

Verslag inloopbijeenkomst ontwikkeling Bouwveld B

Minkemalaan te Woerden op 23 maart 2022

Plané Vastgoedontwikkeling heeft het voornemen om woningbouw te realiseren op de kavel op de hoek van de Minkemalaan in Woerden, tussen het Minkema College en de Beneluxlaan. De ontwikkeling voorziet in 64 koopappartementen in twee gebouwen, met een gezamenlijke daktuin en bijbehorende parkeervoorzieningen.



Om omwonenden en gebruikers van het gebied te informeren over het bouwplan, heeft Plané Vastgoedontwikkeling in samenwerking met de gemeente Woerden een inloopavond georganiseerd over het beoogde bouwplan. Deze inloopavond is gehouden op woensdag 23 maart 2022 van 19:00 tot 21:00 uur in het Minkema College aan de Minkemalaan 1 te Woerden. Circa 2 weken voorafgaand aan de bijeenkomst zijn in de omgeving van de projectlocatie huis aan huis uitnodigingen voor de inloopavond verspreid. Daarnaast is deze uitnodiging door de gemeente op de volgende media gepubliceerd: Woerden.nl, sociale media en huis-aan-huiskrant Het Kontakt Woerdense Courant.



Tijdens de inloopavond is door Plané Vastgoedontwikkeling informatie verstrekt over het voorgenomen bouwplan op de locatie aan de Minkemalaan. Naar schatting hebben circa 70 bezoekers de inloopavond bezocht.

Het was voor bezoekers van de inloopavond mogelijk om via een formulier vragen te stellen over het project aan de Minkemalaan. Deze vragen en de antwoorden daarop zijn in onderstaande tabel weergegeven. Diverse bezoekers hebben via het vragenformulier aangegeven belangstelling te hebben voor de koop van een appartement in het project. Deze geïnteresseerden in de aankoop zullen door Plané Vastgoedontwikkeling te zijner tijd geïnformeerd worden over de start van de verkoop.

Vraag/opmerking	Antwoord/reactie
Komen er zonnepanelen op de daken?	Ja, er worden zonnepanelen geplaatst op de daken van de gebouwen.
Er is rekening gehouden met te weinig beschikbare parkeerplaatsen.	In het gebouw bevinden zich 49 parkeerplaatsen, buiten 1 parkeerplaatsen. Ter stimulering van het openbaar vervoer heeft gemeente Woerden op 1 juni 2021 een parkeervisie voor het stationsgebied opgesteld. In deze visie worden parkeernormen gehanteerd. Dit plan voldoet ruim aan deze nieuwe eisen.
De aanrijroute via de Minkemalaan naar de parkeergarage is gevaarlijk voor de scholieren.	Een herinrichting van de Minkemalaan is geen onderdeel van dit project. Het project wordt ontsloten via de Minkemalaan en de Beneluxlaan. De Minkemalaan blijft open voor bestemmingsverkeer. Daarnaast wil de gemeente dat de scholieren gebruik maken van de nieuwe fietsroute (Jan Ruijsspad)
Hoe wordt het verkeer geregeld dat linksaf moet slaan de Minkemalaan op?	Via een (gefaseerd) voorrangskruispunt. Linksafslaand verkeer kan veilig in de middenberm opstellen.
Hoe zit het met de ontsluiting Amsterdamlaan? Het is nu al een crime om 's ochtends de wijk uit te komen.	De verkeersafwikkeling op de Amsterdamlaan is bekend. Daarom is in het raadsvoorstel van 24 februari 2022 inzake de ongelijkvloerse kruising Beneluxlaan o.a. besloten om een voorbereidingskrediet vrij te geven. Dit is bedoeld om onderzoek uit te voeren naar te nemen maatregelen op het kruispunt Amsterdamlaan - Eilandenkade om de verkeersafwikkeling en veiligheidssituatie aldaar te verbeteren.
Fietsen linksaf voorziening Minkemalaan? Hoe wordt de ontsluiting Minkemalaan op Beneluxlaan vormgegeven, zowel in als uit?	Het fietspad dat nu ten westen van de Beneluxlaan ligt verdwijnt (als gevolg van het verhogen van de Beneluxlaan en de realisatie van de ongelijkvloerse kruising). Oversteken kan dus via de nieuwe ongelijkvloerse kruising of via de Amsterdamlaan. Het gemotoriseerde verkeer ontsluit via een gefaseerd voorrangskruispunt op de Beneluxlaan.
De rotonde bij Roche graag laten liggen, dat is een snelheidsremmend obstakel in de Beneluxlaan.	De rotonde bij Roche verdwijnt omdat de Steinhagenseweg wordt omgelegd naar een tracé langs het spoor (Beneluxlaan). Er worden geen snelheidsremmende maatregelen voorzien omdat de Beneluxlaan een wijkontsluitingsweg is. De bocht van de Beneluxlaan bij het spoor heeft wel een snelheidsremmende functie.

Worden fietsbergingen groter uitgevoerd dan in het Bouwbesluit? Fietsen worden namelijk steeds groter.	Wat betreft de fietsenstalling binnen het plan zelf: beide gebouwen zijn voorzien van een ruime fietsenstalling. De normen die nu zijn gehanteerd, zijn ruimer dan de bouwbesluiteisen. Deze normen worden door gemeente Utrecht toegepast voor kleine appartementen (een huishouden). 2 fietsen per kleiner appartement, 4 fietsen voor grotere appartementen.
Voor fietsers is de Minkemalaan een doodlopende weg, ook voor winkelcentrum Polanen. Een betere fietsdoorgang realiseren naar Helsinkilaan/Oslolaan?	Het wijzigen van fietsroutes is geen onderdeel van de planvorming van dit bouwveld. Fietsers dienen ofwel via het Jan Ruijsspad en de ongelijkvloerse kruising naar het winkelcentrum te rijden ofwel via de doorsteek halverwege de Minkemalaan richting de Oslolaan – Helsinkilaan – kruispunt Amsterdamlaan/ Eilandenkade. Dat zijn de hoofdroutes naar het winkelcentrum.
Welke typen woningen zijn er gepland? Hoeveel woningen per type? Hoeveel m2 vloeroppervlak per type?	Het woonprogramma ziet er als volgt uit: • 28 appartementen van 50 m2 tot 65 m2 , • 19 appartementen van 70 m2 tot 80 m2 • 12 appartementen van 85 m2 tot 95 m2 • 5 appartementen van 95 m2 tot 110 m2 •
Welke parkeernorm wordt gehanteerd? Dus hoeveel geparkeerde auto's worden verwacht?	De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is gebaseerd op de normen zoals opgenomen in de parkeervisie (onderdeel van de stedenbouwkundige visie stationsgebied). 44 appartementen een eigen parkeerplaats. 20 appartementen beschikken over 4 deelauto's 2 auto's voor bezoekers/postbode
Wat betekent dit plan voor de ontsluiting (voor voetgangers, fietsers en automobilisten) van het gebied met name naar de Beneluxlaan? In de meegestuurde impressie is de aansluiting Minkemalaan- Beneluxlaan niet ingetekend	De inrichting van de Beneluxlaan is geen onderdeel van dit project. De Minkemalaan ontsluit via een gefaseerd voorrangskruispunt op de Beneluxlaan. Daarmee kan linksafslaand verkeer in twee fasen oversteken.
Wat betekent dit programma voor het gehele programma van het stationsgebied?	Op 1 juni 2021 is de Stedenbouwkundige Visie Stationsgebied vastgesteld. Het is de bedoeling dat er voor circa 750 tot 800 woningen een plek gevonden wordt in dit gebied. Ook biedt het stationsgebied volgens de stedenbouwkundige visie ruimte voor werkfuncties en andere functies die de levendigheid bevorderen. De ontwikkeling op Bouwveld B betreft de eerste ontwikkeling in het Stationsgebied en gaat uit van 64 woningen die alle worden gerealiseerd in de koopsector.
Hoe gaat dit gebied bestemd worden?	Bouwkavel B krijgt de bestemming wonen
Wat is het beoogde tijdpad voor dit project?	Volgens de huidige planning start de bouw in de eerste helft van 2023 en vindt oplevering eind 2024 plaats (indien procedures soepel verlopen).

Wat is de status van deze “inloopavond”? Waarom komt de uitnodiging niet van de gemeente?	De infoavond is door Plane Vastgoedontwikkeling geïnitieerd om bewoners te informeren over het voorgenomen bouwplan.
Verder uitwerking is ongewenst. Ontwikkeling is prematuur omdat de verkeersstructuur voor Stationsgebied-Zuid, als randvoorwaarde voor dit bouwplan, onduidelijk c.q. ondeugdelijk is!	Plané heeft op basis van de vastgestelde Stedenbouwkundige Visie voor het Stationsgebied een haalbaarheidsonderzoek ingediend en dit plan nader uitgewerkt. Deze kavel loopt vooruit op het opstellen van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de deelgebieden (fases) binnen het Stationsgebied.
Hoe wordt de fietsenstalling geregeld? Centraal, geclusterd, of per woning in een berging? En met hoeveel fietsen per woning wordt rekening gehouden?	Wat betreft de fietsenstalling binnen het plan zelf, beide gebouwen zijn voorzien van een ruime fietsenstalling. De normen die nu zijn gehanteerd zijn ruimer dan bouwbesluiten.