

Memo

Aan: Griffie Gemeenteraad Culemborg

Van: [REDACTED] namens de direct omwonenden van het Houtvijverplangebied

Dd.: 21 februari 2025

Betr.: Vaststellen definitieve Nota van Uitgangspunten (NvU) Houtvijver

Voor de Commissievergadering (Schutterszaal) van 13 maart a.s. is als punt 5 "Vaststellen definitieve Nota van Uitgangspunten" geagendeerd.

Op 28 januari jl. is er een inloopavond geweest waarbij de nieuwe plannen voor de Houtvijver gepresenteerd. Wij, bewoners/huiseigenaren van Vijverstraat en Godfried Bomansstraat, hebben hierop schriftelijk gereageerd. Deze reactie is integraal als bijlage toegevoegd.

Naast een eerste positieve en algemene indruk hebben wij daarbij ook twee zeer kritische kanttekeningen gemaakt waarin we tegemoet gekomen willen worden. Daarnaast hebben we o.a. suggesties voor de bouwperiode opgenomen en een opmerking over de inrichting van de publieke voorzieningen opgenomen.

In deze gaat het ons om de twee kritiekpunten; deze raken aan de definitieve NvU. In de nota is op geen enkele manier opgenomen waar de nieuwbouw ten opzichte van de Vijverstraat zou beginnen (en dat zou wel moeten gelet op ons eerste bezwaar) en is wel per te bouwen pand de bouwhoogte in lagen aangegeven, wat geen rekening houdt met ons tweede bezwaar. Door deze NvU vast te stellen wordt het voor de bewoners steeds moeilijker, zo niet onmogelijk om nog effectief bezwaar te kunnen maken indien er niet aan onze wensen tegemoet wordt gekomen.

Er is n.a.v. ons schrijven nog geen enkele reactie van de gemeente en/of de ontwikkelaar gekomen dus richten wij ons, gelet op dit agendapunt nu ook tot de Gemeenteraad om de vaststelling van de NvU op te schorten totdat er succesvol overleg tussen bewoners en gemeente/ontwikkelaar heeft plaatsgevonden.

Wij verzoeken de griffie:

- deze mail met bijlagen aan de betrokken commissieleden te sturen;
- te noteren dat [REDACTED] namens de genoemde bewoners/huiseigenaren bij de betreffende commissievergadering aanwezig zullen zijn.

Bijlage

Memo

Aan: [REDACTED]

Van: [REDACTED], namens de direct omwonenden van het Houtvijverplangebied in de Vijver- en Godfried Bomansstraat

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 (nr. 1 t/m 13) en aan de Godfried Bomansstraat (10 en 12), 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 stedenbouwkundig 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.

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 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.
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 aandacht 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.

