Het huidige ruimtegebruik van deze bedrijven bedraagt ruim 12 hectare. Bedrijvigheid die niet past in Nieuw Binckhorst wordt uitgeplaatst. Voor bedrijven met een regionale functie garandeert de gemeente 12 hectare op het bedrijventerrein Harnaschpolder.

4.5.3 Horeca

De 'Horeca Structuurvisie' van de gemeente Den Haag heeft als doel de horeca meer ruimte te geven voor nieuwe initiatieven, nieuwe formules een kans te geven en duidelijkheid te scheppen naar de bewoners in de stad. Centrale doelstelling van de Structuurvisie Horeca is de concentratie en optimalisatie van de horeca waardoor de aantrekkingskracht van Den Haag als uitgaansstad wordt versterkt. Belangrijke uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het stimuleren van horecaconcentraties met diversiteit in aanbod;
- een experiment met verruiming van de openingstijden in de uitgaanskernen;
- buiten deze concentraties over gaan tot vermindering van het aantal horecabedrijven.

In de Structuurvisie Horeca is nadrukkelijk gekozen de nachthoreca te concentreren in de uitgaanskernen en daaraan gekoppeld vrije openingstijden. Deze vormen van horeca zijn gekoppeld aan het winkelen in de omgeving en de woon- en werkfunctie van de binnenstad.

Nieuw Binckhorst onderscheidt zich in een aantal opzichten van de andere nieuwe woonwijken van Den Haag. In de eerste plaats wordt gestreefd naar een stedelijk tot hoogstedelijk karakter

met een grote mate van functiemenging. Daarnaast zullen het park, de daarbij gelegen publiekstrekkers, de havens en de Trekvluit extra publiek naar de Binckhorst trekken. Het aanbod van horecavoorzieningen zal hierop moeten worden afgestemd, waardoor vooral dag en in mindere mate avondhoreca hier meer mogelijkheden krijgen dan in de andere wijken buiten de uitgaanskernen. De belangrijkste locaties voor horeca zijn Binckhorst noord en het havengebied. Nachthoreca zal slechts onder bijzondere voorwaarden mogelijk zijn.

In 'Room Service', Hotels in Den Haag: beleid en ontwikkelingsmogelijkheden 2000-2005' is het beleid voor de hotelmarkt aangegeven. Een goede hotelmarkt is een belangrijke factor binnen het toeristisch en zakelijk profiel van Den Haag, het beleid is dan ook gericht op verdere versterking. In het beleid is een uitbreidingsraming opgenomen van 600 -1.100 kamers in Den Haag. Voorkeurslocaties zijn de binnenstad en Scheveningen, belangrijkste uitbreidingssegmenten zijn met name de drie- en vijfsterren (de lux) categorie.

Hotels kunnen op diverse plekken in de Binckhorst gevestigd worden, maar met name het noordelijke deel van de Binckhorst leent zich goed voor een of twee vestigingen. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de gunstige ligging ten opzichte van NS-station Hollands Spoor, de binnenring en het park. Behalve aan traditionele hotels kan ook gedacht worden aan bijzondere mengvormen als short-stay-facilities of aan een appartementengebouw met een zeer hoog verzorgingsniveau.

4.5.4 Detailhandel

Structuurvisie Detailhandel Haaglanden

Deze nota geeft een toetsingskader aan voor detailhandel voor plannen groter dan 1000 m². Gemeenten die willen uitbreiden moeten bij het realiseren van het vloeroppervlak binnen het aangegeven wensbeeld blijven.

Detailhandelsnota Den Haag

De Detailhandelsnota Den Haag is strategisch en kaderstellend en behandelt het detailhandelsbeleid op stadsniveau. De nota heeft het karakter van een plan van aanpak en doet uitspraken over stadsbrede ontwikkelingen. Onder meer wordt genoemd dat de kanskaarten voor vernieuwing in Den Haag de binnenstad, Scheveningen en de Vliet-/A12-zone zijn. Concentratie op bestaande locaties is uitgangspunt, er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De aantrekkingskracht van het recreatief winkelen in de Haagse binnenstad en Scheveningen zowel regionaal als landelijk versterken. Vooral voor de binnenstad wordt daarbij ingezet op een breder en beter aanbod, waarbij nieuwe en internationale winkelformules de voorkeur genieten. Bij het binnenhalen van nieuwe internationale formules zal de gemeente zelf actief werven. Ook zal de gemeente werken aan voorwaarden zoals locaties, promotie, veiligheid, beheer en openbare ruimte. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen. De vestiging van nieuwe winkels wordt voortaan door de gemeente getoetst. Naast de detailhandelsnota is specifiek vuurwerkbeleid opgenomen in de parapluerziening Detailhandel Vuurwerk en wordt de detailhandelsmonitor nog vastgesteld.

Buurt- en wijkvoorzieningen zijn momenteel nog niet in de Binckhorst gevestigd. Een wijk met 7.000 à 8.500 woningen genereert voldoende koopkracht om een volledig buurtwinkelcentrum te realiseren. Binckhorst noord biedt hiervoor de beste mogelijkheden omdat dit gebied volgens de beoogde fasering pas later aan bod komt en omdat dit het meest intensief bewoonde gebied zal worden. Gezien het stedelijke tot hoogstedelijke karakter van de hele Binckhorst zal op meerdere plaatsen enige detailhandel mogelijk worden gemaakt waarbij het uitdrukkelijk niet de bedoeling is om traditionele buurtcentra te ontwikkelen. Op enige afstand van de wijk bevinden zich grotere winkelcentra in Leidschendam-Voorburg (Herenstraat en Koningin Julianaplein) en in Rijswijk (Herenstraat). Om die reden is een winkelcentrum met een bovenwijkse oriëntatie in de Binckhorst niet haalbaar. Wel zijn er kansen voor een grootschalige supermarkt.

Om van de Binckhorst het gewenste ondernemende en stedelijke gebied met internationale allure te maken, kan ook gedacht worden aan een bijzonder winkelconcept dat functioneert als aanvulling op de bestaande winkelcentra waaronder het kernwinkelgebied van Den Haag. Een bijzonder themacentrum van 15 à 20.000 m² kan alleen worden gerealiseerd wanneer kan worden aangetoond dat dit centrum niet tot een grote verstoring van het Haaglandse distributieapparaat zal leiden.

Grootschalige perifere detailhandelsvestigingen zijn van oudsher al in de Binckhorst gevestigd en kunnen ook in de nieuwe situatie op de Binckhorst terugkomen. Den Haag wordt gekenmerkt door een grote spreiding van dit soort vestigingen. Een verdere concentratie van grootschalige perifere detailhandelsvestigingen in de Binckhorst is mogelijk.

4.5.5 Leisure

Naar een regionaal leisurebeleid Haaglanden

Conform deze nota moeten nieuwe leisure-initiatieven van toegevoegde waarde zijn voor het bestaande aanbod en moeten binnen de vastgestelde hoofdstructuur geplaatst worden, stand-alone voorzieningen worden in principe niet toegestaan. (Provincie Zuid-Holland werkt aan een Leisurenota).

Leisurenota Den Haag 2005-2010

In haar Leisurenota Den Haag 2005-2010 streeft Den Haag naar een optimaal en onderscheidend leisurepakket, zowel op stedelijk als nationaal en zelfs internationaal niveau. Een goed leisureaanbod is van belang voor het vestigings-, bezoek- en woonklimaat. Op dit moment is er voor de meeste deelbranches nog volop ruimte in de markt aanwezig. Voor nieuwe initiatieven wordt concentratie binnen de leisurestructuur voorgestaan. Belangrijkste leisurelocaties zijn de kuststrook en de binnenstad. Qua versterking van het aanbod ligt prioriteit bij de congressector, de evenementenmarkt, cultuur, attracties en nieuwe trekkers. Daarnaast wordt gestreefd naar uitbreiding van het basisaanbod voor de doelgroepen kinderen, jongeren, 'nieuwe' ouderen en niet-westerse bevolkingsgroepen.

Leisure zal een belangrijk programmaonderdeel vormen om het gewenste ondernemende, stedelijke gebied met internationale allure te realiseren. Kunst en cultuur geven een ziel aan het gebied. Binckhorst Noord en Binckhorst Park kunnen goed onderdak bieden aan tijdelijke en permanente uitingen van kunst en cultuur. Daarbij valt te denken aan galeries, tentoonstellingen, maar ook aan een museum, een pop- of jazzpodium of een cultuurcentrum van (inter)nationale allure.

4.6 Onderwijs, cultuur en welzijn

4.6.1 Onderwijsvoorzieningen

Met betrekking tot de huisvestingsvoorzieningen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs bestaan op hoofdlijnen twee gemeentelijke taken: bekostiging en regie. In Integrale Huisvestingsplannen Onderwijs stemt de gemeente, in samenwerking met de schoolbesturen, voor elk stadsdeel zo optimaal mogelijk vraag en aanbod van onderwijshuisvesting af. In deze plannen worden huisvestingswensen, plannen en ontwikkelingen vertaald in een concrete behoefte aan en spreiding van gebouwen. Zo bereiken gemeente en schoolbesturen een zo evenwichtig mogelijke spreiding van het primair-, speciaal- en voortgezet onderwijs over de stad en zijn de scholen - op termijn - zo efficiënt en adequaat mogelijk gehuisvest. Uitvoering van deze plannen vindt gefaseerd plaats via het jaarlijks door het college van B&W vast te stellen programma onderwijshuisvesting."

Actuele ontwikkelingen onderwijshuisvesting

In het plangebied zijn thans geen instellingen voor primair- of voortgezet onderwijs gevestigd. In Nieuw Binckhorst lijkt op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling behoefte te bestaan aan één of meer basisscholen en wellicht ook aan een voorziening voor voortgezet onderwijs.

Voor deze functies wordt conform de haalbaarheidsstudie respectievelijk 8.000 m² en 10.000 m² gereserveerd in het programma. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ruime mogelijkheden. De feitelijke haalbaarheid van een voorziening voor voortgezet onderwijs zal in samenspraak met betrokkenen nog nader bepaald moeten worden.

Ook de vestiging van andere onderwijsvormen is mogelijk. Als voorbeelden kunnen zeer uiteenlopende opleidingen als de bestaande politieopleiding of een dependance van een universiteit worden genoemd.

4.6.2 Culturele voorzieningen:

De gemeente Den Haag zet zich in voor een gevarieerd en breed cultureel aanbod, het ondersteunen van kwetsbare vormen van kunst en cultuur en het professioneel beheer van gemeentelijke collecties. Periodiek staat de gemeente –evenals het rijk– uitgebreid stil bij de stand van zaken van de kunst en cultuur in Den Haag waarbij de verdeling van de financiële middelen voor de cultuursector integraal wordt afgewogen.

Den Haag beschikt over een gevarieerd aanbod aan culturele voorzieningen, zoals podia en gezelschappen, filmtheaters, musea, beeldende kunstinstellingen, instellingen gericht op kunst als vrijetijdsbeoefening en cultuureducatie en culturele festivals. Deze voorzieningen zijn grotendeels (boven)stedelijk georiënteerd en in ruimtelijke zin vooral geconcentreerd in de stadsdelen Centrum en Scheveningen. Voor het publiek minder zichtbaar maar voor het kunstklimaat niet minder belangrijk, wordt daarnaast op tal van plaatsen, in tijdelijke en permanente ateliers, broed- en werkplaatsen in relatieve luwte kunst geproduceerd en getoond. In de periferie van de binnenstad bevindt zich een concentratie van dergelijke plekken.

Een grote trekker voor het gebied, in casu een structureel gesubsidieerde grote instelling die op zoek is naar andere huisvesting, heeft Cultuur niet in de aanbieding.

Culturele voorzieningen sluiten goed aan bij het beoogde karakter van Nieuw Binckhorst. Kunst en cultuur geven een ziel aan het gebied. Binckhorst Park zou, met het oog op de klassieke combinatie tussen een groene omgeving enerzijds en kunst en cultuur anderzijds, goed onderdak kunnen bieden aan tijdelijke en permanente uitingen van kunst en cultuur. Denk aan galleries, tentoonstellingen, maar ook een museum, een pop- of jazzpodium of een cultuurcentrum van internationale allure. Daarom is nader onderzoek nodig naar initiatiefnemers in de markt en naar een samenwerking met kunstopleidingen. Horeca ondersteunt hier de primaire functie.

Nieuw Binckhorst moet ruimte bieden aan evenementen, zowel high- als low-culture. Gedacht kan worden aan een openluchttheater en andere ruimte voor cultuurgeoriënteerde evenementen in het park. Grootschalige evenementen kunnen plaatsvinden in het noordwestelijk gebied. Tevens moet onderzocht worden of de aanwezigheid van een warenmarkt, wellicht gethematiseerd binnen de kaders van het gebiedsconcept, kan bijdragen aan de levendigheid en aantrekkingskracht van het gebied. Referenties zijn bijvoorbeeld: Pasar Malam, Kwakoe, Openluchttheater, Westergasfabriek Amsterdam.

4.6.3 Welzijn

Het Welzijnsplan 2005–2006 verwoordt de doelstelling van het gemeentelijk welzijnswerk: welzijn stelt individuen in staat maatschappelijk op eigen benen te leren staan en optimale ontplooiingskansen te verwerven in een leefbare en ongedeelde stad, actief met andere bewoners op buurt en wijkniveau. De mogelijkheid om welzijnswerk te realiseren en aan te bieden dichtbij de mensen die ondersteuning behoeven is een essentieel onderdeel van het gemeentelijk welzijnsbeleid. Het welzijnsbeleid bestrijkt het brede terrein van individuele ondersteuning tot recreatieve activiteiten, van het tegengaan van maatschappelijke tweedeling tot de sociale inrichting van de woon- en leefomgeving en richt zich op alle Hagenaars: zij die ondersteuning behoeven en zij die deze ondersteuning bieden. De activiteiten van het welzijnswerk zijn gericht op preventie en participatie: ontmoeting en recreatie, creativiteit, cultuur en peuterspeelzaalwerk. De integratie van verschillende bevolkingsgroepen (autochtoon en allochtoon, jong en oud, zelfredzame en kwetsbare groepen) is hierbij een belangrijke

doelstelling. Voorts biedt het welzijnswerk activiteiten die mensen helpen (moeilijke) situaties op te lossen door gerichte interventies, zoals algemeen maatschappelijk werk, eenzaamheidsbestrijding bij ouderen en activiteiten gericht op het voorkomen van overlast veroorzaakt door jongeren..

In het kader van de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid heeft de gemeente een taak in het realiseren van samenhang tussen diverse onderdelen van zorg- en dienstverlening en voldoende toegankelijkheid van voorzieningen. Het is dus een taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat in de stad voldoende aanbod van zorg aanwezig is en dat deze bereikbaar is voor bewoners. Het bestemmingsplan faciliteert de behoefte aan zorgvoorzieningen door in de ruimtelijke vormgeving van de wijk de 'fysieke kwaliteit' te bewaken en zo een gezonde leefomgeving voor burgers te bewerkstelligen. Van gemeentewege wordt gestreefd naar multidisciplinaire samenwerking binnen de eerstelijnszorg. In iedere wijk is idealiter een kristallisatiepunt van zorg gesitueerd van waaruit naast zorg ook (zorg)informatie en (zorg)diensten kunnen worden geleverd.

Naast bovenstaande algemene (zorg)voorzieningen zijn er ook voorzieningen nodig voor burgers die minder bedeeld zijn. Niet alleen in economische zin maar vooral mensen die vanwege verstandelijke of fysieke beperkingen moeite hebben zelfstandig te wonen. Het is belangrijk om ook voor deze mensen woningen ter beschikking te hebben, waar ze al dan niet met begeleiding kunnen wonen. Daarnaast is er ook behoefte aan voorzieningen waar deze mensen gezamenlijk onderdak kunnen vinden, in de vorm van een opvang.

De toekomstige doelgroepen voor de woningen in de Binckhorst stellen hoge eisen aan het voorzieningenniveau. Daarbij gaat het niet alleen om goede commerciële, maar zeker ook om goede maatschappelijke voorzieningen waaronder welzijns- en zorgvoorzieningen. Het programma houdt rekening met kinderopvang, kleinschalige medische voorzieningen zoals huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen, maar ook moet er ruimte zijn voor vestigingen voor extramurale zorg.

Kinderopvang

Sinds de invoering van de Wet kinderopvang (Wk) in januari 2005 zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente ten aanzien van de spreiding en huisvesting van de kinderopvang beperkt. In principe wordt het aanbod van kindercentra in de stad en dus ook in het plangebied door de marktwerking bepaald. Hoewel de buitenschoolse opvang niet onder de verantwoordelijkheid of regierol van de gemeente valt, wil de gemeente wel meedenken met schoolbesturen en instellingen voor kinderopvang om de vraag van ouders zo goed mogelijk te kunnen beantwoorden.

4.6.4 Sport- en recreatiebeleid

Rijksbeleid

Het motto van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport is: "Zorg voor mensen in een gezonde samenleving". Sport bevordert de gezondheid, zorgt voor sociale contacten en draagt bij aan de zelfontplooiing. De 'sportieve missie' van het ministerie van VWS is het mogelijk maken dat iedereen op een verantwoorde manier kan sporten en bewegen. Door middel van subsidiemogelijkheden stimuleert het rijk sport- en bewegingsachterstanden weg te nemen. Daarnaast besteedt het ministerie geld en aandacht aan topsport, zodat Nederland ook bij internationale toernooien een goede partij is.

Gemeentelijk beleid

Doelstelling van het sportbeleid van de gemeente Den Haag is het verbeteren van de gezondheid van de burgers, het versterken van de sociale binding in de Haagse samenleving en het leveren van een bijdrage aan de (inter)nationale sportbeoefening en het imago van de stad. Zo'n 57% van de Hagenaars beoefent een sport en gebruikt hierbij één of meerdere keren per maand de gemeentelijke (sport)voorzieningen, de sportieve openbare voorzieningen en/of de commerciële

sportvoorzieningen. Sport is de belangrijkste vrijetijdsbesteding in Den Haag. Sportaccommodaties en sportverenigingen zijn ontmoetingsplaatsen bij uitstek. Sport brengt mensen bij elkaar en activeert hen. Bovendien leveren sportverenigingen een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van het besef van normen en waarden in de samenleving. Het is daarom van belang om als gemeente zorgvuldig beleid te ontwikkelen en te implementeren. Van oudsher vormen de sportverenigingen de ruggengraat van de Haagse sportwereld. In toenemende mate blijken scholen, commerciële aanbieders, maar ook welzijnsinstellingen, een bijdrage te leveren aan de gewenste uitbreiding en diversiteit van het sportaanbod. Maar ook zelforganiserende sporters (vriendenclubjes, sport in openbare ruimte) maken onderdeel uit van de Haagse sportwereld. De doelstellingen van het gemeentelijk sportbeleid zijn vastgelegd in de nota Beweegredenen en zijn uitgewerkt in diverse deelnota's, zoals 'Sport zonder hindernissen' en de 'Sportieve Driehoek'. Recent wordt in algemene zin bevorderd dat voorzieningen voor Kinderopvang op en in sportaccommodaties mogelijk worden gemaakt via nieuwe bestemmingsplannen. De gemeente streeft ernaar dat zoveel mogelijk Hagenaars zo lang mogelijk sporten en bewegen op een verantwoorde, prettige manier met voldoende frequentie en bij voorkeur in georganiseerd verband. Dit doet zij door de kwaliteit van het sportaanbod te verhogen en door een sportief actieve leefstijl onder Hagenaars te bevorderen. De kwaliteit van het sportaanbod verhogen gebeurt door:

- voldoende goede sportaccommodaties te realiseren die betaalbaar, toegankelijk, bereikbaar en voor sportdoeleinden geschikt zijn;
- een kwaliteitsimpuls te geven aan het sportaanbod door een sportief-recreatieve inrichting van openbare ruimten;
- herkenbare topsport te faciliteren;
- maatschappelijk sterke sportverenigingen te ontwikkelen;
- sportverenigingen te ondersteunen.

Er zal in Nieuw Binckhorst sprake zijn van een grote mate van menging met andere functies als wonen en werken in hoge dichtheden. Dit betekent dat er net als in de reeds bestaande hoogstedelijke centrumgebieden (binnenstad, Nieuw Centrum) weinig mogelijkheden zijn voor nieuwe extensieve voorzieningen zoals sportvelden. Om dat te compenseren wordt ingezet op een ruim aanbod aan gebouwde sportvoorzieningen zoals een sporthal, zwembad en squashbanen en door het openbare groen zodanig in te richten dat spontane en georganiseerde sportbeoefening in de open lucht voor alle bewoners mogelijk wordt gemaakt.

Hierbij valt te denken aan tennisbanen, jeu-de-boulebanen, trimparcours en alle activiteiten die in een ruim en openbaar park en langs de oevers van de Trekvluit mogelijk zijn. Op deze wijze zal vooral het park een belangrijke ontmoetingsplaats worden voor de nieuwe bewoners van de Binckhorst.

4.6.5 Spelen

Conform haar nota Samen Spelen (2001) houdt de gemeente Den Haag bij de inrichting van wijken rekening met de behoeften van de jeugd. Ook het groenbeleid van de gemeente Den Haag tracht de gebruiks- en belevingswaarde van (semi-) openbare groenvoorzieningen te verhogen. Bij nieuwe bouwlocaties dient de richtlijn van minimaal 3% aan openbare speelruimte te worden gehanteerd in relatie tot het 'uitgeefbaar' gebied. Groenvoorzieningen die ook als informele speel- en/of recreatieruimte kunnen fungeren, worden hierin meegeteld. De nota Samen Spelen gaat bij de spreiding van speelvoorzieningen uit van actieradii. De actieradii verschillen per leeftijdsgroep omdat oudere kinderen verder van huis spelen en meer ruimte nodig hebben dan jongere.

Leeftijdsgroepen	1 speelplek / per hoeveel kinderen	Actieradius	Speeloppervlakte
0-6 jaar	50 tot 75 kinderen	100 tot 150 meter	200 m2
7-12 jaar	75 tot 100 kinderen	400 tot 600 meter	500 m2
13-18 jaar	100 tot 125 kinderen	1000 meter	> 750 m2

Bronvergelijking: Handboek gemeentelijk speelruimtebeleid, 2006.

Daar waar in de richtlijn van 3% niet haalbaar is, maar wel nodig is gezien de bevolkingsopbouw, dient de volgende mogelijkheden te worden geïnventariseerd: het autoluw/vrij maken van een primair woongebied, samenwerken met scholen en sportverenigingen, om het potentieel aan speelruimte te vergroten.

4.6.6 Religie en gebedsruimte

Den Haag is een internationale stad. Dit komt met name tot uitdrukking in de vele religies en levensbeschouwingen die de stad rijk is. Een deel van de religieuze organisaties heeft te maken met huisvestingproblematiek. Tijdens de raadsvergadering op 16 december 2004 bij het tweeminuten debat over "Ruimte voor gebed" is in een motie aangenomen om een feitenonderzoek te doen naar de reële behoefte aan gebedsruimten en naar mogelijkheden van bestaande en nieuwe ruimtelijke bestemmingen van kerken. Dit onderzoek en het Collegebesluit zijn in de raadscommissie SWB van 10 november 2005 besproken (zie Rm 2005.257). Het onderzoek geeft voor de periode 5 tot 10 jaar een behoefte aan van circa 20.000 m².

Burgemeester en wethouders hebben daarom besloten enkele maatregelen te nemen. In de bestemmingsplannen zal gebedsruimte als beleidskader nadrukkelijker opgenomen worden dan voorheen. Dit betekent dat bij de actualisering van bestemmingsplannen expliciet en transparant over gebedsruimte melding worden gemaakt. De omschrijving maatschappelijke doeleinden (M) wordt indien wenselijk zo breed omschreven dat ook gebedsruimten mogelijk zijn. Gebedsruimteplanning blijft echter maatwerk.

In Nieuw Binckhorst is naast welzijn en onderwijs ook ruimte voor religie. Religie is in de samenleving een beladen thema waar voldoende aandacht aan besteed dient te worden. In ieder geval zal Nieuw Binckhorst voor haar toekomstige bewoners voorzien in hun behoefte aan gebedsruimten.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Voor het thema cultuurhistorie is het van belang een onderscheid te maken tussen rijksbeleid en wetgeving, het provinciale beleid en dat van de gemeente Den Haag. Deze zijn in hoge mate complementair aan elkaar.

4.7.1 Rijksbeleid

De zorg voor cultuurhistorische objecten en structuren, waaronder archeologische vindplaatsen, is geregeld via de Monumentenwet 1988. In 2007 is deze gewijzigd, specifiek met het oog op de bescherming van archeologische waarden in ruimtelijke ontwikkelingen, zoals vastgelegd in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). Deze wijziging heet de Wet op de Archeologische monumentenzorg (WAMZ). Voor beschermde monumenten geldt, dat bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren een vergunning is vereist. Ten aanzien van de archeologie geldt dat bij ruimtelijke plannen de betrokken overheid ervoor zorg dient te dragen dat archeologische waarden tijdig worden opgespoord (door middel van archeologisch vooronderzoek) zodat ze in de belangenafweging kunnen worden meegewogen.

De Nota Belvedere (1999) is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland.

Archeologische waarden zijn op landelijk niveau aangegeven op de door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Monumenten zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). In het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) zijn archeologische

vondstmeldingen en terreinen opgenomen die wettelijk zijn beschermd of waarvoor een meldingsplicht bestaat in het geval van voorgenomen grondwerkzaamheden.

4.7.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek gedaan te worden naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Ook wordt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland door middel van kaarten een overzicht gegeven van het cultureel erfgoed in Zuid-Holland: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW). De Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur (2007) is een hulpmiddel bij de ontwikkeling en vormgeving van ruimtelijke plannen met inachtneming van het cultureel erfgoed. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is opgenomen in het Streekplan (2003) en in de Nota Regels voor Ruimte (2005) van de provincie Zuid-Holland.

4.7.3 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau worden de meest waardevolle monumenten beschermd door middel van de gemeentelijke monumentenverordening. Deze wordt in 2008 vastgesteld. Voor wijzigingen, waaronder verbouwingen en onderhoud aan zowel rijks- als gemeentelijke monumenten is een vergunning ingevolge artikel 11 van de Monumentenwet 1988 of artikel 9 van de Monumentenverordening Den Haag vereist. Toetsingscriteria zijn onder meer de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het desbetreffende monument.

Cultuurhistorische waardevolle structuren

Cultuurhistorisch waardevolle structuren in de Binckhorst zijn het groen van de begraafplaats Sint Barbara, de historische locatie van het kasteel de Binckhorst en de havenarmen. Kenmerkend voor het kasteel de Binckhorst was het vrije zicht vanaf de Binckhorstlaan, dat door de verkantoring van deze laan is verdwenen. Veel kwaliteit is terug te winnen indien het zich op deze locatie wordt hersteld. Kenmerkend voor de Binckhorst zijn ook de havenarmen met het weidse karakter dat hierbij hoort.

Gebouwen

De afdeling Monumentenzorg heeft in samenwerking met de Stichting Haags Industrieel Erfgoed een selectie gemaakt van de gebouwen in de Binckhorst die een zekere cultuurhistorische waarde bezitten en representatief zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Daarbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

- architectonische verschijningsvorm
- gaafheid en zeldzaamheidswaarde
- historische betekenis
- stedenbouwkundige positie

In onderstaande tabel komt de waardering tot uitdrukking waarbij de volgende kwalificatie is gebruikt:

- +++ = zeer hoge cultuurhistorische waarde (alle geregistreerde monumenten)
- ++ = hoge cultuurhistorische waarde
- + = enige cultuurhistorische waarde

Adres

Cultuurhistorische waarde³

Binckhorstlaan 312-314 (Autopalace)	++
Binckhorstlaan 36 (centrale werkplaats PTT)	++
Binckhorstlaan 149 (kasteel, rijksmonument)	+++
Binckhorstlaan 249-251 (Anthony Fokkerschool)	+
Bontekoekade (loopbrug, gemeentelijk monument)	+++

³ uit: Cultuurhistorische Verkenning van de Binckhorst maart 2008

Komeetweg 1 t/m 17 en Orionstraat 2 t/m 18 (betonnen bedrijfshallen)	++
Saturnusstraat 15-17 (verffabriek)	+
Saturnusstraat 50 (Caballerofabriek)	++
Trekvlieplein 1, 6/6a, 12 en 14 (gasfabriek, rijksmonumenten)	+++
Mercuriusweg (voormalige gashouder)	+
Wegastraat 16-18 (autoverkoop)	+
Zonweg 13 (montagehal)	++

Het kasteel de Binckhorst, waarvan de kern dateert uit 1570, kreeg zijn huidige vorm in de eerste helft van de 18^e eeuw en werd door stadsarchitect Van Zeggelen ingrijpend gerestaureerd in 1935.

Een belangrijk monument van bedrijf en techniek is de tweede Gemeentelijke Gasfabriek uit 1905-1907 die door de gemeentearchitect A.A. Schadee in overgangsarchitectuur is ontworpen. Van deze gasfabriek zijn het kantoor, een fabriekshal, de portiersloge en toegangshekken en dienstwoningen aan het Trekvlieplein bewaard gebleven. Vermeldenswaardige civieltechnische objecten zijn het uit 1855 daterende spoorwegviaduct over de Trekvliet en de ijzeren loopbrug uit het begin van de jaren dertig.⁴ Diverse verspreid over de Binckhorst gelegen panden kunnen worden gerekend tot het industriële erfgoed zoals de voormalige Centrale Werkplaats PTT uit 1932 (Binckhorstlaan 36), het brugwachtershuisje aan de Binckhorstlaan en de montagehal van het voormalige metaal- en constructiebedrijf Escher, Zonweg 13.

Archeologie

De geologische ondergrond in het plangebied bestaat uit een reeks lage strandwallen en duinen met daartussen lagere delen, de strandvlaktes. De vorming heeft omstreeks 3500 jaar voor Christus plaatsgevonden. Daarvoor was de Noordzee heer en meester. De twee binnen de zone Binckhorst Zuid aanwezige strandwallen zijn relatief smal ten opzichte van de oudere en veel bredere strandwal waarop de oude dorpskernen van Rijswijk en Voorburg zijn gelegen. In de smalle strandvlaktes heeft zich alternerend klei (3000-2000 voor Christus), veen en wederom klei afgezet (tweede eeuw voor Christus en Late Middeleeuwen). De zones Binckhorst Park en Binckhorst Noord liggen in de zeer brede strandvlakte die doorloopt tot de strandwal waarop het centrum van Den Haag ligt. Door de dimensionering van de vlakte is alleen in het derde millennium voor Christus klei afgezet, voordat de veengroei op gang kwam.

Direct na het ontstaan van de strandwallen is dit landschap met hoge en lage delen bewoond. Het strandwallenlandschap wordt dus vanaf zijn ontstaan gekarakteriseerd door langgerekte gebieden die relatief hoog lagen en stroken die laag waren gelegen. De prehistorische mens maakte hiervan gebruik door op de strandwal te wonen en landbouw te bedrijven en in de strandvlaktes hun vee te weiden. Aangezien de Binckhorst bebouwd is voor de opkomst van de Haagse amateurarcheologiebeoefening vanaf de vijftiger jaren van de 20^e eeuw, zijn geen vondsten of vindplaatsen bekend. Vooral langs de randen van de strandwallen is de kans op vindplaatsen echter groot.

Met de komst van de Romeinen nam de bevolking toe en is sprake van een infrastructuur die ook nu nog imponeert. In Den Haag en omgeving treffen we een heuse stad (Forum Hadriani, bij Arentsburg, Voorburg), een kanaal (Fossa Corbulonis), een nederzetting met mogelijk militair karakter (Scheveningseweg), wegen met bewegwijzering in de vorm van mijlpalen (Wateringse Veld) en een fort (Ockenburg). Mogelijk had deze infrastructuur deels een militaire functie in verband met de kustverdediging. Als we deze gegevens betrekken op de Binckhorst dan kunnen in het plangebied twee wegen worden verondersteld. Haaks op de strandwallen kan een weg gelopen hebben van Forum Hadriani in Voorburg richting Scheveningen. Mogelijk is dit de Binckhorstlaan die op alle laatmiddeleeuwse kaarten staat afgebeeld. Een andere vooralsnog meer hypothetische weg zou over de noordwestelijke smalle strandwal hebben kunnen lopen ter hoogte van kasteel Binckhorst en de begraafplaats St. Barbara: de Wegastraat. Als een weg

⁴ Monumenten Inventarisatieproject 1850-1940

aanwezig is loodrecht op de strandwallen en -vlakten moet rekening worden gehouden met het feit dat de weg op de laagste punten in het landschap zal zijn voorzien van een houten ondersteuningsconstructie. Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat daar waar wegen zijn in de Romeinse tijd ook rekening moet worden gehouden met grafmonumenten ter weerszijden ervan.

Bovenstaande maakt duidelijk dat delen van het bestemmingsplan een hoge archeologische verwachting hebben. Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag – vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 van de Afdeling Archeologie – is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

5. MILIEU

5.1 Plan-MER Nieuw Binckhorst

Bij het bestemmingsplan is een plan-MER opgesteld die als bijlage integraal bij het bestemmingsplan is opgenomen. Het bestemmingsplan komt voor uit een reeks ruimtelijke plannen waarvan de milieueffecten zijn beoordeeld aan de hand van milieutoetsen: het Regionale Structuurplan (RSP) (met plan-m.e.r.), de Structuurvisie Den Haag 2020 (met milieutoets), de Gebiedsvisie Binckhorst en Gebiedsvisie Plus en het Masterplan Binckhorst (met milieutoets). Hoe verder de planvorming, hoe meer gedetailleerd het plan en de bijbehorende milieubeoordeling. De Plan-MER Nieuw Binckhorst borduurt voort op deze milieubeoordeling.

De plan-MER is input voor de duurzaamheidsparaagraaf waarin is aangegeven wat het ambitieniveau bij onderscheiden milieuthema's is voor de gebiedstypen die in Nieuw Binckhorst kunnen worden onderscheiden en welke maatregelen genomen zullen worden om de verschillende ambities zo goed mogelijk te bereiken (paragraaf 5.2). Ook voor de uitwerking van een aantal milieuthema's is de plan-MER gevolgd: geluid (paragraaf 5.3), lucht (paragraaf 5.4), externe veiligheid (paragraaf 5.5), bodem (paragraaf 5.6), water (paragraaf 5.7), klimaat en energie (paragraaf 5.8) en natuur, groen en ecologie (paragraaf 5.9). De thema's mobiliteit, sociale aspecten en cultuurhistorie zijn in het kader van het bestemmingsplan ruimtelijke thema's die in hoofdstuk 4 aan bod komen, respectievelijk in paragraaf 4.3, 4.6 en 4.7.

Bestemmingsplan Nieuw Binckhorst is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Bij de uitwerking van het plan worden gezamenlijk of individuele besluit-m.e.r.'s opgesteld. Het gaat dan om een besluit-m.e.r. waarin de milieueffecten meer gedetailleerd op inrichtingsniveau bepaald worden en waarvoor het plan-MER het vertrekpunt vormt.

5.2 Duurzaamheidsparaagraaf Nieuw Binckhorst

5.2.1 Tien voor milieu

De nota 'Tien voor milieu' (2006) is het richtinggevend document voor de hoofdlijnen van milieubeleid van de gemeente Den Haag in de periode 2006-2010. In deze contourennota zijn ambities vastgesteld voor de speerpunten lucht, klimaat, water en geluid en voor de aandachtspunten vergunningverlening en handhaving, externe veiligheid, afval, binnenmilieu, bodem en sturing. De Contourennota onderstreept de ambitie om Den Haag te ontwikkelen tot een duurzame Wêreldstad aan Zee en legt verbanden met andere Haagse beleidskaders zoals de Structuurvisie Den Haag 2020 (zie paragraaf 4.1.4).

5.2.2 Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid

Een belangrijk instrument bij samenwerking tussen ruimtelijke ordening en milieu is het gebiedsgericht milieubeleid dat werd geïntroduceerd in het Milieubeleidsplan Den Haag 2001-2006 welk plan door bovengenoemde Contourennota is opgevolgd. De Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid (2005) maakt het mogelijk om de milieuambities af te stemmen op de specifieke functies, kenmerken en mogelijkheden van een gebied waardoor de kwaliteiten van dat gebied verbeterd of beter beschermd kunnen worden.

Er is een indeling van Den Haag gemaakt met gebieden van eenzelfde functie. Gebieden met eenzelfde functie behoren tot hetzelfde gebiedstype. Per gebiedstype is de gewenste milieukwaliteit vastgesteld. De gebiedsspecifieke kenmerken en mogelijkheden bepalen de toekenning van de ambitie per milieuthema c.q. doel: *bodem, externe veiligheid, geluid, lucht, mobiliteit, schoon, water, natuur en klimaat*. Met het vaststellen van milieuambities per gebiedstype wordt richting gegeven aan de kwaliteit die de verschillende onderdelen van het milieu op een bepaald tijdstip moeten hebben.

Er is een zestal gebiedstypen gedefinieerd: wonen, werken, gemengde gebieden met accent op wonen, gemengde gebieden met accent op werken, verkeersinfrastructuur en groene hoofdstructuur en water. Het plangebied valt uiteen in drie gebiedstypen:

- Binckhorst Noord (zie paragraaf 3.3) behoort in termen van het gebiedsgericht milieubeleid tot het gebiedstype 'Gemengde gebieden met accent op werken'.
- Binckhorst Park (zie paragraaf 3.3) maakt ruimte voor groen en water en behoort volgens het gebiedsgericht milieubeleid tot het gebiedstype 'Groene hoofdstructuur en water'.
- Binckhorst Zuid (zie paragraaf 3.3) behoort in termen van het gebiedsgericht milieubeleid tot het gebiedstype 'Gemengde gebieden met accent op wonen'.

Het gebiedsgericht milieubeleid maakt onderscheid tussen drie verschillende ambitieniveaus :

- Milieu Basis: ambities die aansluiten bij de bestaande wet- en regelgeving en het bestaande gemeentelijk beleid.
- Milieu Extra: ambities die een stuk verder gaan dan het wettelijke minimum.
- Milieu Maximaal: de maximaal haalbare ambitie voor een thema.

5.2.3 Duurzaamheidsparagraaf Nieuw Binckhorst

In de duurzaamheidsparagraaf bij het Masterplan, gebaseerd op de 'Milieutoets bij het Masterplan Binckhorst' (DHV, december 2007), werden tien milieuthema's onderscheiden waarop de effecten en ambities van het Masterplan werden onderzocht. De thema's sluiten grotendeels aan bij het gebiedsgericht milieubeleid maar vier thema's zijn afwijkend om recht te doen aan de ontwikkeling en kenmerken van het gebied, het abstractieniveau van het Masterplan en de breedte van het onderwerp milieu en de vervolgfase van het plan-m.e.r.

- Cultuurhistorie werd toegevoegd als nieuw thema. Het gebiedsgericht milieubeleid formuleert hier geen ambities voor maar het is een verplicht onderdeel in milieueffectrapportages (m.e.r.'s).
- Het thema natuur werd uitgebreid en hernoemd, gezien de schaal en de aard van de ontwikkeling. Het thema bevat naast het zichtbare groen in het gebied ook de flora en fauna op een grotere schaal en tevens landschap: landschap is net als cultuurhistorie een verplicht onderdeel milieueffectrapportages (m.e.r.'s).
- Sociale aspecten zijn als een apart thema neergezet vanwege het belang voor een gebied waar op zo'n grote schaal wordt gewoond en gewerkt.
- Het thema schoon (aanwezigheid onkruid en zwerfvuil in de openbare ruimte) was geen thema in de milieutoets omdat het namelijk gekoppeld is aan een meer gedetailleerde inrichting en daarom pas in een latere planfase ingevuld kan worden.
- Voor de thema's natuur en landschap en sociale aspecten zijn geen nieuwe ambities benoemd, maar de indicatoren zijn wel breder dan de reikwijdte van het GGMB.

De duurzaamheidsparagraaf bij het bestemmingsplan is gebaseerd op de Plan-MER Nieuw Binckhorst (werkdokument, 29 mei 2008; zie paragraaf 5.1). Naar aanleiding van de duurzaamheidsparagraaf bij het Masterplan werden in de plan-MER een aantal ambities bijgesteld ten opzichte van het gebiedsgericht milieubeleid:

- Het ambitieniveau voor externe veiligheid werd voor Binckhorst Noord (maximaal) en Binckhorst Zuid (extra) bijgesteld naar 'basis'. Dit, omdat het programma zodanig zou moeten worden aangepast dat een andere plan zou ontstaan.
- Het ambitieniveau voor bodem werd voor Binckhorst Park (extra) en Binckhorst Zuid (extra) naar 'basis' bijgesteld. Gezien de omvang van de bodemverontreiniging en de verwachte werkzaamheden zou het bereiken van ambitieniveau 'extra' een grote financiële inspanning betekenen.
- Het ambitieniveau voor lucht werd voor Binckhorst Park (extra) en Binckhorst Zuid (extra) ook naar 'basis' bijgesteld, omdat dit niveau vanwege de locatie (veel infrastructuur) en de benodigde inspanningsverplichting meer realistisch is.

Milieuthema's	Gebiedstypen en ambitieniveaus		
	<i>Binckhorst Noord (‘gemengd gebied met accent op werken’)</i>	<i>Binckhorst Park (‘groene infrastructuur en water’)</i>	<i>Binckhorst Zuid (‘gemengd gebied met accent op wonen’)</i>
mobiliteit	extra	maximaal	maximaal
geluid	basis	extra	extra
lucht	basis	basis	basis
externe veiligheid	basis	extra	basis
sociale aspecten	extra	maximaal	extra
bodem	basis	basis	basis
water	basis	basis	basis
klimaat en energie	maximaal	maximaal	maximaal
cultuurhistorie	basis	maximaal	extra
natuur, groen en ecologie	basis	maximaal	extra

Eén van de kernbegrippen voor Nieuw Binckhorst is dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat. Duurzaamheid vormt het leidend principe bij de stedelijke ontwikkeling en de programmatische invulling. Geen overbodige mobiliteit over langere afstanden, geen autobewegingen als die niet nodig zijn. En ook een aanzienlijke intensivering in vergelijking met het huidige ruimtegebruik. De toevoeging van een groot park draagt eveneens bij aan duurzaamheid en leefbaarheid van Den Haag. De duurzame ambities voor Binckhorst vertalen zich in extra inspanningen op de thema's klimaat, mobiliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie en sociale aspecten.

Binckhorst Noord			
Thema	Ambitie?	Gerealiseerd?	Toelichting
mobiliteit	extra	ja, mits	- Door de ontwikkeling van de Binckhorst neemt het autogebruik toe; het Trekvliettracé kan het doorgaand autoverkeer afwikkelen. - Er vindt een verschuiving plaats in de vervoerwijzekeuze: het verdichten van het OV-netwerk, de verschuiving van bus- naar railvervoer en een gebruiksvriendelijk OV zijn haalbaar door de invoering van de RandstadRail in de Binckhorst Voor langzaam verkeer worden fietsbruggen, – tunnels en –paden aangelegd die aansluiten op het Haagse en regionale fietsnetwerk. - De doorstroming van het verkeer blijft een heikel punt, ondanks dat de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst slechts voor een kleine toename van het verkeer zorgt ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Dit komt omdat ook in de autonome ontwikkeling de verkeersdruk al hoog is: veel wegen in en rond de Binckhorst zijn in de spits vol en ondervinden geregeld congestie; - Het ambitieniveau voor parkeerbeleid is haalbaar, mits dit op de bestuurlijke agenda blijft staan en uitvoering wordt gewaarborgd.
geluid	basis	ja, mits	- Omdat ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst de bestaande bedrijven worden uitgeplaatst, hebben de ontwikkeling een positieve invloed op de geluidsbelasting als gevolg van industrie; - De ontwikkeling leidt op een groot aantal locaties tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van wegverkeer en railverkeer; - Maatregelen om de overschrijding te beperken tot het toepassen van een stiller verhardingstype op de wegen in het plangebied en het plaatsen van geluidwerende voorzieningen langs de rijksweg A12 en/of de spoorlijn. - Een variant waarin een optimaal evenwicht is gevonden tussen 1) flexibiliteit in de uitwerkingen en 2) zo weinig mogelijk te ontheffen woningen en andere geluidgevoelige functies moet als uitgangspunt dienen voor het intekenen van geluidcontouren als bedoeld in artikel 3.3.1 lid 2 van de nieuwe Bro.
lucht	basis	ja	- In Binckhorst Noord zijn de concentraties NO₂ (31 µg/m³) en PM₁₀ (14 µg/m³) het laagst. De concentraties langs de Binckhorstlaan bevinden zich ruim onder de grenswaarden. Ook het aantal overschrijdingen (13) van de etmaalgemiddelde PM₁₀-concentratie, blijft ruim onder de grenswaarde. - Overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³), waarin in 2015 moet worden voldaan, is in 2020 redelijkerwijs uitgesloten. Ook wat betreft de overige Wlk-stoffen zijn op basis van uitgevoerde screening overschrijdingen van normen in de Nederlandse situatie in 2020 redelijkerwijs uitgesloten; - Ter hoogte van het plangebied is de bronbijdrage van het wegverkeer maatgevend voor

			concentraties van stoffen uit de Wlk. De bijdragen van scheepvaart en bedrijvigheid zijn in het onderzoek meegenomen in de achtergrondconcentraties. Door uitplaatsing van watergebonden en milieuhinderlijke bedrijvigheid, is er na ontwikkeling van Nieuw Binckhorst nauwelijks tot geen sprake van bronbijdragen van bedrijven en scheepvaart. Er kan worden gesteld dat de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst een positieve invloed heeft op de bijdragen als gevolg van deze bronnen. • Bij de uitwerking van het bestemmingsplan van de Binckhorst moet er rekening mee gehouden worden dat er in overschrijdingssituaties geen gebouwen met een gevoelige bestemming binnen een strook van 100 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg gerealiseerd mogen worden.
externe veiligheid	basis	ja	• Ambitieniveau 'basis' wordt minimaal gehaald; ondanks het uitplaatsen van een aantal risicovolle inrichtingen werd het ambitieniveau 'maximaal' in eerste niet gehaald; • De aardgastransportleiding wordt bij ontwikkeling van Nieuw Binckhorst aanzienlijk ingekort c.q. verwijderd waardoor de kans op overschrijding van de oriëntatiewaarde bij de uitwerking van het bestemmingsplan sterk afneemt en ambitieniveau alsnog gedeeltelijk wordt gehaald; • Gezien de intensieve bebouwing is mogelijk sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het vervoer van LPG. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan een groepsrisicoberekening uitgevoerd moeten worden met het daarvoor geldende rekenmodel.
sociale aspecten	extra	ja, mits	• Het in het Masterplan voorziene fijnmazige fiets- en voetgangersnetwerk vormt voor het halen van het gestelde ambitieniveau het uitgangspunt • Openbare ruimte is, zeker de hoge bebouwingsdichtheid, een punt dat prioriteit moet krijgen in de uitwerking van het plan.
bodem	basis	ja	• de verontreiniging van het terrein van de voormalige gasfabriek stelt randvoorwaarden aan de herontwikkeling van het gebied. Met de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst krijgt het gebied een meer gevoelige bestemming en moet er opnieuw worden gesaneerd; • Bij de uitwerking van het bestemmingsplan is maatwerk nodig. De omvang van de transformatie, het daarbij benodigde grondverzet, het ontbreken van nadere kennis over delen van de bodemkwaliteit en de spreiding over de tijd (fasering) zijn factoren die een belangrijke rol spelen bij de beheersbaarheid van de bodemsanering. Hier moet zorgvuldig steeds vanuit de schaal en aard van de transformatie over worden nagedacht. Dit sluit aan bij de ontwikkelingsgerichte aanpak die met het bodembeleid nagestreefd wordt. Het nieuwe Besluit Bodemkwaliteit biedt hiervoor instrumenten. Om kosten van bodemsanering te beperken is soms te overwegen andere parkeervoorzieningen dan ondergronds parkeren te realiseren, bijvoorbeeld (half verdiept) parkeren onder verhoogd maaiveld, een parkeergebouw of parkeren op het dak.

water	basis	ja	• Het ambitieniveau basis betekent voor waterkwantiteit dat de normen uit het NBW en de ABC-polderstudies gehaald worden. De waterbergingsopgave wordt opgelost. Hoe deze precies ingevuld wordt, moet bij de uitwerking van het plan worden geconcretiseerd. Vooralsnog is uitgangspunt om in Binckhorst Park 5.750 m³ aan open water te graven door in het plangebied een peilstijging van 60 centimeter te accepteren. Tegelijkertijd staat het bestemmingsplan toe dat ondergrondse parkeervoorzieningen primair voor waterberging worden gebruikt. Er is meer haalbaar dan op het ambitieniveau 'basis' is vereist. • Het ambitieniveau basis houdt voor waterkwaliteit in dat de voldaan zal worden aan de MTR-normen. Dit is goed haalbaar met het nemen van de juiste maatregelen.
klimaat en energie	maximaal	ja, mits	• De ambitie de Binckhorst CO₂-neutraal te ontwikkelen kan worden gehaald. Daar staan echter forse inspanningsverplichtingen en investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw van woningen, bedrijven en kantoren tegenover. In de energievisie is op globaal niveau onderzocht met welk energieconcept dit realiseerbaar is. Deze concepten dienen verder te worden onderzocht en een nadrukkelijke plek te krijgen in de uitwerking van het plan. • Ontwikkeling van Nieuw Binckhorst leidt tot voldoende mogelijkheden voor toepassing van lokale energieopwekking en duurzame energiebronnen. Zowel voor collectieve maatregelen als toepassing van geothermie, restwarmte, collectieve koudewarmteopslag als individuele systemen als warmtepompen en zonne-energie. • Er zijn ook goede mogelijkheden voor aanpassing aan klimaatverandering. Er is in Binckhorst Park in een aanzienlijk oppervlak voor waterberging voorzien, maar het is van belang om extra oppervlaktewater of anders ondergrondse waterberging te creëren. Er liggen er kansen om hemelwater af te koppelen. Hoewel hiermee niet direct een bijdrage wordt geleverd aan de waterbergingsopgave, ontlast afkoppelen het rioolstelsel en de afvalwaterzuivering. Onderzoek naar mogelijkheden voor hittebestendigheid is nodig.
cultuur-historie	basis	ja	• Vanuit ambitieniveau basis is aandacht voor een verantwoorde inpassing van de gemeentelijke monumenten in de uitwerking van het plan op zijn plaats. Daarmee is het gestelde ambitieniveau goed haalbaar.
natuur, groen en ecologie	basis	ja	• De natuur zal in het gebiedstype 'gemengd gebied met accent op werken' ondergeschikt blijven aan de stedelijke ontwikkeling. Het doel is om het groen (plantsoenen en parken) dichtbij en afgestemd op gebruikers aan te leggen. De hoeveelheid en kwaliteit van het groen is, zeker gezien de hoge bebouwingsdichtheid, een aandachtspunt. • De ambitieniveau basis is haalbaar door een optimalisatie van leefgebieden en groeiplaatsen

Binckhorst Park			
<i>Thema?</i>	<i>Ambitie?</i>	<i>Gerealiseerd?</i>	<i>Toelichting</i>
mobiliteit	maximaal	ja, mits	• De ambitie om grootschalige autovrije zones in te richten is alleen haalbaar is vastgelegd in het bestemmingsplan. • Het is als gevolg van de doorgaande routes (Binckhorstlaan en Regulusweg) echter niet haalbaar om alleen bestemmingsverkeer toe te laten. Wanneer deze routes worden uitgezonderd van deze ambitie is het wel haalbaar. Hetzelfde geldt voor zwaar verkeer. • De ambitie om Binckhorst Park te ontsluiten door gebruiksvriendelijke vormen van OV is haalbaar met de invoering van RandstadRail met voldoende goed bereikbare haltes in het gebied. • De wens om meerdere vormen van OV aan te bieden kan worden bereikt door de handhaving van (enkele) buslijnen of door het invoeren van bijvoorbeeld 'tuk tuk's' in het gebied.
geluid	extra	ja, mits	• omdat ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst de bestaande bedrijven worden uitgeplaatst, hebben de ontwikkeling een positieve invloed op de geluidsbelasting als gevolg van industrie; • Binckhorst Park wordt grotendeels een autovrij gebied; • de ontwikkeling leidt op een groot aantal locaties tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van wegverkeer en railverkeer; • maatregelen om de overschrijding te beperken tot het toepassen van een stiller verhardingstype op de wegen in het plangebied en het plaatsen van geluidwerende voorzieningen langs de rijksweg A12 en/of de spoorlijn. • een variant waarin een optimaal evenwicht is gevonden tussen 1) flexibiliteit in de uitwerkingen en 2) zo weinig mogelijk te ontheffen woningen en andere geluidgevoelige functies moet als uitgangspunt dienen voor het intekenen van geluidcontouren als bedoeld in artikel 3.3.1 lid 2 van de nieuwe Bro.
lucht	basis	ja	• De concentraties NO₂ (38 µg/m³) en PM₁₀ (16 µg/m³) bevinden zich onder de grenswaarden. Ook het aantal overschrijdingen (15) van de etmaalgemiddelde PM₁₀-concentratie, blijft ruim onder de grenswaarde. • Zie Binckhorst Noord.
externe veiligheid	extra	ja, mits	• Hoewel gezien het beperkte programma van gevoelige functies het groepsrisico beperkt is, blijft onzeker of het transport van gevaarlijke stoffen vermeden kan worden. Om aan het ambitieniveau extra te voldoen, moet dit veranderen. • Zie Binckhorst Noord.

sociale aspecten	maximaal	ja, mits	- De inrichting van het park is nog niet bekend, maar het biedt goede mogelijkheden het ambitieniveau maximaal te behalen. Er wordt aangesloten bij de voor Binckhorst Noord en Zuid gegeven omschrijving aangevuld met het hier volgende: - Het park moet aanzetten tot beweging, er moet ruimte zijn voor recreatie zoals fietsen, wandelen, hardlopen en skeeleren; - De aanleg van het park levert een bijdrage aan vermindering van barrièrewerking. In het park worden nieuwe voet- en fietspaden aangelegd, zodat het park voetganger- en fietsvriendelijk wordt. De oversteekbaarheid in deze zone neemt toe; - Het park met zijn vele publieke attracties en gebruiksmogelijkheden (sport, spel en cultuur en kunst) kan een groot bindend element voor Binckhorst en de wijken er omheen worden. Aandachtspunt is wel dat de voorzieningen in het park moeten zijn afgestemd op de verschillende soorten potentiële gebruikers uit de Binckhorst en omgeving (gelet op leeftijd, opleidingsniveau et cetera). Ook dient rekening te houden met hoe dat in de toekomst zal zijn. Het park moet bovendien de gelegenheid bieden om gezamenlijke activiteiten te organiseren. Er moet ruimte zijn voor maatschappelijk sterke sportverenigingen
bodem	basis	ja	Zie Binckhorst Noord
water	basis	ja	Zie Binckhorst Noord
klimaat en energie	maximaal	ja	Zie Binckhorst Noord
cultuurhistorie	maximaal	ja	Zie Binckhorst Noord
natuur, groen en ecologie	maximaal	ja	- Volgens het gebiedsgericht milieubeleid is Binckhorst Park te typeren als groene hoofdstructuur en water'. Het ambitieniveau maximaal is hier haalbaar, indien wel in gedachten wordt gehouden dat het een stadspark en geen natuurgebied betreft. - Natuur en groen zijn leidend bij de ontwikkelingen. De structuur van het stadslandschap grijpt op diverse schaalniveaus in op de overlevings- en voortplantingskansen van flora en fauna. De ontwikkeling van de Binckhorst biedt kansen, die alleen waargemaakt kunnen worden als er genoeg ruimte en rust is voor groen en natuur.

Binckhorst Zuid			
Thema?	Ambitie?	Gerealiseerd?	Toelichting
mobiliteit	maximaal	ja, mits	- Het invoeren van autovrije gebieden zal bij de uitwerking van het plan een belangrijke uitdaging zijn. Wellicht vormt de aanleg van ondergronds parkeren een kans, zodat auto's op maaiveld niveau geweerd worden. - Ten aanzien van eerdere gebruiksvriendelijke vormen van OV geldt hetzelfde als voor Binckhorst Park.
geluid	extra	ja, mits	- Omdat ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst de bestaande bedrijven worden uitgeplaatst, hebben de ontwikkeling een positieve invloed op de geluidsbelasting als gevolg van industrie; - De ontwikkeling leidt op een groot aantal locaties tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van wegverkeer en railverkeer; - Maatregelen om de overschrijding te beperken tot het toepassen van een stiller verhardingstype op de wegen in het plangebied en het plaatsen van geluidwerende voorzieningen langs de rijksweg A12 en/of de spoorlijn; - Een variant waarin een optimaal evenwicht is gevonden tussen 1) flexibiliteit in de uitwerkingen en 2) zo weinig mogelijk te ontheffen woningen en andere geluidgevoelige functies moet als uitgangspunt dienen voor het intekenen van geluidcontouren als bedoeld in artikel 3.3.1 lid 2 van de nieuwe Bro; - Het relatief stille gebied in het centrum van Binckhorst Zuid bestaat alleen als gevolg van de randbebouwing die langs de wegen is voorzien.
lucht	basis	ja	- In Binckhorst Zuid bevinden zich de hoogste concentraties NO₂ (maximaal 40 µg/m³). De jaargemiddelde NO₂-grenswaarden wordt niet overschreden. De jaargemiddelde PM₁₀-concentratie is maximaal 21 µg/m³, waarmee de jaargemiddelde grenswaarde niet overschreden wordt. Het aantal overschrijdingen (23) van de etmaalgemiddelde PM₁₀-concentratie, blijft onder de grenswaarde. - De hoogste concentraties doen zich voor langs de Binckhorstlaan tussen de Zonweg en de Binckhorstbrug. Langs dit wegvak bevinden zich de tunnelmonden van het Trekvliettracé (ter hoogte van de Binckhorstbrug en de aansluiting met de Zonweg). Omdat het MER Verbetering bereikbaarheid Den Haag voorziet in afzuiging van verkeersemissies om knelpunten ter hoogte van de tunnelmonden te voorkomen, kan aangenomen worden dat de hoge concentraties en overschrijdingen van grenswaarden die in het kader van de Plan-MER Binckhorst zijn vastgesteld in 2020 voorkomen kunnen worden. - Zie Binckhorst Noord.

externe veiligheid	maximaal	ja, mits	- ambitieniveau 'basis' wordt minimaal gehaald; ondanks het uitplaatsen van een aantal risicovolle inrichtingen werd het ambitieniveau 'maximaal' in eerste niet gehaald; - de aardgastransportleiding wordt bij ontwikkeling van Nieuw Binckhorst aanzienlijk ingekort c.q. verwijderd waardoor de kans op overschrijding van de oriëntatiewaarde bij de uitwerking van het bestemmingsplan sterk afneemt en ambitieniveau alsnog gedeeltelijk wordt gehaald; - gezien de intensieve bebouwing is mogelijk sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het vervoer van LPG. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan een groepsrisicoberekening uitgevoerd moeten worden met het daarvoor geldende rekenmodel.
sociale aspecten	extra	ja, mits	- In Binckhorst Zuid ligt het accent op wonen. In dit woongebied moet spelen maximaal worden mogelijk gemaakt. Bijvoorbeeld door middel van woonerven en verkeersbeperkende maatregelen. - In Binckhorst Zuid is het aandeel woningen lager dan in Binckhorst Noord en er komen minder stedelijke voorzieningen en wijkvoorzieningen. Dit biedt meer ruimte voor speelvoorzieningen, pleintjes en groen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ook biedt het ruimte om in de woningplanning aandacht te besteden aan ontmoeting, bijvoorbeeld door middel van minder diepe achtertuinen, meer voortuinen en binnenterreinen.
bodem	basis	ja	Zie Binckhorst Noord
water	basis	ja	Zie Binckhorst Noord
klimaat en energie	maximaal	ja, mits	Zie Binckhorst Noord
cultuurhistorie	extra	ja, mits	- Er kan aan het ambitieniveau voldaan worden als er voldoende aandacht wordt besteed aan de geplande nieuwe havendoorsnijding, die loodrecht op de structuur van de in het gebied aanwezige strandwal ligt - Er moet met zorg omgegaan te worden met de historisch gewaardeerde bebouwing.
natuur, groen en ecologie	extra	ja	- Deze zone wordt beschouwd als "gemengd gebied met accent op wonen". Hier wordt de ambitie extra nagestreefd. In deze zone blijft de natuur deels ondergeschikt aan de stedelijke ontwikkeling en is deels leidend voor de ontwikkeling. - De begraafplaats, de Broeksloot en de tuin van het kasteel Binckhorst zijn de locaties waar de natuur leidt.

5.3 Geluid

5.3.1 Wet- & regelgeving en beleid

Het wettelijke kader voor de transformatie van de Binckhorst komt voort uit de Wet geluidhinder. Hierin is vastgelegd aan welke grenswaarden de geluidbelastingen op geluidsgevoelige bestemmingen moeten voldoen.

Wegverkeerslawaaai

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft een weg een geluidszone (artikel 74). De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of er sprake is van stedelijk of buitenstedelijk gebied; zie onderstaande tabel. In stedelijk gebied zijn er geen zones in de volgende situaties: woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Geluidszone van zoneplichtige wegen

gebied	aantal rijstroken	geluidszone (m)
stedelijk	3 of meer	350
	1 of 2	200
buitenstedelijk	5 of meer	600
	3 of 4	400
	1 of 2	250

De wijkontsluitingswegen in stedelijk gebied hebben 2 tot 4 rijstroken. De zone bedraagt 200 of 350 m. Rijksweg A12 heeft ter hoogte van het plangebied 6 rijstroken, is per definitie buitenstedelijk gebied, en heeft een zonebreedte van 600 m.

Voor wegverkeer is er voor nieuw te bouwen woningen sprake van een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien daaraan niet kan worden voldaan kan een ontheffing worden verleend tot de maximale ontheffingswaarde. Deze maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de situatie: is het binnenstedelijk of buitenstedelijk. Voor de wegen in het plangebied is sprake van een binnenstedelijk gebied: de maximale ontheffingswaarde bedraagt dan 63 dB. Het plangebied is echter ook gelegen binnen de geluidzone van de rijksweg A12. Voor de optredende geluidbelasting ten gevolge van deze weg moet de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied worden gehanteerd: deze bedraagt 53 dB.

Railverkeerslawaaai

Volgens het Besluit geluidhinder heeft iedere spoorweg een geluidszone (Artikel 1.4). De breedte van de zone is opgenomen in een zonekaart en bedraagt voor de lijn Den Haag - Gouda 300 m. Aan de noordzijde van het gebied ligt de spoorlijn Den Haag – Utrecht, aan de westzijde ligt de spoorlijn Leiden – Rotterdam. Voor de geluidbelastingen ten gevolge van spoorwegverkeer geldt voor nieuw te bouwen woningen een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar de situatie binnen of buitenstedelijk.

3.6.1 Akoestisch onderzoek Plan-MER

Het akoestisch onderzoek in de Plan-MER beperkt zich tot het inzichtelijk maken van de effecten binnen het plangebied. Uit een analyse van de verkeersgegevens blijkt dat alle onderzochte alternatieven voor de Binckhorst vrijwel geen effect hebben op de toeleidende wegen, met uitzondering van de Trekvliettunnel. Dit heeft echter geen invloed op de geluidsbelasting, omdat het een tunnel is.

Onderzochte bronnen

Er zijn berekeningen uitgevoerd voor geluidbelastingen ten gevolge van:

- Wegverkeer: rijksweg A12 en de wegen binnen het plangebied;
- Spoorwegverkeer: spoorlijnen Utrecht – Den Haag en Rotterdam - Leiden;
- Tramlijnen: Lijn 1 en Lijn 11 door de Binckhorst.

De effecten ten gevolge van industrielawaai zijn in het onderzoek kwalitatief op hoofdlijnen beschouwd. Met de ontwikkeling van de Binckhorst verdwijnen de meeste industriële activiteiten uit het plangebied. Er is voor industrielawaai gesteld dat het voor de Binckhorst in alle alternatieven verbetert ten opzichte van de situatie zonder ontwikkeling van Nieuw

Binckhorst. Het effect van scheepvaartverkeer is evenmin in kwantitatief beeld gebracht vanwege het geringe aantal voorziene scheepvaartbewegingen in de toekomst.

Uitgangspunten

In het akoestisch onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Rekenmodellen zijn afgeleid van de rekenmodellen zoals die in het MER Trekvliet zijn toegepast, deze modellen zijn aangeleverd door de gemeente Den Haag en voor het genoemde onderzoek uitgebreid;
- Het toekomstige Trekvliettracé is in de berekeningen meegenomen, op basis van het voorkeursalternatief van het MER Verbetering bereikbaarheid Den Haag. Dit voorkeursalternatief voorziet in een geboorde tunnel ten noordoosten van de Trekvliet tussen knooppunt Ypenburg en de Binckhorst. De tunnel start in de Vlietzone, en eindigt in het plangebied naast de Binckhorstbrug. De aansluitingen van de bestaande wegen op de tunnel zijn in het onderzoek als tunnelbakken en een verdiepte ligging meegenomen.
- Bestaande, voornamelijk bedrijfsmatige, bebouwing wordt grotendeels vervangen door nieuwe bebouwing.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn ontleend aan de verkeersmodellen zoals die door de gemeente zijn aangeleverd voor de verschillende alternatieven. Het prognosejaar van deze verkeersmodellen is 2020. De spitsuurintensiteiten van deze verkeersmodellen zijn omgerekend naar een etmaalintensiteit voor weekdaggemiddelden door deze met een zogenaamde ophoogfactor van 9,63 te vermenigvuldigen. De overige invoergegevens voor de geluidberekeningen, zoals de verdeling van het verkeer over de perioden en voertuigtypen, zijn ontleend aan het rekenmodel van de gemeente Den Haag.

Programma's

Per onderscheiden alternatief is een globale indeling met bouwvelden opgesteld met daarin globaal aangegeven de bouwvelden per alternatief en het aantal verdiepingen dat per veld voorzien is. Voor de alternatieven Masterplan, Parkeerrestrictie en Zonder internationaal programma (zie bijlage 1) wordt uitgegaan van een totaal aantal woningen van 7.200, voor het alternatief Maximaal is sprake van 8.500 woningen. In deze programma's is geen verdeling naar bestemming aangegeven, in het akoestisch onderzoek van de plan-MER zijn alle bouwvelden als potentiële woonlocaties in het onderzoek betrokken.

Effectbepaling woningen

Op basis van het totaal aantal woningen zijn de woningen naar rato van woonoppervlak verdeeld over de bouwvelden die in het rekenmodel als bebouwing zijn meegenomen.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- De onderste twee bouwlagen van elk gebouw worden niet gebruikt worden voor wonen en zijn daarom als niet-geluidgevoelig beschouwd;
- De bouwvelden zijn in het rekenmodel ingevoerd als gebouwen met een constante hoogte over de gehele omtrek van het gebouw.

Op de gevels van alle gebouwen is voor elke verdieping de geluidbelasting bepaald ten gevolge van de verschillende bronnen om de effecten te kunnen bepalen.

Om de effecten per alternatief inzichtelijk te maken is per onderzocht brontype aangegeven waar zonder maatregelen voldaan kan worden aan de volgende grenswaarden:

- De voorkeursgrenswaarde, deze is 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer;
- Een waarde hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Deze bedraagt voor rijksweg A12 maximaal 53 dB, voor de overige wegen 63 dB en voor spoorwegverkeer 68 dB;
- Een waarde hoger dan de maximale ontheffingswaarde, hier is het niet mogelijk om geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder te realiseren.

Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre de mogelijkheden voor het realiseren van woningen per alternatief beperkt worden.

Effectbepaling open gebieden

In het deelgebied Park is voor alle alternatieven de geluidbelasting bepaald op een rekenhoogte van 1,5 meter boven plaatselijk maaiveld. Vervolgens is het geluidbelaste oppervlak bepaald per alternatief.

Resultaten effectbepaling

Zonder aanvullende maatregelen scoren alle alternatieven in de Plan-MER behoorlijk negatief. Er zijn veel locaties waar ontheffingen nodig zijn of waar geen woningen mogelijk zijn omdat de geluidsbelasting hoger is dan de maximale ontheffing. Dit komt omdat er in alle alternatieven veel woningen bij komen. De alternatieven hebben tevens een negatieve invloed op het akoestisch ruimtebeslag in Binckhorst Park ten opzichte van de autonome ontwikkeling, niet zozeer door de toename van de geluidsoverlast, maar omdat in de autonome ontwikkeling geen sprake is van parkachtig gebied.

Vanwege het lage aantal verwachte scheepvaartbewegingen, hebben alle alternatieven een neutrale invloed op de geluidsbelasting als gevolg van scheepvaartverkeer. Omdat ten behoeve van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst de bestaande bedrijven worden uitgeplaatst, hebben alle alternatieven een positieve invloed op de geluidsbelasting als gevolg van industrie in het plangebied.

Uit de resultaten van de berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor alle alternatieven geldt dat er op een groot aantal locaties sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden;
- Voor alle alternatieven geldt dat er sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarden zoals genoemd in de Wet geluidhinder;
- De programma's per alternatief variëren onderling erg weinig en op basis van de indelingen zijn geen grote verschillen te signaleren;
- Het grotere aantal woningen in de verschillende overschrijdingsklassen is bij het alternatief Maximaal – dat in het bestemmingsplan is opgenomen – direct te herleiden op het groter aantal woningen in het alternatief (18% meer).

Om de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst mogelijk te maken, moeten er maatregelen getroffen worden om de overschrijdingen te voorkomen.

Gevoeligheidsanalyse

De onderzochte alternatieven zijn onderling weinig onderscheidend, de aantallen woningen met overschrijdingen worden voornamelijk bepaald door de ligging van de bouwvelden ten opzichte van de wegen. Vanwege de toegepaste methodiek, het naar rato van oppervlak 'uitsmeren' van de woningen over de bouwvelden, zijn de resultaten direct te herleiden op de verkeersintensiteiten op de wegvakken. Wanneer de bouwvelden bij het opstellen van de uitwerkingsplannen, nader worden gedetailleerd, kan beter rekening worden gehouden met de geluidsbelasting.

In het onderzoek is geen rekening gehouden met een fasering van de bouw, alle gebouwen zijn verondersteld aanwezig te zijn bij de toetsing. Het relatief stille gebied in het centrum van Binckhorst Zuid bestaat alleen als gevolg van de randbebouwing die langs de wegen is voorzien. Indien deze bebouwing niet wordt gerealiseerd, is het akoestisch klimaat in dit gebied anders.

Op basis van de resultaten van de berekeningen is voor het alternatief Masterplan onderzocht wat het effect is van maatregelen in het plangebied. Deze maatregelen bestaan uit:

- het toepassen van een stiller verhardingstype op de wegen in het plangebied;
- het plaatsen van geluidwerende voorzieningen langs de rijksweg A12 en/of de spoorlijn.

Uit dit onderzoek blijkt:

- Bij toepassing van stiller asfalt (onderzocht zijn dunne deklagen type 1 en 2) zijn de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer in het plangebied met 2 respectievelijk 4 dB omlaag te brengen. Daarmee kan het aantal benodigde ontheffingen omlaag worden gebracht, maar blijven overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde aan de orde;
- Door het plaatsen van een geluidscherm langs de spoorlijn kunnen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde voor een groot deel worden voorkomen;

- Een geluidsschermb langs de spoorlijn heeft maar weinig invloed op de effecten van de rijksweg A12. Om de overschrijdingen ten gevolge van de A12 gedeeltelijk terug te brengen, moet een scherm direct langs de A12 geplaatst worden.

5.3.2 Akoestisch onderzoek bestemmingsplan

Volgens artikel 3.3.1 lid 2 van het nieuwe Bro kan in een uit te werken of te wijzigen bestemmingsplan worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting die bij de uitwerking dan wel de wijziging in acht moet worden genomen.

Anders dan in het akoestisch onderzoek voor de plan-MER Nieuw Binckhorst zijn voor het akoestisch onderzoek Nieuw Binckhorst niet verkavelingsplannen uitgangspunt. Om voldoende flexibiliteit te waarborgen is onderzoek nodig naar verschillende varianten.

In de startvariant moet in het onderzoek de geluidbelasting worden berekend ten gevolge van de bronnen die in het akoestisch onderzoek van de plan-MER zijn onderzocht. Startpunt is het verkavelingsplan dat in dat onderzoek is gehanteerd bij het alternatief dat in het bestemmingsplan is opgenomen: alternatief Maximaal. Dit verkavelingsplan is zo globaal mogelijk gemaakt. Uitgangspunten zijn:

- één gemiddelde bouwhoogte;
- uitsluitend woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, ook in de onderste twee bouwlagen van elk gebouw;
- een (relatief groot) aantal onderbrekingen van bebouwingswanden;
- geen geluidschermen.

Dit leidt tot een aantal woningen en een aantal m² bvo voor geluidsgevoelige functies waarvan de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde, hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar waarvoor ontheffing kan worden verleend of hoger is dan de maximale ontheffingswaarde.

Daarna wordt geluidsbelasting berekend bij verschillende varianten in de bebouwing en in de ligging van wegen. Factoren die invloed hebben op het aantal te ontheffen woningen en andere geluidsgevoelige functies zijn onder meer een minimumbouwhoogte langs de rijksweg A12 en (spoor)wegen binnen het plangebied, geen woningen en andere geluidsgevoelige functies in de onderste twee bouwlagen van elk gebouw, een kleiner aantal 'inprikkers' en onderbrekingen van bebouwingswanden en geluidschermen. Een bijzondere factor is de ligging en het profiel van wegen in het plangebied. Een of meer varianten moeten de gevolgen schetsen van andere ligging van met name de Regulusroute door het park en die van een ander profiel van de Binckhorstlaan.

Een variant waarin een optimaal evenwicht is gevonden tussen 1) flexibiliteit in de uitwerkingen en 2) zo weinig mogelijk te ontheffen woningen en andere geluidsgevoelige functies moet als uitgangspunt dienen voor het intekenen van geluidcontouren als bedoeld in artikel 3.3.1 lid 2 van de nieuwe Bro.

5.3.3 Ontheffing hogere grenswaarden

Het 'Haags ontheffingenbeleid Wet Geluidhinder' (1997) stelt criteria om hogere grenswaarden vast te stellen dan de voorkeurswaarden. Het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan vormt de basis voor het eventueel vaststellen van hogere grenswaarden door burgemeester en wethouders en/of van voorwaarden ter beperking van de geluidsbelasting. De procedure voor de noodzakelijke hogere grenswaarden moet gelijktijdig met dit bestemmingsplan worden gevolgd.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Nederlandse wet- en regelgeving

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit (Wlk). Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De Wlk is de Nederlandse implementatie van de EU-

richtlijnen voor luchtkwaliteit. In de Wlk zijn normen in de vorm van grenswaarden voor concentraties van stoffen in de buitenlucht opgenomen. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen. Vanaf 2010 moet zowel aan de grenswaarde voor NO₂ als voor PM₁₀ voldaan worden (zie onder).

Bij aanpassingen in de ruimtelijke ordening, zoals het aanleggen van nieuwe wegen of wijziging van een bestemmingsplan, moeten plannen die 'in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit getoetst te worden aan de normen uit de Wlk. Dit zijn plannen die meer dan 1% bijdragen ten opzichte van de jaargemiddelde norm voor NO₂ en/of PM₁₀. (Dit is een tijdelijke norm totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking treedt, naar verwachting in 2009. Vanaf dan geldt een percentage van 3%). Plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm), dat wil zeggen minder dan 1% bijdragen zijn vrijgesteld van toetsing. Wanneer een plan binnen een concreet benoemde nibm-omvang valt of wanneer aannemelijk gemaakt wordt dat het nibm is, kan het doorgang vinden.

Plannen die in betekende mate (ibm) bijdragen moeten individueel getoetst worden aan de luchtkwaliteit. Wanneer de normen uit de Wlk op een locatie overschreden worden en er sprake is van een ibm-bijdrage, kan een plan doorgang vinden wanneer met de saldobenadering aangetoond wordt dat de luchtkwaliteit per saldo niet verslechtert. Mogelijk is daar een samenhangende maatregel voor vereist.

Vanaf het moment van inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), kan er ook op programmaniveau getoetst worden. De verwachting is dat het NSL vanaf medio 2009 in werking treedt. Bij een dergelijke toetsing wordt een plan binnen een programma getoetst. Op gebiedsniveau moet er dan voldaan worden aan de normen. Ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, worden met elkaar in samenhang gebracht en moeten per saldo leiden tot een luchtkwaliteit die gelijk blijft of verbetert. Daarbij kunnen op lokaal niveau maatregelen noodzakelijk zijn om overschrijdingen te saneren.

Momenteel is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) in voorbereiding met betrekking tot gevoelige bestemmingen. Met deze AMvB wordt beoogd om te voorkomen dat er gevoelige bestemmingen in overschrijdingssituaties langs drukke wegen ontwikkeld worden. De minister van VROM stuurt erop aan dat in overschrijdingssituaties nieuwe scholen, kinderdagverblijven en verpleeghuizen op overschrijdingslocaties op minimaal 100 meter vanaf snelwegen en minimaal 50 meter vanaf provinciale wegen moeten worden gebouwd.

Europese ontwikkelingen

Eind november 2007 is er Europese overeenstemming bereikt over een nieuwe Richtlijn met betrekking tot luchtkwaliteit. De nieuwe richtlijn maakt het mogelijk om derogatie (uitstel) voor het voldoen aan de normen te verkrijgen. Verder zijn er normen voor PM_{2,5} in opgenomen en zijn aangepaste richtlijnen voor toetsingslocaties weergegeven: niet voor publiek toegankelijk gebieden zijn vrijgesteld, NO₂-concentraties moeten op 10 meter van de wegrand worden vastgesteld.

De Wet luchtkwaliteit wordt aangepast op basis van de nieuwe EU-richtlijn. Inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) heeft geen grote consequenties voor de ontwikkeling van de Binckhorst. Met het NSL tracht Nederland van de Europese Commissie derogatie te verkrijgen voor het voldoen aan de normen voor NO₂ en PM₁₀. Indien Nederland derogatie verkrijgt – waarvoor de nieuwe Europese richtlijn luchtkwaliteit de mogelijkheid biedt – kan het NSL in de Wlk opgenomen worden. Na het verkrijgen van derogatie kan de aangepaste Wet luchtkwaliteit april/mei 2009 in werking treden. Vanaf dan geldt een nibm-grens van 3% ten opzichte van de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Ook is er vanaf dan de mogelijkheid dat plannen die in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, middels saldering binnen een agglomeratiebreed programma toch doorgang kunnen vinden. In dit onderzoek is vastgesteld dat er op basis van de tijdelijke nibm-grens van 1% geen van de alternatieven in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit dit oogpunt heeft de inwerkingtreding van het NSL geen relevante gevolgen voor de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst.

Daarnaast worden er met de nieuwe Richtlijn normen voor de fijnstof fractie $PM_{2,5}$ ingesteld, waaraan vanaf 2015 voldaan moet worden. Momenteel zijn er geen betrouwbare achtergrondconcentraties en verkeersemisseries van $PM_{2,5}$ beschikbaar, waardoor er nog geen berekeningen van $PM_{2,5}$ -concentraties uitgevoerd kunnen worden. De huidige verwachting is dat de Europese Richtlijn in mei 2008 van kracht wordt. De Nederlandse wet- en regelgeving wordt aangepast op basis van de nieuwe Europese richtlijn. De huidige verwachting is dat begin 2009 de EU-richtlijn geïmplementeerd wordt in nieuwe Nederlandse wet- en regelgeving. Dan kan ook het NSL in werking treden en geldt voor nibm-projecten een bijdrage tot 3% en kunnen de grotere ibm-projecten, die zijn aangemeld in het NSL doorgang vinden.

Beleid gemeente Den Haag

In het rapport 'Plan van aanpak Luchtkwaliteit 2004-2010' (2004) van de gemeente Den Haag staat over de Binckhorst opgemerkt dat er op de Binckhorstlaan in de toekomst een toename van de hoeveelheid verkeer is, maar dat er mogelijkheden zijn om bij herontwikkeling van het gebied rekening te houden met de luchtkwaliteit. De herontwikkeling van het gebied biedt volgens het rapport de mogelijkheid om zowel voor de inrichting van de Binckhorstlaan als voor de planuitwerking van de naastliggende gebieden te anticiperen op het aspect luchtkwaliteit.

De bijdragen van scheepvaart en bedrijvigheid zijn in het onderzoek meegenomen in de achtergrondconcentraties en worden dus niet gespecificeerd naar bron. Daarom kunnen ze alleen kwalitatief beoordeeld worden.

5.4.2 Luchtkwaliteitonderzoek Plan-MER

Het luchtkwaliteitonderzoek bij de plan-MER is uitgevoerd met als doel de effecten van de alternatieven in de plan-MER op de luchtkwaliteit in beeld te brengen en de effecten te toetsen aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De concentratieberekeningen zijn voor alle alternatieven uitgevoerd voor het jaar 2020.

Onderzoeksopzet

Er zijn concentratieberekeningen uitgevoerd voor de bronbijdrage van het verkeer. Ter hoogte van het plangebied is de bronbijdrage van het wegverkeer maatgevend voor concentraties van stoffen uit de Wlk. De bijdragen van scheepvaart en bedrijvigheid zijn in het onderzoek meegenomen in de achtergrondconcentraties.

Bij de afbakening van het onderzoeksgebied van een luchtonderzoek is het van belang dat alle wegvakken beschouwd worden waar significante effecten op de luchtkwaliteit te verwachten zijn. In dit onderzoek zijn de te onderzoeken wegvakken, ook buiten het plangebied, geselecteerd op basis van twee criteria:

1. in 2020 kunnen overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} plaatsvinden;
2. in 2020 zijn er planbijdragen groter dan $0,4 \mu g/m^3$ mogelijk.

Het toekomstige Trekvliettracé is in de berekeningen meegenomen, op basis van het voorkeursalternatief van het 'MER Verbetering bereikbaarheid Den Haag'. Dit voorziet in een geboorde tunnel ten noordoosten van de Trekvliet tussen knooppunt Ypenburg en de Binckhorst. De tunnel start in de Vlietzone, en eindigt in het plangebied naast de Binckhorstbrug. Daar komt de tunnel omhoog richting het maaiveld en is er een open bak ter hoogte van de aansluiting met de Zonweg. De Zonweg wordt onderlangs gekruist, waarbij er een aansluiting komt op de Zonweg. Voorbij de Zonweg blijft het tracé verdiept tot aan de Neherkade. In het onderzoek is de invloed van de tunnelmonden en de verdiepte ligging in de berekeningen meegenomen.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De in de modellen ingevoerde parameters zijn gebaseerd op de inzichten ten aanzien van gebiedsindeling, gebouwhoogten, wegprofielen et cetera zoals die ten tijde van het Plan-MER bekend waren (zie bijlage 1). Wanneer er in de alternatieven wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van bovengenoemde aspecten heeft dat gevolgen voor de berekeningen. Conform de voornoemde regeling zijn de concentraties NO_2 en PM_{10} berekend op respectievelijk 5 m en 10 m uit de rand van de weg.

In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Deze stoffen zijn voor de luchtkwaliteit in Nederland kritisch ten opzichte van de wettelijke normen (zie boven) en daardoor maatgevend. Voor wat betreft de overige Wlk-stoffen zijn op basis van uitgevoerde screening overschrijdingen van normen in de Nederlandse situatie in 2020 redelijkerwijs uitgesloten. Overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$), waaraan in 2015 moet worden voldaan, is in 2020 redelijkerwijs uitgesloten. Op basis van huidige wetenschappelijke inzichten lijkt de etmaalgemiddelde norm voor PM_{10} zwaarder en daarmee maatgevend te zijn ten opzichte van de jaargemiddelde grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat wanneer in 2020 het aantal toegestane overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM_{10} -grenswaarde niet overschreden wordt, de jaargemiddelde $\text{PM}_{2,5}$ -grenswaarde in 2020 ook niet overschreden wordt. Omdat in dit onderzoek het aantal toegestane overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM_{10} -grenswaarden in 2020 in geen enkel alternatief wordt overschreden, kan aangenomen worden dat ook de jaargemiddelde $\text{PM}_{2,5}$ -grenswaarde niet overschreden wordt. Berekeningen van $\text{PM}_{2,5}$ -concentraties zijn nog niet mogelijk, omdat er nog geen invoergegevens (achtergrondconcentraties en emissiefactoren) beschikbaar zijn.

In het onderzoek zijn achtergrondconcentraties en emissiefactoren toegepast van april 2007, gebaseerd op het BGE (Beleid Global Economy)-scenario. De berekende PM_{10} -concentraties zijn gecorrigeerd voor de bijdrage van zeezout. De correctie voor de gemeente Den Haag bedraagt $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ op jaargemiddeld niveau. Voor het aantal overschrijdingsdagen van de etmaalgemiddelde grenswaarde van PM_{10} geldt een correctie van 6 dagen. Op alle gepresenteerde PM_{10} -concentraties is de zeezoutcorrectie toegepast. Op de berekende NO_2 -concentraties is geen dubbeltellingcorrectie toegepast. De berekende NO_2 -concentraties zijn daarmee worst case.

Bij het opstellen van het luchtkwaliteitonderzoek bij de plan-MER was een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) in voorbereiding waarmee wordt beoogd te voorkomen dat in overschrijdingssituaties langs drukke wegen gevoelige bestemmingen ontwikkeld worden. Kern van de AMvB is dat een toename van het aantal personen met een verhoogde gevoeligheid aan blootstelling van overschrijding van grenswaarden niet is toegestaan. In de ontwerp-AMvB gevoelige bestemmingen zijn de volgende gebouwen met bijbehorende verblijfsterreinen als gevoelige bestemming aangemerkt:

- gebouwen ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- gebouwen ten behoeve van kinderopvang;
- verzorgingstehuis, verpleegtehuis, bejaardentehuis;
- combinaties van de bovengenoemde functies.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan van de Binckhorst moet er rekening mee gehouden worden dat er in overschrijdingssituaties geen gebouwen met een gevoelige bestemming binnen een strook van 100 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg gerealiseerd mogen worden.

Op basis van de berekeningen van de bronbijdrage van het wegverkeer, zijn de alternatieven getoetst op basis van de volgende criteria:

- maximale concentraties NO_2 (uur- en jaargemiddeld) en PM_{10} (etmaal- en jaargemiddeld); op basis hiervan is bepaald of er overschrijding van grenswaarden plaatsvindt;
- maximale planbijdragen boven grenswaarden; op basis hiervan is bepaald wat de mate van overschrijding van grenswaarden is;
- overschrijdingslengte; hiermee is bepaald over welke wegvaklengte er overschrijding van grenswaarden plaatsvindt;
- inwoners langs overschrijdingswegvak; hiermee is bepaald hoeveel inwoners zich in de eerstelijns bebouwing bevinden langs wegvakken waar overschrijding van grenswaarden plaatsvindt. Het aantal inwoners in de eerstelijns bebouwing is overgenomen uit het rekenmodel zoals toegepast in het akoestisch onderzoek (zie paragraaf @@@).

Resultaten onderzoek

De berekende waarden bij ontwikkeling van Nieuw Binckhorst conform het bestemmingsplan zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

gebied	maximale concentratie			planbijdrage > norm			overschrijdings- lengte	inwoners langs overschrijdings wegvak
	NO ₂	PM ₁₀	PM ₁₀	NO ₂	PM ₁₀	PM ₁₀		
grenswaarde	40	40	35	0,4	0,4	-	0	0
Binckhorst Noord	31	14	13	0,0	0,0	0	0	0
Binckhorst Park	38	16	15	0,0	0,0	0	0	0
Binckhorst Zuid	40	21	23	0,0	0,0	0	0	0
buiten plan	37	24	32	0,0	0,0	0	0	0
totaal	40	24	32	0,0	0,0	0	0	0

Over het totale gebied gezien, vindt er geen overschrijding plaats van de grenswaarden voor PM₁₀ (jaargemiddeld en etmaalgemiddeld). De jaargemiddelde NO₂-grenswaarde wordt net niet overschreden. De hoogste NO₂-concentraties doen zich voor in Binckhorst Zuid (40 µg/m³) en de laagste in Binckhorst Noord (31 µg/m³). Uit statistische analyse blijkt dat in het algemeen een overschrijding van het aantal toegestane overschrijdingen van de uurgemiddelde NO₂-grenswaarde plaatsvindt bij een jaargemiddelde NO₂-concentratie van 82 µg/m³ of hoger. Bovenstaande tabel toont dat concentraties van deze hoogte niet voorkomen, waarmee het aantal toegestane overschrijdingen van de uurgemiddelde NO₂-grenswaarde niet overschreden wordt. De hoogste PM₁₀-concentraties doen zich voor buiten het plangebied, ter hoogte van de tunnelmond van het Trekviethtracé (24 µg/m³) en de laagste in Binckhorst Noord (14 µg/m³). Aangezien er geen overschrijding van grenswaarden plaatsvindt, is er nergens sprake van planbijdragen boven grenswaarden, overschrijdingslengte en inwoners langs overschrijdingsvakken:

- *Binckhorst Noord.* In Binckhorst Noord zijn de concentraties NO₂ (31 µg/m³) en PM₁₀ (14 µg/m³) het laagst. De concentraties langs de Binckhorstlaan bevinden zich ruim onder de grenswaarden. Ook het aantal overschrijdingen (13) van de etmaalgemiddelde PM₁₀-concentratie, blijft ruim onder de grenswaarde.
- *Binckhorst Park.* De concentraties NO₂ (38 µg/m³) en PM₁₀ (16 µg/m³) bevinden zich onder de grenswaarden. Ook het aantal overschrijdingen (15) van de etmaalgemiddelde PM₁₀-concentratie, blijft ruim onder de grenswaarde.
- *Binckhorst Zuid.* In Binckhorst Zuid bevinden zich de hoogste concentraties NO₂ (maximaal 40 µg/m³). De jaargemiddelde NO₂-grenswaarden wordt net niet overschreden. De jaargemiddelde PM₁₀-concentratie is maximaal 21 µg/m³, waarmee de jaargemiddelde grenswaarde niet overschreden wordt. Het aantal overschrijdingen (23) van de etmaalgemiddelde PM₁₀-concentratie, blijft onder de grenswaarde. De hoogste concentraties doen zich voor langs de Binckhorstlaan tussen de Zonweg en de Binckhorstbrug. Langs dit wegvak bevinden zich de tunnelmonden van het Trekviethtracé (ter hoogte van de Binckhorstbrug en de aansluiting met de Zonweg).

De belangrijkste conclusies van het luchtkwaliteitonderzoek bij de plan-MER voor de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst, opgenomen in dit bestemmingsplan:

- Omdat het MER Verbetering bereikbaarheid Den Haag voorziet in afzuiging van verkeeremissies om knelpunten ter hoogte van de tunnelmonden te voorkomen, kan aangenomen worden dat de hoge concentraties en overschrijdingen van grenswaarden die in het kader van de Plan-MER Binckhorst zijn vastgesteld in 2020 voorkomen kunnen worden.
- In het alternatief dat in dit bestemmingsplan is opgenomen wordt geen enkele grenswaarde uit de Wlk overschreden, ook niet de grenswaarden voor de jaargemiddelde PM₁₀-concentratie, voor het aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde PM₁₀-grenswaarden en voor het aantal overschrijdingen van uurgemiddelde NO₂-concentratie.
- Overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³), waarin in 2015 moet worden voldaan, is in 2020 redelijkerwijs uitgesloten;
- Voor wat betreft de overige Wlk-stoffen zijn op basis van uitgevoerde screening overschrijdingen van normen in de Nederlandse situatie in 2020 redelijkerwijs uitgesloten;

- Ter hoogte van het plangebied is de bronbijdrage van het wegverkeer maatgevend voor concentraties van stoffen uit de Wlk. De bijdragen van scheepvaart en bedrijvigheid zijn in het onderzoek meegenomen in de achtergrondconcentraties. Door uitplaatsing van watergebonden en milieuhinderlijke bedrijvigheid, is er na ontwikkeling van Nieuw Binckhorst nauwelijks tot geen sprake van bronbijdragen van bedrijven en scheepvaart. Er kan worden gesteld dat de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst een positieve invloed heeft op de bijdragen als gevolg van deze bronnen.
- Bij de uitwerking van het bestemmingsplan van de Binckhorst moet er rekening mee gehouden worden dat er in overschrijdingssituaties geen gebouwen met een gevoelige bestemming binnen een strook van 100 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg gerealiseerd mogen worden.
- De in de modellen ingevoerde parameters zijn gebaseerd op de inzichten ten aanzien van gebiedsindeling, gebouwhoogten, wegprofielen, etc. zoals dat ten tijde van het Plan-MER bekend waren.

5.4.3 *Luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan*

Op basis van de Plan-MER is geconcludeerd dat alle alternatieven voldoen aan de wettelijke voorschriften, ook het alternatief dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Echter, wijzigingen in invoergegevens, bijvoorbeeld als gevolg van wijziging van gebiedsindeling of wegprofielen, kan gevolgen hebben voor de uitkomsten. Ook wanneer het Trekvliettracé niet in de autonome ontwikkeling wordt meegenomen maar in de plansituatie, kan dat gevolgen hebben. In het kader van de bestemmingsplanprocedure van het Trekvliettracé dan wel de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst, moet volgens de actuele stand van de techniek bepaald worden of afzuiging van verkeersemisies bij de tunnelmonden inderdaad noodzakelijk is om knelpunten te voorkomen. Afhankelijk van het tijdstip van besluitvorming moet in het kader van hetzij het Trekvliettracé, hetzij de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst een beslissing genomen worden over de noodzakelijkheid en realisering van de afzuiginstallaties ter hoogte van de tunnelmonden in het Trekvliettracé.

In het luchtkwaliteitonderzoek bij de plan-MER zijn de concentratieberekeningen voor alle alternatieven uitgevoerd voor het jaar 2020, in het luchtkwaliteitonderzoek bij het bestemmingsplan moeten de concentratieberekening worden verricht voor het programma dat in het bestemmingsplan is opgenomen, voor de jaren 2008, 2010 en 2018.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 *Wet- en regelgeving en beleid*

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, PGS-15-opslagplaatsen, ammoniakkoelinstallaties en aardgasreducerstations;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats dodelijk getroffen wordt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico mag nergens groter zijn dan één op één miljoen per jaar. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval – in theorie – per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Naast de

berekende waarden voor het GR moeten hierbij de zelfredzaamheid van burgers en de beheersbaarheid (door hulpverleningsorganisaties) van ongelukken worden beschouwd en onderbouwd. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnotities en -nota's.

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)' en de bijbehorende 'Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II)' zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de 'Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS)' (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Voor buisleidingen staan de veiligheidsafstanden in twee VROM-circulaires: Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). Nieuwe regelgeving omtrent aardgastransportleidingen en veiligheidsafstanden is momenteel in voorbereiding. Deze regelgeving is nog niet vrijgegeven, dus het is nog niet bekend wat de exacte eisen dan zullen zijn.

De regionale visie Externe Veiligheid (2006) van Haaglanden is gericht op het beheersen van de risico's van het werken met en het opslaan en transporteren van gevaarlijke stoffen. Het doel daarvan is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar niveau. Welk risico aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging en duidelijke informatie aan burgers en bedrijven. Ook het Haags Gebiedsgericht Milieubeleid is erop gericht om afhankelijk van de gebiedstypen plaatsgebonden risico's en groepsrisico's beperkt te houden. Dit houdt in dat in gebieden met woonfuncties de risico's verwaarloosbaar moeten zijn en dat de risico's in werk- en verkeersgebieden klein moeten zijn.

5.5.2 Inrichtingen

In Nieuw Binckhorst zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan: de risicovolle inrichtingen die zich in de huidige situatie in de Binckhorst bevinden worden verwijderd. Het gaat om twee tankstations met LPG en het aardgasreducerstation. Beide tankstations verdwijnen met de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst uit het gebied. Met het inkorten c.q. verwijderen van de aardgastransportleiding verdwijnt ook het aardgasreducerstation. Voor het tankstation met LPG in Binckhorst Noord geldt nu een veiligheidscontour van 25 m; voor het aardgasreducerstation, type C met een doorzet van meer dan 40.000 m³ aardgas per uur, geldt ook een veiligheidscontour van 25 m, vanaf de uitwendige scheidingsconstructies van het reducerstation. Het tankstation met LPG in Binckhorst Zuid heeft nu een veiligheidscontour van 40 m.

Omdat in Nieuw Binckhorst geen risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, bevinden zich binnen de plaatsgebonden risicocontour (veiligheidscontour) van inrichtingen geen ruimtelijk ontwikkelingen. Echter, omdat de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst gefaseerd plaatsvindt (zie hoofdstuk 7), zijn de veiligheidscontouren in Binckhorst Noord niettemin op de kaart aangeduid. Zo is duidelijk dat beide risicovolle inrichtingen in dit gebied moeten verdwijnen vooraleer binnen de aangegeven contouren ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

5.5.3 Transport

In deze paragraaf wordt beschreven of het plaatsgebonden risico en het groepsrisico mogelijk worden overschreden als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen. In en rondom het plangebied bevinden zich twee transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg (A12 en de ontheffingsroute via de Maanweg – Binckhorstlaan – Mercuriusweg) en een transportroute van gevaarlijke stoffen per buisleiding (de aardgastransportleiding met een druk van meer dan 40 bar).

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoor in en rondom het plangebied vindt sporadisch plaats en is verwaarloosbaar. Over de spoorlijn Leiden – Rotterdam vindt in de huidige situatie geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, over de 'doodlopende' spoorlijn Den Haag – Utrecht vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De opstelsporen zijn

voornamelijk bedoeld voor intercitytreinen en voor treinen die naar de aanwezige wasstraat rangeren. Hier worden geen treinen met gevaarlijk stoffen verwacht. De noodboog – de spoorwegen die van NS-station Den Haag Hollands Spoor afbuigen naar Utrecht – heeft als doel in 'noodsituaties' de verbinding tussen de spoorlijnen Leiden – Rotterdam en Den Haag – Utrecht te kunnen leggen. Hier wordt vrijwel geen gebruik van gemaakt, dus de kans op ongelukken door vervoer van gevaarlijke stoffen via dit noodspoor is te verwaarlozen.

5.5.4 Resultaten onderzoek

Bij ongewijzigde omstandigheden stijgt het aantal personen per hectare rond de aardgastransportleiding en de ontheffingsroute flink, als gevolg van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst. Dit heeft gevolgen voor het Groepsrisico (GR). Hieronder zijn de effecten samengevat en beoordeeld:

Plaatsgebonden risico

- A12: De norm van het PR wordt mogelijk overschreden als het aantal transporten van LPG hoger is dan 6.500 per jaar of dat het totale aantal transporten met gevaarlijke stoffen hoger is dan 27.000 per jaar. Dit is niet het geval;
- ontheffingsroute via de Maanweg – Binckhorstlaan – Mercuriusweg: de norm van het PR wordt mogelijk overschreden als het aantal transporten van LPG hoger is dan 8.000 per jaar of als het totaal aantal transporten met gevaarlijke stoffen hoger is dan 22.000 per jaar. Dit is niet het geval;
- aardgastransportleiding: volgens de Gasunie is er, ook bij ongewijzigde omstandigheden, geen overschrijding van de norm van het PR.

Vanuit de toetsing (zie bijlage 1) blijkt dat voor het plaatsgebonden risico geen consequenties voortvloeien ten aanzien van externe veiligheid, ook als de ontheffingsroute en de aardgastransportleiding ongewijzigd blijven.

Groepsrisico

- ontheffingsroute via de Maanweg – Binckhorstlaan – Mercuriusweg: bij een dichtheid van 100 inwoners per hectare vindt een mogelijke overschrijding van de oriëntatiewaarde plaats indien het aantal transporten van LPG hoger is dan 100 per jaar (tweezijdige bebouwing). Daarnaast vindt er een mogelijke overschrijding van de oriëntatiewaarde plaats indien het totale aantal transporten hoger is dan 700 per jaar (tweezijdige bebouwing) bij een inwonerdichtheid van 100 personen per hectare;
- aardgastransportleiding: binnen de buffer van de gasleiding vindt een aanzienlijke toename van de personendichtheid plaats. Ook hier is een overschrijding van de oriëntatiewaarde niet uitgesloten.

Voor het groepsrisico is mogelijk sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het vervoer van LPG. De in het kader van de MER berekende alternatieven zitten allemaal zo dicht bij de grens dat het met het huidige detailniveau moeilijk te zeggen is hoe de risico's daadwerkelijk uitpakken. Er zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan een groepsrisicoberekening uitgevoerd moeten worden met het daarvoor geldende rekenmodel.

De aardgastransportleiding wordt bij ontwikkeling van Nieuw Binckhorst aanzienlijk ingekort c.q. verwijderd. Daardoor neemt de kans op overschrijding van de oriëntatiewaarde bij de uitwerking van het bestemmingsplan sterk af.

Zelfredzaamheid en beheersbaarheid

De invulling van het plan is nu nog te globaal van aard om in te gaan op de zelfredzaamheid en beheersbaarheid. Ook dit zal bij de uitwerking van het plan aan bod moeten komen.

5.6 Bodem

5.6.1 Wet- & regelgeving en beleid

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);

- Schone bodems (beneden streefwaarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit¹ (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan er specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's)). BGW's zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid 'Van Trechter naar Zeef'. Sinds 1 januari 2008 voor het 'natte deel' (lees: waterbodems en uiterwaarden) en vanaf 1 juli 2008 voor het 'droge deel' (lees: landbodems) is het Besluit bodemkwaliteit van kracht dat voor het onderdeel grond en bagger het BsB vervangt. Het Besluit bodemkwaliteit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens gaat het besluit meer mogelijkheden bieden voor grondverzet. Hiervoor moet door burgemeester en wethouders een Bodembeheernota worden vastgesteld.

In de 'Nota gezamenlijk bodemsaneringsbeleid' (2003) van de provincie Zuid-Holland en de gemeenten staat dat gestreefd wordt 'naar een sterkere integratie van bodemsanering in de ruimtelijke en economische dynamiek. Sanering vindt doorgaans plaats in samenloop met herinrichting en bodemgebruikswijzigingen'. Voor de Binckhorst kan dit betekenen dat de bodemsanering gekoppeld kan worden aan de herontwikkeling. Er hoeft echter niet altijd gesaneerd te worden door middel van ontgraving. Zo hoeft bijvoorbeeld niet ontgraven te worden wanneer er sprake is van immobiele verontreinigingen die geïsoleerd kunnen worden onder geplande bebouwing. Tevens is het van belang de inrichting waar mogelijk af te stemmen op de aanwezigheid van bepalende bodemverontreinigingen.

Ook het Haags Gebiedsgericht Milieubeleid is hierbij van belang. In dit beleid is het uitgangspunt dat eventuele gevallen van bodemverontreiniging functiegericht worden gesaneerd. Dit houdt in dat de saneringsmaatregelen afhangen van de toekomstige bodemgebruiksvorm van het betreffende gebied. Hierbij worden vijf saneringsniveaus onderscheiden, waarbij bij niveau 1 alle verontreiniging wordt verwijderd en bij niveau 5 de verontreiniging wordt geïsoleerd.

Verder staat in het Bodemprogramma Den Haag 2005 omschreven dat het beleid erop is gericht om gevallen van ernstige bodemverontreiniging omstreeks 2030 te hebben gesaneerd. In het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de gemeente Den Haag is gebiedsgewijs en voor zover bekend aangegeven wat de aard is – ernstig, urgent, onverdacht et cetera – van de bodemverontreinigingen die in de Binckhorst aanwezig zijn.

5.6.2 Milieuhygiënische kwaliteit bodem

De Binckhorst is in de 19^e eeuw in gebruik geweest als veenweidegebied en nadien in gebruik genomen als bedrijventerrein. Verspreid over heel Binckhorst hebben bedrijfstactiviteiten plaatsgevonden die als bodembedreigend beschouwd moeten worden. Naast de zwaardere industrie (onder andere de gasfabriek en de afval- en betoncentrales) waren en zijn er benzinestations, een verffabriek, chemisch wasserijen, drukkerijen, autosloperijen en garages gevestigd. De bodem is in het hele plangebied in meer of minder mate verontreinigd. Het gebied is opgehoogd met materiaal van onbekende herkomst en is diffuus licht tot sterk verontreinigd met metalen en polycyclische aromaten (PAK) tot maximaal 2 meter diepte.

Er zijn enkele omvangrijke verontreinigingsgevallen in het gebied bekend. Een daarvan is die op het terrein van de voormalige gasfabriek (Binckhorst Noord). Dit terrein is sterk verontreinigd. Een deel van het terrein is al gesaneerd maar de kwaliteit van de leeflaag voldoet niet aan de eisen van gevoeligere functies zoals woningbouw. De zogeheten leeflaagsanering heeft zich beperkt tot de bovenste meter. Daaronder komen nog steeds sterke verontreinigingen voor. De leeflaag is niet integraal aanwezig en alleen plaatselijk gerealiseerd. Circa 14 hectare is geïsoleerd met een damwand. Voor geïsoleerde gebieden gelden gebruikbeperkingen. In 2008 wordt ter voorbereiding van een nog in te stellen beheersmaatregel binnen het geïsoleerd gebied een pilotsanering gestart voor een gedeelte van de verontreiniging. Rondom maar voornamelijk noordelijk van de aangebrachte isolatie is er een grote pluim grondwaterverontreiniging afkomstig van de gasfabriek.

Van een groot deel van Binckhorst Noord en vooral de noordoosthoek is de bodemverontreinigingssituatie onbekend. Gezien de historie van het aanwezige spooreplacement en diverse autosloperijen wordt daar een aanzienlijke verontreiniging van de bodem worden verwacht.

5.6.3 Bodemsanering

De gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is, worden in de autonome ontwikkeling in principe, los van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst, vóór 2015 opgestart. De gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet spoedeisend is, worden gesaneerd wanneer daar een maatschappelijke reden voor is. De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst is zo'n maatschappelijke reden: er ontstaan meer spoedeisende gevallen, doordat grote delen van het plangebied een andere, meer gevoelige functie krijgen; de beoordeling van gevallen van ernstige bodemverontreiniging vindt plaats in relatie tot de gevoeligheid van de functie. Dit heeft echter geen invloed op het totale aantal te saneren gevallen van ernstige bodemverontreiniging.

Naast de gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is worden in het Bodemprogramma Den Haag 2005 overige bodemsaneringen in de Binckhorst gekoppeld aan de herontwikkeling van het gebied. Daar waar wel sprake is van gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet spoedeisend is en herontwikkeling plaatsvindt, worden deze gevallen ook gesaneerd. Het totaal aantal saneringen neemt hierdoor toe, waardoor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem verbetert:

- *Binckhorst Noord.* De verontreiniging van het terrein van de voormalige gasfabriek (zie boven) stelt volgens het Masterplan randvoorwaarden aan de herontwikkeling van het gebied. Met de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst krijgt het gebied een meer gevoelige bestemming en moet er opnieuw worden gesaneerd.
- *Binckhorst Park.* De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst voorziet in een optie voor de realisatie van ondergrondse parkeervoorzieningen in deze zone. Dit moet gekoppeld worden aan het saneren van de bodem.
- *Binckhorst Zuid.* Er zal veel gebouwd worden in deze zone. Er is voorzien in de realisatie van ondergrondse en half verdiepte parkeervoorzieningen. Dit moet gekoppeld worden aan het saneren van de bodem.

In het Masterplan is opgenomen dat de kosten van bodemsaneringen beperkt kunnen worden andere parkeervoorzieningen dan ondergronds parkeren te realiseren, bijvoorbeeld (half verdiept) parkeren onder verhoogd maaiveld, een parkeergebouw of parkeren op het dak. Overigens moet bij parkeren onder verhoogd maaiveld de grond nog steeds worden gesaneerd en afgevoerd, omdat de meeste vervuiling juist in de bovengrond zit. Daarnaast, als wel ondergrondse of half verdiepte parkeervoorzieningen op vervuilde locaties worden gerealiseerd, zou dit door de sanering een positief effect geven op de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Indien het mogelijk is om dergelijke parkeervoorzieningen juist op relatief schone locaties te plaatsen is de afgegraven grond te hergebruiken en vallen de kosten mee.

Overigens worden ook bij de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst grondwaterverontreinigingen kosteneffectief verwijderd, waarbij mogelijk een restverontreiniging achterblijft.

5.6.4 Grondstromen

Grondstromen vinden bij de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst op grote schaal plaats. De toename van het aantal saneringen als gevolg van de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst, dat wil zeggen bovenop de gevallen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is, gaat gepaard met meer aan- en afvoer van grond. Dit leidt tot meer energieverbruik en meer emissies van verontreinigende stoffen naar de lucht. De toename van grondstromen wordt daarom als negatief effect beoordeeld.

5.6.5 Milieuhygiënische bodemgesteldheid t.o.v. functie

De kwaliteit in de contactzone van de bodem (de eerste 0,5 of 1,0 meter) verbetert omdat bij de functieverandering van industrie/bedrijventerrein naar wonen, werken of groene hoofdstructuur en water de leeflaag (de actuele contactzone) uitgevoerd wordt met een kwaliteit grond die bij de toekomstige (meer gevoelige) functie past. De dikte van de leeflaag is daarbij afhankelijk van het toekomstige gebruik. De herontwikkeling heeft dus een positief effect op de kwaliteit van de actuele contactzone.

5.6.6 Bodemstructuur

Door de aanleg van parkeerkelders wordt de bodemstructuur verder verstoord. Gezien de ligging van het plangebied en de reeds verstoorde structuur in de eerste 2 meter onder het maaiveld, wordt dit effect als licht negatief beschouwd. Door een meer intensieve inrichting van het gebied neemt de fysieke belasting van de bodem toe, waardoor een beperkt negatief bodemdalingseffect optreedt.

5.7 Water

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Dit is een richtlijn waarmee de Europese Commissie, uitgaande van de stroomgebiedbenadering, oppervlakte- en grondwater kwalitatief wil beschermen én verbeteren, als ook een duurzaam gebruik van water wil bevorderen. De kaderrichtlijn stelt zich tot doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede (ecologische) toestand' hebben bereikt en dat er binnen Europa duurzaam omgegaan wordt met water. Voor invoering van de Circulaire aangeduid als 'urgent'. De richtlijn zorgt voor een trendbreuk in het waterkwaliteitsbeleid in Nederland door:

- Aan de nieuw te formuleren waterkwaliteitsdoelen en maatregelpakketten een resultaatverplichting tot doelbereik en uitvoering te verbinden;
- Bij het bepalen van de nieuwe waterkwaliteitsdoelen uit te gaan van de gewenste ecologische toestand in watersystemen in plaats van het gebruikelijke (chemische) stoffen- en emissiebeheersingsbeleid. Wat onder ecologisch gezonde watersystemen wordt verstaan, mag een lidstaat in enige mate zelf bepalen.

Voor het grondwater zijn eisen voor de chemische toestand uitgewerkt in de Dochterrichtlijn Grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later zijn de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben in het NBW onder andere het volgende afgesproken: Waterschappen en gemeenten brengen samen de wateropgave in beeld die, als gevolg van de klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking, benodigd is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben.

De Watertoets is verwoord in het NBW, waaruit functionele eisen zijn afgeleid. De Watertoets is een procedure waarin de waterbeheerder en de initiatiefnemer (zoals gemeente en projectontwikkelaar) water een volwaardige plaats binnen het afwegingskader van ruimtelijke plannen geven. Het instrument heeft als doel om ruimtelijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium te toetsen op effecten op de waterhuishouding. De grootste winst van dit instrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening. Voor het bestemmingsplan wordt een Watertoets doorlopen.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding (december 1998) die het beleidskader omtrent de waterhuishouding aangeeft voor de komende jaren. In de nota wordt het stedelijk watersysteem als belangrijke drager voor stadslandschappen aangemerkt. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk-, en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving. Op het gebied van stedelijk waterbeheer wordt

onder andere het beleid met betrekking tot riolering en milieu aangegeven en vooral het saneren van de voor de gezondheid en milieu schadelijke riooloverstorten. In de Vierde Nota Waterhuishouding worden de volgende doelstellingen gegeven met betrekking tot de stedelijke watersystemen:

- Netwerk van watersystemen vormt samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbindingszone tussen stad en omliggend gebied;
- Bronnen van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen geminimaliseerd om een goede kwaliteit van water en waterbodembodem te verkrijgen;
- Neerslag wordt niet direct meer afgevoerd maar vastgehouden in oppervlakte water, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt voor specifieke doeleinden;
- Waterkringlopen moeten zo veel mogelijk gesloten zijn.

De Nederlandse norm voor de waterkwaliteit is vastgelegd in deze nota in de vorm van Maximaal Toelaatbare Risiconiveaus. Het Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau is de waarde die aangeeft bij welke concentratie het risico voor het ecosysteem maximaal toelaatbaar wordt geacht. Daarnaast zijn er streefwaarden die het kwaliteitsniveau dat op lange(re) termijn, mogelijk voor 2010, moet worden bereikt.

ABC Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland is in 1998 gestart met het project Afvoer- en BergingsCapaciteit Delfland, kortweg ABC Delfland. In het project is bepaald hoe groot het tekort is aan waterberging en afvoercapaciteit per polder. In dit onderzoek is uitgegaan van een bui van 110 mm in 48 uur. Daarbij is uitgegaan van de waterbergingsnormen in tabel 4.8.

Waterbergingsnormen

landgebruik	bergings-normen in m ³ /ha	NBW inundatienormen
grasland	170	5% van het oppervlak inundeert gemiddeld eens per 10 jaar
bouwland	275	1 % van het oppervlak inundeert gemiddeld eens per 25 jaar
glastuinbouw	325	1 % van het oppervlak inundeert gemiddeld eens per 50 jaar
stedelijk gebied	325	0% van het oppervlak inundeert gemiddeld eens per 100 jaar

Voor de bepaling van de aanwezige bergingscapaciteit is uitgegaan van de in de praktijk toelaatbaar geachte peilstijging. Bij de bepaling van de aanwezige bergingscapaciteit wordt rekening gehouden met berging via taluds van watergangen (als rekenwaarde is een talud van 1:1 aangehouden). Tevens is berging in onderbemalingen meegenomen (waarbij de toelaatbare peilstijging is gesteld op 30 cm) en berging in binnen het peilvak gelegen gebieden met een afwijkend peil (effectieve peilstijging is daar gesteld op 10 cm). De aanwezige bergingscapaciteit minus de benodigde bergingscapaciteit (op basis van de norm in bovenstaande tabel) resulteert in het bergingstekort.

Waterplan Den Haag

Een belangrijk document waarin de wetgeving en het beleid samen komt is het Waterplan. Het Waterplan 1998-2012 is in 1999 door de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap Delfland vastgesteld. Hierin is de visie voor het water in Den Haag vastgelegd. Deze onderscheidt drie oplopende ambitieniveaus voor het Haagse watersysteem:

- 'Water dat siert': waarin de beleving van het water centraal staat. Het oppervlaktewater moet er aantrekkelijk uitzien, niet stinken en wateroverlast moet worden voorkomen;
- 'Water dat behaagt': waarin meer ruimte wordt geboden aan een duurzaam stedelijk waterbeheer en het versterken van de waternatuur;
- 'Water dat leeft': waarin duurzaam waterbeheer en het ontwikkelen van waterafhankelijke natuur de belangrijkste doelen zijn.

De huidige Binckhorst valt binnen deze visie onder de categorie 'Water dat siert'.

Waterbergingsvisie Den Haag

Ander beleid dat van belang is voor het plangebied is de Waterbergingsvisie Den Haag die in 2006 is vastgesteld door de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap Delfland. In deze visie staan afspraken over de te nemen maatregelen die nodig zijn om het

watersysteem op te brengen en te houden, zodat wateroverlast kan worden voorkomen. In deze visie is in kaart gebracht waar er (meer) waterbergingscapaciteit in Den Haag moet worden gecreëerd. In de Veen- en Binckhorstpolder is een waterbergingsstekort van 14.000 m³. Volgens de visie kan dit bergingstekort voor een deel worden opgelost door een peilstijging van 60 cm toe te staan en door de aanleg van natuurlijke oevers.

Waterbeheersplan

Het Waterbeheersplan 2006-2009 (2005) van het Hoogheemraadschap Delfland merkt hier ook over op dat bij stedelijke herstructureringsgebieden met een waterbergingsopgave, gestreefd wordt naar een 'winwinsituatie' met voldoende waterberging binnen het herstructureringsgebied als resultaat". Dit sluit aan bij de ABC-polderstudies Delfland waarin is bepaald dat in te herstructureren gebieden voldoende bergingscapaciteit aanwezig moet zijn.

5.7.2 Watertoets

ABCDelfland, het Waterplan Den Haag en de afspraken en maatregelen in de Waterbergingsvisie Den Haag vormen de basis voor de watertoets. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen is, dat nieuwe en te herstructureren gebieden moeten voldoen aan de waterbergingsnormen. De gemeente Den Haag houdt in toekomstige plannen rekening met alle wateraspecten: waterkwantiteit, -kwaliteit, -keringen en riolering. Bij herinrichting, stedelijke vernieuwing of nieuwbouw zullen alle mogelijke kansen voor het bergen van extra water – op basis van de nieuwe inzichten in het waterbeheer – worden meegenomen in de planvorming, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een robuust watersysteem.

De afspraken die zijn vastgelegd in de Waterbergingsvisie zijn onderdeel van de watertoets. Op basis van het wateradvies van Delfland maakt Den Haag een integrale, goed onderbouwde, ruimtelijke afweging en draagt zij – in overleg met de waterbeheerder – zorg voor de ruimtelijke inpassing van de maatregelen en de verankering in plannen en processen. In 2003 besloten de gemeente Den Haag en Delfland om samen de Waterbergingsvisie voor heel de stad op te stellen.

De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst is, in het kader van de plan-MER, op de aspecten waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen en riolering getoetst aan de beleidsdoelen die in de verschillende nota's zijn gesteld.

Waterkwantiteit

De waterbergingsopgave voor de voor het Haagse deel van de Veen- en Binckhorstpolder is 14.000 m³. De reeds aangelegde natuurvriendelijke oevers in de Schenkstrook leveren een bijdrage aan de waterberging van ongeveer 250 m³. Den Haag en Delfland zorgen ervoor, in samenwerking met Leidschendam-Voorburg, dat een peilstijging van 60 centimeter in de Veen- en Binckhorstpolder mogelijk wordt gemaakt. Dit levert voor het Haagse deel een bijdrage aan de waterberging op van 8.000 m³.

In het park heeft het water naast een recreatieve functie ook een functie als waterbuffer. Een kwart van het park is gereserveerd voor waterberging. De potentiële bufferzone voor de opvang van overtollig regenwater ligt aan de oostzijde van het park binnen de Veen- en Binckhorstpolder. De resterende waterbergingsopgave van 5.750 m³ zal in deze bufferzone worden gerealiseerd.

In de uitwerkingsplannen wordt aandacht besteed aan andere vormen van (innovatieve) waterberging. Mogelijkheden worden onderzocht om de waterbergingsopgave van 5.750 m³ op een andere manier in te vullen, zodat naast het oplossen van het waterbergingsstekort tevens een grotere bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van het watersysteem. In Binckhorst Zuid zal een verbreding van het water rond de begraafplaats plaatsvinden zodat voldoende buffer tussen de woonblokken en de begraafplaats ontstaat. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook wordt de haven verbonden tot een continu circuit dat het hart vormt van Binckhorst Zuid. In hoeverre deze voorgenomen maatregelen bijdragen aan het oplossen van het bergingstekort is nog onduidelijk. De hoeveelheid waterberging die in zuid wordt aangelegd hoeft niet meer in de parkzone te worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit

In het Masterplan zijn geen concrete maatregelen opgenomen die de waterkwaliteit verbeteren. Er staan wel een aantal aanknopingspunten genoemd voor het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van de waterkwaliteit kan dan ook alleen beoordeeld worden in de zin van kansen. De kansen voor verbetering van de waterkwaliteit zijn beoordeeld aan de hand van mogelijke maatregelen die de waterkwaliteit kunnen beïnvloeden, zoals aanpassing van het rioolstelsel en beperking overstorten, inrichten ecologische oevers, verdiepen watergangen, verandering in grondgebruik en toepassing van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Door de ontwikkeling van de Binckhorst ontstaan er veel kansen om de waterkwaliteit verder te verbeteren. De waterkwaliteit kan het meest verbeteren door aanleg van een gescheiden riolering en door het terugdringen van overstorten. Ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het verdiepen van watergangen kan bijdragen aan een verbetering van de waterkwaliteit. De aanleg van natuurvriendelijke oevers is echter maar beperkt mogelijk doordat de kademuuren een stenig karakter hebben noodzakelijk door de hoge bebouwingsdichtheid.

Door de aanwezige watergangen op elkaar aan te sluiten en door het afkoppelen van hemelwater kan de doorstroming worden verbeterd en daarmee de waterkwaliteit. Door bij nieuwbouw gebruik te maken van duurzame materialen kan diffuse verontreiniging door uitloging worden verminderd. Daarnaast zullen veel vervuilende bedrijven worden uitgeplaatst, waardoor de druk op het grond- en oppervlaktewatersysteem afneemt.

Watersysteem

Een robuust watersysteem is een watersysteem dat goed functioneert. Elementen die daarbij van belang zijn, zijn onder andere de doorstroming van watergangen, aanwezigheid van duikers, de afwatering naar het gemaal. De Veen- en Binckhorstpolder kent een aantal knelpunten in het watersysteem. Zowel in het waterplan van de gemeente Den Haag als dat van de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn maatregelen opgenomen met betrekking tot het oplossen van deze knelpunten. Welke daarvan worden uitgevoerd is deels afhankelijk van de kansen die zich voordoen. In het Masterplan zijn nauwelijks elementen opgenomen die bijdragen aan het oplossen van de knelpunten. Daarom is vooral beoordeeld in hoeverre het voornemen kansen biedt voor het oplossen van knelpunten en het realiseren van een robuust watersysteem.

In het Masterplan zijn slechts enkele concrete elementen opgenomen die zorgen voor een robuust watersysteem. De haven zal een extra verbinding met de Trekvluit krijgen. Dit zorgt voor een betere afwatering. Ook wordt het water rond de haven verbonden tot een continu circuit dat het hart vormt van Binckhorst Zuid, waardoor de doorstroming verbetert.

Verder zijn er vooral kansen. Aanleg van nieuwe gescheiden rioolstelsels is van groot belang om te zorgen voor schoner oppervlaktewater. Bij herstructurering liggen er grote kansen om het regenwater te scheiden van het afvalwater, ook wel afkoppelen genoemd. Het relatief schone regenwater gaat dan rechtstreeks of via infiltratie naar het oppervlaktewater. Hoewel er niet direct een bijdrage wordt geleverd aan de waterbergingsopgave, is het afkoppelen van regenwater gunstig voor het milieu. De gescheiden afvoer van regenwater ontlast namelijk het rioolstelsel en de afvalwaterzuivering en de kwaliteit van het oppervlaktewater verbetert. Er is in het centrum niet veel oppervlaktewater om het regenwater naar af te voeren. In gebieden waar geen oppervlaktewater in de nabijheid is, is het mogelijk regenwater tijdelijk op te vangen in een ondergrondse waterberging. Zodra het waterpeil in de grachten weer is gedaald, kan het water uit de ondergrondse berging alsnog naar het oppervlaktewater worden gepompt. In combinatie met een ondergrondse berging kan het afkoppelen van regenwater een grote bijdrage leveren aan de waterberging in het centrum.

Ook het weer zichtbaar maken van ondergrondse verbindingen behoort tot de mogelijkheden. Momenteel zijn er veel duikers in het gebied die zorgen voor opstuwing van het oppervlaktewater omdat de afvoer door deze duikers bij hevige neerslag niet toereikend is. Door de duikers te vervangen door watergangen wordt dit probleem van opstuwing opgelost. Een bijkomend voordeel is dat door het vervangen van de duikers door open water het water

weer zichtbaar wordt in het gebied. Dit heeft een positief effect op de belevingswaarde en geeft het gebied een kwaliteitsimpuls.

Momenteel is de afwatering van Binckhorst naar het gemaal onvoldoende. Bezien kan worden of de afwatering kan worden verbeterd. Dit kan worden bereikt door het verbinden en opengraven van watergangen. Ook kan worden onderzocht of het afstromend hemelwater van de Utrechtse baan kan worden gezuiverd alvorens dit op het oppervlaktewater wordt geloosd. Een bodempassage is een van de mogelijke oplossingen.

Het aanbrengen van half open verharding draagt mogelijk ook bij aan een robuust watersysteem. De waterkering blijft in alle alternatieven bestaan, waardoor het gewenste veiligheidsniveau ook in de toekomst kan worden gewaarborgd. In alle alternatieven wordt de waterkering aangepakt om de ecologische en recreatieve functie binnen het gebied te versterken.

Bekeken moet worden of het verplaatsen van de waterkering tot de mogelijkheden behoort. De waterbergingsopgave ligt in de Veen- en Binckhorstpolder en moet dus ook daar worden opgelost. Door de waterkering te verleggen bestaan er andere mogelijkheden om de waterbergingsopgave in te vullen. Zo kan een deel van de opgave dan in boezemgebied worden opgelost en zodoende een bijdrage leveren aan een robuuster boezemwatersysteem.

5.8 Klimaat

5.8.1 Wet- & regelgeving en beleid

De emissies van de gebouwde omgeving moeten in 2020 met 6-11 Mton zijn gereduceerd in Nederland. Maatregelen om dit te bereiken betreffen zowel nieuwbouw als bestaande bouw betreffen:

- De energiebehoefte (koude, warmte, ventilatie et cetera) van nieuwbouw wordt beperkt door de wettelijk verplichte energieprestatiecoëfficiënten (EPC's) die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Door aanscherpingen van de EPC wil de rijksoverheid in 2020 energieneutrale woningen realiseren.
- Met het energielabel wil ze in bestaande bouw tijdens mutatiemomenten (verkoop/huur) gebruikers stimuleren tot investeringen in energiebesparende maatregelen.

Verder maakt de rijksoverheid afspraken met woningcorporaties om te investeren in verbeterde energieprestaties en stimuleert zij investeringen in energiebesparing en duurzame energieopties.

Op 22 april 2008 is een convenant gesloten tussen het ministerie van VROM, vereniging Bouwend Nederland, de vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) over energiebesparing in de nieuwbouw. Hierin is als doel opgenomen het energieverbruik in de volle breedte van de nieuwbouwproductie (woningen en utiliteitsgebouwen) te verlagen met 25% per 1 januari 2011 en 50% per 1 januari 2012 ten opzichte van de bouwregelgeving die op 1 januari 2007 gold, uitgaande van een EPC van 0,8 bij woningen.

De gemeente Den Haag wil in 2050 een CO₂-neutrale stad zijn. Dat betekent dat zij de CO₂-uitstoot in de gemeente wil minimaliseren. In het lopende nationale klimaatbeleid voor de gebouwde omgeving gaat het om het behalen van de Kyotodoelen voor 2010 (6% minder CO₂ uitstoot ten opzichte van 1990). Voor de gebouwde omgeving betreft het primair de directe emissies voortkomend uit gasverbruik ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwater.

Indirecte emissies (elektriciteitsverbruik) in de gebouwde omgeving zijn in het (nationale) klimaatbeleid voornamelijk verdisconteerd in de streefwaarde voor de energiesector en de industrie, waarvoor onder andere de emissiehandel als instrument wordt ingezet.

Daarnaast is een Energievisie opgesteld voor Nieuw Binckhorst: 'Energievisie Binckhorst' (november 2005). Uitgangspunten voor de Energievisie Binckhorst zijn: 'Milieubeleidsplan 2001-2006' (december 2001), 'Gebiedsvisie Binckhorst' (september 2003), en de 'Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid' (december 2004). De energievisie kent een aantal opties en op grond hiervan kunnen onderbouwde keuzes worden gemaakt voor voorkeursinrichting van de toekomstige energievoorziening van Nieuw Binckhorst. De

gebruikelijke methodiek voor het opstellen van een gebiedsgerichte energievisie gaat uit van het toepassen van de 'Trias Energetica' met een drietal stappen:

1. Energiebesparing door een maximale beperking van de vraag naar warmte, elektriciteit en gas;
2. Een zo hoog mogelijke toepassing van energie uit duurzame bronnen;
3. In de resterende energievraag op een zo energie-efficiënte manier voorzien.

In de gemeente Den Haag geldt een Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) Duurzaam Bouwen, waarvoor minimaal een 'zeven' moet worden behaald. Met deze richtlijn is snel te zien hoe een woongebouw, schoolgebouw of kantoor scoort op de thema's Energie, Materialen, Afval, Water, Gezondheid en Woonkwaliteit. Tevens is te zien welke optimalisatiemogelijkheden er zijn. Daarnaast wordt een korte samenvatting getoond met de bijzondere kwaliteit van het bouwplan en een consumentenlabel waarmee de koper of huurder kan zien hoe goed zijn woning op de diverse thema's scoort. Ook wordt met dit instrument duidelijk wat de CO₂-uitstoot is van een bouwplan.

Voor Nieuw Binckhorst geldt voor energie de ambitie 'maximaal', dat wil zeggen dat alle nieuwbouw in het plangebied op lange termijn (2050) CO₂-neutraal moet zijn. Bij renovatie van woningen en bedrijven wordt afhankelijk van de levensduur van de ingreep gestreefd naar een CO₂-reductie van 33% tot 75% in 2050 ten opzichte van 2004. De haalbaarheid van de energieambities van de gemeente in het Masterplan is onderzocht in de Energievisie Binckhorst. Het uitgangspunt van de energievisie is dat de Binckhorst in 2020 CO₂-neutraal moet zijn. Hiermee wordt de tijdshorizon van de energievisie gelijkgesteld aan die van de plan-MER en het bestemmingsplan Nieuw Binckhorst.

5.8.1 CO₂-uitstoot door energieverbruik

De CO₂-uitstoot van de Binckhorst door woningen, kantoren en bedrijven in de autonome ontwikkeling tot 2020 wordt ingeschat op 27.207 ton CO₂. In de Energievisie Binckhorst zijn energievraag van het Masterplan en de CO₂-emissie als gevolg ervan berekend. Daarbij is uitgegaan van de huidige energie-eisen in het Bouwbesluit en standaard energieopwekking. De ontwikkeling van het Masterplan volgens de huidige eisen leidt tot een verdubbeling van de CO₂-emissie tot 52.907 ton CO₂ ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Door toevoeging van programma ten opzichte van het Masterplan valt de CO₂-uitstoot door energieverbruik van woningen, kantoren en bedrijven hoger uit.

Als gevolg van een toename van de hoeveelheid verkeer in het plangebied leidt de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst tot een toename van de CO₂-emissies.

5.8.2 Duurzame energiebronnen

Ontwikkeling van Nieuw Binckhorst leidt tot voldoende mogelijkheden voor toepassing van lokale energieopwekking en duurzame energiebronnen. Zowel collectieve maatregelen als toepassing van geothermie, restwarmte, collectieve koude-warmte opslag als individuele systemen als warmtepompen en zonne-energie. Grootschalige windenergie is met name buiten het gebied de Binckhorst toepasbaar. De voorgestelde ontwikkelingen op de Binckhorst hebben een positief effect op de mogelijkheden voor toepassing van lokale energieopwekking en duurzame energiebronnen. Zowel collectieve maatregelen als toepassing van geothermie, restwarmte, collectieve koude-warmte opslag als individuele systemen als warmtepompen en zonne-energie zijn mogelijke.

5.8.3 Klimaatverandering

Bij de toetsing op klimaatverandering wordt beoordeeld of het masterplan voldoende robuust is om de effecten van klimaatverandering op te vangen. Daarbij wordt gekeken naar de volgende twee aspecten: voldoende waterberging en hittebestendig. Een belangrijk effect van de klimaatverandering voor Binckhorst is een toename van hevige regenbuien. Een systeem voor de afvoer van grote hoeveelheden water is daarbij van belang. Daarnaast moet worden onderzocht hoe en of de dreiging van een stijgende zee/rivierspiegel kan worden opgevangen. Er is ruimte voor waterberging voorzien in alle drie de gebieden, maar het Masterplan gaat niet in op specifieke gebouweisen. Er zijn wel duidelijke mogelijkheden gezien de omvang van de transformatie. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft onderzocht wat de gevolgen zijn van extreme neerslag. Uit onderzoek is gebleken, dat er in Den Haag meer waterberging nodig is. De inzichten zijn vastgelegd in de Waterbergingsvisie.

De gehanteerde kaders en beleidsuitgangspunten in de Waterbergingsvisie zijn gebaseerd op het Nationaal Bestuursakkoord Water en de ABC-normering Delfland.

In een stedelijke omgeving hebben mensen 'verkoeling' nodig. De mate van hittebestendigheid is in het licht van klimaatverandering en bij de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst een thema. In het Masterplan is in Binckhorst Noord voorzien in een parkstrook langs de Trekvlief en verbreding van het groen rond de begraafplaats en Broeksloot. Binckhorst Park is gepositioneerd in een 'park vacuüm', dat wil zeggen dat er weinig parken in de directe omgeving zijn. Het gebied rond de begraafplaats en kasteel Binckhorst, aansluitend op Binckhorst Park, bevat verschillende parkkwaliteiten, van volledig openbaar tot omsloten tuin binnen het carré. Er komt een parkstrook tussen de Broeksloot en de begraafplaats (op de koppen van de havenarmen), het groen rond de begraafplaats wordt verbreed en er komt een groenstrook langs de Trekvlief. Ook wordt het water rond de haven verbonden tot een continu circuit dat het hart vormt van Binckhorst Zuid. De voorgestelde ontwikkelingen op de Binckhorst hebben een positief effect op de mogelijkheden voor hittebestendigheid.

5.9 Natuur, groen en ecologie

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden en richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren. De soortenbescherming uit de Habitat- en Vogelrichtlijn is in zijn geheel geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De wet bepaalt dat het verboden is beschermde planten te vernielen of beschadigen en beschermde dieren te verontrusten, verwonden of doden. Ook mogen voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren niet verstoord of beschadigd worden. Deze verbodsbepalingen zijn opgenomen in artikel 8 tot en met 12 Flora- en faunawet.

In februari 2005 is via een AMvB het ontheffingenbeleid van de Flora- en faunawet aangepast. Er wordt gewerkt met drie tabellen van soorten:

- De eerste tabel betreft algemene beschermde soorten. Als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.
- Voor soorten van tabel 2 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor artikel 8 tot en met 12, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Zolang de initiatiefnemer nog niet beschikt over een gedragscode zal ook voor tabel 2 soorten een ontheffing aangevraagd moeten worden. Alle vogels behoren tot tabel 2.
- Voor soorten van tabel 3 is bij een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. Tot tabel 3 behoren alle soorten van de Europese Habitatrichtlijn aangevuld met soorten die in Nederland kwetsbaar en zeldzaam zijn. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria waaraan moet worden voldaan:
 - 1) er is sprake van een bij de wet genoemd belang (onder andere uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling);
 - 2) er is geen alternatief;
 - 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets.

Naast bovengenoemde bepalingen is ook artikel 2 Flora- en faunawet betreffende de zorgplicht van belang. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Het is verplicht handelen met nadelige gevolgen voor planten en dieren achterwege te laten voor zover dit redelijkerwijs kan worden gevergd dan wel maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevergd om nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, dus ook voor niet beschermde planten en dieren en soorten van tabel 1.

In het 'Provinciaal Beleidsplan Groen, Water en Milieu' (2006) is de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur van belang. Hoewel het plangebied hier niet in ligt, wordt wel het actief stimuleren van innovatieve combinaties van water met natuur- en recreatieontwikkeling en

stedelijke functies belangrijk gevonden. Verder zijn aandachtspunten bij herstructurering van bedrijventerreinen: de grond intensief gebruiken (waaronder ook de ruimte slim en meervoudig gebruiken), kringlopen optimaliseren en zorgen dat de natuurkwaliteit zo min mogelijk wordt aangetast.

De milieuambities van het gemeentelijk beleidsplan 'Groen kleurt de stad' komen overeen met het 'Milieubeleidsplan 2001-2006' van de gemeente Den Haag. In beide beleidsplannen is de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH) een belangrijk uitgangspunt voor het groenbeleid in de gemeente. De SGH is opgebouwd uit:

- de groengebieden en groenzones die behoren tot de landelijke, provinciale en regionale groenstructuren en zijn vastgelegd in vigerend beleid op rijks-, provinciaal en regionaal niveau;
- de zones die behoren tot de gemeentelijk vastgestelde ecologische verbindingzones;
- de bomenstructuur, specifiek die delen van de bomenstructuur die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad, de lange lijnen, de historische lijnen en de boomstructuren die functioneren als belangrijke verbindingsschakels voor natuur tussen de groengebieden;
- de groengebieden die op grond van hun waarden en betekenissen van het groen (recreatief, educatief, natuur, ruimtelijk en/of cultuurhistorisch) een bijzondere bijdrage leveren aan de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad.

De ecologische hoofdstructuur van Den Haag bestaat uit kerngebieden en verbindingzones. De kerngebieden zijn de grote groengebieden. De verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van groene en blauwe objecten tussen kerngebieden.

5.9.2 Ecologische verbindingzones en groenstructuren

Grenzend aan en eindigend bij het plangebied zijn twee ecologische verbindingzones: groenblauwe verbindingen tussen stad en Groene Hart en de ecologische verbindingzone Laakzone. De ontwikkeling van Nieuw Binckhorst vindt niet in deze zones plaats maar ze kan door versterking en de uitbreiding van de groenstructuren in het plangebied zoals de begraafplaats, de Broeksloot en de tuin van het kasteel Binckhorst deze ecologische verbindingen versterken. De stedelijke groenstructuren blijven allemaal intact. Er zijn dan ook geen permanente negatieve effecten op groenstructuren te verwachten. Hooguit verdwijnen oeverhoekjes. Tijdens de werkzaamheden zelf zal sprake zijn van (langdurige, tot 2030) verstoring van dieren in de ecologische verbindingen buiten het plangebied en in de groenstructuren binnen het plangebied door geluidbelasting, hoewel de mate ervan beperkt is gezien de bestaande geluidbelasting.

Met de verschillende ecologische verbeteringen, onder andere het versterken en uitbreiden van de groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, de realisatie van Binckhorst Park et cetera worden enige positieve effecten op de groenstructuren binnen Nieuw Binckhorst verwacht. De verbeteringen zijn beperkt, vooral omdat het park nadrukkelijk een stadspark is met publieke attracties en diverse gebruiksmogelijkheden (sport, spel en cultuur en kunst). Dit beperkt de potenties voor natuur.

5.9.3 Beschermde plant- en diersoorten

Er is bij totstandkoming van het globaal bestemmingsplan weinig informatie beschikbaar over het daadwerkelijke voorkomen van soorten. Bij de uitwerking ervan is daarom een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk. In dit stadium is gekozen om per soortgroep een uitspraak over mogelijke effecten te doen:

- *Flora*. Uitgangspunt in de plan-MER is het behoud van de bomenrijen aan de Binckhorstlaan, Plutostraat, Poolsterstraat en de Zonweg (1, 2, 3 en 4 van figuur 5.7), van de begraafplaats, de Landgoedzone, de Broeksloot, de Trekvluit en de Laakzone. Daarom zijn geen permanent negatief effecten in de beschermde flora van deze gebieden te verwachten; wel zullen tijdens de werkzaamheden zelf delen van de bestaande vegetatie worden vernietigd. Positieve effecten zijn uiteindelijk te verwachten door verbetering van de groenstructuren: natuurvriendelijke oevers, een nieuw park, uitbreiding van het water rond de begraafplaats et cetera. Als rode-lijstsoorten of beschermde soorten voorkomen, moeten mitigerende maatregelen genomen worden en is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk.
- *Zoogdieren*. De vleermuizen die mogelijk in het plangebied voorkomen, waaronder de dwergvleermuis en de laatvlieger, maken gebruik van verblijfplaatsen in huizen en

gebouwen. Er zullen gebouwen worden gesloopt, waardoor mogelijk verblijfplaatsen vernietigd worden. Met het gebruik van de geschikte mitigerende maatregel zijn negatieve effecten voor de vleermuizen te beperken. De huidige bomenrijen, die mogelijk enkele migratierouten voor vleermuizen vormen, blijven behouden. Dat betekent dat er geen negatieve invloed te verwachten is. De bebouwing kan ook als verblijfplaats voor kleine zoogdieren zoals muizen dienen. Waarschijnlijk komen ook op de begraafplaats, het tuin van kasteel Binckhorst, de oeverhoekjes bij de waterzuivering en langs het spoor algemeen voorkomende soorten als konijnen, ratten, mollen en muizen voor. Om effecten op deze dieren te voorkomen is het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen. Door verbeteringen in de groenstructuren zijn beperkte positieve effecten in de leefomstandigheden van de zoogdieren te verwachten.

- *Vogels.* Ook de daken van de huidige gebouwen zijn geschikt als broedgebied voor verschillende vogelsoorten. Deze gebouwen worden waarschijnlijk gesloopt. In de nieuwe situatie ontstaat weer nestgelegenheid. Voor de tijdelijke situatie zijn effecten te verwachten. De nestgelegenheid voor vogels bevindt zich ook in de huidige bomenrijen. Deze bomenrijen blijven behouden, er zijn dus geen negatieve effecten te verwachten. De versterking van de groenstructuur die vogels gebruiken om van de ene locatie naar de andere te migreren is een verbetering voor deze soorten. Daarnaast geeft het nieuwe park extra habitat voor vogels.
- *Amfibieën en vissen.* Tijdens de herinrichting van de watergangen (vooral de aanleg van natuurvriendelijke oevers, het verdiepen en graven van nieuw watergangen) worden amfibieën en vissen tijdelijk verontrust worden door verstoring en vertroebeling van de waterkolom, als gevolg van deze herinrichting worden mogelijk verblijfplaatsen vernietigd. Daar staat tegenover dat de natuurvriendelijke oevers en de nieuwe watergangen mogelijk een geschikte habitat zijn voor voorplanting en paaiplassen.

Met de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst nemen de activiteiten in het plangebied toe. Beschermde planten- en diersoorten ondervinden hierdoor meer verstoring. Daar staat tegenover dat door de aanleg van het park meer ruimte voor natuur gecreëerd wordt. Dit kan, mits goed ingericht, enige verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor de beschermde soorten in het plangebied betekenen. Tevens verbetert met de ontwikkeling van Nieuw Binckhorst de ecologische functie van het plangebied in de stad. Wanneer alle geschikte mitigerende maatregelen worden genomen, zijn alleen tijdelijke effecten te verwachten.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de plankaart van bestemmingsplan Nieuw Binckhorst. Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de plankaart. Deze eerste paragraaf geeft de vorm van het bestemmingsplan weer, de twee daarop volgende paragrafen gaan gedetailleerder in op de verschillende bestemmingen en overige regelingen, zoals die zijn neergelegd in de regels en op de plankaart.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als een nadere uitleg bij de voorschriften.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart nummer S10756 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Op het renvooi – de verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart – is te zien dat er een onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Elk stuk grond op de kaart heeft een bestemming die zichtbaar wordt gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met een letter ter aanduiding van de bestemming en een cijfer dat de maximale goot- of bouwhoogte aangeeft. Elke op de plankaart ingetekende bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de kaart. Aanduidingen geven in samenhang met de regels, duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdgroepen;

- De 'Inleidende regels' (paragraaf 5.3) bestaan uit een begrippenlijsten regels met betrekking tot de wijze van meten'.
- De 'Bestemmingregels' (paragraaf 5.4) zijn te onderscheiden in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen.
- De 'Algemene regels' hebben in principe betrekking op alle bestemmingen, inclusief uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen.
- De 'Overgangs- en slotregels' bestaan het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het plan moet worden aangehaald.

6.2 Planvorm

Omdat de inrichting van het plangebied nog niet tot in detail is uitgewerkt en de totale planontwikkeling zo'n 20 jaar in beslag zal nemen, heeft het onderhavige bestemmingsplan een overwegend globaal karakter gekregen. Gekozen is voor een plan dat grotendeels nog nader uitgewerkt dient te worden ingevolge artikel 3.6 Wro. Door het verbod om te bouwen voordat een uitwerkingsplan is vastgesteld, ontstaat de mogelijkheid om in een later stadium gedetailleerder op de inrichting in te gaan.

Omdat nu alleen een aantal belangrijke randvoorwaarden worden vastgelegd in de uitwerkingsregels, blijft de flexibiliteit van het plan behouden. Dat maakt het mogelijk in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Het plan kent bovendien ook nog een aantal wijzigingsbevoegdheden, waarmee de flexibiliteit nog eens extra wordt vergroot.

Bestaand en te behouden bebouwing en gebruik (kantoren, de begraafplaats) hebben wel een eindbestemming gekregen, net als van belang zijnde groen-, natuur- en waterstructuren, hoofdverkeers- en hoofdontsluitingswegen en het te realiseren verblijfsgebied (de kade) langs de Trekvluit.

6.3 Inleidende regels

Om misverstanden te voorkomen worden in de begrippenlijst (artikel 1) verschillende in het plan gebezigde begrippen nader toegelicht, om de eenduidigheid te vergroten en interpretatieproblemen te voorkomen. In de wijze van meten (artikel 2) wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

6.4 Bestemmingsregels

6.4.1 Bestemmingen

De inhoud van een artikel dat een gewone, rechtstreekse bestemming inhoudt, is onderverdeeld in:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- aanlegvergunning.

Artikel 3 Groen

De tuin van het kasteel Binckhorst en de groene rand rond de begraafplaats zijn bestemd voor park, bomen, planten, boom- en plantvakken, gazons, grasvelden en paden.

Artikel 4 Kantoor

De kantoorgebouwen van de KPN en de SDU blijven behouden en hebben de bestemming 'Kantoor' gekregen. Toegestaan zijn kantoren (binnen de bouwvlakken), parkeervoorzieningen (ook buiten de bouwvlakken), verblijfs- en woonstraten, bus- en trambanen, tuinen en erven en andere bijbehorende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Maatschappelijk

De begraafplaats Sint Barbara en de bijbehorende ontvangstruimte, dienstwoningen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen en erven hebben een eigen, rechtstreekse bestemming.

Artikel 6 Natuur

De natuurstrook langs de Maanweg en de Broeksloot is specifiek bestemd voor waterberging, bevordering, ontwikkeling, behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende natuurlijke, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden en extensief dagrecreatief gebruik. De vereniginggebouwtjes zijn met bouwvlakken aangeduid.

Artikel 7 Verkeer-Hoofdverkeersweg

Een deel van het toekomstig Trekvliettracé, het Regulustracé en de Binckhorstlaan (zie paragraaf 3.2) zijn bestemd voor hoofdverkeerswegen, straten met doorgaande rijbanen (ter ontsluiting van de woningen, kantoren, winkels et cetera), bus- en trambanen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water, bruggen en tunnels en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Het aantal rijstroken ten behoeve van doorgaand verkeer mag zowel boven peil als beneden peil en onoverdekt niet meer bedragen dan vier. Het tracé van de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding, de lijnen 1 en 11 (zie paragraaf 3.2), kan al dan niet verhoogd binnen het bestemmingvlak worden gerealiseerd, omdat de bebouwingsmogelijkheden ruim zijn omschreven: ze moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Artikel 8 Verkeer-Railverkeer

De spoorwegen op de lijn Den Haag – Utrecht en de lijn Leiden – Rotterdam zijn als 'Verkeer-Railverkeer' bestemd. Toegestaan zijn railwegen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water, bruggen en tunnels met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Artikel 9 Verkeer-Straat

De enige straat met doorgaande rijbanen die niet is geclassificeerd als hoofdverkeersweg is de Zonweg en deze weg is als 'Verkeer-Straat' bestemd. Naast straten met doorgaande rijbaan zijn toegestaan fietspaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen. Het aantal rijstroken ten behoeve van doorgaand verkeer mag niet meer bedragen dan twee.

Artikel 10 Verkeer-Verblijfsgebied

De kade langs de Trekvluit wordt als boulevard ingericht (zie paragraaf @@). Hierom is hij bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' waarin vooral verblijfsgebied, terrassen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Om het gebied zoveel mogelijk van bebouwing te vrijwaren zijn gebouwen alleen toegestaan ten behoeve van bruggen en – overkragend – de aangrenzende uit te werken bestemmingen. Burgemeester en wethouders kunnen ook ontheffing verlenen voor de bouw van een kiosk of een paviljoen, al dan niet ten behoeve van sport, in het bijzonder een watersportvereniging.

De toekomstige doorgaande fietsverbinding van het centrum van Den Haag naar de Vlietzone gaat over de boulevard. De (voet- en) fietspaden in de bestemmingsomschrijving zijn vooral hierop gericht. Omdat deze bestemming en de bestemming 'Water' ook bruggen ten behoeve van langzaam verkeer toestaan kan in Nieuw Binckhorst een ononderbroken, vrijliggende fietsverbinding tot stand komen.

Artikel 11 Water

Alle (oppervlakte)water in het plangebied is bestemd als 'Water'. Toegestaan zijn, naast water, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, oevers, kades, taluds, aanlegsteigers, een jachthaven en overkragende bebouwing ten behoeve van aangrenzende uit te werken bestemmingen.

6.4.2 Voorlopige bestemmingen

Artikel 12 Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen

Een smalle strook bebouwing langs het kantoor De Haagse Arc is in gebruik als veiligheidsvoorzieningen en is als zodanig specifiek maar voorlopig bestemd. De gebruikers van het kantoorgebouw verhuizen kort na vaststelling van het plan en de veiligheidsvoorzieningen zullen hierna overbodig zijn. Tegelijkertijd is de ruimte op dat moment nodig voor de opwaardering van het Regulustracé.

Artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid aan gronden voor de duur van maximaal vijf jaar een voorlopige bestemming toe te kennen. De voorlopige bestemming als bedoeld in dit artikel is tot drie jaar na inwerkingtreding van het plan geldig. De voor 'Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de zojuist genoemde geldigheidsstermijn bestemd voor 'Verkeer-Hoofdverkeersweg' als bedoeld in artikel 7.

6.4.3 Uit te werken bestemmingen

Artikel 13 gemengd-1 – Uit te werken bestemming

De op de plankaart voor 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel, grootschalige detailhandelsvestigingen, dienstverlening, horeca niet zijnde hotels/pensions, hotels/pensions, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Daarnaast zijn toegestaan verblijfs- en woonstraten, verblijfsgebied, kiosken en paviljoens, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, bruggen en tuinen en erven en alle bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Binnen deze bestemming geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60%, een maximale bouwhoogte van 70 meter en binnen maximaal 20% van de bebouwde oppervlakte binnen de bestemmingsvlakken zijn hoogteaccenten toegestaan tussen de 100 en 140 meter. Boven de noodboog – de spoorwegen die van NS-station Den Haag Hollands Spoor afbuigen

naar Utrecht – is bij wijze van een aanduiding overkluisende bebouwing toegestaan.

Parkeernormen

Bij de bouw van woningen, kantoren et cetera moet een minimaal aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal volgt uit de parkeernormen die voor heel het plangebied gelden en waarin is onderscheiden naar gebiedstype en functie. Omdat met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 de aanvullende werking van stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening is vervallen, zijn deze parkeernormen opgenomen in dit bestemmingsplan, in bijlage 1 bij de regels. Voor het bestemmingsvlak ten westen van de Binckhorstlaan gelden de normen voor het gebiedstype 'schil' en voor het andere bestemmingsvlak, ten oosten van de Binckhorstlaan, gelden de normen voor het gebiedstype 'overig gebied'. Als de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding operationeel is en de dienstregeling voor lijn 1 en 11 ingaat, vermindert de parkeerbehoefte in het gebied: als RandstadRail met twee haltes in Nieuw Binckhorst zo'n verbinding met de stations Den Haag Hollands Spoor, Den Haag Centraal en Delft tot stand brengt, rijden minder bewoners, werknemers en bezoekers met de auto van en naar Nieuw Binckhorst. Daarom verschuiven met ingang van de dienstregeling voor de hoogwaardig openbaarvervoersverbinding de gebiedsindeling en de parkeernormen: voor beide gebieden, ten westen en ten oosten van de Binckhorstlaan, gelden dan de normen voor gebiedstype 'binnenstad'.

Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

Alleen die bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging die in bijlage 2 bij de regels is opgenomen (zie paragraaf 4.5.2). Deze bijlage is onderdeel van de regels en daarom juridisch bindend. Ze regelt onder welke omstandigheden bepaalde bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan:

- Bij A kunnen bedrijfsactiviteiten *aanpandig* gevestigd worden: de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Bij B kennen de bedrijfsactiviteiten een zodanige milieubelasting dat zij *bouwkundig afgescheiden* van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden;
- Bij C geldt hetzelfde als bij B, maar door de verkeersaantrekkende werking moet een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig zijn.

Om bestaande bedrijven, die nog niet zijn uitgeplaatst en die passen binnen het profiel van Nieuw Binckhorst, te faciliteren mogen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod om te bouwen voordat zij voor de desbetreffende gronden het plan is uitgewerkt. Als de uitbreiding en/of wijziging van zulke bedrijfsactiviteiten in Nieuw Binckhorst past conform de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, dat wil zeggen als de belangen die samenhangen met de uitwerking de uitbreiding en/of wijziging gedogen, dan kunnen burgemeester en wethouders voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van die uitbreiding en/of wijziging van die bedrijfsactiviteiten ontheffing verlenen.

Staat van horeca-inrichtingen

Horecabedrijven zijn toegestaan ten hoogste in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen die in bijlage 4 bij de regels is opgenomen: discotheken en zalencentra's zijn in eerste instantie uitgesloten. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden voor zulke horeca-inrichtingen wel ontheffing verlenen.

Programma en flexibiliteit

In de uitwerkingsregels is een tabel opgenomen waarin het maximale aantal woningen en de maximale aantallen m² bvo per functie zijn opgenomen. De eerste kolom benoemt de functie (woningen, kantoorruimte, bedrijfsruimte et cetera); de tweede kolom geeft de maximale aantallen binnen de bestemmingsvlakken van de onderhavige bestemming, de derde kolom de maximale aantallen binnen het totale uit te werken gedeelte van het plangebied.

In de algemene wijzigingsregels is een regeling getroffen die bij de uitwerking meer flexibiliteit in het programma laat: tussen de gemengde, uit te werken bestemmingen mag een deel van het programma worden uitgewisseld; de maximale aantallen binnen het totale uit te werken gedeelte van het plangebied daarentegen mogen niet worden overschreden.

Ook in de bestemming zelf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden een themawinkelcentrum ter grootte van maximaal 20.000 m² bvo toevoegen. Het thema waarop het winkelcentrum is gericht, moet helder omschreven en afgebakend zijn. Het wijzigingsplan moet eisen bevatten met betrekking tot branches van detailhandel die vallen binnen het thema, in het bijzonder ten aanzien van de doelgroep van personen en de uit te stallen, te verkopen en/of te leveren goederen. Tenslotte mag het themawinkelcentrum niet strijdig zijn met de doelstelling van het Regionaal Structuurplan Haaglanden van het Stadsgewest Haaglanden en moet advies worden ingewonnen van het Stadsgewest.

Artikel 14 Gemengd-2 – Uit te werken bestemming

Binnen de bestemming 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' zijn dezelfde functies toegestaan als binnen de bestemming 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming'. Het minimale aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd, de toegestane bedrijfsactiviteiten en horeca-inrichtingen zijn overeenkomstig geregeld.

Het deel van het plangebied binnen deze bestemming heeft in plaats van een hoogstedelijk een meer regulier (maar nog steeds intensief) stedelijk karakter. De bebouwingsregeling in deze uit te werken bestemming verschilt daarom in twee opzichten van die in de voorgaande:

- 1) de maximale bouwhoogte is op 30 meter gesteld met hoogteaccenten tot 60 meter binnen maximaal 15% van de bebouwde oppervlakte;

Programma en flexibiliteit

- 2) het programma is minder hoogstedelijk. In deze bestemming geven de tweede tot en met de vijfde kolom van de programmatabel de maximale aantallen per zone weer. Deze zones zijn op de plankaart aangeduid. De zesde kolom geeft vervolgens de maximale aantallen binnen de bestemmingsvlakken van de onderhavige bestemming weer, de zevende kolom de maximale aantallen binnen het totale uit te werken gedeelte van het plangebied.

Naast de flexibiliteit in de algemene wijzigingsregels zijn in de bestemming zelf wijzigingsbevoegdheden opgenomen: 1) om tot 25% van de maximale aantallen woningen tussen de zones en tot 50% van de maximale aantallen m² bvo's van kantoorruimte en bedrijfsruimte uit te wisselen. Echter, zonder overschrijding van de maximale aantallen binnen de bestemmingsvlakken en die binnen het totale uit te werken gedeelte van het plangebied; 2) om een extra 1.000 m² bvo aan horecaruimte toe te voegen als hieraan behoefte bestaat.

Artikel 15 Groen – Uit te werken bestemming

Het stadspark dat in het Masterplan is voorzien tussen het hoogstedelijk en stedelijk gebied van Binckhorst Noord en Binckhorst Zuid is bestemd voor 'Groen – Uit te werken bestemming'. Binnen deze bestemming zijn niet alleen groenvoorzieningen toegestaan maar ook verblijfsgebieden zoals pleinen, speelvoorzieningen, kiosken en paviljoens, water, bruggen, woningen, horeca, culturele voorzieningen, sportvoorzieningen, verblijfs- en woonstraten en tuinen en erven met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Binnen deze bestemming geldt een bebouwingspercentage van maximaal 5%, een maximale bouwhoogte van 30 meter en binnen maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak zijn hoogteaccenten toegestaan tot 60 meter.

Programma en flexibiliteit

In het Masterplan is een evenwicht gevonden tussen de groenfunctie van het park en de stedelijke functie ervan voor zowel Nieuw Binckhorst als Den Haag. Enerzijds eisen de uitwerkingsregels minimaal 16 hectare groen (park, bomen, planten, boom- en plantvakken maar ook sportvelden), anderzijds zijn functies toegestaan die het park een stedelijk karakter geven. Deze functies (woningen, horeca, culturele voorzieningen en sportvoorzieningen) zijn opnieuw gemaximeerd in een tabel. De eerste kolom benoemt de functie; de tweede kolom geeft de maximale aantallen binnen de bestemmingsvlakken van de onderhavige bestemming, de derde kolom de maximale aantallen binnen het totale uit te werken gedeelte van het plangebied.

Ten aanzien van sportvoorzieningen is bepaald dat de grondoppervlakte van gebouwde sportvoorzieningen (zwembad, sporthal) niet meer mag bedragen dan 10.000 m². Dat wil zeggen dat de 20.000 m² bvo die volgens de tabel aan sportvoorzieningen zijn toegestaan op een perceel van niet meer dan 10.000 m² moeten worden gerealiseerd. Dit perceel hoeft niet aaneengesloten te zijn. Daarnaast zijn niet-gebouwde sportvoorzieningen mogelijk (voetbalvelden et cetera) die voor alle bezoekers van het park een functie moeten hebben: de groen- en verblijfsfunctie. Daarmee kan in de uitwerking worden voldaan in de behoefte van een levensvatbare sportvereniging als ook in de behoefte aan een attractief park dat het gehele jaar (lees: ook buiten het seizoen of buiten de verenigingsuren) levendig is.

6.4.4 Dubbelbestemmingen

Artikel 16 Leiding-Gas – Dubbelbestemming

De voor 'Leiding-Gas - Dubbelbestemming' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een strook van 20 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding gelden de volgende regels:

- ten behoeve van de gastransportleiding zijn bouwwerken toegestaan;
- ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn voor zover deze met de bestemming 'Leiding-Gas' samenvallen geen bouwwerken toegestaan.

Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de volgende werkzaamheden:

- het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graafwerkzaamheden;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond.

Artikel 17 Leiding-Hoogspanning – Dubbelbestemming

De op de plankaart voor 'Leiding-Hoogspanning – Dubbelbestemming' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een strook van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding gelden de volgende regels:

- ten behoeve van de hoogspanningsleiding zijn bouwwerken toegestaan;
- ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn voor zover deze met de bestemming 'Leiding-Hoogspanning' samenvallen geen bouwwerken toegestaan.

Binnen de bestemming Leiding-Hoogspanning is eveneens het onder artikel 16 Leiding-Gas beschreven aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 18 Waarde-Archeologie – Dubbelbestemming

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Het gaat om gronden met een hoge archeologische verwachting (zie paragraaf 4.7.3).

Ook binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de volgende werkzaamheden:

- a. het wijzigen van het huidige maaiveldniveau door middel van verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- b. het uitvoeren van grondwerken, dieper dan 0,5 m ten behoeve van het bouwen en voor het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

Alvorens burgemeester en wethouder besluiten over het verlenen van een aanlegvergunning doen zij een inventariserend archeologisch vooronderzoek. Als dat onderzoek archeologische

waarden aantoon, winnen ze advies in bij de provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten over de wijze waarop met deze waarden moet worden omgegaan en doen zij een archeologisch opgravingsonderzoek.

Artikel 19 Waterstaat-Waterkering – Dubbelbestemming

De op de plankaart voor waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en aansluitend, over een breedte van 15 m, als beschermingszone. Voor zover op de plankaart aangegeven zijn de gronden secundair bestemd ten behoeve van de bestemmingen 'Gemengd-1 – Uit te werken', 'Gemengd-2 – Uit te werken' en 'Groen – Uit te werken'.

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de ligging van de bestemming Waterstaat-Waterkering – Dubbelbestemming kunnen wijzigen op de plankaart.

6.5 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 21 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels hebben betrekking op alle in het plangebied gelegen bestemmingen, voor zover daarin bebouwing is toegelaten. Het gaat onder meer om regels voor nutsvoorzieningen, kleine uitstekende delen van bouwwerken, het plaatsen van installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie en de minimale omvang van parkeerplaatsen. Ten aanzien van ondergronds bouwen is in het bijzonder bepaald dat bouwwerken beneden peil primair zijn bestemd voor waterberging, secundair voor de daar voorkomende bestemmingen c.q. parkeervoorzieningen. Op deze wijze dragen gebouwde (veelal parkeer)voorzieningen bij aan de realisatie van de waterbergingsopgave (zie paragraaf 5.7.2).

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

De gebruiksregels bevatten in de eerste plaats het meer algemeen verbod om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming te gebruiken. Dit algemene gebruiksverbod heeft in elk geval betrekking op opslag in open lucht en prostitutie (zie paragraaf 1.3).

Waar in de uit te werken bestemmingen specifieke regels op het gebied van parkeren worden gesteld, worden in dit artikel algemene regels gesteld ten aanzien van parkeren in heel het plangebied.

De gebruiksregels gaan ook in op het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep, zodat de werkfuncties niet leiden tot onevenredige (milieu)hinder voor de omgeving en ze kleinschalig van aard en omvang blijven. De woonfunctie moet als primaire functie worden gehandhaafd.

1. *De activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn.* Ook als een activiteit niet vergunning- of meldingsplichtig is, bestaat er kans op overlast voor de omgeving, bijvoorbeeld geluid- of geurhinder. Van geval tot geval dient de (kans op) hinder voor de woonsituatie te worden nagegaan. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat de hinder in principe niet onevenredig veel groter mag zijn dan in redelijkheid bij 'normale' bewoning (zonder beroepsuitoefening) het geval zou zijn.
2. *De activiteiten mogen naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning.* Van belang is dat het karakter van de woning duidelijk herkenbaar blijft en dat de nadruk niet komt te liggen op de beroepsuitoefening. Ter illustratie: reclame-uitingen, anders dan een bescheiden 'bordje naast de deur' of de uitstalling van goederen op het bijbehorende erf betekenen reeds dat aan het karakter van de woning afbreuk wordt gedaan.

3. *De activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen.* Detailhandel en horeca leveren in de regel een zodanig ongewenste verkeersaantrekkende werking op dat het toelaten ervan in een woongebied niet passend wordt geacht. Versnippering van detailhandel en horeca kan bovendien tot gevolg hebben dat het draagvlak voor de bestaande winkelstructuur verder onder druk komt te staan.
4. *De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.* Dit betekent dat wanneer de beroepsuitoefening een te grote verkeersaantrekkende werking heeft, deze niet is toegestaan. Wanneer dit het geval is, hangt mede af van de stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie ter plaatse en de bestaande parkeerdruk in de omgeving.
5. *De activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte mag bedragen.* Wanneer bijvoorbeeld de woning (vrijwel) geheel zou worden aangewend voor de beroepsuitoefening, is de kans op een ongewenste uitstraling naar de omgeving relatief groot.

Artikel 23 Algemene ontheffingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid ontheffing te verlenen van de regels van het plan. In de eerste plaats kan ontheffing worden verleend voor geringe afwijkingen in maten en grenzen in het plan en voor kleine bouwwerken als erkers, balkons en soortgelijke delen van gebouwen, kunst- en reclameobjecten, speeltoestellen, sportvoorzieningen als lichtmasten en ballenvangers, geluidwerende voorzieningen. Ook voor ondergronds bouwen buiten het bouwvlak of bovenop een maximaal bebouwingspercentage en voor ondergrondse transportleidingen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen.

In de tweede plaats hebben burgemeester en wethouders een algemene ontheffingsbevoegdheid (van het algemene gebruiksverbod), indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Mede gezien de jurisprudentie over deze 'toverformule' moet het andere gebruik aansluiten bij de bestemmingsomschrijving: toepassing van de ontheffingsbevoegdheid mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

In de derde en de vierde plaats mogen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de beperkingen die zijn gesteld aan bedrijfsactiviteiten (in de uit te werken bestemmingen) en horeca-inrichtingen (in de uit te werken en andere bestemmingen). Als een bedrijfsactiviteiten niet op de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt maar wel 'naar aard en omvang' met zo'n activiteit kan worden gelijkgesteld, kunnen burgemeester en wethouders daarvoor ontheffing verlenen. Hetzelfde geldt voor een horeca-inrichting in categorie IV van de staat van horeca-inrichting, bijvoorbeeld een discotheek of een zalencomplex. Als burgemeester en wethouders bij nader inzien en na advies van de ambtelijke toetsingscommissie horeca zo'n horeca-inrichting toch wenselijk vinden, kunnen ze daarvoor ontheffing verlenen.

Tenslotte mogen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de parkeernormen die in de regels worden gesteld, bijvoorbeeld als op een andere wijze in parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien of als nadere besluitvorming gemeentebreed tot andere parkeernormen leidt.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn vier wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De eerste is beschreven in het kader van de flexibiliteit binnen het programma van de uit te werken bestemmingen (zie artikel 13 en 14).

De tweede heeft ook betrekking op het programma van de uit te werken bestemmingen (artikel 13, 14 en 15): programma (dat uiteindelijk niet wordt benut) mag worden omgezet in m² bvo ten behoeve van kantoren, mits dit niet strijdig is met het Regionaal Structuurplan Haaglanden en advies is ingewonnen van het Stadsbestuur.

Ook de derde wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het programma van de uit te werken

bestemmingen (artikel 13, 14 en 15): het maximale aantal m² bvo ten behoeve van detailhandel en culturele voorzieningen mag worden vermeerderd ten behoeve van respectievelijk een supermarkt van maximaal 6.000 m² bvo en een culturele voorziening van maximaal 10.000 m² bvo. Als de supermarkt binnen de bestemming 'Groen – Uit te werken bestemming' wordt gerealiseerd moet deze beneden peil worden gebouwd. Als de uitbreiding ten behoeve van de culturele voorziening binnen die bestemming wordt gerealiseerd mag de brutovloeroppervlakte niet meer dan 15.000 m² bedragen en mag de grondoppervlakte van de bebouwing niet meer bedragen dan 7.500 m².

Tenslotte mogen burgemeester en wethouders de bestemmingsgrenzen van de uit te werken bestemmingen wijzigen ter plaatse van de Wro-zone 'Wijzigingsbevoegdheid 1'. Binnen deze zone van 50 m aan weerszijde van de grenzen van het stadspark mag de bebouwing van gemengde bestemmingen het park in komen of mag het park de stedelijke gebieden ingaan. Ook mag het park in zijn geheel richting het westen of het oosten worden verschoven. Belangrijke randvoorwaarden zijn dat het areaal groen nog steeds 16 hectare moet beslaan en dat als bebouwing van gemengde bestemmingen in het park komt, hierop nog steeds de regels van die bestemmingen en in het bijzonder de maximale aantallen van het programma van toepassing zijn.

Artikel 25 Algemene procedureregels

Als in de regels van het plan burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot uitwerking, wijziging of ontheffing hebben, zijn de algemene procedureregels in dit artikel van toepassing. De procedure voor een ontheffing is eenvoudiger dan die voor een uitwerking of wijziging: het betreft geringe afwijkingen van het plan. Zo ligt een ontwerpbesluit voor een ontheffing gedurende twee weken voor een ieder ter inzage, een ontwerpbesluit voor een wijziging en/of uitwerking zes weken. In geval van een wijziging en/of uitwerking moeten burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van de terinzagelegging omtrent de vaststelling van het plan.

Het globaal karakter van het plan komt tot uiting in de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders. Bij de uitwerking van (een deel van) het plan kunnen zij tegelijkertijd gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheden en hoeft slechts één procedure te worden doorlopen.

6.6 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

Het overgangsrecht onder het eerste lid heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, gebouwd worden zolang de bestaande afwijking maar niet vergroot wordt en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Het tweede lid betreft het gebruik van gronden en daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

Uitgesloten van het overgangsrecht zijn zowel gebruik als bebouwing die reeds in strijd met het voorgaande bestemmingsplan waren.

Artikel 27 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. De tekst van de slotregel luidt als volgt: 'Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Nieuw Binckhorst.'

7. EXPLOITATIEPLAN

7.1 Inleiding

Onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het exploitatie dat in afdeling 6.4 van de wet is geregeld. Met een exploitatieplan bij een bestemmingsplan kan uiteindelijk van ontwikkelende partijen een bijdrage worden bedongen in de ontwikkelingskosten van de gemeente. Bij het bestemmingsplan Nieuw Binckhorst is een globaal exploitatieplan opgesteld vanwege het globaal karakter van het bestemmingsplan. Artikel 6.15 Wro bepaalt dat een uitwerkingsplan dat gronden bevat waarvoor in het exploitatieplan een globale omschrijving is vastgesteld, niet in werking treedt voordat een herziening van het exploitatieplan met betrekking tot de desbetreffende gronden is vastgesteld en bekendgemaakt.

In dit hoofdstuk zijn globaal 1) de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied omschreven; 2) een exploitatieopzet geschetst. *Verder is bij dit bestemmingsplan een kaart van het exploitatiegebied opgenomen waarop het programma betrekking heeft.*

7.2 Uitgangspunten exploitatieplan

De exploitatieopzet gaat uit van de programmaring in het Masterplan Binckhorst. Voorliggend bestemmingsplan maakt een ruimer programma mogelijk. De exploitatieopzet kent de volgende uitgangspunten

- 7000 woningen, waarvan 30% sociaal
- 200.000 m² bvo kantoren
- 65.000 m² bvo bedrijven
- 205.000 m² bvo overig (internationaal, sociaal/cultureel)
- een planning met looptijd tot 2028. De eerste afgifte van een bouwvergunning zal op zijn vroegst in 2010 plaatsvinden.

Verder zijn in het exploitatieplan de volgende parameters gehanteerd:

- bedragen in euro's
- ramingen exclusief BTW op prijspeil 1-1-2007
- berekeningen op contante waarde 1-1-2008
- kostenstijgingspercentage : 2 % per jaar
- opbrengstenstijgingspercentage: 1 % per jaar
- overige opbrengsten (eventuele subsidies): 0 %
- rentepercentage: 4 % per jaar

Wat de toepassing van het exploitatieplan betreft worden de kosten omgeslagen naar rato van de opbrengstpotentie van ieder in te brengen individuele kavel. Voor iedere euro opbrengstpotentie wordt een maximale exploitatiebijdrage van één euro afgerekend onder aftrek van de inbrengwaarde en eventuele andere grondkosten door zelfwerkzaamheid, uiterlijk bij afgifte van een bouwvergunning.

7.3 Exploitatieplan

7.3.1 Kosten

Posten	Raming op contant waarde 1-1-2008
Het totale gebied heeft een oppervlakte van 1.282.000 m ² . De inbrengwaarde van de daarvoor in aanmerking komende grond is geraamd op:	€ 422.965.000
Sloopkosten, waaronder begrepen: • opschonen terreinen • boven en ondergronds sloop • tijdelijke maatregelen	€ 21.203.000

Kosten sanering, waaronder begrepen: • bodemonderzoek- en plannen • bodemsanering	€ 20.758.000
Kosten archeologie, waaronder begrepen: • onderzoek en behoud	€ 5.043.000
Kosten bouwrijp maken, waaronder begrepen: • openschoenen openbaar gebied; • grondwerken; • riolering; • nutsvoorzieningen	€ 16.111.000
Kosten woonrijp maken, waaronder begrepen • verharding • groenvoorzieningen • openbare verlichting en brandkranen • microvoorzieningen/ straatmeubilair • auto- en langzaam verkeersbruggen (kunstwerken) • waterpartijen	€ 46.701.000
Kosten voorbereiding, administratie en toezicht van de uitvoeringskosten	€ 12.926.000
Rendabele kosten parkeervoorzieningen	Cr. € 10.959.000
Hoofdinfrastructuur, waaronder begrepen: • herinrichting hoofdstructuur Binckhorstlaan, Regulusweg, Zonweg en Mercuriusweg • verplaatsing aardgasreducerstation • weghalen spoorvoorzieningen • aansluitkosten overige voorzieningen	€ 42.426.000
Planontwikkelingskosten, waaronder begrepen: • advies- en onderzoekskosten; • apparaatskosten organisatie	€ 26.562.000
• Onvoorzien: 2 % over de kosten	€ 12.181.000
Totale kosten	€ 615.917.000

7.3.2 Opbrengsten

Posten	Raming op contant waarde 1-1-2008
Uitgifte	€ 418.708.000
Subsidies	PM
Totale kosten	€ 418.708.000

De planexploitatie voor Nieuw Binkhorst heeft een tekort van € 197.209.000. De gemeente zal dit tekort afdekken met subsidies die zij van het rijk gedurende de looptijd van het plan verwacht te ontvangen.

BIJLAGEN

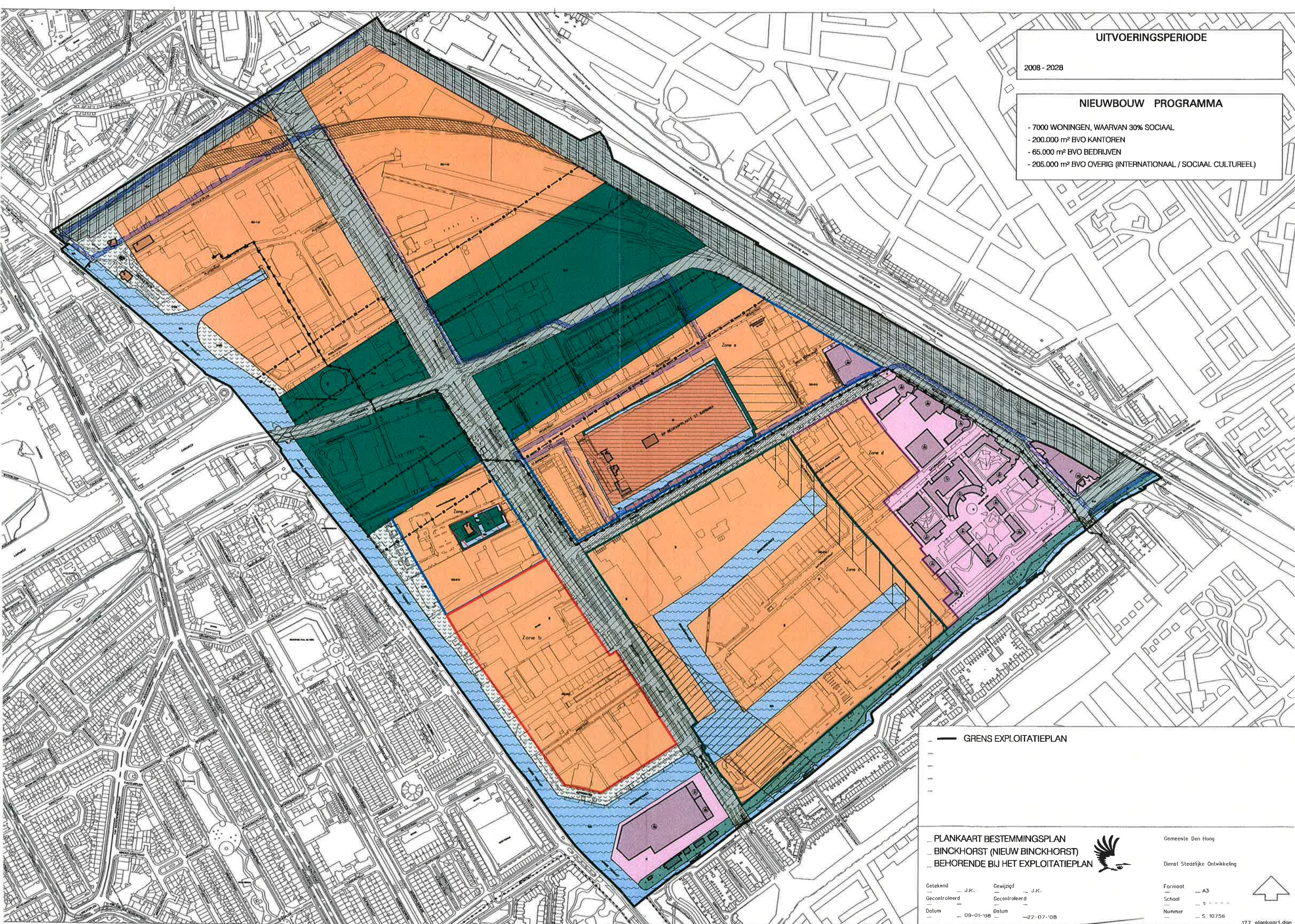
- Plankaart Bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binkhorst), behorende bij het exploitatieplan.
- Plan-MER Nieuw Binckhorst, definitief concept 30 juni 2008 BPF Bouwinvest en Rabo Bouwfonds (separaat)

UITVOERINGSPERIODE

2008 - 2028

NIEUWBOUW PROGRAMMA

- 7000 WONINGEN, WAARVAN 30% SOCIAAL
- 200.000 m² BVO KANTOREN
- 65.000 m² BVO BEDRIJVEN
- 205.000 m² BVO OVERIG (INTERNATIONAAL / SOCIAAL CULTUREEL)



— GRENSEXPLOITATIEPLAN

PLANKAART BESTEMMINGSPAN
BINCKHORST (NIEUW BINCKHORST)
BEHORENDE BIJ HET EXPLOITATIEPLAN



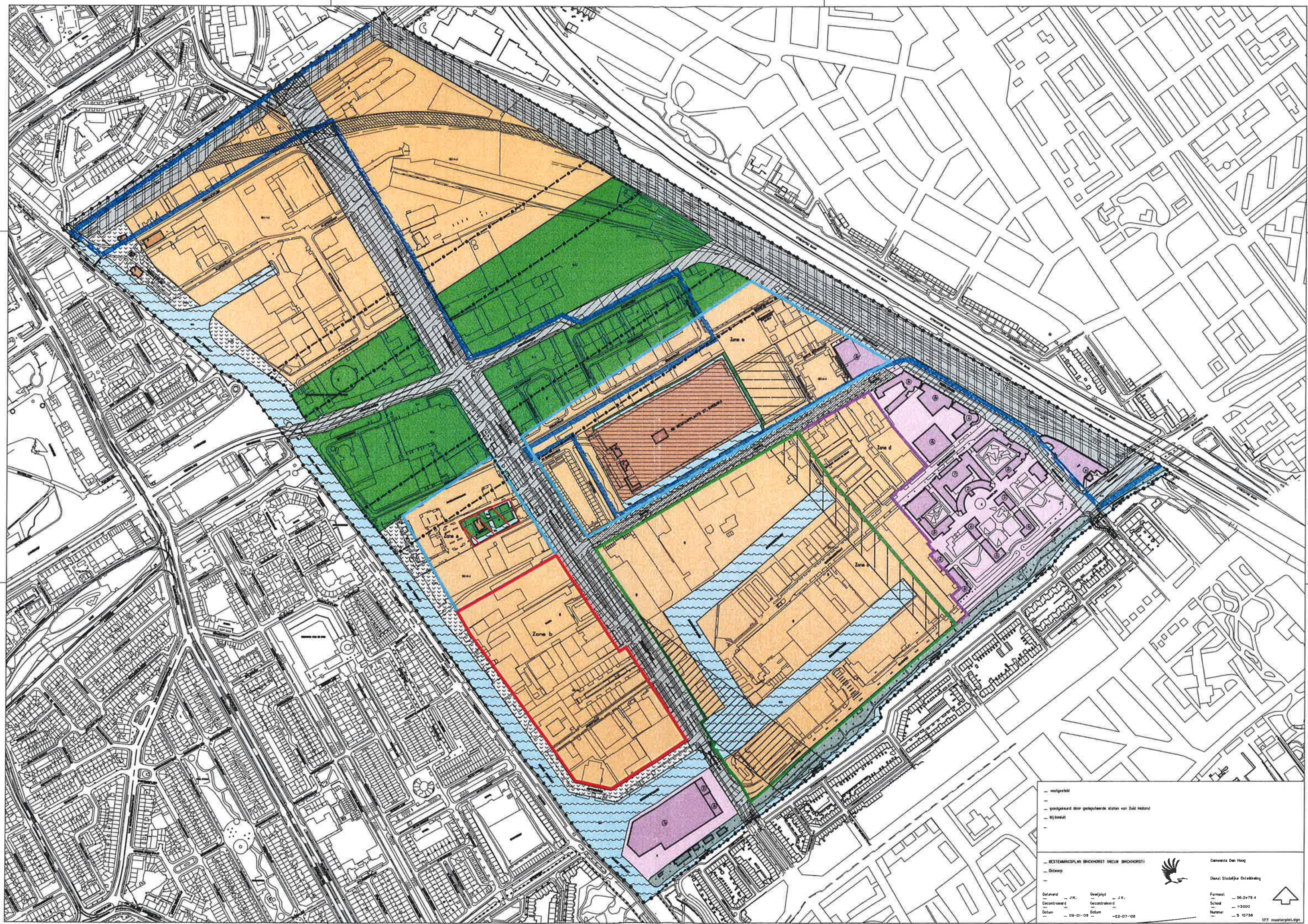
Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Getekend — J.K.
Gecontroleerd — J.K.
Datum — 09-01-'08

Gewijzigd — J.K.
Gecontroleerd — J.K.
Datum — 22-07-'08

Formaat — A3
Schaal — 1: —
Nummer — S 10756



— vastgesteld
 — goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland
 — bij besluit
 —

— BESTEMMINGSPLAN BROOKHOFST (NIEUW BROOKHOFST)
 — Oudekerk
 —

Delen — J.K. — 03-01-08 —	Gewijzigd — J.K. — 22-07-08 —
------------------------------------	--

Gemeente Den Haag
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Formaat — 56.2x79.4
 Schaal — 1:3000
 Nummer — S. 10756
 1377 masterplan.legn

VERKLARING:

ZIE VOOR NADERE OMSCHRIJVING BIJBEHORENDE REGELS
"BESTEMMINGSPLAN BINCKHORST (NIEUW BINCKHORST) "

BESTEMMINGEN

	Groen	artikel 3
	Kantoor	4
	Maatschappelijk	5
	Natuur	6
	Verkeer-Hoofdverkeersweg	7
	Verkeer-Railverkeer	8
	Verkeer-Straat	9
	Verkeer-Verblijfsgebied	10
	Water	11

VOORLOPIGE BESTEMMINGEN

	Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen	12
--	----------------------------------	----

UIT TE WERKEN BESTEMMINGEN

	Gemengd-1 - Uit te werken bestemming	13
	Gemengd-2 - Uit te werken bestemming	14
	Groen - Uit te werken bestemming	15

DUBBEL BESTEMMINGEN

	Leiding-Gas - Dubbelbestemming	16
	Leiding-Hoogspanning - Dubbelbestemming	17
	Waarde-Archeologie - Dubbelbestemming	18
	Waterstaat-Waterkering - Dubbelbestemming	19

AANDUIDINGEN

	bestaande bebouwing		zone a
	grens van het plan		zone b
	gemeentegrens		zone c
	bestemmingsvlak		zone d
	bouwvlak		maximale bouwhoogte
	wijzigingsbevoegdheid		maximale goot- en bouwhoogte
	groen		
	spoor		
	tunnel		
	brug		
	monument / cultuurhistorisch waardevol pand		

- vastgesteld bij raadsbesluit
-
- goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid Holland
- bij besluit van
-

- BESTEMMINGSPLAN BINCKHORST (NIEUW BINCKHORST)
- Renvooi
- Ontwerp

Getekend — J.K. Gewijzigd — J.K.
Gecontroleerd — Gecontroleerd —
Datum — 23-04-'08 Datum — 22-07-'08



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Formaat — A3
Schaal — 1:2000
Nummer — S 10756-1

REGELS 'BESTEMMINGSPLAN BINCKHORST (NIEUW BINCKHORST)'
GEMEENTE DEN HAAG

INHOUDSOPGAVE

INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
BESTEMMINGSREGELS	13
BESTEMMINGEN	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Kantoor	14
Artikel 5 Maatschappelijk	15
Artikel 6 Natuur	16
Artikel 7 Verkeer-Hoofdverkeersweg	17
Artikel 8 Verkeer-Railverkeer	18
Artikel 9 Verkeer-Straat	19
Artikel 10 Verkeer-Verblijfsgebied	20
Artikel 11 Water	21
VOORLOPIGE BESTEMMINGEN	22
Artikel 12 Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen	22
UIT TE WERKEN BESTEMMINGEN	23
Artikel 13 Gemengd-1 – Uit te werken bestemming	23
Artikel 14 Gemengd-2 – Uit te werken bestemming	26
Artikel 15 Groen – Uit te werken bestemming	29
DUBBELBESTEMMINGEN	31
Artikel 16 Leiding-Gas – Dubbelbestemming	31
Artikel 17 Leiding-Hoogspanning – Dubbelbestemming	32
Artikel 18 Waarde-Archeologie – Dubbelbestemming	33
Artikel 19 Waterstaat-Waterkering – Dubbelbestemming	34
ALGEMENE REGELS	35
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 21 Algemene bouwregels	36
Artikel 22 Algemene gebruiksregels	37
Artikel 23 Algemene ontheffingsregels	38
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 25 Algemene procedureregels	42
OVERGANGS- EN SLOTREGELS	43
Artikel 26 Overgangsrecht	43
Artikel 27 Slotregel	44
BIJLAGE 1 PARKEERNORMEN	46
BIJLAGE 2 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING	48
BIJLAGE 3 STAAT VAN HORECA-INRICHTINGEN	51

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

aanbouw:

een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, daaronder niet begrepen prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% van de woning door het bedrijf wordt ingenomen.

aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% van de woning door het beroep/verlenen van diensten wordt ingenomen.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

ambacht/ambachtelijke bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

archeologische waarde:

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten.

archeologisch monument:

terrein dat van algemeen belang is wegens alle daar voor tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

baliefunctie:

een (onderdeel van een) kantooractiviteit of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op het structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk deel van een gebouw.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

belwinkel:

een gebouw, gericht op het daarin of van daaruit door derden tegen vergoeding elektronisch berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen

plaatsvinden, al dan niet gemengd of mede gebruikt ten behoeve detailhandel of dienstverlening; onder belwinkel wordt mede begrepen een internetcafé/gelegenheid.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping.

bouwmarkt:

detailhandelsvestigingen waar bouwmaterialen, alsmede materialen welke voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn, te koop worden aangeboden. Onder bouwmaterialen wordt niet verstaan materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

culturele voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, zoals theaters, schouwburgen, concertzalen, ruimten voor het beoefenen van muziek, bioscopen, filmhuizen en musea met inbegrip van bijbehorende voorzieningen.

cultuurhistorische waarden:

de historisch-ruimtelijke structuur, dat wil zeggen het historisch patroon van straten, stegen, open ruimten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing ter plaatse, de historische bebouwing, alsmede de bebouwing die structuur- en karakterbepalend is met betrekking tot de openbare ruimte.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen grootschalige detailhandelsvestigingen, belwinkels, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse; eveneens is daaronder niet begrepen het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, behoudens het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening detailhandel vuurwerk'.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, belwinkels, prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub, escortbedrijven en kamerverhuurbedrijven.

escortbedrijf:

een gebouw waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aangeboden wordt die op een andere plaats dan in het gebouw wordt uitgeoefend. stellen gebruik.

extensief dagrecreatief gebruik:

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar aard daarmee gelijk te stellen gebruik.

garagebedrijf:

een inrichting, waarin of van waaruit op bedrijfsmatige wijze het vervaardigen, onderhouden, repareren, behandelen van oppervlakte, keuren, reinigen, verhandelen, verhuren, opslaan of proefdraaien van motorvoertuigen plaatsvindt.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

geluidsbelasting vanwege een spoorweg:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen.

geluidsgevoelige functies:

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

groenvoorziening:

groen niet behorende tot natuurgebied of stedelijke groene hoofdstructuur.

grondoppervlakte van bebouwing:

de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een bouwwerk.

grootschalige detailhandelsvestigingen:

winkelformules die door de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling: keukens, tuincentrumassortiment, grove bouwmaterialen, sanitair en woninginrichting waaronder meubelen, parket, tenten, zonwering en vloerbedekking.

hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

hoofdverkeerswegen:

rijbanen voor het gemotoriseerde verkeer op doorgaande hoofdroutes in hoofdzaak ten behoeve van de algemene ontsluiting van wijken en grote delen van de stad en de verbinding met rijks- en andere invalswegen.

horeca-inrichting:

een inrichting, in zijn algemeenheid gericht op de bedrijfsmatige verstrekking van dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Binnen deze definitie worden de volgende categorieën in horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie I:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen minder dan 30 punten zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelvoorzieningen en voornamelijk, althans voor een substantieel gedeelte, gericht zijn op het winkelen publiek en waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met overwegend alcoholvrije dranken. De openingstijden liggen maximaal tussen 07.00 uur en 19.00 uur en één avond per week tot maximaal 22.00 uur.

Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen in het algemeen ijssalons, broodjeszaken, croissanteries, lunchrooms, patisserieën en konditoreien;

categorie II:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen 30 punten of meer, doch minder dan 40 zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verstrekking van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en kleine etenswaren, al dan niet in combinatie met de verstrekking van alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken. De bezoekersfrequentie omvat met name ook de avonduren.

Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen in het algemeen restaurants, petit-restaurants, restauraties, crêperieën, pannenkoekenhuizen, poffertjeszaken, cafetaria's/snackbars, shoarmazaken, coffeshops, koffiehuizen, theehuizen en poolcentra;

categorie III:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen 40 punten of meer, doch minder dan 50 zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de bedrijfsvoering gericht is op de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren. Daarnaast vallen binnen deze categorie ook bepaalde lichtere vormen van horeca die door een van de standaard afwijkende wijze van exploitatie een grotere invloed op de omgeving hebben. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen café's, eetcafé's, afhaalwinkels/maaltijdbezorging, ontmoetingscentra, alsmede broodjeszaken, cafetaria's/snackbars en ijssalons, met openingstijden tot in de nachtelijke uren;

categorie IV:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-inrichtingen 50 punten of meer zijn toebedeeld. In het algemeen betreft het horeca-inrichtingen waarvan de bedrijfsvoering is gericht op de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken, al dan niet in combinatie met het geven van gelegenheid tot het dansen op mechanische en/of levende muziek. Ook inrichtingen, waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen, in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende dranken en/of al dan niet ter plaatse bereide etenswaren behoren tot deze categorie.

Deze bedrijven hebben in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie in de avond- en nachtelijke uren. Inrichtingen die onder deze categorie vallen betreffen ondermeer discotheken en bedrijven gericht op zalenexploitatie.

hotel en/of pension:

elk gebouw danwel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals terrassen, tuinen, zwembaden, tennisbanen, congres- en vergaderaccommodatie, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging.

inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken:

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en zoals deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan luidt.

installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie:

installaties ten behoeve van mobiele telefonie en/of datacommunicatie, bestaande uit een antennestaaf of antennespriet, al of niet met dwarssprietten en overige onderdelen, zoals schotels en kasten.

internetcafé/-gelegenheid:

een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke)

jachthaven:

haven met de daarbij behorende grond, waarbij overwegend gelegenheid wordt gegeven tot het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

kamerverhuurbedrijf:

een samenstel van verblijfsruimten, geheel of overwegend bestemd of gebruikt om daarin aan andere dan aan de rechthebbende en de personen, behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging.

kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ondergeschikte detailhandel, horeca, sportvoorzieningen ten dienste van het kantoor en waarbij aanvullend ook kinderopvang in een deel van het gebouw is toegestaan.

kiosk:

een gebouw van beperkte omvang dat voor consumptie- en/of detailhandelsdoeleinden mag worden gebruikt.

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.

landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur.

luifel

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund en zonder tot de constructie behorende wanden.

maatschappelijke voorziening

educatieve (onderwijs en peuterspeelzaalwerk), (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke c.q. religieuze en sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede welzijnsvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van zo'n voorziening.

natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

natuurwetenschappelijke waarde:

botanische, faunistische en morfologische waarden.

nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

ontheffingsbesluit:

het besluit van het bevoegd gezag tot het vaststellen van hogere grenswaarden, behorende bij dit bestemmingsplan.

overbouwing/onderdoorgang:

een gebied binnen een bouwvlak, waar een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

paddoshop:

een gebouw, waarin of van waaruit onder meer natuurproducten met een geestverruimende werking, zoals hallucinogene paddestoelen, dan wel aanverwante producten worden verkocht.

parkeervoorziening:

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox.

paviljoen:

gebouw of overdekte stelling in parken of op feestterreinen of stranden waar daghoreca, muziektop tredens of toneeluitvoeringen plaatsvinden.

peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP.

plan:

het bestemmingsplan (naam plan) van de gemeente Den Haag.

plangrens:

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

plankaart:

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het bestemmingsplan (naam plan).

pleziervaartuig:

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

plint:

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

prostitutie-inrichting:

een bouwwerk, geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

recreatieve voorziening:

een inrichting, geheel of gedeeltelijk ingericht en in gebruik voor het houden van bijeenkomsten van recreatieve, culturele aard en/of voor tentoonstellingen en/of filmvertoningen, toneel of daarmee verwante voorstellingen en/of voor het bieden van amusement en/of voor het dansen en/of voor het beoefenen van sport c.q. muziek, al dan niet met de mogelijkheid tot het gebruiken van consumpties, alsmede inrichtingen waar drie of meer speelautomaten aanwezig zijn voor het gebruik door anderen dan de eigenaar of houder. Meerdere van de hier genoemde functies komen in de praktijk voor in combinatie met een horeca-inrichting in een van de categorieën zoals elders in dit artikel gedefinieerd.

recreatieve waarde:

de aan een groengebied toe te kennen waarde voor het gebruik van het groen en de voorzieningen in vrije tijd voor ontspanning.

rijstrook:

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook.

risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksclub:

een prostitutie-inrichting, waarin tevens andere vormen van vermaak en amusement worden geboden en/of in een daarvoor bestemde ruimte of gebruikte ruimte anders dan om niet drank wordt verstrekt.

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutie-inrichting en een seksclub.

sekswinkel:

een inrichting, waarin of van waaruit uitsluitend of in hoofdzaak seksartikelen worden verkocht. Niet als seksartikelen in de zin van deze bepaling worden beschouwd gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, waarin erotische gedachten of gevoelens worden geopenbaard.

sportvoorziening:

een al of niet gebouwde voorziening, geheel of gedeeltelijk ingericht en in gebruik voor het beoefenen van sport al dan niet met de mogelijkheid tot het gebruiken van consumpties en waarbij aanvullend ook kinderopvang is toegestaan. Meerdere van de hier genoemde functies komen in de praktijk voor in combinatie met een horeca-inrichting in een van de categorieën zoals elders in dit artikel gedefinieerd.

stedelijke groene hoofdstructuur:

de gebieden die vanuit stedelijk, provinciaal, nationaal of Europees opzicht zulke grote waarden en betekenissen hebben dat deze duurzaam in stand moeten worden gehouden. Een duurzame Stedelijke Groene Hoofdstructuur, met alle daarin vervatte functies, is van groot belang voor de kwaliteit, de beleving en de gebruiksmogelijkheden van de stad.

straat met doorgaande rijbanen:

doorgaande rijbanen voor verkeer in hoofdzaak ten behoeve van de ontsluiting van wijken en buurten.

terrein:

een zichtbaar begremsd stuk grond.

verblijfs-/woonstraten:

rijbanen voor alle verkeer ten behoeve van de ontsluiting van buurten en direct aangelegen bestemmingen.

verblijfsgebied

een aaneengesloten ruimtelijk samenhangend gebied waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.

voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

waterkering:

natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

waterstaatkundige werken:

werken, waaronder begrepen kunstwerken, welke verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschroeiingen en remmingswerken met uitzondering van steigers.

weg:

alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

welzijnsvoorzieningen:

voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, onderwijs, kunst en sociaal cultureel werk, waaronder zijn begrepen kindercentra (kinderopvang en buitenschoolse opvang); onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria, gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening, alsmede voorzieningen ten behoeve van de eredienst.

woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden, al dan niet in combinatie met een bedrijf en/of beroep aan huis.

woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm niet als een eenheid kan worden beschouwd.

woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

woon-/werkeenheid

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis worden uitgeoefend.

zelfstandige huisvesting

van zelfstandige huisvesting is sprake indien de woning beschikt over een eigen toegang en bewoond kan worden zonder dat de bewoner(s) afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels of plankkaart, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

brutovloeroppervlakte van een bouwwerk (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, bedrijf, winkel of andere gebouwde voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, overige dienstruimten en technische ruimten, met uitzondering van de parkeergarages, gemeten tussen de buitenste gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een gebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

BESTEMMINGSREGELS

BESTEMMINGEN

Artikel 3 Groen

Bestemmingsomschrijving

3.1 De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. bomen, planten;
- c. boom- en plantvakken;
- d. gazons en grasvelden;
- e. paden;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Bouwregels

3.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Artikel 4 Kantoor

Bestemmingsomschrijving

- 4.1 De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van:
- a. kantoren;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. bus- en trambanen;
 - d. verblijfs- en woonstraten;
 - e. voet- en fietspaden;
 - f. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Bouwregels

- 4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder b mag het bouwperceel, al dan niet beneden peil, volledig worden bebouwd ten behoeve van overdekte parkeervoorzieningen;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van overdekte parkeervoorzieningen niet meer bedragen dan 3 m.
- 4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Specifieke gebruiksregels

- 4.3 Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
- a. in het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aan de Binckhorstlaan zijn bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, toegestaan;
 - b. de brutovloeroppervlakte van het bedrijf als bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 50% van de totale brutovloeroppervlakte;
 - c. in afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 zijn in het bestemmingsvlak aan de Regulusweg de parkeernormen voor 'schil' van toepassing, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

Artikel 5 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

- 5.1 De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. begraafplaats;
 - b. dienstwoningen;
 - c. verblijfsgebied;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. parkeerplaatsen;
 - f. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Bouwregels

- 5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
 - c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- 5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Artikel 6 Natuur

Bestemmingsomschrijving

- 6.1 De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. waterberging;
 - b. bevordering, ontwikkeling, behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende natuurlijke, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
 - c. extensief dagrecreatief gebruik;
- met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen.

Bouwregels

- 6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankkaart is aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is in afwijking van het bepaalde onder a beneden peil een tunnel ten behoeve van een hoofdverkeersweg toegestaan en is artikel 7 overeenkomstig van toepassing.
- 6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Specifieke gebruiksregels

- 6.3 Voor het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende regels:
- a. de gebouwen als bedoeld in artikel 6.2.1 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van extensief dagrecreatief gebruik.

Aanlegvergunning

- 6.4.1 Het is verboden op of in de voor 'Natuur' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen of verharden van paden alsmede het aanbrengen van andere verhardingen;
 - b. het afgraven, ophogen, egaliseren of op andere wijze veranderen van het reliëf van de gronden;
 - c. het dempen en/of vergraven van waterpartijen;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 6.4.2 Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing voor zover de werken en werkzaamheden:
- a. noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer, onderhoud of gebruik van de gronden;
 - b. van ondergeschikte betekenis zijn.
- 6.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover de belang van de natuurlijke, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van de gronden dit gedogen.

Artikel 7 Verkeer-Hoofdverkeersweg

Bestemmingsomschrijving

- 7.1 De voor 'Verkeer-Hoofdverkeersweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. hoofdverkeerswegen;
 - b. straten met doorgaande rijbanen;
 - c. bus- en trambanen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. parkeerplaatsen;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water;
 - i. bruggen;
 - j. tunnels;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Bouwregels

- 7.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Specifieke gebruiksregels

- 7.3 Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
- a. het aantal rijstroken ten behoeve van doorgaand verkeer mag boven peil dan wel beneden peil en onoverdekt niet meer bedragen dan 4;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is onder de brug de aangrenzende bestemming 'Water' als bedoeld in artikel 11 dan wel is boven de brug de aangrenzende bestemming 'Verkeer-Railverkeer' als bedoeld in artikel 8 van toepassing.

Artikel 8 Verkeer-Railverkeer

Bestemmingsomschrijving

- 8.1 De voor 'Verkeer-Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. railwegen;
 - b. geluidwerende voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. bruggen;
 - f. tunnels;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Bouwregels

- 8.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Artikel 9 Verkeer-Straat

Bestemmingsomschrijving

- 9.1 De voor 'Verkeer-Straat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. straten met doorgaande rijbanen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeerplaatsen;
 - d. groenvoorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

Bouwregels

- 9.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Specifieke gebruiksregels

- 9.3 Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. het aantal rijstroken ten behoeve van doorgaand verkeer mag niet meer bedragen dan 2.

Artikel 10 Verkeer-Verblijfsgebied

Bestemmingsomschrijving

10.1 De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
- b. terrassen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. water;
- f. bruggen;
- g. overkragende bebouwing ten behoeve van de bestemmingen 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming' als bedoeld in artikel 13, 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' als bedoeld in artikel 14 en/of 'Groen – Uit te werken bestemming' als bedoeld in artikel 15;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van bruggen en overkragende bebouwing als bedoeld in artikel 10.1 onder g;
- b. de onderzijde van de overkragende bebouwing als bedoeld onder a moet zich minimaal 7,5 m boven peil bevinden; deze voorwaarde geldt niet voor slank oplopende ondersteunende kolommen die zich op minimaal 3,5 m moeten bevinden van de bestemmingsgrens van de bestemmingen als bedoeld in artikel 10.1 onder g;
- c. op de overkragende bebouwing als bedoeld onder a is artikel 13, 14 respectievelijk 15 overeenkomstig van toepassing.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Ontheffing van de bouwregels

10.3 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1 in samenhang met artikel 10.2.1 onder a voor het bouwen van een kiosk of een paviljoen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van een kiosk of een paviljoen moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen;
- b. een paviljoen mag worden gebruikt ten behoeve van sport;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende opstallen mogen niet worden geschaad.

Specifieke gebruiksregels

10.4 Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. terrassen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van horeca ten hoogste met categorie III in de staat van horeca-inrichtingen.

Specifieke procedureregels

10.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 10.3 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.

Artikel 11 Water

Bestemmingsomschrijving

- 11.1 De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. water;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. bruggen;
 - d. duikers;
 - e. oevers, kades en taluds;
 - f. extensief dagrecreatief gebruik;
 - g. overkragende bebouwing ten behoeve van de bestemmingen 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming' als bedoeld in artikel 13, 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' als bedoeld in artikel 14 en/of 'Groen – Uit te werken bestemming' als bedoeld in artikel 15;
 - h. parkeervoorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Bouwregels

- 11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van bruggen, overkragende bebouwing als bedoeld in artikel 11.1 onder g en parkeervoorzieningen;
 - b. de onderzijde van de overkragende bebouwing als bedoeld onder a moet zich minimaal 0,5 m boven peil bevinden; deze voorwaarde geldt niet voor slank oplopende ondersteunende kolommen die zich op minimaal 3,5 m moeten bevinden van de bestemmingsgrens van de bestemmingen als bedoeld in artikel 11.1 onder g;
 - c. op de overkragende bebouwing als bedoeld onder a is artikel 13, 14 respectievelijk 15 overeenkomstig van toepassing;
 - d. de overkragende bebouwing als bedoeld onder a moet zich binnen een afstand van 0,5 m van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' bevinden;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is beneden peil een tunnel ten behoeve van een hoofdverkeersweg toegestaan en is artikel 7 overeenkomstig van toepassing.
- 11.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

Ontheffing van de bouwregels

- 11.3 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.1 voor het bouwen van jachthavens en steigers ten behoeve van aanlegplaatsen, verblijfsgebied en terrassen, met inachtneming van de volgende regels:
- a. jachthavens en steigers ten behoeve van aanlegplaatsen, verblijfsgebied en terrassen moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende opstallen mogen niet worden geschaad.

Specifieke gebruiksregels

- 11.4 Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. bruggen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van langzaam verkeer.

Specifieke procedureregels

- 11.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 11.3 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.

VOORLOPIGE BESTEMMINGEN

Artikel 12 Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen

Bestemmingsomschrijving

- 12.1 De voor 'Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van kantoren;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. hoofdverkeerswegen;
- één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Bouwregels

- 12.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

- 12.3 De voorlopige bestemming als bedoeld in artikel 12.1 is ingevolge artikel 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening tot drie jaar na inwerkingtreding van het plan geldig.

Bestemmingsomschrijving van de definitieve bestemming

- 12.4 De voor 'Kantoor-Veiligheidsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in artikel 12.3 bestemd voor 'Verkeer-Hoofdverkeersweg' als bedoeld in artikel 7.

Bouwregels

- 12.5 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwregels in artikel 7 zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in artikel 12.3 overeenkomstig van toepassing.

Specifieke gebruiksregels

- 12.6 Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de specifieke gebruiksregels in artikel 7 zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in artikel 12.3 overeenkomstig van toepassing.

UIT TE WERKEN BESTEMMINGEN

Artikel 13 Gemengd-1 – Uit te werken bestemming

Bestemmingsomschrijving

- 13.1 De voor 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woningen;
 - b. kantoren;
 - c. bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
 - d. detailhandel;
 - e. grootschalige detailhandelsvestigingen;
 - f. dienstverlening;
 - g. horeca niet zijnde hotels/pensions, ten hoogste in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen in bijlage 3 bij deze regels;
 - h. hotels/pensions;
 - i. culturele voorzieningen;
 - j. maatschappelijke voorzieningen;
 - k. sportvoorzieningen;
 - l. ontsluitingswegen en in- en uitvoegstroken, ondergeschikt aan en ten behoeve van aangrenzende hoofdverkeerswegen en straten met doorgaande rijbanen;
 - m. verblijfs- en woonstraten;
 - n. verblijfsgebied;
 - o. kiosken en paviljoens;
 - p. geluidwerende voorzieningen,
 - q. speelvoorzieningen;
 - r. groenvoorzieningen;
 - s. water;
 - t. bruggen;
 - u. tuinen en erven;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Uitwerkingsregels

- 13.2 Burgemeester en wethouders werken de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal woningen en de bruto vloeroppervlakte van kantoorruimte, bedrijfsruimte, detailhandel, grootschalige detailhandelsvestigingen, dienstverlening, horeca niet zijnde hotels/pensions, hotels/pensions, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen mogen niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel in de tweede kolom is aangegeven, met dien verstande dat het aantal woningen en de bruto vloeroppervlakte van de onderscheiden functies in de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen niet meer mogen bedragen dan in de onderstaande tabel in de derde kolom is aangegeven;

functie	GD-1-U	GD-1-U + GD-2-U + G-U
woningen (in aantal)	4.470	8.500
kantoorruimte (in m²)	97.000	245.000
bedrijfsruimte (in m²)	78.000	179.000
detailhandel (in m²)	3.500	6.000
grootschalige detailhandelsvestigingen (in m²)	45.000	55.500
dienstverlening (in m²)	2.500	4.500
horeca, niet zijnde hotels/pensions (in m²)	2.500	5.000
hotels/pensions	20.000	20.000
culturele voorzieningen (in m²)	22.500	35.000
maatschappelijke voorzieningen (in m²)	35.000	55.000
sportvoorzieningen (in m²)	10.000	35.000

- b. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' mag het aantal railwegen niet meer bedragen dan 2 en is overkluizende bebouwing toegestaan;
- c. de onderzijde van de overkluizende bebouwing als bedoeld onder d moet zich minimaal 1 m boven peil bevinden;
- d. het bebouwingspercentage van de bestemmingsvlakken mag in totaal niet meer bedragen dan 60;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van gebouwen op 20% van de bebouwde oppervlakte niet minder bedragen dan 100 m en niet meer bedragen dan 140 m;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen;
- h. bij de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in artikel 13.1 onder a tot en met k moeten de parkeernormen opgenomen in bijlage 1 bij deze regels in acht worden genomen, met dien verstande dat:
 - 1. in het bestemmingsvlak ten westen van de Binckhorstlaan ten aanzien van woningen de parkeernormen voor 'overig gebied' van toepassing zijn en ten aanzien van andere functies de parkeernormen voor 'schil';
 - 2. in het bestemmingsvlak ten oosten van de Binckhorstlaan ten aanzien van woningen en andere functies de parkeernormen voor 'overig gebied' van toepassing zijn;
 - 3. met ingang van de dienstregeling van de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding in de bestemmingsvlakken de parkeernormen voor 'binnenstad' van toepassing zijn.
- i. de parkeerplaatsen ten behoeve van personeel als bedoeld in bijlage 1 bij deze regels moeten in gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
- j. de parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners als bedoeld in bijlage 1 bij deze regels moeten op eigen terrein worden gerealiseerd;
- k. de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers als bedoeld in bijlage 1 bij deze regels mogen op openbaar terrein worden gerealiseerd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone weg 1' mag de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen niet meer bedragen dan 48 dBA → PM;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone weg 2' mag de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen niet meer bedragen dan 63 dBA → PM;
- n. indien niet kan worden voldaan aan de geluidsbelasting als bedoeld onder l en m moet de bebouwing worden uitgevoerd met een dove gevel.

Bouwregels

- 13.3 Zolang en voor zover de uitwerking als bedoeld in artikel 13.1 niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ontheffing van de bouwregels

- 13.4 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van artikel 13.3 in samenhang met artikel 13.1 onder c voor bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, voor zover de belangen die samenhangen met de uitwerking ten behoeve van de bestemming als bedoeld in artikel 13.1 dit gedogen.

Wijzigingsbevoegdheid

- 13.5 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen door het vermeerderen van de toegestane brutovloeroppervlakte van detailhandel als bedoeld in artikel 13.2 onder a, met inachtneming van de volgende regels:
- a. de brutovloeroppervlakte van detailhandel mag in totaal met niet meer dan 20.000 m² worden vermeerderd;
 - b. het meerdere moet betrekking hebben op een helder omschreven en afgebakend thema;
 - c. het wijzigingsplan moet eisen bevatten met betrekking tot branches van detailhandel die vallen binnen het thema als bedoeld onder b, in het bijzonder ten

- aanzien van de doelgroep van personen en de uit te stallen, te verkopen en/of te leveren goederen.
- d. het meerdere mag niet strijdig zijn met de doelstelling van het Regionaal Structuurplan Haaglanden van het Stadsgewest Haaglanden;
- e. burgemeester en wethouders winnen advies in van het Stadsgewest Haaglanden.

Specifieke procedureregels

- 13.6 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 13.4 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.
- 13.7 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerking als bedoeld in artikel 13.2 en/of tot wijziging als bedoeld in artikel 13.5 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.2.1 tot en met 25.2.5 worden gevolgd.

Artikel 14 Gemengd-2 – Uit te werken bestemming

Bestemmingsomschrijving

- 14.1 De voor 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woningen;
 - b. kantoren;
 - c. bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
 - d. detailhandel;
 - e. grootschalige detailhandelsvestigingen;
 - f. dienstverlening;
 - g. horeca niet zijnde hotels/pensions, ten hoogste in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen in bijlage 3 bij deze regels;
 - h. hotels/pensions;
 - i. culturele voorzieningen;
 - j. maatschappelijke voorzieningen;
 - k. sportvoorzieningen;
 - l. bus- en trambanen;
 - m. ontsluitingswegen, ondergeschikt aan en ten behoeve van aangrenzende hoofdverkeerswegen en straten;
 - n. verblijfs- en woonstraten;
 - o. verblijfsgebied;
 - p. kiosken en paviljoens;
 - q. geluidwerende voorzieningen;
 - r. speelvoorzieningen;
 - s. groenvoorzieningen;
 - t. water;
 - u. bruggen;
 - v. tuinen en erven;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Uitwerkingsregels

- 14.2 Burgemeester en wethouders werken de in artikel 14.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
- a. ter plaatse van de aanduiding 'zone a', 'zone b', 'zone c' en 'zone d' mogen het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte en bedrijfsruimte niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel in de tweede, derde, vierde respectievelijk vijfde kolom is aangegeven, met dien verstande dat het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van de onderscheiden functies in de bestemmingsvlakken samen en in de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen niet meer mogen bedragen dan in de onderstaande tabel in de zesde respectievelijk zevende kolom is aangegeven;

functie	zone a	zone b	zone c	zone d	GD-2-U	GD-1-U + GD-2-U + G-U
woningen (in aantal)	1.300	820	1.100	740	3.960	8.500
kantoorruimte (in m ²)	67.000	24.000	17.000	40.000	148.000	245.000
bedrijfsruimte (in m ²)	18.000	28.000	25.000	30.000	101.000	179.000

- b. de brutovloeroppervlakte van detailhandel, grootschalige detailhandelsvestigingen, dienstverlening, horeca niet zijnde hotels/pensions, hotels/pensions, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel in de tweede kolom is aangegeven, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte van de onderscheiden functies in de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen niet meer mogen bedragen dan in de onderstaande tabel in de derde kolom is aangegeven;

functie	GD-2-U	GD-1-U + GD-2-U + G-U
detailhandel (in m ²)	2.500	6.000
grootschalige detailhandelsvestigingen (in m ²)	12.250	55.500
dienstverlening (in m ²)	2.500	4.500
horeca, niet zijnde hotels/pensions (in m ²)	2.000	5.000
hotels/pensions (in m ²)	9.500	20.000
culturele voorzieningen (in m ²)	18.000	35.000
maatschappelijke voorzieningen (in m ²)	21.500	55.000
sportvoorzieningen (in m ²)	7.000	35.000

- c. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is beneden peil een tunnel ten behoeve van een hoofdverkeersweg toegestaan en is artikel 7 overeenkomstig van toepassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groen' moet een aaneengesloten gebied met groenvoorzieningen en water worden gerealiseerd die de voor 'Groen – Uit te werken bestemming' en 'Natuur' aangewezen gronden met elkaar verbindt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan;
- f. het bebouwingspercentage van de bestemmingsvlakken mag in totaal niet meer bedragen dan 60;
- g. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van gebouwen op 15% van de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 60 m;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen;
- j. bij de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in artikel 14.1 onder a tot en met k moeten de parkeernormen, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen, met dien verstande dat:
 - 1. ten aanzien van woningen en andere functies de parkeernormen voor 'overig gebied' van toepassing zijn;
 - 2. met ingang van de dienstregeling van de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding ten aanzien van woningen de parkeernormen voor 'stadsvernieuwingsgebied' van toepassing zijn en ten aanzien van andere functies de parkeernormen voor 'schil'.
- k. de parkeerplaatsen ten behoeve van personeel als bedoeld in bijlage 1 bij deze regels moeten in gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
- l. de parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners als bedoeld in bijlage 1 bij deze regels moeten op eigen terrein worden gerealiseerd;
- m. de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers als bedoeld in bijlage 1 bij deze regels mogen op openbaar terrein worden gerealiseerd;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone weg 1' mag de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen niet meer bedragen dan 48 dBA → PM;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone weg 2' mag de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen niet meer bedragen dan 63 dBA → PM;
- p. indien niet kan worden voldaan aan de geluidsbelasting als bedoeld onder n en o moet de bebouwing worden uitgevoerd met een dove gevel.

Bouwregels

- 14.3 Zolang en voor zover de uitwerking als bedoeld in artikel 14.1 niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ontheffing van de bouwregels

- 14.4 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van artikel 14.3 in samenhang met artikel 14.1 onder c voor bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, voor zover de belangen die samenhangen met de uitwerking ten behoeve van de bestemming als bedoeld in artikel 14.1 dit gedogen.

Wijzigingsbevoegdheid

- 14.5 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen met inachtneming van de volgende regels:
- a. het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte en bedrijfsruimte in een zone als bedoeld in artikel 14.2 onder a mogen worden vermeerderd met het aantal respectievelijk met de brutovloeroppervlakte die in de andere zones in mindering zijn gebracht als bedoeld onder b en c van dit artikel;
 - b. het aantal woningen als bedoeld in artikel 14.2 onder a in de tweede, derde, vierde en vijfde kolom mag met maximaal 25% worden verminderd ten gunste van het aantal woningen in de andere zones;
 - c. de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte en bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 14.2 onder a in de tweede, derde, vierde en vijfde kolom mag met maximaal 50% worden verminderd ten gunste van de brutovloeroppervlakte van eenzelfde functie in de andere zones;
 - d. het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte en bedrijfsruimte mogen niet meer bedragen dan in de tabel in artikel 14.2 onder a voor de bestemmingsvlakken samen en in de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen is aangegeven.
- 14.6 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen door het vermeerderen van de toegestane brutovloeroppervlakte van horeca niet zijnde hotels/pensions als bedoeld in artikel 14.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
- a. de brutovloeroppervlakte van horeca niet zijnde hotels/pensions mag in totaal met niet meer dan 1.000 m² worden vermeerderd;
 - b. na wijziging mag de brutovloeroppervlakte van horeca niet zijnde hotels/pensions in de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen niet meer bedragen dan 6.000 m²;
 - c. horeca niet zijnde hotels/pensions is toegestaan ten hoogste in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen in bijlage 3 bij deze regels;
 - d. burgemeester en wethouders winnen advies in van de ambtelijke toetsingscommissie horeca.

Specifieke procedureregels

- 14.7 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 14.4 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.
- 14.8 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerking als bedoeld in artikel 14.2 en/of tot wijziging als bedoeld in artikel 14.5 en 14.6 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.2.1 tot en met 25.2.5 worden gevolgd.

Artikel 15 Groen – Uit te werken bestemming

Bestemmingsomschrijving

- 15.1 De voor 'Groen – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen;
 - verblijfsgebied;
 - voet- en fietspaden;
 - speelvoorzieningen;
 - kiosken en paviljoens;
 - water;
 - bruggen;
 - woningen;
 - horeca niet zijnde hotels/pensions, ten hoogste in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen in bijlage 3 bij deze regels;
 - culturele voorzieningen;
 - sportvoorzieningen;
 - ontsluitingswegen, ondergeschikt aan en ten behoeve van aangrenzende hoofdverkeerswegen en straten;
 - verblijfs- en woonstraten;
 - tuinen en erven;
- één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

Uitwerkingsregels

- 15.2 Burgemeester en wethouders werken de in artikel 15.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
- het aantal hectare groenvoorzieningen en water mag niet minder dan bedragen dan 16;
 - het aantal woningen en de bruto vloeroppervlakte van horeca niet zijnde hotels/pensions, culturele voorzieningen en sportvoorzieningen mogen niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel in de tweede kolom is aangegeven, met dien verstande dat het aantal woningen en de bruto vloeroppervlakte van horeca, culturele voorzieningen en sportvoorzieningen in de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen niet meer mogen bedragen dan in de onderstaande tabel in de derde kolom is aangegeven;

functie	G-U	GD-1-U + GD-2-U + G-U
woningen (in aantal)	70	8.500
horeca, niet zijnde hotels/pensions (in m²)	500	5.000
culturele voorzieningen (in m²)	15.500	35.000
sportvoorzieningen (in m²)	20.000	35.000

- de bouwpercelen van de woningen moeten grenzen aan de bestemmingen Gemengd-1 – Uit te werken bestemming en Gemengd-2 – Uit te werken bestemming;
- de grondoppervlakte van gebouwde sportvoorzieningen als bedoeld onder a en niet-gebouwde sportvoorzieningen die niet mede een functie hebben als groenvoorziening en verblijfsgebied mag in totaal niet meer bedragen dan 10.000 m², al dan niet in een aaneengesloten bouwvlak;
- andere niet-gebouwde sportvoorzieningen dan als bedoeld onder c moeten mede een functie hebben als groenvoorziening en verblijfsgebied;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m;
- in afwijking van het bepaalde onder f mag de bouwhoogte van gebouwen op 25% van de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 60 m;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen;
- bij bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in artikel 15.1 onder h tot en met k moeten de parkeernormen, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen, met dien verstande dat:

1. ten aanzien van woningen en andere functies de parkeernormen voor 'overig gebied' van toepassing zijn;
 2. met ingang van de dienstregeling van de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding ten aanzien van woningen de parkeernormen; voor 'stadsvernieuwingsgebied' van toepassing zijn en ten aanzien van andere functies de parkeernormen voor 'schil';
- j. de parkeerplaatsen als bedoeld onder i moeten ondergronds worden gerealiseerd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone weg 1' mag de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen niet meer bedragen dan 48 dBA → PM;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone weg 2' mag de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen niet meer bedragen dan 63 dBA → PM;
- m. indien niet kan worden voldaan aan de geluidsbelasting als genoemd onder k en l moet de bebouwing worden uitgevoerd met een dove gevel;

Bouwregels

- 15.3 Zolang en voor zover de uitwerking als bedoeld in artikel 15.1 niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ontheffing van de bouwregels

- 15.4 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van artikel 15.3 voor bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, voor zover de belangen die samenhangen met de uitwerking ten behoeve van de bestemming als bedoeld in artikel 15.1 dit gedogen.

Specifieke procedureregels

- 15.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 15.4 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.
- 15.6 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerking als bedoeld in artikel 15.2 dient de procedure zoals opgenomen in artikel 25.2.1 tot en met 25.2.5 te worden gevolgd.

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 16 Leiding-Gas – Dubbelbestemming

Bestemmingsomschrijving

- 16.1 De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding.

Bouwregels

- 16.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een strook van 20 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding gelden de volgende regels:
- ten behoeve van de gastransportleiding zijn bouwwerken toegestaan;
 - ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn voor zover deze met de bestemming 'Leiding-Gas' samenvallen geen bouwwerken toegestaan.

Ontheffing van de bouwregels

- 16.3 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van artikel 16.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, onverminderd het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikel 16.1, voor zover het veilig en bedrijfszeker gastransport dit gedooft en nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen van de leidingbeheerder.

Aanlegvergunning

- 16.4.1 Het is verboden op of in de voor 'Leiding-Gas' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 - het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het verrichten van graafwerkzaamheden;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het indrijven van voorwerpen in de grond.
- 16.4.2 Het verbod als bedoeld in artikel 16.4.1 is niet van toepassing voor zover de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- hetzij noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van gronden;
 - hetzij ten dienste staan van de instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen dan wel geacht moeten worden te bestaan of in uitvoering te zijn genomen.
- 16.4.3 De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover het veilig en bedrijfszeker gastransport dit gedooft; alvorens de vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Specifieke procedureregels

- 16.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 16.3 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.

Artikel 17 Leiding-Hoogspanning – Dubbelbestemming

Bestemmingsomschrijving

- 17.1 De voor 'Leiding-Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding.

Bouwregels

- 17.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een strook van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding gelden de volgende regels:
- a. ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleiding zijn bouwwerken toegestaan;
 - b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn voor zover deze met de bestemming 'Leiding-Hoogspanning' samenvallen geen bouwwerken toegestaan.

Ontheffing van de bouwregels

- 17.3 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van artikel 17.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, onverminderd het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikel 17.1, voor zover het veilig en bedrijfszeker transport van hoogspanning dit gedooft en nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen van de leidingbeheerder.

Aanlegvergunning

- 17.4.1 Het is verboden op of in de voor 'Leiding-Hoogspanning' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 - b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
 - d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de grond.
- 17.4.2 Het verbod als bedoeld in artikel 17.4.1 is niet van toepassing voor zover de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- a. hetzij noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van gronden;
 - b. hetzij ten dienste staan van de instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen dan wel geacht moeten worden te bestaan of in uitvoering te zijn genomen.
- 17.4.3 De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover het veilig en bedrijfszeker transport van hoogspanning dit gedooft; alvorens de vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Specifieke procedureregels

- 17.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 17.3 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.

Artikel 18 Waarde-Archeologie – Dubbelbestemming

Bestemmingsomschrijving

- 18.1 De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Aanlegvergunning

- 18.2.1 Het is verboden op of in de voor 'Waarde-Archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het wijzigen van het huidige maaiveldniveau door middel van verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
 - b. het uitvoeren van grondwerken, dieper dan 0,5 m ten behoeve van het bouwen en voor het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.
- 18.2.2 Het verbod als bedoeld in artikel 18.2.1 is niet van toepassing voor zover de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- a. hetzij noodzakelijk zijn in verband met het normale beheer of onderhoud van gronden;
 - b. hetzij ten dienste staan van de instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen dan wel geacht moeten worden te bestaan of in uitvoering te zijn genomen.
- 18.2.3 Alvorens burgemeester en wethouder besluiten over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 18.2.1:
- a. doen zij een inventariserend archeologisch vooronderzoek;
 - b. winnen zij, als het onderzoek onder a archeologische waarden aantoon, advies in van de provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten over de wijze waarop met deze waarden moet worden omgegaan;
 - c. doen zij, als het onderzoek onder a archeologische waarden aantoon en de voorgenomen werken en/of werkzaamheden daaraan schade kunnen berokkenen, een archeologisch opgravingsonderzoek.
- 18.2.4 De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de belangen die samenhangen met de aanwijzing van de gronden voor het behoud van archeologische waarden dit gedogen of als deze belangen door het stellen van voorwaarden bij het verlenen van een aanlegvergunning kunnen worden veiliggesteld.

Artikel 19 Waterstaat-Waterkering – Dubbelbestemming

Bestemmingsomschrijving

- 19.1 De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering.

Bouwregels

- 19.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. ten behoeve van de waterkering zijn bouwwerken toegestaan;
 - b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn voor zover deze met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' samenvallen geen bouwwerken toegestaan.

Ontheffing van de bouwregels

- 19.3 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van artikel 19.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, onverminderd het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in artikel 19.1, voor zover de belangen van de waterkering dit gedogen en nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Wijzigingsbevoegdheid

- 19.4 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden wijzigen door de ligging van de waterkering te wijzigen, nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Specifieke procedureregels

- 19.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 19.3 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.
- 19.6 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot wijziging als bedoeld in artikel 19.4 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.2.1 tot en met 25.2.5 worden gevolgd.

ALGEMENE REGELS

Artikel 20 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 21 Algemene bouwregels

- 21.1 Bouwen mag niet plaatsvinden met overschrijding van de op de plankaart aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen, tenzij in de regels anders is bepaald.
- 21.2 Indien in de regels een bebouwingspercentage of een bouwvlak is aangegeven, zijn daarbinnen bouwwerken beneden peil toegestaan.
- 21.3 Indien in de regels een bebouwingspercentage of een bouwvlak is aangegeven, zijn in afwijking van het bepaalde in artikel 21.1 bovenop dat bebouwingspercentage of buiten het bouwvlak bouwwerken beneden peil toegestaan ten behoeve van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte van deze parkeervoorzieningen niet meer mag bedragen dan 1,20 m.
- 21.4 Bouwwerken beneden peil als bedoeld in artikel 21.2 en 21.3 zijn primair bestemd voor waterberging, secundair voor de daar voorkomende bestemmingen c.q. parkeervoorzieningen.
- 21.5 Het bepaalde in artikel 21.1 geldt niet voor stoepen, stoeptreden, funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke delen van gebouwen, voor zover de overschrijding niet meer dan 0,2 m bedraagt; evenmin geldt het verbod voor gevel- of kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt en zich op een minimale hoogte van 2,40 m of, voor zover deze bebouwing boven een rijstrook is gelegen, zich op een minimale hoogte van 4,20 m bevindt.
- 21.6 Het is toegestaan om installaties voor mobiele telecommunicatie te plaatsen op gebouwen die niet als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument zijn aangewezen.
- 21.7 Installaties voor mobiele telecommunicatie zijn, voor zover er geen sprake is van een kantoor- of bedrijfsbestemming, verboden op alle niet in artikel 21.6 genoemde gebouwen.
- 21.8 Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, elektriciteitsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, zijn toegestaan, met dien verstande dat:
- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - b. de brutovloeroppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.
- 21.9 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, die op, over, onder of bij een weg of railweg, danwel in, onder of bij een water worden gebouwd zijn toegestaan, voor zover het betreft:
- a. bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding en/of verlichting;
 - b. bovenleidingen met bijbehorende draagconstructies of seinpalen.
- 21.10 Een ruimte voor het parkeren van een personenauto moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
- a. indien de afmetingen van een parkeerruimte voor een personenauto ten minste 1,80 bij 5 m en ten hoogste 3,25 bij 6 m bedraagt;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 bij 5 m bedraagt.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

- 22.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en zich daarop bevindende opstallen te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het plan.
- 22.2 Het verbod als bedoeld in artikel 22.1 ten aanzien van het gebruik van gronden heeft geen betrekking op bouwen.
- 22.3 Het verbod als bedoeld in artikel 22.1 omvat in ieder geval de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden en voorts geldt bedoeld verbod voor het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een prostitutie-inrichting of een seksclub, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald.
- 22.4 In of bij een woning is de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep toegestaan onder de volgende voorwaarden
- a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn;
 - b. de activiteiten mogen naar hun aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
 - c. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
 - d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
 - e. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte mag bedragen.
- 22.5 Voor de toepassing van deze regels ten aanzien van horeca-inrichtingen wordt uitgegaan van de in artikel 1 opgenomen definitie van horeca-inrichting en de daarin aangegeven categorie-indeling, gebaseerd op de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen als bijlage 3 bij deze regels.
- 22.6 Indien binnen één horeca-inrichting sprake is van meerdere bedrijfssoorten en/of van andere combinaties van bedrijfssoorten dan is aangegeven in de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen als bijlage 3 bij deze regels, wordt voor de puntentoedeling en de categorie-indeling uitgegaan van de bedrijfssoort met de hoogste puntentoedeling.
- 22.7 Onverminderd het bepaalde in artikel 13.2 onder h tot en met k, 14.2 onder j tot en met m en 15.2 onder i en j, moet in voldoende mate ten behoeve van parkeren of stallen van auto's ruimte zijn aangebracht, in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, volgens de parkeernormen, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en met dien verstande dat:
- a. ten aanzien van woningen en andere functies de parkeernormen voor 'overig gebied' van toepassing zijn, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald;
 - b. met ingang van de dienstregeling van de hoogwaardige openbaarvervoersverbinding ten aanzien van woningen de parkeernormen voor 'stadsvernieuwingsgebied' van toepassing zijn en ten aanzien van andere functies de parkeernormen voor 'schil' zijn, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald.
- 22.8 Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van fietsen en bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, moet in voldoende mate in deze behoefte zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, volgens de parkeernormen, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

Artikel 23 Algemene ontheffingsregels

- 23.1 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van de regels in dit plan ten behoeve van:
- a. geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, die in het belang zijn van een meer verantwoorde ruimtelijke of technische plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met maximaal 3 m;
 - b. geringe afwijkingen van het profiel van een straat en/of de vorm van bouwvlakken, die in het belang zijn van de goede uitvoering van het plan, met maximaal 3 m;
 - c. geringe afwijkingen van maten ten aanzien van bebouwingspercentages, goothoogten en bouwhoogten met maximaal 10%;
 - d. het bepaalde onder c heeft geen betrekking op het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte, bedrijfsruimte, detailhandel, grootschalige detailhandelsvestigingen, dienstverlening, horeca niet zijnde hotels/pensions, hotels/pensions, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen als bedoeld in artikel 13, 14 en 15;
 - e. bouwwerken beneden peil buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat bouwwerken beneden peil primair zijn bestemd voor waterberging, secundair voor de daar voorkomende bestemmingen c.q. parkeervoorzieningen;
 - f. ondergrondse transportleidingen niet zijnde risicovolle inrichtingen;
 - g. erkers, balkons, galerijen, buitentrappen, luifels en soortgelijke delen van gebouwen;
 - h. glas-, papier- en kledingcontainers, al dan niet beneden peil gelegen;
 - i. kunst- en reclameobjecten;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. sportvoorzieningen als lichtmasten en ballenvangers, niet zijnde omheiningen van sportvelden;
 - l. geluidwerende voorzieningen;
 - m. de plaatsing van installaties voor mobiele telecommunicatie op gebouwen die als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument zijn aangewezen, mits het monumentale karakter van de bebouwing en/of het ensemble waar de bebouwing deel van uitmaakt niet in onevenredige mate wordt aangetast;
 - n. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
 - o. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
 - p. bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, elektriciteitsvoorzieningen, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, met een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximum brutovloeroppervlakte tot 30 m².
- 23.2 Burgemeester en wethouders verlenen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing van het bepaalde in artikel 22.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 23.3 Als de regels in dit plan bedrijven toestaan in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, kunnen burgemeester en wethouders ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op die staat maar die naar hun aard en omvang met bedrijfsactiviteiten op die staat kunnen worden gelijkgesteld, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, en inrichtingen als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
- 23.4 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van de regels in dit plan door het toestaan van horeca in categorie IV van de staat van horeca-inrichtingen, opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, met inachtneming van de volgende regels:

- a. burgemeester en wethouders winnen advies in van de ambtelijke toetsingscommissie horeca;
 - b. de ontheffing mag de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende opstallen niet schaden.
- 23.5 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, indien:
- a. op een andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
 - b. nadere besluitvorming ten aanzien van parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft tot afwijking van de parkeernormen, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
 - c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - 1. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - 2. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor één of meer vestigingen van detailhandel, dienstverlening of één of meer culturele voorzieningen;
 - 3. een bestemming van het gebouw als parkeergarage of garagebedrijf.
- 23.6 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van ontheffing als bedoeld in artikel 23.1 tot en met 23.5 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.1.1 tot en met 25.1.4 worden gevolgd.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

- 24.1 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de voor 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming' en 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden wijzigen met inachtneming van de volgende regels:
- a. het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte, bedrijfsruimte, detailhandel, grootschalige detailhandelsvestigingen, dienstverlening, horeca niet zijnde hotels/pensions, hotels/pensions, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen als bedoeld in artikel 13.2 onder a of 14.2 onder a mogen worden vermeerderd met het aantal respectievelijk met de brutovloeroppervlakte die in de andere bestemming in mindering zijn gebracht als bedoeld onder b en c van dit artikel;
 - b. het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van de onderscheiden functies mogen met maximaal 20% worden verminderd ten gunste van het aantal woningen respectievelijk de brutovloeroppervlakte van eenzelfde functie in de andere bestemming;
 - c. het aantal woningen en de brutovloeroppervlakte van de onderscheiden functies mogen niet meer bedragen dan in de tabel in artikel 13.2 onder a en 14.2 onder a en b voor de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen is aangegeven.
- 24.2 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de voor 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming', 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' en/of 'Groen – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden wijzigen met inachtneming van de volgende regels:
- a. de brutovloeroppervlakte van bedrijfsruimte, detailhandel, grootschalige detailhandelsvestigingen, dienstverlening, horeca niet zijnde hotels/pensions, hotels/pensions, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen als bedoeld in artikel 13.2 onder a, 14.2 onder a en 15.2 onder b mag worden gebouwd ten behoeve van kantoorruimte;
 - b. de vermeerdering van de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte ten opzichte van de brutovloeroppervlakte van kantoorruimte die in de tabel in artikel 13.2 onder a en 14.2 onder a voor de bestemmingsvlakken als bedoeld in artikel 13, 14 en 15 samen is aangegeven, mag niet strijdig zijn met de doelstelling van het Regionaal Structuurplan Haaglanden van het Stadsgewest Haaglanden;
 - c. burgemeester en wethouders winnen advies in van het Stadsgewest Haaglanden.
- 24.3 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de voor 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming', 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' en/of 'Groen – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden wijzigen door het vermeerderen van de toegestane brutovloeroppervlakte van detailhandel en culturele voorzieningen ten behoeve van een supermarkt respectievelijk een culturele voorziening, met inachtneming van de volgende regels:
- a. de brutovloeroppervlakte van detailhandel mag eenmalig met niet meer dan 6.000 m² worden vermeerderd;
 - b. als het meerdere ten behoeve van een supermarkt binnen de bestemming 'Groen – Uit te werken bestemming' wordt gerealiseerd moet deze beneden peil worden gebouwd;
 - c. de brutovloeroppervlakte van culturele voorzieningen mag eenmalig met niet meer dan 10.000 m² worden vermeerderd;
 - d. als het meerdere ten behoeve van culturele voorzieningen binnen de bestemming 'Groen – Uit te werken bestemming' wordt gerealiseerd mag het in afwijking van het bepaalde onder c niet meer dan 15.000 m² bedragen en mag de grondoppervlakte van de bebouwing niet meer bedragen dan 7.500 m².
- 24.4 Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingsgrenzen van de voor 'Gemengd-1 – Uit te werken bestemming', 'Gemengd-2 – Uit te werken bestemming' en/of 'Groen – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden ter plaatse van de Wro-zone 'Wijzigingsbevoegdheid 1' onderling wijzigen met maximaal 50 m, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging mag betrekking op delen van de gronden ter plaatse van de Wro-zone 'Wijzigingsbevoegdheid 1';
- b. de wijziging mag de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende opstallen niet schaden;
- c. in de uitwerking van de bestemming 'Groen – Uit te werken bestemming' mag het aantal hectare groenvoorzieningen en water niet minder bedragen dan 16;
- d. ten aanzien van gronden, waarvan de bestemmingsgrenzen zijn verruimd, gelden de regels die betrekking hebben op de bestemming waarvan de grenzen worden verruimd.

24.5 Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot wijziging als bedoeld in artikel 24.1 tot en met 24.4 moet de procedure als bedoeld in artikel 25.2.1 tot en met 25.2.5 worden gevolgd.

Artikel 25 Algemene procedureregels

Algemene procedureregels inzake ontheffingen

- 25.1.1 Het ontwerp voor een ontheffing als bedoeld in de regels van dit plan ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
- 25.1.2 Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een nieuwsblad dat in de gemeente wordt uitgegeven en voorts op de gebruikelijke wijze.
- 25.1.3 De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de in artikel 25.1.1 genoemde termijn mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp.
- 25.1.4 Indien zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt de beslissing van burgemeester en wethouders met redenen omkleed en aan reclamanten schriftelijk medegedeeld.

Algemene procedureregels inzake wijzigingen en/of uitwerkingen

- 25.2.1 Het ontwerp van het plan tot wijziging en/of uitwerking ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.
- 25.2.2 Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een nieuwsblad dat in de gemeente wordt uitgegeven en voorts op de gebruikelijke wijze.
- 25.2.3 De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de in artikel 25.2.1 genoemde termijn mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp.
- 25.2.4 Indien zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt de beslissing van burgemeester en wethouders met redenen omkleed en aan reclamanten schriftelijk medegedeeld.
- 25.2.5 Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na afloop van de termijn van de terinzagelegging omtrent de vaststelling van het plan tot wijziging en/of uitwerking.

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 26 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

- 26.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 26.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 26.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

Overgangsrecht gebruik

- 26.4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 26.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 26.6 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 26.7 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 26.8 Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangeduid als: 'Regels van het bestemmingsplan Binckhorst (Nieuw Binckhorst'

**BIJLAGEN BIJ REGELS 'BESTEMMINGSPLAN NIEUW BINCKHORST'
GEMEENTE DEN HAAG**

BIJLAGE 1	PARKEERNORMEN
BIJLAGE 2	STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING
BIJLAGE 3	STAAT VAN HORECA-INRICHTINGEN

BIJLAGE 1 PARKEERNORMEN

		<i>binnenstad ...pp/won</i>	<i>stadsvernieuwing ...pp/won</i>	<i>overig gebied ...pp/won</i>
woningen				
3 of meer kamers		0,7	0,8	1,0
3 of meer kamers, vrije sector		1,0-2,0	1,0-2,0	1,0-2,0
2 kamers		0,6	0,6	0,7
1 kamer		0,4	0,4	0,5
studenten- en jongerenhuisvesting		0,25	0,25	0,25
zelfstandige seniorenwoningen		0,7	0,8	1,0
bejaardenwoningen				
aanleun/zorgwoningen		0,3	0,3	0,3
hofjeswoningen		0,2	0,2	0,2
serviceflat met 1 of 2 kamers		0,5	0,5	0,5
serviceflat met 3 kamers		0,65	0,65	0,65
		<i>binnenstad 1 pp/... m² bvo</i>	<i>schil 1 pp/... m² bvo</i>	<i>overig gebied 1 pp/... m² bvo</i>
onderwijs				
basisonderwijs	personeel	2.000	1.000	400
	bezoek	-	-	-
voortgezet onderwijs	personeel	1.250	625	250
	bezoek	-	-	-
MBO, HBO en WO	personeel	200	95	40
	bezoek	-	-	-
medisch				
verpleegtehuis	personeel	1.000	500	200
	bezoek	225	225	110
medisch centrum	personeel	350	175	70
	bezoek	35	35	35
arts(praktijk)	personeel en bezoek	35	35	35
cultuur en welzijn				
gebedshuis	personeel	4.000	2.000	800
	bezoek	30	30	30
theater/congrescentrum	personeel	2.000	1.000	400
	bezoek	50	50	25
bioscoop	personeel	1.000	500	200
	bezoek	50	50	25
wijkcentrum	personeel	1.500	750	300
	bezoek	100	100	50
kinderdagverblijf	personeel en bezoek	200	200	100
sportschool	personeel	1.000	500	200
	bezoek	45	45	45
sporthal	personeel	5.000	2.500	1.000
	bezoek	90	90	45
bedrijven, detailhandel, dienstverlening				
winkel	personeel	500	250	100
	bezoek	75	75	75
supermarkt (> 1.000 m²)	personeel	500	250	100
	bezoek	40	40	40

bedrijf	personeel	400	200	80
	bezoek	500	500	500
groothandel	personeel	1.000	500	200
	bezoek	2.000	2.000	2.000
showroom	personeel	1.500	750	300
	bezoek	400	200	100
magazijn	personeel en bezoek	400	400	400
kantoren				
kantoor	personeel	250	125	50
	bezoek	500	500	500
baliefuncties	personeel	400	200	80
	bezoek	50	50	50
horeca				
hotel	personeel	1.000	500	200
	bezoek	1 per 2 kamers	1 per 2 kamers	1 per 2 kamers
restaurant	personeel	500	250	100
	bezoek	100	50	25
cafetaria	personeel	400	200	80
	bezoek	60	30	15
fietsenstalling		1 plaats per 3 medewerkers	1 plaats per 3 medewerkers	1 plaats per 3 medewerkers
tarieven (prijspeil 1 januari 1996)				
tarief storting in:				
• parkeerfonds		€ 13.273	€ 13.273	€ 7.260
• bereikbaarheidsfonds		€ 6.625	€ 6.625	€ 3.630

BIJLAGE 2 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BIJ FUNCTIEMENGING

1. Inleiding

Bij de vestiging van bedrijfsactiviteiten moet voldoende afstand in acht worden genomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zodat hinder en gevaar worden voorkomen en bedrijven hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Ten behoeve van het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van de woningen en andere gevoelige functies stelde de VNG een lijst samen voor een scala van milieubelastende activiteiten ten opzichte van een 'rustige woonwijk' (VNG, Bedrijven en milieuzonering, juli 2007).

In gebieden met functiemenging (stadscentra, winkelcentra, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies) zijn milieubelastende activiteiten mogelijk op kortere afstand van woningen dan in gebieden waar bedrijven solitair zijn gevestigd. De staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is gebaseerd op de lijst van de VNG die zij specifiek van zulke gebieden samenstelde. Deze lijst gaat uit van drie categorieën:

- Bij A kunnen bedrijfsactiviteiten *aanpandig* gevestigd worden: de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Bij B kennen de bedrijfsactiviteiten een zodanige milieubelasting dat zij *bouwkundig afgescheiden* van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden;
- Bij C geldt hetzelfde als bij B, maar door de verkeersaantrekkende werking moet een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig zijn.

De staat van bedrijfsactiviteiten hieronder is opgenomen als bijlage 1 bij de regels en uit dien hoofde bindend bij de toepassing van deze regels.

2. Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

SBI-code	Omschrijving	Categorie
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
	• algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
	• plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142	Kl-stations	B
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
	• Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
	• Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593-1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	Vervaardiging van textiel	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
203-205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	

221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	Vervaardiging van chemische producten	
2442	Farmaceutische productenfabrieken: • verbandmiddelenfabrieken	B
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken: • vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven: • indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	Vervaardiging van producten van metaal (excl. machines/transportmiddelen)	
281	• gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40	Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: • < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven: • gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallatie, categorie A • gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	A B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: • blokverwarming	B
41	Winning en distributie van water	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: • < 1 MW	B
45	Bouwnijverheid	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B

50	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	Groothandel in dranken	C
5135	Groothandel in tabaksproducten	C
5136	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
	• algemeen	C
	• indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	Groothandel in zand en grind:	
	• indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
	• algemeen	C
	• indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	Groothandel in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
60	Vervoer over land	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	Post en telecommunicatie	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	Zendinstallaties:	
642	• FM en TV	B
642	• GSM en UMTS-steunzenders	B
71	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personen-auto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	Computerservice- en informatietechnologie	
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	A
72	Switchhouses	B

Inleiding

Deze bijlage – behorende bij de regels – schetst eerst kort de achtergrond van de staat van horeca-inrichtingen in dit plan en gaat daarna in op de regeling zelf.

Het belang van horeca-inrichtingen moet in een bestemmingsplan worden afgewogen tegen het belangen van bijvoorbeeld wonen en werken. Bij de opstelling van een regeling ten aanzien van horeca-inrichtingen zijn niet alle factoren die verschillende vormen van horeca onderscheiden op voorhand ruimtelijk relevant. Hoewel de jurisprudentie niet een duidelijke lijn trekt, biedt zij toch voldoende aanknopingspunten voor een regeling ten aanzien van horeca-inrichtingen die in een bestemmingsplan kan worden opgenomen. De regeling voorziet in een aantal definities van horeca-inrichtingen en in de opzet van een beoordelingssysteem waarin aan de hand van een aantal beoordelingscriteria bepaald kan worden tot welke categorie een bepaalde horeca-inrichting gerekend moet worden. De betreffende criteria zijn vooral gericht op de beoordeling of een concreet horecabedrijf in functioneel opzicht en uit een oogpunt van het leefmilieu in een bepaalde mate verstorend kan werken. De mate van verstoring (of de afwezigheid ervan) is bepalend voor de indeling in een bepaalde categorie, waarbij categorie I staat voor de lichtste vormen van horeca en categorie IV voor de zwaarste vormen.

Criteria

Uit de Kroonjurisprudentie volgt dat het aanbeveling verdient om aan de hand van ruimtelijk relevante criteria onderscheid te maken naar aard en omvang van horecabedrijven, hetgeen uit de toelichting of anderszins zou moeten blijken (KB 13-9-1999, nr. 7412, BR 1993, p.972). Voorts blijkt dat het belangrijk is de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan zo volledig mogelijk te onderbouwen.

Sluitingstijden

Een te zwaar accent op de sluitingstijd van een horecabedrijf vindt de Kroon niet acceptabel (KB 20-5-1992, nr. 4381, BR 1992, p.695). Wel werd de relatie met winkelsluitingstijden als criterium voor winkelgebonden horeca acceptabel geacht (Wvd.Vz.Afd. rechtspraak Raad van State 7-9-1987, BR 1988, p.432).

Overlast

Alleen overlast als motivering van het onderscheid wordt niet geaccepteerd (KB 14-6-1989, nr. 98.014433, BR 1989, p.830), wel mag overlast als één van de uitgangspunten voor het te maken onderscheid dienen (KB 25-6-1993, nr. 5301, BR 1993, p.711).

Alcohol

Naar het oordeel van de Voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State (23-3-1993, nr. S03.93.0297) heeft het al dan niet verstrekken van alcohol geen ruimtelijke relevantie. In het KB van 24-4-1990, nr. 90.009936, AB 1990, nr. 395, werd door de Kroon dit criterium echter wel aanvaard.

Geluidhinder

Onder andere bij laatstgenoemde uitspraak oordeelde de Kroon dat voor het weren van geluidhinder andere instrumenten dan het bestemmingsplan bestaan.

Kwantitatief

Beperkingen in kwantitatieve zin, zoals beperking van de oppervlakte en/of het aantal, worden aanvaardbaar geacht. Dit zijn echt ruimtelijk relevante criteria (KB 24-4-1990, nr. 90.009936, AB 1990, p.395; KB 30-1-1989, nr. 2365, BR 1989, p.449; KB 7-12-1986, nr. 15, BR 1986, p.429 en KB 11-1-1990, nr. 90.00342, AB 1990, nr. 285).

Naast de aanknopingspunten in de jurisprudentie, biedt de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' enige criteria voor een voldoende duidelijk en relevant onderscheid tussen de diverse horeca-inrichtingen. De meest voorkomende horecafuncties zijn met betrekking tot verkeer geïndexeerd op een 'potentieel aanzienlijke emissie of hinder'. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autoverkeer ten behoeve van goederen en personen van en naar de inrichting. 'Deze index kan een hulpmiddel zijn bij de planning van de ontsluiting en de parkeervoorzieningen, en kan in dat licht een indicator zijn voor de mogelijke hinder in de

omgeving', aldus de toelichting in de brochure. Ook de jurisprudentie gaat uit van verkeer als criterium voor het onderscheid in horecafuncties, in de zin van verkeersaantrekkende werking maar ook parkeerdruk.

Afsterfregeling

In de jurisprudentie is een dergelijke regeling geaccepteerd (KB 2-10-1989, nr. 23944, BR 1990, p.202 en KB 14-6-1989, nr. 89.014438, AB 1990, nr. 1). Een afsterfregeling houdt in principe in dat indien een horecafunctie in een pand wordt beëindigd, daarin niet opnieuw een horecafunctie terug mag komen.

Definities

Afhaalwinkel/maaltijdbezorging

Een inrichting, gericht op de bedrijfsmatige verkoop van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden, anders dan voor gebruik ter plaatse, die door de kopers ter plaatse worden afgehaald, dan wel door de verkoper bij de koper thuis worden bezorgd. Een traiteur wordt met een afhaalwinkel/maaltijdbezorging gelijkgesteld.

Broodjeszaak

Een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie tussen 7.00 uur en 19.00 uur, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd en het percentage van de totale vloeroppervlakte die als zitruimte fungeert minimaal 40% is. Een croissanterie, lunchroom, patisserie en konditorei worden met een broodjeszaak gelijkgesteld.

Café

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, eventueel in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken. Een dansvloer van minder dan 10 m² is toegestaan. Een bar, pub, taverne, grand café en eetcafé worden met een café gelijkgesteld.

Cafetaria/snackbar

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken. Een shoarmazaak wordt met een cafetaria gelijkgesteld.

Koffiehuis

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken. Een theehuis, coffeeshop (geen verkoop van drugs) en poolcentrum worden met een koffiehuis gelijkgesteld. *(Bij deze definitie wordt opgemerkt dat met name de term coffeeshop in de praktijk ook veel wordt gebezigd als aanduiding voor inrichtingen waar softdrugs worden verkocht. Daarom is in de definitie tot uitdrukking gebracht dat daaronder niet begrepen zijn de inrichtingen waar softdrugs verkrijgbaar zijn.)*

Discotheek

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

Hotel

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan niet geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en/of discotheek.

IJssalon

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, aan de gebruiker verstrekken van al dan niet ter plaatse bereid consumptie-ijs met toebehoren, al dan niet in combinatie met het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

Ontmoetingscentrum

Een inrichting, gericht op het bieden van gelegenheid tot het leggen van contacten tussen personen, welke daartoe veelal in clubverband of anderszins georganiseerd zijn. Een studentensociëteit wordt met een ontmoetingscentrum gelijkgesteld.

Restaurant

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren; de bezoekersfrequentie is in het algemeen gespreid tussen 17.00 uur en 24.00 uur, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd en het percentage van de totale vloeroppervlakte dat als zitruimte fungeert minimaal 70% is. Een petit-restaurant, restauratie, crêperie, pannenkoekenhuis en poffertjeszaak worden met een restaurant gelijkgesteld.

Zalenexploitatie

Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen.

Noot: als handleiding bij het te maken onderscheid in de diverse horeca-inrichtingen zijn enkele beleidsnotities en criteria vastgesteld. De noodzaak daartoe werd onder meer gevormd door pogingen van aanvragers om de regelgeving te omzeilen. Het betreft de beleidsnotitie Toetsing LMV/APV bij aanvragen Verenigingen en Stichtingen; via toetsing aan deze notitie worden horeca-activiteiten zoveel mogelijk onderscheiden van welzijnsactiviteiten en wordt voorkomen dat onder een welzijnsvlag een horecabedrijf wordt geëxploiteerd, in strijd met de van toepassing zijnde regelgeving. Voorts zijn er restaurantcriteria en criteria voor daghoreca opgesteld. Via de eerste wordt getoetst of sprake is van een restaurant of van een andere horecagelegenheid waar voedsel wordt verstrekt. In de tweede zijn criteria en voorwaarden gegeven, waaronder zogenaamde "dag-horecazaken" alcoholhoudende dranken mogen verstrekken. De betreffende notitie en criteria zijn bijgevoegd.

Toetsingscriteria horeca-inrichtingen

Voor een indeling van horeca-inrichtingen in categorieën, moeten de diverse vormen van horecabedrijven worden getoetst/beoordeeld op hun functioneren, zulks in relatie tot de verschillende omgevingstypen waar dergelijke bedrijven voorkomen. Hoewel regelingen die met name waren gebaseerd op criteria als openingstijden, overlast of schenken van alcohol, doorstonden in het verleden niet toets der kritiek. Deze criteria kunnen wel een rol spelen bij de beoordeling van de mate waarin horeca-inrichtingen invloed hebben op hun omgeving en of deze horeca-inrichtingen zich met hun omgeving verdragen. Een ruimtelijke relevante vraag, nu functies die in strijd zijn met de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling in een bestemmingsplan worden verboden c.q. niet mogelijk gemaakt. Gelet op de jurisprudentie en de ervaring van de gemeente Den Haag met beleid ten aanzien van horeca-inrichtingen neergelegd in leefmilieuverordeningen, de APV en andere regelgeving, zijn de volgende toetsingscriteria opgesteld:

- | | punten |
|--|---------------|
| 1. aard van de aangeboden producten | |
| a. niet alcoholische dranken en/of ijs | 3 |
| b. niet ter plaatse bereide kleine etenswaren | 5 |
| c. wel ter plaatse bereide etenswaren | 8 |
| d. alcoholische dranken en/of alcoholische dranken afzonderlijk verkrijgbaar | 15 |
| 2. bezoekersfrequentie | |
| a. parallel aan openingstijden winkels (tussen 7.00 uur en 19.00 uur en 1x per week tot 22.00 uur) | 5 |
| b. overdag en/of 's-avonds, niet na 01.00 uur | 15 |
| c. 's-avonds en na 01.00 uur | 20 |

- 3. plaats waar het publiek zich ophoudt**
- a. binnen de inrichting 5
 - b. mede buiten en in de directe omgeving van de inrichting 10
 - c. voornamelijk buiten de inrichting 20
- 4. verkeersaantrekkende werking**
- a. geen eigenstandig verkeer 0
 - b. wel eigenstandig verkeer 5
 - c. wel eigenstandig verkeer van zowel bezoekers als bezorgers 10
- 5. dansgelegenheid**
- a. dansvloer van < 10 m² 5
 - b. dansvloer van > 10 m² 10

Staat van horeca-inrichtingen

Toepassing van de toetsingscriteria leidt tot de volgende staat van horeca-inrichtingen.

Soort horecabedrijf	criteria	1	2	3	4	5	totaal	categorie
1. afhaalwinkel/maaltijdbezorging		8	15	10	10	0	43	III
2. broodjeszaak								
openingstijden:	a.	5	5	10	0	0	20	I
	b.	5	15	10	5	0	35	II
	c.	5	20	10	5	0	40	III
3. café								
openingstijden:	a.	15	5	10	0	0	30	II
	b.	15	15	5	5	0	40	III
	c.	15	20	5	5	0	45	III
<i>met dansvloer < 10 m²: + 5 punten</i>								
<i>met dansvloer > 10 m²: + 10 punten</i>								
4. cafetaria/snackbar								
openingstijden:	a.	5	5	10	5	0	25	I
	b.	5	15	10	5	0	35	II
	c.	5	20	10	5	0	45	III
5. koffiehuis		5	15	10	5	0	35	II
6. discotheek		15	20	10	5	10	60	IV
7. hotel		0	15	5	5	0	25	I
met café en/of restaurant:		15	15	5	5	0	40	III
met zalenexploitatie:		15	15	5	5	10	50	IV
met discotheek:		15	20	10	5	10	60	IV
8. ijssalon								
openingstijden:	a.	3	5	20	0	0	28	I
	b.	3	15	20	5	0	43	III
	c.	3	20	20	5	0	48	III
9. ontmoetingscentrum		15	15	5	5	5	45	III
10. restaurant		8	15	5	5	0	33	III
11. zalenexploitatie		15	15	5	5	10	50	IV

Categorie-indeling

- < 30 punten: categorie I
 30 < 40 punten: categorie II
 40 < 50 punten: categorie III
 50 punten en meer: categorie IV

Indien binnen één horeca-inrichting sprake is van meerdere bedrijfsoorten en/of van andere combinaties van bedrijfsoorten dan is aangegeven, wordt voor de puntentoebedeling en de categorie-indeling uitgegaan van de zwaarste bedrijfsoort.

Toelichting op de beoordeling

Bij de beoordeling en de daarmee samenhangende toedeling van punten is voor elk criterium slechts op één onderdeel getoetst. Indien meerdere deelcriteria van toepassing zijn, zijn punten toebedeeld op basis van het onderdeel met de meeste punten. In de definitie van de diverse horeca-inrichtingen is aangegeven welke activiteiten gelijkgesteld worden met de in de staat van horeca-inrichtingen genoemde horecabedrijven.

Openingstijden

Bij het toekennen van de punten is ervan uitgegaan dat men in het algemeen weinig overlast ondervindt van inrichtingen waarvan de sluitingstijden ongeveer gelijklopen met de openingstijden van winkels. Uitgangspunt daarbij is een openingstijd van 07.00 tot 19.00 uur en één keer per week tot uiterlijk 22.00 uur. Deze inrichtingen krijgen in de staat bij het tweede criterium 'bezoekersfrequentie' 5 punten toebedeeld. Late openingstijden daarentegen zijn zwaar gewaardeerd: voor openingstijden na 01.00 uur worden 20 punten toegekend. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat deze bedrijven in het algemeen een forse uitstraling hebben naar de (woon)omgeving. Met name discotheken kenmerken zich door een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie in de late avonduren en 's nachts. De invloed van een dergelijke inrichting op de omgeving doet zich daarom meer voelen.

Alcohol

Het afzonderlijk verkrijgbaar zijn van alcoholische drank en/of de nadruk in de bedrijfsvoering op de verstrekking van alcoholische drank (zoals bij cafés) is eveneens zwaar gewaardeerd met 10 punten. Niet alleen door het komen en gaan van de bezoekers heeft een dergelijke inrichting invloed op zijn omgeving maar ook door de combinatie van alcoholgebruik en het regelmatig daarmee samenhangende uitbundige gedrag van bezoekers. Horeca-inrichtingen waar alcoholische dranken uitsluitend of in hoofdzaak met ter plaatse bereide etenswaren te verkrijgen zijn (zoals restaurants), hebben een minder zware waardering gekregen vanuit de ervaring dat in deze bedrijven veel minder alcoholische dranken worden genuttigd dan in bedrijven die in hun bedrijfsvoering vooral gericht zijn op de verkoop van alcoholische dranken. Dit heeft in de invloed op de omgeving een positief effect. Bij een aantal inrichtingen komt het nogal eens voor dat met name kleine etenswaren en ijsproducten buiten de inrichting worden genuttigd. Bovendien trekken dit soort inrichtingen ook regelmatig publiek aan dat buiten de inrichting rondhangt. Vooral in de late avonduren en 's nachts vindt bezoek plaats na bezoek aan bijvoorbeeld een bioscoop, na cafébezoek of na bezoek aan een andere gelegenheid waar alcoholhoudende dranken worden geschonken. Afhankelijk van de mate waarin het publiek zich buiten de inrichting ophoudt, heeft dit een negatieve invloed op de omgeving.

Verkeers aantrekkende werking

De verkeers aantrekkende werking doet zich met name voor bij inrichtingen als een afhaalwinkel/maaltijdbezorging. Uitgangspunt is dat horeca die alleen overdag open is niet eigenstandig verkeer veroorzaakt. Met andere woorden, de bezoekers van zulke inrichtingen bevinden zich al in de omgeving, bijvoorbeeld voor winkelbezoek. Als naast bezoekers tevens sprake is van bezorgers, dan zijn daarvoor extra punten toebedeeld.

Omvang dansvloer

Conform het bovenstaande beleid, zoals vastgelegd in onder andere de Nota Horeca Binnenstad, is onderscheid gemaakt in de omvang van een dansgelegenheid op basis van de oppervlakte van de dansvloer. Het onderscheid ligt bij een oppervlakte van meer of minder dan 10 m².