

## Verslag Informatie-inloopbijeenkomst

Park Rapijnen – Linschoten  
28 juni 2023



### Inleiding

Het gebied op en rond Rapijnen is door de provincie Utrecht en gemeente Montfoort aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. In 2021 hebben de ontwikkelende partijen BPD en UrbanMade samen met de gemeente een eerste ruimtelijke verkenning gedaan voor het gecombineerde gebied van Sportpark Rapijnen en de “Kavel de With”. Het participatietraject, waarbij we belangstellenden uitnodigden om mee te denken over de plannen voor deze locatie, heeft van oktober 2021 tot juni 2022 plaatsgevonden. In deze periode zijn 4 bijeenkomsten georganiseerd en kon inbreng gedeeld worden via de participatiewebsite. Alle ontvangen reacties zijn door het ontwikkelteam onderzocht en afgewogen. Hierbij is steeds bekeken welke zaken er meegenomen konden worden in de verdere uitwerking. Op deze manier is het schetsvlekkenplan gedurende het participatietraject in een aantal ronden steeds verder aangepast op basis van de ontvangen ideeën en punten van aandacht en zorg. Het eindresultaat van dit participatietraject, het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp, is getoond en toegelicht tijdens de slotbijeenkomst op 29 juni 2022, waarmee het participatietraject en de verkenning voor Park Rapijnen werd afgerond.

Het stedenbouwkundige plan voor Park Rapijnen is vervolgens op dinsdag 8 november 2022 vastgesteld in het college van Burgemeester en Wethouders. Aansluitend hierop is positief op de plannen gereageerd door de gemeenteraad. De afgelopen periode is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarvoor het stedenbouwkundig plan als basis dient. Naar verwachting wordt de bestemmingsplanprocedure na de zomervakantie van 2023 opgestart.

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan is op 28 juni jongstleden een informatie-inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden om de uitgewerkte plannen te tonen, de bestemmingsplanprocedure toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. Ook konden deelnemers tijdens deze avond nog reacties en opmerkingen op de plannen inbrengen.

Dit document is een verslag van deze informatie-inloopavond.

## Deelnemers informatie-inloopavond

Om omwonenden en geïnteresseerden uit te nodigen voor de inloopavond zijn een aantal middelen ingezet.

- Aankondiging op de participatiewebsite [www.parkrapijnen.nl](http://www.parkrapijnen.nl);
- Nieuwsbrief aan het gehele bestand (491 e-mailadressen);
- Advertentie en vermelding op de gemeentepagina in Het Kontakt;
- Uitnodiging via het Dorpsplatform;
- Eerdere deelnemers (aan een van de 4 participatiebijeenkomsten) ontvingen een persoonlijke e-mail met een uitnodiging voor de informatie-inloopavond

Deelnemers werd gevraagd zich bij voorkeur vooraf aan te melden via de website, in verband met de voorbereidingen op de locatie, maar deelnemers zonder aanmelding vooraf waren ook welkom. Hieronder een overzicht van het aantal aanmeldingen en deelnemers:

- Totaal aantal aanmeldingen (e-mailadressen)	152
- Totaal aantal aanmeldingen (personen)	270
- Opkomst	225
- % Afkomstig uit Linschoten	84%
- % Direct omwonenden (omliggende straten)	55%

## Inhoud informatie-inloopbijeenkomst - Panelen

De informatieavond werd georganiseerd als inloopavond. Deelnemers konden tussen 19:00 en 21:00 uur op elk gewenst tijdstip vrij inlopen. Het doel van de avond was om omwonenden en geïnteresseerden te informeren over de laatste stand van zaken en de vervolgstappen toe te lichten. Door met de deelnemers in gesprek te gaan konden eventuele vragen worden beantwoord en reacties opgehaald worden.

Op diverse panelen konden deelnemers informatie zien over verschillende onderwerpen. Voor de toelichting en het beantwoorden van vragen waren diverse experts aanwezig:

1. Plankaart met specialisten van Kuiper Compagnons;
2. Bestemmingsplan en ruimtelijke onderzoeken met specialisten van Kuiper Compagnons;
3. Planning en bestemmingsplanprocedure met specialisten van de gemeente en de ontwikkelaars;
4. Situatietekening landschap en het beeldkwaliteitsplan met specialisten van RROG Landschapsarchitecten;
5. Schetsontwerpen van de diverse type woningen met specialisten van MIX Architecten.

De tijdens deze bijeenkomst getoonde panelen zijn in de bijlage van dit verslag opgenomen. Omwonenden en geïnteresseerden kunnen de panelen op de participatiewebsite inzien.

## Reacties

Deelnemers hadden de mogelijkheid een reactie te geven op de uitwerking van de plannen. Hiervoor was een QR code beschikbaar die toegang gaf tot een online invulformulier (zie bijlage 2), desgewenst kon ook een geprint exemplaar tijdens de avond ingevuld en ingeleverd worden.

In totaal zijn er 7 formulieren ontvangen (6 online, 1 fysiek). Alle formulieren zijn ingevuld door direct omwonenden.

Hieronder een overzicht van de ontvangen inbreng (in willekeurige volgorde) en de reactie van de ontwikkelaar hierop.

Inbreng: Bij een aantal plannen mis ik de mogelijkheid om de auto eventueel bij het huis te zetten. Ik maak gebruik van een mindervalide parkeerplaats maar zie, bij de woningen waar wij interesse in hebben, hier geen mogelijkheid voor. Misschien nog een idee om daarover na te denken. Wij, en ik denk meerdere, zouden daar toch blij van worden.

Reactie:

Het klopt dat niet alle woningen voorzien zijn van een parkeerplek op eigen perceel en/of grenzend aan het erf. Stedenbouwkundig is ervoor gekozen om bij de erfbebouwing en patio-woningen te werken met parkeerhoven. Deze liggen met name bij de patio-woningen op enige afstand van de betreffende woningen. Dit komt door de opzet van het plan en de wens om een autoloos binnengebied op het erf en rond de patio-woningen een (autoloos) park te realiseren.

Inbreng: Met Jos de Graaf en ook zijn collega heb ik gesproken over het voetpad naar mijn voordeur. Locatie is bij de jeu de boules baan. In tegenstelling tot de andere huizen aan de Beide Vlooswijkenlaan is de aansluiting van mijn huis aan de 'kopse' kant van de straat. Graag zie ik het voetpad aangesloten op De Beide Vlooswijkenlaan, parallel aan de ligging van mijn huis. Hartelijk dank voor de aandacht hiervoor.

Reactie:

Deze opmerking wordt, conform overleg, in de plannen verwerkt.

Inbreng: Wij zijn erg geïnteresseerd in de 2 onder 1 kap woningen aan de dorps rand. We zien in de schets ontwerpen een verschil ten aanzien van het participatie plan. Hierin zien we de vrijstaande woningen langs de doorkijken liggen ipv de 2-onder-een-kap woningen die hier in eerst instantie ingetekend stonden dit vinden wij jammer! Wat is de gedacht hierachter? Kan dit teruggedraaid worden?

Reactie:

Het klopt dat er in de verdere uitwerking van de plannen voor is gekozen de vrijstaande woningen rondom de (groene) tussengebieden te situeren. Dit heeft als reden dat het stedenbouwkundig en architectonisch gewenst is om hier een 'kopgevel' te situeren in plaats van een zijgevel met garage.

Inbreng: In de huidige situatie staan bij het bruggetje bij de voetbal en de te plannen jeu de boules baan allerlei struiken waar vogels graag in zitten. Vanwege een goede

leefomgeving voor de vogels graag behoud van de struiken of in ieder geval nieuwe struiken ervoor terug.

Reactie:

In de opzet van het stedenbouwkundige plan is het behoud van het bestaand aanwezige groen zoveel mogelijk meegenomen. Dit betreft bomen maar ook zeker struiken. Indien het niet lukt bestaand groen te handhaven zullen we dit compenseren. In de plannen wordt veel aandacht besteedt aan het realiseren van een groen woongebied. Er wordt in de plannen veel nieuw groen toegevoegd.

Inbreng: Wij wonen op Oostwijk nummer 2 en kijken nu uit over de voetbalvelden en daarachter over de weilanden en Kattedroek. Heel graag zouden wij dit open uitzicht vanaf de begane grond behouden. Dus geen hoge struiken en lage bomen bij de (vernieuwde) parkeerplaats van de voetbalvelden.

Reactie:

We gaan tussen Oostwijk nummer 2 de nieuwe parkeerplaatsen uit van (zoveel mogelijk) handhaving bestaand groen. Naar verwachting zal hier geen nieuw groen bij worden geplaatst.

Inbreng: Wat zijn de plannen ten aanzien van speelplekken. Nu wordt er achter Oostwijk in de bomen geklommen, boomhutten gebouwd en geheime hutten gemaakt. Blijft dit mogelijk? Dus geen speeltoestellen maar juist ruimte voor een natuurspeeltuin en ruimte om in struiken en bomen te spelen.

Reactie:

In onze plannen is rekening gehouden met een nieuwe speelplek tussen het honkbalveld en de zendmast. De speelplek moet nog worden ontworpen, maar vanwege ook het vele water sluit een natuurspeeltuin hier goed bij aan.

Inbreng: Wij hebben erg veel interesse in een woning.

Reactie:

Via de website en de nieuwsbrief houden we alle woningzoekenden op de hoogte van de verdere ontwikkelingen en te zijner tijd (bij een positief verloop van de procedures) de start van de verkoop.

Inbreng: Doorzicht bij onze huizen (Schansbos 6 en 7) is versmald in relatie tot de vorige tekening. Graag woonblok enkele meters opschuiven, andere groendoorzicht is breder en ingetekende woning kantelen zodat garage bij groenstrook aansluit. Daarnaast sloot 1m uitdiepen/verbreden?

Reactie:

Naar aanleiding van de informatieavond hebben we met onze architect, landschapper en de stedenbouwkundige van de gemeente nog een kritisch gekeken naar de positionering van de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. We hebben hierin uw verzoek tot meer vrijstaande woningen tegenover uw woning onderzocht, maar komen tot de conclusie dat het wijzigen van de twee-onder-een-kap-woning in een vrijstaande woning geen (flinke) tegemoetkoming in uw uitzicht zal zijn. Hiernaast vinden we de stedenbouwkundige opzet van het plan er niet beter op worden. In de plannen is opgenomen dat de bestaande sloot iets wordt verbreed, tot maximaal een halve meter.

## Vervolgstappen

De verwachting is dat de bestemmingsplanprocedure na de zomer van 2023 van start zal gaan. Belanghebbenden worden hierover via de reguliere gemeentelijke kanalen geïnformeerd. Op de website en via de nieuwsbrief wordt iedereen op de hoogte gehouden van de belangrijkste ontwikkelingen.

Los van de bestemmingsplanprocedure zullen naar verwachting eind dit jaar de eerste voorbereidende civiele werkzaamheden binnen het gebied van start gaan. Het betreft hier het aanbrengen van voorbelasting ten behoeve van de toekomstige verhuizing van het bestaande honkbalveld. Deze voorbelasting komt ter plaatse van het oude weiland en ter plaatse van de bestaande watergang. Vooruitlopend op het aanbrengen van de voorbelasting zullen de aanwezige bomen en struiken worden verwijderd.