Participatieverslag Houtvijver Culemborg

28 januari 2025 – De Gelderlandfabriek

We · Do · Projects

TENZIN VASTGOED

1. Doel van participatieproces van de Houtvijver

Het participatieproces van de Houtvijver kent twee hoofddoelstellingen.
De eerste doelstelling is om belanghebbenden te informeren over de voortgang van het project en tegelijkertijd hun input op te halen. Dit kan gaan om ideeën over het project, eventuele zorgen die ontstaan, of de tijdelijke situaties die zich tijdens de bouw kunnen voordoen. Daarnaast laten we graag zien hoe de eerdere reacties uit de wijk tot nu toe zijn verwerkt in de nieuwe plannen.

De tweede doelstelling van het participatieplan is om de betrokkenheid van inwoners bij besluitvormingsprocessen te vergroten, door het gebruik van zowel online als offline communicatiemiddelen. Het gebruik van diverse communicatiemiddelen draagt bij aan een inclusieve, transparante en effectieve participatie. Hierbij kan gedacht worden aan een projectwebsite met digitale vragenlijsten. Maar ook aan informatiebijeenkomsten nabij de locatie.

Het doel van de bijeenkomst is om belanghebbenden te informeren over de ontwikkelingen rond dit project en hen hierbij te betrekken. Ook zijn we benieuwd naar de reactie en ideeen voor de bouwplannen (waaronder de realisatie van zowel koop- als huurwoningen, bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen).

Tijdens de bijeenkomst konden belanghebbenden in dialoog gaan over het concept Nota van Uitgangspunten, de inrichting van de omgeving, de architectuur en de planning van het project.

2. Wat heeft u georganiseerd?

Op 28 januari 2025 organiseerden wij van 18.00 tot 19.30 een inloopbijeenkomst in De Gelderlandfabriek. Deze bijeenkomst bood een interactieve en gestructureerde gelegenheid voor bewoners en belanghebbenden om actief betrokken te worden bij het project. Het format omvatte thematische tafels zonder plenair gedeelte, zodat bezoekers op een flexibele en informele manier konden deelnemen. Er waren ca 70 personen aanwezig, waaronder buurtbewoners, maar ook organisaties zoals Gemeenschappelijk Wonen Culemborg en de bewonersvereniging van Lanxmeer.

Uitnodiging: Belanghebbenden werden twee weken van tevoren per brief uitgenodigd. Het kaartje met het verspreidingsgebied vindt u hier onder De tekst van de uitnodigingen staat in Bijlage 1.



Opzet van de bijeenkomst: Bij binnenkomst werden bezoekers ontvangen bij de entree, waar het concept van de inloopbijeenkomst werd uitgelegd. Vervolgens konden zij in eigen tempo langs vier thematische tafels lopen:

Tafel 1: Gemeente Culemborg – Introductie en geschiedenis van het traject.
Hier werden belanghebbenden door de gemeente meegenomen in het voortraject van de Houtvijver en werd de concept Nota van Uitgangspunten gedeeld en toegelicht.

Tafel 2: Peter Verkade Landschapsarchitect – Huidige situatie en omgevingsaspecten.
De landschapsarchitect lichtte de huidige situatie toe, hoe het terrein er nu bij ligt, en wat de plannen zijn op het gebied van landschappelijke inpassing en het inrichtingsplan voor de buitenruimte.

Tafel 3: Klunder Architecten – Voorlopig ontwerp woningen.
De architect presenteert het voorlopig ontwerp van de verschillende typen woningen, een animatie met artist impressions, een maquette, en de ontwerpen op foamborden werden gepresenteerd zodat belanghebbenden een goed beeld konden krijgen van het ontwerp.

Tafel 4: WE DO PROJECTS en Tenzin Vastgoed – het vervolgproces en planning.
De ontwikkelaar licht de planning toe van het project en van het participatieproces.
Bij de laatste tafel werd aan belanghebbenden gevraagd om feedbackformulieren in te vullen, daarnaast werden email adressen verzameld voor de terugkoppeling. In totaal hebben wij 56 ingevulde feedbackformulieren ontvangen.

Elke tafel had één of meer foamborden als visuele ondersteuning. Het design van de foamborden is toegevoegd als Bijlage 2.

3. Reacties van de omgeving

Tijdens de bijeenkomst hebben wij omwonenden gevraagd om hun reacties op te schrijven op een feedbackformulier, alle reacties zijn geanonimiseerd, digitaal verwerkt en per onderwerp ingedeeld. Dit document is als losse pdf-bijlage toegevoegd: “Feedback Omwonenden participatie Houtvijver 28012025”

De reacties van omwonenden zijn in 6 hoofdonderwerpen in te delen: 1. Bouwfase, 2. Mobiliteit, 3. Omgeving, 4. Proces, 5. Voorzieningen, en 6. Woonprogramma. Hieronder een korte samenvatting van de reacties per onderwerp:

1. Bouwfase: Omwonenden geven aan zich zorgen te maken over heipalen en de overlast hiervan.

2. Mobiliteit: Omwonenden maken zich zorgen over het parkeren, en melden dat er goed naar de parkeernorm en hoeveelheid parkeerplaatsen moet worden gekeken. Daarnaast wordt voorgesteld om met deelauto’s te werken en eigen autobezit te ontmoedigen.

3. Omgeving: Omwonenden vragen zich af of dit project binnen de wijk en bestemmingsplan Lanxmeer valt, daarnaast wordt er advies gegeven over de plaatsing van de grondgebonden woningen, en dat de kade van de Houtvijver aan de Vijverstraat ook aangepakt moet worden.

4. Proces: Er wordt verzocht om de gebruikte foamborden, de concept Nota van Uitgangspunten, en de bouwhoogtes van het voorlopig ontwerp te delen met omwonenden.

5. Voorzieningen: De volgende voorzieningen worden voorgesteld: een gemeenschappelijke ruimte, gemeenschappelijke waskamer, een trefpunt, een aantal winkels, en een watermanagement systeem.

6. Woonprogramma: Het leeuwendeel van alle reacties gaan over het woonprogramma. Omwonenden zien graag grotere woningen, met name omdat deze omwonenden door willen stromen naar een nieuwbouwwoning en hun eengezinswoning kunnen verkopen terwijl ze in hun eigen buurt blijven.
Een aantal omwonenden vermeldde dat ze GWC (Gemeenschappelijk Wonen Culemborg) in dit plan misten en graag meer gemeenschappelijkheid in het project willen zien.

Een aantal omwonenden hebben als reactie op de bijeenkomst een brief gestuurd. Deze brief benoemt zowel positieve aspecten als zorgen over het project. De bewoners uiten twee belangrijke bezwaren: de toegang tot de achterom van een aantal woningen lijkt niet gewaarborgd en de bouwhoogte van bepaalde gebouwen tast hun privacy aan.

Daarnaast doen zij suggesties over de bouwperiode, zoals het vermijden van heien en het omleiden van bouwverkeer, en willen zij betrokken worden bij de inrichting van publieke voorzieningen, zoals verkeer, parkeren en groenvoorzieningen.
De ingezonden brief is bijgevoegd als Bijlage 3.

Wij (We Do Projects en Tenzin Vastgoed) zullen op termijn reactie op deze brief geven, net als de gestelde vragen in de feedbackformulieren.

4. Reacties verwerken

Het project bevindt zich in een vroeg stadium, wij zijn vroegtijdig begonnen met participatie. Hierdoor kunnen nog niet alle reacties worden vertaald naar concrete wijzigingen, de voorlopige acties omvatten:

- Onderzoek naar alternatieven voor heiwerkzaamheden, om overlast te beperken tijdens de bouwfase.
- Analyse van de parkeerproblematiek en mogelijke oplossingen.

Reacties over woningoppervlakten en woonprogramma's worden niet verwerkt, omdat het project specifiek gericht is op studenten, starters en jonge gezinnen. Hoewel de vraag naar grotere woningen met gemeenschappelijke ruimtes duidelijk is bij de aanwezigen van de bijeenkomst, valt deze buiten de scope van dit project.

5. Terugkoppeling naar de omgeving

Na de bijeenkomst is de input die verzameld is tijdens de bijeenkomst verwerkt en opgenomen achter in dit verslag. Belanghebbenden hebben tijdens de bijeenkomst contactgegevens achtergelaten. Wij zullen een e-mail nieuwsbrief sturen met dit verslag, dit verslag dient als samenvatting van de bijeenkomst. Daarnaast wordt een projectwebsite opgezet waar informatie over het project en updates over de voortgang en het vervolg van het participatieproces beschikbaar zijn en contact met het projectteam kan worden opgenomen.

6. Reflectie

Het was een goed bezochte participatiebijeenkomst. Terugkijkend hierop zullen wij de volgende keer een aantal dingen anders aanpakken:

Capaciteit: De bijeenkomst werd een stuk drukker bezocht dan verwacht. Er waren ca 70 omwonenden aanwezig, wij gingen uit van ca 40
Presentatiemiddelen: Foamborden weden geprint op A1 formaat, volgende keer doen we dit op A0, zodat het makkelijker is voor iedereen om de borden te lezen.

Tijdsplanning: Het event begon om 18.00, een aantal omwonenden liepen een kwartier eerder binnen, waardoor het begin rommelig aanvoelde. Volgende keer meer ruimte incalculeren tussen het opzetten en start event.

De looproute: De inloopbijeenkomst bestond uit een route langs vier thematische tafels, op het volgende event geven wij de route aan met pijlen op de grond, zodat het event meer gestructureerd verloopt.

Badges: Met badges of naamstickers duidelijk maken wie er betrokken is bij het projectteam.

Signing: Voortaan aangeven welke info de bezoekers op welke plek in de ruimte konden krijgen, door bijvoorbeeld bordjes met “Gemeente” of “Landschap” toe te voegen.

7. Conclusie

Het plan is in een vroeg stadium gepresenteerd, waardoor nog niet alle details vastliggen. Het plan werd goed ontvangen door omwonden. De parkeervoorzieningen en mobiliteitsoplossingen zullen nader worden uitgewerkt. Wat betreft de woonoppervlaktes is het mogelijk dat de aanwezigen van de bijeenkomst niet geheel binnen de beoogde doelgroep vallen, maar er wordt rekening gehouden met een divers aanbod. De ontvangen feedback biedt waardevolle input voor de verdere ontwikkeling van het project.

Einde participatieverslag, op de volgende pagina zijn de bijlagen te vinden.

Bijlage 1: Brief uitnodiging omwonenden

Aan de bewoners van dit adres

Uitnodiging inloopbijeenkomst woningbouwplannen 'Houtvijver'

Culemborg, 17 januari 2025

Geachte heer/ mevrouw,

In het verleden bent u door de gemeente Culemborg uitgenodigd voor een informatieavond over het project **'Houtvijver'**. Deze vond plaats in december 2022. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde de gemeente de concept Nota van Uitgangspunten voor Houtvijver. Hierop heeft de buurt destijds gereageerd. Rekening houdend met deze punten hebben wij een een plan ontwikkeld en verder uitgewerkt en we zouden u dit graag presenteren.

Wij nodigen u daarom van harte uit voor een **inloopbijeenkomst.** Het doel hiervan is om u te informeren over de ontwikkelingen rondom dit project en u hierbij te betrekken. Ook zijn we benieuwd naar uw reactie en ideeen voor de bouwplannen (waaronder de realisatie van zowel koop- als huurwoningen, bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen).

De details van de inloopbijeenkomst zijn als volgt:

Datum:	Dinsdag 28 januari 2025
Locatie:	De Gelderlandfabriek (Stationsweg 7, 4101 NG Culemborg)
Tijd:	Tussen 18.00 en 19.30 uur
Aanmelden	Niet nodig, u bent welkom op een moment dat het u uitkomt

Tijdens de inloopbijeenkomst brengen we u graag op de hoogte van de laatste stand van zaken, lichten we de nieuwe concept Nota van Uitgangspunten toe en benoemen we de vervolgstappen van dit project.

Wij hopen u op 28 januari te mogen verwelkomen.

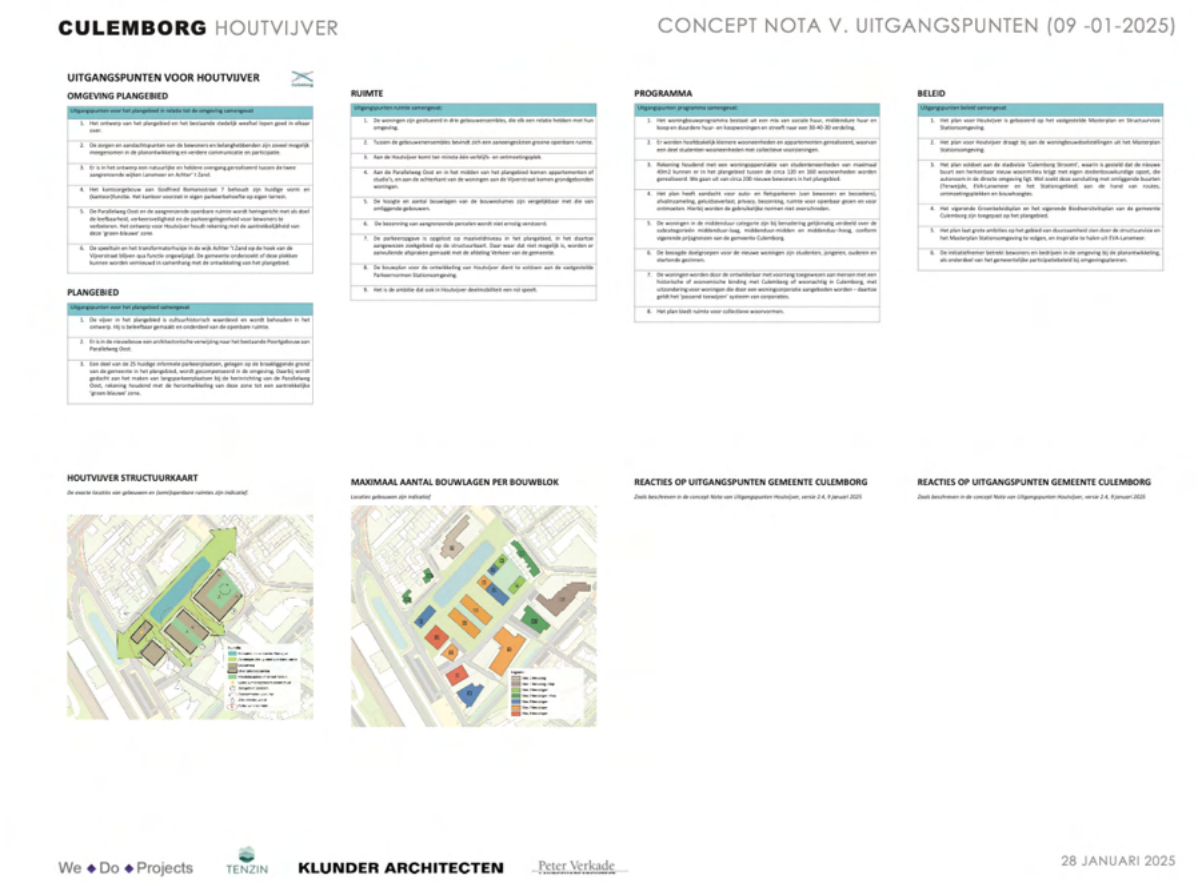
Met vriendelijke groet,

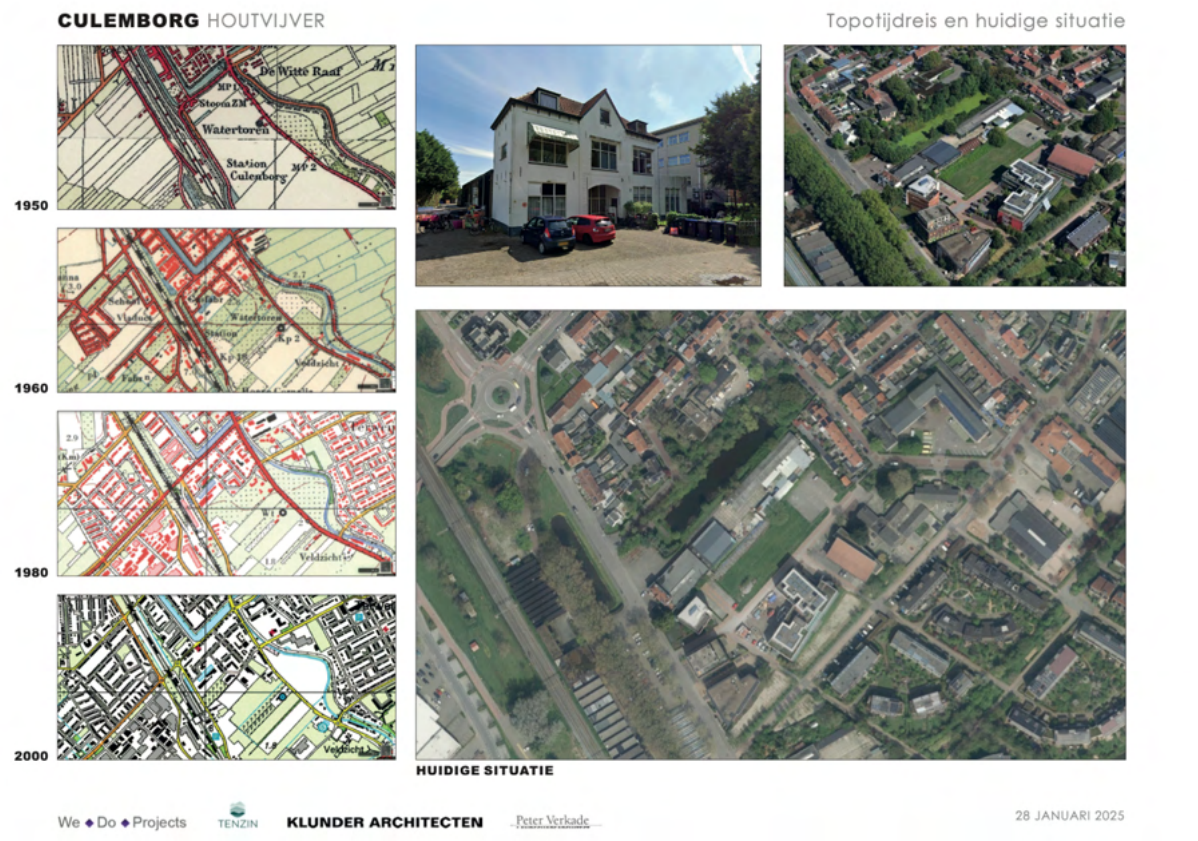
WE DO PROJECTS en **Tenzin Vastgoed**

We·Do·Projects

TENZIN VASTGOED

Bijlage 2: Ontwerp foamborden inloopavond





CULEMBORG HOUTVIJVER

Schetsontwerp buitenruimte



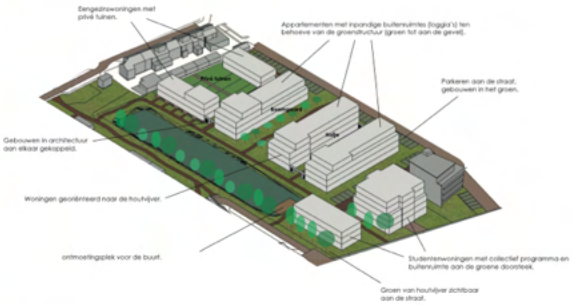
We ◆ Do ◆ Projects TENZIN **KLUNDER ARCHITECTEN** Peter Verkade

28 JANUARI 2025

CULEMBORG HOUTVIJVER

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT







We ◆ Do ◆ Projects TENZIN **KLUNDER ARCHITECTEN** Peter Verkade

28 JANUARI 2025

CULEMBORG HOUTVIJVER

ARTIST IMPRESSIONS



BLOK A & B VANAF DE PARALLELWEG



BLOK A & B VANAF DE VIJVER





We ◆ Do ◆ Projects TENZIN **KLUNDER ARCHITECTEN** Peter Verkade

28 JANUARI 2025

CULEMBORG HOUTVIJVER

ARTIST IMPRESSIONS



BLOK A & B VANAF DE PARALLELWEG





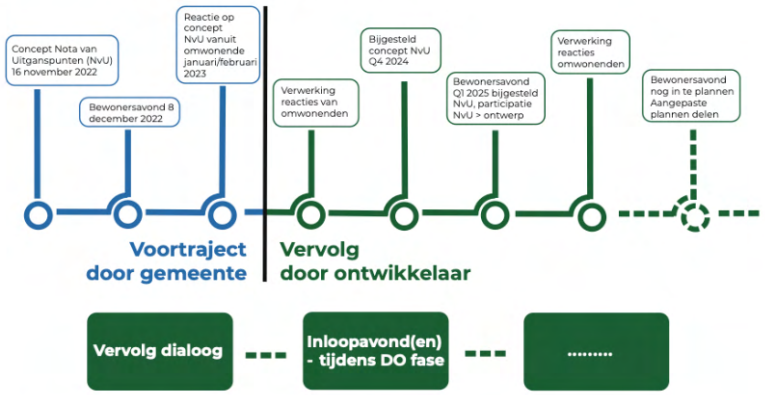
BLOK A & B VANAF DE PARALLELWEG



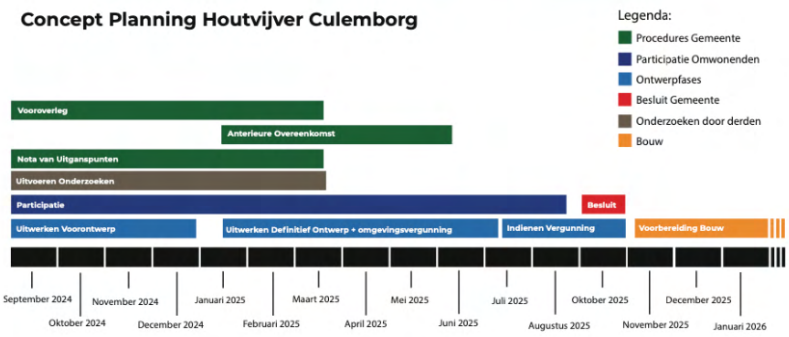
We ◆ Do ◆ Projects TENZIN **KLUNDER ARCHITECTEN** Peter Verkade

28 JANUARI 2025

Participatietraject Houtvijver Culemborg



Concept Planning Houtvijver Culemborg



Bijlage 3: Ingezonden brief (geanonimiseerd)

Dd.: 4 februari 2025

Betr.: Reactie op presentatie plan Houtvijver

Op 28 januari jl. was een inloopavond waarbij de nieuwe plannen voor de Houtvijver werden gepresenteerd. Zoals mondeling al gemeld wil de groep bewoners/huiseigenaren welke direct aan het bouwplan wonen in de Vijverstraat (en aan de Godfried Bomansstraat ,bij deze een eerste schriftelijke reactie geven t.a.v. het project en de verkeerstechnische gevolgen er van. Deze groep is identiek aan de groep die over eerdere plannen met de gemeente Culemborg heeft gecommuniceerd.

Algemene indruk

De eerste indruk is dat er nu een plan ligt dat aanzienlijk beter is dan eerdere planversies. Het is een mooi stedebouwkundig bouwplan, met diversiteit in gebouwen, ruimte voor groen en meer passend (dan bij vorige plannen) in de wisselwerking met de omliggende bebouwing.

We hebben nog wel enkele kritische kanttekeningen waarin we tegemoet gekomen willen worden. Daarna volgen suggesties voor de bouwperiode en over de publieke inrichting, waaronder de verkeerssituatie na ingebruikname van de nieuwe panden.

Kritische kanttekeningen

Wij hebben twee kritische opmerkingen welke zullen moeten worden opgelost voordat wij kunnen instemmen met het totale plan:

1. De bewoners aan de Vijverstraat hebben een achterom-toegang tot hun tuinen. In de planologische schetsen lijkt het er op 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 Vijverstraat 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.
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 dichtbij 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 ons insziens 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.

3.

Suggesties Bouwperiode

1. 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.
2. 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 eevoudig 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.
3. Is er voorzien in budget voor compensatie van de overlast gedurende de bouw?

Inrichting publieke voorzieningen

Wij worden graag uitgenodigd voor overleg over de precieze invulling van het verkeer- en parkeerbeleid alsmede het groen- en biodiversiteitsbeleid voor de Houtvijver. Daarbij zou ook aandcht moeten zijn dat er nog voldoende mogelijkheden zijn om de hond uit te laten rondom de Houtvijver en faciliteiten daarvoor.

Afsluitend en wellicht ten overvloede: wij zijn graag bereid tot nader overleg over alle bovenstaande aangelegenheden.

Bijlage 4: Reacties omwonenden

Feedbackformulieren participatiemiddag De Houtvijver - 28 januari 2025		
#	Onderwerp	Feedback
1	Bouwfase	Er kan niet geheid worden! Niet te dicht achter betaande huizen!!
2	Bouwfase	Graag wil ik weten of er heipalen komen. Het liefst geen studenten in verband met overlast
3	Bouwfase	Hoe wordt er gebouwd? Heien en hoe? Zonder verzakkingen en scheuren.
4	Bouwfase	Achterpand vijverstraat breed genoeg en ontrokken voor andere gebruikers in verband met recht van overpad. Dit in verband met werkzaamheden achter onze huizen en tuinen.
5	Flora & Fauna	Let op: Proffesionele bestijding van de japanse duizendknoop nodig. Niet goedkoop, gif strooien, dan kom thet net zo hard terug!
6	Interesse	Opgegroeid op Achter 't Zand op momentueel ook huurder in een appartement in de ... paar opzoek naar de volgende stap als starter dus ik zou graag updates ontvangen, mooi project.
7	Interesse	Ziet er goed uit
8	Interesse	We hebben interesse in een groot koop appartement
9	Interesse	Mogelijk interesse in grondgebonden woning aan water. Bij grotere appartementen mogelijk deelname in woongroep GW Culemborg
10	Interesse (geen)	Tja, ik zie dit voor het eerst, wordt er niet warm van.
11	Mobiliteit	Deelmobiliteit & parkeernorm stationsgebied is zorgelijk. Realistisch? Culemborg is het laatste station voor Utrecht waar nog gratis geparkeerd kan worden
12	Mobiliteit	Let op voldoende parkeerplaatsen
13	Mobiliteit	Genoeg parkeerplaatsen.
14	Mobiliteit	Nadenken over parkeren, ook voor de toekomstige bewoners geen vergunningen opleggen.
15	Mobiliteit	Ontmoedig auto's, meer deelauto's
16	Mobiliteit	Welke parkeernorm wordt gehanteerd bij dit project? Hoeveel parkeerplaatsen zijn gepland?
17	Mobiliteit	Denk aan deelauto's intergreren aan dit project
18	Mobiliteit	Voldoende uitzicht en parkeergelegenheid. Meer ruimte houden achter vijverstraat en de bebouwing
19	Mobiliteit	Parkeren huren appartement, koopappartement
20	Mobiliteit	Parkeerdruk!!
21	Mobiliteit	Graag inzicht in parkeernorm intergraal en hoe verbluifsruimte zo ingericht wordt dat die ook daarvoor gebruikbaar is.
22	Mobiliteit	Stel verplichte deelautos in plan wel gratis abbonoment voor bewoners -> Betere parkeernorm.
23	Omgeving	Valt project onder bestemmingsplan Lanxmeer of onder de wijk Lanxmeer?

24	Omgeving	Zorg dat dit project aansluit op de wijk Lanxmeer
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.
26	Omgeving	De boomgaard een paar meter smaller, dan de woninge achter de schuren van de vijverstraat verder weg. Geen bouwverkeer in de wijk.
27	Omgeving	Kade houtvijver opknappen ter hoogte van ouder schoolgebouw, (achter 't zand 50 - 58)
28	Omgeving	Kant van het vijverlaantje mag opgeknapt worden ter hoogte van het schoolgebouw voor eenheid.
29	Proces	Graag zou ik een set afdrukken van de borden ontvangen, welke gebruikt zijn deze avond.
30	Proces	Graag zou ik de nieuwe nota van uitganspunten ontvangen
31	Proces	Graag zou ik inzicht willen krijgen van de bouwhoogte van de diverse gebouwen.
32	Proces	Ik lees veel termen als "streven" en "Ambitie" Hoe worden deze in de gaten gehouden?
33	Voorzieningen	Ik mis een buurtkamer of gemeenschappelijk trefpunt! En een of twee winkels.
34	Voorzieningen	Watermanagement wordt steeds belangrijker, graag inzicht in hoe daarmee omgegaan wordt.
35	Voorzieningen	Gemeenschappelijke wasruimte systeem
36	Woonprogramma	Mooie gebouwen. Kleine woningen. Ik wil best een (groot) gezinshuis inleveren, maar wil 60 - 80 m2 terug. Welke mogelijkheid voor verkoop?
37	Woonprogramma	Te kleine appartementen. Onze ambitie om te kijken of er iets gezamelijks kan lukt zo niet. Jammer, voelt als een gemiste kans
38	Woonprogramma	Graag meer woningen met groter woonoppervlakte, circa 90 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 lanxmeerders bij elkaar kan krijgen die willen doorstromen naar koopappartementen in dit plan! Vraag inspraak van Eva - bewoners die willen verhuizen naar deze houtvijver locatie.
40	Woonprogramma	Mooi dat de loactie 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?
41	Woonprogramma	Wij zouden graag een serieuze plek in het project willen voor GW Culemborg: Grotere woningen en meer gemeenschappelijkheid, is dat nog mogelijk?
42	Woonprogramma	Wat een kleine appartementjes! Beantwoord beslist niet aan de behoeften van senioren die een flinke gezinswoning achterlaten.
43	Woonprogramma	Mooi project! Appartementen erg klein, grondgebonden woningen groot (maar duur?) is er een tussenweg mogelijk? Graag aandacht voor doorstroming vannuit senioren GWC project
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.
45	Woonprogramma	Op zich mooi, ik heb wel mijn twijfels of het huidige onwerpt passend zou zijn voor GWC. Mis gemeenschappelijke ruimte en grond / tuin.

45	Woonprogramma	Op zich mooi, ik heb wel mijn twijfels of het huidige onwerpt passend zou zijn voor GWC. Mis gemeenschappelijke ruimte en grond / tuin.
46	Woonprogramma	Te veel kleine appartementen en daardoor niet gericht op doorstroom vanuit een grotere woning. Geen gemeenschappelijke voorzieningen voor GWC.
47	Woonprogramma	Jammer dat de ruimte in de appartementen te klein zijn. Het is daardoor niet aantrekkelijk voor je eengezinwoning te verkopen/verlaten.
48	Woonprogramma	Vraag: Appartemente op begane grond
49	Woonprogramma	Mandelig gebied?
50	Woonprogramma	Gemeenschappelijk beleidheid stimuleren, stimuleren warmtenetten ook op kavelniveau uitwerken , dus niet de projectontwikkelaar vragen een met thermo bello te gaan praten.
51	Woonprogramma	Meer variatie in bouw qua ... en qua oppervlakte
52	Woonprogramma	Laat het plan voldoen aan eisen Eva Lanxmeer
53	Woonprogramma	Huur- en koopappartementen vanaf 80 m2
54	Woonprogramma	Fijn dat er eindelijk starterswoningen komen in Culemborg! Volgend januari start bouw?
55	Woonprogramma	Geen gemeenschappelijhkheid, erg strak en recht toe recht aan.
56	Woonprogramma	Waarschijnlijk te wienig aansluitend bij de behoeftes van Eva Lanxmeer bewoners terwijl er ook daar veel behoefte in aan 'kleiner wonen"