

Kick-off participatietraject Laan van Overvliet Linschoten – 10 september 2024

Terrein De Goederen

Werkgroep Dorpsplatform op uitnodiging van het projectteam (verslaglegging door het Dorpsplatform)

Aanwezig:

Namens het projectteam:

Richard Colombijn – landschapsarchitect en stedenbouwkundige - RROG

Dennis van Eeken – gedelegeerd ontwikkelaar - TransRED

Jens Geerlings – omgevingsmanager - LEEFOM

Erik Schoonderwoerd – Gedelegeerd ontwikkelaar - SVC

Jane Breedveld – projectondersteuner - gemeente Montfoort

Carolien Huijzer – gemeentelijk projectleider - gemeente Montfoort

Namens Dorpsplatform Linschoten:

Niels van Amstel

Hans Bakker

Monique Buijze

Dienke van Dijk

Frank Roozenboom

Gerwin van der Vaart

Marjan ter Wee (verslag)

Agenda:

- Toelichting op het participatieproces
- Toelichting op het project
- Dialoog / wensen en opmerkingen

Toelichting op het participatieproces (Jens)

Dit is de eerste participatiebijeenkomst van vijf. Vier sessies met direct omwonenden en één met afgevaardigden van het Dorpsplatform. Hierin wordt het gesprek aangegaan om alle wensen en opmerkingen te inventariseren.

Vervolgens wordt er een inloopavond georganiseerd voor iedereen die vragen en/of opmerkingen heeft (belanghebbenden en belangstellenden). Deze avond wordt vóór 15 december georganiseerd. Met alle input die tijdens de de participatiebijeenkomsten en de inloopavond wordt opgehaald, wordt vanuit het schetsontwerp toegewerkt naar een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

Het participatieniveau is 'meedenken' (er is ook meeweten, meedoen, meewerken en meebeslissen). Dit wordt gedaan om lokale kennis op te halen en iedereen de gelegenheid wensen en opmerkingen in te brengen. Kenmerk van 'meedenken' is dat niet alle wensen gehonoreerd kunnen worden, bijvoorbeeld vanwege gemeentelijke beleid .

Toelichting op het project (Dennis)

In juni 2023 is er een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Montfoort en Gert Snel Vastgoed.

Gert Snel Vastgoed heeft hulp gevraagd bij de ontwikkeling van het gebied (zie leden projectteam).

Er zijn een aantal modellen gemaakt die met de gemeente zijn bekeken.

Op basis van de stedenbouwkundige verkenning biedt de transformatie van het terrein kansen voor een passende invulling met circa 120 tot 140 woningen.

De vervolgstap die nu is ingezet:

- Met de input van alle stakeholders tot een stedenbouwkundig plan komen.
- Met de gemeente het gesprek aan te gaan om tot een anterieure overeenkomst te komen als voorloper van de ruimtelijke procedure.

De bedoeling is om dit aan het eind van 2024 te hebben afgerond.

Start bouw – als alles meezit: medio 2026.

Dialogo / wensen en opmerkingen (Richard)

- Het aantal geplande woningen is een richtlijn.
- Het terrein aan de Laan van Overvliet 11 (Severs) blijft zoals het is. Aan hen is een omgevingsvergunning verleend op op hun eigen grond te bouwen. Zij hebben daar nog geen uitvoering aan gegeven. De bedrijfsactiviteit op de Laan van Overvliet 11 is voorzien van een milieucirkel. Ook voor het bedrijf van Scherpenzeel is zo'n milieucirkel van toepassing. Deze heeft echter geen raakvlak met het projectgebied.
- Er komt een verbindingsroute door het projectgebied vanaf de Kwakelbrug tot aan de Laan van Overvliet.
- Het uitgangspunt is dat het kantoortje / witte huisje van De Goederen verdwijnt in de voorlopige plannen. De werkgroep van het Dorpsplatform heeft zich hiertegen uitgesproken. Het is een beeldbepalend gebouwtje voor het dorp, al heeft het geen monumentale status. Richard zegt toe hier rekening mee te houden en dit mee te nemen in de afweging.
- De plannen van de gemeente zijn om de Laan van Overvliet te herprofilen tot een 'mooie laan'; een rijweg met fietsstroken en een mooie berm en geen parkeergelegenheid.
- Het 'bosje' dat aan het gebied grenst valt niet binnen het plangebied. Richard geeft aan dat het wel mooi zijn om het te verfraaien zodat het aantrekkelijk is voor spelende kinderen. De werkgroep Dorpsplatform adviseert om dit te bespreken met [Linschoten Natuurlijk](#) Richard stelt voor om het in eerste instantie voor te leggen aan de afdeling Groenbeheer van de gemeente Montfoort.
- Richard loopt de 10 uitgangspunten na voor het gebied (na afloop papieren versie uitgereikt).
- Het Dorpsplatform noemt de gewenste maximale bouwhoogte: 'hoogte Lindewaard'. Richard geeft aan dat de hoogte afhankelijk is van meerdere factoren. De kerktoren blijft ten alle tijden het hoogste punt van Linschoten.
- Het Dorpsplatform spreekt zijn zorg uit over het geplande aantal woningen per hectare. Een dorpse ontwikkeling kent 30 woningen per hectare en stedelijke ontwikkeling 60. Bij het streven naar 120-140 woningen op deze locatie zou het gaan om circa 61 woningen per hectare. Dat lijkt nogal een hoge dichtheid voor een dorp als Linschoten en moet dus geen uitgangspunt zijn. Richard antwoordt dat de woningdichtheid lager uitvalt wanneer een deel van de woningen in de vorm van hoogbouw wordt gebouwd.
- Het Dorpsplatform geeft zijn visie op de soort bebouwing waar behoefte aan is, mede gezien de uitkomsten van de woonwensen-enquête (het projectteam beschikt ook over de uitslagen). Voor welke doelgroepen is het gewenst dat er huizen komen in het plan Laan van Overvliet?
 - Starters / jongeren tot 30 jaar, koop of huur, alleen of met z'n tweeën – 40 à 50 m²
 - Vitale senioren / koop of huur tot plm 80 jaar – plm 80 – 100 m²

- Zorgsenioren / vanaf 80 jaar – evt in een soort ‘complex’ zoals uitgewerkt door Esther en Gerwin

Woningen in het middensegment voor gezinnen zijn minder noodzakelijk ivm vrijkomen huizen in Rapijnen door doorstroming Vitale Ouderen.

- Richard maakt duidelijk dat een woonwijk zonder middensegment niet mogelijk is en dat zij zich bovendien moeten houden tot de woonvisie van de gemeente Montfoort.
- Gerwin licht de opzet toe van de zorgwoningen voor vitale 80 plussers. Een soortgelijk complex in Haarlem heeft als voorbeeld gediend. Erwin geeft de naam van dat complex nog door. Het gaat in ieder geval over een hoger segment voor senioren, vergelijkbaar met Monte Rosa in Montfoort. Gerwin wil het plan desgevraagd indienen als referentie voor het ontwikkelen van de plannen voor de nieuwe wijk.
- Parkeren gaat in de nieuwe wijk volgens de normen van de gemeente.
- Voorrang voor Linschotenaren bij het toewijzen van de woningen is een wens van het Dorpsplatform, maar de vraag is of dat (juridisch) uitvoerbaar is. Dit wordt benoemd als aandachtspunt en wordt verder onderzocht door het projectteam.

Ten slotte

- Dit verslag wordt ter controle naar Jens gestuurd waarna het Dorpsplatform het kan verspreiden.
- Tijdens de participatiebijeenkomsten kunnen omwonenden een reactielijst invullen met opmerkingen en suggesties. Deze worden samengebracht tot een KES-lijst die na de participatiemomenten wordt geplaatst op de [website van Laan van Overvliet](#).
- Het Dorpsplatform communiceert via het dorpsblad Op het Dorp en nodigt het projectteam uit om daar ook gebruik van te maken. Jens houdt hierover contact met het Dorpsplatform via Monique Buijze (moniquebuijze@hotmail.com) of Marjan ter Wee (marjanterwee@live.nl) .

Einde van het overleg.