

Spark

Participatieaanpak
Verlengde Rijnstraat Driel
April 2023 t/m juni 2025



Inhoudsopgave

1. Introductie

- a. Over Spark Conceptontwikkeling
- b. Over het plan Verlengde Rijnstraat
- c. Prioritaire status door college van B&W

2. Aanpak participatie t/m maart 2025

- a. Impact
- b. Participatieruimte en kaders
- c. Doelen participatietraject
- d. Doelgroepen
- e. Korte terugblik 2020-maart 2025

3. Aanpak t/m juni 2025 en eindverslag participatie

Leeswijzer

Dit participatieplan beschrijft vanuit welke vertrekpunten het participatietraject met de buurt is gestart in april 2023. Het geeft vervolgens aan wat de laatste stappen zijn in dit traject tot en met juni 2025: de hybride inloopbijeenkomst en het opstellen van het eindverslag participatie.

We blikken daarvoor kort en op hoofdlijnen terug op de reeds gehouden bijeenkomsten en de communicatie daarover.

1a Over Spark en onze visie

Huizen bouwen waar je trots op bent en die een buurt verrijken. Die starters op de woningmarkt een plek geven, al dan niet om een gezin te stichten.

Waar opgroeiende kinderen veilig en met plezier kunnen spelen.

Waar doorgroeiers willen wonen en verblijven. Juist omdat ze zo goed passen in de omgeving en bij het karakter van hun dorp, stad of gemeente.

Waar gemeenten blij van worden.

Want door de vaak beperkte ruimte én een grote woningbouwopgave, streven ook zij naar een gemengd aanbod aan woningen die verrassend nieuwe leefomgevingen creëren.

Dat is waar Spark Conceptontwikkeling voor aan de lat staat. Wij willen huizen bouwen die mooi zijn voor de buurt. Dat doen we door de ideeën en wensen op te halen uit de buurt. Zodat de woningen zo naadloos mogelijk aansluiten bij de kwaliteit van hun huidige woon- en leefomgeving.

We zijn primair binnenstedelijke ontwikkelaars. We bouwen kleinschalige woonwijken die groots zijn door de aandacht voor detail, de architectuur en de oplossingen voor inpassing in de omgeving. Oplossingen ook voor bewoners waar vaak niemand eerder aan dacht.

Zoals project Hogerhof, dat een voorbeeld is van hernieuwd binnenstedelijk ruimtegebruik.

Of de vertaling van de populaire tiny house trend naar 14 betaalbare 'Small houses, living large' woningen in Zeewolde. En nu dus in Driel, in het project Verlengde Rijnstraat.

Wij zijn ook een kleinschalige woningbouwontwikkelaar. Gespecialiseerd in het (her)ontwikkelen van niet al te grote locaties binnen een bebouwde omgeving, of door woningbouw in kleine kernen.

Ons bedrijf bestaat ruim 10 jaar en heeft een portfolio opgebouwd van woningbouwprojecten die inspelen op maatschappelijke en regionale vragen. Denk aan trends als bouwen voor starters en senioren.

Of de 'kleine huizen, groot leven'-trend.

Zakelijk gezien moeten onze projecten vanzelfsprekend een boterham opleveren. Maar waar ons hart vooral sneller van gaat kloppen, is 'mooie huizen bouwen'. En samen met de (nieuwe) bewoners trots kunnen zijn op het resultaat. Daarom zijn de woningbouwprojecten die Spark Conceptontwikkeling ontwikkelt, altijd een samenspel tussen diverse belanghebbenden, zoals de gemeente, de huidige en nieuwe inwoners en omwonenden van de wijk of buurt.

1b Woningbouw

Verlengde Rijnstraat in Driel

In het project Verlengde Rijnstraat in Driel wil Spark Conceptontwikkeling woningen bouwen voor iedere doelgroep: jong en oud, met klein of groot budget. De woningen liggen ten zuidwesten van de Breekenhof en creëren een overgang naar het landschap aan de westkant. Van de 38 koopwoningen zijn er 16 in een goedkopere prijsklasse waarin woningen extra hard nodig zijn. Denk bijvoorbeeld aan woningen voor starters op de woningmarkt. Andere woningen zijn er voor diverse doelgroepen, zoals gezinnen met opgroeiende kinderen.

Dat in 2020 de keuze is gevallen op dit gebied, is geen toeval. Tot 2011 waren de percelen in bezit van de woningbouwcorporatie met het oog op een potentiële woningbouwontwikkeling.

Dit is ook een omgeving met een groengebied met dorpse en landschappelijke karakteristieken en een rondweg. Om die reden was van het begin af aan de intentie om een nieuwbouwwijk te ontwikkelen die een zeer groene uitstraling en een gebalanceerde verkaveling heeft én aansluit op het groengebied aan de overzijde van de Verlengde Rijnstraat.



1c

Prioritaire status in 2023: urgentie woningbouw in Driel

Net als andere dorpen, steden en gemeenten in Nederland, is ook in de gemeente Overbetuwe de woningopgave groot. Een doelstelling uit het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN) is om **29.000** woningen te bouwen, waarvan Overbetuwe er **1652** voor zijn rekening neemt tot 2030. Ruim de helft hiervan bestaat uit woningen in het betaalbare segment en bijna 30% is sociale huur. In totaal gaat het om 26 plannen, waarbij de start bouw van de meeste woningen vóór 2026 gepland is.

Reden waarom het college van burgemeester en wethouders in augustus 2023 besloot om het plan van Spark Conceptontwikkeling, met 38 nieuwgebouwde woningen voor diverse wooncategorieën als prioritair te bestempelen.

De prioritaire status betekent dat de gemeente twee ontwikkelaars, waaronder ons bedrijf, helpt bij de uitwerking van de plannen en met de ambitie om in 2026 te starten met de bouw. De gemeente brengt bijvoorbeeld de mogelijke maatregelen in beeld die nodig zijn voor aansluiting op het stroomnet.

Vertrekpunten participatie

2a Impact

De ontwikkeling van een kleinschalige maar compleet nieuwe woonwijk is een aanzienlijke verandering; de uitstraling en het vrije uitzicht gaan veranderen voor de direct aanwonenden. Ook de inwoners in deze wijk en het dorp zullen de gevolgen ervaren. Voor direct aanwonenden betekent dit e.e.a. voor hun zichtlijnen, mogelijk verkeer, parkeren en veiligheid.

In positieve zin brengt het de broodnodige woningen met zich mee in een gemengd aanbod voor diverse doelgroepen. Daarmee voldoet het aan de behoefte de woningnood op te lossen, reden waarom het college het op de prioriteitenlijst heeft gezet. Nieuwe woningen zijn ook goed voor zaken als een sterk voorzieningenniveau en een levendig verenigingsleven.

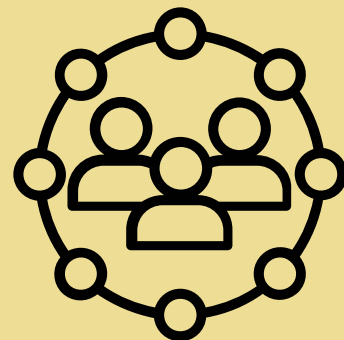
De ontwikkeling van de woonwijk werd en wordt positief ontvangen in de omgeving. Spark realiseert zich wel dat de invulling ingrijpend kan zijn voor omwonenden. Daarom is, ook door de visie van Spark om dit plan voor en met de input van inwoners van Driel te maken, gekozen voor een participatieaanpak met veel ruimte voor een dialoog en persoonlijke aandacht met de mensen die in eerste instantie de meeste impact ervaren.

Vertrekpunten participatie

2b Participatieruimte en kaders

De participatie met de buurt is gestart nadat de volgende stappen waren gezet:

- Indiening van het initiatief voor nieuwbouw;
- Beoordeling door de gemeente aan beleidskaders;
- Aanpassing plan;
- Positief advies om het plan verder uit te werken;
- Aanvraag prioritering en positief besluit door college van B&W.



Belanghebbenden en betrokkenen mochten en mogen meedenken over:
aspecten die invloed hebben op hun woonbeleving, zoals zichtlijnen, privacy, verkeer, groenvoorzieningen, en algemene leefbaarheid (direct aanwonenden) en lokale behoeften en de uitstraling van de dorpsrand (buurt- en dorpsbewoners).

KADER

De in het participatietraject aangedragen aanbevelingen wegen zwaar mee in de verdere ontwikkeling van uiteindelijke plan en voor zover passend binnen het kader: het conceptplan en het programma, vormen de basis en zijn leidend. Denk daarbij aan de omvang, de thematiek en globale structuur van het project. Het gaat over locatie, aantallen (38 woningen) en programmering: verschillende wooncategorieën, namelijk een mix van betaalbare en vrijesectorwoningen in overeenstemming met de gemeentelijke woonagenda. Deze invulling is vastgelegd in het collegebesluit over de prioritering.



Vertrekpunten participatie

2c Participatiedoelen

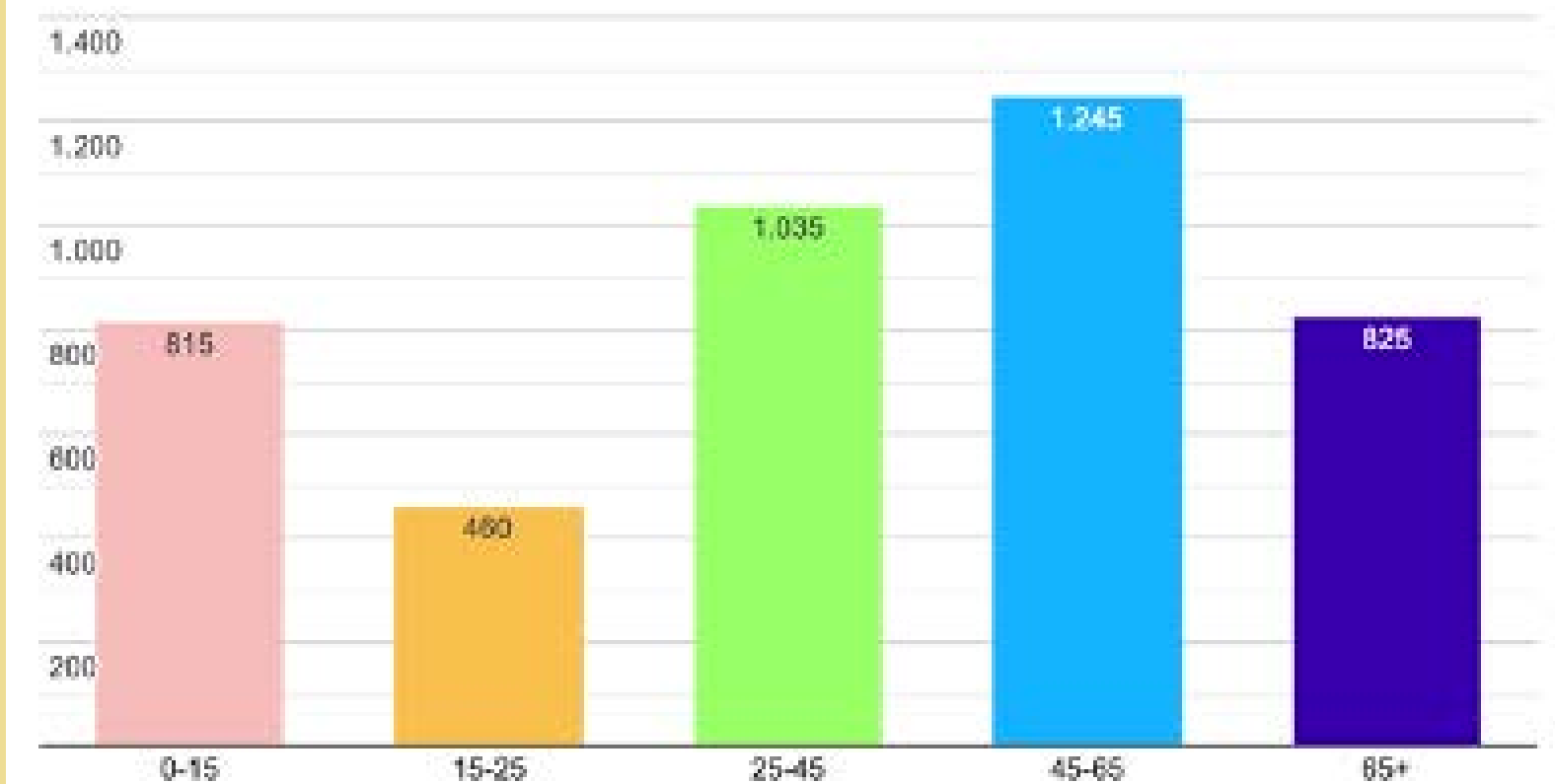
- Het best mogelijke plan maken met de ideeën en adviezen van de inwoners op de onderdelen waar ruimte is, zoals de inpassing in hun persoonlijke woonklimaat (input verzamelen en kwaliteit van het plan verbeteren)
- Begrip creëren voor de mogelijkheden en onmogelijkheden (dilemma's) door alle belangen op te halen, af te wegen en in gesprekken tot een goed onderbouwd voorstel te komen.
- Besliscomfort voor de gemeente (college en raad): inzichtelijk maken welke belangen er spelen en hoe die wel of (onderbouwd) niet een plek (kunnen) krijgen.

Vertrekpunten participatie

2d Doelgroepen - over Driel

- Overbetuwe, een gemeente in de Nederlandse provincie Gelderland, telt 48.909 inwoners en heeft een oppervlakte van 115 km². De gemeente vormt samen met de oostelijker gelegen gemeente Lingewaard de streek Over-Betuwe.
- Het heeft 48.909 inwoners (per 2024), waarvan 4.380 inwoners in de woonplaats Driel. De grootste groep (28%) is tussen de 45 en 65 jaar oud (1.245 personen) en daarna volgt een groep van 25-45 jaar (1.035 personen). Jongeren tot 15 jaar en 65+'ers zijn ongeveer gelijk.
- Verder telt Driel 1.770 huishoudens van gemiddeld 2,5 personen. 71% van de woningen in de woonplaats is een koopwoning. Ze hebben een gemiddelde WOZ-waarde van €391.000.

Inwoners naar leeftijd in de woonplaats Driel [↗](#)



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2024 per leeftijdsgroep.

Vertrekpunten participatie

2d

Doelgroepen die benaderd zijn tot en met maart 2023

Direct belanghebbenden	Direct aanwonenden	Meedenken – adviezen wegen zwaar mee
	Aangrenzende wijkbewoners	Meedenken – adviezen wegen zwaar mee
Indirect belanghebbenden	Dorpelingen / bredere gemeenschap	Meedenken – adviezen wegen zwaar mee
	Woningzoekers (betaalbare) woningen	Meedenken – adviezen wegen zwaar mee

- In de participatie tot en met maart 2025 zijn de direct aanwonenden uit de aanliggende wijk uitgenodigd voor 5 gesprekken (zie sheet 11).
- Daar is door gemiddeld door 5 – 12 mensen per keer gebruik van gemaakt. De betrokkenen hebben zelf gecommuniceerd met hun medebewoners in de wijk, o.a. via het platform SamenDriel.
- Spark Conceptontwikkeling initieerde de gesprekken met de bewoners die het meest de impact zouden ervaren, om te bespreken hoe de nieuwe wijk zo goed mogelijk zou kunnen aansluiten bij de kwaliteit van hun leefomgeving. Dit gebeurde op een zo persoonlijk mogelijk niveau.

Volgende stap

- De potentiële woningzoekers zijn – naar de beschikbare kennis – niet betrokken geweest tot nog toe.
- Er heeft (nog) geen brede buurt/dorpsbijeenkomst plaatsgevonden.
- Deze groepen worden uitgenodigd voor de volgende en laatste fase in dit participatietraject.



Terugblik

2e 2020 - maart 2025



3

Aanpak 2e en laatste fase participatie traject

(Mei t/m
juni 2025)

- We nodigen de bewoners van de aangrenzende wijk, woningzoekers en overige inwoners van Driel uit voor een **fysieke inloopbijeenkomst**. Mensen kunnen na hun werk / voor het eten of na het eten de tijd nemen om om de plannen te bekijken en vragen te stellen (17.00 tot uiterlijk 20.00 uur). Specifieke **doelgroepen** met een **belang** zijn de huidige buurt- en buurtbewoners, starters op de woningmarkt en gezinnen met opgroeiende kinderen. Direct na deze bijeenkomst plaatsen we de schetsontwerpen **online** op de website van Spark Conceptontwikkeling met daaraan gekoppeld **enquêtevragen**. Deze staat 1 week (tot 31 mei 2025) open voor reactie.
- Voor de deelnemers aan de eerste bijeenkomsten van dit participatietraject staat ook nog de uitnodiging om rond deze bijeenkomst gebruik te maken van een een-op-een-gesprek met Spark Conceptontwikkeling.
- Mensen kunnen **reageren** op het meest actuele schetsontwerp en waar gewenst suggesties geven die te maken hebben met hun **woonbeleving**, zoals zichtlijnen, privacy, verkeer, groenvoorzieningen, en algemene leefbaarheid en lokale behoeften en de uitstraling van de dorpsrand. De beïnvloedingsruimte is hier **meedenken / consulteren**.
- De genodigde doelgroepen mogen **meebeslissen** welke sfeer Spark Conceptontwikkeling meegeeft aan de **architectuur** van de nieuwbouwwoningen. Er worden **drie varianten** voorgelegd. De variantstijl die de meeste voorkeur heeft, wordt toegepast in het beeldkwaliteitsplan dat uiteindelijk aan de gemeente wordt aangeboden. De beïnvloedingsruimte is hier meebeslissen.

COMMUNICATIE

- Voor de fysieke en online consultatie worden de ontwikkeling en aanpassingen van het oorspronkelijke idee tot en met het huidige schetsontwerp visueel beeld gebracht met **posters**. Reacties tijdens de bijeenkomst worden verzameld op (online) **reactieformulieren** op het schetsontwerp. Voorkeuren voor een architectuurstijl worden fysiek aangegeven door het **plakken van stickers**.
- De online verzameling van feedback gebeurt via een **reactieformulier/enquêtevragen** op de projectwebsite van Spark (met een check op IP-adressen voor unieke reacties).
- De uitnodiging is persoonlijk met een brief aan huishoudens in de directe omgeving van het project, berichtgeving in lokale (online) media, per e-mail en mondeling naar directe / bestuurlijke contacten (via de gemeente). Eerdere betrokkenen in het participatietraject krijgen apart en tijdig een voor aankondiging per e-mail.

VERWERKING FEEDBACK

- Na de bijeenkomst verwerkt Spark de opbrengsten tot een beeldkwaliteitsplan. De adviezen uit deze consultatieronden wegen – voor zover passend binnen het kader – zwaar mee in de aanpassingen tot het definitief ontwerp. Het wordt tegelijkertijd met het eindverslag participatie aangeboden voor toetsing door de Projectkamer van de gemeente.
- Spark informeert de buurt over het beeldkwaliteitsplan. Relevante informatie is dan ook beschikbaar via de website van Spark Conceptontwikkeling. Het participatietraject vanuit Spark Conceptontwikkeling is met en na deze fase afgerond.

VERVOLG

- Na de ambtelijke toetsing door de gemeente, wordt een omgevingsplan opgesteld, gelijktijdig volgt de vergunningaanvraag om te gaan bouwen. Naar verwachting kan dan in 2027 de schop de grond in.



Spark



Meer informatie

Scan de QR-code voor de projectwebsite Verlengde Driel of ga naar www.sparkco.com en klik op 'Verlengde Driel' voor informatie en meedoen in het participatietraject.