PARK RAPIJNEN
LINSCHOTEN

ontwerp kien



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3 november 2022 - versie 1.6

Titel	Stedenbouwkundig plan Park Rapijnen, Linschoten
Opdrachtgever	Gemeente Montfoort, UrbanMade en BPD
Datum	3 november 2022
Versie	1.6
Projectnummer	242.01
Uitgegeven door	Kien Ontwerp B.V.

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij Kien Ontwerp B.V. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Kien Ontwerp B.V.

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kienontwerp.nl
www.kienontwerp.nl

PARK RAPIJNEN
LINSCHOTEN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 7

2. De opgave
2.1 Plangebied 9
2.2 Historische ontwikkeling 9
2.3 Analyse 11
2.4 Ontwerpopgave 15
2.5 Ruimtelijk concept 17
2.6 Participatie 18

3. Het plan
3.1 Park Rapijnen 21
3.2 De ruimtelijke opbouw 21
3.3 De deelgebieden 25

4. De uitwerking
4.1 Ruimtegebruik 33
4.2 Bebouwing en programma 35
4.3 Waterstructuur 37
4.4 Groenstructuur 39
4.5 Verkeersstructuur 41
4.6 Duurzaamheid en biodiversiteit 45
4.7 Technische aspecten 47

Bijlage 1 49
Participatieverslag van Buro Vastgoed van
1 november 2022



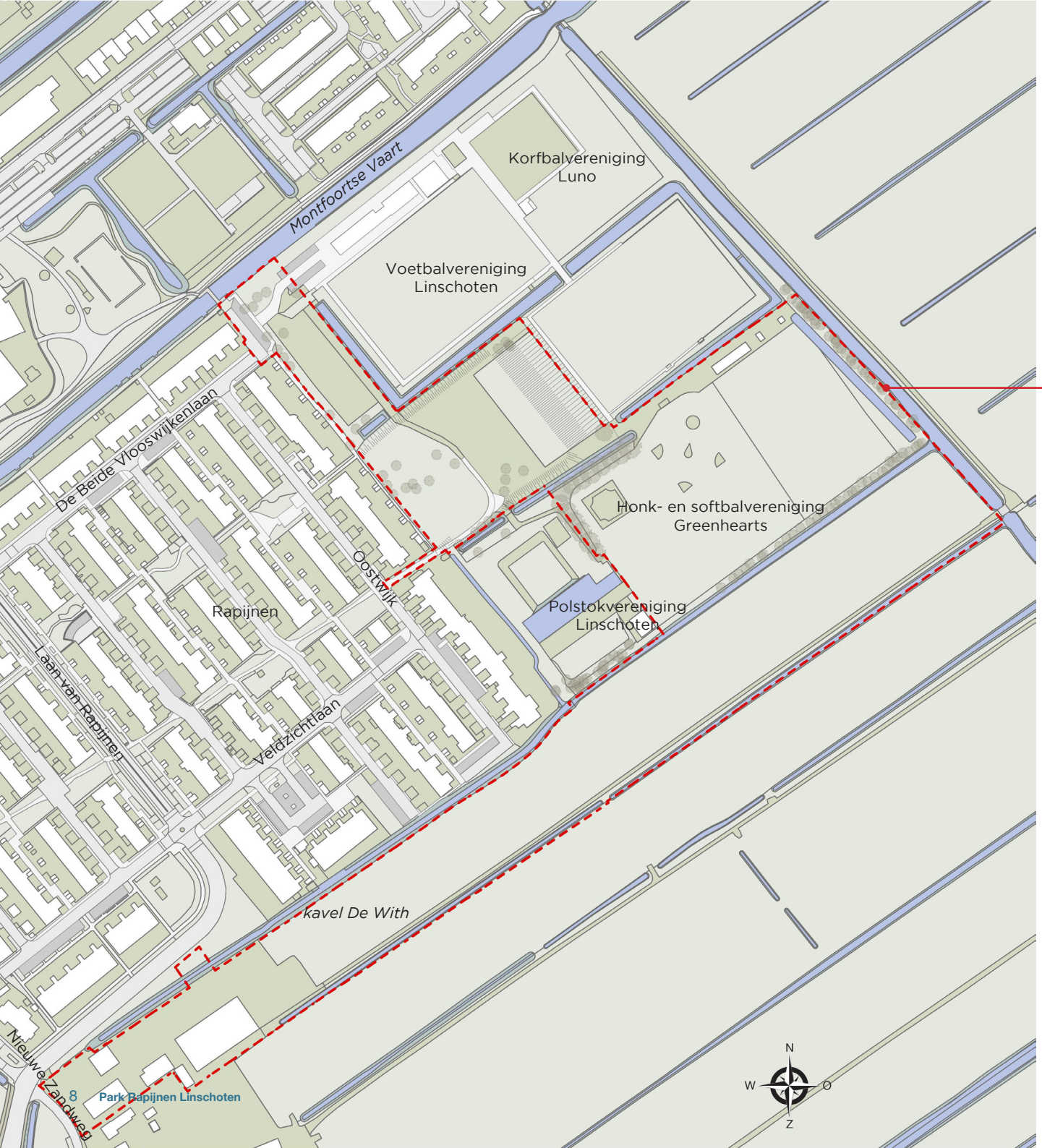


1. INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de zuidoostelijke uitbreiding van Linschoten: Park Rapijnen. De locatie ligt ten zuiden en ten oosten van de wijk Rapijnen en omvat een lang gerekt perceel (bekend als kavel De With) langs de wijk en een deel van het huidige sportpark Rapijnen. Uitgangspunt voor het maken van dit plan is het behoud van de bestaande sportverenigingen. Met de aankoop van de kavel De With ten zuiden van Rapijnen door UrbanMade en BPD is samen met de gemeente Montfoort gestart met de stedenbouwkundige verkenning en participatie voor de bouw van in totaal ca. 98 woningen.

Kien Ontwerp heeft in samenwerking met de gemeente, de ontwikkelaars, bewoners, sportverenigingen en woningzoekenden het stedenbouwkundig plan opgesteld en uitgewerkt. In een aantal interactieve participatiebijeenkomsten, waarbij gesproken is over randvoorwaarden, ambities en de concrete uitwerking is het niet alleen een plan geworden dat past in het gebied, maar ook een plan dat voor een groot deel aansluit bij de wensen van de omgeving.

Dit rapport is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de opgave, analyse en ambitie toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven aan de hand van bouwstenen en deelgebieden. In hoofdstuk 4 wordt dit plan verder in verschillende thema's uitgewerkt.



Plangrens

Huidige situatie met plangrens

2. DE OPGAVE

2.1 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6,8 hectare en wordt begrensd door de Nieuwe Zandweg, de Laan van Rapijnen, de zijkanten en achterkanten van de woningen aan de Veldzichtlaan, Schansbos en Oostwijk, de achterzijde van de woningen aan Oostwijk, een deel van het Appellaantje, de Montfoortse Vaart, de twee voetbalvelden van de Voetbalvereniging Linschoten, de watergang aan de noordoostzijde van de sportvelden en de watergang en greppel ten zuiden van de kavel De With.

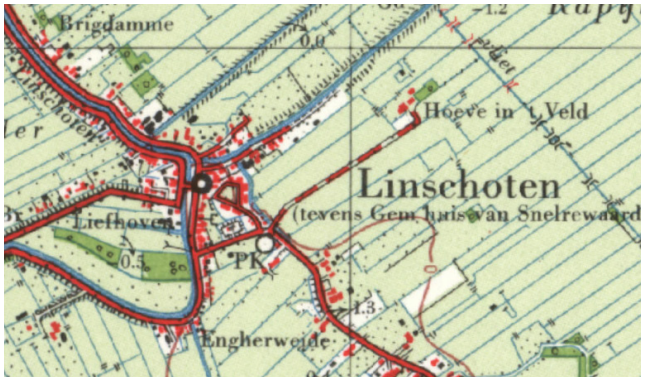
Op een grotere schaal vormt het plangebied samen met de sportvelden de overgang tussen de bestaande kern Linschoten en het landelijk gebied van de polder Rapijnen.

2.2 Historische ontwikkeling

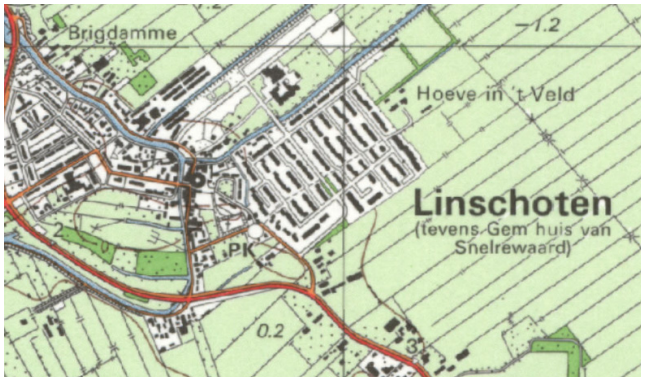
De planlocatie ligt in het gebied van de polder Rapijnen op de rand van de hogere kleirug waar Linschoten is ontstaan en het verveende gebied ten oosten daarvan.
Op de topografische kaart van 1850 is in het gebied al bebouwing te zien met de bijbehorende cultuurgronden. Pas rond 1960 staat bij deze bebouwing de naam Hoeve in 't Veld. Ook na de bouw van de wijk Rapijnen in de jaren 70 met de daarbij horende sportvelden staat de boerderij er nog. De hoeve is inmiddels afgebroken en in 2016 zijn de voetbalvelden vernieuwd.



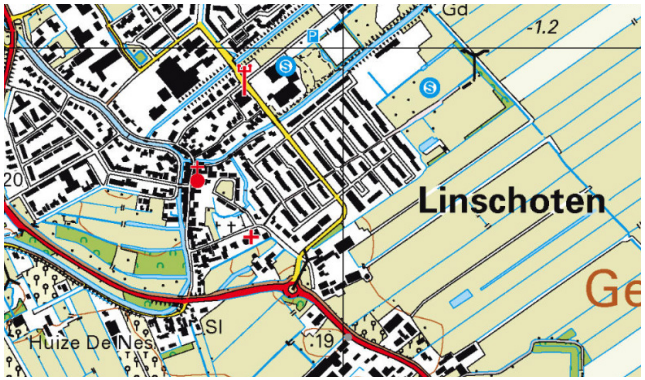
Omgeving plangebied rond 1950



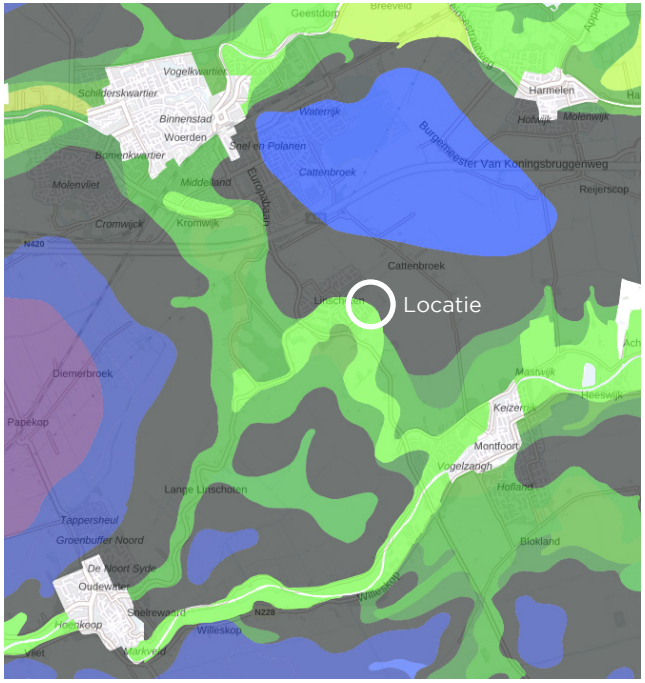
1960, eerste vermelding van de Hoeve in 't Veld



1980, de wijk Rapijnen is gebouwd



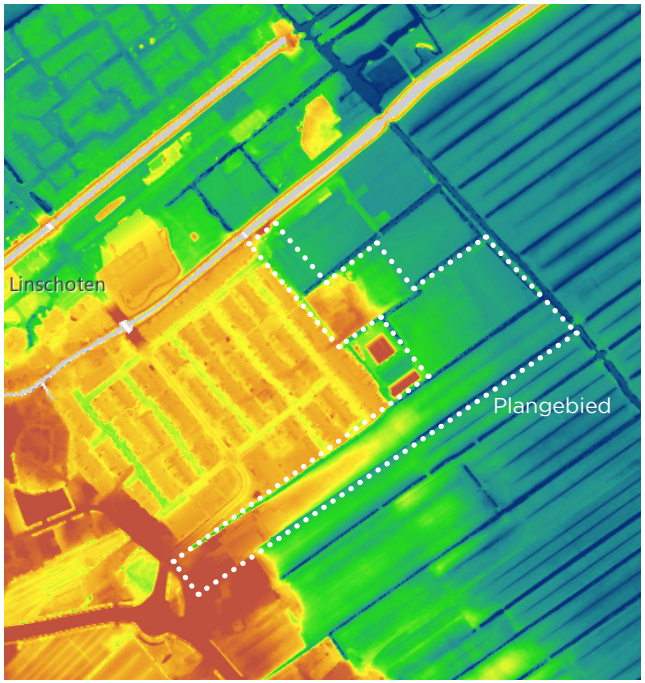
2021, huidige situatie



Bodemkaart

Legenda

- Waardveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen
- Kalkloze drechtvaaggronden
- Kalkloze poldervaaggronden; zware klei
- Kalkhoudende poldervaaggronden; zware zavel en lichte klei



Hoogtekaart (terrein)

Legenda

Hoog

Laag



Hoogteverschil tussen Appellaantje en terrein polsstokvereniging

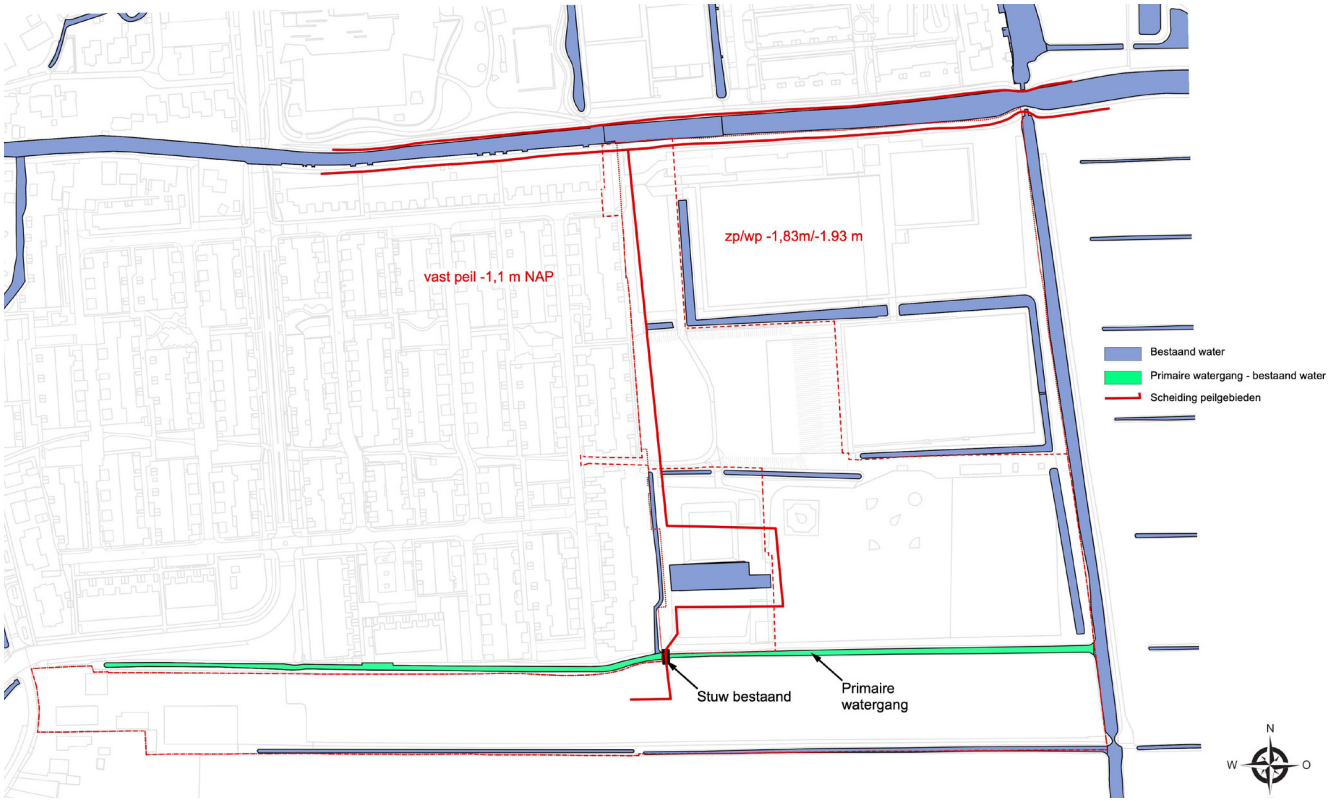


Hoogteverschil tussen speelweide en achtertuinen van de woningen aan de Oostwijk

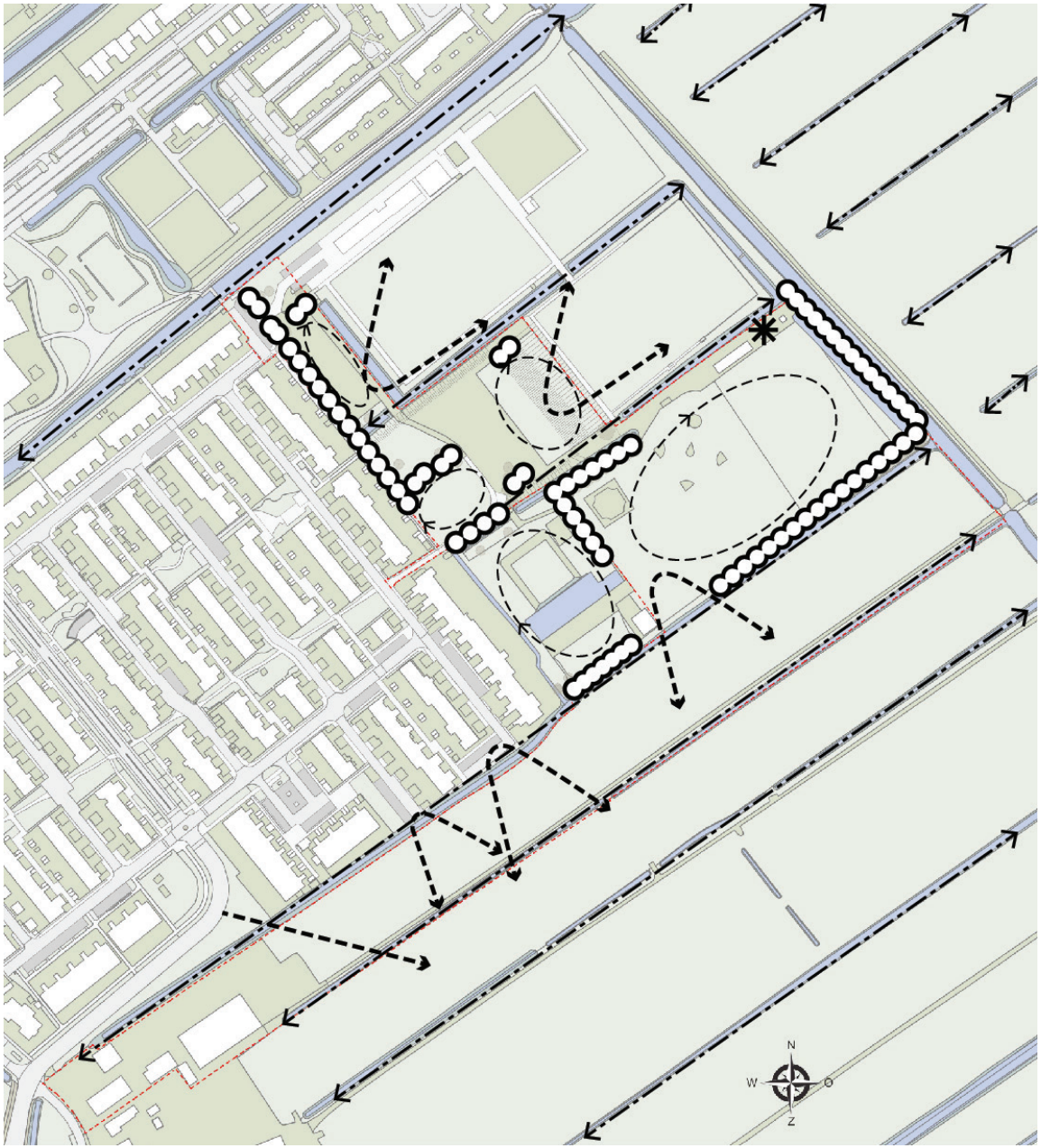
2.3 Analyse

De locatie ligt op de overgang van de kleirug naar het verveende gebied van de polder Rapijnen. Deze overgang is in het gebied goed zichtbaar door het naar het oosten toe steeds natter worden van de watergangen. Deze kleirug is op de bodemkaart op de vorige pagina goed zichtbaar.
Op de hoogtekaart op de vorige pagina is het verloop in hoogte vooral goed zichtbaar op kavel De With. Op de kaart is tevens goed te zien dat de wijk Rapijnen is opgehoogd en dat ook het terrein waar vroeger Hoeve in 't Veld stond ook een stuk hoger ligt. Bij de polsstokvereniging is het hogere deel met de schansen en de tribuneheuvel goed zichtbaar.

Qua waterhuishouding ligt het plangebied in hetzelfde peilgebied als het landelijk gebied. Het gebied heeft een flexibel peil van -1,83 m. t.o.v. NAP in de zomer en -1.93 m t.o.v. NAP in de winter. Ondanks de lagere ligging van de polsstokvereniging valt het terrein in hetzelfde peilgebied als de woonwijk. Hierdoor blijft het waterpeil van de springbak op hetzelfde, gewenste niveau. De watergang tussen de woonwijk Rapijnen en de kavel De With is een primaire watergang en bevat bij de overgang van de peilgebieden een stuw.



Waterkaart huidige situatie



Legenda

- Lineaire structuur landschap
- Bomencluster
- Bomenrij
- Omsloten ruimte
- Zendmast
- Doorkijk naar open landschap
- Zicht op open landschap

Ruimtelijke analyse

Ruimtelijk kent het gebied ondanks de scherpe grenzen weinig samenhang. De watergangen, bosschages, bomenrijen en de hoogteverschillen delen het gebied op in kleinere eenheden met elk een eigen sfeer en beleving. De watergangen die nog deels in de oude verkavelingsrichting lopen, geven het gebied te weinig structuur om die hoofdrichting te beleven. Een uitzondering hierop is kavel De With die in de huidige situatie deel uitmaakt van het open landelijk gebied.
Zowel vanuit de woonwijk Rapijnen als vanuit het deel van het plangebied bij de sportvelden is dit open landelijk gebied op een aantal plekken goed beleefbaar. Zo is er in de bocht van de Laan van Rapijnen een doorzicht en heb je bij het einde van de Schansbos en Oostwijk een weids uitzicht. Bij het softbalveld heb je datzelfde zicht. Vanuit het plangebied is er over de voetbalvelden ook een open zicht op de landerijen ten noordoosten ervan.
Langs de randen van het plangebied bevindt zich een aantal bomenrijen. Deze geven het huidige sportgebied op deze plekken een duidelijke begrenzing. Ook midden in het plangebied staat een haak van twee bomenrijen van grote populieren. Deze haak met bomen is zeer beeldbepalend. De bomenrijen en boomclusters geven een aantal plekken een duidelijke begrenzing.


Montfoortse Vaart gezien vanaf de Laan van Rapijnen


Achter sportvelden zicht op open landschap


Het Appellaantje met aan het eind de zendmast


Jeu-de-boulesterrein en parkeren voetbal



Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.4 Ontwerpopgave

Voor de nieuwbouw van in totaal ca. 98 woningen in het plangebied zijn in 2019 verschillende opgaven benoemd op lokaal en regionaal niveau. Zo dient de ontwikkeling vanzelfsprekend deel uit te maken van Linschoten. De ligging aan het open weidelandschap vraagt om een goede landschappelijke inpassing met een meerwaarde voor het landschap. Wandelroutes of bijvoorbeeld verbeterde sportvoorzieningen geven het plan en de omgeving een recreatieve meerwaarde.

Voor de planontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld:

Gehele kavel De With (langgerekte kavel ten zuiden van Linschoten)

- Onderzoek de mogelijkheid voor een voetpad in de lengterichting van de kavel, ommetje mogelijk maken vanuit de bestaande woonwijk.
- Handhaven en versterken watergangen, als onderdeel van het oorspronkelijke landschap.

1. Oorspronkelijk bouwvlak agrarische functie

- Huidige bebouwingscluster als uitgangspunt.
- Oriëntatie op de provinciale weg.
- Vrijstaande woningen (boerderij) aan de straat, schuurwoningen erachter.
- Ontsluiting schuurwoningen vanaf Laan van Rapijnen.

2. Deelgebied grenzend aan wijk Rapijnen

- Geleidelijke overgang naar open landschap.
- Ontsluitingsweg aan noordkant locatie.
- Doortrekken bestaande paden naar kernrand (ommetje maken).
- Bestaand groen in wijk doortrekken op locatie.
- Orthogonale opzet naastgelegen wijk als uitgangspunt.
- Voornamelijk grondgebonden woningen, 2 lagen met daarboven een kap.

3. Deelgebied aansluitend aan sportpark

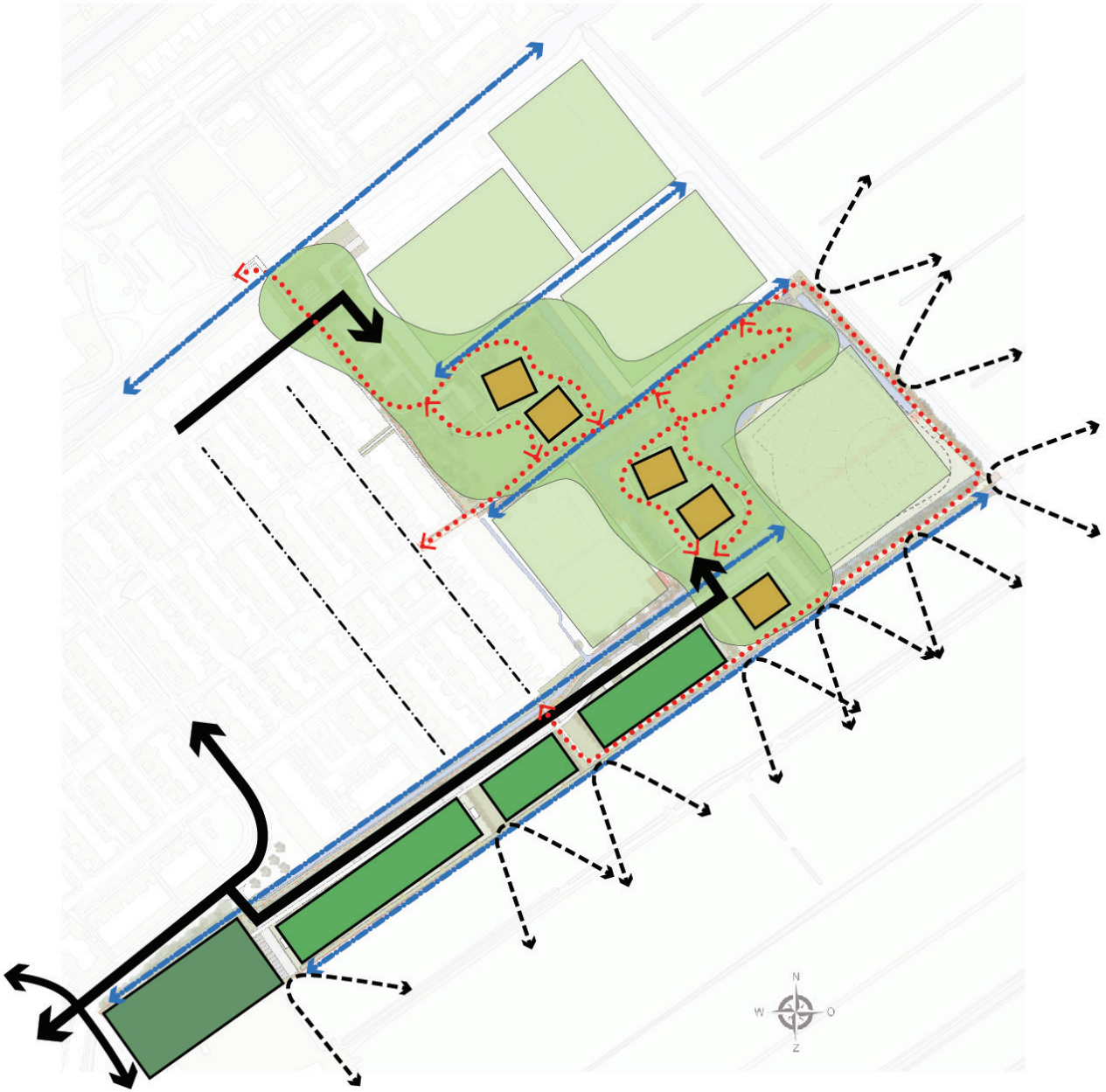
- Pas starten bij duidelijkheid toekomst sportvelden (uitplaatsen, intern verplaatsen).
- Tijdelijke invulling mogelijk met bijvoorbeeld *tiny houses* onderzoeken.

4. Sportzone

- Sportvelden en kantines efficiënt en zo veel mogelijk gecombineerd een plek geven.
- Mocht er ruimte over blijven voor woningbouw, dan denken aan alzijdig georiënteerde, losstaande bebouwing in het groen (bijvoorbeeld *urban villas* of kleinschalig hofje).
- Maximale bouwhoogte 4 lagen, waar mogelijk en passend in de omgeving 5 lagen.
- Voetbal blijft bereikbaar via bestaande ontsluitingsstructuur, kleine parkeerplaats handhaven.
- Parkeren overige sport: nieuwe parkeerplaats in het zuiden van het groene vlak, nabij nieuwe ontsluitingsweg.
- Handhaven en versterken bestaande watergangen.
- Onderzoeken toevoegen recreatieve, groene route vanuit Appellaantje over Oostwijk naar wetering.

5. Rand Oostwijk

- Ontsluitingsweg langs nieuwe rij woningen.
- Toevoegen van rij grondgebonden woningen, achtertuinen grenzend aan de achtertuinen van Oostwijk.
- Maximaal 2 lagen met daarboven een kap.
- Onderzoeken mogelijkheden handhaven en versterken bestaande watergang aan achterzijde woningen.



Legenda

- Wandelroutes
- Zichtvelden landschap
- Auto-ontsluiting
- Hoofdrichting bestaande wijk
- Hoofdrichting landschap
- Parkgebied
- Sportvelden
- Het Nieuwe Erf
- Dorpsrand
- Woonclusters in park

Ruimtelijk concept

2.5 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van woningen aan de zuidoostzijde van Linschoten is gericht op een integrale verbetering van het gebied en een meerwaarde voor Linschoten.
Het planconcept is ontwikkeld binnen de landschappelijke hoofdstructuur en sluit aan op de hoofdstructuur van de wijk. Zo is water een herkenbaar element in het plan, blijven er vanuit de bestaande wijk Rapijnen doorzichten naar het landschap en wordt een nieuwe padenstructuur direct op de bestaande wijk aangesloten.

Het planconcept bevat in hoofdlijnen drie delen. Een nieuw woonerf aan de Nieuwe Zandweg, de dorpsrand en het park.

Het Nieuwe Erf aan de Nieuwe Zandweg past qua structuur in het bestaande bebouwingslint. De woonbebouwing achter op het erf vormt de overgang naar het overige deel van de ontwikkeling.
De Dorpsrand krijgt een zo transparant mogelijke opzet met doorzichten naar het open landschap. Deze doorzichten kunnen in de toekomst mogelijk ook een rol spelen in de ontsluiting van een eventuele nieuwe ontwikkeling aan deze zijde van Linschoten.
In Het Park krijgt de honk- en softbalvereniging een nieuw sportveld op een andere plek. Door deze verschuiving ontstaat er ruimte voor een doorlopend recreatief groengebied. Dit groengebied verbindt alle functies in het park. In dit groengebied staan een vijftal compacte wooncclusters met grondgebonden en gestapelde woningen. In het groengebied liggen verschillende wandelroutes die deel uitmaken van de wandelroutes van Rapijnen. Zo sluiten de wandelroutes op verschillende plekken aan op de bestaande woonwijk, leggen ze een verbinding naar de andere kant van de Montfoortse Vaart en maken ze het landschap rondom Linschoten extra goed zichtbaar. Tevens zijn er op verschillende plekken mogelijkheden het padennetwerk in de toekomst verder uit te breiden.
Er is gekozen voor een nieuwe ontsluitingsstructuur voor de sportvoorzieningen en de nieuwe woningen. De voetbalvereniging en korfbalvereniging blijven aan de noordzijde van het gebied bereikbaar via de De Beide Vlooswijkenlaan.
Het zuidelijke deel van het park en de nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluiting over de kavel De With. Deze weg sluit aan op de Laan van Rapijnen.
Het Nieuwe Erf wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Zandweg en deels vanaf de nieuwe ontsluitingsweg.





Eerste stedenbouwkundige opzet



Stedenbouwkundige uitwerking eerste opzet

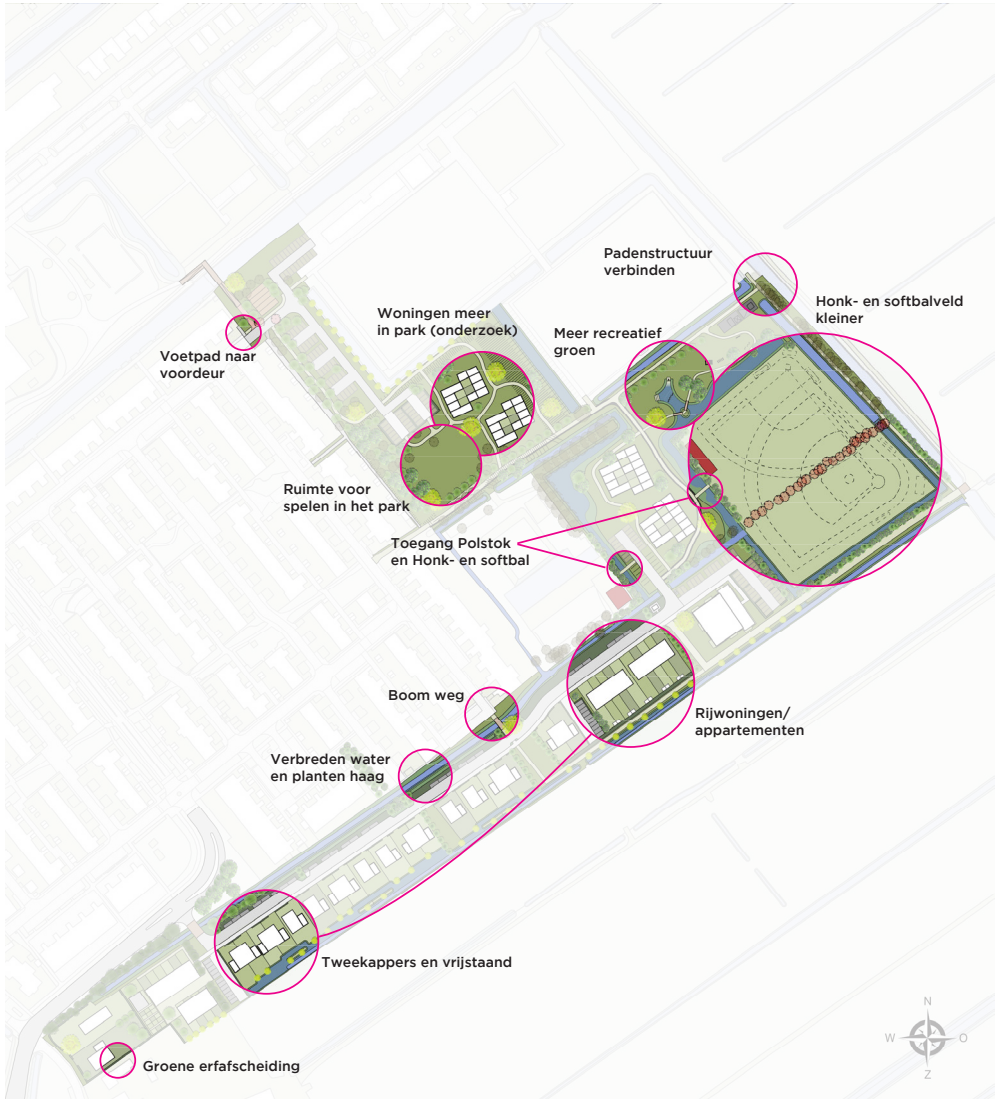
2.6 Participatie

Tijdens de planvorming is in een vroeg stadium het participatietraject opgestart. In totaal zijn er in een periode van bijna een jaar vier (deels digitale) bijeenkomsten geweest. De participatie heeft om verschillende redenen langer geduurd dan verwacht. Zo speelde de maatregelen in het kader van corona een belangrijke rol en daarnaast heeft het participatietraject geleid tot een noodzakelijke verdiepingsslag en een conceptuele verandering van het plan. Om het nieuwe concept goed uit te kunnen werken was er voldoende tijd nodig. De verandering van concept van de eerste stedenbouwkundige opzet zoals hiernaast verbeeld naar de nieuwe opzet met een parkgebied met compacte woonclusters kon op veel steun rekenen. Ook binnen dit nieuwe concept hebben flinke aanpassingen plaatsgevonden. De belangrijkste ruimtelijke ingrepen tijdens het proces zijn verbeeld op de volgende pagina.

Alle presentaties, verslagen, reacties en beantwoording van de reacties zijn opgenomen in het participatieverslag van Buro Vastgoed van 1 november 2022 dat als bijlage 1 is toegevoegd.



Belangijkste planwijzigingen na eerste bijeenkomst



Belangijkste planwijzigingen na tweede bijeenkomst



Legenda

- Plangrens
- Bebouwing woningen
- Bebouwing sportclubs (indicatief)
- Tuin
- Weg
- Parkeren bestraat
- Parkeren half verhard
- Fietspad
- Fietsnietjes
- Trottoir
- Vrijliggend voetpad
- Graskeien voor calamiteitenroute
- Sportvelden
- Groen - park
- Groen - struiken/haag
- Talud
- Water bestaand
- Water nieuw
- Brug/duikerbrug
- Technische installatie
- (Ondergrondse) afvalcontainers
- reservering afvalcontainers
- Bomen bestaand te handhaven
- Bomen bestaand kappen
- Bomen nieuw
- Speelvoorzieningen
- Stapstenen in water
- Zendmast bestaand
- Indicatie hoogteverschil

N
W O
Z

Verkavelingsplan

3. HET PLAN

3.1 Park Rapijnen

In het plan voor Park Rapijnen komen alle ontwerpopgaven voor dit gebied samen. Het plan is op integrale wijze tot stand gekomen waar op veel verschillende aspecten al veel is uitgezocht. Het planconcept biedt vooral veel kansen om tot een passende invulling te komen waarbij gekeken is naar de wensen van de bewoners van de bestaande wijk en de gevraagde landschappelijke inpassing.
Het qua vorm bijzondere plangebied heeft geleid tot een opdeling in drie plandelen: Het Nieuwe Erf, De Dorpsrand en Het Park.
Het Nieuwe Erf zorgt voor een verankering van het plan aan de oude lintstructuur van Linschoten. De bebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op het oude lint aan de Nieuwe Zandweg en vormt tegelijkertijd met de schuurwoningen een verbinding met de rest van het plan.
In De Dorpsrand komen de landschapsstructuur en de structuur van de woonwijk Rapijnen bij elkaar. De smalle kavel vormt letterlijk de nieuwe dorpsrand en daarmee de overgang naar het landelijk gebied. De nieuwe ontsluitingsweg en de waterstructuur ondersteunen de landschapsstructuur, terwijl de positionering en oriëntatie van de woningen en de doorzichten aansluiten op de structuur van de woonwijk. De bewoners van de huidige woonwijk houden zo contact met het open landelijk gebied.
Het Park vormt de dragende structuur in het grootste deel van Park Rapijnen. Door de verplaatsing van het honk- en softbalveld naar de oostelijk punt van het plangebied ontstaat er ruimte voor een aaneengesloten parkstructuur die loopt van de brug over de Montfoortse Vaart naar de zendmast en naar De Dorpsrand aan de zuidoostzijde. Dit park verbindt verschillende woongebieden in Linschoten, verbindt verschillende sportvoorzieningen, heeft een belangrijk rol in de waterhuishouding en biedt ruimte voor een klimaatadaptief leefgebied en een grote biodiversiteit.
In Het Park zijn een vijftal compacte wooncluster opgenomen. Vier clusters bevatten patiowoningen en één cluster aan de zuidoostrand bevat appartementen. Deze wooncluster zorgen ervoor dat het groen en de speelplekken voor de huidige bewoners van de wijk Rapijnen dichtbij blijven.

3.2 De ruimtelijke opbouw

Groen en water

Het groen en het water kunnen in het plan eigenlijk niet los van elkaar worden gezien. Het huidige water en het nieuw te maken water vormen samen met de oevers een doorgaande structuur. Overal in de wijk zie je water. Het recreatieve groen sluit aan op deze structuur en vormt in zichzelf ook weer een aaneengesloten gebied. Door de groenstructuur wordt het gebied een eenheid met een duidelijke eigen identiteit. Bovendien zorgen boomsingels, watergangen en greppels voor een zachte overgang naar het aangrenzende open landschap.


Het Nieuwe Erf
De Dorpsrand
Het Park

Sport

Voor de sport is de verplaatsing van het honk- en softbalveld de grootste ingreep. Ondanks de beperkte ruimte in het plangebied is er een nieuwe configuratie van het honk- en softbalveld opgenomen die voldoet aan de wensen van de vereniging. Dit plan gaat ervan uit dat het trainingsveld van de voetbalvereniging komt te vervallen. Naast het verplaatsen van het honk- en softbalveld worden de bereikbaarheid van en het parkeren voor de polstokspringvereniging en de honk- en softbalvereniging verbeterd. Bovendien wordt gekeken naar een permanente bestemming voor de clubhuizen van deze verenigingen. Ook voor de voetbalvereniging en de korfbalvereniging komen er aanvullende, nieuwe parkeervoorzieningen.

Bebouwing

De positie en oriëntatie van de bebouwing komt voort uit de ruimtelijke opbouw van het plan. In Het Nieuwe Erf verwijst de bebouwingsstructuur naar de oorspronkelijke opzet van een boerenerf. In De Dorpsrand staan twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen om een zo transparant mogelijke rand te maken. Tussen de woningen zijn doorzichten gemaakt naar het open landschap.
De bebouwing in Het Park voegt zich naar de openbare ruimtes die er zijn ontstaan en naar hoe de wooncluster vanuit Het Park worden beleefd.

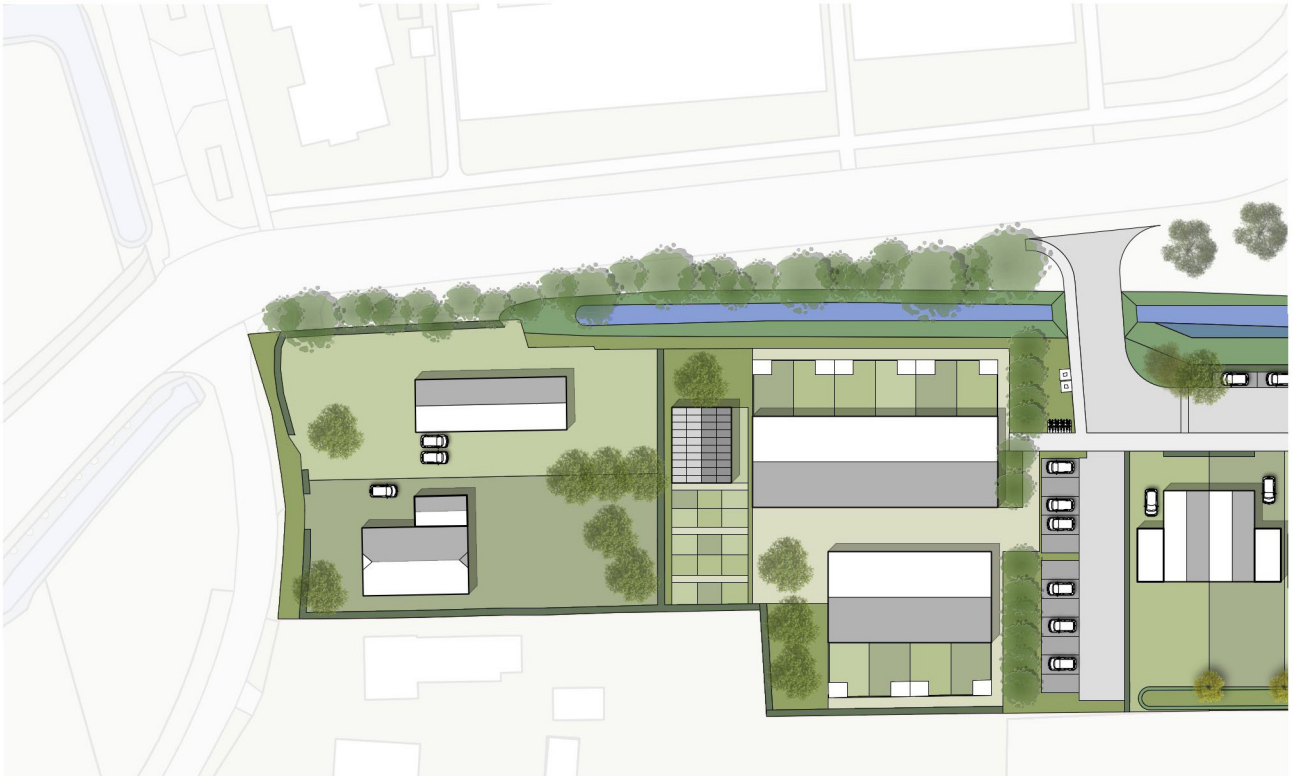
Wegen en paden

De auto-ontsluiting in het plan kent een eenvoudige opzet. Aan de noordzijde wordt het gebied ontsloten via een nieuwe toegang in het verlengde van de De Beide Vlooswijkenlaan.
In Het Park liggen verschillende clusters met parkeerplekken voor de sportverenigingen en de woningen.
Aan de zuidzijde wordt aangesloten op de Laan van Rapijnen en ligt de weg in de richting van de landschappelijke structuur. Ook deze weg eindigt in een aantal parkeerclusters voor de appartementen, de woningen in Het Park en de sportvelden.
Een belangrijk onderdeel van Park Rapijnen is de padenstructuur en de aansluiting daarvan op de bestaande woonwijk Rapijnen en de overzijde van de Montfoortse Vaart. Bovendien is het mogelijk de padenstructuur in de toekomst verder uit te breiden.









Sfeerimpressies Het Nieuwe Erf







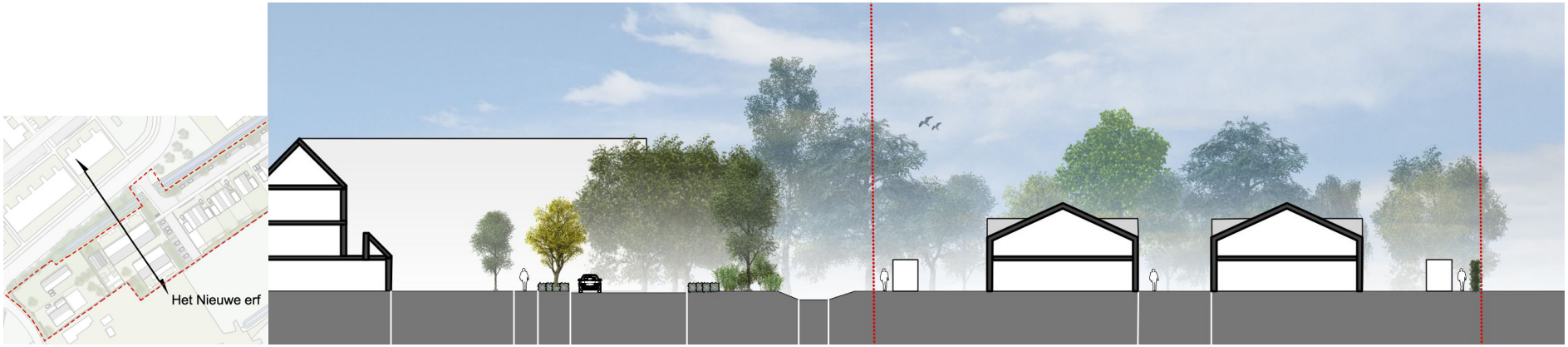
3.3 De deelgebieden

Het Nieuwe Erf

Aan de Nieuwe Zandweg maakt de huidige agrarische bebouwing plaats voor een nieuw boerenerf. Aan de Nieuwe Zandweg komen een vrijstaande boerderijwoning en een vrijstaande schuurwoning. Deze woningen sluiten aan qua structuur en beeld aan bij de huidige bebouwing aan de Nieuwe Zandweg. Achter deze woningen komen twee korte rijen met schuurwoningen. Deze woningen worden ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg over de kavel De With. Het parkeren gebeurt centraal aan de noordoostzijde. Deze rijen schuurwoningen krijgen het uiterlijk van boerenschuren. Tussen de schuren ligt een gemeenschappelijk erf en aan de zuidwestzijde is er ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gezamenlijke woonkamer, groentekas en/of een groentetuin. Binnen dit hofconcept met de twee schuren en de gemeenschappelijke (buiten)ruimtes staat het stimuleren van ontmoeten en het naar elkaar omzien centraal.
Het Nieuwe Erf is geschikt voor verschillende doelgroepen. Zo zijn de woningen geschikt voor ouderen die kleiner willen wonen of juist voor starters.



Sfeerimpressies Het Nieuwe Erf



Profiel Het Nieuwe Erf



Sfeerimpressies De Dorpsrand

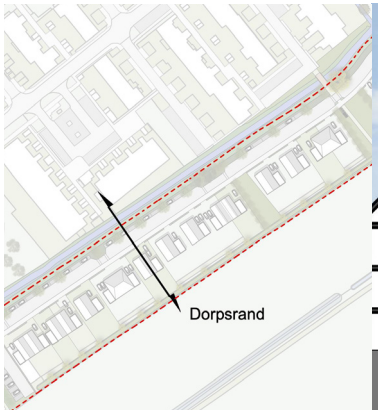





De Dorpsrand

In De Dorpsrand staat de beleving van het landschap centraal. Bij het binnenrijden van Park Rapijnen vanaf de Laan van Rapijnen is er een doorzicht naar het open weidelandschap. Verderop zijn er tussen de twee-onder-een-kap-woningen en de vrijstaande woningen ook doorzichten naar de openheid. Op de plekken waar de wegen en groenstructuur in de wijk Rapijnen de rand van de wijk raken, zijn in het verlengde hiervan zo veel mogelijk open plekken gemaakt in de verkaveling. Vanuit de bestaande wijk en vanaf de nieuwe ontsluiting is het open landschap goed beleefbaar. In het verlengde van de Oostwijk is deze open plek gekoppeld aan een langzaamverkeersverbinding. Vanuit de Oostwijk kun je de nieuwe ontsluitingsweg oversteken en middels een achterom doorlopen tot aan het agrarisch gebied. Hier is de greppel met knotwilgen achter de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zichtbaar als overgang naar het landschap.

Het voetpad loopt door langs het open landschap achter de twee-onder-een-kapwoningen en de appartementen langs. De nieuwe ontsluitingsweg maakt hier ook een lichte bajonetbeweging omdat de weg de primaire watergang volgt. Hierdoor ontstaat er aan de zijde van het landschap iets meer ruimte.
Hier zijn twee korte rijen woningen gesitueerd met elk op de begane grond drie appartementen met een tuin. Daarboven liggen in twee lagen studio's voor starters. Ten oosten van deze appartementen begint Het Park.

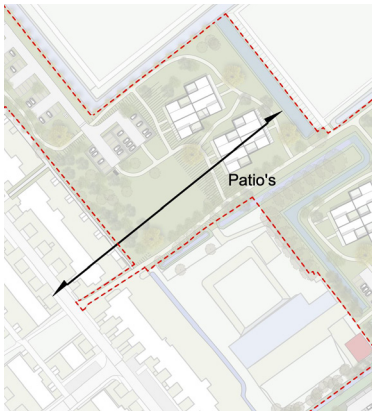




Profiel Dorpsrand




W
N
Z
O


Patio's

Het Park

In Het Park hebben de verschillende functies een eigen plek. Het groen eromheen verbindt de functies in Het Park en ook functies die erbuiten liggen. Zo maken de voetbalvelden, de korfbalvelden en de locatie van de polsstokspringers op een vanzelfsprekende wijze deel uit van Het Park. De nieuwe brug over de Montfoortse Vaart legt zelfs een verbinding met de tennisvelden verderop en het speelparkje aan de Jacob Barneveldstraat.

Een belangrijke ingreep is het verplaatsen van de entree van Het Park vanaf de De Beide Vlooswijkenlaan. Deze weg wordt rechtdoor getrokken en de huidige parkeerplekken naast nummer 43 worden verplaatst naar de parkeerclusters in Het Park, net om de hoek. Op de plek van de huidige parkeerplekken wordt het groen doorgetrokken tot aan de woningen aan de De Beide Vlooswijkenlaan en wordt er een duidelijke route naar de brug over de Montfoort-



Sfeerimpressies Het Park



Profiel patiowoningen in park



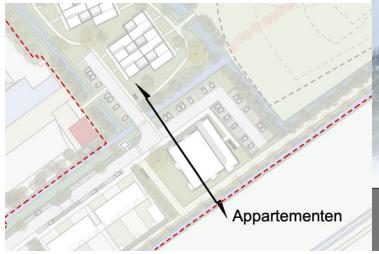






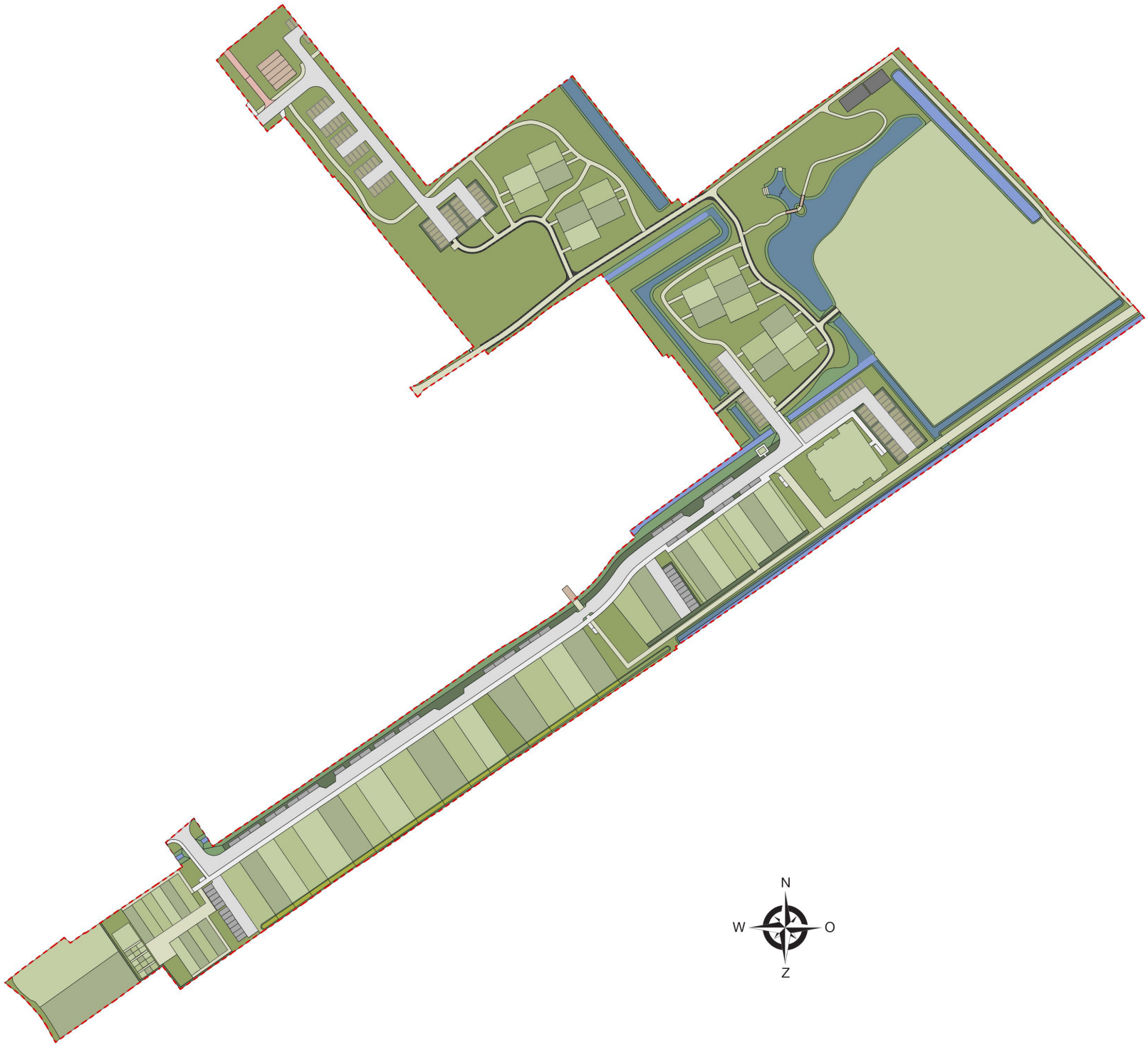

Sfeerimpressies Het Park

se Vaart gemaakt. De nieuwe brug moet ook voor fietsers toegankelijk worden.
Naast het pad naar de brug is er ruimte voor de jeu-de-boulesbanen. Deze krijgen een nieuwe eigen plek dicht bij de voorzieningen van de voetbalvereniging.
Meer naar het zuidoosten komen extra parkeerplekken voor de verschillende sportverenigingen in en om Het Park en parkeerplekken voor twee clusters met patiowoningen. Deze patiowoningen liggen midden in het groene parkgebied tussen de voetbalvelden en de bestaande woningen aan de Oostwijk in. Tussen de patiowoningen en de woningen aan de Oostwijk blijft de speelweide behouden. Tussen de patiowoningen en de voetbalvelden komt een nieuwe watergang die deel uitmaakt van de nieuwe primaire watergang die wordt gevoed door een inlaat bij de Montfoortse Vaart. Deze nieuwe inlaat is nodig om de waterkwaliteit in het gebied te verbeteren.
Als je in Het Park doorloopt via het Appellaantje richting de zendmast vallen vooral de bomen langs het laantje op. De groenstructuur die dwars door de wijk Rapijnen loopt is hiermee doorgetrokken in Het Park. Na de bestaande grote populieren komt er aan de rechterzijde een speelweide met een grote waterpartij. Aan de overzijde van het water ligt achter een rijtje knotwilgen het nieuwe honk- en softbalveld. Het groen krijgt op deze plek een wat natuurlijker karakter door het extensieve beheer. Het groen krijgt zo een grotere betekenis voor de biodiversiteit en sluit goed aan op het omringende landschap.
Bij het doorlopen langs de zendmast kun je rechts afslaan en via een voetpad tussen twee watergangen doorlopen naar het zuidoosten. Tussen de bomen en struiken door is het open landschap goed te zien. Aan de rechterzijde van het pad ligt aan de overzijde van de watergang het nieuwe honk- en softbalveld. Na het sportveld kom je op een nieuw pad dat de weides ten noordoosten van Park Rapijnen bereikbaar maakt. Via dit pad wordt ook het landbouwverkeer naar de noordoostelijk gelegen landerijen ontsloten. Als je dit pad in zuidwestelijke richting volgt kom je bij het appartementencomplex met sociale woningen. Deze appartementen staan op een markante plek aan het open landschap. Dit vraagt in de architectonische uitwerking bijzondere aandacht.
Ten noordwesten van deze appartementen staan nog twee clusters met patiowoningen. Deze woningen staan midden in het groen.
In Het Park wordt voor de paden en parkeerplekken gewerkt met halfverharding. Voor de calamiteitenroutes die door Het Park lopen worden deze extra verstevigd en voorzien van randen van bijvoorbeeld grasbetonstenen. De groene uitstraling staat voorop.
Een park met veel ruimte voor sport, spelen en wandelen. Je kunt genieten van de verschillende activiteiten, de rust van het landschap of de natuur. Het Park levert een actieve bijdrage aan een klimaatadaptieve, biodiverse, hittestressbestendige en vooral een fijne woonomgeving.





Profiel appartementencomplex



Legenda

- Plangrens
- Tuin
- Weg
- Parkeren bestraat
- Parkeren half verhard
- Fietspad
- Trottoir
- Vrijliggend voetpad
- Graskeien voor calamiteitenroute
- Sportvelden
- Groen - park
- Groen - struiken/haag
- Talud
- Water bestaand
- Water nieuw
- Brug/duikerbrug
- Stapstenen in water
- Zendmast bestaand

Ruimtegebruik

4. DE UITWERKING

4.1 Ruimtegebruik

Het plangebied is 68.462 m2 groot en dit betreft alleen het gebied binnen de rode plangrens dat betrekking heeft op de ontwikkeling. Zo zijn de te handhaven locatie van de polsstokvereniging, de voetbalvelden en de korfbalvelden buiten het plangebied gehouden. In het plan is rekening gehouden met een beperkt aantal extra vierkante meters ten behoeve van een veilig gebruik van de jeugdschansen van de polsstokvereniging. Dit deel valt binnen het plangebied.

De aansluiting van de ontsluiting van het zuidelijke deel van de locatie op de Laan van Rapijnen is niet meegenomen in het ruimtegebruik. Deze aansluiting dient eerst verkeerskundig te worden uitgewerkt. Ook de nieuwe brug over de Montfoortse Vaart en de zuidelijke aansluiting op Oostwijk vallen buiten het plangebied. Hier dienen tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente Montfoort nadere afspraken over gemaakt te worden.

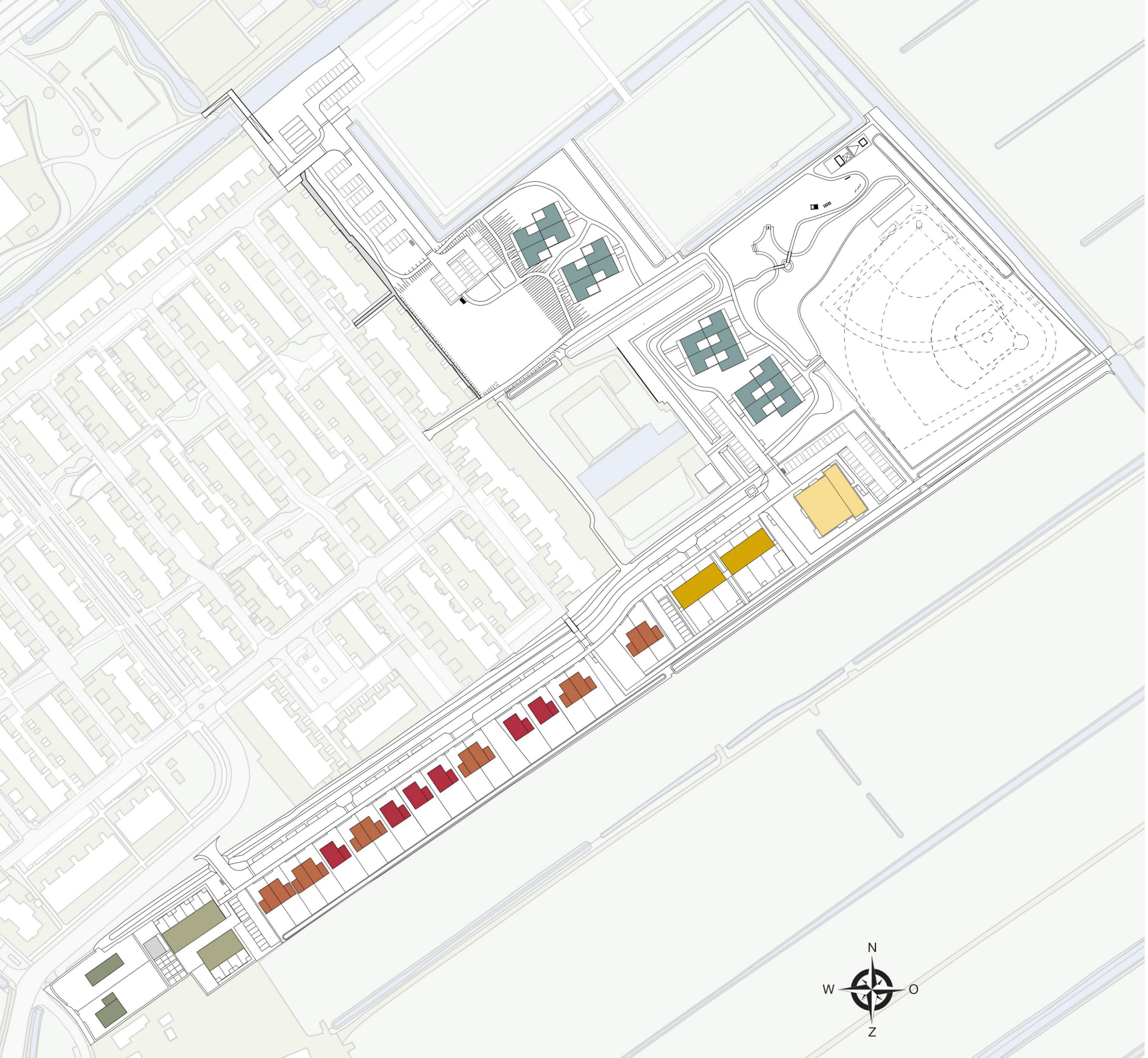
Bij de planvorming is het trainingsveld van de voetbalvereniging komen te vervallen.

Opvallend in het ruimtegebruik is dat ruim 41% van het plangebied bestaat uit groen en water. Als daar de sportvelden bij worden opgeteld is het oppervlak groen en water bijna 60% van het plangebied.

Het ruimtegebruik vormt samen met het woningbouwprogramma de basis voor de grondexploitatie.

Ruimtegebruik Park Rapijnen

Plangebied (grens getekend)	68.462	m2		
	Oppervlakte		%	
Uitgeefbaar	15.284	m2	22,3	%
Uitgeefbaar greppel	388	m2	0,6	%
Uitgeefbaar talud	187	m2	0,3	%
Sportveld/terrein	11.499	m2	16,8	%
Jeu-de-boulesterrein	195	m2	0,3	%
Zendmast	179	m2	0,3	%
Wegverharding	4.692	m2	6,9	%
Parkeren - BBS	671	m2	1,0	%
Parkeren graskeien	1.356	m2	2,0	%
Trottoir	1.192	m2	1,7	%
Voetpad vijliggend	4.476	m2	6,5	%
Graskeien (calamiteitenroute)	437	m2	0,6	%
Fietspad	105	m2	0,2	%
Water bestaand	1.559	m2	2,3	%
Water nieuw	3.410	m2	5,0	%
Talud/oever	3.205	m2	4,7	%
Begroeieing haag/heesters	1.265	m2	1,8	%
Groen park/berm	18.360	m2	26,8	%
Totaal (opgeteld)	68.460	m2	100	%



Woningtypes

4.2 Bebouwing en programma

Voor de nieuwbouwlocatie Rapijnen waren in de oorspronkelijke plannen ca. 80 woningen opgenomen. Dit is voor de planvorming van Park Rapijnen ook het vertrekpunt geweest. Deze woningen zijn zo veel mogelijk volgens het woonbeleid van de gemeente Montfoort verdeeld in verschillende typologieën en segmenten.

Tijdens de planvorming en op basis van de participatiebijeenkomsten is gebleken dat er in Linschoten een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Op de plek van twee rijen woningen zijn aan het programma startershoningen toegevoegd zonder dat hiermee significant meer bebouwd oppervlak ontstaat. Met deze extra woningen bevat het plan in totaal 98 woningen met een grote verscheidenheid in types en segmenten. Het totaal van 98 woningen is inmiddels in de regionale programmering van de provincie opgenomen.

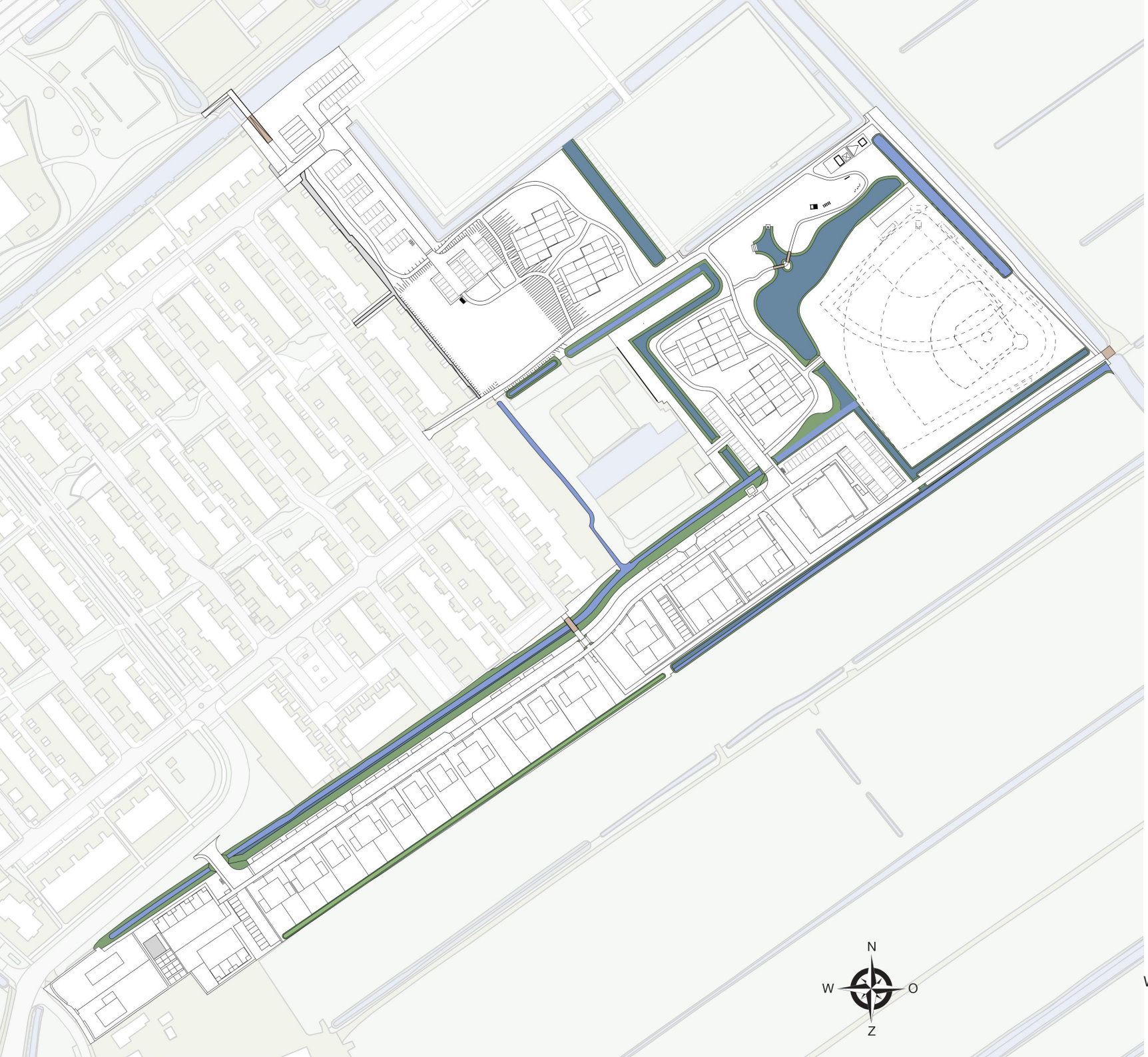
De woningen volgen qua oriëntatie de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Woningen zijn met hun voorzijde naar de openbare ruimte gericht. Alleen bij Het Nieuwe Erf grenst een rij woningen met de achterkant aan de Laan van Rapijnen. Door de aanwezige groenzone zijn die achterkanten niet storend.

De compacte wooncluster en het appartementengebouw in Het Park hebben een vrijere positie en een alzijdige uitstraling.

De woningen hebben een grote verscheidenheid in vorm en grootte en bedienen zo een groot aantal doelgroepen. Zo lijkt er voor bijna iedereen een passend woonproduct aanwezig in dit veelzijdige plan.

Programma Park Rapijnen

Positie	Typologie	Segment	Oppervlaktes	Aantal
Boerenerf	Boerderij	vrije sector koop	ca. 250 m2 gbo	1
	Schuurwoning	vrije sector koop	ca. 175 m2 gbo	1
	Erfwoningen	middendure koop	ca. 80 m2 gbo	10
Dorpsrand	Appartementen met tuin	middenhuur	ca. 65 m2 gbo	3
	Studio's	middenhuur	ca. 40 m2 gbo	5
	Studio's	sociale huur	ca. 35/40 m2 gbo	5
	Appartementen met tuin	middenkoop	ca. 65 m2 gbo	3
	Studio's	middenkoop	ca. 40 m2 gbo	10
	Twee-onder-een-kap	vrije sector koop	ca. 180 m2 gbo	12
	Vrijstaand	vrije sector koop	ca. 200 m2 gbo	6
Park	Patiowoningen	vrije sector koop	ca. 110 m2 gbo	18
	Appartementen	sociale huur	ca. 65/75 m2 gbo	24
Totaal aantal woningen				98



Legenda

- Talud
- Water bestaand
- Water nieuw
- Brug/duikerbrug

Waterstructuur

4.3 Waterstructuur

Landschapsstructuur

Voor het water vormt de oorspronkelijke landschappelijke structuur de basis. Ook in de huidige situatie is het oude slotenpatroon herkenbaar. In Park Rapijnen is het bestaande slotenpatroon zo veel mogelijk intact gelaten en is daar met nieuw water op aangesloten.

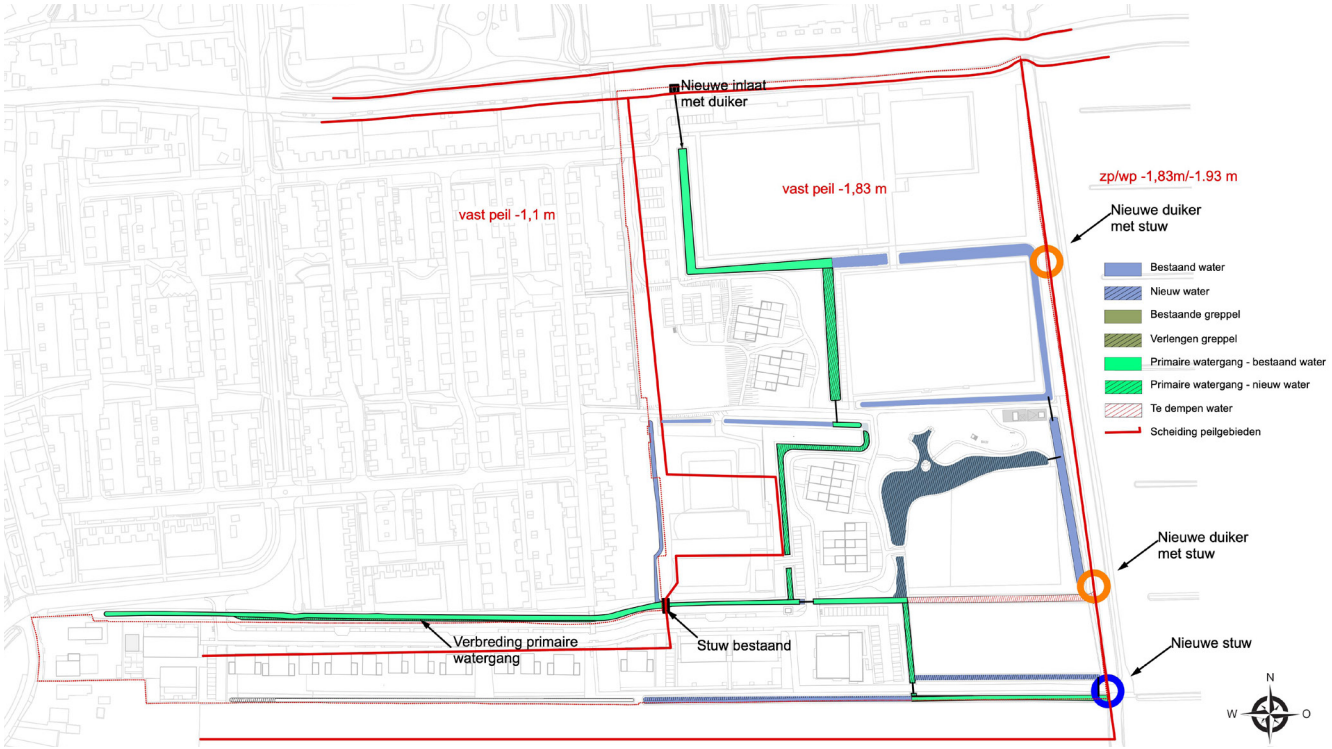
Watercompensatie

Door de toename van verharding in het gebied is extra water nodig om de door de toegevoegde verharding ontstane versnelde afvoer van regenwater op te vangen. In totaal is er ca. 3.500 m2 extra water in het plangebied om een maximale peilsteiging van ca. 70 centimeter te kunnen halen. Dit extra water heeft in het plan een plek gekregen door de primaire watergang deels te verbreden, nieuwe watergangen te maken en te verbinden, en door een grote waterpartij centraal in het park. Ook de bestaande waterstructuur heeft een belangrijke rol in de opvang, infiltratie en afvoer van het hemelwater. Zo heeft de greppel achter de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen op de grens met het landelijk gebied ook een rol in de infiltratie en afvoer van hemelwater voor de betreffende woningen.

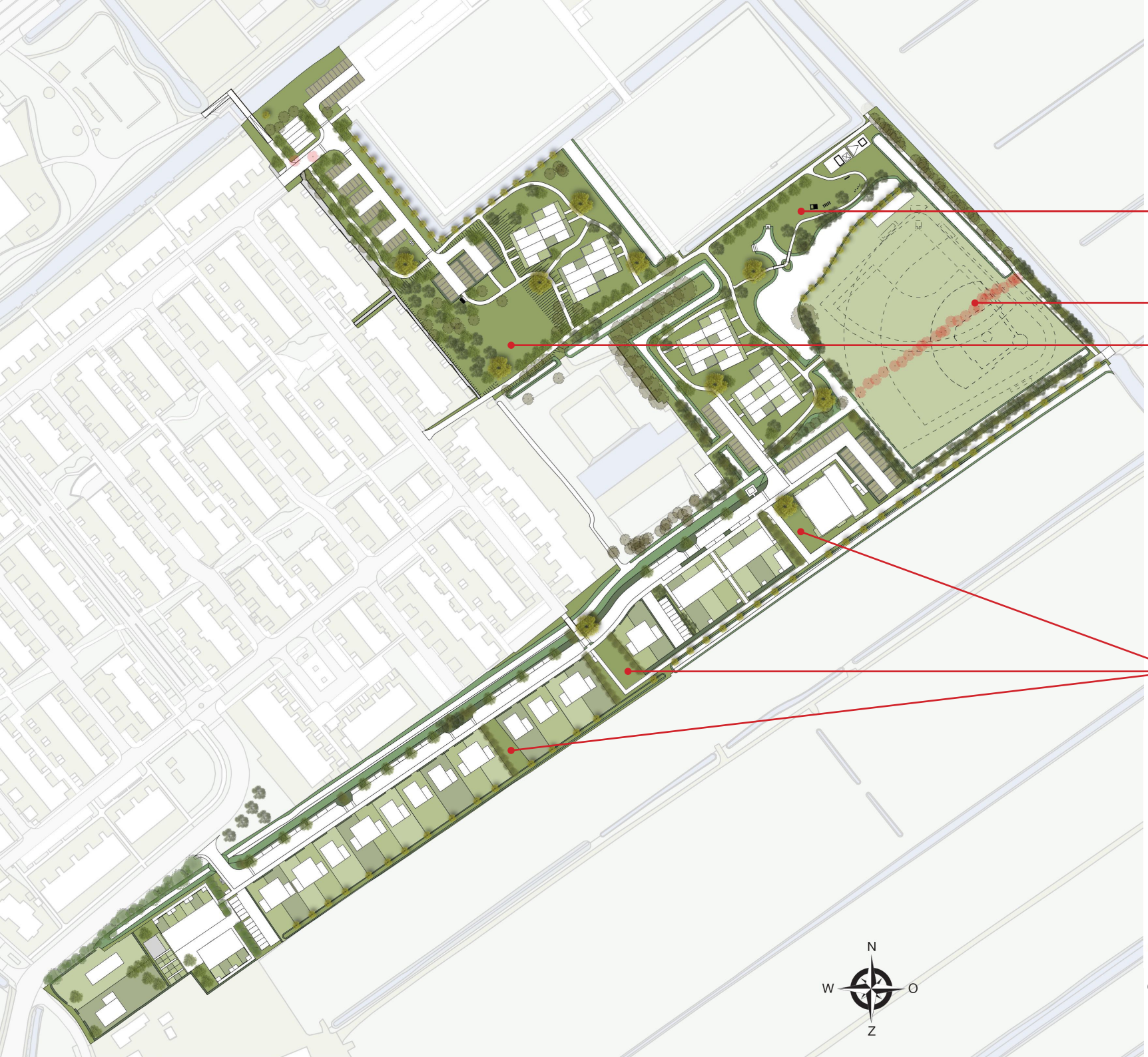
Watersysteem

Voor een goede drooglegging wordt voor het Park Rapijnen een nieuw vast peil geïntroduceerd. Dit peil ligt lager dan het peil van de bestaande woonwijk Rapijnen. Dit betekent dat aan de oostzijde van het plangebied de nodige stuwende maatregelen moeten worden genomen. Om de waterkwaliteit in Park Rapijnen te verbeteren wordt een nieuwe inlaat bij de Montfoortse Vaart gerealiseerd. Dit leidt tot een nieuwe primaire watergang.
Op de plek van het nieuwe honk- en softbalveld wordt de bestaande primaire watergang omgelegd naar de watergang ten zuiden van het plangebied. Alle watergangen in het plangebied worden bij onderbrekingen door bijvoorbeeld wegen met duikers met elkaar verbonden.





Waterkaart nieuwe situatie



Legenda

- Plangrens
- Tuin
- Parkeren half verhard
- Graskeien voor calamiteitenroute
- Sportvelden
- Groen - park
- Groen - struiken/haag
- Talud
- Bomen bestaand te handhaven
- Bomen bestaand kappen
- Bomen nieuw

Groenstructuur

4.4 Groenstructuur

Continu netwerk

Net als het water vormt het groen de dragende structuur van het plan. De ruime tuinen van de woningen dragen daar op een belangrijke manier aan bij. Het groen in het plan wordt gevormd door het recreatieve groen in het centrale park, de sportvelden, de oevers en de bermen en vormt een continu netwerk. Dit continue netwerk is beeldbepalend voor Park Rapijnen, biedt volop kansen voor een klimaatbestendige en biodiverse woonomgeving en is volop beleefbaar door het fijnmazige netwerk van wandelpaden. Door de randen van Het Park openbaar te maken is er een betere zichtbaarheid en beleving van het landschap mogelijk. Dit sluit aan op de wensen van de provincie Utrecht voor de inpassing van deze ontwikkeling nabij het landelijk gebied.

Natuurlijke overgang

Het groen in Park Rapijnen vormt een natuurlijke overgang tussen het wonen en het landelijke gebied ten zuiden en oosten van Park Rapijnen. Zo ligt het recreatieve deel meer centraal en wordt het groen naar de randen steeds natuurlijker met bijvoorbeeld houtwallen. Door de introductie van Het Park ontstaat er een structurele toevoeging van recreatief groen in en bij Rapijnen.

Sportvelden

De sportvelden hebben een bijzondere positie in Het Park. De sportvelden geven openheid in Het Park en zorgen voor doorzicht naar het omliggende open landschap. De houtsingels rond het honk- en softbalveld maken van dit veld meer een besloten ruimte. Deze groenstructuur neemt ook deels het zicht weg van de hoge ballenvangers rond de velden.

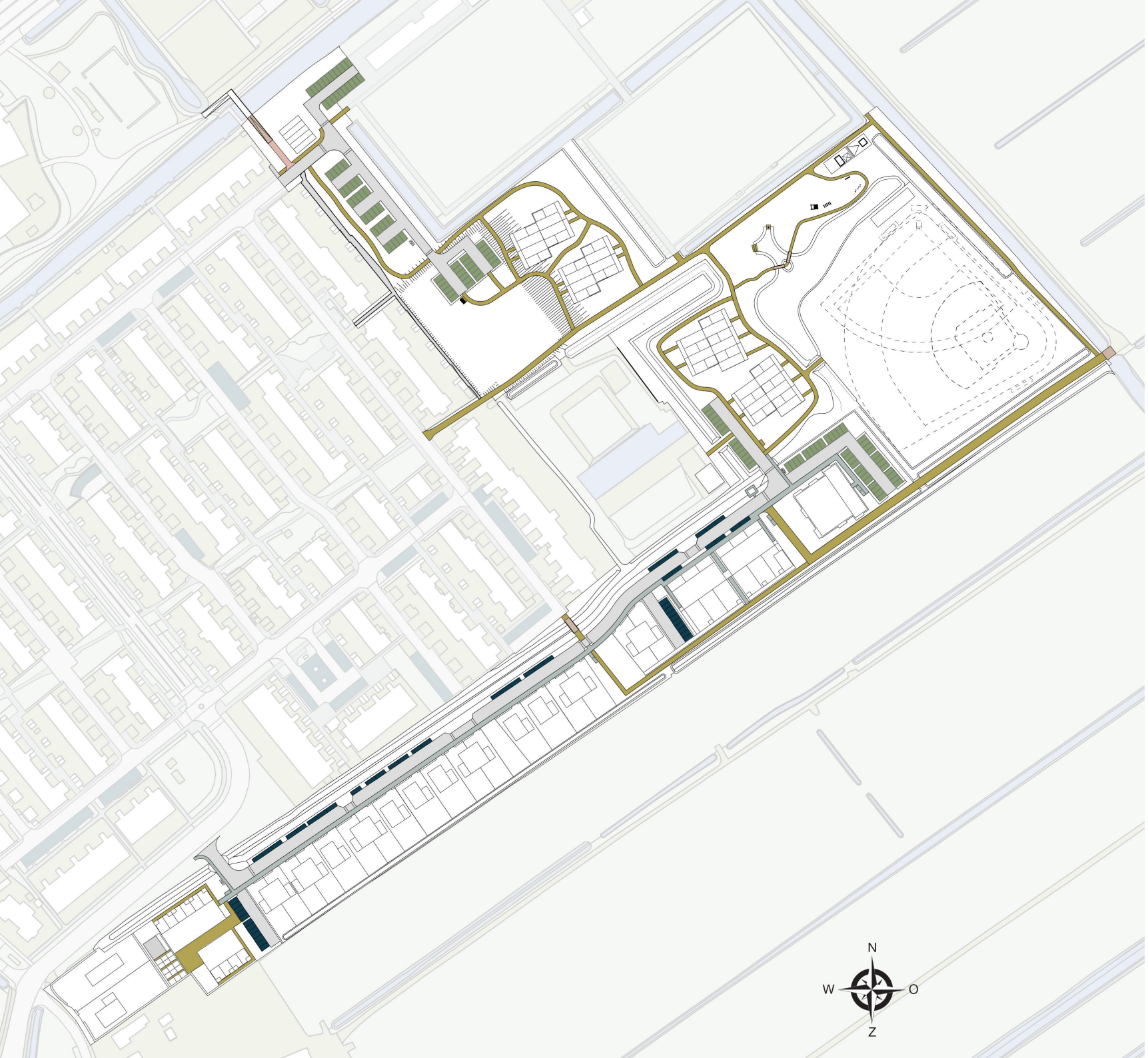
Bomen

Voor de ontwikkeling is het behoud van zo veel mogelijk bestaande bomen het uitgangspunt geweest. Mede door de planaanpassingen naar aanleiding van de participatie worden er uiteindelijk meer bomen behouden.
Voor de nieuwe ontsluiting van de voetbalvereniging en de korfbalvereniging moeten twee bomen worden gekapt en voor het verplaatsen van het honk- en softbalveld moet een deel van een houtsingel verdwijnen. De te kappen bomen zijn op de plantekening op pagina 38 in rood weergegeven. De houtsingel wordt ten zuiden van het nieuwe honk- en softbalveld opnieuw aangeplant. In het plan zijn veel nieuwe bomen ingetekend om een goede bijdrage te leveren aan de bestrijding van hittestress en voor een optimale biodiversiteit.

Spelen

In het park is volop ruimte om te spelen. De huidige speelweide wordt behouden en op het deel van Het Park richting de zendmast is volop ruimte voor speelvoorzieningen. Het water is aantrekkelijk voor het spelen. Zo kunnen er spannende speelroutes worden uitgezet of kunnen kinderen spelevaren.





Legenda

- Plangrens
- Weg
- Parkeren bestraat
- Parkeren half verhard
- Fietspad
- Trottoir
- Vrijliggend voetpad
- Graskeien voor calamiteitenroute
- Brug/duikerbrug

Ontsluitingsstructuur

4.5 Verkeersstructuur

Auto-ontsluiting

De nieuwe woningen en de sportvelden in Park Rapijnen worden voor de auto ontsloten via twee routes. De route naar de voetbalvereniging en de korfbalvereniging en de noordelijke patiowoningen in Het Park loopt via de huidige route naar het sportpark via de De Beide Vlooswijkenlaan. De polstokspringvereniging, de honk- en softbalvereniging en de overige woningen in Park Rapijnen worden ontsloten via een nieuwe ontsluiting. Deze nieuwe ontsluiting sluit in de buurt van de bocht in de Laan van Rapijnen aan op deze laan en maakt direct een haakse bocht naar het oosten. De weg loopt tussen de bestaande wijk Rapijnen en de woningen in de nieuwe Dorpsrand. De ontsluitingsweg loopt door tot aan het appartementengebouw met sociale huurappartementen en heeft daar nog een kleine aantakking richting de patiowoningen in het zuidelijke deel van Het Park. In het wegprofiel zijn verkeersremmende maatregelen opgenomen in de vorm van wegversmallingen, verkeersdrempels en verkeersplateaus.
Doordat de beide ontsluitingen doodlopen zijn er in Het Park calamiteitenroutes opgenomen die aansluiten op de bestaande inrit vanaf de Oostwijk op het Appellaantje (zie paragraaf 4.7). Via de nieuwe ontsluiting en een separatie route langs het appartementengebouw en het honk- en softbalveld zijn de achtergelegen landerijen met een landbouwvoertuig bereikbaar.

De twee vrijstaande woningen in Het Nieuwe Erf worden ontsloten via de Nieuwe Zandweg.

Parkeren

De parkeerplekken voor de auto liggen verspreid door het hele plan. Alleen bij de voetbalvelden is een kleine concentratie opgenomen om geen parkeerplekken in Het Park te hoeven situeren. De parkeerplekken liggen zo veel mogelijk op die plekken waar ze nodig zijn. Dit leidt tot minimaal rondrijden van naar een parkeerplek zoekend autoverkeer.

Aan het einde van de De Beide Vlooswijkenlaan liggen in de huidige situatie negen parkeerplekken nabij de brug over de Montfoortse Vaart. Om Het Park een sterke relatie te geven met de vaart en de overzijde van de vaart vervallen deze parkeerplekken en worden deze gecompenseerd door nieuwe parkeerplekken in Het Park.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplekken is uitgegaan van de geldende parkeernormen van de gemeente Montfoort.

Bij de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt vooral op eigen erf geparkeerd. Zo zijn er twaalf opritten waar twee auto's naast elkaar kunnen staan en zes lange opritten voor twee auto's achter elkaar. De brede opritten tellen voor 1,7 parkeerplek mee in de parkeerbalans en de lange opritten voor 1 parkeerplek. In de parkeerbalans is gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Het saldo is ruim positief. Dit betekent dat er op basis van de parkeerbalans geen extra parkeerdruk in de bestaande woonwijk is te verwachten en dat er voor de sportverenigingen ruimte is voor sportevenementen.

Om zo min mogelijk verharding te realiseren, het hemelwater zo veel mogelijk de kans te geven direct in de grond te infiltreren en een groene uitstraling van de publieke ruimte te realiseren, worden de parkeerplekken in het park uitgevoerd met graskeien of een vergelijkbare groene oplossing. Voor de overige parkeerplekken is vooralsnog uitgegaan van een gesloten verharding.

Fietsroutes

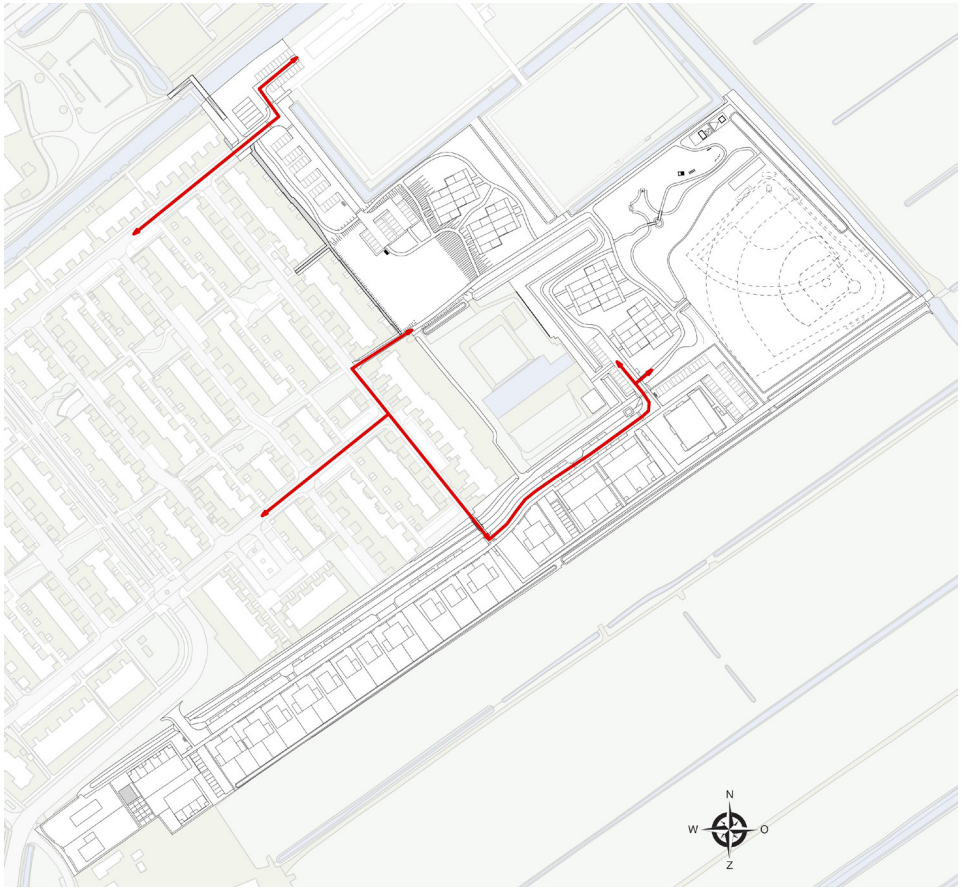
Voor het bereiken van de sportvelden per fiets kan zoals in de huidige situatie gebruik worden gemaakt van de bestaande en nieuwe wegen. Zo kunnen de voetbalvelden en korfbalvelden via de De Beide Vlooswijkenlaan worden bereikt en de polstokspringlocatie en het honk- en softbalveld via de Oostwijk en de nieuwe aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg van het zuidelijke deel van Park Rapijnen.
Voor een goede verbinding vanuit Park Rapijnen naar het noorden dient de brug over de Montfoortse Vaart ook geschikt gemaakt te worden voor fietsers.
Voor de fietsers zijn verspreid door het plan



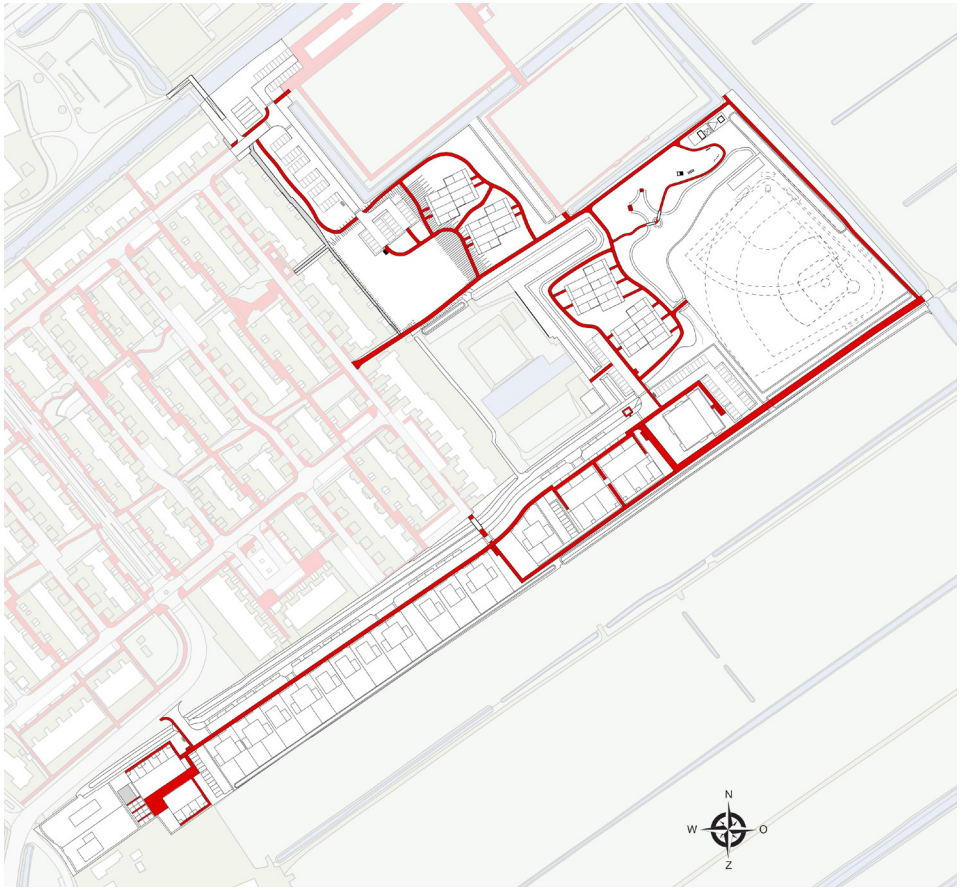
Wegen



Parkeren



Fietsroutes



Voetpaden

voorzieningen opgenomen voor het stallen van fietsen in de openbare ruimte. De aantallen zijn gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente Montfoort.

Voetpaden

Park Rapijnen is met speciale aandacht voor de voetganger ontworpen. Naast voetpaden langs de toegangsweg zijn er vooral vrijliggende voetpaden in Het Park. Dit maakt het mogelijk om verschillende rondjes te lopen.













4.6 Duurzaamheid en biodiversiteit

Klimaat

De afgelopen decennia werd het warmer en zijn er hete zomers geweest. In het plan is rekening gehouden met het verminderen van hittestress. Het behouden van bestaande (grote) bomen en boomsingels zal ervoor zorgen dat er minder direct zonlicht de omgeving bereikt en er schaduwrijke plekken ontstaan om en rond de woningen. Daar waar het gebied open is, bijvoorbeeld in Het Park, zorgen grote solitaire bomen of boomgroepen voor schaduwrijke plekken.
De verharding in het openbaar gebied is tot een minimum beperkt, door het principe van shared space, open verharding en doorlatende halfverharding. Hierdoor wordt de opwarming van de openbare ruimte tot een minimum beperkt.
In het plan is veel water opgenomen als buffer voor piekbuien. Het vele water en groen heeft ook een verkoelende werking bij extreem warme dagen.

Circulariteit

De circulariteit van Park Rapijnen bestaat uit een aantal aspecten. Allereerst wordt in het plan zo veel mogelijk gestreefd naar een gesloten grondbalans.
Het behouden van de bestaande bomen is de meest circulaire gedachte en is verder het uitgangspunt voor het plan. Hiernaast wordt bij de opstalontwikkeling onderzocht hoe er circulair gebouwd kan worden met verantwoord materiaalgebruik.

Energie

Nieuwe woningen in het gebied worden gerealiseerd volgens de nieuwe BENG-normen en zonder aardgasaansluiting. Er is dus alternatieve energieopwekking nodig. Door de zon- of schaduwrijke ligging van woningen zijn er verschillende mogelijkheden. Alle woningen in het plan liggen goed voor zonne-energie en kunnen verwarmd worden met individuele warmtepompen. Voor alle technieken geldt dat er nader onderzoek noodzakelijk is welke techniek wordt toegepast en of het individueel of collectief moet worden uitgevoerd.

Biodiversiteit

De verschillende kwaliteiten van het landschap worden versterkt in het plan en dat vergroot de kansen voor biodiversiteit. De gradiënten van de taluds van de watergangen aan open weidelandschap worden verlengd. Het gebied wordt aangevuld met nieuwe bomen, zodat er een continue lijn voor vogels en insecten ontstaat. De oevers van de waterpartij worden natuurlijk ingericht en door een extensief maaibeheer in Het Park ontstaan weelderige bloemen- en grasvelden met een grote aantrekkingskracht op insecten. De basis van de voedselketen wordt gestimuleerd en dat zorgt voor een vergroting van de biodiversiteit in de voedselketen daarboven.

Diervriendelijke maatregelen

Naast natuurlijke afwisselende beplantingen worden op de verschillende plekken in het plan natuurinclusieve objecten, zoals insectenhotels, mezenkasten, uilenkasten en houtrillen gerealiseerd. De houtwallen zorgen voor een natuurlijke overgang en zijn een broedplaats voor vogels en insecten. In het ontwerp worden natuurinclusieve maatregelen toegepast en in Het Park wordt een grote variatie aan beplanting gerealiseerd. Bij de woningen wordt aandacht besteed aan natuurinclusieve maatregelen van landschap naar woningen door het aanbrengen van beplante erfafscheidingen en gevelnestkasten voor huismus of zwaluw.



Legenda

- Toekomstige (ondergrondse) afvalcontainers
- Loopafstand afvalcontainers
- Keermogelijkheid vuilniswagen
- Opstelplek brandweerauto
- Calamitetenroute
- Sportvelden
- Hindercontour 30m.
- Hindercontour 50m.
- Tijdelijke parkeerlocatie sportevenementen

N
W O
Z

Technische aspecten

4.7 Technische aspecten

Afvalcontainers

Volgens het huidige beleid krijgen alle grondgebonden woningen rolcontainers voor gft en restafval. Voor de appartementen wordt het afval centraal ingezameld. Zo komt er ten noorden van het appartementengebouw een ondergrondse restafvalcontainer en een bovengrondse gft-container. Vooruitlopend op het nieuwe afvalbeleid is er in het plan een reservering opgenomen voor (ondergrondse) restafvalcontainers als vervanging voor de rolcontainers.

Calamiteitenroute en opstelplekken brandweer
De lange doodlopende wegen maken het nodig om calamiteitenroutes in het plan op te nemen. Deze lopen via Het Park en het Appellaantje. De aanwezige voetpaden worden verbreed met graskeien. De calamiteitenroutes zijn geschikt voor zwaarder verkeer zoals een brandweerwagen.
Op plekken waar de afstand tot woningen groter is dan 40 meter zijn in het plan opstelplekken voor de hulpdiensten opgenomen.

Parkeren bij sportevenementen

Bij de sportverenigingen worden af en toe grote sportevenementen gehouden waarbij spelers en bezoekers uit heel Nederland komen. In de huidige situatie wordt voor die evenementen de mogelijkheid geboden om op het huidige speelterrein aan het Appellaantje te parkeren. Ook in de nieuwe situatie blijft deze mogelijkheid aanwezig.

Hindercontour sport

Voor sportvelden zijn er door de VNG richtlijnen opgesteld in verband met de hinder die door het sporten ervaren kan worden. Standaard geldt voor sportvelden een afstand tot woningen van 50 meter. Deze afstand kan in een gemengd gebied teruggebracht worden tot 30 meter.
In het ontwerp van de woningen zal rekening gehouden moeten worden met akoestische maatregelen ter plaatse van woningen binnen de hindercontour. Op basis van de te onderzoeken afstanden en de te realiseren maatregelen zal er aangetoond moeten worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Trafostation

In het plan is een reservering opgenomen voor een (wijk)trafostation.

BIJLAGE 1

Participatieverslag
Park Rapijnen - Linschoten

Inhoud

1. Inleiding

2. Het participatietraject
   - 2a. Participatie niveau
   - 2b. Participatie aanpak
   - 2c. Participatie fase 1: Voorbereiden en aankondigen
   - 2d. Participatie fase 2: Introductie en verkennen
   - 2e. Participatie fase 3: Verdiepen
   - 2f. Participatie fase 4: Conclusies & afronding
   - 2g. Nieuwsbrieven en participatiewebsite

3. Het inhoudelijke resultaat
   - 3a. Stap 1: Schets vlekkenplan als vertrekpunt participatietraject
   - 3b. Stap 2: Aangepast schets vlekkenplan op basis van de ontvangen inbreng
   - 3c. Stap 3: Stedenbouwkundige verkaveling
   - 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 hoofdlijnen-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 hoofdlijnen 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 communicatie-middelen 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.

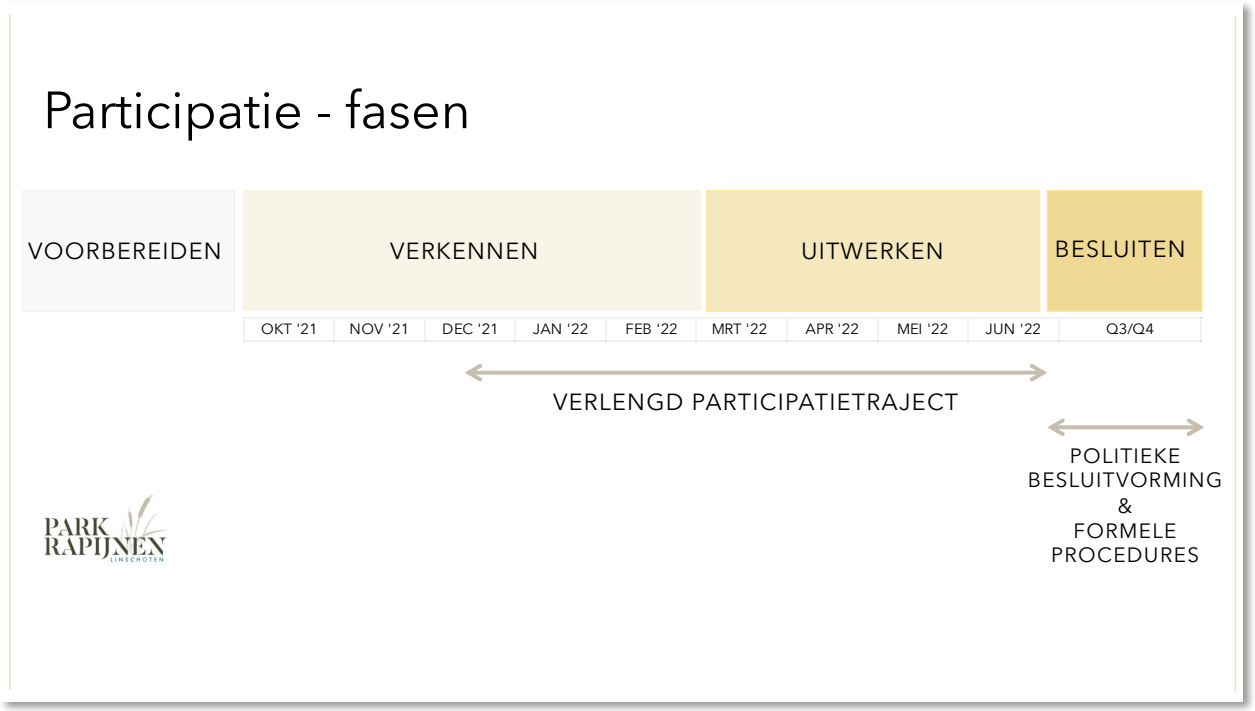
2a. Participatie niveau

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 1e 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 3e 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 4e 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 1e 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.



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 ‘groeiende’ 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 2e 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).



Gemeente Montfoort
15 oktober om 09:30 ·

PARTICIPATIEBIJEENKOMST PARK RAPIJNEN | Denkt u op 27 oktober met ons mee tijdens de eerste participatiebijeenkomst voor Park Rapijnen?

De gemeente en de ontwikkelende partijen (BPD en Urban Made) zijn onlangs een ruimtelijke verkenning gestart voor de locatie Park Rapijnen in Linschoten, na groen licht hiervoor van de Provincie. In deze ruimtelijke verkenning wordt bekeken hoe woningbouw kan worden ingepast op deze locatie. Dit sluit aan bij de Woonvisie en ambitie van de gemeente om meer woningen te realiseren en zo in de behoefte naar woonruimte te voorzien en voor voldoende draagvlak te zorgen voor de voorzieningen.

Het participatietraject is gestart. Zo hebben er gesprekken plaatsgevonden met onder andere de sportverenigingen, als onderdeel van de ruimtelijke verkenning. Op basis hiervan is een eerste stedenbouwkundig (schets)vlekkenplan gemaakt, waarover we graag met u in gesprek gaan. We hechten veel waarde aan een goed participatieproces waardoor we met uw inbreng tot het best mogelijke plan kunnen komen. Daarom nodigen we u van harte uit voor de eerste participatiebijeenkomst op woensdagavond 27 oktober.

Waar gaan we het over hebben?
Deze eerste 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.

Digitaal of fysiek aanwezig zijn?
Beide is mogelijk. U kunt ervoor kiezen deze bijeenkomst op de locatie 't Kruispunt bij te wonen óf online te volgen via streaming in de luister/kijk modus. Kiest u ervoor om de bijeenkomst online te volgen, dan is het goed om te weten dat u daarbij zelf niet in beeld bent en ook niet kunt spreken. U kunt uw aandachtspunten en suggesties voor of tijdens de bijeenkomst digitaal toesturen. Deze worden samengevoegd met de op de 'geeltjes' ontvangen inbreng van de deelnemers op de locatie.

Komt u ook?
Het is in verband met de huidige coronamaatregelen van belang om u van tevoren aan te melden. Ook als u de ervoor kiest de bijeenkomst online te kijken, is het nodig dat u zich vooraf aanmeldt, zodat we u verdere details en de link per mail kunnen toesturen. Meer informatie over het participatieproces en de mogelijkheid om u aan te melden, vindt u via www.parkrapijnen.nl/participeren.

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 aan 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 2e 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 2e 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 3e 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 2e fase.

Deelnemers werd wederom gevraagd te reageren. Dit kon tijdens de bijeenkomst, tijdens de plenaire vragenronde, in het nagesprek of door middel van het invallen 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 3e 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

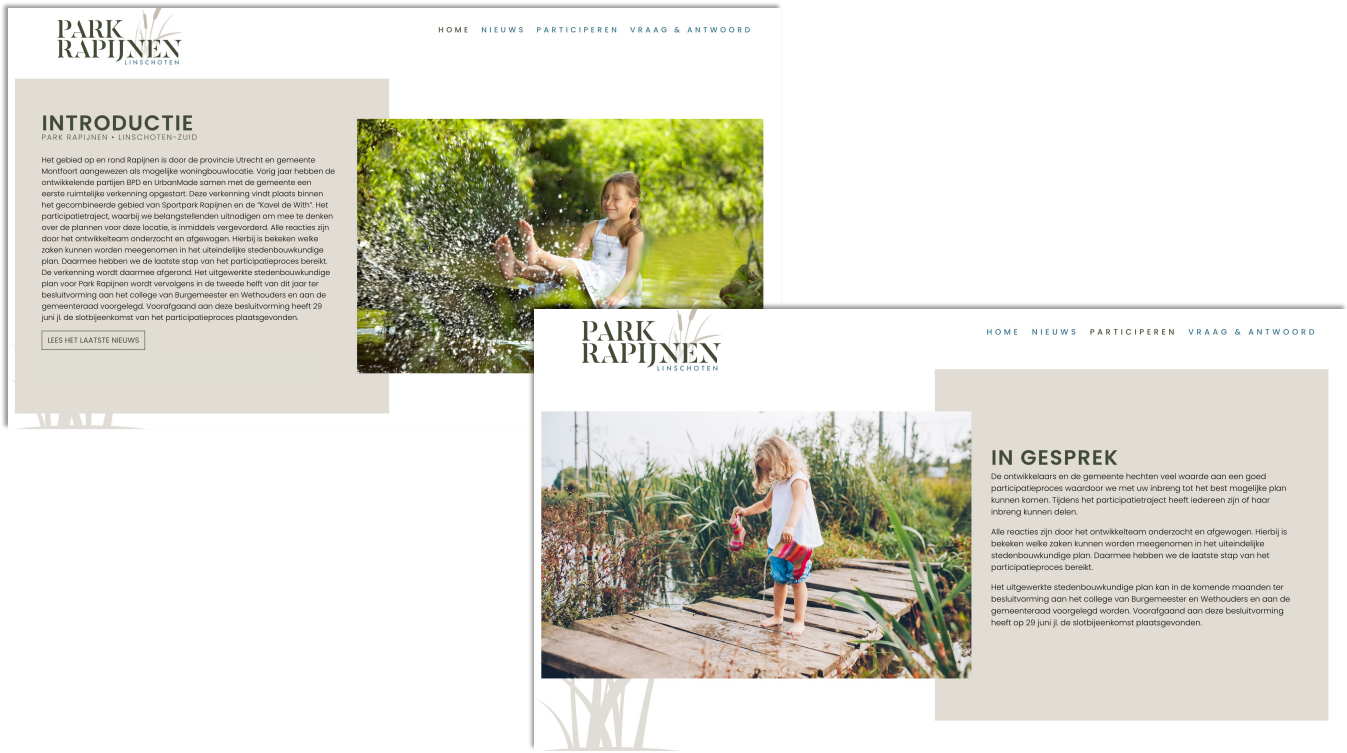
Met de ontvangen inbreng vanuit de vorige fase hebben er nog diverse aanscherpingen plaatsgevonden om uiteindelijk te komen tot een beoogd stedenbouwkundig ontwerp. Tijdens de 4e en laatste participatiebijeenkomst op 29 juni 2022 in 't Kruispunt in Linschoten, in aanwezigheid van de nieuwe wethouder 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 4e 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.

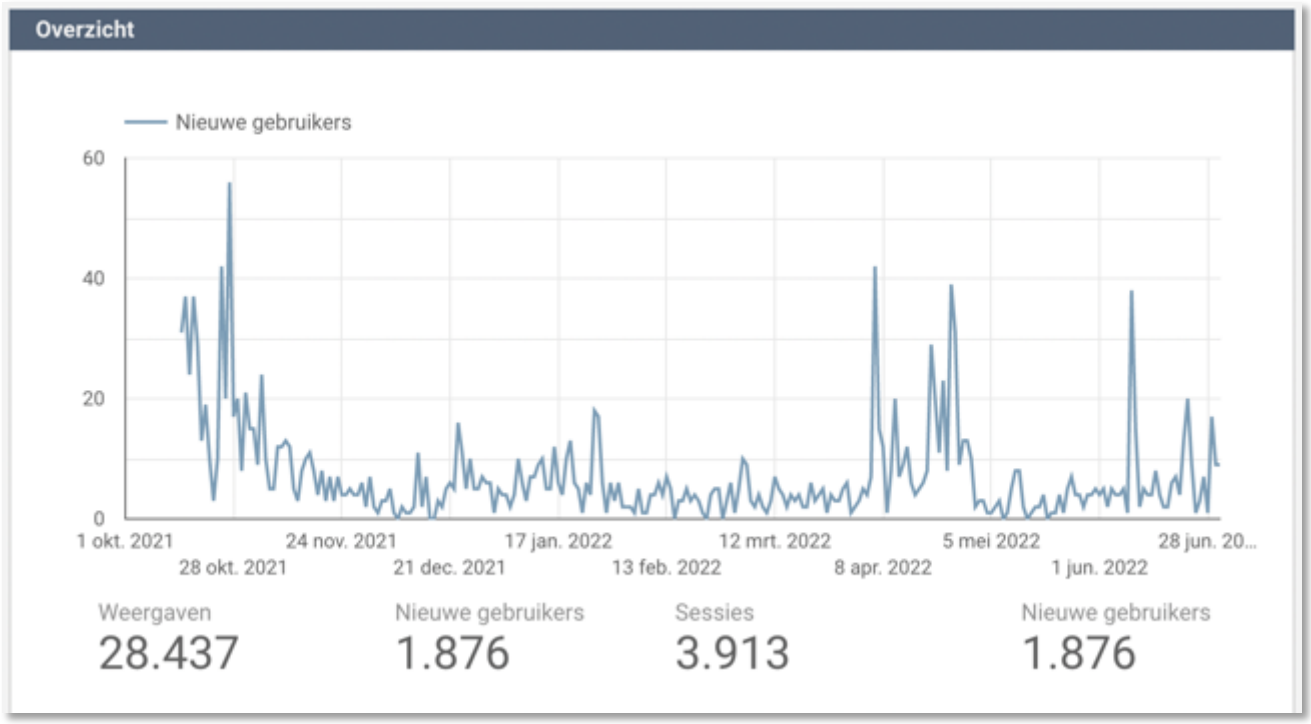
De 4e bijeenkomst is in totaal door 126 deelnemers bijgewoond.
Van de deelnemers was 63% omwonend en 32% gaf aan woningzoekend te zijn.

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.



PARK RAPIJNEN
LINSCHOTEN

Nieuwsupdate 12 oktober

INFORMATIEBIJEENKOMST 27 OKTOBER

We nodigen u van harte uit om deel te nemen aan het participatie-traject 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 ander de woonvisie bespreken en de schets van het stedenbouwkundig vlekkenplan wordt toegelicht. Deelnemers wordt vervolgens gevraagd aandachts-punten 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)

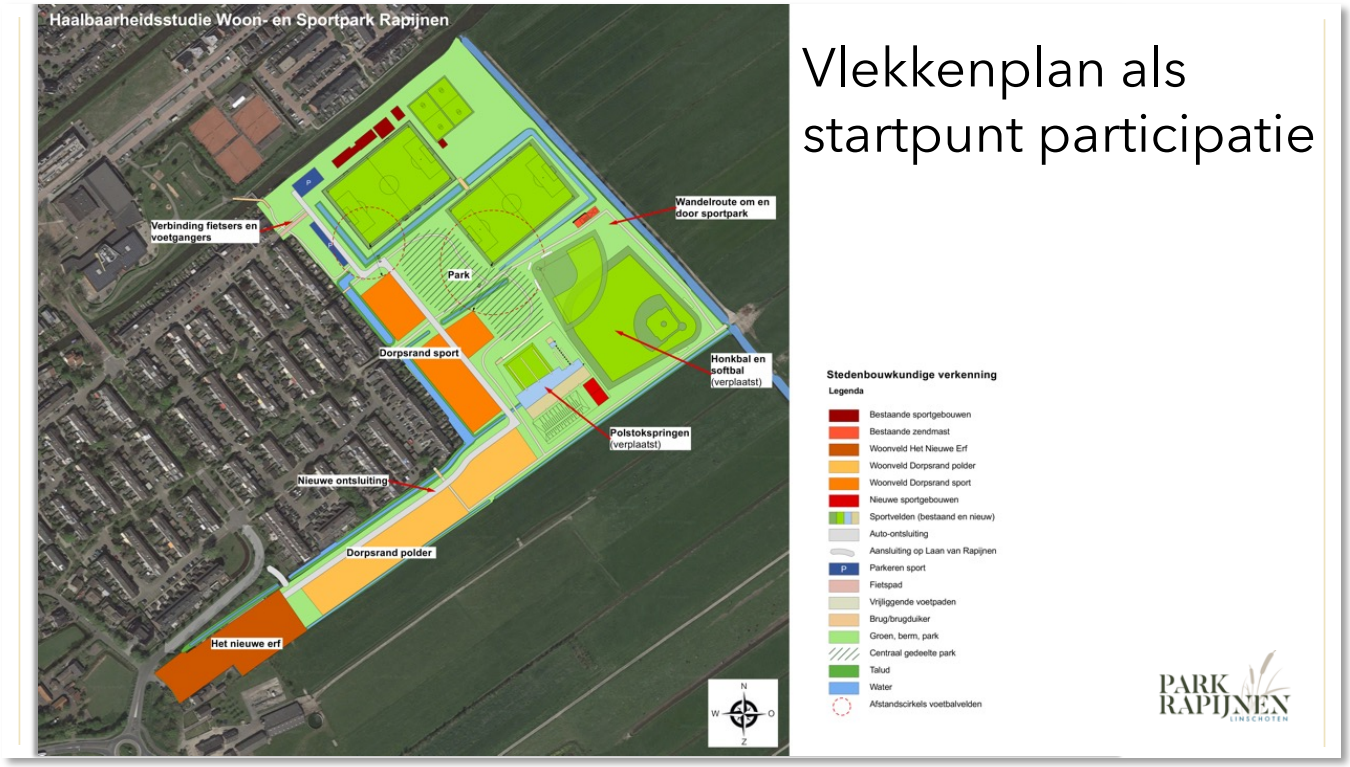
1e online Nieuwsbrief Park Rapijnen, 12 oktober 2021

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:



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)
- Behoefte 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 2e 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 3e participatiebijeenkomst.



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



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 stroeve start, omdat de gekozen systematiek, die van een schets uitging, over het algemeen niet goed ontvangen werd. Deze 1e 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.

1e Participatie bijeenkomst 27 oktober 2022

- Presentatie 1e bijeenkomst
- Verslag 1e bijeenkomst
- Vragen en antwoorden 1e bijeenkomst
- Hoofdlijnen ontvangen inbreng

2e Participatiebijeenkomst 26 en 27 januari in 8 groepen

- Hoofdpuntenverslag online bijeenkomsten

3e Participatiebijeenkomst 20 april 2022

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

4e 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.

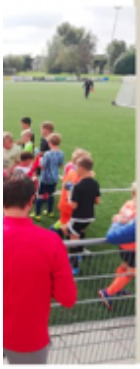
Bijlage b) Nieuwsfolder huis-aan-huis, september 2021





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 úw 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

HAALBAARHEIDSSTUDIE • 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

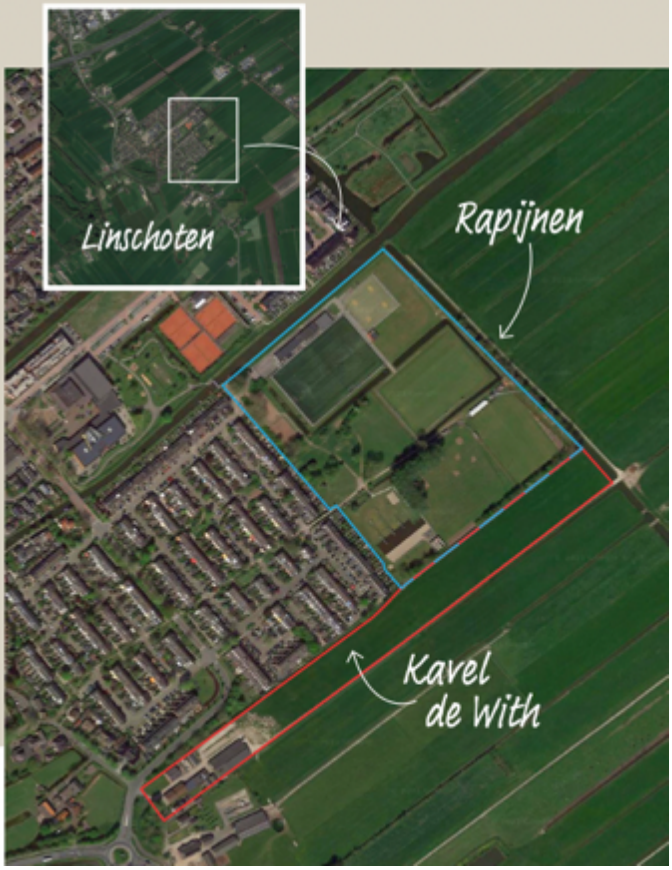
In het najaar ontvangt u van ons een uitnodiging om met ons mee te denken over deze gebiedsontwikkeling. Hierbij zal er alle ruimte zijn om aan te geven wat voor u belangrijke aandachtspunten binnen de gebiedsontwikkeling zijn. Denk bijvoorbeeld aan verkeersontsluitingen, park- en groeninrichting, parkeren 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



ontwerp
kien