

Feedbackformulieren participatiemiddag De Houtvijver - 28 januari 2025

#	Onderwerp	Feedback (geanonimiseerd)	Reactie
1	Bouwfase	Er kan niet geheid worden! Niet te dicht achter betaande huizen!!	Wij begrijpen uw zorgen met betrekking tot mogelijke overlast door heiwerkzaamheden. Er wordt onderzocht hoe binnen de technische mogelijkheden de impact op de omgeving geminimaliseerd kan worden. In overleg met adviseurs zal een funderingstype gekozen worden dat het best past bij de betreffende gebouwen. Daarnaast zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting worden uitgevoerd bij de woningen aan de Vijverstraat en Godfried Bomansstraat. Hiermee wordt eventuele schade als gevolg van de bouw inzichtelijk gemaakt en aantoonbaar vastgelegd.
2	Bouwfase & Woonprogramma	Graag wil ik weten of er heipalen komen. Het liefst geen studenten in verband met overlast	Dit is nog niet definitief bepaald. We onderzoeken de meest geschikte funderingsmethode en houden hierbij rekening met overlast en impact op de omgeving. Zodra hierover een besluit is genomen, informeren we de omwonenden. Wat betreft studentenhuisvesting: in de planvorming is er ruimte voorzien voor studenten in de gebouwen aan de Parallelweg-Oost. We begrijpen dat hier mogelijk zorgen over overlast aan verbonden worden. Daarom wordt het beheer uitgevoerd door een professionele organisatie met een strikt beleid. Er zullen campuscontracten en duidelijke huisregels gelden, waarmee wordt gewaarborgd dat de studenten zich aan afspraken houden en overlast wordt geminimaliseerd. Het beheer houdt hier actief toezicht op en grijpt in waar nodig. We willen benadrukken dat eventuele zorgen over overlast ongegrond zijn. De ervaring leert dat goed beheerde studentenhuisvesting nauwelijks tot structurele problemen leidt. Indien gewenst, nodigen wij u graag uit voor een gesprek om deze kwestie verder toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.
3	Bouwfase	Hoe wordt er gebouwd? Heien en hoe? Zonder verzakkingen en scheuren.	De exacte bouwmethode wordt nog vastgesteld. We nemen maatregelen om schade zoals verzakkingen en scheuren te voorkomen. Er wordt gekeken naar de technische mogelijkheden om de impact op de omgeving te minimaliseren. In overleg met adviseurs zal een funderingstype gekozen worden dat het best past bij de betreffende gebouwen. Daarnaast zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting worden uitgevoerd bij de woningen aan de Vijverstraat en Godfried Bomansstraat. Hiermee wordt eventuele schade als gevolg van de bouw inzichtelijk gemaakt en aantoonbaar vastgelegd.
4	Bouwfase	Achterpand vijverstraat breed genoeg en onttrokken voor andere gebruikers in verband met recht van overpad. Dit in verband met werkzaamheden achter onze huizen en tuinen.	Het achterpad blijft toegankelijk voor gebruikers. Tijdens de bouw zorgen we ervoor dat er voldoende doorgang blijft en dat de bereikbaarheid niet wordt beperkt. In overleg met de gemeente en belanghebbenden bekijken we of aanvullende maatregelen nodig zijn om overlast tijdens de bouw te minimaliseren.
5	Flora & Fauna	Let op: Proffesionele bestijding van de japanse duizendknoop nodig. Niet goedkoop, gif strooien, dan kom thet net zo hard terug!	We zijn ons bewust van de hardnekkigheid van de Japanse duizendknoop en zullen hiervoor een erkende en effectieve methode gebruiken. De bestrijding wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf, dat ervaring heeft met de duurzame verwijdering van deze invasieve plantensoort. Er wordt gekozen voor een aanpak waarbij de duizendknoop volledig wordt verwijderd en het wortelstelsel grondig wordt afgevoerd, zodat hergroei wordt voorkomen. De aanpak garandeert dat er zowel tijdens als na de bouw geen problemen ontstaan met hergroei van de duizendknoop.
6	Interesse	Opgegroeid op Achter 't Zand op momenteel ook huurder in een appartement in de ... paar opzoek naar de volgende stap als starter dus ik zou graag updates ontvangen, mooi project.	Dat is mooi om te horen. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor onze nieuwsbrief via de projectwebsite www.Houtvijver.nl . Daarnaast organiseren we informatiebijeenkomsten om belangstellenden verder te informeren.
7	Interesse	Ziet er goed uit	Dank voor uw positieve reactie! We houden u graag op de hoogte van de voortgang.
8	Interesse	We hebben interesse in een groot koop appartement	Fijn dat u interesse heeft! U kunt zich aanmelden voor updates via onze website www.Houtvijver.nl , zodat u op de hoogte blijft van de verkoop en verhuur.
9	Interesse	Mogelijk interesse in grondgebonden woning aan water. Bij grotere appartementen mogelijk deelname in woongroep GW Culemborg	Er worden inderdaad grondgebonden woningen ontwikkeld, ook in de nabijheid van water. De exacte details en verdere specificaties van deze woningen volgen nog. Indien u interesse heeft, kunt u zich alvast inschrijven voor updates, zodat we u tijdig kunnen informeren over de mogelijkheden en de verkoopstart. Daarnaast komen er appartementen in verschillende groottes, variërend van circa 43 m² tot 87 m², zodat er voor diverse woonwensen een passende optie is. Voor woongroepen, zoals GW Culemborg, bestaan er mogelijkheden om gezamenlijk een woonvorm te realiseren, bijvoorbeeld door collectief een appartementenblok aan te kopen. Deze optie is eerder aangeboden, samen met andere mogelijkheden (locaties) binnen de gemeente Culemborg.
10	Interesse (geen)	Tja, ik zie dit voor het eerst, wordt er niet warm van.	Wij begrijpen dat niet iedereen direct enthousiast wordt bij een eerste kennismaking met het plan. Ons doel is om een diverse woonomgeving te creëren die aansluit bij de stedelijke woonbehoefte en aantrekkelijk is voor starters. Met een mix van grondgebonden woningen en appartementen bedienen we een brede doelgroep. De focus ligt op betaalbaarheid, goede voorzieningen en een moderne leefomgeving.
11	Mobiliteit	Deelmobiliteit & parkeernorm stationsgebied is zorgelijk. Realistisch? Culemborg is het laatste station voor Utrecht waar nog gratis geparkeerd kan worden	Het parkeerbeleid wordt afgestemd op het gemeentelijk beleid en de ligging nabij het station. We streven naar een balans tussen voldoende parkeergelegenheid en het stimuleren van deelmobiliteit. Dit houdt in dat er naast reguliere parkeerplaatsen ook faciliteiten voor deelauto's en fietsenstallingen worden opgenomen. We werken samen met de gemeente en mobiliteitsdeskundigen om een haalbare parkeeroplossing op te stellen die zowel rekening houdt met de toekomstige bewoners als met de omliggende infrastructuur.
12	Mobiliteit	Let op voldoende parkeerplaatsen	Er wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid, zowel voor bewoners als bezoekers.
13	Mobiliteit	Genoeg parkeerplaatsen.	Dit is een belangrijk aandachtspunt in de ontwikkeling. We zorgen ervoor dat er voldoende parkeergelegenheid is, passend bij het aantal woningen en het mobiliteitsbeleid van de gemeente.
14	Mobiliteit	Nadenken over parkeren, ook voor de toekomstige bewoners geen vergunningen opleggen.	Het parkeerbeleid wordt afgestemd met de gemeente. Of er parkeervergunningen worden ingevoerd, hangt af van het gemeentelijke beleid en de behoefte aan gereguleerd parkeren.
15	Mobiliteit	Ontmoedig auto's, meer deelauto's	In samenwerking met de gemeente zoeken we naar een evenwichtige oplossing die aansluit bij de veranderende mobiliteitsbehoefte. We zetten actief in op duurzame alternatieven zoals autodelen om het aantal individuele auto's te verminderen en de leefomgeving groener en toegankelijker te maken. Bij de toewijzing van de woningen wordt rekening gehouden met de mobiliteitskeuzes van toekomstige bewoners. Zo wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd en krijgen bewoners die bewust kiezen voor een autoluwe leefstijl hier de ruimte voor. Dit beleid is ook verwerkt in de woonprogrammering en de verdeling van de parkeerplaatsen, om een duurzame en toekomstgerichte woonomgeving te realiseren.
16	Mobiliteit	Welke parkeernorm wordt gehanteerd bij dit project? Hoeveel parkeerplaatsen zijn gepland?	De parkeeroplossing wordt nog vastgesteld in overleg met de gemeente. Zodra hier meer duidelijkheid over is, wordt dit gedeeld met belanghebbenden. Houtvijver valt in het werkingsgebied van de vastgestelde Nota Parkeernormen Stationsomgeving.

17	Mobiliteit	Denk aan deelauto's intergreren aan dit project	In samenwerking met de gemeente zoeken we naar een evenwichtige oplossing die aansluit bij de veranderende mobiliteitsbehoefte. We zetten actief in op duurzame alternatieven zoals autodelen om het aantal individuele auto's te verminderen en de leefomgeving groener en toegankelijker te maken. Bij de toewijzing van de woningen wordt rekening gehouden met de mobiliteitskeuzes van toekomstige bewoners. Zo wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd en krijgen bewoners die bewust kiezen voor een autoluwe leefstijl hier de ruimte voor. Dit beleid is ook verwerkt in de woonprogrammering en de verdeling van de parkeerplaatsen, om een duurzame en toekomstgerichte woonomgeving te realiseren.
18	Mobiliteit	Voldoende uitzicht en parkeergelegenheid. Meer ruimte houden achter vijverstraat en de bebouwing	We zorgen ervoor dat het ontwerp een goede balans biedt tussen parkeervoorzieningen en een prettige woonomgeving met voldoende uitzicht, afstand en groen.
19	Mobiliteit	Parkeren huren appartement, koopappartement	Er wordt parkeerruimte voorzien voor zowel huur- als koopwoningen. De exacte verdeling wordt later bekendgemaakt.
20	Mobiliteit	Parkeerdruk!!	We begrijpen de zorgen over de parkeerdruk en nemen dit mee in de verdere uitwerking van het plan.
21	Mobiliteit	Graag inzicht in parkeernorm intergraal en hoe verblijfsruimte zo ingericht wordt dat die ook daarvoor gebruikbaar is.	We bekijken samen met gemeente naar de mogelijkheden en parkeeroplossing, rekening houdend met mobiliteitsontwikkelingen en autodelen. De parkeernorm is gebaseerd op gemeentelijke richtlijnen en toekomstige mobiliteitsontwikkelingen. Houtvijver valt in het werkingsgebied van de vastgestelde Nota Parkeernormen Stationsomgeving. Er wordt gezocht naar een evenwichtige verdeling tussen parkeerplaatsen en verblijfsruimte, waarbij het belang van een leefbare omgeving wordt meegenomen in de uiteindelijke inrichting.
22	Mobiliteit	Stel verplichte deelautos in plan wel gratis abbonement voor bewoners -> Betere parkeernorm.	In samenwerking met de gemeente zoeken we naar een evenwichtige oplossing die aansluit bij de veranderende mobiliteitsbehoefte. We zetten actief in op duurzame alternatieven zoals autodelen om het aantal individuele auto's te verminderen en de leefomgeving groener en toegankelijker te maken. Bij de toewijzing van de woningen wordt rekening gehouden met de mobiliteitskeuzes van toekomstige bewoners. Zo wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd en krijgen bewoners die bewust kiezen voor een autoluwe leefstijl hier de ruimte voor. Dit beleid is ook verwerkt in de woonprogrammering en de verdeling van de parkeerplaatsen, om een duurzame en toekomstgerichte woonomgeving te realiseren.
23	Omgeving	Valt project onder bestemmingsplan Lanxmeer of onder de wijk Lanxmeer?	De huidige situatie met bestemming kantoor en bedrijven valt onder omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Lanxmeer. Binnen het omgevingsplan 'Lanxmeer' ligt het gebied EVA-Lanxmeer. De locatie Houtvijver is wel onderdeel van het omgevingsplan Lanxmeer, maar geen onderdeel van het gebied EVA-Lanxmeer.
24	Omgeving	Zorg dat dit project aansluit op de wijk Lanxmeer	De locatie Houtvijver is wel onderdeel van het omgevingsplan Lanxmeer maar geen onderdeel van het gebied EVA-Lanxmeer. De Houtvijver kan gezien worden als 'familie van Lanxmeer'. Waar mogelijk en wenselijk worden elementen of gedachten uit het gebied EVA-Lanxmeer toegepast in de Houtvijver. De architectuur en landschappelijke inrichting worden afgestemd op de kenmerken van Lanxmeer. We werken met duurzame materialen, groenvoorzieningen en energiezuinige oplossingen om een natuurlijke overgang te creëren. Er is mandelig gebied voorzien en parkeren aan de randen. We onderzoeken de mogelijkheid om aan te haken bij het warmtenet van ThermoBello.
25	Omgeving	Graag achterzijde huis bereikbaar houden voor onderhoud / grote auto's. is er gedacht aan p. probleem groen en koop woningen, overleg met buurt.	We zorgen ervoor dat de achterzijde van woningen toegankelijk blijft voor onderhoud en dat er voldoende ruimte is voor noodzakelijke doorgangen. Directe bereikbaarheid met de auto zal niet mogelijk zijn. Wel voor fiets- en voetgangers.
26	Omgeving	De boomgaard een paar meter smaller, dan de woninge achter de schuren van de vijverstraat verder weg. Geen bouwverkeer in de wijk.	Het is planologisch en ruimtelijk niet haalbaar om de boomgaard te versmallen. Dit hangt samen met de stedenbouwkundige opzet van de appartementengebouwen, de aansluiting bij de gevel- en rooijlijnen van aangrenzende gebouwen en de samenhang binnen het totale ontwerp. Een versmalling zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het gebied. Wat betreft het bouwverkeer: het gebruik van de Vijverstraat en Achter 't Zand door bouwverkeer is uitgesloten. We streven ernaar om de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken. Vanwege infrastructuurbeperkingen kan het echter in bepaalde gevallen noodzakelijk zijn om bestaande routes deels te benutten. Indien dit nodig is, zullen we gerichte maatregelen nemen, zoals het instellen van tijdvensters voor bouwtransport en het gebruik van stillere transportmiddelen, om de hinder zoveel mogelijk te beperken.
27	Omgeving	Kade houtvijver opknappen ter hoogte van ouder schoolgebouw, (achter 't zand 50 - 58)	Dit wordt meegenomen in de herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte.
28	Omgeving	Kant van het vijverlaantje mag opgeknapt worden ter hoogte van het schoolgebouw voor eenheid.	Wij zullen dit meenemen in de gesprekken met de afdeling beheer en onderhoud van gemeente Culemborg.
29	Proces	Graag zou ik een set afdrukken van de borden ontvangen, welke gebruikt zijn deze avond.	De gebruikte informatieborden worden digitaal beschikbaar gesteld via de projectwebsite www.Houtvijver.nl .
30	Proces	Graag zou ik de nieuwe nota van uitgangspunten ontvangen	De nota wordt gepubliceerd op de website www.culemborg.nl/houtvijver zodra deze definitief is vastgesteld. Indien gewenst, kan deze ook per e-mail of per post worden opgevraagd bij gemeente. Zodra het gepubliceerd is zullen wij een doorwijziging opnemen op de website www.Houtvijver.nl
31	Proces	Graag zou ik inzicht willen krijgen van de bouwhoogte van de diverse gebouwen.	De maximale bouwhoogtes zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten, zie ook onderstaande afbeelding. 

Figuur 14: Maximaal aantal bouwlagen per bouwblok. Locaties gebouwen zijn indicatief.

32	Proces	Ik lees veel termen als "streven" en "Ambitie" Hoe worden deze in de gaten gehouden?	Het gepresenteerde ontwerp is een voorlopig ontwerp, waarbij we bewust vroegtijdig informeren om transparantie en betrokkenheid te waarborgen. De ontwikkeling van Houtvijver wordt getoetst aan de hand van de Nota van Uitgangspunten, waarin de gemeente niet alleen haar uitgangspunten, randvoorwaarden en toetsingscriteria vastlegt, maar ook ambities formuleert, om een initiatiefnemer uit te dagen verder te gaan dan strikt noodzakelijk. De gemeentelijke projectleider toetst tussentijds, tijdens de planontwikkeling en planuitwerking en na indienen van het Definitieve Ontwerp, de plannen ook hierop. Dit document fungeert als het officiële toetsingskader voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project. Gedurende het proces wordt regelmatig geëvalueerd of de plannen voldoen aan de gestelde kaders en uitgangspunten. Daarnaast vindt er afstemming plaats met de gemeente en relevante stakeholders om te waarborgen dat de vastgelegde doelstellingen daadwerkelijk worden gerealiseerd.
33	Voorzieningen	Ik mis een buurtkamer of gemeenschappelijk trefpunt! En een of twee winkels.	De studenten/jongerenwoningen hebben een gemeenschappelijk trefpunt. Er zijn geen plannen voor extra voorzieningen zoals een buurtkamer of winkels binnen dit project. Direct aan de andere zijde van het spoor is onder meer een nieuwe supermarkt voorzien, die straks via de nieuw te realiseren onderdoorgang eenvoudig te voet of met de fiets bereikt kan worden vanuit Houtvijver.
34	Voorzieningen	Watermanagement wordt steeds belangrijker, graag inzicht in hoe daarmee omgegaan wordt.	Duurzaam waterbeheer maakt onderdeel uit van de planvorming. Watermanagement is een belangrijk aandachtspunt binnen het project. Het ontwerp houdt rekening met een duurzaam afwateringssysteem, waarbij regenwater zo veel mogelijk wordt geïnfiltreerd om wateroverlast te voorkomen. Opties zoals infiltratievoorzieningen en groenblauwe oplossingen worden onderzocht, waarbij sedumdaken een mogelijkheid zijn
35	Voorzieningen	Gemeenschappelijke wasruimte systeem	Een gemeenschappelijke wasruimte wordt geïntegreerd in de gebouwen voor studenten en jongeren. Dit wordt meegenomen in het ontwerp en afgestemd op de behoeften van de bewoners. Daarnaast zullen we bij nieuwe bewoners binnen de Houtvijver inventariseren of er aanvullende behoefte is aan gemeenschappelijke wasvoorzieningen. Indien nodig kunnen hier verdere aanpassingen op worden gemaakt binnen de beschikbare mogelijkheden.
36	Woonprogramma	Mooie gebouwen. Kleine woningen. Ik wil best een (groot) gezinshuis inleveren, maar wil 60 - 80 m2 terug. Welke mogelijkheid voor verkoop?	Er worden woningen in verschillende groottes gerealiseerd, variërend van circa 43 tot 87 m², zodat er ook passende opties zijn voor mensen die een grotere woning willen inruilen. Zowel huur- als koopwoningen zijn beschikbaar.
37	Woonprogramma	Te kleine appartementen. Onze ambitie om te kijken of er iets gezamenlijks kan lukt zo niet. Jammer, voelt als een gemiste kans	Uitgangspunt in dit plangebied is de realisatie van voornamelijk kleinere wooneenheden en appartementen, inclusief een aantal studentenwoningen met collectieve voorzieningen. Binnen dit aanbod zijn ook grotere appartementen beschikbaar tot circa 90 m². Wij begrijpen dat de huidige opzet mogelijk niet volledig aansluit bij uw wens om iets gezamenlijks te realiseren. Mocht u ideeën hebben over alternatieve mogelijkheden binnen het plan, dan staan we open voor een gesprek om te verkennen of er nog ruimte is voor maatwerk binnen de bestaande kaders.
38	Woonprogramma	Graag meer woningen met groter woonoppervlakte, circa 90 m2	Er worden woningen in verschillende groottes gerealiseerd, variërend van circa 43 tot 87 m².
39	Woonprogramma	De appartementen zijn te klein voor doorstroming van 1 persoonshuishoudens uit Lanxmeer. Ik denk dat ik in mijn wijk zeer snel tientallen alleenwonenden lanxmeeders bij elkaar kan krijgen die willen doorstromen naar koopappartementen in dit plan! Vraag inspraak van Eva - bewoners die willen verhuizen naar deze houtvijver locatie.	Het ontwerp van de appartementen is afgestemd op een breed publiek binnen de haalbare stedenbouwkundige en economische kaders. We begrijpen dat er specifieke wensen zijn vanuit bepaalde groepen, zoals alleenwonenden uit Lanxmeer die graag willen doorstromen. Helaas is het niet mogelijk om met dit project aan alle woonwensen en - behoeften tegemoet te komen. Binnen de beschikbare ruimte en het plan is een balans gezocht tussen verschillende woningtypes en doelgroepen. Individuele wensen worden gehoord, maar het project kan niet volledig worden aangepast aan één specifieke groep. We moedigen geïnteresseerden aan om in gesprek te blijven over de mogelijkheden binnen de bestaande plannen.
40	Woonprogramma	Mooi dat de locatie gebruikt gaat worden en de vijver 'ontsloten'. Fijn dat er veel appartementen komen. Ik vind het teleurstellend dat ze klein worden. Ik had enorm gehoopt op doorverhuiskansen vanaf een grote eengezinswoning in Lanxmeer naar een appartement. zo dichtbij mijn sociale kring. En een huis achterlaten voor een gezin. Ik vind dit een gemiste kans. Kunnen we niet verzamelen wie wil doorverhuizen naar hoe groot met als basis dit plan?	Er worden woningen in verschillende groottes gerealiseerd, variërend van circa 43 tot 87 m². Wij begrijpen dat er ook interesse is in woningen met een groter woonoppervlak. Binnen de huidige plannen ligt de nadruk op compacte en efficiënte woningen, die onder andere gericht zijn op starters.
41	Woonprogramma	Wij zouden graag een serieuze plek in het project willen voor GW Culemborg: Grotere woningen en meer gemeenschappelijkheid, is dat nog mogelijk?	Voor woongroepen, zoals GW Culemborg, bestaan er mogelijkheden om gezamenlijk een woonvorm te realiseren, bijvoorbeeld door collectief een appartementenblok aan te kopen. Deze optie is eerder aangeboden, samen met andere mogelijkheden (locaties) binnen de gemeente Culemborg.
42	Woonprogramma	Wat een kleine appartementjes! Beantwoord beslist niet aan de behoeften van senioren die een flinke gezinswoning achterlaten.	We streven naar een diverse mix van woningtypes om verschillende doelgroepen te bedienen. Dit betekent variatie in zowel architectuur als woonoppervlaktes. Momenteel zijn er zowel kleinere als grotere woningen gepland, maar we nemen de suggestie mee om te bekijken of er nog meer differentiatie mogelijk is in zowel indeling als grootte. Uitgangspunt in dit plangebied is dat er hoofdzakelijk kleinere wooneenheden en appartementen worden gerealiseerd, waarvan een deel studenten-wooneenheden met collectieve voorzieningen. Binnen de huidige plannen ligt de nadruk op compacte en efficiënte woningen, die onder andere gericht zijn op starters.
43	Woonprogramma	Mooi project! Appartementen erg klein, grondgebonden woningen groot (maar duur?) is er een tussenweg mogelijk? Graag aandacht voor doorstroming vanuit senioren GWC project	We streven naar een diverse mix van woningtypes om verschillende doelgroepen te bedienen en prijscategorieën.
44	Woonprogramma	Graag meer aandacht voor het woonconcept van GW Culemborg. Bekende bij We Do Projects. Doorstroming van senioren brengt verschillende verhuisbewegingen op gang. Ook daar uiteindelijk voor starters.	Voor woongroepen, zoals GW Culemborg, bestaan er mogelijkheden om gezamenlijk een woonvorm te realiseren, bijvoorbeeld door collectief een appartementenblok aan te kopen. Deze optie is eerder aangeboden, samen met andere mogelijkheden (locaties) binnen de gemeente Culemborg.
45	Woonprogramma	Op zich mooi, ik heb wel mijn twijfels of het huidige ontwerp passend zou zijn voor GWC. Mis gemeenschappelijke ruimte en grond / tuin.	Voor woongroepen, zoals GW Culemborg, bestaan er mogelijkheden om gezamenlijk een woonvorm te realiseren, bijvoorbeeld door collectief een appartementenblok aan te kopen. Deze optie is eerder aangeboden, samen met andere mogelijkheden (locaties) binnen de gemeente Culemborg.
46	Woonprogramma	Te veel kleine appartementen en daardoor niet gericht op doorstroom vanuit een grotere woning. Geen gemeenschappelijke voorzieningen voor GWC.	Voor woongroepen, zoals GW Culemborg, bestaan er mogelijkheden om gezamenlijk een woonvorm te realiseren, bijvoorbeeld door collectief een appartementenblok aan te kopen. Deze optie is eerder aangeboden, samen met andere mogelijkheden (locaties) binnen de gemeente Culemborg.
47	Woonprogramma	Jammer dat de ruimte in de appartementen te klein zijn. Het is daardoor niet aantrekkelijk voor je eengezinwoning te verkopen/verlaten.	We streven naar een diverse mix van woningtypes om verschillende doelgroepen te bedienen. Dit betekent variatie in zowel architectuur als woonoppervlaktes. Momenteel zijn er zowel kleinere als grotere woningen gepland, maar we nemen de suggestie mee om te bekijken of er nog meer differentiatie mogelijk is in zowel indeling als grootte.
48	Woonprogramma	Vraag: Appartemente op begane grond	Er komen appartementen op de begane grond. De exacte indeling volgt later.
49	Woonprogramma	Mandelig gebied?	Dit wordt nog uitgewerkt en we zullen belanghebbende informeren over de eigendomsstructuren. Gemeenschappelijkheid is onderdeel van onze planopzet.
50	Woonprogramma	Gemeenschappelijk beleidheid stimuleren, stimuleren warmtenetten ook op kavelniveau uitwerken , dus niet de projectontwikkelaar vragen een met thermo bello te gaan praten.	We nemen duurzaam energiegebruik en collectieve warmtesystemen mee in de verdere uitwerking. Samen met Thermo Bello wordt er gekeken naar de technische haalbaarheid om Houtvijver aan te sluiten op het warmtenet.
51	Woonprogramma	Meer variatie in bouw qua ... en qua oppervlakte	We streven naar een diverse mix van woningtypes om verschillende doelgroepen te bedienen. Dit betekent variatie in zowel architectuur als woonoppervlaktes. Momenteel zijn er zowel kleinere als grotere woningen gepland.
52	Woonprogramma	Laat het plan voldoen aan eisen Eva Lanxmeer	Binnen het omgevingsplan 'Lanxmeer' ligt het gebied EVA-Lanxmeer. De locatie Houtvijver is wel onderdeel van het omgevingsplan Lanxmeer maar geen onderdeel van het gebied EVA-Lanxmeer. De Houtvijver kan gezien worden als 'familie van Lanxmeer'. Waar mogelijk en wenselijk worden elementen of gedachten uit het gebied EVA-Lanxmeer toegepast in de Houtvijver.
53	Woonprogramma	Huur- en koopappartementen vanaf 80 m2	Momenteel is een deel van de appartementen kleiner dan 80 m², maar er komen ook ruimere appartementen in het plan.

54	Woonprogramma	Fijn dat er eindelijk starterswoningen komen in Culemborg! Volgend januari start bouw?	We zijn blij dat er veel animo is voor de starterswoningen. De precieze startdatum van de bouw hangt af van verschillende factoren, zoals vergunningverlening en voorbereidende werkzaamheden. We houden geïnteresseerden hierover op de hoogte via onze communicatiekanalen.
55	Woonprogramma	Geen gemeenschappelijkheid, erg strak en recht toe recht aan.	We begrijpen dat sommige bewoners graag meer gemeenschappelijke voorzieningen of een minder 'standaard' opzet zouden willen zien. Dit nemen wij mee in de planuitwerking.
56	Woonprogramma	Waarschijnlijk te weinig aansluitend bij de behoeftes van Eva Lanxmeer bewoners terwijl er ook daar veel behoefte in aan 'kleiner wonen"	We zijn ons bewust van de vraag naar kleinere, levensloopbestendige woningen voor doorstromers uit Lanxmeer. Dit is een punt dat we nader bekijken.

Ingezonde e-mail TOPLA 16 februari			
1		We willen graag doorstroom serieus organiseren, ook met vooraf betrekken groep geïnteresseerde bewoners over huur/koop, inrichting, (openbaar) groen, van een blok. Zo komen eensgezinswoningen wellicht vrij. Wij willen dit wel helpen organiseren	Het project voorziet in diverse woningtypen, waardoor een natuurlijke doorstroming binnen de wijk kan ontstaan. Binnen de huidige plannen ligt de nadruk op compacte en efficiënte woningen, die onder andere gericht zijn op starters. We waarderen de betrokkenheid van bewoners en staan open voor gesprekken over de woonbehoeften in de wijk. We staan open voor een gesprek over het actief betrekken van geïnteresseerde bewoners bij de doorstroom en invulling van het project. Dit wordt verder verkend. Bewoners kunnen via de website www.houtvijver.nl en informatiebijeenkomsten input leveren op het project.
2		We worden wel blij van de situering van de parkeerplekken op de maquette, zo veel mogelijk geconcentreerd rond Godfried Bomans straat.	De situering van de parkeerplaatsen is zorgvuldig afgestemd op zowel de functionele als de stedenbouwkundige uitgangspunten van het project. Door de parkeerplekken zoveel mogelijk te concentreren rond de Godfried Bomansstraat wordt voorkomen dat auto's verspreid geparkeerd worden in de wijk, wat bijdraagt aan een overzichtelijk en geordend straatbeeld. Daarnaast wordt hiermee ruimte behouden voor groenvoorzieningen en voetgangersvriendelijke gebieden. Parkeergelegenheid is een belangrijk punt voor de toekomstige bewoners en omwonenden. Binnen de ruimtelijke mogelijkheden van het project wordt rekening gehouden met een optimale balans tussen bereikbaarheid, parkeerruimte en een prettige leefomgeving.
3		Is 57 parkeerplekken wel nodig?	We bekijken samen met gemeente naar een passende oplossing, rekening houdend met mobiliteitsontwikkelingen en autodelen. De parkeerdruk en toekomstige ontwikkelingen in mobiliteit spelen een belangrijke rol in de uiteindelijke verdeling van parkeerplaatsen.
4		Wordt autodelen vooraf beleidsmatig opgepakt of wachten we op initiatief projectontwikkelaar/ bewoners?	In samenwerking met de gemeente zoeken we naar een evenwichtige oplossing die aansluit bij de veranderende mobiliteitsbehoefte. We zetten actief in op duurzame alternatieven zoals autodelen om het aantal individuele auto's te verminderen en de leefomgeving groener en toegankelijker te maken. Bij de toewijzing van de woningen wordt rekening gehouden met de mobiliteitskeuzes van toekomstige bewoners. Zo wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd en krijgen bewoners die bewust kiezen voor een autoluwe leefstijl hier de ruimte voor. Dit beleid is ook verwerkt in de woonprogrammering en de verdeling van de parkeerplaatsen, om een duurzame en toekomstgerichte woonomgeving te realiseren.
5		Watermanagement, sedumdaken.	Duurzaam waterbeheer maakt onderdeel uit van de planvorming. Watermanagement is een belangrijk aandachtspunt binnen het project. Het ontwerp houdt rekening met een duurzaam afwateringssysteem, waarbij regenwater zo veel mogelijk wordt geïnfiltreerd om wateroverlast te voorkomen. Opties zoals infiltratievoorzieningen en groenblauwe oplossingen worden onderzocht, waarbij sedumdaken een mogelijkheid zijn.
6		Warmtenet - aansluiting beleid gemeente zoeken i.p.v. projectontwikkelaar Vrijblijvend vragen te overleggen met TB.	De mogelijkheid van een warmtenetaansluiting wordt op dit moment beoordeeld in overleg met de energieleverancier Thermo Bello en onze projectadviseur.
7		Zonwering, overstek andere warmte werende maatregelen? Helpt echt enorm.	Het ontwerp houdt rekening met energie-efficiëntie en klimaatadaptieve maatregelen. Specifieke opties zoals zonwering en overstekken nemen wij mee in de verdere planontwikkeling.
8		Het mag wel wat minder strakke blokken, meer organisch opdat heet beter aansluit bij én Achter t Zand én Lanxmeer.	Het ontwerp sluit aan bij de stedenbouwkundige visie voor het gebied Houtvijver. De architectonische keuzes binnen het project zijn gebaseerd op een eigentijds en functioneel ontwerp, waarbij gezocht is naar een balans tussen esthetiek, efficiëntie en duurzaamheid. De stedenbouwkundige visie richt zich op een samenhangend en doordacht straatbeeld.
9		Géén losse schuurtjes graag.	De bergingen van de grondgebonden woningen worden waar mogelijk zoveel mogelijk geclusterd, dit wordt afgestemd op functionaliteit en bereikbaarheid.
10		Recreëren, koelen en verblijven in de wijk - recreatievijver, Houtvijver?	De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de leefkwaliteit van de wijk. Het belang van kwalitatieve buitenruimte en verkoelende elementen wordt meegenomen in de verdere planontwikkeling. Er wordt in openbare ruimte voorzien voor ontspanning en groen.
11		Komt er mandelige grond bij de grondgebonden koopwoningen? De plattegrond suggereert privétuinen en parkeerplekken.	De grondgebonden woningen hebben inderdaad een privétuin.

Ingezonde e-mail memo direct omwonende 4 februari			
1		De bewoners aan de (...) hebben een achterom-toegang tot hun tuinen. In de planologische schetsen lijkt het erop dat hier geen rekening mee is gehouden. Als deze indruk klopt, dan zou dit betekenen dat de nieuwbouw een paar meter zou moeten worden opgeschoven in zuidwestelijke richting (dus richting Parallelweg-Oost). Bovendien lijkt het ons noodzakelijk om tussen de “achterom” van de (...) en de nieuwbouw ook een groenstrook te hebben, zoals ook aan de zuidwestkant is gepland. Een groene buffer past beter bij het plan en de wijk. Daarnaast is een deel van de achterom ook nog door een hek afgescheiden, het geniet de voorkeur om dit intact te houden. De bewoners zijn graag bereid over de totale inrichting van het bovenstaande mee te denken.	Wij begrijpen het belang van de achterom-toegang voor de bewoners van de Vijverstraat. De planologische schetsen zijn zorgvuldig opgesteld met inachtneming van de bestaande infrastructuur en omliggende bebouwing. Uw zorgen nemen wij serieus en we bevestigen dat de achterom-toegang zal worden gerespecteerd en meegenomen in de verdere planuitwerking. Helaas blijkt het planologisch en ruimtelijk niet haalbaar om een extra groenstrook toe te voegen. Wel gaan we in overleg met de architect en onze landschapsarchitect om de kopgevels van de woningen op een duurzame manier te vergroenen. Zo willen we toch bijdragen aan een groenere leefomgeving.
2		De bouwhoogte van de diverse gebouwen in het plan loopt te snel op. De twee parallelle gebouwen hebben direct een bouwhoogte van vier lagen, direct tegenover en zeer dicht bij de woningen aan de Godfried Bomansstraat. Het hoeft geen betoog dat dit een ernstige inbreuk vormt op de privacy en het uitzicht van de betreffende woningen en waarschijnlijk tot planschade zal leiden. Dit is onzes inziens te voorkomen door hier drie bouwlagen te plannen, minimaal in de noordoostelijke vleugel van het gebouw. Compensatie voor de exploitatie zou gevonden kunnen worden door een extra bouwlaag toe te voegen aan een of twee nieuwe gebouwen aan de Parallelweg-Oost.	De bouwhoogte van de geplande gebouwen is vastgesteld op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Culemborg. Bij de positionering van de gebouwen is zorgvuldig rekening gehouden met de omgeving. Door de gekozen opzet zijn woonkamers en balkons zo georiënteerd dat inkijk en impact op de privacy worden beperkt. Daarbij is de doorkijk vanuit Panta Rhei richting de Houtvijver juist zoveel mogelijk behouden, zodat het open karakter van de omgeving gewaarborgd blijft. De bouwhoogte in een eerdere conceptversie van de Nota van Uitgangspunten was vastgesteld op vier tot vijf bouwlagen. Voor de twee parallel geplaatste gebouwen is de bouwhoogte vastgesteld op vier lagen. Binnen het ontwerp is gezorgd voor een evenwichtige overgang tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. De suggestie om een deel van de bebouwing te verlagen naar drie verdiepingen in ruil voor extra hoogte elders is onderzocht, maar wordt niet als haalbare optie gezien. Omdat de genoemde gebouwen verschillende doelgroepen huisvesten, is de huidige verdeling de meest passende oplossing. De huidige verdeling sluit het best aan bij het stedenbouwkundig plan en de <u>functionele behoeften van het project</u> .
3		Het is wat ons betreft niet mogelijk om te heien voor het Houtvijver project. Dit kan uitsluitend door het boren van de heipalen. Bij de bouw van het kantoor Godfried Bomansstraat 7 is indertijd geheid en dat had al consequenties in de woningen aan de Vijverstraat. Het is sowieso goed om een 0-meting te doen bij de huizen aan de Vijverstraat, zodat eventuele schade als gevolg van de bouw goed aantoonbaar is.	Wij begrijpen uw zorgen met betrekking tot mogelijke overlast door heiwerkzaamheden. Er wordt onderzocht hoe binnen de technische mogelijkheden de impact op de omgeving geminimaliseerd kan worden. In overleg met adviseurs zal een funderingstype gekozen worden dat het best past bij de betreffende gebouwen. Daarnaast zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting worden uitgevoerd. Hiermee wordt eventuele schade als gevolg van de bouw inzichtelijk gemaakt en aantoonbaar vastgelegd.

4		Het is in onze visie onmogelijk om de Vijverstraat, Achter 't Zand en Godfried Bomansstraat gedurende de bouw te gebruiken voor bouwverkeer. Een oplossing kan eenvoudig gevonden worden door dit verkeer via een tijdelijke weg over het parkeerterrein en de eigen weg naast en achter het "witte huis" aan de Parallelweg-Oost te leiden.	Het beperken van de overlast door bouwverkeer is een belangrijk aandachtspunt. Het gebruik van de Vijverstraat en Achter 't Zand door bouwverkeer is uitgesloten. De voorgestelde alternatieve route via een tijdelijke weg over het parkeerterrein en de Parallelweg-Oost wordt beoordeeld op haalbaarheid. Hoewel het streven is om de overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken, kan het vanwege infrastructuurbeperkingen noodzakelijk zijn om bepaalde bestaande routes deels te benutten. Indien mogelijk zullen we maatregelen treffen, zoals het hanteren van tijdvensters voor bouwtransport of het gebruik van stillere transportmiddelen, om de hinder tot een minimum te beperken.
5		Is er voorzien in budget voor compensatie van de overlast gedurende de bouw?	Er is geen regeling voor financiële compensatie van tijdelijke bouwoverlast. Wel wordt bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden met het beperken van hinder door middel van een efficiënte planning, stofbeheersing en geluidsreductie. De betreffende aannemer stelt een aanspreekpunt aan om eventuele overlast adequaat op te lossen.