



Den Haag

# Omgevingsplan Binckhorst

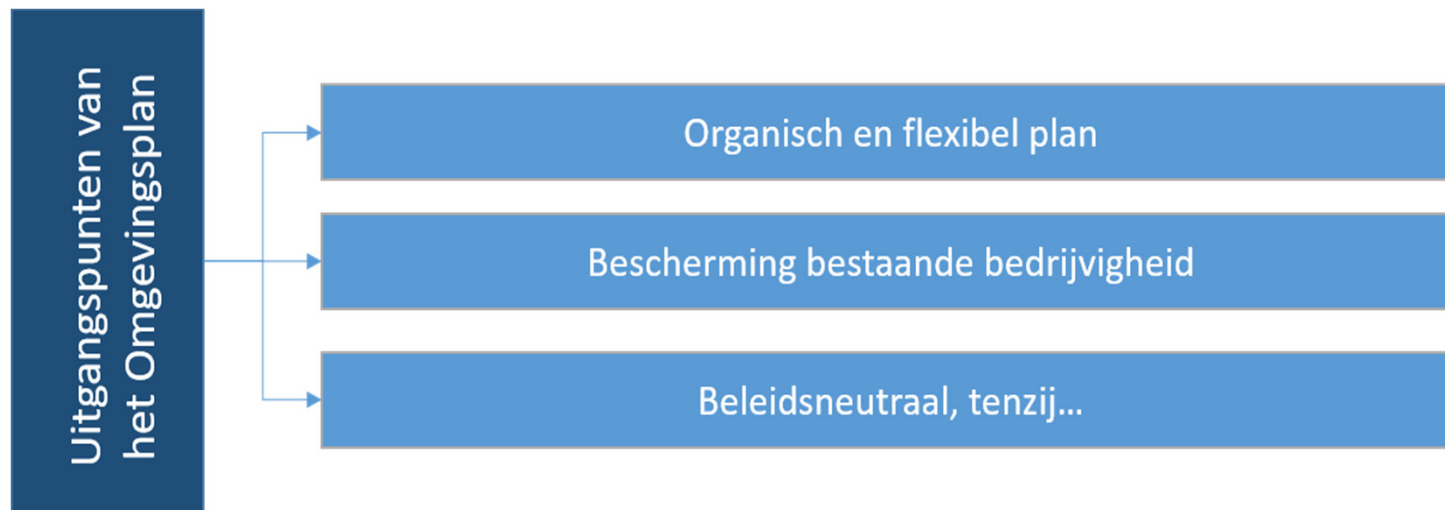


17 oktober 2019  
Maayke Houtman

# Waarom een omgevingsplan?

- Huidig instrumentarium niet geschikt voor organische ontwikkeling, o.a.:
  - Looptijd
  - aantonen uitvoerbaarheid
  - Kostenverhaal
- Oplossing: omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) op basis Crisis- en herstelwet

# Uitgangspunten omgevingsplan



# Onderdelen omgevingsplan

## Traditioneel bestemmingplan

Toelichting

Onderzoeken

MER

(globale)  
Plankaart

Regels

## Omgevingsplan

Omgevings-effect  
Rapport (OER)

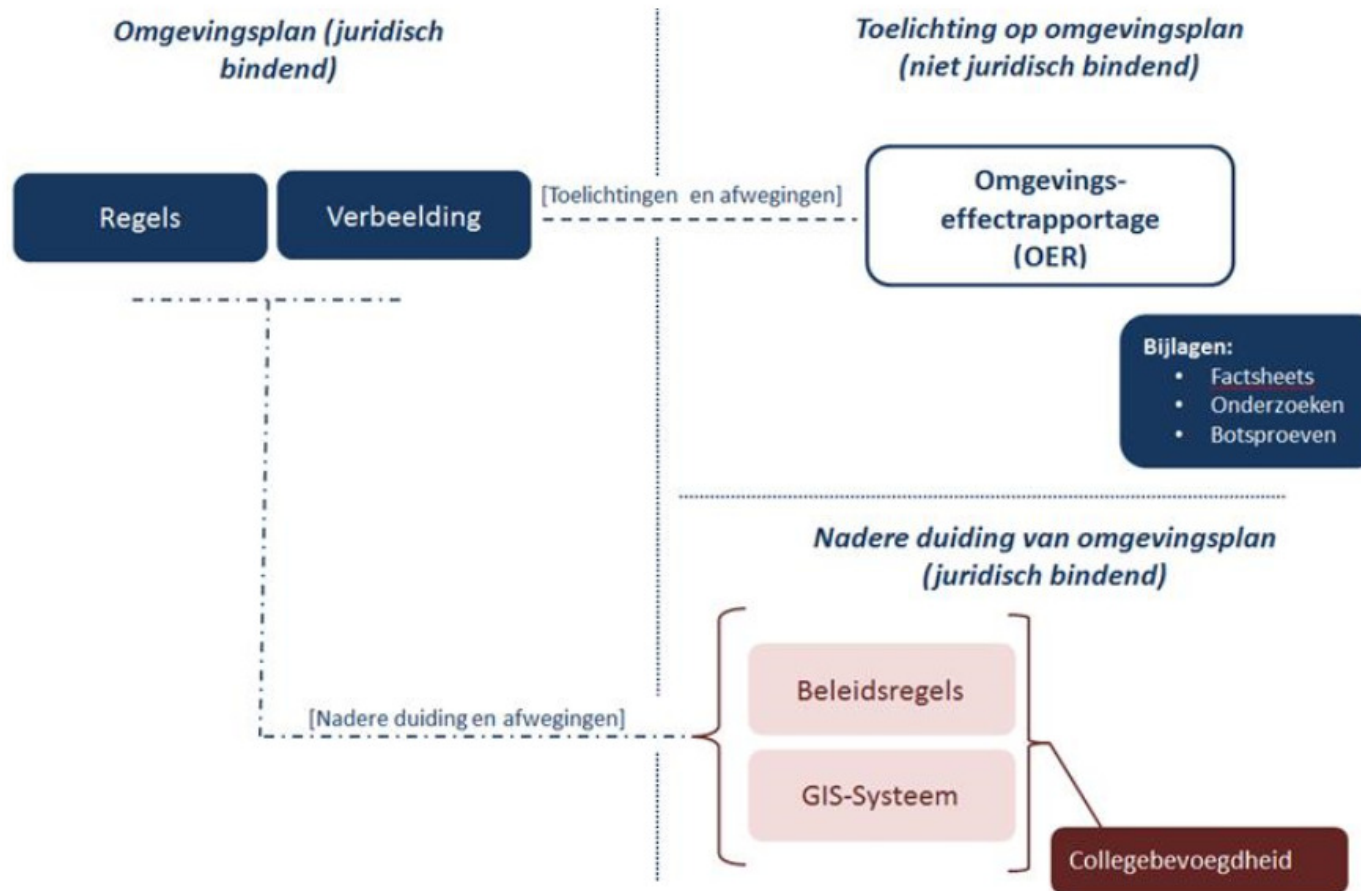
Zeer globale  
plankaart

Globale regels

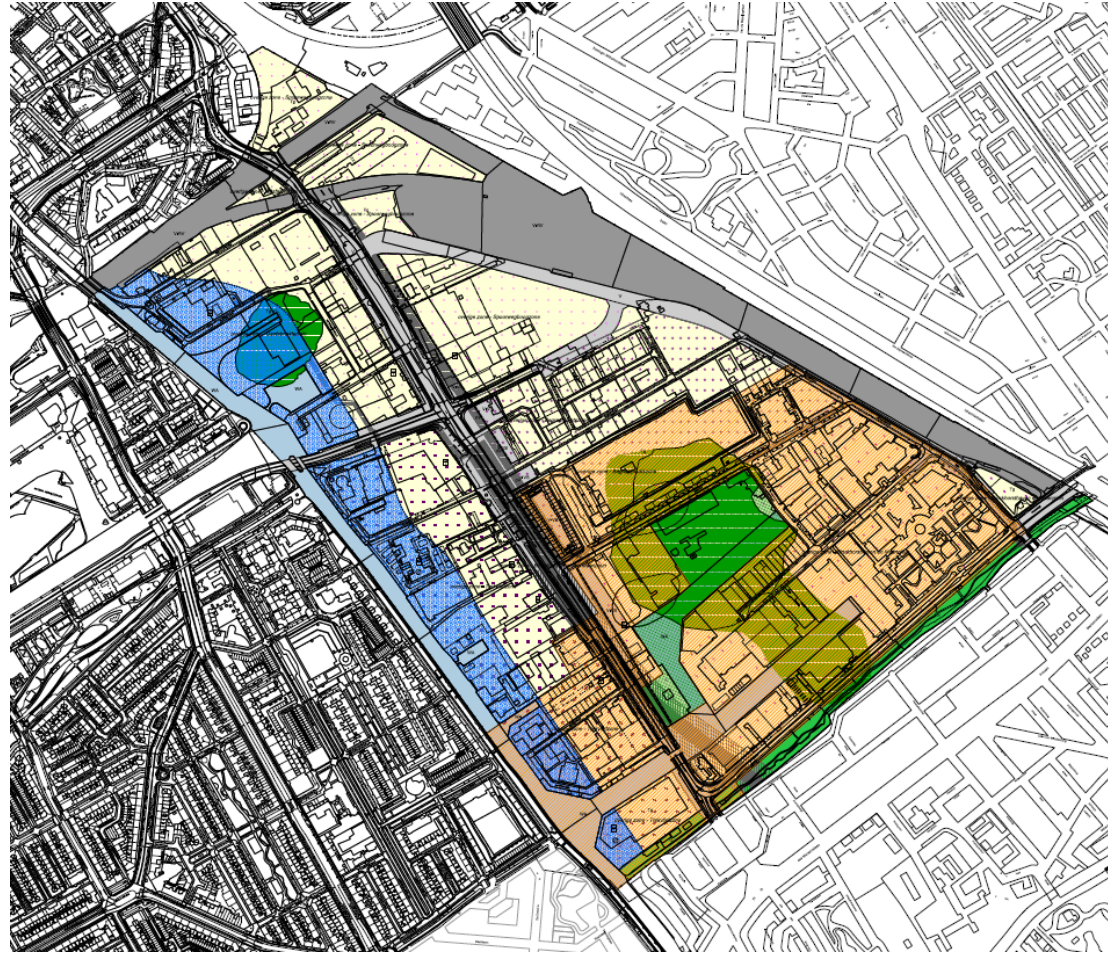
Beleidsregels



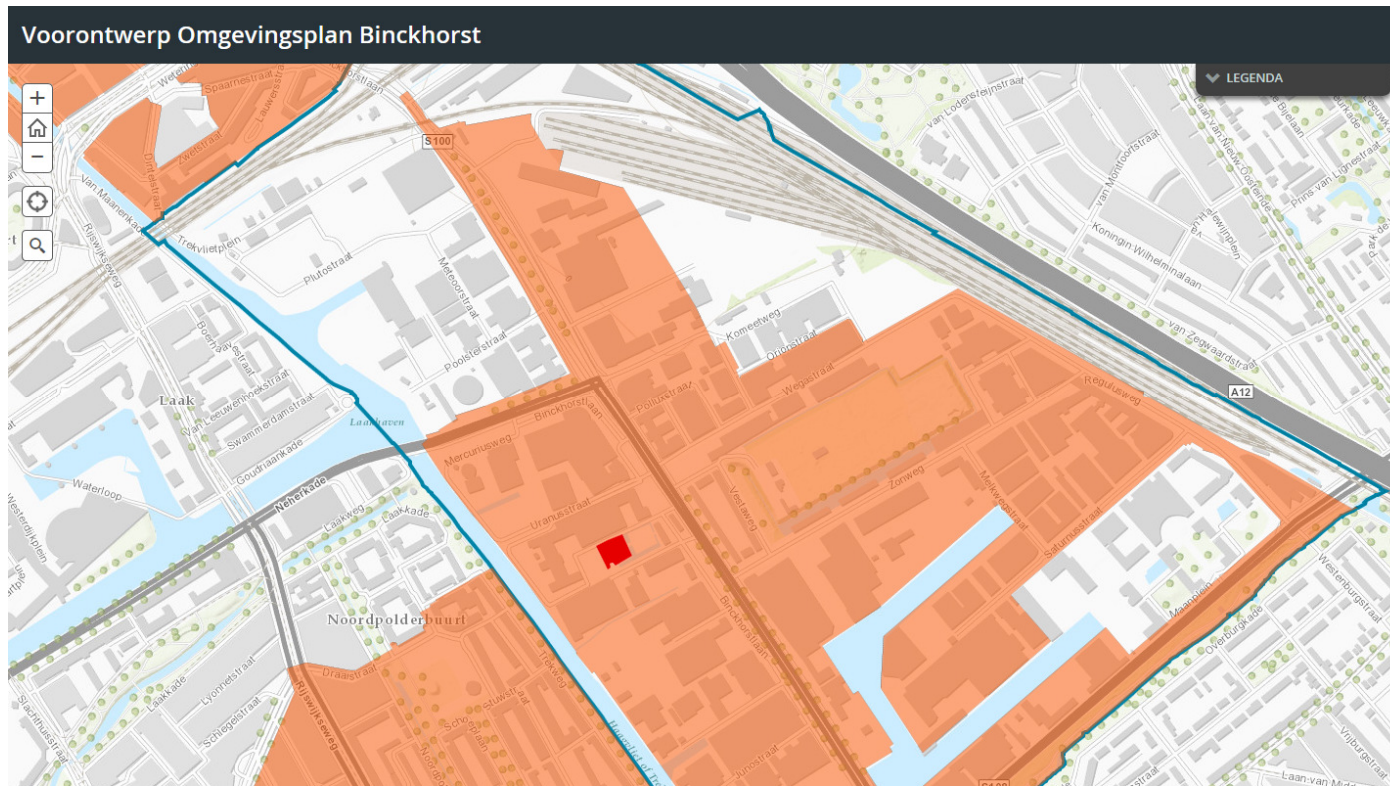
# Bestemmingsplan vs Omgevingsplan



# Verbeelding: globaal



# GIS-systeem



# Regels

- Onderscheid bestaand en nieuw
- Activiteiten ipv functies
- Randvoorwaarden bepalen waar activiteiten zijn toegestaan
- Kwaliteiten in plaats van normen
  - Niet functie maar overlast is voor omwonenden belangrijk
- Open normen: concreet via beleidsregels



# Voorbeeld: Archeologie (1)

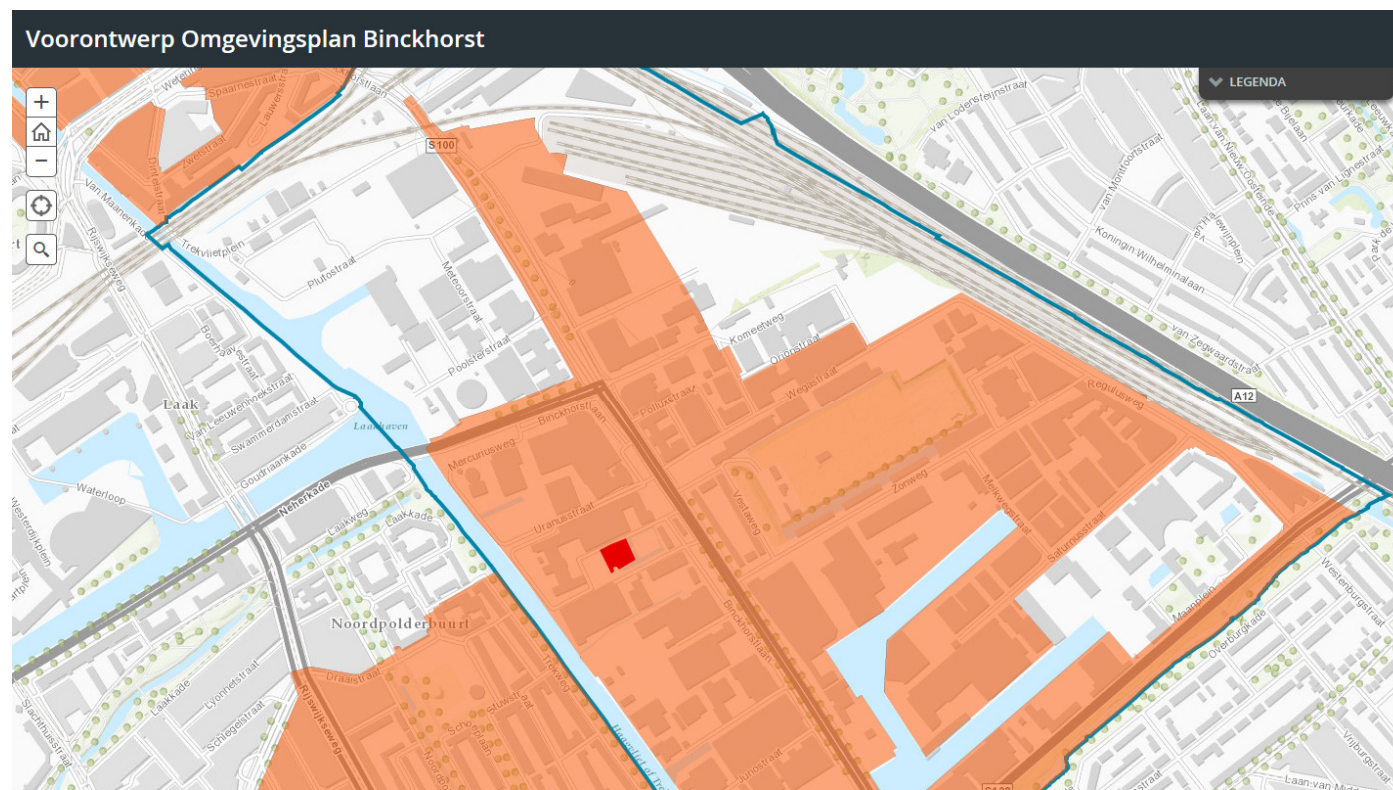
**Artikel 7.2.1: Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering**

- er wordt rekening gehouden met archeologische waarden



# Voorbeeld: Archeologie (2)

## GIS-systeem



# Voorbeeld: Archeologie (3)

## Beleidsregel

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

- als het GIS-systeem geen archeologische waarden of verwachtingen op de kavel vermeldt
- als er geen sprake is van grondroering
- als grondroering in het terrein van archeologische waarde niet dieper gaat dan 0,5 m onder mv
- als grondroering in de verwachtingszone niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> *en* dieper dan 50 cm onder maaiveld en/of
- bij normaal onderhoud en/of gebruik en/of
- bij werkzaamheden in bestaande weg- en/of leidingcunetten en/of
- bij werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of op grond van een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd.

# Voorbeeld: Archeologie (4)

## Beleidsregel

In alle overige gevallen:

- vroegtijdig contact opnemen met de Afdeling Archeologie
- archeologische waarde door vooronderzoek vast laten stellen.
- belangrijke archeologische resten? Dan voorwaarden voor duurzaam behoud van resten en sporen (planaanpassing, een opgraving, of archeologische begeleiding).

# Aanvragen toetsen

- Omgevingstafel Binckhorst:
  - Specialisten van binnen gemeente, bijv. stedenbouw, economie, stadsbeheer, archeologie, etc
  - Specialisten van buiten gemeente, bijv. Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst, GGD
- Initiatiefnemer vaak zelf aanwezig



# Nieuwe instrumenten

- Gebruiksruimte
- Reservering
- Saldering
- Kostenverhaal
- Monitoring

# Gebruiksruimte



Gebruiksruimte: de beschikbare ruimte voor nieuwe initiatieven die resteert na inachtneming van de feitelijk gebruikte ruimte, de toegekende ruimte en gereserveerde ruimte

Gereserveerde ruimte: tijdelijk toebedeelde ruimte voor initiatieven op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning of verzoek om reservering

Toegekende ruimte: vergunde, maar nog niet benutte ruimte op basis van verleende omgevingsvergunningen en milieuvergunningen.

Feitelijk gebruikte ruimte: activiteiten die rechtmatig aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan

# Reserveren

- Verzoek om reservering: gebruikruimte reserveren
  - Indienen: aangeven welke activiteit
  - Gemeente toetst binnen twee weken
  - Indiener vult binnen twaalf weken aan op welke wijze plan voldoet aan randvoorwaarden
  - Gemeente toetst binnen vier weken
  - Binnen 26 weken na indienen verzoek om reservering omgevingsvergunning
- College kan termijnen verlengen indien de genoemde termijnen onevenredige gevolgen hebben voor de aanvrager en/of derde belanghebbende(n).



# Reserveren: Werking in de praktijk

- Direct na in werking treden voor bepaalde activiteiten meer verzoeken ingediend dan er gebruikruimte is;
- Binnenkort lopen de eerste termijnen af en wordt besloten om reserveringen definitief toe te kennen danwel te weigeren, waardoor weer ruimte vrij valt voor andere initiatieven;
- Dilemma's:
  - Hoe om te gaan met verlengen van termijnen, voor wie en in welke gevallen?
  - Wanneer weigeren als plan nog niet volledig past binnen de plan- en/of beleidsregels? Oplossing: stoplichtenlijst (groen is akkoord, oranje is kleine afwijking die oplosbaar is in verdere uitwerking, rood is niet oplosbaar, dus weigeren)

# Saldering

- Saldering is een aanvullend instrument om gewenste ontwikkelingen die net niet aan de kaders voldoen toch mogelijk te maken.
- Artikel 23 planregels in combinatie met beleidsregel Salderen
- Tegenprestatie binnen een of meerdere pijlers, afhankelijk van gebied
- In alle gebieden is een tegenprestatie mogelijk binnen pijler duurzaamheid en vergroening

# Kostenverhaal

- Huidig stelsel niet toereikend
- Aanvraag pilot kostenverhaal (artikel 7v BU Chw)
- Regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan
- Bedragen in beleidsregel
- Geen anterieure overeenkomsten meer

# Monitoring

- Verschillende vormen van monitoring:
  - Gebruiksruimte
  - Halen we ambities?
  - Overschrijden we geen normen?
  - Kostenverhaal
- Maatregelen achter de hand
- Laag in GIS-systeem

# Monitoring

