

Herontwikkeling HBG-locatie

Huidige situatie plangebied



Foto HBG-kantoor (Aanzicht Oost)



Foto HBG-kantoor (aanzicht Noord)



Foto vanaf Pr. Irenelaan



Satellietfoto plangebied (bron: Satellietdataportaal)

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



Vergelijking huidig ontwerp met bestemmingsplan

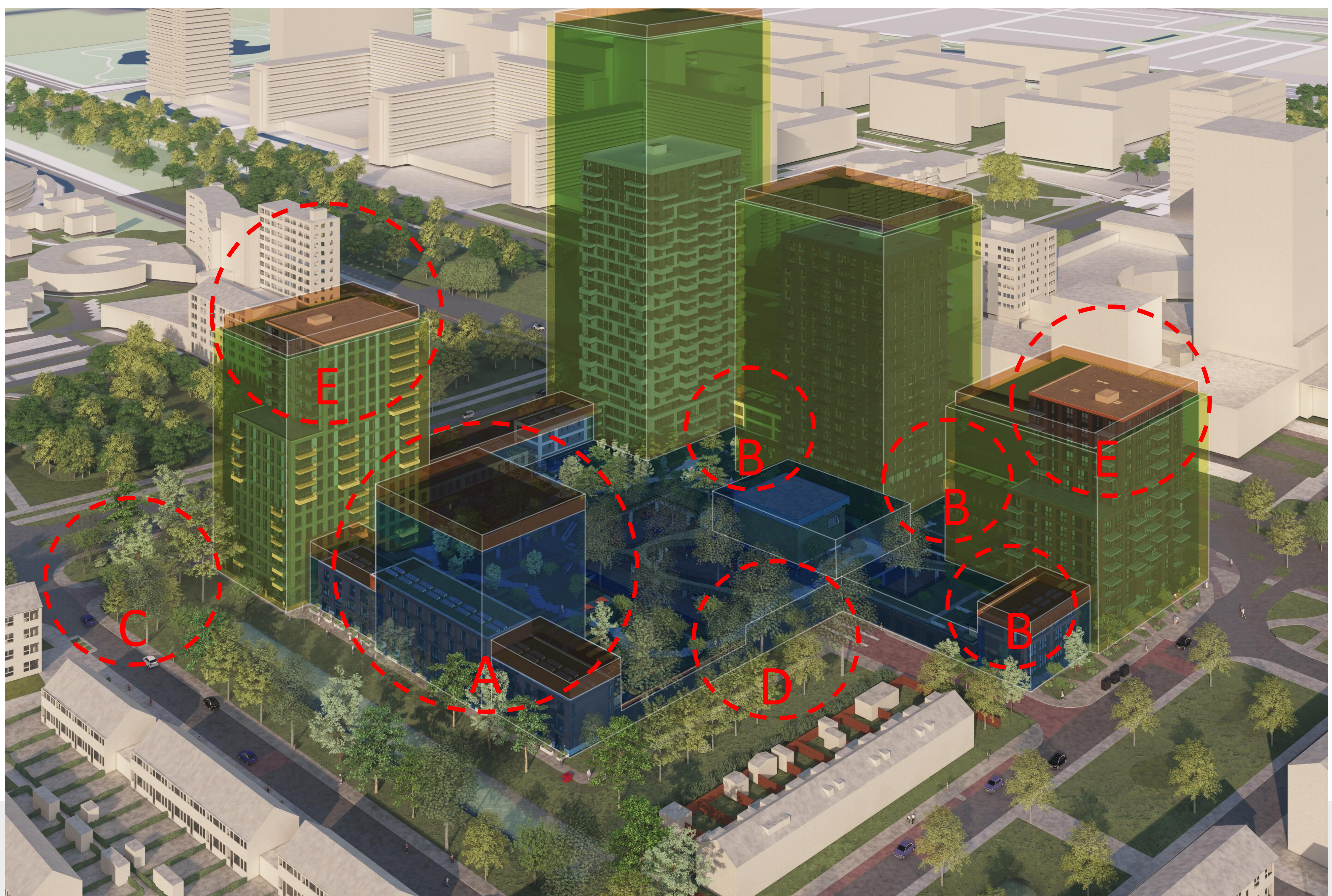
A. In plaats van een appartementengebouw van 29,5 m hoog worden hier stadswoningen gerealiseerd van 14 m hoog.

B. De stadswoningen staan 2 á 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 laags in plaats van twee laags (550 naar ±328 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 afwijkingsregels van het 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

Doelgroep: starters & doorstromers & senioren

Oppervlakte 63 m² – 167 m²

Balkon á 6 m² – 24 m²

Opt. levensloopbestendig

45 stadswoningen

Eengezinswoningen

Opt. een praktijkruimte aan huis

Oppervlakte 108m² – 226 m²

Privétuin van circa 32 m² op daktuin

344 huurappartementen

Doelgroep: starters & doorstromers & senioren

Oppervlakte 49 m² – 86 m²

Balkon á 5 m² – 7 m²

Opt. levensloopbestendig



Herontwikkeling HBG-locatie

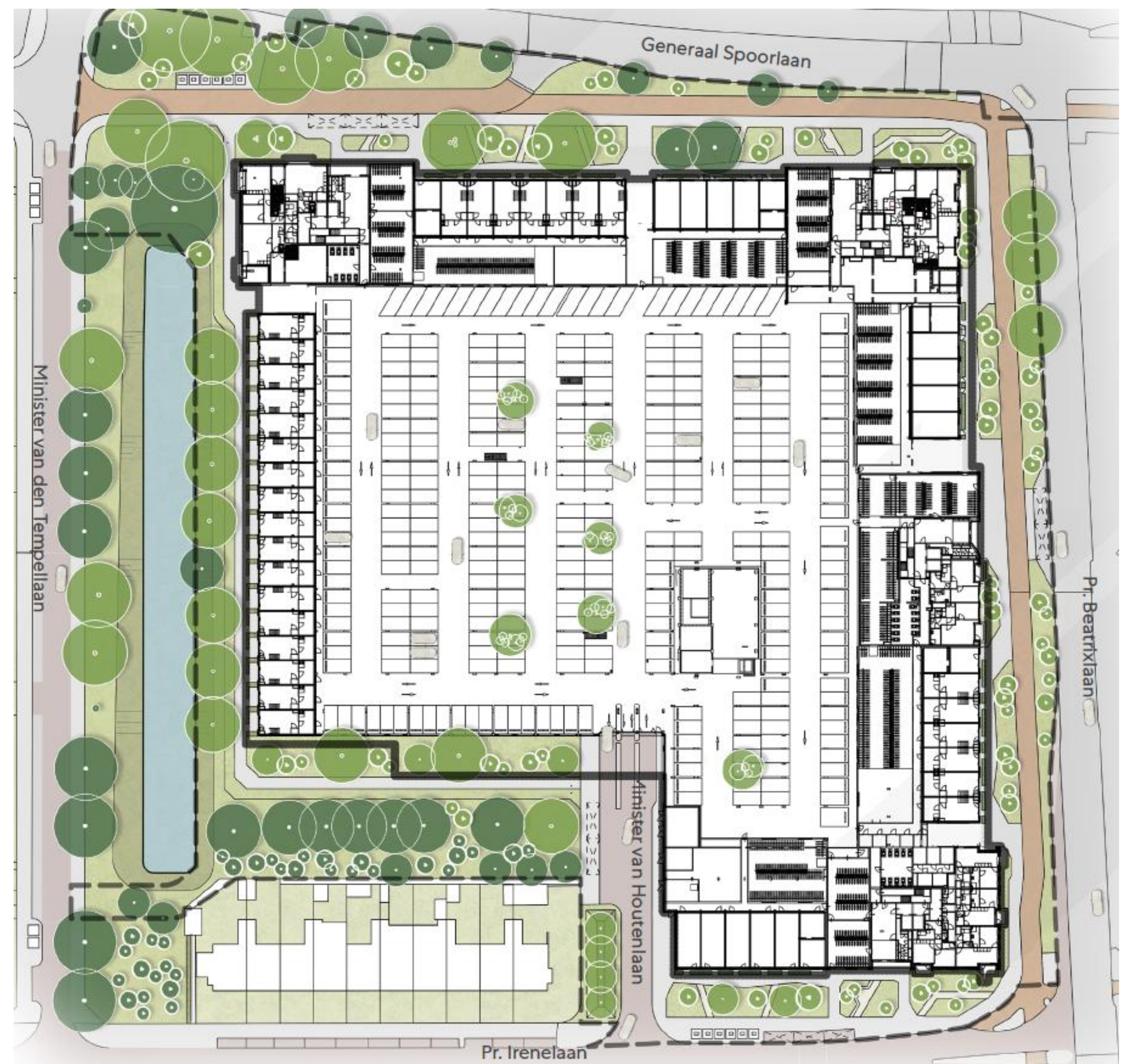
Aspecten fysieke leefomgeving

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

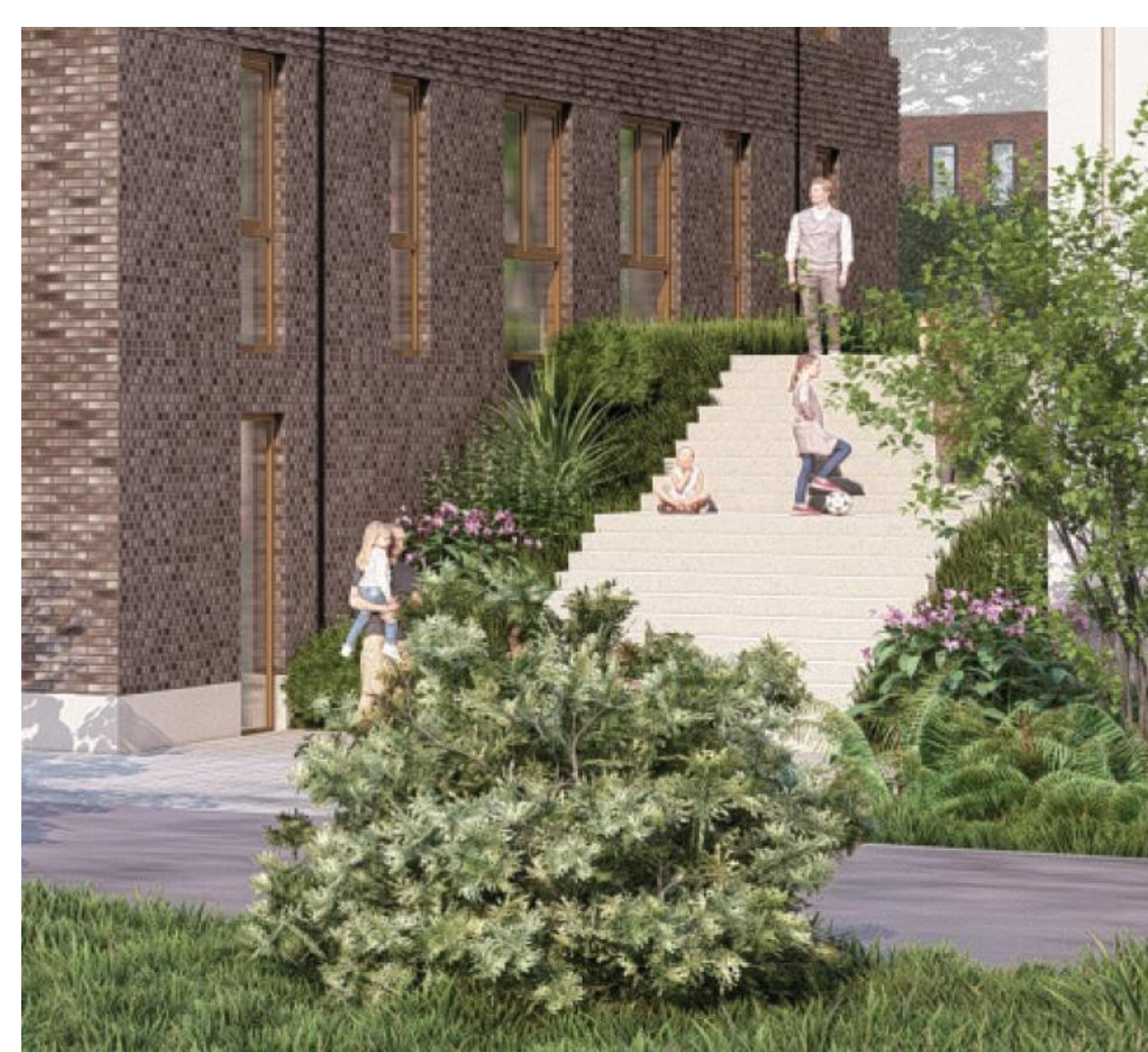
- Omdat het aantal parkeerplaatsen is verminderd, zijn er minder verkeersbewegingen.
- De in-/uitrit aan de Minister van den Tempellaan is vervallen.



Impressie plattegrond parkeergarage (maaiveldniveau)



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.

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 biodiverse beplanting voor insecten en vlinders.



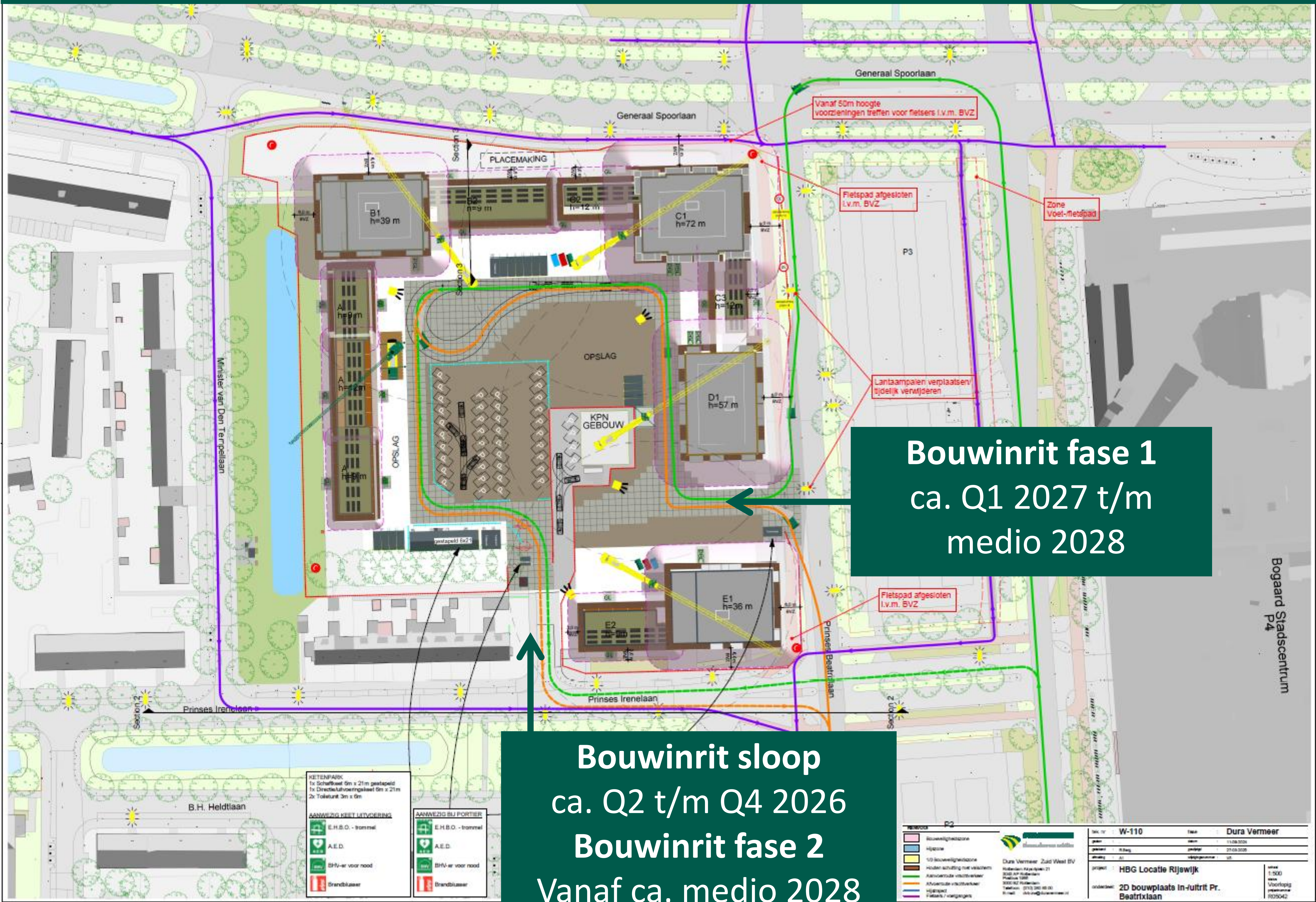
Impressie ingang appartementsgebouw (vanaf Generaal Spoorlaan)



Herontwikkeling HBG-locatie

Bouwinformatie

Concept bouwplaatsinrichting



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