

Bouwplan Verlengde Rijnstraat Driel, wat is er gebeurd?

Onderstaand een beknopte weergave van de ervaringen van de omwonenden in een chronologische volgorde t.a.v. het proces rondom het bouwplan aan de Verlengde Rijnstraat in Driel. We hebben als omwonenden zo goed mogelijk proberen weer te geven welke gebeurtenissen er de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden.

- Toevallig ontdekking van de bouwplannen in 2021
 - Hierna zijn we als bewoners navraag gaan doen bij de gemeente m.b.t. het initiatief.
 - We hebben inzage gekregen in het advies van de regiekamer met als datum 12 november 2021. In dit advies staat o.a. dat het plan met toen nog tiny houses redelijk vol oogt en er voldoende aansluiting moet worden gezocht bij de dorps- en landschappelijke karakteristieken.
- In april 2022 hebben wij als omwonenden de eerste formele kennisgeving per brief ontvangen vanuit Spark Conceptontwikkeling.
 - We hebben toen direct aangegeven dat we willen participeren op het voorgenomen initiatief en dat we graag een participatieplan zouden krijgen.
 - De eerste reactie vanuit Spark Conceptontwikkeling was terughoudend en er werd ons aangegeven dat het pas zin had om te praten als het project daadwerkelijk op de prioriteringslijst van de gemeente zou komen.
 - We hebben toen wederom aangegeven dat we graag willen participeren en al in een vroeg stadium betrokken willen raken.
 - In mei van 2022 kregen wij wederom een reactie dat het nog niet het juiste moment in het proces was om inzage te krijgen in de plannen, als reactie wederom aangegeven dat we graag willen meedenken en dat we wachten op een participatieaanpak. Toen bleef het weer lange tijd stil.
- In februari 2023 hebben wij vervolg advies van de regiekamer gekregen en daarbij ook de stedenbouwkundige verkenning (36 woningen).
 - Hierbij viel ons als omwonenden meteen op dat het plan nog steeds vol oogt en de dichtheid naar onze mening veel te hoog is aan de dorpsrand van Driel. We vonden het daarbij ook opvallend dat deze zorgen niet terugkwamen bij het advies van de regiekamer.
- Op 20 april 2023 hebben wij voor het eerst gesproken met de initiatiefnemer en heeft deze ons de plannen laten zien. Van deze bijeenkomst is een gespreksverslag gemaakt door de omwonenden voor omwonenden.
 - Destijds stond er een appartementengebouw ingetekend aan de kant van de Zwanenbloem in Driel. We hebben direct aangegeven dat we deze hoogbouw niet wenselijk vinden in het plan en dat de dichtheid van het aantal woningen omlaag moet. Het dorps- aangezicht moet behouden blijven.
 - Wij zijn uit elkaar gegaan met de afspraak dat de initiatiefnemer onze input zou meenemen en een aantal aanpassingen zou verrichten, deze zouden we uiterlijk 4 weken na ons gesprek krijgen. Helaas niets ontvangen.
 - Na 4 weken was er geen aangepast plan en hebben we zelf gemaild en gevraagd om een update. Op 22 mei kregen we te horen dat de initiatiefnemer bezig was met variant met rug aan rug woningen.
 - We hebben destijds aangegeven dat we dit vernieuwde plan willen inzien alvorens dit in juni ingediend zou worden voor de prioriteringsronde.

- Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer het plan ingediend bij de gemeente en zich niet gehouden aan de afspraak om deze eerst met ons te delen. Quotes van de initiatiefnemer: *het document wordt deze maand beoordeeld, ik wil het de gedurende deze periode nog niet naar buiten brengen. Ik probeer zoveel mogelijk mensen tevreden te houden in combinatie met mijn eigen zakelijke belangen. Daarin zal ik het nooit voor iedereen goed kunnen doen.*
- Op 23 juni is door bewoners een alarmerende mail gestuurd naar de regiekamer van de gemeente Overbetuwe om aan te geven dat de afspraak is geschonden en dat de initiatiefnemer ons niet meeneemt in de plannen. Geen inhoudelijke reactie gehad op onze zorgen vanuit de gemeente. Alleen een mailtje over het proces.
- In augustus 2023 kregen we een bericht van de initiatiefnemer dat het project de prioritaire status had gekregen, en kregen we inzage in het plan waarin ineens 38 woningen ingetekend stonden, met rug aan rug woningen op een plek die wij niet willen en daarnaast wederom een veel te hoge dichtheid.
 - Ook is er een projectleider aangesteld vanuit de gemeente Overbetuwe.
 - We hebben meerdere malen via mails en telefoon kenbaar gemaakt aan de projectleider dat we niet mogen participeren en we ons grote zorgen maken over de bouwdichtheid in het plan.
- Op 23 november 2023 hebben wij als bewoners voor de tweede keer gesproken met de initiatiefnemer. Van deze bijeenkomst is een gespreksverslag gemaakt door de omwonenden voor omwonenden.
 - Tijdens de bijeenkomst hebben omwonenden hun zorgen geuit over de rug aan rug woningen en (hoog)bouw. Verder kwam ook de verkeersveiligheid aan bod en het proces van participatie. Het ging wederom over de dichtheid van de wijk en het feit dat er kwalitatief goede woningen moeten komen die goed zijn voor de nieuwe mensen en omwonenden.
- Op 18 januari 2024 hebben we gesproken met de projectleider over het proces tot nu toe, het plan en het participatietraject. Bij dit gesprek was de initiatiefnemer niet aanwezig.
 - Tijdens het gesprek met de projectleider hebben wij onze zorgen geuit over het plan en hebben we sterk gehamerd op de participatie vanuit bewoners bij de verdere stappen in dit project. We vinden het belangrijk dat we gehoord worden en dat iedereen die dat wil zich een mening kan vormen over het plan. Dit is ook één van de belangrijke redenen dat we nu een Whatsapp groep zijn gestart waarin we informatie en meningen kunnen delen.
 - In het gesprek met de projectleider hebben we de volgende punten onder de aandacht gebracht m.b.t. het plan:
 - Dichtheden
 - Groen langs de randen van het plan
 - Geen hoogbouw
 - Prijs-kwaliteitverhouding van de sociale koopwoningen
 - Verkeersaansluiting van het plan
- Op 31 januari 2024 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden over de zichtlijnen van een appartementencomplex en de mogelijke rug-aan-rug woningen van het bouwplan aan de Verlengde Rijnstraat. Bij deze bijeenkomst waren een aantal burens aanwezig, de projectleider van de gemeente Overbetuwe, de architect en de initiatiefnemer van het plan. Van deze bijeenkomst is een gespreksverslag gemaakt door de omwonenden voor omwonenden.
 - Tijdens de bijeenkomst is er ingegaan op het aantal woningen in het plan.

- Als bewoners kregen we inzage in de zichtlijnen van het appartementengebouw en de optie met rug aan rug woningen. Al snel werd duidelijk dat beide opties niet wenselijk zijn.
 - We zijn uiteindelijk uit elkaar gegaan met het verzoek van de initiatiefnemer om onze visie op te schrijven en te delen met de initiatiefnemer.
- Op 28 februari 2024 hebben wij het document met ons visiedocument Terugkoppeling Spark omwonenden gemaaild naar de projectleider van de gemeente en de initiatiefnemer. Zie bijlage voor het ingediende plan.
 - In dit document geven wij als omwonenden op- en aanmerkingen op het bouwplan van de initiatiefnemer.
 - Hierop hebben we van beide partijen geen inhoudelijke reactie gehad. Sterker nog de initiatiefnemer wilde niets meer met ons te maken hebben en stopte de participatie. Terwijl dit document op zijn verzoek is gemaakt en wij er heel veel moeite in gestoken hebben. De dichtheid van de woningen blijkt onbespreekbaar.
- Op 21 maart 2024 hebben wij als omwonenden zelf een open bijeenkomst georganiseerd waarin we als buurtgenoten konden praten over de bouwplannen en wat we als buurt belangrijk vinden. De uitkomsten van de bijeenkomst zijn vastgelegd in een samenvatting die gemaakt is door de omwonenden.
 - Deze samenvatting is op een later moment ook gedeeld met de gemeente Overbetuwe en de initiatiefnemer.
 - Belangrijke conclusie van deze bijeenkomst was dat we niet verder komen in de participatie met de initiatiefnemer en we een afspraak wilden met de wethouder om over het plan te praten.
- Op 17 april 2024 hebben wij op het gemeentehuis een afspraak gehad met de wethouder en projectleider vanuit de gemeente Overbetuwe. Van deze bijeenkomst is een gespreksverslag gemaakt door de omwonenden voor omwonenden.
 - Opvallend was dat op dezelfde dag een eerste participatieplan door de initiatiefnemer is ingediend bij de gemeente, echter hebben we deze als bewoners nooit ontvangen.
 - Tijdens de bijeenkomst werd door de gemeente erkend dat de participatie onvoldoende tot uitvoering kwam en dat ze het advies gingen geven om hiervoor een derde partij in de arm te nemen. De gemeente is al geruime tijd op de hoogte van de gebrekkige voortgang.
- Na maanden van radiostilte vanuit gemeente en initiatiefnemer kwam er na de zomer van 2024 een nieuwe wethouder. Deze heeft gesproken met de initiatiefnemer en daarom werden wij als omwonenden weer benaderd door de initiatiefnemer in oktober van 2024 om weer in gesprek te gaan.
 - Dit viel erg slecht bij ons als bewoners aangezien de initiatiefnemer in een eerder stadium de participatie bewust heeft gestopt en nooit inhoudelijk heeft gereageerd op ons visiedocument.
 - Wij hebben daarom aangegeven dat wij eerst een gesprek wilden hebben met de nieuwe wethouder.
- Op 27 november hebben wij gesproken met de wethouder en met de manager van de projectleiders van de gemeente Overbetuwe. Van deze bijeenkomst is een gespreksverslag gemaakt door de omwonenden voor omwonenden.
 - Dit gesprek was gericht op kennismaking en te spreken over het vreselijk slechte participatietraject tot zover. Wij hebben aangegeven dat we als omwonenden

- geen vertrouwen hebben in de initiatiefnemer en dat ook de gemeente Overbetuwe ernstig te kort is geschoten om ons te helpen.
- Ook de kwaliteit van wonen en de dichtheid kwamen ter sprake. Hierover zei de manager van de projectleiders o.a. dat een bouwdichtheid van 25 woningen per hectare normaal is op de beoogde locatie(1,14 hectare). Later heeft de manager van de projectleiders in een telefoongesprek ook nog benoemd dat we als omwonenden moeten inzetten op 25 woningen per hectare.
 - Uiteindelijk hebben we samen besproken dat de initiatiefnemer ons weer mag benaderen en dat we weer samen in gesprek moeten gaan.
- Op 29 januari 2025 is de participatie weer nieuw leven in geblazen en waren er eindelijk aanpassingen gedaan in het plan. De initiatiefnemer hebben samen een bijeenkomst gehad. Van deze bijeenkomst is een gespreksverslag gemaakt door de omwonenden voor omwonenden.
 - Deze aanpassingen concentreren zich vooral op de aansluiting met de Zwanenbloem in Driel en zijn zichtbaar verbeterd tav eerdere versies van het plan.
 - Wederom kwam de dichtheid van het plan ter sprake en hier werden we het wederom niet eens. De initiatiefnemer blijft schermen met de woorden dat hij van de gemeente de opdracht heeft gekregen om 38 woningen te bouwen. Op onze beurt horen we vanuit de gemeente Overbetuwe dat deze aantallen niet in beton gegoten zijn en dat hier ruimte in zit.
 - We lopen vast in het proces en willen graag een driegesprek met de gemeente, initiatiefnemer en omwonenden. Gespreksverslag in de bijlage.
 - Op 4 maart hebben we een gesprek gehad op het gemeentehuis met de initiatiefnemer, de gemeente Overbetuwe(projectleider, manager projectleiders, wethouder) en de omwonenden. Het gespreksverslag is gemaakt door de gemeente Overbetuwe en daarin zijn opmerkingen aan toegevoegd om het verslag volledig te maken. Van deze bijeenkomst zijn ook audio opnamen gemaakt.
 - Tijdens de bijeenkomst hebben we teruggekeken op de stroeve participatie en de rol van de gemeente en de initiatiefnemer.
 - Het gesprek ging gepaard met de nodige emotie en frustratie vanuit de kant van de omwonenden.
 - Tijdens het gesprek werd de oproep gedaan om een creatieve sessie met elkaar te hebben om zo het plan verder in te richten en vorm te geven, luisterend naar de wensen van ons als omwonenden. Hierin was ook het aantal woningen bespreekbaar, waar wij al jaren op hameren.
 - Wij als omwonenden krijgen de stukken rondom de besluitvorming van de prioriteringsronde en hebben stukken opgevraagd t.a.v. de kwaliteitsbeoordeling van het plan.
 - We hebben de afspraak gemaakt om het concept participatieplan binnen twee weken na de meeting te verkrijgen, helaas is deze niet opgestuurd door de ontwikkelaar binnen de gestelde termijn.
 - Vanuit de gemeente werd aangegeven dat het uiteindelijke plan ingediend moet worden voor 1 juli 2025 en dat daarin ook de participatie heeft plaatsgevonden met de omwonenden en de buurt.
 - Op 5 maart hebben wij als bewoners de input welke is opgehaald tijdens de buurtbijeenkomst van 21 maart 2024 gedeeld met de initiatiefnemer.

- Deze informatie benadrukt nogmaals onze zorgen en biedt een kans tot mooie aanpassingen in het plan.
- Na een radiostilte van een aantal weken kregen wij op 1 mei 2025 het participatieplan van de initiatiefnemer.
 - Het participatieplan omschrijft in geen geval het gevoel dat wij hebben bij de participatie en er staan onjuistheden in opgetekend.
 - Meest stuitende vanuit de omwonenden was dat we tijdens de afspraak van 4 maart met elkaar hadden bepaald dat de dichtheden van de woningen besproken kon worden, maar het plan lezende bleek dit wederom niet het geval. Het kader van 38 woningen was onbespreekbaar. Wederom een belofte die niet wordt nagekomen vanuit de initiatiefnemer.
- Op 6 mei 2025 hebben wij een stuk gestuurd naar de projectleider, manager en wethouder waarin wij de incongruenties aantonen tussen het participatieplan en de participatie die er de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Ook stelde we de vragen omtrent de afspraken die zijn gemaakt in het overleg van 4 maart.
 - Hierover is telefonisch contact geweest met de projectleider van de gemeente Overbetuwe en deze wilde geen waardeoordeel geven en wachten tot het nieuwe plan door de initiatiefnemer was ingediend.
 - Verder werd ons vooral geadviseerd om gebruik te maken van de buurtbijeenkomst die op 22 mei wordt georganiseerd door de initiatiefnemer.
- Gezien de ronduit slechte participatie van de afgelopen jaren en wij als omwonenden geen vertrouwen hebben in het feit dat er naar ons wordt geluisterd wordt, terwijl we dit al jaren wensen, gaan wij op 20 mei 2025 gebruik maken van de mogelijkheid om voorafgaand aan de raadsvergadering de raad te informeren over de gang van zaken die wij meemaken met de initiatiefnemer en het ambtelijke apparaat van de gemeente Overbetuwe.

Conclusie:

In de afgelopen jaren hebben wij ons als omwonenden proactief en constructief opgesteld om te komen tot de realisatie van een nieuw stukje Driel. Passend bij de omgeving, sfeer en uitstraling van het dorp. We hebben altijd aangegeven hierin te willen meedenken, maar helaas hebben we op de belangrijkste punten om daar een succes van te maken nooit gehoor gekregen. Dit succes wordt ons stelselmatig onmogelijk gemaakt door de initiatiefnemer en de afwachtende houding van het ambtelijk apparaat van de gemeente Overbetuwe. Wij zijn van mening dat een plan met een dergelijk slecht participatieproces niet goedgekeurd kan worden door de raad en dat er eerst serieus naar ons geluisterd dient te worden.