

Herontwikkeling HBG-locatie

Huidige situatie plangebied



Luchtfoto plangebied



Foto HBG-kantoor



Foto vanaf Pr. Beatrixlaan



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 (vrije sector koop) en 344 huurwoningen (midden huur).

Het verouderde 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.



Plattegrond projectlocatie



Impressie projectlocatie (vanaf Pr. Irenelaan)

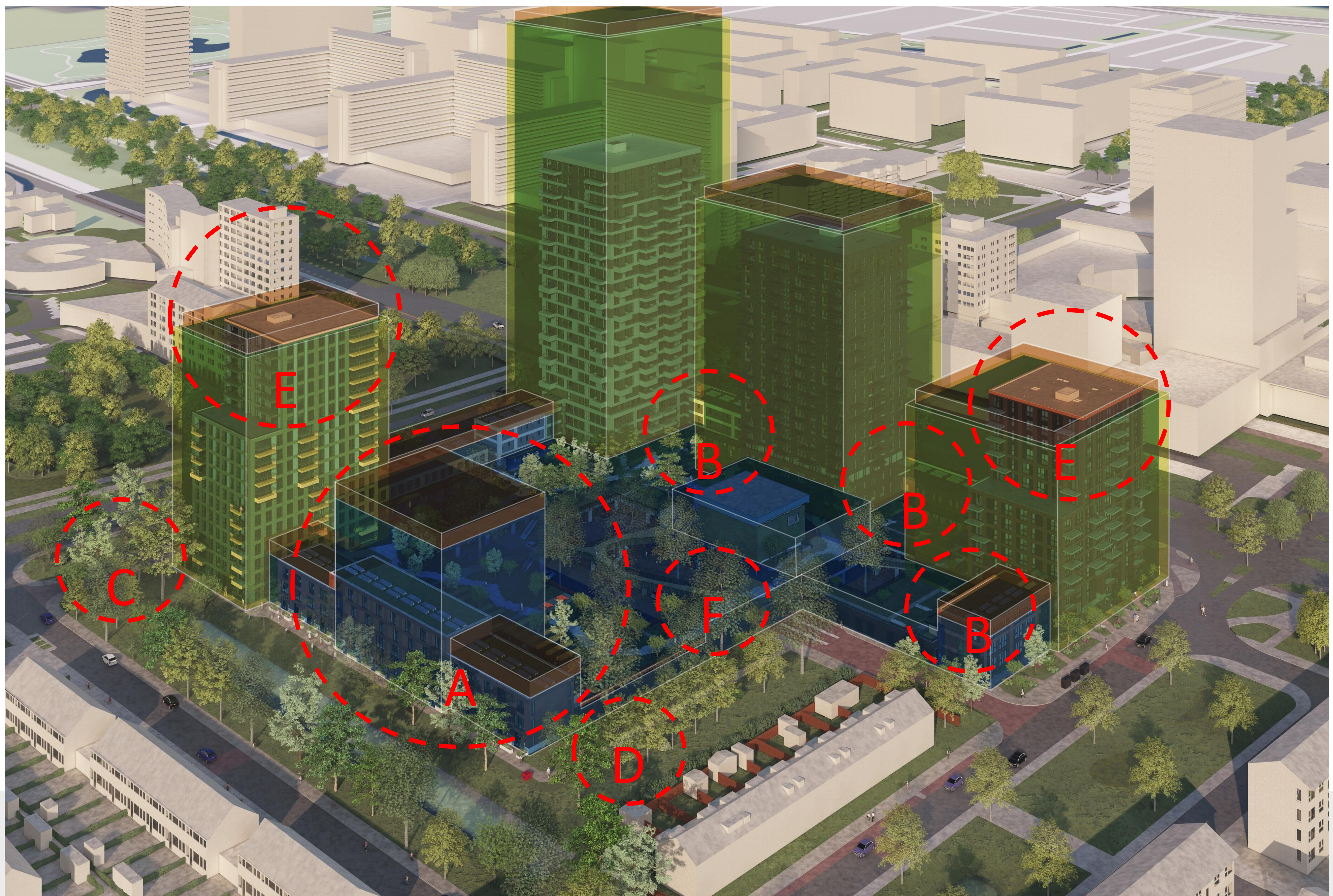
Herontwikkeling HBG-locatie

Afwijkingen t.o.v. Bestemmingsplan



Vergelijking huidig ontwerp met bestemmingsplan

- A.** Er worden stadswoningen gerealiseerd in plaats van een appartementengebouw.
- B.** De stadswoningen staan 2 á 2,5 m verder naar achteren.
- C.** Er wordt een ventweg gerealiseerd parallel aan de Generaal Spoorlaan, o.a. bedoeld voor laden en lossen en betere verkeersontsluiting.
- D.** Er wordt geen grondwal met een talud gerealiseerd tegen de gevel van de parkeervoorziening, maar een klein park.
- E.** De bouwhoogte van 2 torens wordt met 1,0m / 1,5m verhoogd. Dit valt binnen de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan.
- F.** De parkeergarage wordt verkleind van twee lagen naar één laags parkeren (550 naar ± 327 parkeerplekken).



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
Vrije sector woningen
Oppervlakte 63 m² – 167 m²
Balkon á 6 m² – 24 m²
Levensloopbestendig

45 stadswoningen

Eengezinswoningen
Vrije sector
Opt: praktijkruimte aan huis
Oppervlakte 108m² – 226 m²
Privétuin van circa 32 m² op daktuin

344 huurappartementen

Doelgroep: starters & doorstromers & senioren
Midden & vrije sector huur
Oppervlakte 49 m² – 86 m²
Balkon á 5 m² – 7 m²
Levensloopbestendig



Herontwikkeling HBG-locatie

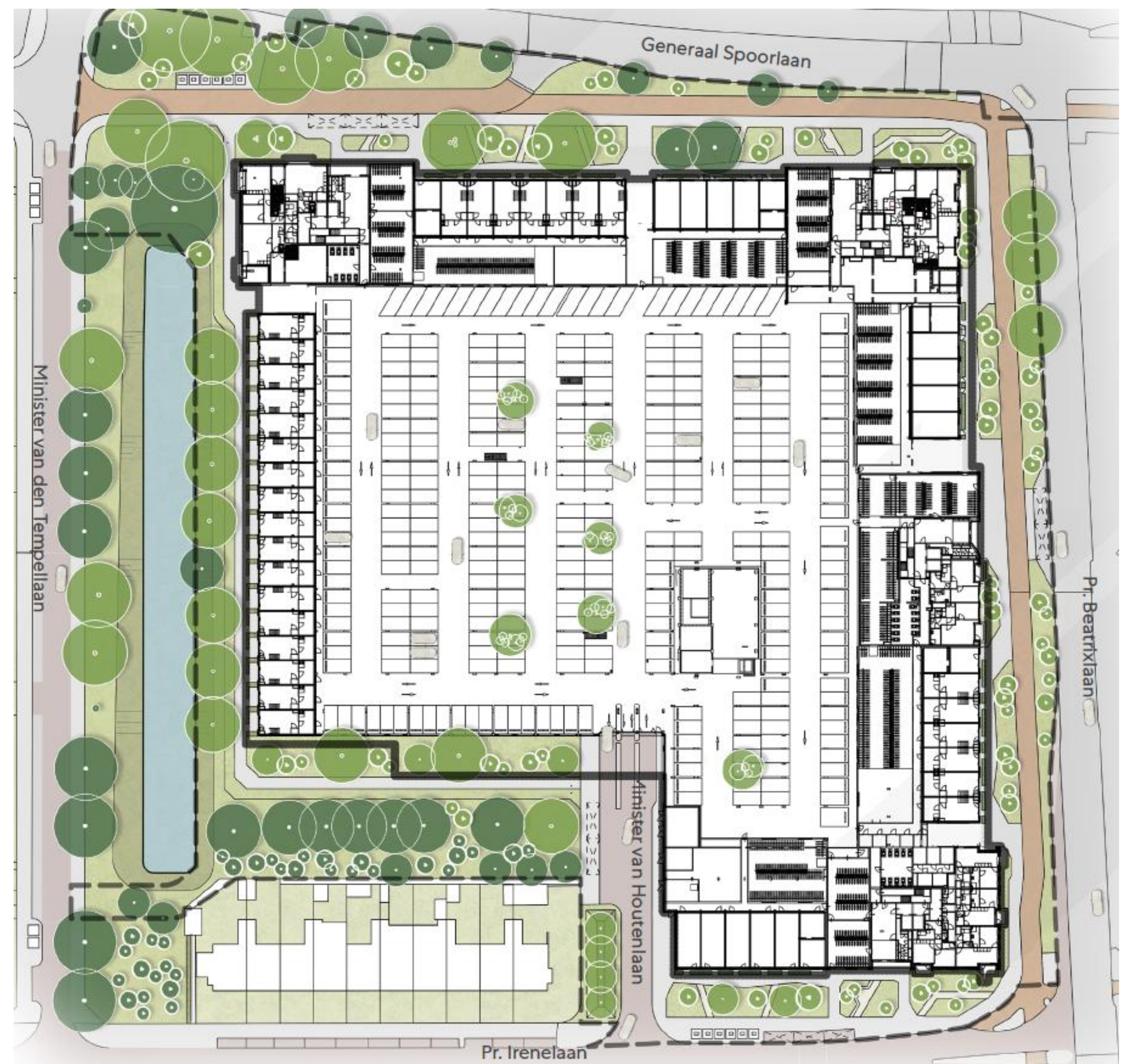
Aspecten fysieke leefomgeving

Parkeren

- De parkeergarage bevat ± 327 parkeerplaatsen, waarvan 14 bestemd voor deelauto's.
- 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

- Ten opzichte van het bestemmingsplan zijn er minder parkeerplaatsen en verkeersbewegingen.
- De in-/uitrit aan de Minister van den Tempellaan is vervallen.



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 94 bomen gekapt, en circa 129 bomen en struiken terug geplant.
- In de nieuwe situatie zijn (nest-)kasten voorzien voor vogels en vleermuizen, en biodiverse beplanting voor insecten en vlinders.



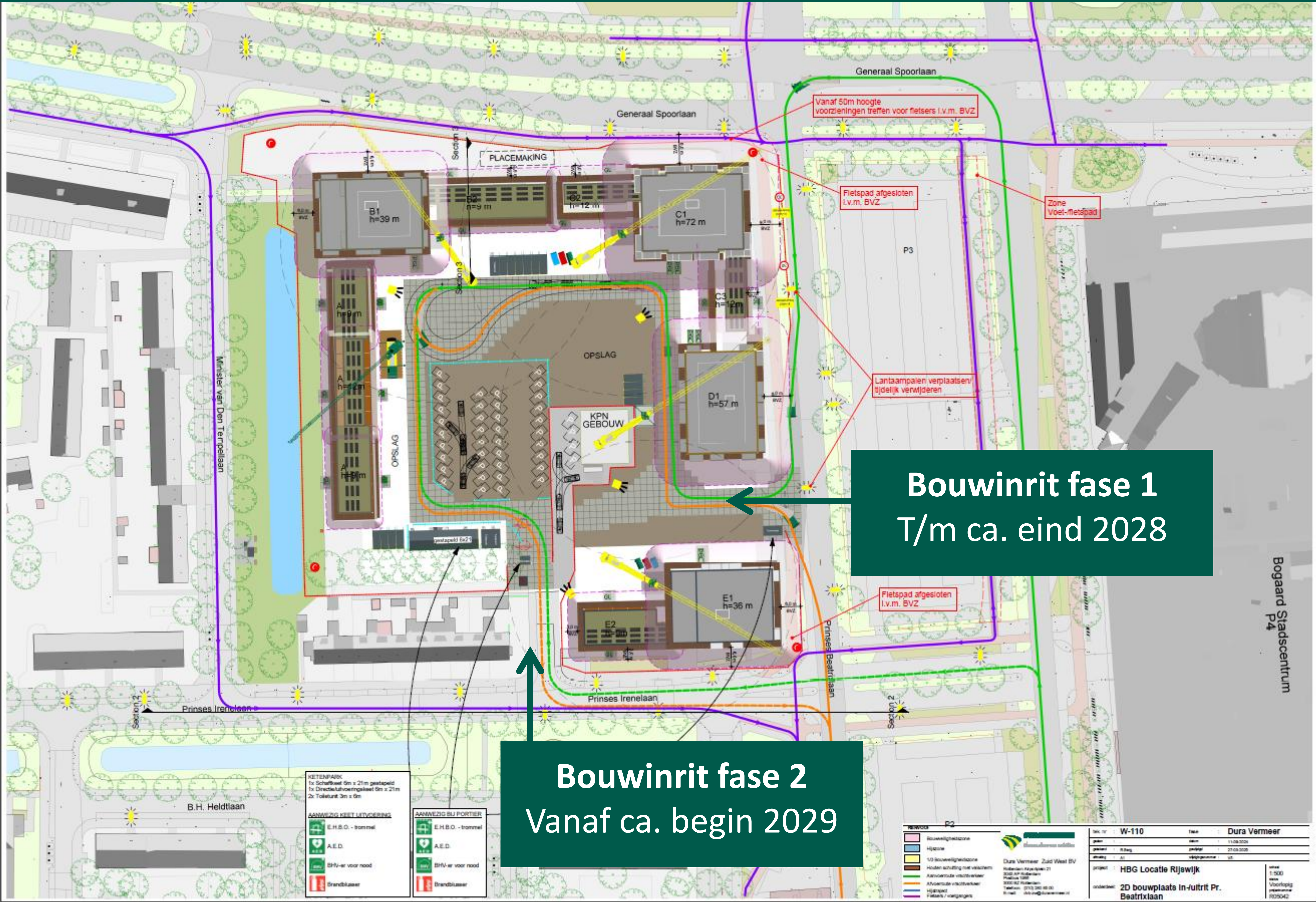
Impressie ingang appartementsgebouw (vanaf Generaal Spoorlaan)



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
Eind 2029	Oplevering