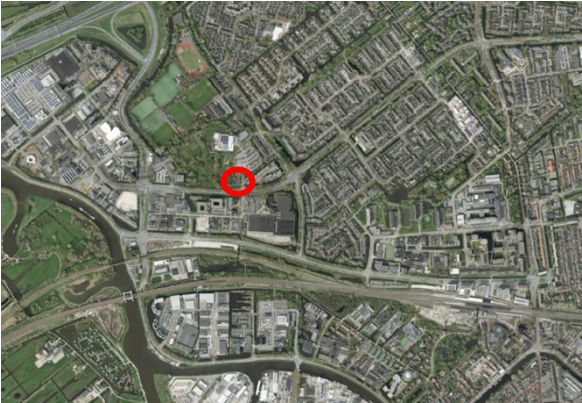
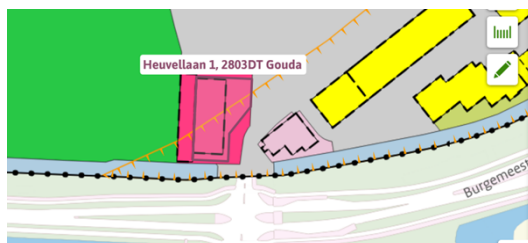


Dashboard Heuvellaan 1 bowling met wooncomplex

Locatie en naam initiatief: Heuvellaan 1, bowling met wooncomplex
Het plan in het kort: Het plan betreft de sloop van de bestaande bowling. Op dezelfde plek moet een nieuw gebouw komen bestaand uit een nieuwe bowlingbaan, horeca en daarboven 90 appartementen in een divers woningprogramma waarvan 67% sociaal bevat. Het gebouw wordt op het hoogste punt 40 meter.

Kaart locatie
 

Bestemmingsplan kaart



bestemmingsvlakken (2)

☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

☒ Cultuur en ontspanning >

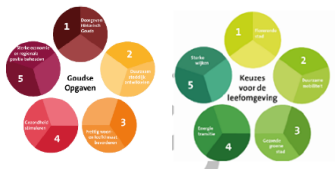
Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak >

Impressie van het plan





Zaken die in het verleden speelden die van belang kunnen zijn voor de toekomstige planontwikkeling en participatie		
1.	Wat is de huidige en toekomstige functie en bestemming?	Huidig: bowling en Horeca, bestemming cultuur en ontspanning Toekomstig: Bowling, Horeca, wonen
2.	Past het in bestaand beleid zoals de omgevingsvisie, programma's of in locatiebeleid?	Ja: Gouda duurzaam ontwikkelen. Deze locatie krijgt namelijk een impuls dankzij deze ontwikkeling. De gedateerde bowling wordt vernieuwd en er komt een modern nieuw gebouw met een divers programma aan woningen. Hierdoor wordt deze plek meer bij de stad betrokken.
3.	Welke elementen uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? 	- Goudse Opgaven: Duurzaam stedelijk ontwikkelen en een prettig woon en leefklimaat bevorderen. Hier zie je vooral het streven naar balans in dichtheden van alles rond de compacte stad. - Keuzes voor de leefomgeving: Een florerende stad met genoeg prettige en passende woonruimte met groen dichtbij. Het woonprogramma bestaat uit een diverse mix van koop en huur in verschillende prijsklassen. Er komt een woonprogramma dat bijna 3/4 sociaal is ipv het vereiste minimum van 1/3 van de Woonzorgvisie eis bij de intentie overeenkomst. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling voor een impuls in de buurt.
4.	Op welke omgevingstafel bevindt het plan zich?	☐ Verkennen mogelijkheden (waarom dit, waarom daar?) ☐ Globaal ontwerp (massastudie) ☒ Detailontwerp (gebiedsonderzoeken)
5.	Koppelkansen	• Realiseren van een meervoudig ruimtegebruik en een betere vervlechting met de omgeving. • Meer sociale controle in de omgeving • 73% sociaal programma wat toegevoegd wordt aan woningmarkt van Gouda
6.	Kritische factoren	Aantal bomen moeten gekapt worden en parkeren kan niet volledig opgelost worden op eigen terrein. Deel van het parkeren moet opgelost worden op de parkeerterrein Groenhoven <i>Parkeren woningen</i> Het totaal aantal benodigde parkeerplekken is 70. In het huidige plan worden 26 parkeerplaatsen in pandig gerealiseerd binnen het eigen projectgebied ontbreken dus nog 55 parkeerplaatsen voor de woningen. Om dit tekort op te vangen wordt er gekeken naar de restcapaciteit van het openbare parkeerterrein van de Groenheuvel. Hier zou doormiddel van de afkoop optimalisatie door gemeente kunnen plaats vinden als dit nodig blijkt te zijn. De gemeente heeft middels een parkeertelling uit 2023 aangetoond dat het huidige parkeerterrein

		beschikt over zogenoemde restcapaciteit (op drukste moment 33,4% bezet). De ontwikkelaar heeft aanvullende tellingen gedaan op zaterdag 19 april 2025 en verder aangetoond dat de parkeerdruk op deze dag op 50% uitkomt. <i>Parkeren bowlingbaan</i> Voor de bowlingbaan is het niet meer mogelijk om te parkeren op het eigen terrein. De parkeerbehoefte van de bowlingbaan is 12 parkeerplaatsen. In de huidige situatie liggen deze 12 plekken op het eigen perceel, maar deze komen met het nieuwe bouwplan te vervallen. De parkeervraag van 12 plekken voor de bowlingbaan zal dan ook landen op het achtergelegen parkeerterrein van de Groenheuvel. Totale parkeervraag De totale parkeervraag leidt op het huidige piekmoment niet boven de 85%, waardoor het inzetten van het parkeerterrein acceptabel is. Door de aanvullende tellingen op 19 april 2025 zien we dat dit mogelijk is. Daarbij kan indien nodig het parkeerterrein worden geoptimaliseerd met de afkoop van parkeerplaatsen door de ontwikkelaar. Hierdoor blijft er ook voldoende ruimte over voor de andere ambities die de gemeente met dit terrein heeft.
7.	Participatie	Ontwikkelaar heeft tot nu toe twee inloopavonden voor belangstellenden georganiseerd.
8.	Welke rol heeft de gemeente en loopt de gemeente financieel risico?	Deel van parkeren moet op gemeentelijk parkeerterrein worden opgelost. Aantal bomen op gemeentegrond in het park moeten gekapt worden. Dit alles op kosten van de ontwikkelaar waarvoor een anterieure overeenkomst wordt afgesloten.
9.	Impact checker compact - Past het initiatief binnen bestaande, de regels normen en beleid? Bijna helemaal passend  Past helemaal niet - Sluit het initiatief aan bij hoe mensen de omgeving gebruiken en hoe die eruit ziet? Weinig verschil tussen nu en straks  Helemaal anders - Krijgt het plan maatschappelijke aandacht (pers, social media e.d.)? Bijna geen aandacht  Zeer veel aandacht - Verschillen de achterliggende ideeën en drijfveren van mensen die participeren van elkaar? Veel overeenstemming  Sterk uiteenlopend	
10.	Rol van de raad en vervolg wettelijke procedure	☒ Als (VVGB/ OPA, hoge omgevingsimpact) ☐ Als (bestemmingsplan) ☐ Ander, namelijk
11.	Dilemma om te bespreken met de commissie Fysieke leefomgeving	

Wanneer bereik je het maximum van intensivering van het ruimtegebruik bij het plan van de Heuvellaan en de effecten die dit plan op de omgeving heeft

Kijkend naar wat het Omgevingsplan toestaat kan je hier enkel een bowlingcentrum van één laag realiseren. Met dit plan komt er meervoudig ruimtegebruik door de mix van wonen en ontspanning. Hiermee krijgt deze plek meer ruimtelijke kwaliteit. Ook draagt dit bij aan bijvoorbeeld de sociale controle op deze plek, is er meer levendigheid en gaat het meer deel van de stad uitmaken.

Er is echter ook ruimtelijke impact die discussie geeft. Zo moeten er een aantal omliggende bomen om het perceel gekapt worden. Daarnaast moet een deel van het parkeren op het parkeerterrein Groenhoven opgelost worden wat om een herinrichting vraagt. Verder neemt ook de massa flink toe ten opzichte van de bestaande situatie..

Wel ontstaat er een 73% sociaal woonprogramma wat ten goede doet aan de woningtekort in Gouda.

Bijlage 2 Memo

Raadsmemo

Commentaar [SSv1]: - Raadsmemo via xential aanmaken en de onderstaande tekst erin plakken.
-PFO akkoord
-Via ibabs doorzetten aan de griffie/ Erwin Brok, uiterlijk 1 week voor de commissie werkbijeenkomst

aan Commissie fysieke leefomgeving
onderwerp Werkbijeenkomst omgevingsinitiatieven fysieke leefomgeving
van @@@
afdeling Ruimtelijk beleid en advies
telefoon 0182-588482
datum 12 juli 2021

Commentaar [SSv2]: Datum invullen

Inleiding

In Gouda zijn er diverse lopende ruimtelijke initiatieven. De meer impactvollere bespreekt de commissie fysieke leefomgeving in een vroeg stadium met elkaar. Door al in het voorproces richting en inbreng te geven, ook vanuit de commissie, kunnen ruimtelijke initiatieven goed voorsorteren op de latere formele procedure onder de omgevingswet.

Doel en stappen voor de commissie en raad

Het doel van deze commissiebehandeling is om ieder project als hamerstuk aan de raad aan te leveren. Of dat ook realistisch is, bepalen we op de avond zelf. Soms is het vervolgtraject een direct akkoord van de commissie, soms volgen er gerichte vragen terug aan de initiatiefnemer, soms volgt er de volgende keer een openbaar debat in de commissie en soms wel een raadsdebat. Dit hangt onder andere af van de omgevingsimpact, de participatie, de kwaliteit van het plan en wat de initiatiefnemer doet met onder andere de input van de commissie.

Dashboards en dilemma's

Om de informatie en de inbreng te structureren zijn er dashboards per initiatief. Daarin vindt u vaste rubrieken met informatie die voor ieder project ingevuld zijn. Vervolgens gaan we in dialoog met elkaar via één of enkele dilemma's die bij het initiatief spelen. Met de uitkomst geven we verder richting aan het initiatief zodat de latere raadsbehandeling eenvoudiger kan.

Van de geselecteerde dashboards van deze avond denken we dat deze bekend moeten zijn bij de raad om samen de dialoog aan te gaan over vier vragen. Dit zijn de vragen:

- Waarom dit (functie keuze zoals bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid)?
- Waarom daar (locatie kenmerken)?
- Wel of geen match tussen functie en locatie?
- Welke kritische factoren of koppelkansen wilt u meegeven?

De dialoog voeren we op deze avond via één of enkele dilemma's.

Ruimtelijke initiatieven

Vanavond gaat de dialoog over de volgende ruimtelijke initiatieven:

- @@adres, naam@@. : @@ vul in, in 1 kop wat er gebouwd of gedaan gaat worden bij dit project @@
- @@adres, naam@@. : @@ vul in, in 1 kop wat er gebouwd of gedaan gaat worden bij dit project @@
- ...

Commentaar [SSv3]: Per project invullen door de initiatiefmanager/ projectleider

U vindt per initiatief de volgende stukken bij dit memo:

- Een dashboards met de vaste elementen
- Een korte presentatie en het dilemma

Slot

Op deze manier hopen we weer een goede avond te kunnen houden en vooral om stappen te zetten in het kaderen van en afwegingen maken rond ruimtelijke omgevingsinitiatieven.