

UITGANGSPUNTEN VOOR HOUTVIJVER



OMGEVING PLANGEBIED

Uitgangspunten voor het plangebied in relatie tot de omgeving samengevat
1. Het ontwerp van het plangebied en het bestaande stedelijk weefsel lopen goed in elkaar over.
2. De zorgen en aandachtspunten van de bewoners en belanghebbenden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de planontwikkeling en verdere communicatie en participatie.
3. Er is in het ontwerp een natuurlijke en heldere overgang gerealiseerd tussen de twee aangrenzende wijken Lanxmeer en Achter’ t Zand.
4. Het kantoorgebouw aan Godfried Bomansstraat 7 behoudt zijn huidige vorm en (kantoor)functie. Het kantoor voorziet in eigen parkeerbehoefte op eigen terrein.
5. De Parallelweg Oost en de aangrenzende openbare ruimte wordt heringericht met als doel de leefbaarheid, verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid voor bewoners te verbeteren. Het ontwerp voor Houtvijver houdt rekening met de aantrekkelijkheid van deze ‘groen-blauwe’ zone.
6. De speeltuin en het transformatorhuisje in de wijk Achter ’t Zand op de hoek van de Vijverstraat blijven qua functie ongewijzigd. De gemeente onderzoekt of deze plekken kunnen worden vernieuwd in samenhang met de ontwikkeling van het plangebied.

PLANGEBIED

Uitgangspunten voor het plangebied samengevat
1. De vijver in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol en wordt behouden in het ontwerp. Hij is beleefbaar gemaakt en onderdeel van de openbare ruimte.
2. Er is in de nieuwbouw een architectonische verwijzing naar het bestaande Poortgebouw aan Parallelweg Oost.
3. Een deel van de 25 huidige informele parkeerplaatsen, gelegen op de braakliggende grond van de gemeente in het plangebied, wordt gecompenseerd in de omgeving. Daarbij wordt gedacht aan het maken van langsparkerplaatsen bij de herinrichting van de Parallelweg Oost, rekening houdend met de herontwikkeling van deze zone tot een aantrekkelijke ‘groen-blauwe’ zone.

RUIMTE

Uitgangspunten ruimte samengevat:
1. De woningen zijn gesitueerd in drie gebouwensembles, die elk een relatie hebben met hun omgeving.
2. Tussen de gebouwensembles bevindt zich een aaneengesloten groene openbare ruimte.
3. Aan de Houtvijver komt ten minste één verblijfs- en ontmoetingsplek.
4. Aan de Parallelweg Oost en in het midden van het plangebied komen appartementen of studio’s, en aan de achterkant van de woningen aan de Vijverstraat komen grondgebonden woningen.
5. De hoogte en aantal bouwlagen van de bouwvolumes zijn vergelijkbaar met die van omliggende gebouwen.
6. De bezonning van aangrenzende percelen wordt niet ernstig verstoord.
7. De parkeeropgave is opgelost op maaiveldniveau in het plangebied, in het daartoe aangewezen zoekgebied op de structuurkaart. Daar waar dat niet mogelijk is, worden er aanvullende afspraken gemaakt met de afdeling Verkeer van de gemeente.
8. De bouwplan voor de ontwikkeling van Houtvijver dient te voldoen aan de vastgestelde Parkeernormen Stationsomgeving.
9. Het is de ambitie dat ook in Houtvijver deelmobiliteit een rol speelt.

PROGRAMMA

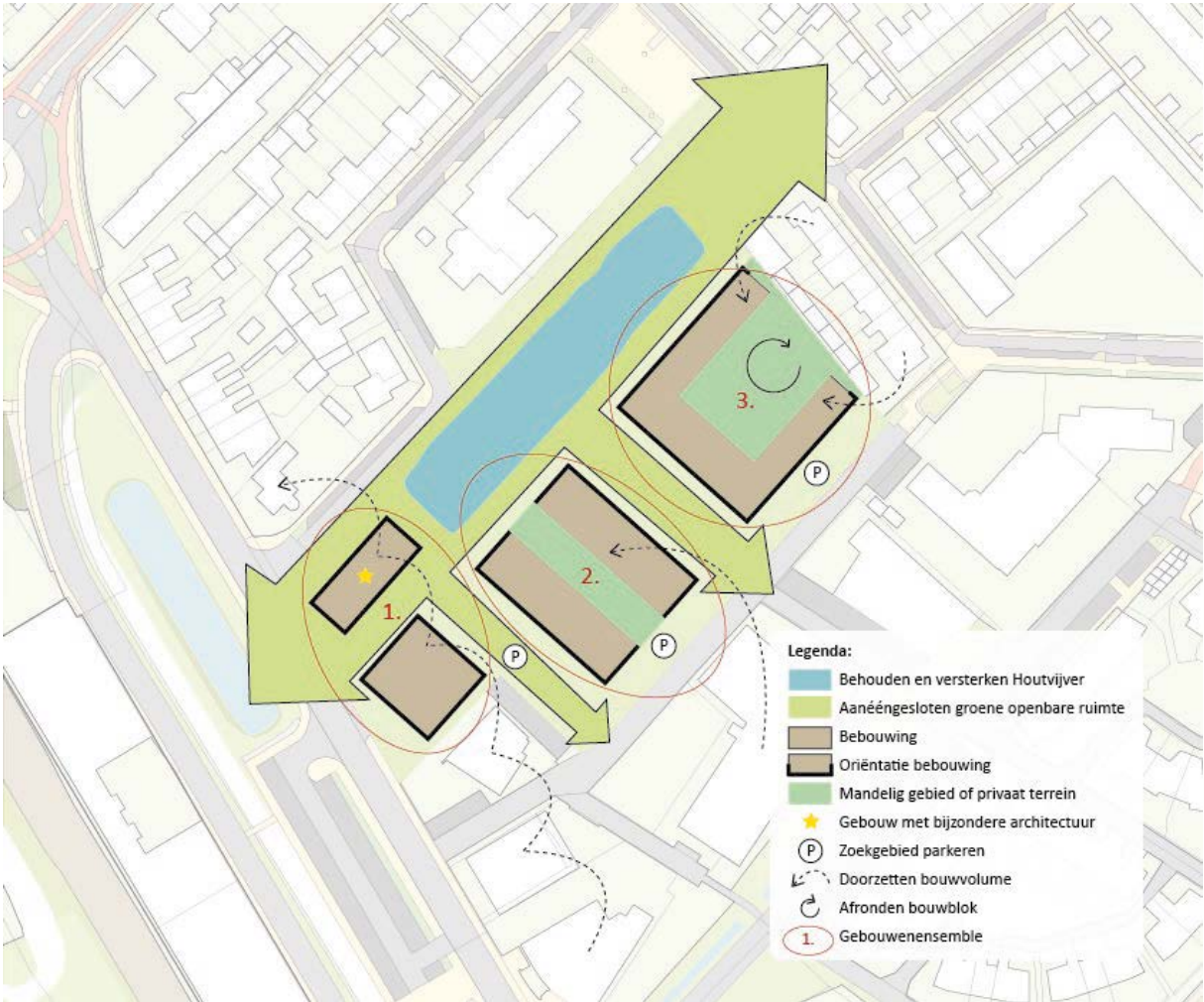
Uitgangspunten programma samengevat:
1. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van sociale huur, middendure huur en koop en duurdere huur- en koopwoningen en streeft naar een 30-40-30 verdeling.
2. Er worden hoofdzakelijk kleinere wooneenheden en appartementen gerealiseerd, waarvan een deel studenten-wooneenheden met collectieve voorzieningen.
3. Rekening houdend met een woningoppervlakte van studenteneenheden van maximaal 40m2 kunnen er in het plangebied tussen de circa 120 en 160 wooneenheden worden gerealiseerd. We gaan uit van circa 200 nieuwe bewoners in het plangebied.
4. Het plan heeft aandacht voor auto- en fietsparkeren (van bewoners en bezoekers), afvalinzameling, geluidsoverlast, privacy, bezonning, ruimte voor openbaar groen en voor ontmoeten. Hierbij worden de gebruikelijke normen niet overschreden.
5. De woningen in de middenduur categorie zijn bij benadering gelijkmatig verdeeld over de subcategorieën middenduur-laag, middenduur-midden en middenduur-hoog, conform vigerende prijsgrenzen van de gemeente Culemborg.
6. De beoogde doelgroepen voor de nieuwe woningen zijn studenten, jongeren, ouderen en startende gezinnen.
7. De woningen worden door de ontwikkelaar met voorrang toegewezen aan mensen met een historische of economische binding met Culemborg of woonachtig in Culemborg, met uitzondering voor woningen die door een woningcorporatie aangeboden worden – daartoe geldt het ‘passend toewijzen’ systeem van corporaties.
8. Het plan biedt ruimte voor collectieve woonvormen.

BELEID

Uitgangspunten beleid samengevat
1. Het plan voor Houtvijver is gebaseerd op het vastgestelde Masterplan en Structuurvisie Stationsomgeving.
2. Het plan voor Houtvijver draagt bij aan de woningbouwdoelstellingen uit het Masterplan Stationsomgeving.
3. Het plan voldoet aan de stadsvisie ‘Culemborg Stroomt’, waarin is gesteld dat de nieuwe buurt een herkenbaar nieuw woonmilieu krijgt met eigen stedenbouwkundige opzet, die autonoom in de directe omgeving ligt. Wel zoekt deze aansluiting met omliggende buurten (Terweijde, EVA-Lanxmeer en het Stationsgebied) aan de hand van routes, ontmoetingsplekken en bouwhoogtes.
4. Het vigerende Groenbeleidsplan en het vigerende Biodiversiteitsplan van de gemeente Culemborg zijn toegepast op het plangebied.
5. Het plan laat grote ambities op het gebied van duurzaamheid zien door de structuurvisie en het Masterplan Stationsomgeving te volgen, en inspiratie te halen uit EVA-Lanxmeer.
6. De initiatiefnemer betreft bewoners en bedrijven in de omgeving bij de planontwikkeling, als onderdeel van het gemeentelijke participatiebeleid bij omgevingsplannen.

HOUTVIJVER STRUCTUURKAART

De exacte locaties van gebouwen en (semi)openbare ruimtes zijn indicatief.



MAXIMAAL AANTAL BOUWLAGEN PER BOUWBLOK

Locaties gebouwen zijn indicatief



REACTIES OP UITGANGSPUNTEN GEMEENTE CULEMBORG

Zoals beschreven in de concept Nota van Uitgangspunten Houtvijver, versie 2.4, 9 januari 2025

REACTIES OP UITGANGSPUNTEN GEMEENTE CULEMBORG

Zoals beschreven in de concept Nota van Uitgangspunten Houtvijver, versie 2.4, 9 januari 2025



Gebouvvolumes volgens de oude nota van uitgangspunten



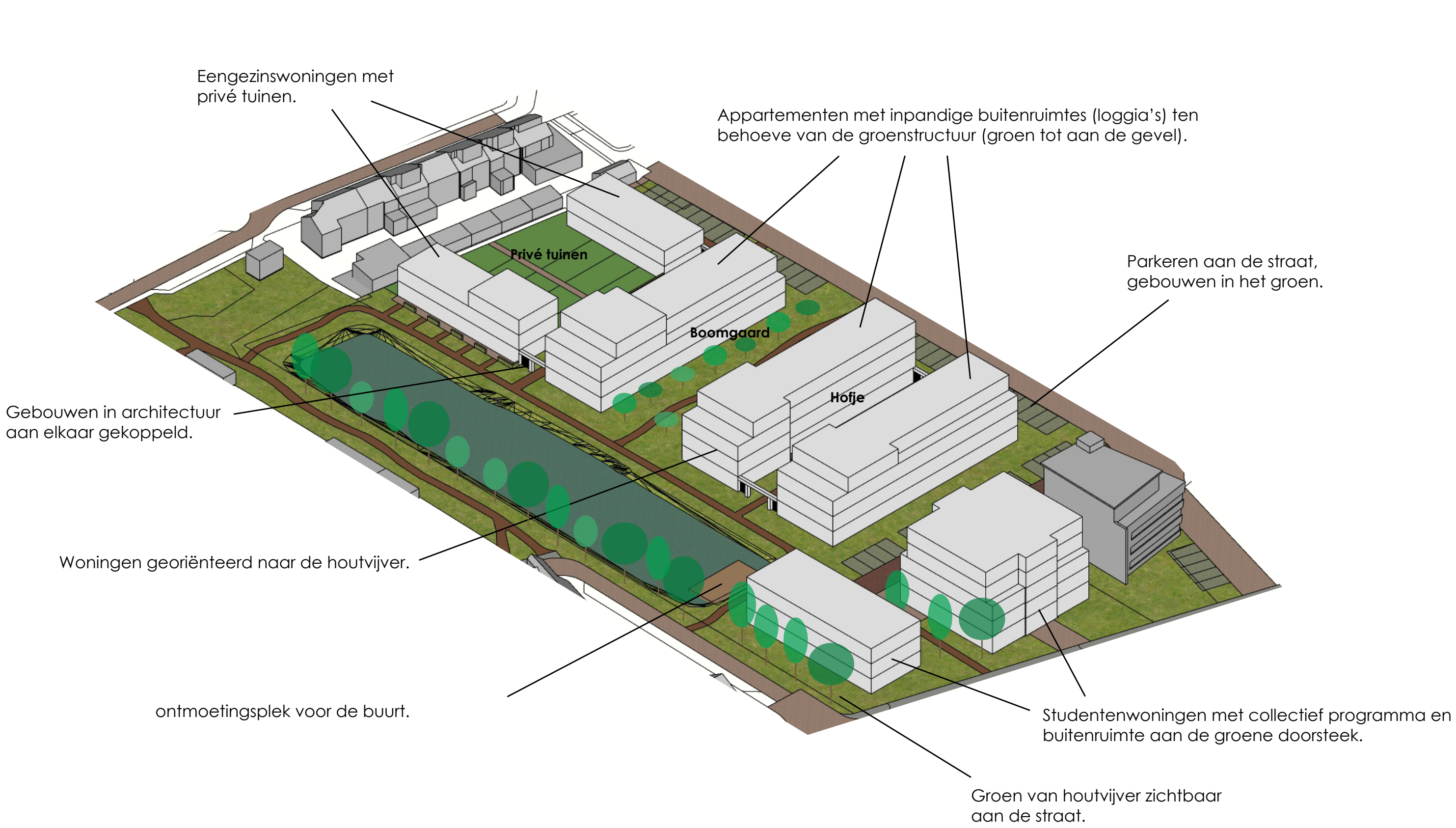
Het verlagen van de volumes om aan te sluiten op de Vijverstraat en het maken van doorzichten door de blokken n.a.v. buurt inspraak



Set-backs verlagen optisch de gebouwen en laten de gebouwen aan de Parallelweg Oost beter op elkaar aansluiten.



Ensemble van een 'special' aan de houtvijver en een referentie naar het huidige poortgebouw.



● blok A		● blok B		● blok B		● blok C		● blok D		● blok E	
24	29m² GO	8	25m² GO	5	43m² GO	5	43m² GO	5	43m² GO	7	95m² GO
8	27m² GO	16	29m² GO	14	49m² GO	14	49m² GO	9	49m² GO	2	143m² GO
20	29m² GO			6	59m² GO	6	59m² GO	6	59m² GO		
				1	87m² GO	1	87m² GO	1	87m² GO		
totaal 52 appartementen studenten		totaal 24 appartementen studenten		totaal 26 appartementen		totaal 26 appartementen		totaal 21 appartementen		totaal 9 eengezinswoningen	



BLOK A & B VANAF DE PARALLELWEG



BLOK A & B VANAF DE VIJVER





BLOK A & B VANAF DE PARALLELWEG



BLOK A & B VANAF DE PARALLELWEG



CULEMBORG HOUTVIJVER

Topotijdreis en huidige situatie

1950



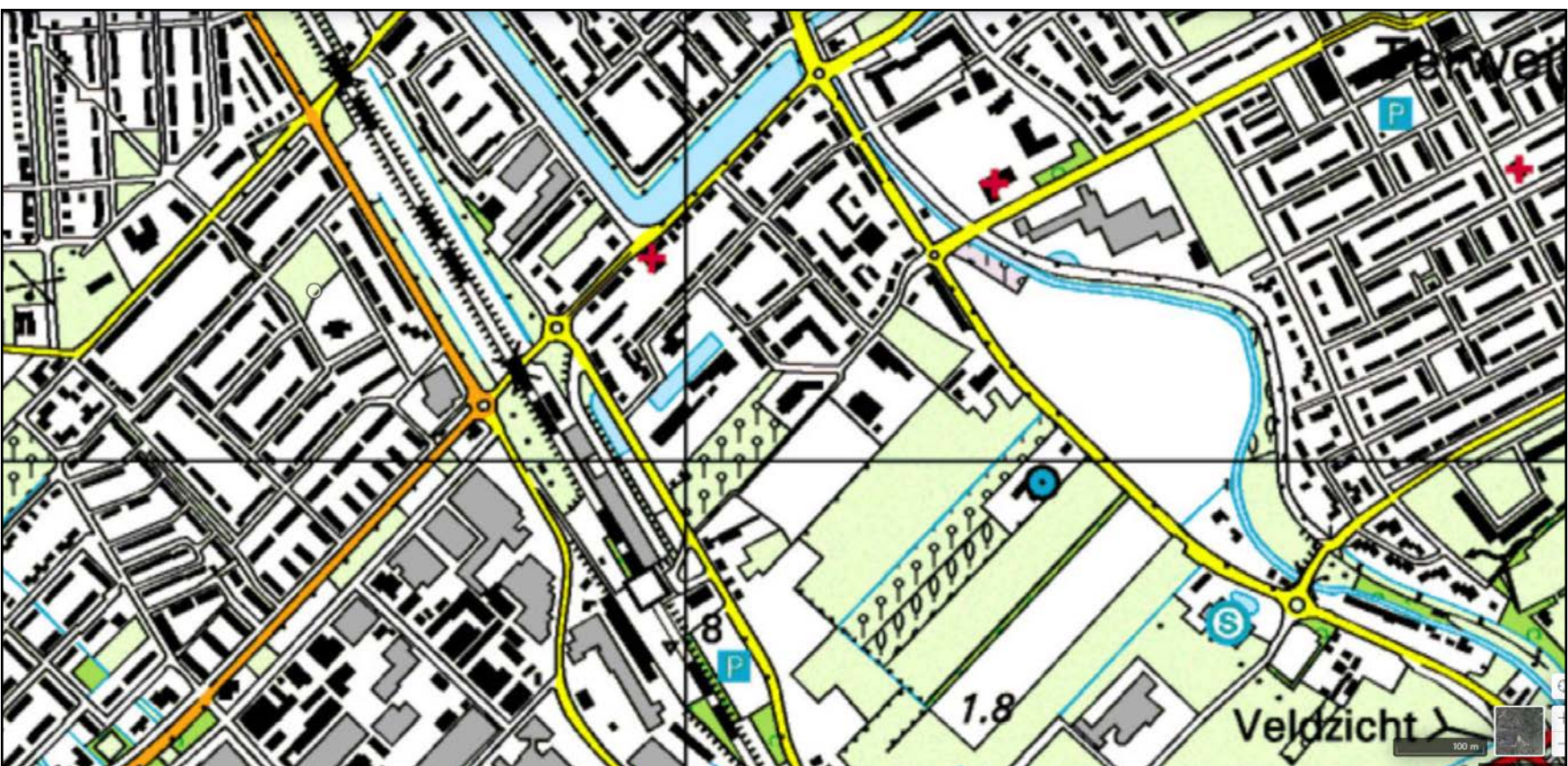
1960



1980



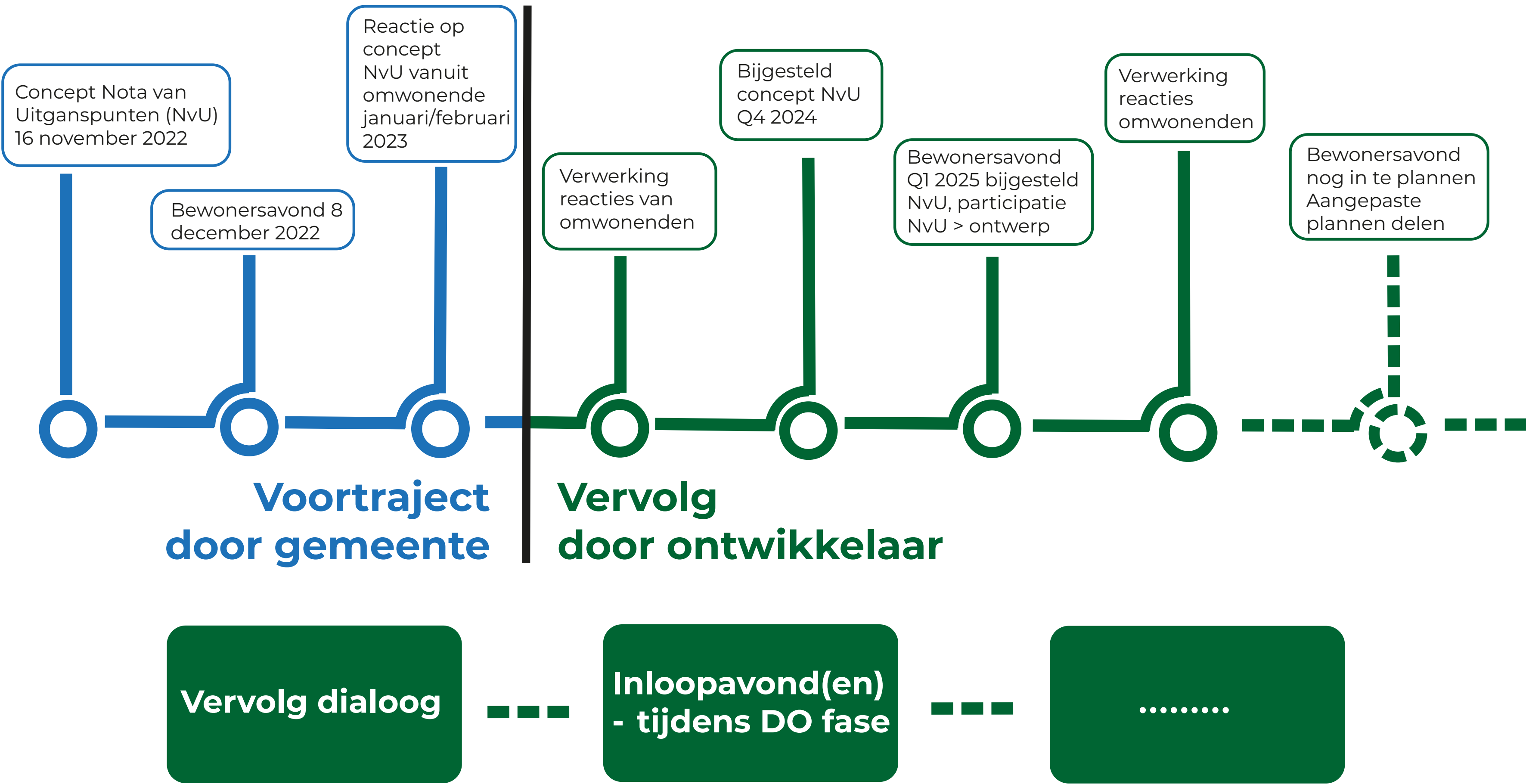
2000



HUIDIGE SITUATIE



Participatietraject Houtvijver Culemborg



Concept Planning Houtvijver Culemborg

