

Heuvellaan 1

Herontwikkeling naar wonen
boven bowlen

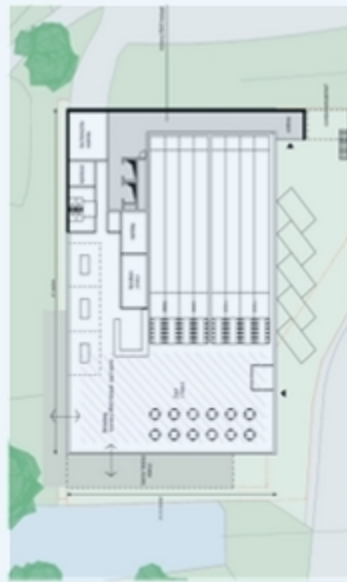
26 mei 2025



Algemeen

- Aanleiding en doel van deze bopa avond
- Terugblik op eerdere bopa avond november 2023

November 2023



Programma

- Beneden Bowlingbaan met feestzaal
- Laag 1 Parkeren (26 stuks)
- Daarboven 84 appartementen

Dilemma

Een plan met 100% sociaal programma en afwijken van het parkeerbeleid *versus* een plan passend in het woonbeleid en (niet 100% zeker) passend in het parkeerbeleid.



Het plan nu

Huidige situatie:
Bowlingbaan met feestzaal

Toekomstige situatie:

- Onderlaag met een vernieuwde bowlingbaan met feestzaal
- Daarboven 90 woningen waarvan 67% bereikbare huur/koop (incl sociale huur)

	€	aantal	%
Sociale huur		30	33%
Vrije sector huur		12	13%
Bereikbare koop *	< 390.000	31	34%
Vrije sektor koop		17	19%
Sociale koop **	< 390.000		
		90	100%

* Prijspeil 1 juli 2024 (ZHOV)
** Prijspeil 1 jan. 2024 (DGV)



Heuvellaan in beeld

Realiseren van een meervoudig ruimtegebruik met een combinatie van wonen en een bowling.



Parkeerdruk

Telling september 2023 en april 2025

Bezettingsgraad

Parkeerdruk dinsdagmiddag
18.8% bezetting

Parkeerdruk dinsdagnacht
13.6% bezetting

Parkeerdruk zaterdagmiddag
33.4% bezetting

bezettingsgraad, waarvan uit eigen buurt

Percentage uit eigen buurt
dinsdagmiddag
43.9% afkomstig uit eigen buurt

Percentage uit eigen buurt
dinsdagnacht
76.7% afkomstig uit eigen buurt

Percentage uit eigen buurt
zaterdagmiddag
40.2% afkomstig uit eigen buurt



Restcapaciteit (autoparkeren)		
	zaterdag 19 april 2025	zaterdag 19 april 2025
	13:00	15:00
Actuele capaciteit	425	461
Bezetting	213	169
Maximale bezetting tot 85%	361	391
Restcapaciteit	148	222

Tabel 4: Restcapaciteit

Parkeerdruk

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Benodigd

Woningen 144 parkeerplaatsen inclusief bezoek

Bowling 12 parkeerplaatsen

Dubbelgebruik - 20 parkeerplaatsen

Deelmobiliteit - 3 parkeerplaatsen

Reëel autobezit - 51 parkeerplaatsen

Totaal 82 parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen in pandige garage: 26 plekken

Het opvangen van de resterende parkeerbehoefte van 54 plekken op het parkeerterrein Groenheuvel is doormiddel van dubbelgebruik en restcapaciteit realistisch. Daarbij worden de drie deelauto's voor iedereen mogelijk om te gebruiken

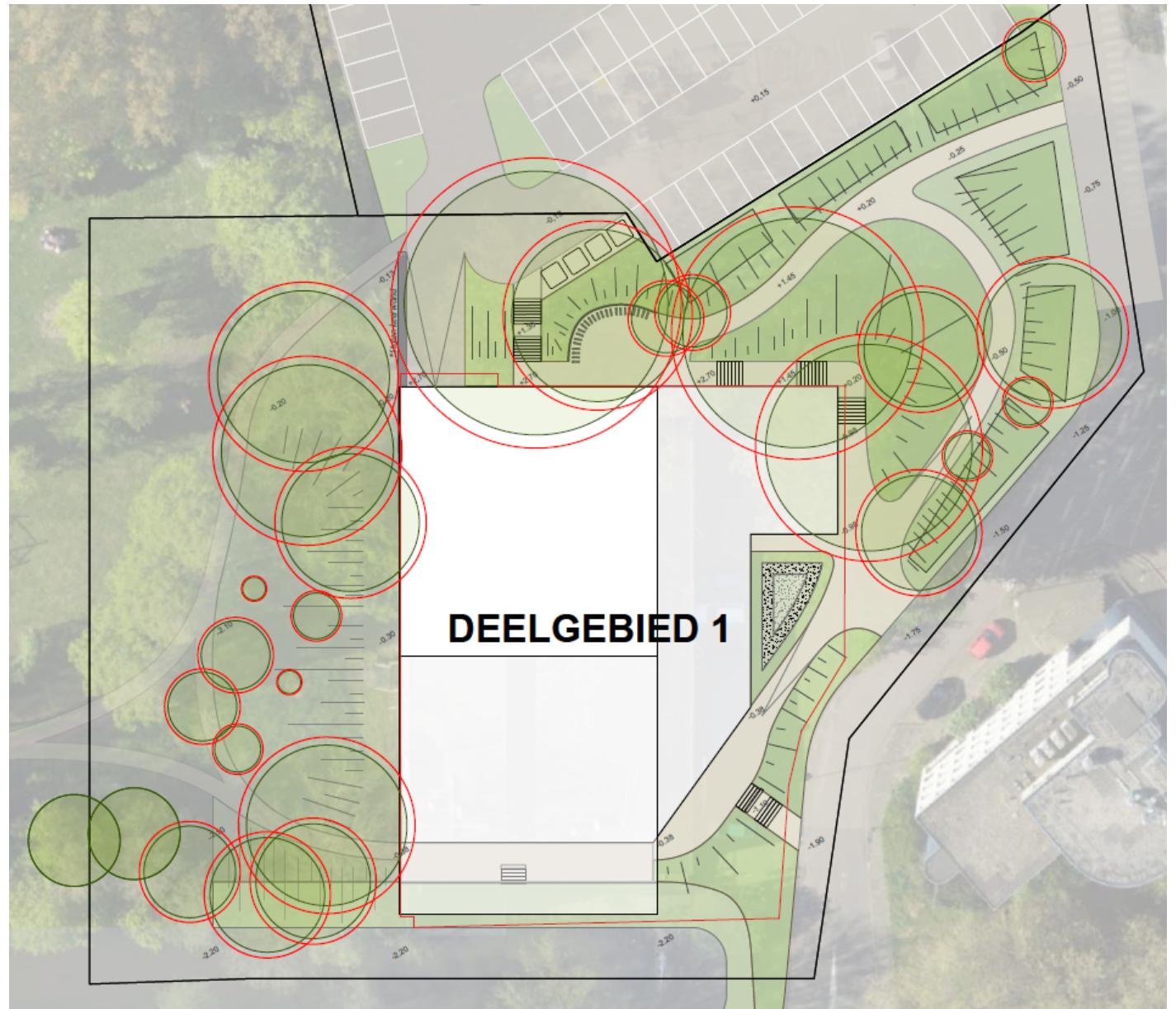


Bomen

Kap van bomen in beeld

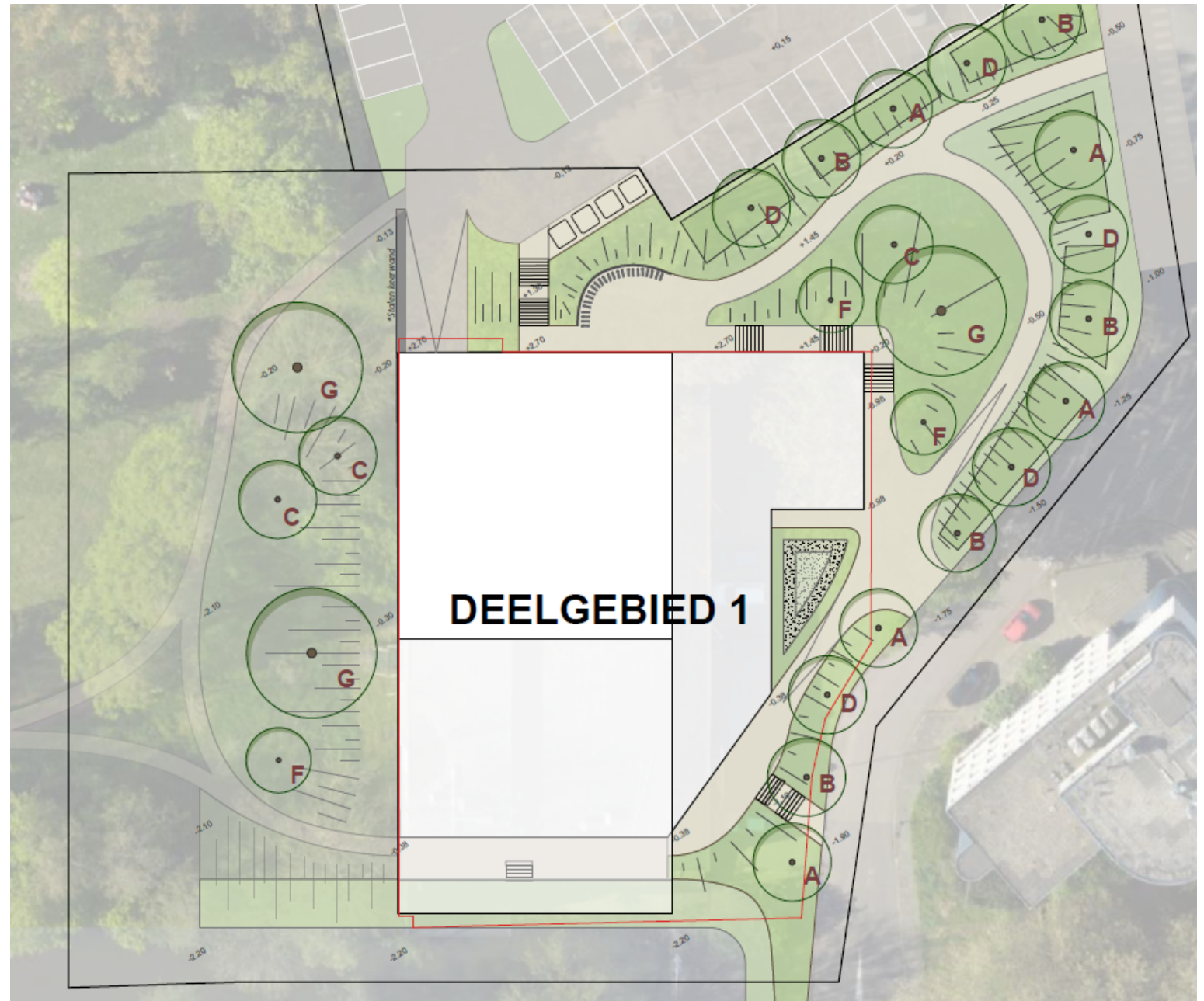
In totaal moeten er in het plangebied 24 bomen gekapt worden

Een landschapsplan moet voor betere connectie met het park en de natuurspeeltuin zorgen en een minder dode hoek in het park



Bomen compensatie

Er worden ook weer 24
nieuwe bomen
teruggeplant die beter op
deze bodemsoort passen
en toekomstbestendiger
zijn.



Vergroening buitenruimte



Dilemma

Het plan en de grootste impact

- Nieuw gebouw met 90 woningen en nieuwe bowling
- Parkeren moet deels op openbaar terrein opgelost worden (afkoop door ontwikkelaar)

Dilemma: Wat is de balans voor de invulling van de Heuvellaan locatie tussen 90 nieuwe woningen met 67% bereikbare huur/koop versus de toenemende omgevingsimpact (massa, parkeren).

