

Vragen en antwoorden – Participatie Park Rapijnen

In dit document zijn vragen en antwoorden per thema opgenomen. Deze vragen zijn ontvangen:

- tijdens de plenaire bijeenkomsten op 27 oktober jongstleden;
- op de post-it's na afloop van de plenaire bijeenkomsten op 27 oktober jongstleden;
- online via het contactformulier van de start van de participatie tot en met 22 december 2021.

Een aantal van de ontvangen vragen zijn geïnterpreteerd als inbreng. Deze inbreng is opgenomen in het document 'Ontvangen ideeën, aandachtspunten en opmerkingen Park Rapijnen'.

Nieuwe vragen worden periodiek in dit document aangevuld en op de website geplaatst.

Verkeer			
Nr.	Datum publicatie	Vraag	Antwoord
1.1	15-11-21	Vraag, waarom niet gelijk ontsluiten via de rotonde?	Stedenbouwkundig is het gewenst de lintbebouwing met boerderijen aan de Nieuwe Zandweg in stand te houden. Het is stedenbouwkundig dan ook niet gewenst een verkeersontsluiting te maken over het perceel, aansluitend op de Nieuwe Zandweg richting de rotonde. Daarnaast is het niet mogelijk een extra tak aan de rotonde in de provinciale weg toe te voegen. Daar is te weinig ruimte voor aan deze zijde van de rotonde.
1.2	15-11-21	Wat gebeurt er met de Kastanjabomen aan de laan van Rapijnen bij de nieuwe ontsluiting?	Binnenkort zullen de huidige bomen op het terrein worden ingemeten en door een externe deskundige kwalitatief en wat betreft levensverwachting worden beoordeeld. In de verdere planuitwerking streven we ernaar zoveel mogelijk bestaande (goede) bomen te behouden. Daar waar er bomen verwijderd moeten worden, zullen hiervoor nieuwe bomen geplant worden binnen de plangrenzen.

1.3	15-11-21	Op de tekening is te zien dat de weg die ingetekend is op zeer korte afstand van bestaande bebouwing komt. Dit met gevolg, geluidsoverlast, uitlaatgassen etc. Is hier echt geen andere mogelijkheid voor??	De afstand tussen de nieuwe weg en bestaande bebouwing ligt nog niet vast. We zullen deze zorg meenemen als inbreng in het verdere participatietraject. Later in het proces zullen er milieutechnische onderzoeken worden uitgevoerd om de realiseerbaarheid van het project aan de geldende wet- en regelgeving te toetsen. Hierin komen onderwerpen als extra verkeer en de mogelijke consequenties voor geluid en luchtkwaliteit aan bod.
1.4	15-11-21	Polsstok heeft veel parkeerplaatsen nodig bij wedstrijd; is daar aan gedacht?	Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernota. Hierin staat hoeveel parkeerplaatsen er voor sportverenigingen (minimaal) gerealiseerd moeten worden.
1.5	15-11-21	De weg komt aan de Veldzichtlaan, hoe zit het met onze gezondheid?	Ten tijde van een te doorlopen bestemmingsplanprocedure dienen te plannen in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst te worden op vele verschillende disciplines. Het toetsen van de toename van het aantal verkeersbewegingen en de mogelijke consequenties voor de luchtkwaliteit aan de hiervoor geldende wet- en regelgeving, zal onderdeel uitmaken van de t.z.t. uit te voeren ruimtelijke onderzoeken.
1.6	15-11-21	Is er rekening gehouden met de verkeersdrukke vanuit Rapijnen/Schansbos?	Ten behoeve van de toekomstig te doorlopen bestemmingsplanprocedure, zal onder andere de toename van de verkeersbewegingen berekend en getoetst worden aan de geldende wet- en regelgeving. Dit onderzoek gaat uit van de bestaande verkeersbewegingen en dus ook van de bestaande verkeersbewegingen van en naar Rapijnen/Schansbos.
1.7	15-11-21	Bereikbaarheid erf De With, veiligheid! Wilt u dit punt als aandachtspunt voor de ontsluiting meenemen?	De benodigde ontsluiting van het erf van de heer en mevrouw De With is ons bekend en zal op verantwoorde wijze meegenomen worden in de verdere planuitwerking.
1.8	15-11-21	Wat wordt onder langzaam verkeer verstaan?	Voetgangers en fietsers.

Duurzaamheid | groen

Nr	Datum publicatie	Vraag	Antwoord
2.1	15-11-21	Wat doet u aan het behoud van biodiversiteit v/a kavel de With?	In een volgende fase zullen we de huidige flora en fauna in het gebied door een externe deskundige in kaart laten brengen. Hiernaast zullen de bestaande bomen worden gewaardeerd op onder andere kwaliteit en levensvatbaarheid. In de verdere ontwikkeling zullen we zoveel mogelijk de bestaande flora en fauna behouden.
2.2	15-11-21	Op kavel de With zitten veel dieren. Wordt er onderzoek gedaan?	Ja, in een volgende fase zullen we de huidige flora en fauna in het gebied door een externe deskundige in kaart laten brengen. Ons streven is om zoveel mogelijk natuurinclusief te ontwikkelen met respect voor bestaande natuur. Flora en fauna die vanwege de woningbouw verdwijnt zullen wij, in nauw overleg met de deskundigen, zo goed mogelijk compenseren.
2.3	15-11-21	Waarom de polsstok niet houden waar die is? Is een natuurgebiedje! IJsvogel, rugstreep padden en ga zo maar door	We zullen in een volgende fase door een externe deskundige onderzoek laten doen naar de huidige flora en fauna in het gebied. Als mocht blijken dat de mogelijke toekomstige ontwikkeling conflicteert met huidige flora en fauna dan zullen wij daar compenserende maatregelen voor (moeten) treffen. Ons streven is om zoveel mogelijk natuurinclusief te ontwikkelen met respect voor bestaande natuur.
2.4	15-11-21	U heeft het over groen toevoegen. Is dat niet misleidend?	We hebben naar recreatief groen (park en sport) gekeken, maar zullen de opmerking om recreatief groen (sport) en natuurgroen (park) te scheiden een plek geven in het verdere participatietraject. Vooralsnog gaan we ervan uit dat het groen wat blijft en gerealiseerd zal worden, beter gebruikt kan worden dan momenteel het geval is, bijvoorbeeld door het beter bereikbaar te maken door middel van een pad of er een (recreatieve) functie aan toe te voegen.
2.5	15-11-21	Waarom gaat u niet uit van het bestaande groen?	Het gepresenteerde vlekkenplan is de eerste start van het participatietraject, waarover we met de omwonenden/belanghebbenden in gesprek willen gaan over de positionering van diverse functies, waaronder (bestaand) groen.

2.6	22 -12-2021	<p>Komt er overleg met de plaatselijke groenvereniging(en)? Er staan veel mooie, grote bomen. Hoe wordt daar mee omgegaan? En hoe waarborgen jullie voedsel en schuilplekken voor vogels en insecten? Welk inheems en waardevol groen wordt nu aan gedacht? Wij zijn een groen dorp, worden niet voor niets de Parel van het Groene Hart genoemd, en werken hard aan meer interessant groen.</p>	<p>Binnenkort zal er door een onafhankelijk bureau onderzoek gedaan worden naar de bestaande Flora en Fauna. Hiernaast zal er een opname en beoordeling van de huidige bomen gedaan worden.</p> <p>Op basis van de uitkomsten, zullen we onder begeleiding van een landschapsarchitect en ecooloog de verdere planuitwerking oppakken om daar waar mogelijk het groen te versterken. Hierbij te denken aan het gebruik van inheemse plantsoorten, maar ook het realiseren van nestvoorzieningen in het groen en/of bij de te realiseren woningen.</p> <p>Het is gebruikelijk dat we de resultaten van de onderzoeken en onze plannen later in het traject met de plaatselijke groenvereniging bespreken. Mogelijk dat we te zijner tijd ook met de werkgroep die u noemt van Stichting Libel een afspraak kunnen maken?</p>
-----	-------------	--	---

Inrichting

Nr	Datum publicatie	Vraag	Antwoord
3.1	15-11-21	<p>Waarom worden die 80 woningen niet op het terrein van De Goederen gebouwd?</p>	<p>De gemeenteraad heeft een motie aangenomen om het terrein van De Goederen te onderzoeken voor woningbouw. Dit is een opdracht geweest aan het college B&W. De gemeente is vervolgens in contact getreden met de eigenaar van de grond. De gemeente heeft op deze locatie geen grond in handen en is afhankelijk van derden. De eigenaar heeft in samenwerking met een adviseur het afgelopen jaar benut om de mogelijkheden voor woningbouw te verkennen. De gemeente heeft aangegeven dat ze haar medewerking wil verlenen aan een herbestemming van het terrein naar woningbouw. Er zijn vervolgens ontwikkelaars betrokken bij de verkenning. Zij hebben op verzoek van de eigenaar plannen gemaakt en een grondbieding uitgebracht. De conclusie van de eigenaar en haar adviseur is dat het terrein niet financieel sluitend kan worden gemaakt voor herontwikkeling naar woningbouw. Er moet rekening worden gehouden met een hinderzone van aanpalende bedrijven. Ook is er een variant verkend om het aangrenzende bedrijf te verplaatsen en het</p>

			terrein mee te nemen in de herontwikkeling. Ook dit bleek financieel niet sluitend. De gemeente kan een herontwikkeling niet zomaar afdwingen. Eindconclusie is dus dat locatie De Goederen niet geschikt is voor woningbouw.
3.2	15-11-21	Wat is de status van het vlekkenplan?	Er is eerst met stedenbouw onderzocht wat de meest logische stap is op de locatie. Hier is het stedenbouwkundig vlekkenplan op gebaseerd. In de volgende stap gaan we met elkaar over dit plan in gesprek. Het vlekkenplan ligt zodoende nog niet vast.
3.3	15-11-21	Is het in de presentatie getoonde vlekkenplan het enige plan, of zijn er alternatieven?	Er zijn voorafgaand aan het participatieproces diverse varianten bekeken. In de afweging van de voor- en nadelen van de varianten kwam het gepresenteerde vlekkenplan naar voren. Dit vlekkenplan is gekozen als vertrekpunt voor de participatie, waarover we met elkaar in gesprek gaan. Mogelijk ontstaan er alternatieven aan de thema-tafels.
3.4	15-11-21	Vlekkenplan voelt als een huizenblok proppen achter Oostwijk. Hoe verhoudt zich dat tot ruimtelijkheid, groene buffers ruimtelijk karakter, beeldkwaliteit in de atlas van Montfoort?	Bij herontwikkeling van een locatie kijkt de gemeente altijd naar verschillende aspecten, zoals inpasbaarheid, beeldkwaliteit, maar ook het gewenste en noodzakelijke programma. Ontwikkelingen moeten passen bij de beschreven waarden in onder andere de Atlas Montfoort en de (nog vast te stellen) Omgevingsvisie.
3.5	15-11-21	Waarom terrein de With niet tot het einde bebouwen + polsstok/honkbal laten liggen op huidige positie? (geen kapitaalvernietiging door verplaatsen opgeknapte velden)	In het stedenbouwkundige vlekkenplan is er voor nu voor gekozen de sport te gebruiken voor een natuurlijke overgang van het dorp (stedelijk gebied) naar het landelijk gebied. Het gepresenteerde vlekkenplan is een eerste stap die door ons gemaakt is als start. De uiteindelijke keuzes worden de komende tijd, binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden, aan de thema-tafels met elkaar besproken.
3.6	15-11-21	Is een aanpassing van het vlekkenplan m.b.t. de woningbouw locaties nog mogelijk?	Ja, we hebben voor een goede start een eerste stedenbouwkundig vlekkenplan opgezet. Overigens hebben we hiervoor ook een aantal andere alternatieven bekeken. Uiteindelijk is door gemeente en ontwikkelaar gekozen voor de meest wenselijke (en haalbare) optie om als basis te gebruiken. Op basis van alle ontvangen input gaan we met elkaar aan de thema-tafels in gesprek over de stedenbouwkundige verkaveling.

3.7	15-11-21	Waarom gaat de participatie niet over de vlekkenindeling? Wensen van de direct omwonenden worden genegeerd!!	Het gepresenteerde stedenbouwkundige vlekkenplan dient als eerste schets en vertrekpunt. Op basis van alle ontvangen input gaan we met elkaar aan de thematafels hier verder over in gesprek. De participatie gaat dus ook over het vlekkenplan, waarover we juist in gesprek gaan met belanghebbenden. Zie ook 3.6
3.8	15-11-21	Nu sport opschuiven: betekent dit dat er over 15 jaar weer geschoven moet worden? Kan je dan niet beter gelijk aan de andere kant van de velden beginnen zodat je van daar uit verder kan uitbreiden optie sportclubs direct achter Oostwijk en de woningen daarachter? Dan ligt sport centraal en een prettig uitzicht voor Oostwijk en de nieuwbouw	De gemeente heeft zowel oog voor de verdere toekomst, als voor het hier nu. Er is een Omgevingsvisie ontwikkeld voor de lange termijn. Tegelijkertijd moeten wij nu invulling geven aan de grote en urgente behoefte aan nieuwe woningen. Wij kunnen hiervoor gebruik maken van gronden die nu in eigendom zijn van ontwikkelaars en gemeente.
3.9	15-11-21	Beetje korte termijn plan, In de toekomst moeten er veel meer woningen komen. Wat wil je met de sport inde toekomst? Steeds opschuiven, bruggetje bouwen naar tennis, sporthal apart > dit mist in de lange termijn visie	De gemeente heeft zowel oog voor de verdere toekomst, als voor het hier nu. Er is een Omgevingsvisie ontwikkeld voor de lange termijn. Tegelijkertijd moeten wij nu invulling geven aan de grote en urgente behoefte aan nieuwe woningen. Wij kunnen hiervoor gebruik maken van gronden die nu in eigendom zijn van ontwikkelaars en gemeente.
3.10	15-11-21	Mooi plaatje over de groei van Linschoten. Er komt ook een 2035 aan, komt er over een aantal jaar weer zo'n verhaal?	De gemeente heeft zowel oog voor de verdere toekomst, als voor het hier nu. Er is een Omgevingsvisie ontwikkeld voor de lange termijn. Tegelijkertijd moeten wij nu invulling geven aan de grote en urgente behoefte aan nieuwe woningen. Wij kunnen hiervoor gebruik maken van gronden die nu in eigendom zijn van ontwikkelaars en gemeente.
3.11	15-11-21	Wat is de stedenbouwkundige visie op lange termijn? Dus hoe ziet een volgende fase van woningbouw eruit als logisch vervolg op deze plannen?	De gemeente heeft zowel oog voor de verdere toekomst, als voor het hier nu. Er is een Omgevingsvisie ontwikkeld voor de lange termijn. Tegelijkertijd moeten wij nu invulling geven aan de grote en urgente behoefte aan nieuwe woningen. Wij kunnen hiervoor gebruik maken van gronden die nu in eigendom zijn van ontwikkelaars en gemeente.

3.12	15-11-21	Waarom niet de kavel de With uitbreiden met het naast gelegen kavel., [Goed te ontsluiten en maakt ingewikkelde verplaatsingen van sportclubs overbodig. (De rode lijn die dit wellicht verhindert blijkt een wassen neus als het om het gebied achter Oostwijk gaat, Dus waarom ook niet in het geval van de kavel van de With.)	Het perceel naast Kavel De With is geen eigendom van de gemeente en/of ontwikkelaars en valt buiten de door de Provincie aangewezen rode contour. Deze kavel maakt daarom geen onderdeel uit van het projectgebied.
3.13	15-11-21	Wat wordt de afstand tussen Oostwijk en nieuwbouw?	De afstand tussen Oostwijk en de nieuwbouw ligt nog niet vast. We zullen dit als punt van zorg/aandacht meenemen als inbreng in het verdere participatietraject.
3.14	15-11-21	Oostwijkse plas: wordt deze geheel gedempt?	Als hiermee de waterbak van de polsstok wordt bedoeld, zal deze op de huidige locatie gehandhaafd blijven óf op de toekomstige positie gerealiseerd worden. Hiernaast zal er op basis van de eisen van het hoogheemraadschap vanwege de toevoeging van verhard oppervlak, extra water in het gebied worden gegraven.
3.15	15-11-21	Momenteel wordt het gravelveld bij VVL gebruikt door de Jeux des Boules club. Kom dit terrein ergens terug? Graag zo dicht mogelijk bij de VVL.	We zullen dit aandachtspunt meenemen in de verdere uitwerking van de plannen.
3.16	15-11-21	De huizen kunnen ook aan de With kant en erachter gebouwd worden. Kunnen we zelf een plan maken?	We hebben er in dit participatietraject voor gekozen om met elkaar een plan te maken dat zoveel mogelijk past binnen de alle inbreng ontvangen rondom en tijdens de eerste participatieavond. Alle inbreng is tijdens het komende participatieproces welkom, we zien er een meerwaarde in met elkaar gezamenlijk keuzes te maken.
3.17	15-11-21	Waarom niet meer woningen door uitplaatsen sportvelden?	Op basis van provinciaal programma Wonen en Werken en het woningbouwprogramma van de gemeente mogen we op het huidige plangebied maximaal 80 woningen toevoegen. Hierbij is van het uitplaatsen van sportvelden geen sprake c.q. hoeft geen sprake te zijn.

3.18	15-11-21	Polsstok moet die echt verplaatst of kan die behouden?	In het huidige vlekkenplan is verplaatsing opgenomen, om zo een stedenbouwkundig logische manier uit te kunnen breiden. We zijn hierover in gesprek met de vereniging.
3.19	15-11-21	Omissie in presentatie, ik mis trainingsveld bij de voetbalvereniging.	Het klopt dat we in het huidige vlekkenplan, in goed overleg met de Stichting, twee velden verplaatsen, met als gevolg dat het trainingsveld van de voetbalvereniging komt te vervallen. Hoe dit verder met de Stichting/voetbalvereniging wordt gecompenseerd, bespreken we graag in een bilateraal overleg met de desbetreffende partij(en).
3.20	15-11-21	<ul style="list-style-type: none"> - Geluidscirkels rondom sportvelden? Twee verschillende cirkels. - Vanuit nieuwbouw zijn er veel klachten vanuit de korfbal over geluid. - Contouren opgenomen. Hoe voorkomen we nu dat er geen klachten komen als je sport rondom de sport legt! 	<p>We hebben in de plannen rekening gehouden met de geadviseerde hindercirkels die gehanteerd moeten worden. In de verdere uitwerking zullen we de te nemen maatregelen rondom deze cirkels door een deskundige laten bepalen.</p> <p>We nemen uw aandachtspunt m.b.t. geluidsoverlast mee in het verdere participatietraject. De toekomstige plannen zullen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.</p>
3.21		Ziet de ontwikkelaar de realisatie van de woningen niet als een voldongen feit? Als dat zo is vragen wij ons serieus af waarom de gemeente rept over een verkenning waar de bewoners inspraak in krijgen, en hoe het besluitvormingsproces daaromtrent was.	De verkenning zoals gepresenteerd is geenszins in beton gegoten. Participeren, meedenken, ideeën aandragen heeft dus écht zin. Zowel projectontwikkelaars als gemeente staan hiervoor open.
3.22		Ons voorstel is niet de helft, maar de gehele Kavel van De With te benutten voor woningbouw, in plaats van de beoogde woningen achter Oostwijk. Of op termijn de aangrenzende kavel achter het woonhuis van Vlooswijk. Dit werd afgedaan met de opmerking dat de Provincie Utrecht dat niet accepteert. Echter, in het Ontwerp Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022 (Besluit Gedeputeerde Staten, 18 mei	Om zo min mogelijk 'af te snoepen' van groen en buitengebied, is voorzien om Linschoten uit te breiden met een 'schil' tegen de kern aan, om te voorkomen dat woningbouw versnipperd raakt. De stedenbouwkundige heeft dit tijdens de eerste participatieavond ook toegelicht. Andere gronden zijn nu niet in eigendom van gemeente dan wel van projectontwikkelaars en dit wordt op korte termijn ook niet voorzien. Daarbij is de behoefte aan nieuwe woningen erg groot en urgent. Daarom spannen wij ons gezamenlijk in om aan deze behoefte tegemoet te komen voor 2030.

		2021), zijn volop mogelijkheden voor nieuwbouw buiten de rode contouren aangegeven. Een dergelijke ontwikkeling zou ook veel beter aansluiten op het rapport Vitaal Sportpark Ra pijnen, dat door de sportverenigingen zelf is opgesteld.	
Woningen			
Nr	Datum publicatie	Vraag	Antwoord
4.1	15-11-21	Wanneer wordt dit gebouwd?	<p>Op dit moment loopt het participatietraject om de beoogde plannen met omwonenden en andere belanghebbenden te bespreken en te optimaliseren. Pas na dit traject, waarbij een door zoveel mogelijk partijen gedragen stedenbouwkundige verkaveling wordt opgesteld, worden de plannen verder uitgewerkt en wordt de bestemmingsplanprocedure en omgevingsplanprocedure doorlopen.</p> <p>Op basis van globale doorlooptijden, verwachten we een mogelijke start bouw van een deel van de woningen rond de zomer in 2024. De eerste woningen zullen dan na de zomer van 2025 opgeleverd kunnen worden.</p>
4.2	15-11-21	Moet de bouw energieneutraal zijn?	Vanaf 1 januari van dit jaar moeten alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-regelgeving (Bijna Energie Neutraal). Mogelijk dat er ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning nog een stapje verder gezet kan (en wellicht moet) worden richting energieneutraal wonen.
4.3	15-11-21	Wat voor soort woningen moeten er komen?	Dit staat op dit moment nog niet vast. Graag ontvangen we uw inbreng hierover. Dit is ook een van de onderwerpen die aan de thema-tafels besproken zal worden.
4.4	15-11-21	Vraag, het gaat om 80 nieuwe woningen. Is dit inclusief de gestapelde bouw?	Ja, dit is inclusief de beoogde gestapelde bouw.
4.5	15-11-21	Opties voor moderne woonvormen?	Dit bespreken we graag aan de thema-tafels.

4.6	15-11-21	Is er ruimte voor kavels? Eventuele toegankelijkheid achterom bij Oostwijk?	Er wordt in de plannen niet uitgegaan van vrije kavels.
4.7	15-11-21	Waar is uw doelgroep onderzoek? Aantal deelnemers? Uitkomsten? (2)	Wij bouwen in lijn met de in de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie en daaraan ligt een behoefteonderzoek ten grondslag. Op basis van het geformuleerde Woonbeleid van de gemeente is wel al duidelijk dat er naast de vrije sector woningen ook sociale en midden dure woningen zullen komen. In de plannen zullen deze verschillende typen woningen een plek krijgen.
4.8	15-11-21	Hoe/waar/wanneer kan je inschrijven op een mooie ruime seniorenwoning?	Er is nu nog geen duidelijkheid over het plan. Nadat het participatietraject is doorlopen zal er een bestemmingsplanprocedure worden gestart. Duidelijkheid over de verkoop van de woningen wordt pas na deze bestemmingsplanprocedure verwacht.
4.9	15-11-21	Er is gesproken over betaalbare huizen, hoe gaat men dit waarmaken? Voor starters al helemaal niet!	Het is aan de ontwikkelaars om conform het beleid van de gemeente naast vrije sector woningen ook de vereiste sociale en midden dure woningen te realiseren.
4.10	15-11-21	Is er nagedacht over een Herenboerderij?	Dit bespreken we graag aan de thema-tafels.
4.11	15-11-21	Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de nieuwe woningen voor Linschotenaren worden?	Partijen willen binnen de mogelijkheden van de wet hun uiterste best doen om de woningen aan Linschotenaren toe te wijzen.
4.12	23-12-2021	Komen er ook woningen die geschikt zijn voor een rolstoel?	De verschillende type woningen zijn nog niet vastgesteld, aangezien we momenteel het participatietraject doorlopen om tot een zo breed mogelijk gedragen stedenbouwkundige verkaveling te komen. Op basis van het Bouwbesluit moeten nieuwbouwwoningen (grondgebonden woningen en appartementen) voldoen aan criteria van toegankelijkheid. Het is op dit moment. In het proces niet specifiek voor een type woning te beoordelen of deze (extra) geschikt te maken is voor een rolstoel.

Overig

Nr	Datum publicatie	Vraag	Antwoord
5.1	15-11-21	Wat is bestuurlijk gezien de daadwerkelijke status van dit "project"?	Het college van B&W heeft in 2020 besloten woningbouw in dit gebied te verkennen. Hierover is de gemeenteraad destijds geïnformeerd. De voorgenomen

			<p>verkenning is in lijn met de provinciale besluitvorming en de gemeentelijke woonvisie. Vandaar dat de marktpartijen in nauwe samenwerking met de gemeente een ruimtelijke verkenning voor deze locatie zijn gestart.</p> <p>Het participatietraject loopt inmiddels. Tijdens dit traject nodigen de gemeente en ontwikkelaars alle omwonenden uit voor een aantal bijeenkomsten. Tijdens de eerste bijeenkomst, is kort de partijen voorgesteld, het stedenbouwkundig vlekkenplan en het participatietraject toegelicht, waarna de aanwezigen gevraagd werd aan de hand van een aantal thema's hun inbreng te geven. Naast de bijeenkomsten is er een participatie-website waar altijd vragen gesteld kunnen worden. Met een nieuwsbrief houden we iedereen die zich hiervoor op de website heeft aangemeld zo goed mogelijk op de hoogte van de ontwikkelingen.</p> <p>Het doel van het participatietraject is om tot een door zoveel mogelijk partijen gedragen stedenbouwkundige verkaveling te komen. De definitieve stedenbouwkundige verkaveling zal door de gemeenteraad worden vastgesteld, waarna er te zijner tijd, ook ten tijde van de bestemmingsplanprocedure een besluit benodigd is.</p>
5.2	15-11-21	In welke fase gaan biedingen op een huis gaan plaatsvinden en hoe het proces van de selectie en gunning van biedingen gaat plaatsvinden?	Het is nog te vroeg in het proces om het proces van verkoop en selectie vast te stellen. Binnen de wet- en regelgeving zullen we zoveel mogelijk rekening proberen te houden met de toewijzing aan Linschotenaren. Later in het proces informeren we alle belangstellenden over het verkoopproces en de te hanteren selectiemethode.
5.3	15-11-21	Hoe kan het zijn dat een agrarische bestemming volgebouwd kan worden	Doordat de provincie "kavel De With" heeft aangewezen voor woningbouw, is het mogelijk de agrarische bestemming te wijzigen naar een bestemming met onder andere Wonen. Voor een dergelijke wijziging van de bestemming zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld en zal er voor de vaststelling een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Onderdeel van deze procedure is een periode van 6 weken waarbinnen door belanghebbenden/omwonenden zienswijzen ingebracht kunnen worden. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om, mede op basis van mogelijke zienswijzen, het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen.

5.4	15-11-21	Krijgen wij de opbrengst van de participatie te horen, of worden de gele briefjes gelezen en bij het oud papier gedaan?	Alle inbreng wordt steeds gedeeld online; zo ook in dit document, met daarin de ontvangen inbreng op de post-it's en online ontvangen inbreng naar aanleiding van de bijeenkomsten.
5.5	15-11-21	Hoe wordt geborgd dat de ontwikkelaar geen woekerwinsten maakt op het ontwikkelen van woningen op grondgebied van de gemeente?!	De projectontwikkelaar moet de gemeente marktconforme prijzen betalen voor de door de gemeente in te brengen gronden.
5.6	15-11-21	Waarom wordt de ontwikkeling van grond in eigendom van de gemeente niet aanbesteed? Past dat binnen de aanbestedingswet en het gezamenlijke inkoop beleid?	De gemeente zal conform de grondprijzenbrief van de gemeente marktconforme prijzen voor haar gronden ontvangen. Hierbij is geen sprake van een aanbestedingsplicht.
5.7	15-11-21	Er is niet gekeken naar wat mensen willen en wat er aan natuur is?	Het participatieproces dat nu loopt is er juist om in gesprek te gaan met omwonenden en andere belanghebbenden over de plannen, om zo tot een zo breed gedragen mogelijke stedenbouwkundige verkaveling te komen. Hierin wordt ook bekeken wat er aan natuur aanwezig is en welke wensen en aandachtspunten er zijn ten aanzien van het toevoegen van groen. In de verdere uitwerking van de plannen wordt dit vervolgens verder onderzocht en waar mogelijk meegenomen.
5.8	15-11-21	Wat zijn de meerkosten van het verplaatsen van de polsstok en het softbalveld? Is dat geen kapitaalvernietiging? Wie gaat dat betalen?	Uitgangspunt voor een haalbare ontwikkeling is dat kosten die gemaakt worden in het gebied, gedekt worden met de opbrengsten van de woningen. Hierbij valt te denken aan het realiseren van de woningen, infrastructuur, groen maar ook voor (een groot deel) aan de benodigde kosten voor het eventueel verplaatsen van sportverenigingen.
5.9	15-11-21	Wat is het belang van de gemeente? Heeft de gemeente geen dubbele pet vanwege mogelijke opbrengsten grondverkoop gebied achter Oostwijk?	De gemeente zal gronden inbrengen tegen marktconforme prijzen. In geval van opbrengsten zullen deze in de algemene reserve van de gemeente terecht komen. Daarnaast stelt de gemeente kaders en uitgangspunten én wil/moet de gemeente uitvoering geven aan de urgente ambities in de Woonvisie.
5.10	15-11-21	Is het vreemd dat een partij dit proces behandelt, u heeft commercieel belang.	Buro Vastgoed is gevraagd het participatieproces voor de ontwikkelaars en gemeente te begeleiden en ontvangt hiervoor een van tevoren overeengekomen

			vergoeding. Er is geen commercieel belang bij de uitkomst van het participatietraject.
5.11	15-11-21	Moeten we sportaccommodatie behouden waarin Linschoten minimaal participeert?	Uitgangspunt voor het huidige onderzoek is het behoud van de huidige sportverenigingen. Er is geen sprake van het uitplaatsen van (een van de) sportverenigingen.
5.12	15-11-21	Er is met een aantal bewoners gesproken, alles wat je hoort via via... gekke combi bewoners en geïnteresseerden... had gesierd eerst bewoners te betrekken/benaderen... gevolg is vertrouwen weg, hier zitten hele bezorgde mensen die zich in een hoek geduwd voelen. Prachtig plaatje maar het gaat niet om wat wij willen. Het is niet wat wij willen, had het ons gevraagd.	Dit is echt een start moment, we hebben met sportverenigingen gesproken omdat er mogelijk op hun gebied iets zal gaan gebeuren/ deze mogelijk zullen gaan verschuiven. Daarnaast is, op initiatief van een aantal bewoners, met twee collectieve bewonersgroepen kennisgemaakt waarna er gewacht is op het collectieve startpunt, te weten de eerste participatieavond van 27 oktober jl.
5.13	15-11-21	Waarom zijn de wensen van de sportverenigingen niet verwerkt?	Er is kennis gemaakt met de sportverenigingen. De reeds ontvangen input van sportverenigingen wordt meegenomen als ontvangen input in het participatieproces richting de thema-tafels. Aan deze tafels wordt op basis van de input met elkaar geprobeerd en zo breed mogelijk gedragen plan te creëren.
5.14	15-11-21	Gaan UM en BPD de ontwikkeling, ook percelen van de gemeente doen?	Ja, het uitgangspunt is een integrale ontwikkeling. De verwachting is dat de ontwikkelaars te zijner tijd de grond van de gemeente (marktconform) verwerven, waarna de gemeente haar reguliere rol heeft ten aanzien van toetsing van de plannen en begeleiding van de te doorlopen procedure.
5.15	15-11-21	U geeft aan de stichting te hebben gesproken. Let u erop dat u ook de vereniging zelf spreekt?	Dank voor uw aandachtspunt. Inmiddels is er op korte termijn een gesprek met voetbalvereniging VVL ingepland.
5.16	15-11-21	Heeft u de tennis gesproken?	Met de tennis is (nog) niet gesproken, maar zij zijn onderdeel van de SBSR (Stichting beheer sportpark Rapijnen) Tot op heden hebben we alleen direct gesproken met verenigingen die mogelijk directe gevolgen zullen gaan ondervinden van de plannen zoals het mogelijk verschuiven.

5.17	15-11-21	Waar liggen de grenzen qua participatie.	Het niveau is informeren en raadplegen. Er ligt een Provinciale en gemeentelijke ambitie om tot woningbouw te komen. Het is de intentie van de gemeente en ontwikkelaars om woningbouw te realiseren.
5.18	15-11-21	Hoe jongeren betrekken?	Dat is een terecht aandachtspunt. We delen om die reden ontwikkelingen ook via de social media kanalen van de gemeente.
5.19	15-11-21	Los van wat ik persoonlijk wil, het traject is niet fair. Op korte termijn moet dit er even doorheen gedrukt worden. Los hiervan denk ik ook dat Linschoten woningen nodig heeft.	We betreuren uw gevoel dat het opgestarte participatietraject voor u niet fair voelt en spreken uitdrukkelijk tegen dat er een plan "doorheen gedrukt" moet worden. We doen juist ons best om een zorgvuldig participatietraject te doorlopen, zodat er uiteindelijk een zo breed mogelijk gedragen stedenbouwkundige verkaveling wordt vastgesteld.
5.20	15-11-21	Waarom niet op De Goederen bouwen?	De gemeenteraad heeft in het verleden een motie aangenomen om het terrein van De Goederen te onderzoeken voor woningbouw. Dit is een opdracht geweest aan het college van B&W. De gemeente is vervolgens in contact getreden met de eigenaar van de grond. De gemeente heeft op deze locatie geen grond in bezit en is afhankelijk van derden. De eigenaar heeft in samenwerking met een adviseur het afgelopen jaar benut om de mogelijkheden voor woningbouw te verkennen. Dit bleek financieel (helaas) niet haalbaar te zijn.
5.21	15-11-21	Ik wil planschade claimen, hoe kan ik dat aanvragen?	Indien u van mening bent dat uw woning ten gevolge van de wijziging van de bestemming financieel gecompenseerd zou moeten worden, is hiervoor te zijner tijd een planschadeprocedure. Er wordt in deze procedure standaard/wettelijk overigens wel rekening gehouden met een bepaald eigen risico van woning-eigenaren.
5.22	15-11-21	Waarom wordt er niet gebouwd op de kavel Vlooswijk?	Het perceel naast "Kavel de With" is geen eigendom van de ontwikkelaars en/of gemeente en bovendien niet aangewezen door de Provincie. De kavel maakt derhalve geen onderdeel uit van de studie.
5.23	15-11-21	Waarom wordt de (gebieds- en woningbouw)ontwikkeling op de grond(en) in eigendom van de gemeente niet aanbesteed? Indien deze ontwikkeling niet aanbestedingsplichtig is, hoe wordt gebord	Er wordt gekeken naar een gezamenlijke ontwikkeling van Kavel de With en Sportpark Rapijnen. Kavel de With is eigendom van de ontwikkelaars, de gemeente heeft het eigendom van het sportpark. Bij een gezamenlijke ontwikkeling waarbij meerdere partijen hun gronden inbrengen, worden de plannen doorgerekend door een externe kostendeskundige. Bij deze berekening wordt uitgegaan van de op dat

		dat de ontwikkelende partijen geen buitensporige winsten maken op de ontwikkeling van woningen op het grondgebied van de gemeente.	moment in de markt gebruikelijke (marktconforme) grondprijzen. Bij dit project zullen de opbrengsten (hard) nodig zijn om alle investeringen voor de realisatie van het project (zoals de kosten van alle adviseurs, bouwkosten en aanleg infrastructuur) en ook de door de gemeente vereiste sociale en middendure (huur) woningen te realiseren.
5.24	15-11-21	Op het deel achter Oostwijk is in het huidige bestemmingsplan "Kern Linschoten" een dubbelbestemming "Archeologie". Hoe wordt daar mee om gegaan in de verdere plannenmakerij?	De dubbelbestemming archeologie is ons bekend. Later in het proces zullen we een deskundig bureau vragen een bureauonderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting vast te stellen. Dit onderzoek wordt te zijner tijd ter goedkeuring naar het bevoegd gezag (gemeente/omgevingsdienst) verzonden, waarna mogelijk een aanvullend onderzoek in de bodem ter plaatse benodigd is. Met de dubbelbestemming is geborgd dat wij als initiatiefnemer ten tijde van de bestemmingsplanprocedure, maar uiterlijk voor de start van de bouw aangetoond hebben wat de archeologische verwachting is, of de nieuwbouw invloed heeft op mogelijke archeologische resten en welke maatregelen er voor het behoud van deze resten genomen zijn.
5.25	15-11-21	Mag de gemeente eigenlijk wel de communicatie met de bewoners over zo'n project overdragen aan een partij die tegengestelde belangen heeft ten opzichte van (een groot deel van) de omwonenden?	De gemeente is eigenaar van gronden binnen het totale studiegebied waarover inmiddels geparticipeerd wordt. Wij, projectontwikkelaars en gemeente, regisseren samen dit proces.
5.26	15-11-21	Die communicatie is misleidend. De folder "Park Rapijnen" is in een deel van Linschoten verspreid, maar juist de bewoners van Oostwijk hebben deze niet ontvangen. Bovendien hebben de bewoners van Oostwijk tot op de dag van vandaag nog geen fysieke uitnodiging voor de participatiebijeenkomst gehad. Het komt de projectontwikkelaars, die financieel belang hebben in het bouwen van huizen waar (een groot deel van) de omwonenden dat niet	De eerste algemene folder die verspreid is, is ingestoken in het plaatselijke krantje. De bezorging van deze krant is helaas niet optimaal en vandaar dat niet iedereen deze eerste folder ontvangen heeft. Dit heeft onze aandacht en wij vinden en vinden dit heel vervelend. De brief ten behoeve van o.a. de uitnodiging voor 27 oktober jongstleden, de eerste participatiebijeenkomst, is om voornoemde reden niet 'ingestoken', maar separaat huis-aan-huis verspreid. Dit is beter/goed gegaan. Bovendien is alles vanaf het begin ook online gecommuniceerd, zowel via de website van Park Rapijnen, de gemeentelijke projectwebsite, als via de zogenaamde 'socials'. Tot slot is deze woningbouwontwikkeling hard nodig en is dit een uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie.

		willen, natuurlijk wel goed uit als juist die bewoners niet worden geïnformeerd.	
5.27	15-11-21	Verder vinden wij de website misleidend omdat deze de suggestie wekt dat er een park aan Linschoten geschonken gaat worden, terwijl er groen wordt weggehaald en vele Linschotenaren opeens baksteen in hun achtertuin krijgen waar dat tot op heden niet was. Daar wordt op de website/folder niet over gerept en afbeeldingen van baksteen staan er al helemaal niet op terwijl er overal foto's van groen op staan. Buiten dat, staat er eigenlijk bijna letterlijk dat ze de mening van de bewoners aan hun laars kunnen lappen. Letterlijk staat er: "Het kan dus zijn dat de gemeente en ontwikkelaar, na zorgvuldige afweging," (uiteraard!) "anders besluiten dan de voorkeur van de betrokkenen die geconsulteerd zijn. In participatie-termen heet dit raadplegen. Dat lijkt me nou niet echt hoe inspraak werkt: van te voren al zeggen dat je het naast je neer kunt leggen.	De werktitel Park Rapijnen is een samensmelting van de huidige woonwijk en sportpark Rapijnen en het nadrukkelijke voornemen om, in relatie tot de nieuwbouw, recreatief groen en parkachtige elementen toe te voegen in het totale gebied. Wij realiseren ons dat er gras/maisland zal verdwijnen ten behoeve van woningbouw. Zoals ook tijdens de eerste participatiebijeenkomst aangegeven betreft het gepresenteerde een 'vlekkenplan'. Dit lijken de meest logische plekken voor nieuwbouw. Wij staan open voor suggesties en ideeën, maar willen tegelijkertijd ook waken voor het wekken van verkeerde verwachtingen. Daarom vragen wij iedereen om naar aanleiding van het gepresenteerde mee te denken over hoe invulling te geven aan dit gebied. Dit zal zeker gaan over de positioneringen en locaties van woningen, maar kan ook gaan over verkeer en parkeren, groen en recreatie of duurzaamheid.
5.28	15-11-21	Waarom worden woningzoekenden tegelijk met omwonenden uitgenodigd voor het participatietraject? De omwonenden worden zo vanzelf het onwillige NIMBY-volk dat de woningzoekenden hun schaarse kans op een woning ontnemt.	Het gaat hier niet alleen om een woningbouwontwikkeling, maar ook om een maatschappelijke ontwikkeling. Het realiseren van nieuwe woningen is goed voor de vitaliteit van Linschoten in de breedste zin van het woord. In die lijn hebben wij eenieder uitgenodigd om mee te denken bij deze planvorming.
5.29	23-12-2021	Graag aandacht voor de Cultuurhistorische waardenkaart die de gemeente Montfoort	De archeologische dubbelbestemming op de locatie en cultuurhistorische waarde is ons bekend. We zullen binnenkort door een deskundig bureau onderzoek laten

	<p>dit jaar heeft vastgesteld. Het Appellaantje heeft (anders dan bijvoorbeeld de bebouwingscluster aan de Nieuwe Zandweg) een hoge cultuurhistorische waarde. Het Appellaantje leidde naar de circa 25 jaar geleden afgebrande hoeve in het Veld. Deze hoeve lag op een voor deze streek atypische unieke plek. De oude hoeve lag solitair, midden in het land, niet aan een weg of aan een ontginningslint. Het is daarom speculeren hoe ver de bebouwingsgeschiedenis terug gaat. Het Appellaantje ontleent zijn waarde aan de plek waar de hoeve lag. Gelukkig is de begroeiing van het voormalige erf nog grotendeels intact. Op het voormalige erf van de hoeve staan 2 karakteristieke leilinden, 1 hoogstamappelboom, 1 fruitboom, 1 lariks, 1 els, 1 tulpenboom, 1 grote karakteristieke knotwilg, 1 wilg hakhout en enkele struiken. Het bestemmingsplan heeft voor het sportpark de dubbelbestemming waarde archeologie. Het verdrag van Malta (1992) gaat uit van behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten. Met het sparen van archeologische resten wordt het voormalige erf als groene plek behouden en krijgt het Appellaantje zijn betekenis terug.</p>	<p>doen naar de archeologische verwachtingen. Hierin zullen we (extra) aandacht vragen voor de cultuurhistorische waarden. Indien er uit (vervolg)onderzoek blijkt dat er sprake is van een hoge kans op archeologische waarde zullen we in de verdere planvorming, daar waar mogelijk aansluiten op het verdrag van Malta voor wat betreft behoud in situ.</p>
--	---	---

