Dashboard

Locatie en naam initiatief: Heuvellaan 1 Bowling

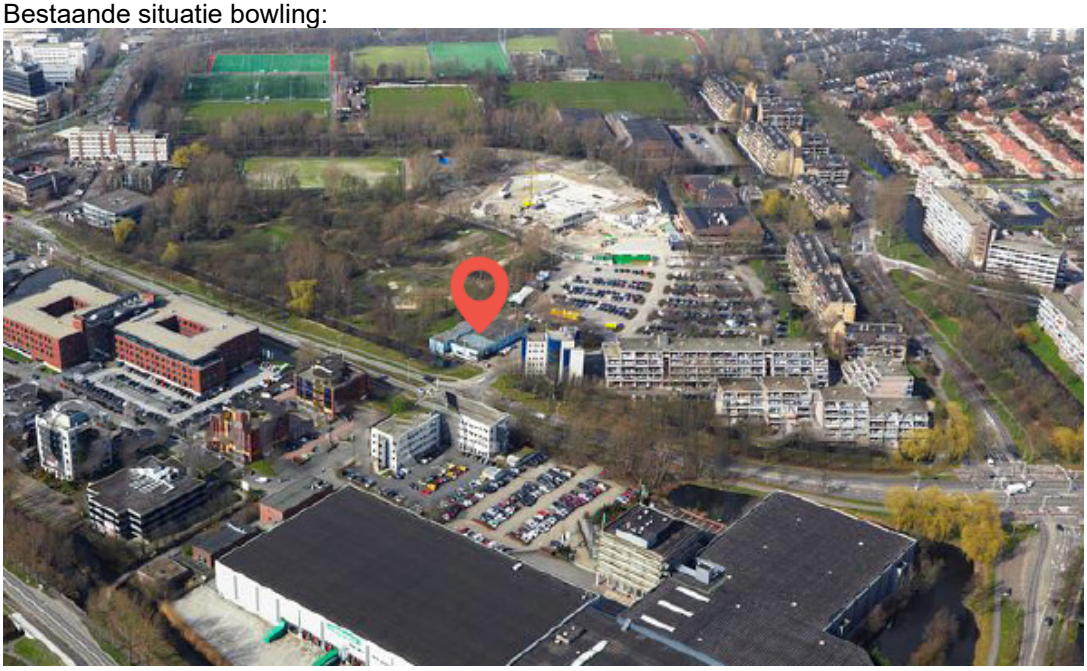
Het plan in het kort:

De bouw van ca. 84 appartementen en een bowlingcentrum in de plint. De huidige bowling wordt opnieuw geplaatst in het vernieuwde gebouw.

Voor de locatie (gelegen in het invloedsgebied Spoorzone) is een kavelpaspoort opgesteld. Dit kavelpaspoort dient richting te geven aan de ontwikkeling. In het kavelpaspoort zijn de belangrijkste (stedenbouwkundige) uitgangspunten opgenomen zijn. Het gaat hierbij om:

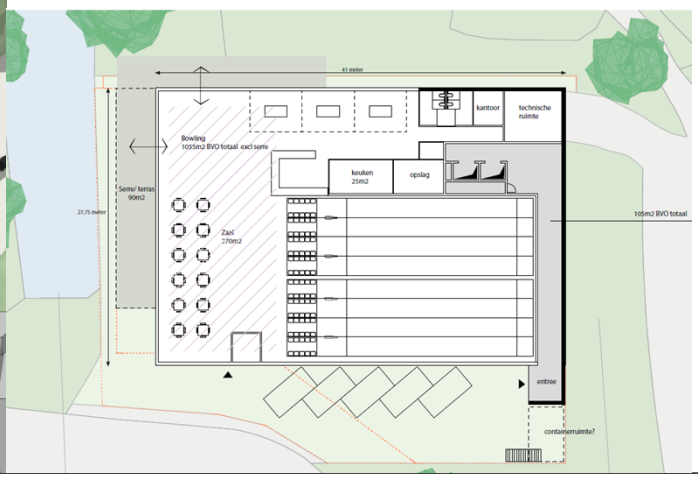
- Beleidsuitgangspunten zoals het woonbeleid, parkeerbeleid en groenbeleid (min. 15% groen)
- Maximale hoogte van 40 meter conform de nota hoogbouw. Daarin een plint tot 9 meter hoogte en een middendeel tot 18 meter hoogte.
- Commercieel programma van circa 1150 m2 met daarin de bowling en ondersteunende lichte horeca.
- Aansluiting op de Spoorzone en een verbinding aangaan met het park.

Bestaande situatie bowling:



Planstudie:



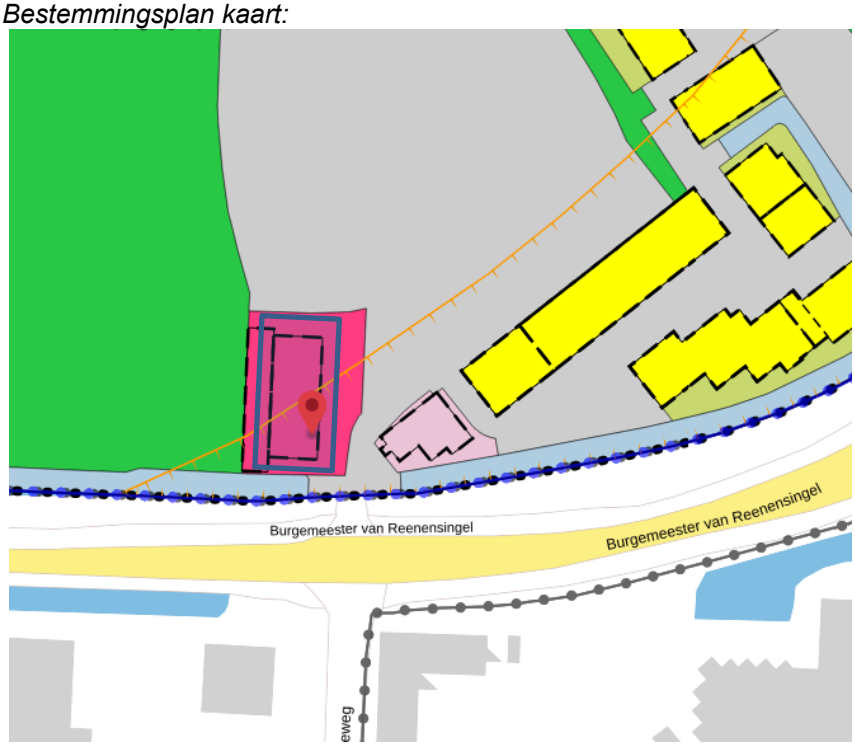


Kaart locatie

Kaart of luchtfoto

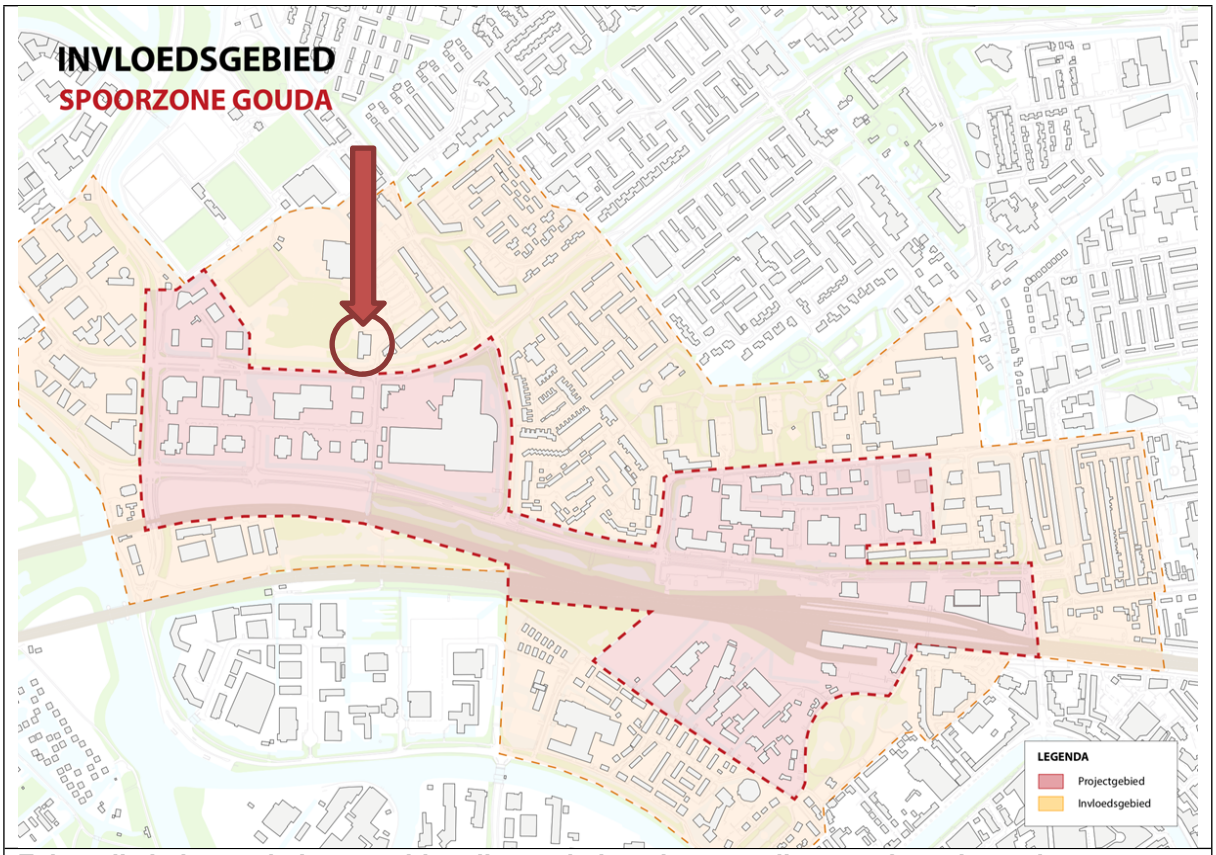


Bestemmingsplan kaart:



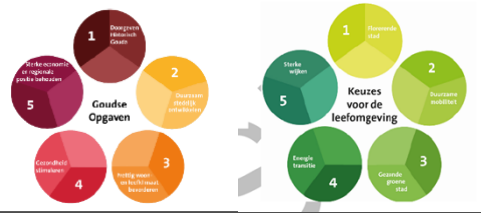
Globale ligging gebouw

Kaart plan in invloedsgebied Spoorzone:



Zaken die in het verleden speelden die van belang kunnen zijn voor de toekomstige planontwikkeling en participatie

- Vanaf 2018 zijn er al diverse planstudies gedaan voor de bowling en appartementen. Sinds november 2021 is de huidige eigenaar aan het studeren op het project.
- Het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorzone. Ontwikkelingen (HWW en BGM) in de omgeving worden meegenomen bij het project.
- In Q2 2022 is er een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. E
- In Q3 2023 is er een verlenging van de intentieovereenkomst getekend. Daarbij is een kavelpaspoort als bijlage vastgezet met duidelijke kaders voor het project, waarbinnen de ontwikkelaar verder kan gaan.

1.	Wat is de huidige en toekomstige functie en bestemming?	Huidig: Cultuur en ontspanning Toekomstig: Gemengd (Cultuur en ontspanning + wonen) **Met de omgevingswet verandert de nu genoemde bestemming. Er dient in ieder geval een wijziging plaats te vinden dat zowel recreatie, horeca als wonen mogelijk maakt.*
2.	Past het in bestaand beleid zoals de omgevingsvisie, programma´s of in locatiebeleid?	Past binnen: woonzorgvisie (volledig sociaal), groen structuurvisie, omgevingsvisie met daarbij de nota hoogbouw (30-50m) Past niet binnen: Parkeerplan 2020.
3.	Welke elementen uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? 	Welke bolletjes uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? • Prettig woon- en leefklimaat bevorderen • Florerende stad • Duurzaam stedelijk ontwikkelen • Duurzame mobiliteit

4.	Op welke omgevingstafel bevindt het plan zich?	☐ Verkennen mogelijkheden (waarom dit, waarom daar?) ☒ Globaal ontwerp (massastudie) ☐ Detailontwerp (gebiedsonderzoeken)
5.	Koppelkansen	- Volledig sociaal programma in plaats van een gemengd programma in combinatie met recreatie. - Mogelijk een nieuwe verbinding vanuit Burg. Van Reenensingel naar het Groenhovenpark via de bowling. - Ontwikkelaar al in gesprek met woningcorporatie, wat zorgt voor een kwalitatief en betaalbaar programma.
6.	Kritische factoren	- Ontsluiting via het parkeerterrein Groenheuvel naar de Heuvellaan. - Parkeernorm dient sterk verlaagd te worden ivm beoogde doelgroep en inpassing op locatie. - Kleine en smalle locatie, met een flink programma om het haalbaar te maken.
7.	Participatie	Op 25-10 heeft er een inloopavond plaatsgevonden op de locatie waar input vanuit de buurt is opgehaald. De aandachtspunten specifiek voor deze locatie worden door de ontwikkelaar meegenomen in het eerste schetsontwerp. Er volgt nog een participatiebijeenkomst om de plannen te presenteren.
8.	Welke rol heeft de gemeente en loopt de gemeente financieel risico?	Begeleiding en faciliteren. Stimuleren sociaal programma, zoeken naar mogelijkheden voor parkeren. Financieel kan de versnelling woningbouw ingezet worden om het betaalbare programma te stimuleren.
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 overeenstemmi  Sterk uiteenlopend	
10.	Rol van de raad en vervolg wettelijke procedure	☐ Als (VVGB/ OPA, hoge omgevingsimpact) ☐ Als (bestemmingsplan) ☒ Ander, namelijk BOPA
11.	Dilemma om te bespreken met de commissie Fysieke leefomgeving	
	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	