

Participatieverslag inloopbijeenkomst Herontwikkeling HBG-locatie Rijswijk

Datum verslag: 18-08-2025

Uitnodiging

Op 24-06-2025 is een brief met uitnodiging voor de inloopbijeenkomst op 03-07-2025 verzonden. De brief is hieronder opgenomen.





Afzender : Postbus 1986, 3000 BZ Rotterdam

Aan : De bewoners, belanghebbenden en/of gebruikers van dit adres

Onderwerp : Uitnodiging participatiebijeenkomst
Herontwikkeling HBG-locatie Rijswijk

Datum : 24 juni 2025

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV

Rotterdam Airportplein 21
3045 AP Rotterdam
KvK 24242896
Statutair gevestigd te Rotterdam
www.duravermeer.nl

Geachte buur, belanghebbende, geïnteresseerde en/of afgevaardigde,

Sinds 2016 hebben er meerdere informatiemomenten plaatsgevonden over de plannen voor de herontwikkeling van de HBG-locatie in Rijswijk. In vervolg hierop willen wij u graag informeren over de laatste stand van zaken.

Voortraject
In de afgelopen periode heeft Achmea Real Estate (voorheen Syntrus Achmea Real Estate & Finance) samen met Dura Vermeer Bouw Zuid West het ontwerp voor de herontwikkeling van de HBG-locatie verder uitgewerkt en verbeterd. Dit in samenwerking met gemeente Rijswijk.

Inloopbijeenkomst
Graag nemen wij u mee in de laatste stand van het ontwerp. Wij nodigen u hierbij uit voor een inloopbijeenkomst op:

Donderdag 3 juli 2025 van 19.00 – 20.30 uur
Informatiecentrum Bogaard (naast de Bijou Brigitte)
Prins Johan Friso Promenade 35

Tijdens de inloopbijeenkomst worden de plannen gepresenteerd op borden, is er gelegenheid om vragen te stellen en aandachtspunten voor de ontwikkeling en bouw van het project mee te geven. Ook kunt u kennisnemen van de bouwlogistiek en planning van het vervolg van deze ontwikkeling. De architect, gemeente Rijswijk, Achmea Real Estate en Dura Vermeer Bouw Zuid West zijn hierbij aanwezig.

Website
Wilt u de ontwerpen thuis bekijken? Vanaf donderdag 3 juli 2025 is alle informatie over de ontwerpen en de planning te vinden op de website www.herontwikkeling-HBG-Rijswijk.nl.

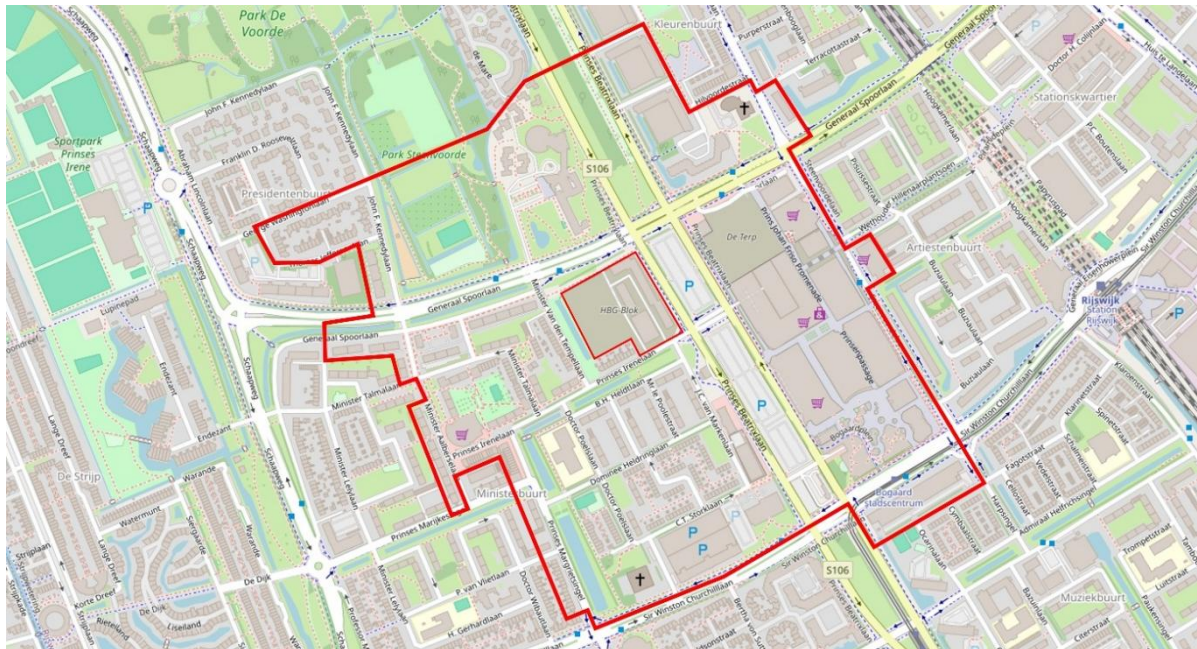
We zien u graag op donderdag 3 juli aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Achmea Real Estate en Dura Vermeer Bouw Zuid West BV

Verspreidingsgebied

Deze brief is op 24 juni tot en met 27 juni 2025 bezorgd op alle woonadressen in een straal van ongeveer 300 meter rondom de HBG-locatie. Er zijn ongeveer 2.250 brieven bezorgd. Het verspreidingsgebied is hieronder (rood omlijnd) weergegeven. De HBG-locatie bevindt zich in het midden van het verspreidingsgebied.



Inloopbijeenkomst

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn 2 sets van 7 informatieborden op A0-formaat getoond met impressies en plattegronden van de plannen. Op de borden stond ook informatie over de impact op de fysieke leefomgeving, het bouwverkeer en de gewenste planning.

Vanuit Achmea Real Estate, Dura Vermeer Bouw Zuid West, gemeente Rijswijk, Fakton, Mees Ruimte & Milieu en Kuiper Compagnons was een afvaardiging aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Bovengenoemde partijen hebben de volgende rolverdeling binnen het project:

- Achmea Real Estate is de belegger van de huurwoningen.
- Dura Vermeer Bouw Zuid West is de projectontwikkelaar voor de huur- en koopwoningen, en is tevens de aannemer die het project gaat bouwen.
- Gemeente Rijswijk is de gemeente waar het project wordt gebouwd en is toezichthouder.
- Mees Ruimte & Milieu verzorgt de beschrijving van de ruimtelijke effecten van het plan.
- KuiperCompagnons is de architect van het project.

Informatieborden

De inloopavond die tijdens de inloopavond zijn gepresenteerd ziet u hieronder. Daarnaast zijn de informatieborden in een hoge resolutie te downloaden op:

<https://herontwikkeling-hbg-rijswijk.nl/downloads/>

Herontwikkeling HBG-locatie

Huidige situatie plangebied



Foto HBG-kantoor (kantsicht Oost) Foto HBG-kantoor (kantsicht Noord) Foto vanaf Pr. Irenelaan



Satellietfoto plangebied (bron: Satellietdataportal)

Herontwikkeling HBG-locatie

Het plan

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van vier woontorens met tussenliggende stadswoningen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Het programma voorziet in de realisatie van 549 woningen: 205 koopwoningen en 344 huurwoningen.

Het verouderde en al jaren leegstaande kantoorpand van de Hollandsche Beton Groep en het oude postkantoor worden gesloopt. Het huidige gebouw van KPN wordt tot circa 1/3 van de omvang teruggebracht.



Impressie plattegrond projectlocatie



Impressie projectlocatie (vanaf Pr. Irenelaan)

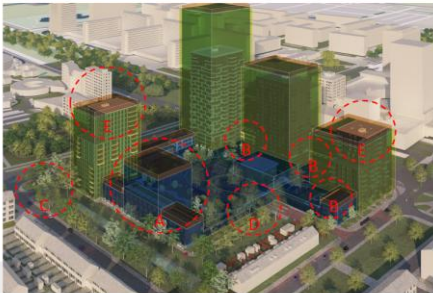
Herontwikkeling HBG-locatie

Afwijkingen t.o.v. Bestemmingsplan



A. In plaats van een appartementengebouw van 29,5 m hoog worden hier stadswoningen gerealiseerd van 14 m hoog.
B. De stadswoningen staan 2 à 2,5 m verder naar achteren, het binnengebied in.
C. Er wordt een ventweg gerealiseerd parallel aan de Generaal Spoorlaan, o.a. bedoeld voor laden en lossen en betere verkeersontsluiting.
D. De parkeergarage wordt één laag in plaats van twee laags (550 naar 232 parkeerplekken). Naast de garage wordt een klein parkje met bomen gerealiseerd in plaats van een grondwal tegen de gevel.
E. De bouwhoogte van 2 torens wordt met 1,0m / 1,5m verhoogd. Dit valt binnen de algemene afwijkingregels van het bestemmingsplan.

Vergelijking huidige ontwerp met bestemmingsplan



Overzicht afwijkingen bestemmingsplan (vanaf kruispunt Pr. Irenelaan met Minister van den Tempellaan)

Herontwikkeling HBG-locatie

Sfeerimpressies



Vogelvlucht impressie (vanaf kruispunt Pr. Irenelaan met Minister van den Tempellaan)



Impressie aanzicht (vanaf kruispunt Pr. Irenelaan met Pr. Beatrixlaan)



Impressie stadswoningen (vanaf Minister van den Tempellaan)



Impressie projectlocatie (vanaf kruispunt Minister van den Tempellaan met Generaal Spoorlaan)

Herontwikkeling HBG-locatie

Woonprogramma



150 koopappartementen	45 stadswoningen	344 huurappartementen
Doelgroep: starters & doorstromers & senioren Oppervlakte: 63 m ² – 167 m ² Balkon: 4 m ² – 24 m ² Opt. levensloopbestendig	Eengezinswoningen Opt. een praktijkruimte aan huis Oppervlakte: 108m ² – 226 m ² Privétuin van circa 32 m² op daktuin	Doelgroep: starters & doorstromers & senioren Oppervlakte: 49 m ² – 86 m ² Balkon: 4 m ² – 7 m ² Opt. levensloopbestendig

Herontwikkeling HBG-locatie

Aspecten fysieke leefomgeving

Parkeren

- De parkeergarage bevat ±328 parkeerplaatsen, waarvan 14 bestemd voor deelauto's.
- Het aantal parkeerplaatsen is in lijn met het huidige parkeerbeleid.
- Toekomstige bewoners kunnen een abonnement afsluiten voor de parkeergarage, maar geen vergunning voor straatparkeren aanvragen.
- Voor bezoekers van bewoners kan via een app een plek gereserveerd worden in de garage.

Verkeer

- Omdat het aantal parkeerplaatsen is verminderd, zijn er minder verkeersbewegingen.
- De in-/uitrit aan de Minister van den Tempellaan is vervallen.



Impressie plattegrond parkeergarage (naalveldniveau)



Impressie daktuin



Impressie opgang daktuin

Daktuin

- Op de parkeergarage is een daktuin voorzien, met 4 opgangen voor goede toegankelijkheid.
- De daktuin is voorzien van een waterretentie-systeem om regenwater op te vangen.



Impressie ingang appartementengebouw (vanaf Generaal Spoorlaan)

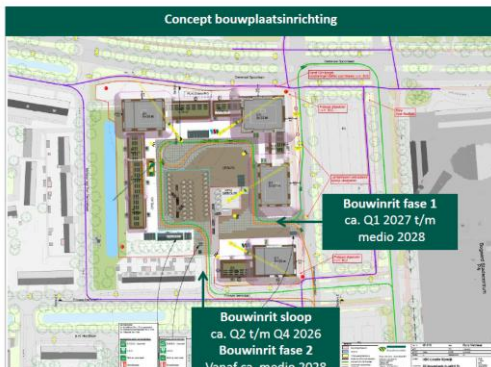
Ecologie

- Er worden 92 bomen gekapt, en er worden struiken en circa 115 bomen terug gepland.
- In de nieuwe situatie zijn (nest-)kasten voorzien voor vogels en vleermuizen, en biodiversiteit beplanting voor insecten en vlinders.



Herontwikkeling HBG-locatie

Bouwinformatie



Bouwinrit sloop
ca. Q2 t/m Q4 2026
Bouwinrit fase 2
Vanaf ca. medio 2028

Bouwinrit fase 1
ca. Q1 2027 t/m
medio 2028

Indicatieve projectplanning

Medio 2025	Participatietraject: inloopbijeenkomst en gesprekken met directe burens
Medio - Eind 2025	Procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Begin 2026	Sloop kantoorpand van de Hollandsche Beton Groep, postkantoor en verkleinen KPN-gebouw tot 1/3 van de omvang
Eind 2026	Start bouw woontorens. Aansluitend wordt gestart met de bouw van de stadswoningen en parkeergarage.
Eind 2029	Oplevering

Opbrengst inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst is door ongeveer 75 mensen bezocht, waarvan 36 mensen hun naam op de presentielijst hebben geschreven. De mensen toonden zich betrokken: bezoekers deelden zowel positieve als kritische opmerkingen. De vragen en opmerkingen zijn gebundeld en hieronder weergegeven.

Parkeren & verkeer

1. Bezorgdheid over het aantal parkeerplaatsen wanneer het project af is
2. Verwachte toename verkeersdrukke
3. Vragen over de Beatrixlaan

Bouwwerkzaamheden

4. Planning en duur van de bouw
5. Hoe het bouwverkeer gaat rijden
6. Tijdelijk afsluiten van wegen en fietspaden
7. Type fundering en mogelijke overlast

Overig

8. Hoogtes nieuwbouw
9. Dove gevels nieuwbouw
10. Huur- en koopprijzen van de woningen
11. Hoe volgt verdere communicatie over het project?

Reactie op opbrengst inloopbijeenkomst

Hieronder wordt per onderdeel gereageerd op de vragen en opmerkingen.

1. Parkeren

Door adviesbureau Arcadis is op basis van de parkeernorm die voor de HBG-locatie geldt, de parkeerbehoefte bepaald. Uit deze berekening blijkt dat er 352 parkeerplaatsen benodigd zijn voor auto's. Hiervan worden er 328 in een parkeergarage op eigen terrein voorzien, de resterende parkeerplaatsen zullen extern worden gehuurd in een nabijgelegen parkeervoorziening.

Toekomstige bewoners kunnen een abonnement afsluiten voor de parkeergarage. De gemeente verstrekt aan de bewoners van de HBG-locatie geen parkeervergunning voor op straat parkeren. Voor bezoekers van bewoners kan via een app een plek gereserveerd worden in de parkeergarage. Naar verwachting heeft het project hierdoor minimale invloed op de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de wijk.

De nieuwe Kadernota Parkeren 2025 maakt het mogelijk dat de parkeerregulering op straat al voor oplevering is aangepast op de nieuwe situatie. Hierdoor kan de gemeente Rijswijk de reguleringstijden voor betaald parkeren aanpassen, voordat de nieuwe bewoners intrekken in de HBG-locatie.

2. Verkeer

In het geldend bestemmingsplan (deel Omgevingsplan) werd uitgegaan van een parkeergarage met 550 parkeerplaatsen, met een in-/uitgang naar de Minister van den Tempellaan en een in-/uitgang naar de Prinses Irenelaan. Hierbij werd uitgegaan van een totale verkeersgeneratie (extra verkeersbewegingen) van 1.736 verkeersbewegingen per werkdagemaal, waarvan 1.007 via de Prinses Irenelaan.

Door adviseur Arcadis is de verkeersgeneratie berekend voor het huidige plan met een parkeergarage met 328 plekken. Uit de berekening volgt een verkeersgeneratie van 998 verkeersbewegingen per etmaal vanuit de eigen parkeergarage naar de Prinses Irenelaan. De eerdere in-/uitgang aan de Minister van den Tempellaan komt te vervallen, waardoor het groen en het water langs deze laan niet hoeft te worden onderbroken. De verkeersbewegingen via de in-/uitgang naar de Prinses Irenelaan zijn vergelijkbaar met het bestemmingsplan (van 1.007 naar 998 verkeersbewegingen).

In de rapportage van Arcadis is de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet opgenomen. Berekend is dat 82% van de auto's direct van en naar de Prinses Beatrixlaan rijdt (en niet door de Ministerbuurt).

De overige 18% van de auto's rijdt door de Prinses Irenelaan, richting de Margrietsingel en de Minister van de Tempellaan. In de huidige situatie heeft de Prinses Irenelaan een verkeersintensiteit van 2.320 bewegingen per etmaal. Het huidige plan resulteert in ongeveer 190 (8%) extra verkeersbewegingen op de Prinses Irenelaan.

3. Plannen Prinses Beatrixlaan

Door Arcadis worden knelpunten geconstateerd op het naastgelegen kruispunt Prinses Beatrixlaan - Generaal Spoorlaan. Het betreft de reeds bestaande knelpunten. Deze worden niet veroorzaakt door de herontwikkeling van het HBG-terrein.

De gemeente Rijswijk erkent dat de Prinses Beatrixlaan in de spits druk is. De gemeente Rijswijk werkt samen met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en de gemeente Den Haag aan oplossingen en maatregelen. De status hiervan is te zien op de website van de gemeente: <https://www.rijswijk.nl/herinrichting-prinses-beatrixlaan>

4. Bouwtijd & planning werkzaamheden

Op de informatieborden is een geschatte projectplanning opgenomen. De start van de sloopwerkzaamheden is naar verwachting begin 2026. De oplevering staat gepland voor eind 2029. Deze planning is (onder andere) afhankelijk van hoelang het duurt om alle vergunningen te krijgen.

5. Bouwverkeer

Op de informatieborden die gebruikt zijn tijdens de inloopavond, is de concept bouwplaatsinrichting met de bouwinritten getoond. Het doel is om het bouwverkeer op de Prinses Irenelaan te beperken. Hierbij zijn per fase verschillende inritten voor bouwverkeer aangegeven:

- Tijdens de sloopfase wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten van het HBG-kantoor, die uitkomen op de Prinses Irenelaan (ca. Q2 t/m Q4 2026).
- Nadat het HBG-kantoor gesloopt is, kan er ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw een bouwinrit gemaakt worden naar de Prinses Beatrixlaan. Deze inrit wordt gebruikt voor het aanleveren van de meeste bouwmaterialen (ca. Q1 2027 t/m medio 2028). Hiermee wordt de Prinses Irenelaan ontlast.
- De bouwinrit aan de Prinses Beatrixlaan komt te vervallen wanneer op deze locatie stadswoningen worden gebouwd. Tijdens de laatste fase wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit op de Minister van Houtenlaan (vanaf ca. medio 2028 t/m oplevering).

6. Afsluiten wegen en fietspaden

Op de informatieborden is de inrichting van de bouwplaats opgenomen, zoals wij deze verwachten te maken. Er worden geen wegen afgesloten, wel wordt tijdelijk het voet- en fietspad langs het HBG-pand op de Prinses Beatrixlaan afgesloten. Dit is nodig om een veilige afstand te hebben tussen de bouwwerkzaamheden en voorbijgangers. Bij de start van de werkzaamheden wordt een tijdelijk fietspad gemaakt op de middenberm van de Prinses Beatrixlaan (parkeerplaats P3), inclusief afzettingen en bewegwijzering.

Zoals benoemd betreft dit nog een concept bouwplaatsinrichting. Ten behoeve van de verdere uitwerking van het bouwplan kunnen mogelijke wijzigingen ontstaan.

7. Type fundering

De woontorens krijgen geboorde funderingspalen, wat geluid en trillingen beperkt ten opzichte van traditionele heipalen. Voor de stadswoningen en parkeergarage zijn kleinere funderingspalen benodigd, momenteel wordt onderzocht of hiervoor traditionele heipalen of geboorde funderingspalen toegepast zullen worden.

Het bestaande KPN-gebouw in het plangebied is gevoelig voor trillingen. Daardoor moeten de trillingen bij het realiseren van de funderingspalen (en tijdens de andere werkzaamheden) beperkt worden. Dit wordt tijdens de werkzaamheden gemeten en gemonitord met trillingsmeters.

8. Hoogtes nieuwbouw

Het ontwerp voor het project HBG sluit aan op het geldende bestemmingsplan (deel Omgevingsplan). Het geldende bestemmingsplan maakt 5 woontorens mogelijk met verschillende maximale hoogtes. Bij de hoogste woontoren is een maximale bouwhoogte toegestaan van 107 meter.

Het huidig ontwerp bestaat uit 4 woontorens met daartussen stadswoningen. In het ontwerp is 1 woontoren vervangen door stadswoningen. De 4 woontorens hebben verschillende hoogtes: 54 meter (17 verdiepingen), 72,5 meter (24 verdiepingen), 61 meter (20 verdiepingen) en 40 meter (13 verdiepingen) hoog. De stadswoningen zijn 10 meter (3 verdiepingen) of 13 meter (4 verdiepingen) hoog.

In het huidige ontwerp zijn de bouwhoogte van 2 woontorens met ongeveer 1,5 meter verhoogd ten opzichte van het bestemmingsplan. Eén stadswoning wordt 13 meter hoog in plaats van de maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze afwijkingen kunnen binnen de regels van het bestemmingsplan (deel Omgevingsplan) worden toegestaan met behulp van een omgevingsvergunning.

9. Dove gevels nieuwbouw

In de regels van het huidige bestemmingsplan is vastgelegd dat een aantal gevels aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan voorzien moet worden van dove gevels. Dove gevels zijn noodzakelijk wanneer de maximale waarde voor geluid wordt overschreden, bijvoorbeeld vanwege verkeerslawaaai. Bij een dove gevel is het in de woningen niet mogelijk om een deur of raam te openen.

Door adviesbureau Peutz is onderzocht of op grond van de huidige Omgevingswet het nodig is om dove gevels toe te passen. Dit is bij Project HBG niet nodig, omdat de maximale waarde (grenswaarde) voor geluid niet worden overschreden. Er is op deze

locatie minder verkeerslawaaï dan waar bij het opstellen en vaststellen van het geldende bestemmingsplan vanuit werd gegaan.

De gevels worden ontworpen en gebouwd zodat er wordt voldaan aan de eisen (vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving) voor bescherming tegen geluid van buiten. Hiermee wordt gezorgd voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen, en is het mogelijk om ramen en deuren te openen.

10. Huurprijzen en koopprijzen van de woningen

De huur- en koopprijzen van de woningen zijn nog niet bekend omdat de oplevering nog ver weg ligt. Hierover zal apart gecommuniceerd worden vanuit Achmea Real Estate en Dura Vermeer Bouw Zuid West. De huurprijzen zullen naar verwachting 6 maanden voor oplevering kenbaar worden gemaakt. De koopwoningen zullen naar verwachting in 2028 en 2029 in de verkoop worden gebracht.

11. Communicatie

Communicatie over het vervolg en algemene updates van het plan zullen via de website plaatsvinden: <https://herontwikkeling-hbg-rijswijk.nl/>

Voor communicatie over bouwwerkzaamheden maakt de gemeente Rijswijk gebruik van de BouwApp. De verwachting is dat we dit ook voor dit project gaan doen. Wanneer we daarmee gaan starten, dan wordt er een bericht geplaatst op de BouwApp onder het bestaande project 'Masterplan Bogaard stadscentrum'.

U kunt de BouwApp alvast downloaden op uw telefoon, volgens het onderstaande stappenplan:

1. Scan de QR-code, of ga naar de appstore om de app gratis te downloaden.
2. Zoek in de BouwApp naar 'Masterplan Bogaard stadscentrum'.
3. Open het project en klik op 'volgen'.
4. Selecteer de juiste doelgroep.

Download Bogaard Bouwapp



Heeft u hulp nodig bij het installeren van de BouwApp op uw telefoon? U bent van harte welkom in het infocentrum. Het infocentrum bevindt zich in de Prinsenpassage, naast de winkel Bijou Brigitte, en is geopend op dinsdag van 13:00 tot 15:00 uur en op vrijdagochtend van 10:00 tot 12:00 uur.