

Plantoelichting VO Callistoweg fase 1– Bijlage collegebesluiten



Gemeente Den Haag
Versienummer: 1
Datum: 2 nov 2025

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	3
3. Opgave en ambities	4
4. Toelichting ontwerp	5
4.1 Parkeren en langzaam verkeer	5
4.2 Groenbalans	6
4.3 Materialisering	6
4.4 Afval	7
4.5 Duurzaamheid	7
4.6 Aansluiting andere projecten	7
5. Interne kwaliteitscontroles & commissies	7
6. Herkomst fasering	8
7. Financieel kader	8
7.1 Investeringskosten en dekking	8
7.2 Beheerkosten en dekking	8
8. Juridisch kader	9
9. Participatie en communicatie	9
10. Vervolg	9

1. Inleiding

Op basis van het omgevingsplan Binckhorst RIS299317 is de bouw van 5.000 woningen in de Binckhorst mogelijk gemaakt. Het omgevingsplan bepaalt ook dat de Trekvlietzone wordt ingericht als autoluw gebied. Dit vindt verspreid door de Binckhorst plaats, passend in het Omgevingsplan Binckhorst middels het reserveringssysteem gebruiksruimte. Op basis hiervan is het plan BinckCityPark ontwikkeld en is voor fase 1 de vergunning verleend (11 november 2021, kenmerk 202108444/8114545) voor de bouw van een appartementencomplex, met 896 appartementen en 932m² aan detailhandel, inclusief parkeergarage ter plaatse van Binckhorstlaan 135D.

Op 6 april 2018 zijn de gemeente Den Haag en Binckhorsthof Ontwikkeling B.V. (nu VORM) afspraken op hoofdlijnen overeengekomen in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is opgenomen dat de private grond rond de ontwikkeling van BinckCityPark fase 1 wordt overgedragen naar de gemeente Den Haag. Het gaat hier onder andere om de toekomstige doorgaande verkeersroute Callistoweg. Er is overeengekomen dat de gronden om-niet en vrij van boven- en ondergrondse bouwwerken en obstakels aan de gemeente geleverd worden. Het is daarna aan de gemeente om de gronden als openbare ruimte conform Handboek Openbare Ruimte Binckhorst (HOR Binckhorst) en het Ruimtelijk Raamwerk Trekvlietzone (RRT) in te richten.

De betreffende gronden omvatten de toekomstige Callistoweg, de Kasteellaan en de Uranusstraat. De Callistoweg is een nieuwe straat parallel aan de Trekvliet die het gebied Trekvlietzone (zowel boven- als ondergronds) zal ontsluiten. De Uranusstraat betreft een herinrichtingsopgave. De Kasteellaan is een langzaamverkeersroute, ingericht als voetgangerszone met ruimte voor fietsers tussen de Kasteeltuin en BinckCityPark fase 1. Voor de ontsluiting van het inmiddels opgeleverde en bewoonde BinckCityPark 1 is de aanleg van de Callistoweg noodzakelijk. Bovendien moet de openbare ruimte rondom deze plannen worden aangepast om te voorzien in een (al dan niet tijdelijke) prettige, veilige woonomgeving. Vanwege de gefaseerde realisatie van bouwplannen in de Trekvlietzone kan slechts een deel van het gebied nu definitief worden ingericht. Dit voorontwerp voorziet in de aanleg van de omgeving van BinckCityPark fase 1, aansluitend op het Kasteel en de Kasteeltuin.

Momenteel is de grond van de Callistoweg nog in eigendom van Binckhorsthof Ontwikkeling B.V. (nu VORM). Zodra de grondeigenaar en de gemeente de leveringsakte hebben afgerond en getekend worden de gronden overgedragen.

De woningen in BinckCityPark fase 1 zijn vanaf september 2024 gefaseerd opgeleverd en inmiddels bewoond. Hoewel de gronden nog niet in het bezit zijn van de gemeente, is op basis van het schetsontwerp de locatie rondom tijdelijk ingericht met circulair materiaal afkomstig vanuit de Binckhorst, waarbij de openbare ruimte aansluit op de nieuwe functies in BinckCityPark fase 1. Dit is echter een suboptimale inrichting die met beperkte middelen de situatie beheersbaar maakt. De urgentie van een definitieve herinrichting is echter groot.

2. Huidige situatie

De Trekvlietzone is onderdeel van het voormalig bedrijventerrein Binckhorst, dat deels nog in functie is en deels al met nieuwe (woningbouw)projecten in transformatie is. Sommige

gebouwen zijn gesloopt om ruimte te maken voor woningen, of tijdelijk ruimte te bieden voor parkeren.

De Trekvlietzone kenmerkt zich door de diepe kavels. Hierdoor is het gebied vaak moeilijk bereikbaar voor huidige bouwontwikkelingen en de logistiek van het gebied. Er zijn daarom tijdelijke bouwwegen aangelegd, voorsortierend op de aanleg van de Capellalaan en de Callistoweg.

Aan één zijde grenst het gebied aan de Trekvliet. Het water van de Trekvliet komt het gebied in bij de Fokkerhaven en bij een watergang ter hoogte van de toekomstige Capellalaan.



Uranusstraat met BCP in aanbouw



Kasteellaan met Kasteel en BCP in aanbouw



Voetpad langs bouwweg Callistoweg



BCP in aanbouw vanaf Trekvlietzone



Bouweg Sally Ridestraat



Locatie van de toekomstige Callistoweg

3. Opgave en ambities

Het gebied was een bedrijventerrein maar is nu voor een groot gedeelte bouwterrein met sinds kort ook een nieuw gerealiseerd en opgeleverd appartementencomplex.

Door de toename van woningen in de Binckhorst, maar het -als gevolg van bouwverkeer- nog uitblijven van ingerichte openbare ruimte voelt het gebied nu nog niet als een fijne plek om te wonen en verblijven. De opgave van de aanleg van de Callistoweg fase 1 draagt bij aan het versterken van deze wijk met eigen karakter en een goed functionerende openbare ruimte.

Het RRT vormt het langjarig ontwikkelperspectief voor een samenhangend en robuust in te richten openbare ruimte structuur in de Trekvlietzone. Het raamwerk vormt een stevig fundament op het cultuurhistorische verleden (industriële identiteit) van de locatie, waarbinnen een diversiteit aan hoog stedelijke programma's tot ontwikkeling kunnen komen.

Omdat er in de Binckhorst 'organisch' ontwikkeld wordt, worden ontwikkelingen verspreid over het gebied gerealiseerd. Dit maakt het aaneensluiten van de openbare ruimte tussen de ontwikkelingen volgens de ambities moeilijk. Met de realisatie van hoogbouw ontwikkelen zich grote programma's aan een beperkte openbare ruimte. Dit leidt tot een toename van gebruikers en verkeersbewegingen met verspreid door hele Binckhorst veel bouwactiviteiten. Daardoor is er een grote druk op de openbare ruimte in de hele Binckhorst.

4. Toelichting ontwerp

De openbare ruimte rondom BinckCityPark fase 1 kent vier verschillende kanten, waarbij het gebouw elk volgens een eigen principe zal aansluiten op de openbare ruimte. De Binckhorstlaan is een bestaande verkeersader van de stad richting het centrum van Den Haag. Aan deze zijde van het gebouw is een plint voor detailhandel gerealiseerd en een supermarkt gevestigd. De Uranusstraat is een bestaande weg waarbij aan de overzijde het Teleporthotel en een parkeergarage zijn gesitueerd. Binnen BinckCityPark fase 1 zijn aan deze kant de entrees van de interne parkeergarage, de expeditie van de supermarkt en een aantal woonunits gemaakt. De Callistoweg wordt een nieuwe straat die parallel aan de Trekvliet het gebied Trekvlietzone verder ontsluit. BinckCityPark kenmerkt zich door aan de Callistoweg buurtfuncties te faciliteren in combinatie met de entrees van de woningen. De Kasteellaan wordt uiteindelijk een voetgangersgebied vanwege de woningen die zich hier bevinden, en smalle inrichting. De woningen die zich aan de Kasteellaan bevinden hebben geen adres aan de Kasteellaan.

4.1 Parkeren en langzaam verkeer

De straten zullen elk anders vormgegeven worden vanwege hun verschillende functies. De Binckhorstlaan zal niet veranderen ten opzichte van de huidige vormgeving. Het trottoir wordt hier wel verbreed en ingericht ten behoeve van de detailhandelfuncties en vergroening (bv. fietsnietjes en groenvakken). De Uranusstraat is momenteel een 50km/uur weg uitgevoerd in klinkers. Deze straat zal worden heringericht conform een 30km/uur straat. De rijbaanbreedte wordt overal 5 meter, waar nu sprake is van een wisselende rijbaanbreedte tussen de 5,5 en 4,65 meter. De Callistoweg zal conform het HOR Binckhorst eveneens worden uitgevoerd als een 30km/uur weg met een 5 meter brede rijweg en klinkerbestrating. De Kasteellaan zal ingericht worden als een voetgangersgebied.

Om de Callistoweg zo veel mogelijk van autoluw te maken, is de entree en uitrit voor de interne parkeergarage van BinckCityPark fase 1 aan de Uranusstraat gesitueerd. Zo dicht mogelijk bij de Binckhorstlaan is ook een inpandig expeditiehof voor de bevoorrading van de commerciële ruimten aan de Binckhorstlaan.

Om de Uranusstraat zo veel mogelijk van verkeer vrij te spelen, is er een container aanbiedplek net op de hoek met de Binckhorstlaan. De rest van de containers worden langs

de Callistoweg ingezameld. Hier is ruimte voor gemaakt in combinatie met een laad & losstrook langs de Callistoweg.

Langs het gebouw zijn er een aantal opstelplekken voor nood- en hulpdiensten. In BinckCityPark fase 1 zijn een aantal ruimten voor pakketboxen gemaakt. Daardoor worden er alleen ter hoogte van de pakketboxen toegankelijke laad- en losplaatsen gemaakt.

4.2 Groenbalans

De huidige omgeving kenmerkt zich door de geringe aanwezigheid van groen in de tijdelijke inrichting (hier staan momenteel 4 bomen gepland aan de kant van de Callistoweg). Voor het definitieve ontwerp is het 'groen tenzij'-principe toegepast. Dit resulteert in ruim voldoende robuuste groenvakken langs alle trottoirs in het ontwerp. De groenvakken zullen per straat anders worden ingericht, vanwege de verschillende karakters van de openbare ruimte. Aansluitend op het grensgebied van dit project, wordt momenteel de eerste substantiële groene plek in het deelgebied Trekvlietzone aangelegd: de Kasteeltuin. Het ontwerp Kasteeltuin Fase 2 zal in oktober 2025 worden opgeleverd.

Bomen

Er is sprake van een positieve bomenbalans. Er bevinden zich rondom het plan geen bestaande bomen, maar in het ontwerp worden 13 bomen toegevoegd. De ambitie vanuit het HOR Binckhorst en het RRT was om twee keer een 1e orde bomenrij te kunnen planten op de Uranusstraat. Door de ligging van de riolering in de Uranusstraat kunnen er langs de gevel van BinckCityPark fase 1 geen eerste orde bomen worden geplant. Op de kop van de Binckhorstlaan met de Uranusstraat ligt er ondergrondse infrastructuur vanuit het Warmtenet van Eneco ten behoeve van BinckCityPark fase 1 (Bincknet). Hierdoor kan pas na het inpandige expeditiehof een bomenrij worden gerealiseerd. Dit resulteert in de aanplant van 8 bomen van de 2e orde langs de Uranusstraat.

Langs de Callistoweg is er, eveneens door de bestaande ondergrondse infrastructuur, weinig ruimte voor de aanplant van 1e orde bomen. Vanwege de afstand tot de gevel, de benodigde laad- en losruimte voor de postboxen en de entree aan deze kant is hier ruimte voor de aanplant van 5 bomen van de 1^e orde.

Tijdelijke groenzone

Aan de Callistoweg is er sprake van een zone van 6m die groen ingericht zal worden na de sloop van de oudbouw en realisatie van BinckCityPark fase 2 (dit is een toevoeging bovenop 4 bomen in de tijdelijke inrichting). Deze groenzone zal robuust ingericht worden en kan worden gebruikt om in tijdelijkheid grote bomen te planten die hier een aantal jaar alvast kunnen worden opgekweekt. Deze bomen kunnen met de aanleg van de Callistoweg fase 2 een plek krijgen in de straat of in het Waterfront park.

Verlichting

Voor de verlichting is een inventarisatie gedaan wat kan blijven staan, wat vernieuwd moet worden en waar extra verlichting gewenst is. Een verlichtingsplan zal worden uitgewerkt in het definitieve ontwerp.

4.3 Materialisering

Aangesloten wordt bij residentiekwaliteit conform het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en wordt HOR Binckhorst toegepast. De Uranusstraat en Callistoweg worden uitgevoerd in

gebakken klinkerverharding en de trottoirs met 30x30 tegels. De verdere materialisering van de herinrichting van het project wordt uitgewerkt in de fase van het definitief ontwerp.

Gevelzone

Langs de gevel van BinckCityPark fase 1 wordt een 80cm zone voorzien van hergebruikte Zweedse Keien. Deze Zweedse keien zijn afkomstig vanuit de aanleg van de Scheveningse haven waar deze niet meer worden toegepast. De gevelzone zal de overgang vormen van trottoir richting gebouw. De Zweedse keien passen in de materiaalkeuzes van het HOR Binckhorst.

4.4 Afval

Het afval van BinckCityPark fase 1 wordt in pandig ingezameld en tweemaal per week aangeboden langs de kant van de weg. Hiervoor zijn op de Uranusstraat en de Callistoweg een afval aanbiedplek gefaciliteerd.

4.5 Duurzaamheid

Het voorontwerp draagt zowel bij aan de verduurzaming van de stad als aan de Strategie Mobiliteitstransitie (RIS310664). Het ontwerp is gebaseerd op het STOMP-principe (waarbij wordt gestuurd op duurzame mobiliteit boven eigen autobezit) en draagt daarmee bij aan de mobiliteitstransitie en het autoluwe karakter van de wijk. Zo wordt de leefbaarheid vergroot door het toevoegen van groen. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Dit wordt onder andere gedaan door het verbeteren van de looproutes door het toevoegen van een breed trottoir langs het gebouw, een route langs de Callistoweg en het maken van een voetgangersgebied bij de Kasteellaan. Door zoveel mogelijk materialen her te gebruiken binnen dit project, zijn minder grondstoffen nodig. Voor dit ontwerp worden onder andere Zweedse keien (her)gebruikt vanuit de Scheveningse Haven.

4.6 Aansluiting andere projecten

Binnen het gebied Trekvlietzone worden meerdere projecten gerealiseerd. Aan de Capellalaan worden de projecten The Blox, Linck in de Binck en Binckpark gebouwd. Voor deze gebouwen wordt momenteel ook gewerkt aan het ontwerp openbare ruimte (Callistoweg fase 2), waarbij de deelprojecten op elkaar worden aangesloten. Bij de toekomstige uitvoering van bodemwerkzaamheden rondom de kasteeltuin, zal archeologie betrokken moeten worden.

5. Interne kwaliteitscontroles & commissies

Vooroverleg Over Verkeerszaken (VOV).

Het voorontwerp is op 10 april 2025 behandeld bij het Vooroverleg Over Verkeer (VOV). Het VOV is akkoord met het VO, waarbij de brandweer heeft verzocht de uitneembare paaltjes langs de Kasteellaan uit het ontwerp te halen. Verdere uitwerking voor de bereikbaarheid van de Kasteellaan voor nood- en hulpdiensten zal worden uitgewerkt in het DO.

Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR)

Het voorontwerp is op 19 februari 2025 in de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) behandeld. De ACOR is positief over het feit dat het versnipperde groen, zoals dat was opgenomen in het schetsontwerp, in het voorontwerp een robuustere maat gekregen heeft. Ook zijn zij van mening dat de zone rondom het gebouw helderder is weergegeven. De ACOR is ervan overtuigd dat het van belang is dat het ontwerp voor de openbare ruimte met enige

spoed wordt uitgevoerd, gezien de voortgang van de bouw van de woningen binnen het gebied. De ACOR adviseert het college akkoord te gaan met het voorontwerp Callistoweg fase 1. Enkele opmerkingen en vragen vanuit de ACOR worden bij de verdere uitwerking naar het definitief ontwerp verwerkt. De ACOR heeft eveneens aandacht gevraagd voor toegankelijkheid van de Kasteellaan voor nood- en hulpdiensten.

6. Herkomst fasering

De fasering van de inrichting is gebaseerd op zowel praktische als strategische overwegingen. In de bouwrijp-fase is het dubbel rioolstelsel al gedeeltelijk aangelegd welke de basis vormt voor de inrichting van de openbare ruimte zowel tijdelijk als definitief. Tegelijkertijd bevinden verschillende deelprojecten in het gebied zich in een verschillend ontwikkelstadium, waardoor het noodzakelijk is de inrichting stapsgewijs uit te voeren.

De tijdelijke fase biedt kansen voor participatie, experimenten en bijsturing. Door eerst tijdelijk in te richten wordt waardevolle informatie verzameld over gebruik, onderhoud, gedrag en technische uitvoerbaarheid. Deze fase fungeert als tussenstap waarin geëxperimenteerd kan worden met innovatieve oplossingen, participatievormen en materiaalgebruik.

De fasering is tot stand gekomen na afstemming van de gemeente met grond- en pandeigenaren en (o.a. VORM en M&G Real Estate) en gebruikers van o.a. BinckCityPark fase 1 (o.a. DUWO, bewoners) en sluit aan op de gemeentelijke aanpak voor gefaseerde gebiedsontwikkeling.

7. Financieel kader

7.1 Investeringskosten en dekking

De verwachte kosten voor de voorbereiding en uitvoering van deze inrichting zijn inzichtelijk gemaakt. Een deel van de werkzaamheden zijn al uitgevoerd, om oplevering en bewoning van het project mogelijk te maken. Deze kosten zijn tijdelijk op de grondexploitatie Trekvlizzone geboekt, maar komen t.l.v. het beoogde (investerings) project. Voor de ondergrond/aanleg van de riolering (bestaand investeringsproject in het MIP) en de voorbereiding en realisatie van de tijdelijke inrichting en de (definitieve) inrichting van de Callistoweg en de Uranusstraat, ter hoogte van BinckCityPark fase 1, is naar huidig inzicht een totaalbedrag van € 2.970.000,- noodzakelijk.

7.2 Beheerkosten en dekking

De totale beheerlast als gevolg van de herinrichting zal jaarlijks met €13.350,00 toenemen. Dekking zal plaatsvinden uit de extra middelen voor Beheer en Onderhoud, welke in de gemeentebegroting zijn opgenomen, als gevolg van investeringen die volgen vanuit de verkoopopbrengst van Eneco (onderdeel Verhogen kwaliteit in Gebiedsontwikkeling en sociale woningbouw).

Dekking is in lijn met het eerdere bestedingsvoorstel voor deze middelen (RIS 309924) en de programmabegroting 2025.

8. Juridisch kader

Op 6 april 2018 hebben de gemeente Den Haag en de ontwikkelaar Binckhorsthof Ontwikkeling B.V. (heden VORM) in een anterieure overeenkomst de ontwikkeling van Binck City Park op hoofdlijnen vastgelegd. In artikel 2.9 is opgenomen dat bepaalde gronden, waaronder de Callistoweg, in privaat eigendom zijn, maar als toekomstige openbare buitenruimte worden bestemd. Deze gronden worden om-niet en vrij van obstakels aan de gemeente geleverd, die vervolgens verantwoordelijk is voor de inrichting.

9. Participatie en communicatie

Het doel en belang van participatie in dit project is vooral goed informeren, een mening (laten) geven en raadplegen in verband met de kleine omvang van het project (afhankelijkheid in de trap van eigenaarschap). Tot op heden heeft de participatie waar mogelijk plaats gevonden, echter waren er nog weinig bewoners in het gebied. Met de vrijgave voor inspraak, waar het college toe zal besluiten, zal in de periode van de terinzagelegging een participatiebijeenkomst plaatsvinden. Hiernaast zal dit ook via de website van de gemeente Den Haag ter inzage worden gelegd. Hier kunnen mensen bezwaar indienen. Op aanvraag kan er fysiek bij de gemeente Den Haag een exemplaar worden ingezien. Het college besluit op 7 oktober tot terinzagelegging, daarmee wordt het ook vrijgegeven voor inspraak. Kort na het besluit op 27 oktober 2025, wordt ook een inloopavond georganiseerd. Opgehaalde informatie van deze bijeenkomst zal worden meegenomen in het definitief ontwerp. In het daaropvolgende raadsvoorstel en investeringsbesluit zal het voorontwerp definitief worden vastgesteld waarbij ook geparticipeerd is. In de nota van beantwoording van de zienswijzen zal aangegeven worden of en op welke wijze de zienswijze meegenomen wordt in het ontwerp Callistoweg fase 1. In oktober zal het voorontwerp Callistoweg ook worden gedeeld in de Deeltafel Trekvlietzone, en in het najaar 2025 op de Binckmarkt XL.

10. Vervolg/planning

<i>Mijlpaal</i>	<i>Periode</i>
Deeltafel Trekvlietzone Participatiebijeenkomst	Oktober 2025
Inspraakperiode (terinzagelegging)	Periode 6 weken na besluit college
Vaststelling voorontwerp Callistoweg fase 1	November 2026
Definitief ontwerp en uitvoering <i>Opmerkingen uit DGO worden meegenomen in het definitief ontwerp</i>	Februari 2026
Uitvoering definitieve inrichting	Medio 2027