

Participatieverslag Park Rapijnen - Linschoten



Inhoud

1. Inleiding
2. Het participatietraject
 - o 2a. Participatie niveau
 - o 2b. Participatie aanpak
 - o 2c. Participatie fase 1: Voorbereiden en aankondigen
 - o 2d. Participatie fase 2: Introductie en verkennen
 - o 2e. Participatie fase 3: Verdiepen
 - o 2f. Participatie fase 4: Conclusies & afronding
 - o 2g. Nieuwsbrieven en participatiewebsite
3. Het inhoudelijke resultaat
 - o 3a. Stap 1: Schets vlekkenplan als vertrekpunt participatietraject
 - o 3b. Stap 2: Aangepast schets vlekkenplan op basis van de ontvangen inbreng
 - o 3c. Stap 3: Stedenbouwkundige verkaveling
 - o 3d. Deelnemers participatie en sentiment
4. Vervolgstappen en nawoord

Bijlagen

- a) Overzicht en linkjes naar alle in het verslag genoemde documenten
- b) Nieuwsfolder huis-aan-huis, september 2021

1. Inleiding

De locatie (gecombineerde gebied van Sportpark Rapijnen en de “Kavel de With”) is door de provincie Utrecht en gemeente Montfoort aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Naar aanleiding hiervan is er door de ontwikkelende partijen (BPD en Urban Made) samen met de gemeente Montfoort (waar Linschoten onderdeel van uitmaakt) eerst een ruimtelijke verkenning gedaan, om te onderzoeken of en hoe een woningbouwrealisatie op deze locatie een plek zou kunnen krijgen. Hierbij is de ambitie uitgesproken om het gebied op en rond Rapijnen te ontwikkelen tot een aantrekkelijk groen en duurzaam park (Park Rapijnen) waar het in de toekomst aantrekkelijk sporten, wonen en recreëren is. Na deze globale verkenning is in het najaar van 2021 het participatietraject voor deze locatie (hierna ‘Park Rapijnen’) gestart met als doel in gesprek te gaan met de omwonenden en andere stakeholders om zo ideeën en aandachtspunten op te halen en te komen tot een zo optimaal mogelijke schets voor een stedenbouwkundige verkaveling.

Park Rapijnen

BPD en UrbanMade zijn eigenaar van de kavel die voorheen in het bezit was van de familie De With aan de Nieuwe Zandweg. Deze kavel loopt evenwijdig langs en aan de dorpsrand van Oostwijk, achter de Veldzichtlaan richting de sportvelden. Omdat er gekeken wordt naar een gecombineerd gebied van deze kavel en Sportpark Rapijnen, werken gemeente en ontwikkelaar nauw samen (hierna ‘het ontwikkelteam’). Een belangrijk uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat de huidige sport-verenigingen binnen Rapijnen gehuisvest blijven. Onderdeel van de opgave was zodoende om te onderzoeken hoe sport en woningbouw het beste kunnen worden gecombineerd.

Voor u ligt het hoofdpijnen-verslag van het participatie traject. Dit document start in het volgende hoofdstuk met een overzicht hoe het participatie traject is vormgegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 in hoofdpijnen in beeld gebracht wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven en welke aanpassingen er stap voor stap zijn doorgevoerd op het schets-vlekkenplan, wat uiteindelijk heeft geleid tot de op de participatie-slotbijeenkomst gepresenteerde stedenbouwkundige verkaveling.

1. Het participatietraject

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de participatie is vormgegeven, welke communicatiemiddelen zijn ingezet en in welke mate van de participatiemogelijkheden gebruik is gemaakt door belanghebbenden en geïnteresseerden. De inhoudelijke inbreng en de reactie van de het ontwikkelteam hierop, is weergegeven in hoofdstuk 3.

2a. Participatie niveau

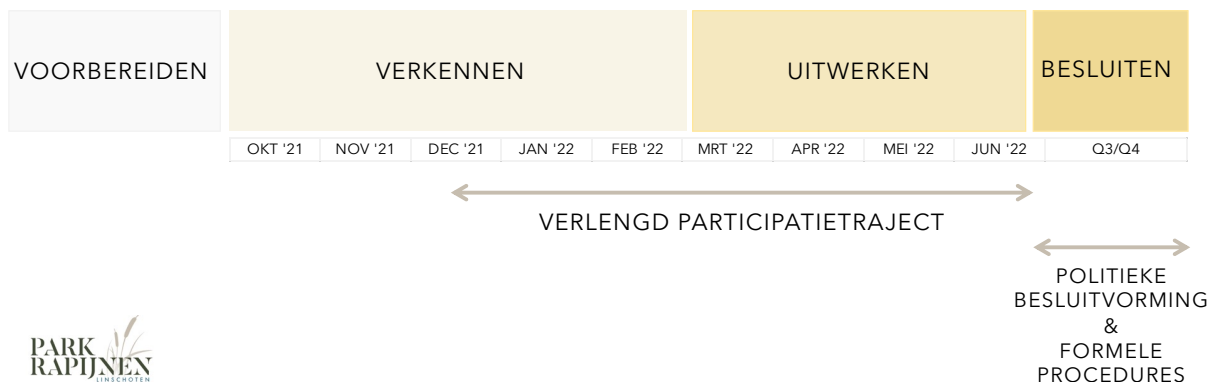
Het participatieniveau is vastgesteld op 'raadplegen'. Het gaat daarbij om het verzamelen van ideeën en aandachtspunten van belanghebbenden en geïnteresseerden. Deze inbreng wordt zorgvuldig afgewogen en worden waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Het is niet altijd mogelijk een idee te honoreren. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een idee niet past binnen de beleidsregels van de overheid of financieel niet haalbaar is. Het kan bij het niveau raadplegen dus zijn dat de gemeente en ontwikkelaar anders besluiten dan de voorkeur van de betrokkenen die geconsulteerd zijn. Het niveau raadplegen wordt echter gekozen omdat de initiërende partijen juist in gesprek met de betrokkenen willen komen tot een zo optimaal mogelijke invulling. Dat betekent dus ook dat er nadrukkelijk geluisterd wordt wat er leeft en speelt in de omgeving en dat men bij de start van het participatie traject echt nog in een schetsfase zit en onderzoekt of en hoe ontvangen inbreng een plek kan krijgen in de verdere uitwerking.

2b. Participatie aanpak

Een participatietraject wordt in een aantal fasen doorlopen. In de 1^e fase staat de voorbereiding en de aankondiging van de start van het traject aan de omwonenden en andere belanghebbenden centraal. In de volgende fase gaat de participatie daadwerkelijk van start met een eerste participatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst en in de periode erna worden deelnemers uitgenodigd om ideeën en zorgpunten te delen. Met de ontvangen inbreng gaat het ontwikkelteam direct aan de slag. Tijdens de 3^e fase laat het ontwikkelteam de eerste uitwerking hiervan zien, met als doel dit bij de betrokkenen te toetsen en zo tot een verdieping te komen. In de 4^e en laatste fase worden de eindconclusies getoond en wordt het traject afgerond. Een participatie aanpak voor een specifieke locatie wordt vooraf geschetst, maar om het traject goed uit te kunnen voeren en de doelen te behalen, is het belangrijk om flexibel te blijven en aanpassingen te doen in het traject als ontwikkelingen daar om vragen.

Voor Park Rapijnen zijn deze 4 fasen ook doorlopen, maar zijn er naar aanleiding van de 1^e bijeenkomst, de omvang van de ontvangen inbreng en de Corona omstandigheden aanpassingen gedaan in de tijdslijnen (fors verruimd) en zijn extra online bijeenkomsten ingepland. Het uiteindelijk doorlopen traject is hieronder weergegeven.

Participatie - fasen



Hieronder wordt de uitvoering per fase verder toegelicht.

2c. Fase 1: Voorbereiden en aankondigen

In deze fase zijn alle voorbereidingen getroffen om tot een zorgvuldig participatietraject te komen. De participatie aanpak is daarbij uitgebreid met het ontwikkelteam afgestemd. In deze fase staat daarnaast het betrekken van de omgeving centraal. Er zijn diverse middelen ingezet om omwonenden, belanghebbenden, woningzoekenden en belangstellenden op de hoogte te stellen van de status van het haalbaarheids-onderzoek en uit te nodigen om deel te nemen aan het participatietraject en mee te denken. Er worden daarbij verschillende kanalen ingezet, om zo elke doelgroep zo goed mogelijk te kunnen bereiken.

Nieuwsfolder Park Rapijnen

In september 2021 is huis-aan-huis in heel Linschoten een nieuwsfolder verspreid om de iedereen op de hoogte te stellen van de start van de haalbaarheidsstudie en om het participatietraject in het najaar alvast aan te kondigen. Tegelijkertijd is een landingswebsite gelanceerd, als centrale plek voor alle ontwikkelingen rond Park Rapijnen (een 'groeierende' participatie-website). Op deze website kon men zich direct inschrijven op de nieuwsbrief Park Rapijnen, om zo steeds automatisch op de hoogte te blijven van al het belangrijke nieuws.

In deze periode (voor aanvang van het participatietraject) hebben 275 unieke bezoekers de website bezocht. 73% hiervan heeft zich ingeschreven voor de nieuwsbrief.

NB. Van omwonenden hebben we later in het traject begrepen dat de nieuwsfolder niet in alle straten goed ontvangen is. Bij de 2^e huis-aan-huis bezorging (zie hierna) hebben we de

bezorger zodoende gevraagd de folder niet in andere post te vouwen. In brievenbussen met een 'Nee-Nee sticker' wordt de folder uiteraard niet bezorgd. Ook is door het team een deel van de straten zelf bezorgd.

Communicatie via gemeentewebsite en social media

Om alle inwoners van Linschoten te bereiken is de uitnodiging voor de participatie bij het nieuws opgenomen op de website van de gemeente.

Daarnaast is de uitnodiging geplaatst op het Facebook account van de gemeente Montfoort (zie hiernaast).



Uitnodiging bijeenkomst Facebook
Gemeente Linschoten

Stakeholders

Ook zijn er in deze fase en gedurende het verdere traject gesprekken met diverse stakeholders/stakeholdergroepen gevoerd, zoals onder andere met de sportverenigingen. Deze gesprekken zijn vooral bedoeld om van tevoren kennis te maken en partijen op de hoogte te stellen van de status en daar waar van toepassing uit te nodigen om deel te nemen aan het participatietraject. Vanwege de transparantie wordt iedereen gevraagd het centrale participatietraject te volgen om ideeën en zorgpunten te delen.

2d. Fase 2: Introductie en verkennen

In deze stap van het traject gaat de participatie daadwerkelijk van start en wordt iedereen zo goed mogelijk geïnformeerd over de beoogde plannen en wordt men uitgenodigd om gebruik te maken van de mogelijkheden om mee te denken.

Eerste bijeenkomst

Het participatietraject ging op 17 oktober 2021 van start met een participatieavond voor omwonenden, woningzoekenden en andere belangstellenden in 't Kruispunt in Linschoten. Vanwege de Corona omstandigheden is deze avond in 2 groepen georganiseerd en daarnaast was er ook de mogelijkheid de bijeenkomst thuis te volgen via een livestream.

Deze eerste bijeenkomst stond vooral in het teken van informatie delen. Wethouder Ivo ten Hagen was aanwezig om deelnemers meer te vertellen over de woonvisie en ambitie. Het ontwikkelteam stelde zichzelf voor en gaf een uitgebreide toelichting op een eerste schets-vlekkenplan voor een mogelijk stedenbouwkundige verkaveling. Deze schets gold als een vertrekpunt voor de participatie, waarbij deelnemers werd gevraagd mee te denken en de zorgpunten en ideeën te delen. Hierbij werden de verschillende mogelijkheden om mee te denken en de vervolgstappen ook besproken. De eerste inbreng is tijdens deze avond opgehaald, in het nagesprek met het ontwikkelteam en door middel van het plakken van Post-It's per thema. In totaal zijn er **167** Post-It's met vragen en/of inbreng ontvangen.

Na de bijeenkomst zijn de volgende stukken gedeeld op de website (een link naar alle stukken is opgenomen in de bijlage van dit document).

- De presentatie
- Het verslag
- Een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden
- Een overzicht van de ontvangen inbreng

De bijeenkomst is in totaal door **177** huishoudens bijgewoond, waarvan **19%** online. Van de deelnemers was **56%** omwonend en **27%** woningzoekend.

Online-bijeenkomsten

Na de eerste bijeenkomst is vanwege de omvang van de ontvangen inbreng over de diverse thema's besloten om het participatietraject te verlengen en een extra bijeenkomst in te lassen om een verdieping te krijgen op de ontvangen ideeën en aandachtspunten. Gezien de op dat moment geldende Corona omstandigheden is uiteindelijk besloten deze bijeenkomsten in kleine groepen online te laten plaatsvinden. Deze bijeenkomst heeft in totaal 8 groepen op 26 en 27 januari 2022 plaatsgevonden.

Na de bijeenkomst is het hoofdpuntenverslag per groep gemaakt en gedeeld op de website (een link naar dit verslag is opgenomen in de bijlage van dit document)

Aan de online bijeenkomsten hebben in totaal **73** participanten deelgenomen. Van de deelnemers was **77%** omwonend en **15%** woningzoekend.

Andere mogelijkheden om inbreng te delen

Naast deelname aan de bijeenkomsten waren er in de 2^e fase van het participatietraject diverse mogelijkheden om inbreng te delen:

- *Online contactformulier*

Op de website is op elke pagina een contactformulier geplaatst om inbreng te delen en/of vragen te stellen.

Tot en met de 2^e fase zijn er **193** ingevulde formulieren ontvangen: **60%** afkomstig van omwonenden. Van de ingevulde formulieren geeft **32%** aan woningzoekend te zijn (een deel daarvan is ook omwonend).

- *Persoonlijk gesprek*

Deelnemers werd ook de mogelijkheid geboden om een persoonlijk gesprek aan te vragen.

In totaal hebben hier **28** personen/groepen gebruik van gemaakt.

Gesprekken hebben afhankelijk van de voorkeur telefonisch, online of fysiek plaatsgevonden.

2e. Fase 3: Verdiepen

Met de derde bijeenkomst op 20 april 2022, wederom in 2 groepen op de locatie 't Kruispunt, ging de 3^e fase van start. Deze bijeenkomst stond in het teken van het delen van een aangepast schets-vlekkenplan voor een stedenbouwkundige verkaveling. Deze schets is tot stand gekomen op basis van onderzoek en afweging van de ontvangen inbreng in de 2^e fase.

Deelnemers werd wederom gevraagd te reageren. Dit kon tijdens de bijeenkomst, tijdens de plenaire vragenronde, in het nagesprek of door middel van het invullen van een formulier. Deelnemers die het even wilde laten bezinken konden ook achteraf weer online reageren door middel van het invullen van het contactformulier op de participatie website.

Na de bijeenkomst zijn de volgende stukken gedeeld op de website (in de bijlage is een link naar deze stukken opgenomen).

- De presentatie
- Video-opname van het plenaire gedeelte van de bijeenkomst
- Een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden

De 3^e bijeenkomst is in totaal door **119** deelnemers bijgewoond.

Van de deelnemers was **62%** omwonend en **30%** gaf aan woningzoekend te zijn. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn **34** contactformulieren op de website ingevuld met inbreng en/of vragen.

Tot uiterlijk eind april kon er gereageerd worden op het nieuwe schets-vlekkenplan dat gepresenteerd is op de derde bijeenkomst. De ontvangen reacties zijn vervolgens weer door het ontwikkelteam onderzocht en afgewogen, om uiteindelijk toe te werken naar de conclusies van het participatietraject in de volgende fase.

2f. Fase 4: Conclusies & afronding

Met de ontvangen inbreng vanuit de vorige fase hebben er nog diverse aanscherpingen plaatsgevonden om uiteindelijk te komen tot een beoogd stedenbouwkundig ontwerp. Tijdens de 4e en laatste participatiebijeenkomst op 29 juni 2022 in 't Kruispunt in Linschoten, in aanwezigheid van de nieuwe wethouder Rob Jonkers, is dit stedenbouwkundige ontwerp gepresenteerd en toegelicht en konden deelnemers vragen stellen, plenair of tijdens het nagesprek met de diverse leden van het ontwikkelteam.

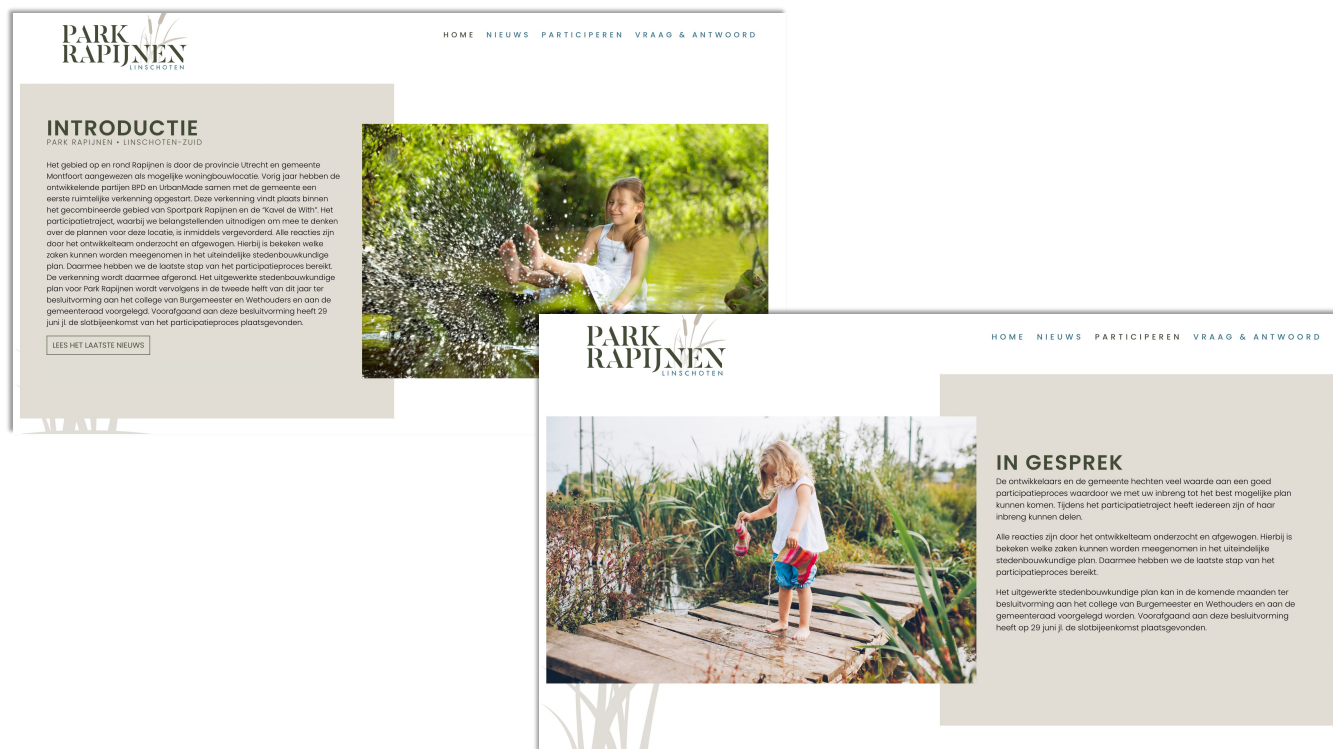
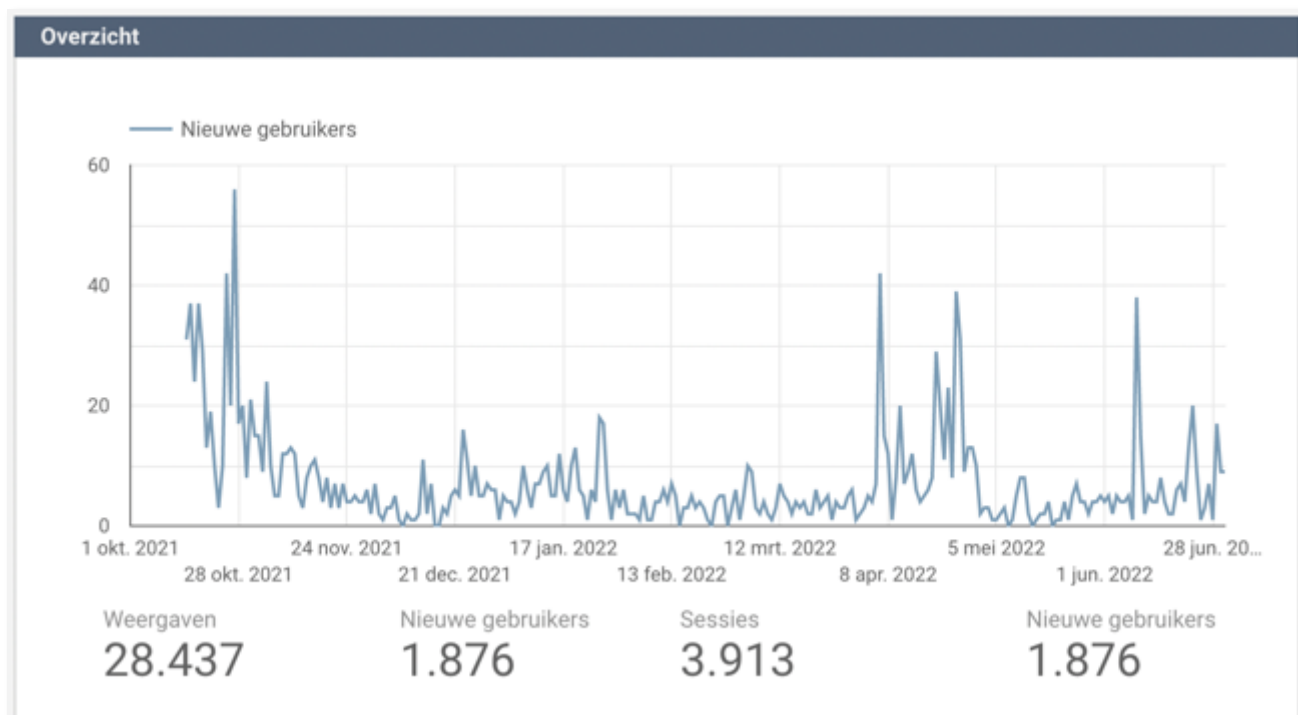
Direct na de bijeenkomst is een video van de presentatie op de website geplaatst, waarin ook de getoonde presentatie zichtbaar is. Met deze 4^e bijeenkomst is het participatietraject voor Park Rapijnen afgerond. Dit eindverslag van de participatie komt eveneens beschikbaar op de participatiewebsite. De vervolgstappen staan bij hoofdstuk 4 weergegeven.

De 4^e bijeenkomst is in totaal door **126** deelnemers bijgewoond. Van de deelnemers was **63%** omwonend en **32%** gaf aan woningzoekend te zijn.

2g. Participatiewebsite en nieuwsbrieven

Participatiewebsite

De participatiewebsite www.parkrapijnen.nl is voorafgaand aan de start van de participatie gelanceerd als het centrale punt waar alle ontwikkelingen rond Park Rapijnen gevolgd kunnen worden en waar men zich kon aanmelden voor bijeenkomsten, vragen kon stellen of inbreng kon delen. De website is gedurende het traject steeds verder gegroeid en ook zijn stukken en verslagen van alle bijeenkomsten op de website in te zien. Websitebezoekers werden uitgenodigd zich in te schrijven voor de nieuwsbrief Park Rapijnen, om zo automatisch op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen.

Fragmenten participatiewebsite www.parkrapijnen.nl

De participatiewebsite is door 1876 unieke gebruikers bezocht.

Nieuwsbrieven

Er zijn tussen 12 oktober 2021 en 9 juni 2022 totaal 7 digitale nieuwsbrieven verzonden aan iedereen die zich hiervoor heeft aangemeld via de website.




Nieuwsupdate 12 oktober

INFORMATIEBIJENKOMST 27 OKTOBER

We nodigen u van harte uit om deel te nemen aan het participatietraject voor de ontwikkelplannen voor het gecombineerde gebied van Sportpark Rapijnen en de "Kavel de With".

Deze 1e participatiebijeenkomst staat in het teken van kennismaken en informatie delen. De wethouder zal onder andere de woonvisie bespreken en de schets van het stedenbouwkundig vlekkenplan wordt toegelicht. Deelnemers wordt vervolgens gevraagd aandachtspunten en ideeën te noteren en zodoende mee te geven. Tijdens deze avond gaan we dus nog niet over deze punten in gesprek, maar is het juist de bedoeling eerst alle inbreng zorgvuldig te verzamelen, zodat we hier in het vervolgtraject per thema met elkaar mee aan de slag kunnen.

Wat?	Informatiebijeenkomst Park Rapijnen
Wanneer?	Woensdagavond 27 oktober, tijd volgt na aanmelding*
Waar?	t Kruispunt Linschoten Nieuwe Zandweg 16, Linschoten

* Afhankelijk van het aantal aanmeldingen wordt er gewerkt met 2 groepen. Na uw aanmelding ontvangt u uiterlijk 3 werkdagen vooraf per mail een bevestiging van uw deelname met daarin het tijdstip waarop u bent ingedeeld en verdere details.

[Bekijk de informatiebijeenkomst folder](#)

[Meld u aan voor de 1e Informatiebijeenkomst](#)

Sinds de lancering van de Participatiewebsite kan men zich aanmelden voor de Nieuwsbrief.

Tijdens het participatietraject is de nieuwsbrief ingezet om te informeren over belangrijke ontwikkelingen en participatiemomenten.

In totaal zijn er **306** emailadressen aangemeld voor de nieuwsbrief,

- **47%** van de aanmelders geeft aan omwonend te zijn
- Van alle aanmeldingen geeft **49%** aan interesse te hebben in de woningen (waaronder ook omwonenden, die aangeven zowel omwonend als woningzoekend te zijn).
- **6%** is op een andere manier betrokken (verenigingen, politiek, etc)

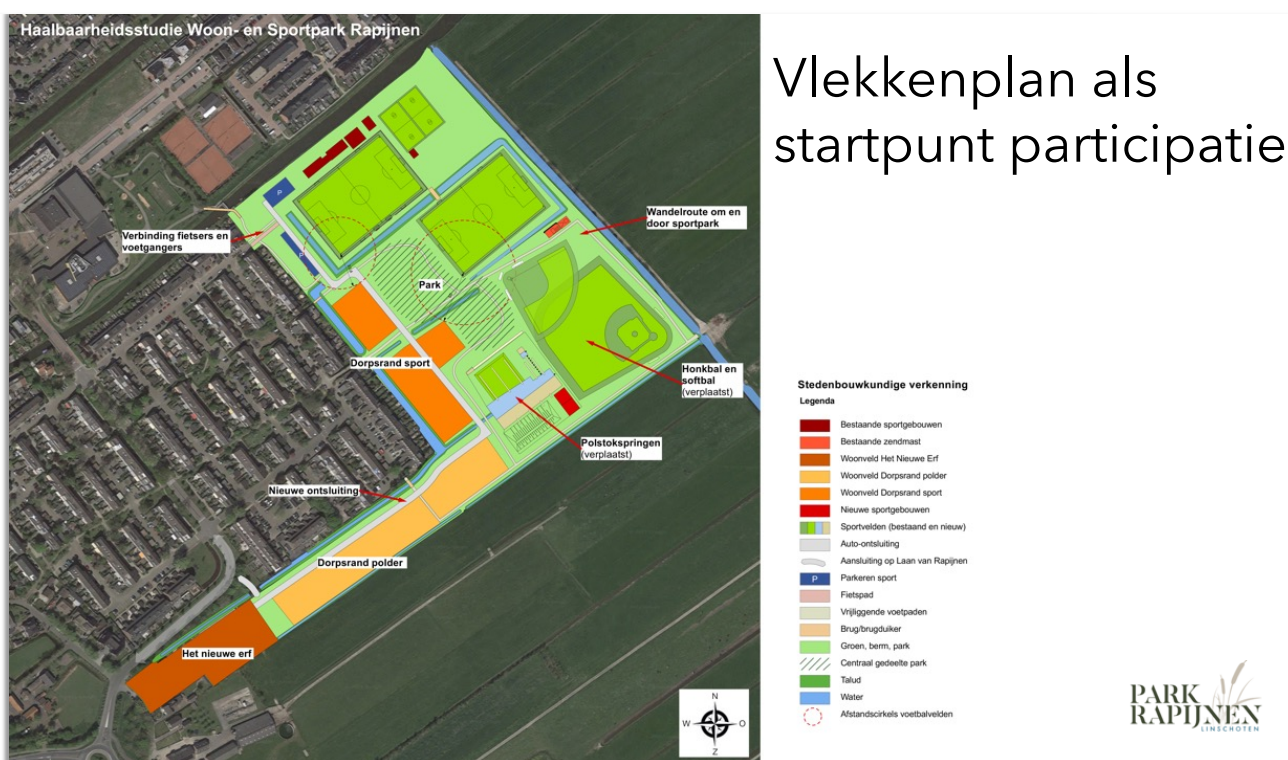
1^e online Nieuwsbrief Park Rapijnen, 12 oktober 2021

2. Het inhoudelijke resultaat

In dit gedeelte van het rapport is het inhoudelijke resultaat van het participatietraject opgenomen. Het schets-vlekkenplan voor een stedenbouwkundige verkaveling is op basis van de ontvangen inbreng in een aantal stappen aangepast naar het uiteindelijke eindresultaat gepresenteerd op 29 juni 2022. Hieronder zijn deze stappen op hoofdlijnen weergegeven.

3a. Stap 1: Schets vlekkenplan als vertrekpunt participatietraject.

Tijdens de eerste bijeenkomst op 27 oktober 2021 heeft het ontwikkelteam een schets-vlekkenplan gepresenteerd, nadrukkelijk bedoeld als startpunt van het participatietraject. In dit ontwerp zijn de woningen aan de dorpsrand gesitueerd, met als gevolg dat er een aantal wijzigingen in de situering van de sportvelden zou moeten plaatsvinden.



Ter verduidelijking is later onderstaande tekening gemaakt, waarop te zien is hoe dit er uit zou zien met de woningen erin getekend:



Vlekkenplan als startpunt participatie

PARK
RAPIJNEN
LINSCHOTEN

Veel deelnemers geven aan begrip te hebben voor het belang van woningbouw. Er zijn daarnaast echter ook veel ideeën en zorgpunten ingebracht naar aanleiding van deze eerste schets. Ook zijn er diverse vragen gesteld. Hiervan zijn uitgebreide documenten gemaakt; in de bijlage zijn de linkjes naar de betreffende documenten op de website opgenomen.

Op deze inbreng is nog een verdere verdieping gemaakt tijdens de online bijeenkomsten eind januari 2022 en in persoonlijke gesprekken. De belangrijkste feedback op deze eerste schets (in willekeurige volgorde):

Groen

- Aandacht voor behoud groen / flora en fauna
- Groenbuffers tussen bestaande bebouwing en Park Rapijnen
- Nieuwe woningen duurzaam ontwerpen

Recreatie & inrichting

- Liever geen woningbouw direct grenzend aan eigen percelen
- Polsstok op huidige plek behouden
- Parkstructuur aan Oostwijk behouden
- Woningen alleen op kavel De With
- Minder woningen op kavel De With
- Afstand Veldzichtlaan door sloot / weg / trottoir optisch vergroten
- Doorzichten / 'dunne' verkaveling tegenover de Veldzichtlaan
- Aandacht voor ommetje en spelen
- Trainingsveld (VVL) behouden

- Sportverenigingen verschillen van inzicht over open of gesloten sportpark
- Toekomstbestendigheid, anticiperen op mogelijk toekomstige uitbreidingen van het dorp

Woningen en doelgroepen

- Veel begrip voor belang woningbouw
- Aandacht voor lokale toewijzing
- Maak seniorenwoningen om doorstroming te stimuleren
- Hofwoningen met gedeelde voorzieningen (gewenst concept ouderen / jongeren)
- Behoeftte aan woningen in het duurdere segment | vrije sector
- Betaalbare woningen tot € 355.000
- Woningen voor starters
- Verlaging hoogte accent tot 3 a 4 lagen

Verkeer

- Aandacht voor gevaarlijke verkeerssituaties bij de ontsluitingsweg
- Aandacht voor gevaarlijke verkeerssituaties vanwege o.a. te hard rijden op de Laan van Rapijnen en De Beide Vlooswijken laan
- Aandacht voor veiligheid landbouwverkeer
- Aandacht voor verbinding met Burgemeester De Geusplein (nieuwe brug voor langzaam verkeer)
- Ontsluitingsweg aan binnenkant/buitenkant op kavel De With
- Twee ontsluitingen (dus met behoud huidige ontsluiting) lijkt voorkeur te hebben

3b. Stap 2: Aangepast schets vlekkenplan op basis van de ontvangen inbreng

Met de uitgebreide inbreng op het eerst schets-vlekkenplan heeft het ontwikkelteam onderzocht en afgewogen hoe de inbreng een plek kon krijgen in een nieuwe variant van het schets vlekkenplan. Het is goed om te realiseren dat inbreng soms tegenstrijdig is en dat het ontwikkelteam daarbij ook rekening moet houden met kaders vanuit de gemeente en de Provincie en de financiële haalbaarheid van aanpassingen steeds zal toetsen.

Tijdens de bijeenkomst op 20 april is het 2^e voorstel van een schets vlekkenplan gepresenteerd, waarin veel aanpassingen zijn gedaan op basis van de ontvangen inbreng:

- Minder woningen direct aan de bestaande bebouwing
- Polsstok blijft op de huidige plek
- Woningen in het sportpark zijn gewijzigd in patiowoningen: interessante mengvorm, wonen in een (sport) park
- Extra woningtype, gericht op doorstroom
- Water als natuurlijke afscheiding voor sport

- Het appartementengebouw is verplaatst naar kavel De With, met een hoogte van maximaal 4 woonlagen
- Woningen aan zijde Veldzichtlaan minder verdicht ivm doorzichten
- Minder wegen, meer groen en spreiding verkeer
- Behoud meer bestaande bomen

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste wijzigingen weergegeven.



Deze wijzigingen vertalen zich in onderstaande nieuwe stedenbouwkundige studie, getoond op de 3^e participatiebijeenkomst.



Nieuwe stedenbouwkundige studie

- Getoond op
3^e bijeenkomst
20 april

PARK
RAPIJNEN
LINSCHOTEN

Tijdens en na de bijeenkomst is er weer de gelegenheid gegeven om op deze nieuwe studie te reageren. Hieronder zijn de hoofdpunten van de ontvangen inbreng weergegeven.

- Behoefte aan recreatief speelveld
- Meer afstand tot Oostwijk/ blij met behoud Polsstok
- Grootte Honkbalveld; nu wel heel groot geworden
- Zichtlijnen, ruimte en privacy voor de bestaande woningen aan de dorpsrand
- Omvang en hoogte van de bebouwing bij het nieuwe erf
- Afstand bestaande bebouwing tot Patiowoningen
- Verkeer / verkeersveiligheid blijft aandachtspunt (oa snelheid beperken)
- Veiligheid ten aanzien van landbouwverkeer
- Bouw voor starters (< € 300.000) en senioren
- Parkeren: aandacht voor voldoende plaatsen
- Maak bruggetje over het water bij polsstok en honkbal
- Neem maatregelen voor de veiligheid bij looppad bij honkbalveld

3c. Stap 3: Stedenbouwkundige verkaveling

Met de ontvangen inbreng op de nieuwe schets is nog een laatste aanscherping gedaan om vervolgens te komen tot een stedenbouwkundige verkaveling. Tijdens de slotbijeenkomst op 29 juni 2022 in 't Kruispunt is dit, als uitkomst van het participatietraject, getoond en toegelicht. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de reacties op de nieuwe stedenbouwkundige studie:

- Woningen zijn meer in het park geplaatst (in onderzoek); hierdoor ontstaat grotere afstand tot bestaande bouw
- Startersproduct (3 laags plat) verschoven richting kop Polsstok ten gunste van ruimte en zichtlijnen voor bestaande bouw
- Verbreden water en plantenhaag dorpsrand
- Meer recreatief groen, water toegevoegd in het hele gebied
- Meer doorzichten vanuit Veldzichtlaan gecreëerd
- Groene erfafscheiding bij het Nieuwe erf
- Ruimte voor spelen in het park; bestaand recreatief veld behouden
- Honk- en softbalveld verkleind
- Verbeterde padenstructuur
- Toegangsbrug polsstok, honk- en softbalveld
- Boom die zichtlijn belemmerd weg



Het eindresultaat
van de participatie

Plan voor
Park Rapijnen

PARK
RAPIJNEN
LINSCHOTEN

In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen weergegeven.



3d. Stap 4: Deelnemers participatie

Direct vanaf de start van het participatietraject was er grote betrokkenheid onder de Linschotenaren bij de beoogde plannen voor Park Rapijnen en ook de bereidheid om mee te denken tijdens het traject bleek groot. Van de totale groep die heeft deelgenomen, is de groep omwonenden met 61% veruit het grootst. De groep woningzoekenden (34%) bleef ook grotendeels gedurende het gehele traject betrokken.

83% van de deelnemers aan het participatietraject is woonachtig in Linschoten.

Verloop participatie, sfeer

De participatie kende een stoeve start, omdat de gekozen systematiek, die van een schets uitging, over het algemeen niet goed ontvangen werd. Deze 1^e schets van het vlekkenplan gaf onvoldoende het gevoel dat dit een startpunt was en dit kwam onvoldoende over als start van een gesprek met alle betrokkenen. We nemen dit mee als belangrijk evaluatiepunt voor een volgend traject.

Na de startbijeenkomst is besloten het participatietraject te verlengen. Vanwege de grote betrokkenheid en vele reacties werd al vroegtijdig in het traject geconstateerd dat meer tijd nodig was om met de deelnemers aan de participatie in gesprek te gaan en een verdiepingsslag te maken op de ontvangen ideeën en zorgpunten. Daarnaast kregen we gaandeweg het traject te maken met aangescherpte Corona maatregelen. Uiteindelijk is door deze verdiepingsslag en de beperkende omstandigheden het traject met ruim 6 maanden verlengd.

Gaandeweg het traject is de schets steeds verder aangepast op de ontvangen inbreng. Vanaf de 2e schets ontvingen wij dan ook steeds meer complimenten van deelnemers op het plan. Op basis van de reacties tijdens de slot bijeenkomst kunnen we concluderen dat er goede stappen zijn gezet in het optimaliseren van het stedenbouwkundig plan voor Park Rapijnen, waarbij we ons realiseren dat dit nooit voor 100% van de deelnemers de optimale uitkomst is.

4. Vervolgstappen en nawoord

Vervolgstappen

Met het verschijnen van dit verslag is de laatste stap van het participatietraject Park Rapijnen ten einde; de verkenning is hiermee afgerond. Het uitgewerkte stedenbouwkundige plan voor Park Rapijnen wordt met dit evaluatieverslag van het participatietraject ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd. Naar verwachting zal dit in november 2022 plaatsvinden.

De participatiewebsite blijft als informatiebron beschikbaar. Bij nieuwe ontwikkelingen, worden omwonenden en geïnteresseerden via de nieuwsbrief op de hoogte gesteld. Met (direct) omwonenden vindt ruim voor de start afstemming plaats over de bouw. Hierbij komen zaken zoals bijvoorbeeld de wijze van funderen, bouwverkeer, bouwrouting, afsluitingen, overlast, vooropnamen en de wijze van communicatie tijdens de bouw uitgebreid aan de orde.

Nawoord

De participatie is over het geheel genomen in goede sfeer verlopen. Na een stroeve start zijn er aanpassingen in het traject gedaan door extra bijeenkomsten in te lassen en ruimere tijdslijnen te hanteren. Op die manier ontstond een dialoog op basis waarvan ideeën en aandachtspunten konden worden onderzocht en afgewogen, om zo tot een zo optimaal mogelijk plan te komen met meer draagvlak vanuit de betrokkenen. Het team is blij met de grote betrokkenheid van Linschotenaren en de hoeveelheid ideeën en suggesties die zijn ingebracht ten aanzien van de verschillende schetsen. Ook de aangedragen zorgpunten hebben ervoor gezorgd dat beoogde plan steeds verder geoptimaliseerd kon worden.

Namens het hele team willen we alle betrokkenen heel hartelijk bedanken voor het deelnemen aan het participatietraject voor Park Rapijnen. Door het inbrengen van ideeën, zorgpunten, vragen en positieve reacties, is het plan stap voor stap aangepast en zijn we tot een zo optimaal mogelijk stedenbouwkundig ontwerp gekomen.

Bijlage a) Link naar alle documenten

Alle documenten en opnamen zijn op de website in te zien. In onderstaand overzicht is een link naar deze documenten opgenomen.

1^e Participatie bijeenkomst 27 oktober 2022

- [Presentatie 1^e bijeenkomst](#)
- [Verslag 1^e bijeenkomst](#)
- [Vragen en antwoorden 1^e bijeenkomst](#)
- [Hoofdpijnen ontvangen inbreng](#)

2^e Participatiebijeenkomst 26 en 27 januari in 8 groepen

- [Hoofdpuntenverslag online bijeenkomsten](#)

3^e Participatiebijeenkomst 20 april 2022

- [Video 3^e bijeenkomst](#) (op deze pagina aan te klikken)
- [Presentatie 3^e bijeenkomst](#)
- [Vragen en antwoorden 3^e bijeenkomst](#)

4^e Slotbijeenkomst participatie

- [Presentatie slotbijeenkomst](#)
- [Video slotbijeenkomst](#) (op deze pagina aan te klikken)
- [Stedenbouwkundige verkaveling](#) (uitkomst participatietraject)

Nieuwsbrieven

- Nieuwsfolder september 2021 (zie bijlage b)
- [Nieuwsbrief oktober 2021](#)
- [Nieuwsbrief november 2021](#)
- [Nieuwsbrief december 2021](#)
- [Nieuwsbrief maart 2022](#)
- [Nieuwsbrief 6 april 2022](#)
- [Nieuwsbrief 25 april 2022](#)
- [Nieuwsbrief juni 2022](#)
- De laatste nieuwsbrief wordt verzonden zodra dit eindverslag op de website is geplaatst.

Bijlage b) Nieuwsfolder huis-aan-huis, september 2021

HAALBAAR- HEIDSSTUDIE

PARK RAPIJNEN • LINSCHOTEN-ZUID

Met deze gezamenlijke nieuwsfolder van de gemeente Montfoort en twee ontwikkelende partijen informeren we u graag over de studie die is gestart naar de haalbaarheid van woningbouw op en rond Rapijnen. Dit gebied is al langer door de provincie Utrecht en de gemeente Montfoort als mogelijke woningbouwlocatie aangewezen. We hebben het initiatief genomen om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie.

VOORSTELLEN INITIATIEFNEMERS
In 2018 hebben BPD en UrbanMade de kavel van de familie De With aan de Nieuwe Zandweg aangekocht. Deze kavel loopt evenwijdig langs en aan de dorpsrand van Oostwijk richting de sportvelden. BPD en UrbanMade stellen zich aan u voor.

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling
We zijn een gebiedsontwikkelaar die aantrekkelijke leefomgevingen realiseert. Met onze integrale aanpak zetten we in op betaalbaarheid en duurzaamheid. Zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met integrale aandacht voor de fysieke,

ruimtelijke en sociale dimensie van het wonen. Dat doen we vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn en betaalbaar (h)uis in een prettige leefomgeving.

UrbanMade
We zijn een projectontwikkelaar die aantrekkelijke en duurzame projecten realiseert. Grondstoffen, energie, ruimte, water en natuur worden schaarser. In een circulaire economie wordt er daarom bewust omgegaan met deze toekomstige schaarste. We ontwikkelen daarom volgens onze acht circulaire ontwikkelprincipes. Deze ontwikkelprincipes dragen eraan bij om vastgoedontwikkelingen ook in de toekomst waardevast, betaalbaar, gezond en duurzaam te houden.

 **bpd**
bouwfonds property development

 **URBANMADE**
STADSONTWIKKELAARS VAN NIEUW

 **gemeente**
Montfoort

*De gemeente en ontwikkelaars
hechten veel waarde aan
een goed participatieproces
waardoor wij met uw inbreng
tot het best mogelijke plan
kunnen komen.*



PARKRAPIJNEN.NL

**PARK
RAPIJNEN**
LINSCHOTEN



PARKRAPIJNEN.NL

Vervolg bijlage b) Nieuwsfolder huis-aan-huis, september 2021



WOONVISIE MONTFOORT 2019-2030
Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. Hierna heeft de gemeenteraad in januari 2020 de notitie plusprogramma woningbouw vastgesteld. Daarmee is het woningbouwprogramma van de gemeente verhoogd. Met de extra woningen wil de gemeenteraad nog beter kunnen voorzien in de lokale behoefte en zorgen voor voldoende draagvlak voor het behoud van voorzieningen in de kernen Montfoort en Linschoten. De gestelde doelen voor woningbouw-ontwikkeling kunnen gedeeltelijk vorm krijgen op de door BPD en UrbanMade aangekochte gronden en rond het Sportpark Rapijnen.

PROVINCIE UTRECHT
De locatie ligt buiten de rode contour van Linschoten en het plan heeft daardoor allereerst goedkeuring van de provincie Utrecht nodig. De provincie heeft inmiddels groen licht gegeven om plannen voor deze locatie te ontwikkelen. Hiermee staan de woningen er nog niet, maar zijn we wel een concrete stap dichterbij gekomen om meer woningen te bouwen in en voor Linschoten. Op deze locatie mogen 80 woningen worden gebouwd. Waar precies is nog niet uitgewerkt.

INTEGRALE STUDIE NAAR "PARK RAPIJNEN"
Het is onze ambitie om het gebied op en rond Rapijnen te ontwikkelen tot een aantrekkelijk groen en duurzaam park (Park Rapijnen) waar het in de toekomst aantrekkelijk sporten, recreëren en wonen is. Onlangs hebben we een eerste ruimtelijke verkenning opgestart. Deze verkenning vindt plaats binnen het gecombineerde gebied van Sportpark Rapijnen en de 'kavel de With' en wordt begeleid door stedenbouwkundig bureau Kien.

Hierbij onderzoeken we onder andere op hoofdlijnen zaken als type woningen, ontsluiting, aanhechting met het dorp en de sportvelden, groenstructuren en fiets- en wandelpaden. Een belangrijk uitgangspunt is dat de huidige sportverenigingen binnen Rapijnen gehuisvest blijven. Ook is het van belang om te onderzoeken hoe sport en woningbouw het beste kunnen worden gecombineerd.

Daarom onderzoeken we of gronden tussen de woonkern en de sportvelden een bijdrage kunnen leveren aan de in de Woonvisie gestelde doelen. Zodoende kan het buitengebied, een gedeelte van de gronden van initiatiefnemers, groen blijven en sport- en woonfuncties op een goede manier worden ingepast. Dit zou bijvoorbeeld tot gevolg kunnen hebben dat er, binnen Rapijnen, geschoven zal worden met de sportlocaties van Greenhearts en/of de Polstokclub Linschoten. Inmiddels hebben de eerste, positieve gesprekken met de sportverenigingen plaatsgevonden. Tijdens het participatieproces zal een en ander verder uitgewerkt worden.

Het is belangrijk dat we ook met alle andere belanghebbenden en geïnteresseerden in Linschoten gaan spreken. We hechten veel waarde aan een goed participatieproces waardoor we met uw inbreng tot het best mogelijke plan kunnen komen. We kunnen ons voorstellen dat u ook ideeën of suggesties heeft. Het is ook uw omgeving dus denk met ons mee! We gaan graag met u in gesprek: wat vindt u belangrijk? Waar moeten we rekening mee houden?

VERVOLGSTAPPEN
We verwachten dat medio september duidelijk is welk

HAALBAARHEIDSSSTUDIE • PARK RAPIJNEN • LINSCHOTEN-ZUID

Vervolg bijlage b) Nieuwsfolder huis-aan-huis, september 2021

programma globaal haalbaar is. Dat is ook het moment waarop we het participatieproces met omwonenden en betrokkenen starten om mee te denken over de verdere planuitwerking. De opgehaalde ideeën en wensen nemen we waar mogelijk mee in de daaropvolgende uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Daarna moet er nog een bestemmingsplan worden gemaakt. Na de definitieve goedkeuring van de provincie, kunnen we de bestemmingsplanprocedure opstarten.

PARTICIPATIE

In het najaar ontvangt u van ons een uitnodiging om met ons mee te denken over deze gebiedsontwikkeling. Hierbij zal er alle ruimte zijn om aan te geven wat voor u belangrijke aandachtspunten binnen de gebiedsontwikkeling zijn. Denk bijvoorbeeld aan verkeersontsluitingen, park- en groeninrichting, parkeren en duurzaamheid. Maar uiteraard zijn we ook benieuwd naar uw ideeën over andere onderwerpen.

BLIJFT U DIGITAAL OP DE HOOGTE?

Om u zo goed mogelijk te (blijven) informeren over deze gebiedsontwikkeling hebben we een website gemaakt. De website (parkrapijnen.nl) zal gedurende het proces 'groeien.' Via de website kunt u zich vanaf nu aanmelden; we houden u dan op de hoogte van alle ontwikkelingen en activiteiten. Later kunt u op deze website ook verslagen terugvinden van de participatiebijeenkomsten en alle verschenen nieuwsbrieven.

Voor de volledigheid, de informatie in deze nieuwsfolder is tot stand gekomen door samenwerking tussen gemeente, BPD en UrbanMade en we zijn gezamenlijk de 'afzender' van deze informatie. Heeft u nu al vragen?

Via de website kunt u uw vragen stellen. We zorgen er dan voor dat uw vraag door de juiste persoon wordt beantwoord.

Heel graag spreken we u in het najaar, zodat we samen tot een mooi en breed gedragen plan kunnen komen!

Hartelijke groet,
BPD | Eveline Keizer
Urban Made | Michel Zaadhof
Gemeente Montfoort | Reinier de Graauw

