Bewoners advies over Bouwplan Verlengde Rijnstraat te Driel

"Driel bouwt aan een dorps karakter"

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Achtergrond en Planbeschrijving 3

Beleidskader: Toetsing aan Gemeentelijk en Relevant Beleid 4

Woonagenda Overbetuwe 2025 en Woondeal 2.0: Woningbehoefte, betaalbaarheid en doorstroming 5

RIVM-rapport “Ruimte voor landelijk wonen”: leefomgeving en dichtheid 6

Gemeentelijke richtlijnen bouwdichtheid buitengebied (22–25 woningen/ha) 7

Ruimtelijke kwaliteitstoets en welstand 9

Participatie en beleidskaders (Omgevingswet) 10

Vergelijkende beoordeling: oorspronkelijke vs. verbeterde plan 11

Conclusie en Aanbeveling 13

Bronnen: 15

Bijlage: Vergelijking Herziening Driel vs. Bouwplan Spark Verlengde Rijnstraat 16

Inleiding

Geachte leden van de gemeenteraad,
Voor u ligt een advies van uw bewoners uit Driel inzake het voorgenomen woningbouwplan aan de Verlengde Rijnstraat te Driel. Dit advies vergelijkt het oorspronkelijk door de projectontwikkelaar (Spark Conceptontwikkeling) ingediende plan met het verbeterde bewonersvoorstel van februari 2024. Beide plannen worden getoetst aan het vigerende gemeentelijk beleid en relevante kaders, waaronder de **Omgevingsvisie Overbetuwe 2040**, de **Woonagenda Overbetuwe 2025 / Woondeal 2.0**, het **RIVM-rapport "Ruimte voor landelijk wonen, de Herziening Driel (NL.IMRO.1734.0362DRIEdriel-VSG1)"**, de gemeentelijke kwaliteitseisen en richtlijnen voor bouwdichtheid in het buitengebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantal aandachtspunten: de hoge bouwdichtheid van het oorspronkelijke plan, de lage kwaliteitsscore daarvan, het ontbreken van seniorenwoningen (en de gevolgen voor doorstroming), de ruimtelijke inpassing aan de dorpsrand, en de wijze van participatie. Wij hebben getracht om in dit document een neutrale, ambtelijke toon te hanteren en onderbouwen onze bevindingen met actuele beleidsbronnen. Tot besluit formuleren wij een heldere conclusie over de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het verbeterde bewoners voorstel ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Achtergrond en Planbeschrijving

Oorspronkelijk plan (Spark Conceptontwikkeling): Het oorspronkelijke bouwplan voorziet in circa 38 tot 41 nieuwbouwwoningen op een locatie van ongeveer 1,14 hectare aan de westelijke rand van Driel (tussen de Verlengde Rijnstraat, Hoenveldsestraat en de wijk Breekenhof) (link naar oorspronkelijk bouwplan overbetuwe.nlsamendriel.nl). Volgens informatie van de gemeente en de projectontwikkelaar betreft dit een gemengd programma van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en enkele rug-aan-rug woningen. In het meest recente ontwerp zijn 38 woningen ingetekend op 1,14 ha, exclusief een afzonderlijk kavel voor één vrijstaande woning welke apart ontwikkeld wordt.

Opvallend is dat in het oorspronkelijke plan ook hoogbouw werd overwogen: de rug-aan-rug grondgebonden woningen zouden eventueel vervangen kunnen worden door een appartementengebouw van 4 bouwlagen voor sociale koop. Het plan beoogt grotendeels koopwoningen in de vrije sector, met een klein deel goedkope koop voor starters (bijv. via genoemde rug-aan-rug woningen of appartementen). De ontwikkelaar presenteerde dit als een "groen woonmilieu" dat een overgang vormt naar het open landschap ten westen van Driel (overbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl). Desondanks scoorde het ingediende plan zeer laag in de interne kwaliteitstoets (slechts circa **1,1 op 10** volgens gemeentelijke

beoordeling), hetgeen duidt op ernstige tekortkomingen in ruimtelijke kwaliteit en beleidsconsistentie.

Verbeterd bewonersvoorstel (februari 2024): Naar aanleiding van toenemende zorgen bij omwonenden en een participatiebijeenkomst op 31 januari 2024 hebben betrokken bewoners een alternatief voorstel en reactie geformuleerd (Online verslag). Dit bewonersvoorstel (vastgelegd in een memo d.d. 28 februari 2024) bepleit aanpassingen aan het plan van Spark op cruciale punten: een lagere dichtheid (maximaal ~25 woningen op 1,14 ha, conform beleidsnorm 22 woningen/ha in het buitengebied), het toevoegen van seniorenwoningen voor "doorstroming" binnen Driel, het vermijden van hoogbouw en massale woonblokken, meer groenvoorzieningen en speelruimte, en een betere landschappelijke inpassing op de overgang van dorp naar buitengebied. Het bewonersvoorstel is gestoeld op relevante beleidsuitgangspunten en werd gedeeld met zowel de projectontwikkelaar, de gemeente alsook politieke fracties. In feite tracht dit voorstel de negatieve punten van het oorspronkelijke plan weg te nemen door een kleinschaliger, gevarieerder opzet die beter past bij het dorpse karakter van Driel en aansluit bij gemeentelijke beleidsdoelen. In het navolgende zullen wij beide plannen langs de meetlat van beleidskaders en juridische randvoorwaarden leggen.

Beleidskader: Toetsing aan Gemeentelijk en Relevant Beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040: Dorps karakter en ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 schetst de langetermijnvisie voor een aantrekkelijke leefomgeving, waarbij voor dorpen als Driel wordt gestuurd op **"gevarieerde dorpse woonomgevingen"** en een geleidelijke overgang tussen bebouwing en buitengebied. Relevant is dat nieuwbouw maximaal moet aansluiten bij het karakter van de omgeving en de dorpsrand zorgvuldig moet worden vormgegeven. In dit licht schiet het oorspronkelijke plan tekort: het voorziet in een zeer hoge bebouwingsdichtheid en zelfs mogelijke hoogbouw aan de rand van Driel, wat niet strookt met het kleinschalige, landelijk-gevoelige profiel dat de Omgevingsvisie beoogt. De gemeentelijke **Regiekamer Ruimtelijke Kwaliteit**, die in 2021 advies uitbracht over dit plan, merkte reeds op dat het plan te "vol" oogt en eerst een omgevingsanalyse zou moeten plaatsvinden om de inpassing in het dorpse en landschappelijke karakter te verbeteren. Ook adviseerde de Regiekamer om meer kwaliteit in de openbare ruimte te borgen (speelruimte, groen, ontmoetingsplekken), omdat het plan in de toenmalige opzet hieraan onvoldoende invulling gaf. Het oorspronkelijke plan, dat nagenoeg ongewijzigd met 38-41 woningen is doorgezet, wijkt dus af van deze kwaliteits adviezen. Dit verklaart mede de lage kwaliteitsscore: het ontwerp biedt onvoldoende organische aansluiting op het dorp en dreigt een enclave met stedelijk

aandoende dichtheid te worden, zonder de “landelijke uitstraling en logische overgang naar het buitengebied” die Overbetuwe nastreeft.

Het verbeterde bewonersvoorstel sluit duidelijk beter aan bij de Omgevingsvisie. Door het aantal woningen flink te reduceren en hoogbouw te schrappen, ontstaat ruimte voor meer groen en een open structuur richting het omliggende landschap. Ook wordt vermeden dat nieuwe bebouwing boven de bestaande boom- en bouwhoogte uitsteekt; de dorpssilhouetten en zichtlijnen blijven zo behouden. De aanbeveling uit de Omgevingsvisie om de “verbinding met het landschap te versterken” wordt in het bewonersalternatief omarmd, bijvoorbeeld door groene randen en zichtcorridors op te nemen. Kortom, qua ruimtelijke kwaliteit en dorpskarakter voldoet het bewonersvoorstel aanzienlijk beter aan de Omgevingsvisie 2040 dan het oorspronkelijke plan.

Woonagenda Overbetuwe 2025 en Woondeal 2.0: Woningbehoefte, betaalbaarheid en doorstroming

De **Woonagenda Overbetuwe 2025** fungeert als gemeentelijke woonvisie en is gericht op actuele woningbehoeften en diverse doelgroepen (overbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl). Enkele kerndoelen tot 2025 zijn relevant voor deze casus: (1) voldoende betaalbare woningen realiseren, (2) ruimte bieden aan bijzondere doelgroepen en woonvormen, en (3) zorgen voor een passende woonomgeving om langer thuis te kunnen wonen (vooral voor ouderen).

Tevens maakt Overbetuwe deel uit van de regionale **Woondeal 2.0 (Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen)**, waarin is afgesproken dat twee-derde (67%) van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet vallen (sociale huur/koop of middeldure koop).

Bouwprogramma en betaalbaarheid: Het plan omvat nu 38 koopwoningen, waarvan volgens opgave 16 in het goedkope segment (< €250.000) en 8 middeldure koop (< €355.000), naast 14 dure woningen (overbetuwe.nieuws.nl). Dat betekent circa 42% goedkoop en 21% middelduur; samen ~63% “betaalbaar”. Hoewel dit in absolute aantallen een bijdrage levert aan de behoefte aan starterswoningen (er *is* grote behoefte aan woningen < €250.000 in Driel), blijft het aandeel nog iets onder de 67%-norm van de Woondeal 2.0. Bovendien betreft het goedkope segment in het plan vooral rug-aan-rug woningen of een appartementengebouw, geconcentreerd op één punt en in relatief compacte vorm. Dit roept de vraag op of de kwaliteit van deze sociale koopwoningen voldoende is (“iedereén heeft recht op mooi wonen” – een motto dat de ontwikkelaar zelf aanhaalt). De omwonenden stellen dat sociale koop niet zou moeten neerkomen op hoogbouw in een uithoek, maar op volwaardige eengezinswoningen of andere prettige woonvormen.

Het bewonersvoorstel zou – uitgaande van ~25 woningen totaal – de Woondeal-norm op een evenwichtiger wijze kunnen invullen. Bij 25 woningen betekent 67% betaalbaar ca. 17 betaalbare woningen. De bewoners bepleiten expliciet dat in het herziene plan voldoende ruimte is voor betaalbare **én** diverse woningtypen, waaronder seniorenvriendelijke woningen. Hoewel het precieze programma in het bewonersvoorstel niet kwantitatief is uitgewerkt, kan men denken aan bijvoorbeeld: een aantal levensloopbestendige patiowoningen of gelijkvloerse woningen voor senioren, rijwoningen voor starters (koop/huur) en enkele twee-onder-één-kap voor het middensegment, aangevuld met enkele vrijstaande woningen. Deze invulling zou zowel de 67%-eis kunnen halen als beter spreiden – zonder een massaal appartementengebouw. Gezien de **grote lokale behoefte aan seniorenwoningen** wordt voorgesteld deze doelgroep expliciet te bedienen, iets wat het oorspronkelijke plan geheel naliet. In de Woonagenda is immers benadrukt dat “langer thuis wonen” vraagt om meer passende woningen en geclusterde woonvormen voor ouderen, zodat oudere inwoners in hun eigen dorp kunnen blijven wonen (Raadsvoorstel Woonagenda 2025 overbetuwe). Het ontbreken van dergelijke seniorenhuisvesting in het oorspronkelijke plan is een gemiste kans: het belemmert de doorstroming (ouderen houden noodgedwongen hun eengezinswoning vast bij gebrek aan alternatief, waardoor er minder instroom van jonge gezinnen mogelijk is). Het verbeterde voorstelscoort hier duidelijk beter door seniorenhuisvesting onmisbaar te achten voor een gemêleerde wijk en als cruciale schakel in de lokale woningmarkt.

Samenvattend sluit het bewonersalternatief beter aan op de Woonagenda/Woondeal-doelen: het borgt een hoger percentage betaalbare woningen evenredig verdeeld over het plan, inclusief woningen voor senioren (een doorgaans vergeten doelgroep in nieuwbouw, maar in Driel hard nodig). Het oorspronkelijke plan draagt wel bij aan goedkope starterswoningen, maar mist seniorenunits en concentreert betaalbare woningen in een minder kwalitatieve vorm, waarmee het slechts gedeeltelijk aan de woonprogrammering voldoet.

RIVM-rapport “Ruimte voor landelijk wonen”: leefomgeving en dichtheid

Dit RIVM-rapport uit 2021 (bij ons als bewoners bekend en via een bijlage in onze reactie meegenomen) legt de nadruk op het behoud van het landelijke woonklimaat in dorpen en buitengebied. Een indicatieve norm die hierin genoemd wordt, is **maximaal circa 14 huishoudens per hectare** in landelijke woonomgevingen. Dit getal illustreert dat voor een echt landelijk karakter een lage dichtheid gewenst is, met veel open ruimte. Uiteraard betreft dit een algemene richtwaarde – geen hard beleid – maar het biedt context. De bestaande naastgelegen wijk Breekenhof heeft bijvoorbeeld een gemiddelde dichtheid van

22 woningen/ha, wat als vrij laag dorpse dichtheid wordt ervaren. Het oorspronkelijke plan met ~40 woningen op 1,14 ha zou neerkomen op ~35 woningen/ha, fors hoger dan Breekenhof en zelfs ruim het dubbele van wat RIVM als “landelijk wonen” typeert. Hiermee dreigt de nieuwbouw niet meer als landelijk dorps uitbreidingsgebied te voelen, maar als een stedelijker enclave binnen het buitengebied. Dit kan negatieve effecten hebben op de leefomgeving: meer verharding, minder groen per woning, hogere parkeerdruk en verkeer, en mogelijk een minder gezonde omgeving (o.a. hittestress, waterafvoer) bij zo’n hoge bebouwingsgraad.

Het RIVM-rapport benadrukt ook het belang van **kwaliteit boven kwantiteit** bij woningbouw in landelijke kernen: bouwen in dorpen moet zorgvuldig gebeuren met oog voor het omringende landschap, anders gaat juist de charme verloren die mensen aantrekt. De bewoners uit Driel delen deze visie en wijzen erop dat het huidige voorstel met 38 woningen op 1,14 ha nog steeds als “als druk en erg vol” wordt ervaren en niet past bij een weiland perceel met de aanduiding buitengebied. Het bewoners voorstel houdt rekening met deze zorgen door de dichtheid terug te brengen richting 22 woningen/ha – dit zou ca. 25 woningen betekenen op 1,14 ha, een niveau dat significant ruimer is dan 35/ha en dichter bij een landelijk woonmilieu ligt. De positieve effecten hiervan zijn genoemd door de bewonersgroep: beter behoud van zichtlijnen naar het open landschap, voorkomen van onpassende stedelijke bouwvolumes, ruimte voor recreatief groen, een veiliger en overzichtelijker woonomgeving, etc.. Deze argumenten sporen met het RIVM-perspectief.

Per saldo laat het RIVM-kader zien dat **kwaliteit van de leefomgeving** voorop moet staan bij dorpsuitbreidingen. Het terugschroeven van de aantallen in het bewonersalternatief bevordert die kwaliteit, terwijl het oorspronkelijke plan het risico in zich draagt het rustige landelijke woonklimaat aan de dorpsrand te verstoren. Dit weegt zwaar mee in de planbeoordeling.

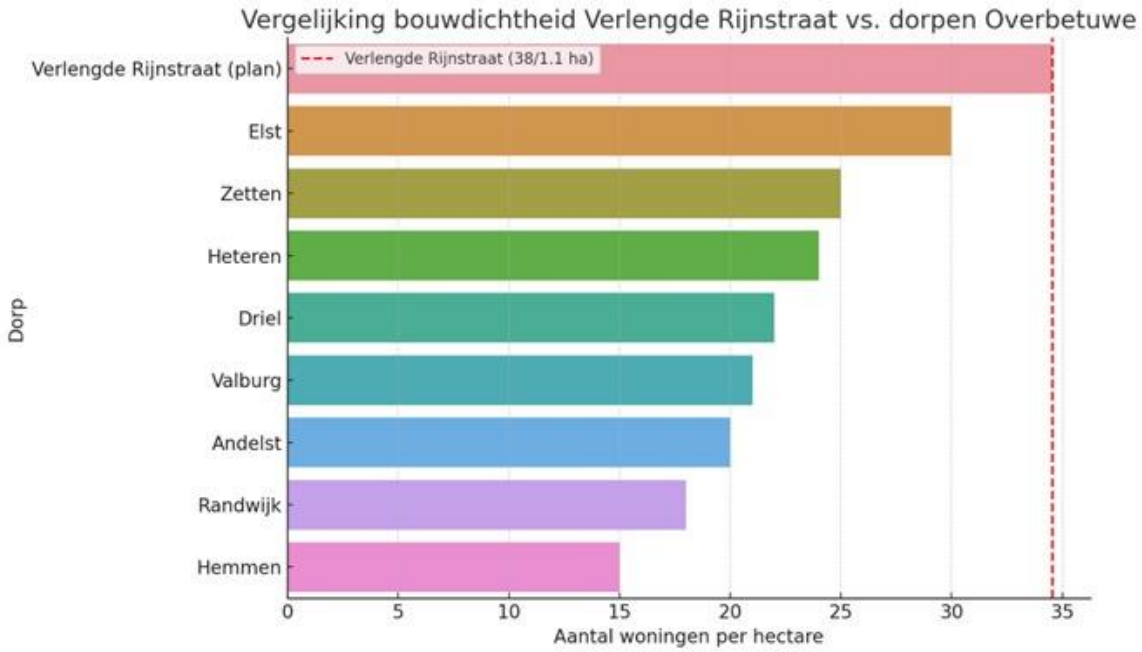
Gemeentelijke richtlijnen bouwdichtheid buitengebied (22–25 woningen/ha)

Naast bovengenoemde visies hanteert de gemeente Overbetuwe zelf expliciete richtlijnen voor bouwdichtheid. Volgens informatie van de destijds dienstdoende gemeentelijke projectleider (mevr. Lara Blom) gelden als uitgangspunt: **maximaal 22 woningen/ha voor een landelijke omgeving (zoals Driel)** en tot 25 woningen/ha voor meer stedelijk gebied (centra van Elst e.d.). Deze norm is tevens verankerd in de gemeentelijke Woonagenda en wordt gebruikt bij de toetsing van initiatieven.

Het oorspronkelijk plan overschrijdt deze norm aanzienlijk. Met 38 woningen op 1,14 ha komt de dichtheid uit op ongeveer 34.5 woningen/ha – dit is **+57% boven de 22/ha norm** voor Driel. Zelfs ten opzichte van de absolute bovengrens van 25/ha zou het plan ~33/ha bedragen, een overschrijding van ruim 30%. Hiermee ligt het plan buiten de bandbreedte

van wat de gemeente normaal acceptabel acht. In het bewoners document wordt dit treffend verwoord: “Wij vinden dat de projectontwikkelaar en de gemeente zich moeten houden aan eigen beleidsregels en het aantal te realiseren woningen tot de norm van 22 woningen per ha dient te beperken. Het aantal ingetekende woningen (38-41) overschrijdt deze norm significant. Het plan is daardoor te vol, invasief en leidt tot woonblokken die niet passend zijn in het landelijke karakter – al helemaal niet aan de ‘landelijke’ grens van ons dorp”. Daarnaast wordt opgemerkt dat het plan weinig ruimte laat voor speelvoorzieningen of groen, maar “vol staat met parkeerplaatsen en (smalle) wegen”, hetgeen direct verband houdt met de te hoge dichtheid.

Om bovenstaande in perspectief te zetten binnen de gemeente Overbetuwe tonen wij hieronder een analyse rondom bouwdichtheid in naburige dorpen in relatie tot dit initiatief.



Het verbeterde voorstel van de bewoners respecteert de gemeentelijke norm. Door maximaal ~25 woningen voor te stellen, blijft de dichtheid binnen ~22/ha. Dit komt overeen met de dichtheid van de bestaande wijk (Breekenhof) en met wat beleidsmatig voor Driel beoogd is. Consequentie hiervan is dat het planoppervlak niet overmatig wordt volgebouwd: er ontstaat plek voor kleine groenstroken, meer afstand van bestaande buren, bomen, en logische ontsluiting. In het bewoners ontwerp zou bijvoorbeeld aan de randen ruimte blijven voor groenbuffers, waarmee tevens tegemoet wordt gekomen aan de **Kwaliteitseisen voor landschappelijke inpassing** die Overbetuwe voor bouwlocaties in landelijk gebied stelt. Samengevat: **het oorspronkelijke plan conflicteert met de eigen gemeentelijke richtlijn voor bouwdichtheid**, terwijl het bewoners voorstel hier wel aan voldoet. Juridisch en beleidsmatig is dit een zwaarwegend punt: een plan dat afwijkt van

vastgestelde kaders zou normaliter gemotiveerd aangepast moeten worden, temeer daar er geen dringende noodzaak lijkt om zoveel extra woningen op deze ene locatie te realiseren (de woningbouwprogrammering kan immers ook met een iets lager aantal worden gehaald, gezien er reeds een ruime regionale bouwopgave is ingevuld).

Ruimtelijke kwaliteitstoets en welstand

Bij grote bouwplannen toetst de gemeente niet alleen kwantitatieve normen, maar ook de ruimtelijke kwaliteit en inpassing via bijvoorbeeld de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (voorheen) de Regiekamer. Zoals aangegeven, is het ingediende plan van Spark op kwaliteit zeer laag beoordeeld. Hoewel het exacte cijfer (1,11 op 5) intern is genoteerd, is publiekelijk vooral inzichtelijk *waaróm* de kwaliteit ondermaats werd geacht: het plan oogt als een **te dicht bebouwde woonwijk zonder eigen identiteit**, die onvoldoende recht doet aan de dorpse maat en het landschap.

De Regiekamer heeft in 2021 expliciet aangegeven dat er “extra aandacht nodig is voor een verkaveling die ruimte biedt voor voldoende woonkwaliteit” en voor “kwalitatieve openbare ruimte met onder andere ruimte voor spelen, ontmoeten en waterberging”. In het voorliggende ontwerp zijn deze aspecten onvoldoende verwerkt. Er is weinig openbare groenzone voorzien, ruime speelplekken ontbreken en het ontwerp kent één ontsluiting lus met parkeerhofjes die sterk verhard aandoen. Daarnaast is de architectonische uitwerking (stedenbouwkundig rapport juni 2023) door bewoners als fantasieloos ervaren: het zou neerkomen op standaard rijtjeshuizen en rug-aan-rug blokjes, zonder element dat rekening houdt met de naastgelegen bebouwing aan de Zwanenbloem of de overgang naar de weilanden. Zo was in het oorspronkelijke plan bijvoorbeeld een blok woningen pal achter bestaande tuinen aan de Zwanenbloem geprojecteerd, zonder groene buffer, wat de huidige open zichtlijn naar het westen zou wegnemen. Gelukkig is dit na lang aandringen na 2 jaar aangepast. Echter dient zich het volgende issue aan. Rijtjeswoningen die dicht langs de erfgrens van Zwanenbloem 3, (toekomstig) 5 en de Hoenveldsestraat 4 zijn gesitueerd.

Dit is strijdig met het streven om nieuwe wijken “op zichzelf te laten staan zonder gekunstelde vermenging met bestaande wijken, met behoud van zichtlijnen”. De conclusie is dat ook het nieuwe plan significant onder de kwalitatieve maatstaf blijft die de gemeente normaal hanteert voor ruimtelijke kwaliteit.

Het bewoners voorstel beoogt de **woonkwaliteit te verhogen** door minder woningen te bouwen en deze logischer over het terrein te spreiden. Daarmee ontstaat bijvoorbeeld gelegenheid voor een centrale groene speelplek voor kinderen en voor bredere groenvakken langs de bestaande bebouwing, zodat nieuwe huizen niet met de achtertuin op de perceelgrens van de Breekenhof-woningen staan. Ook wil men voorkomen dat er “aaneengesloten parkeervakken met auto’s ingesloten door een veelvoud van huizen” ontstaan – met minder woningen is er per woning minder parkeerruimte nodig en kan

parking meer verspreid of groen omzoomd worden. De bewoners benadrukken dat hierdoor de **kwaliteit van wonen** toeneemt: meer privacy, meer ruimte voor ontmoeting en spel, en een wijk die echt onderdeel van Driel wordt in plaats van een op zichzelf staand overvol hofje. Dit komt overeen met de gemeentelijke ambitie om woonwijken aantrekkelijk en leefbaar te houden. In feite geeft de bewoners alternatief invulling aan de door de Regiekamer geuite wensen: het borgt “meer woonkwaliteit” en “kwalitatieve openbare ruimte” door simpelweg niet het maximum uit het terrein te persen.

Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit van het verbeterde voorstelnaar verwachting hoog genoeg zal zijn om een positieve toets te doorstaan (zowel in de gemeentelijke kwaliteitstoets als bij een toekomstige welstandsbeoordeling), terwijl het oorspronkelijke plan in huidige vorm aanzienlijk onder de standaard blijft. Dit heeft juridische relevantie: een bestemmingsplan dat zulke kwalitatieve gebreken heeft, loopt risico op negatieve adviezen en mogelijk vertraging of aanpassing afdwingbaar via bijvoorbeeld een juridische procedure of via een procedure richting de Raad van State.

Participatie en beleidskaders (Omgevingswet)

Onder zowel het huidige gemeentelijke participatiebeleid (nota 2022) als de nieuwe Omgevingswet (in werking sinds 2023) is het van belang dat omwonenden vroegtijdig worden betrokken bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Overbetuwe stelt als voorwaarde bij een intentieovereenkomst met een ontwikkelaar dat een **goed participatieproces** is doorlopen en dat daarvan een verslag wordt vastgesteld door het College van B&W. In dit geval is duidelijk dat de participatie aanvankelijk te wensen overliet. Buurtbewoners van de naastgelegen wijk hebben het plan voor het eerst mondjesmaat vernomen in 2021 en 2022 (aanvankelijk werd slechts één woning aangekondigd). Pas in 2023, nadat het plan al op de woningbouw-prioriteitenlijst was geplaatst, is een projectleider vanuit de gemeente gaan sturen op participatie. De ontwikkelaar Spark heeft uiteindelijk op 31 januari 2024 een bewonersbijeenkomst belegd, maar daarbij bleek dat de zorgen van bewoners nog niet waren weggenomen. Positief is dat op verzoek van de projectontwikkelaar de bewoners toen hun standpunten op papier hebben gezet en gedeeld met zowel Spark als de gemeente.

Dit bewoners alternatief is dus feitelijk een product van het participatieproces. De vraag is echter of de ontwikkelaar dit voldoende omarmt. Tot op heden (mei 2025) is er nog geen definitief aangepast plan van Spark gepresenteerd dat tegemoetkomt aan de bewonerswensen. De officiële informatieavond door de ontwikkelaar, die “binnen enkele weken/maanden” na februari 2024 zou worden gehouden, heeft nog niet plaatsgevonden maar zal met de afkadering (n.l. 38 woningen staat vast) die in het participatieplan is meegegeven, ook niet leiden tot wezenlijke planwijzigingen.

Vanuit beleidsmatig oogpunt scoort ons **bewoners voorstel hoog op participatie**: het is gedragen door de omgeving en kwam tot stand in samenspraak met het dorpsplatform en een eigen georganiseerde bijeenkomst waarbij 35 bewoners input hebben geleverd.

Dit past bij de gemeentelijke lijn om participatie als meer dan een formaliteit te zien – namelijk als middel om plannen te verbeteren en draagvlak te creëren. Destijds dienstdoende Wethouder Horsthuis-Tangelder heeft inwoners expliciet opgeroepen hun wensen en zorgen te delen voor “een nog mooier Overbetuwe”. Het bewoners alternatief is daar een direct gevolg van en verdient daarom serieuze behandeling. Het oorspronkelijke plan daarentegen kende een **top-down karakter**: de initiatiefnemer heeft eerst het plan ontwikkeld en pas laat in het traject omwonenden volledig geïnformeerd. Hoewel juridisch gezien aan de minimale eisen (een infoavond, inventarisatie van reacties) zal worden voldaan, rijst de vraag of dit plan maatschappelijk voldoende draagvlak heeft. Een indicatie: de betrokken omwonenden hebben fractievoorzitters van politieke partijen al geïnformeerd over hun alternatieve visie, wat duidt op brede lokale aandacht. Het zou beleidsmatig onwenselijk zijn om deze signalen te negeren. Bovendien vereist de Omgevingswet bij nieuwe omgevingsplan ontwikkelingen een vorm van participatie verslaglegging; een plan waartegen omwonenden fundamentele bezwaren houden (zoals te hoge dichtheid, verkeer, etc.) zal naar verwachting een zwaardere procedure kennen. Het verbeterde voorstel biedt juist een kans op **consensus planning,** wat de voortgang en uitvoerbaarheid ten goede komt.

Vergelijkende beoordeling: oorspronkelijke vs. verbeterde plan

Bouwdichtheid en woningprogrammering: Het moge duidelijk zijn dat het **oorspronkelijke plan met 38-41 woningen** aanzienlijk afwijkt van beleidsnormen, terwijl het **bewonersvoorstel (~25 woningen)** hier keurig binnen past. De overschrijding van de dichtheid norm in het eerste geval leidt tot allerlei neveneffecten (volheid, gebrek aan groen, parkeerdruk) die het tweede plan niet of in veel mindere mate heeft. Ook vanuit regionale woningprogrammering is een gematigder plan verdedigbaar: Overbetuwe heeft al 1650 woningen gepland tot 2030, en het schrappen van ca. 13 woningen in Driel zal die doelen niet in gevaar brengen, zeker niet als elders in de regio gebouwd wordt. Kwaliteit gaat hier boven kwantiteit. Het verbeterde voorstel is qua woningmix bovendien beter afgestemd op **lokale behoeften** (met name senioren) en blijft trouw aan de ambitie om 67% betaalbaar te bouwen, terwijl het oorspronkelijke plan een onevenwichtige invulling daarvan geeft (starters wél, maar ouderen niet).

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing: Aan de rand van het dorp is de landschappelijke inpassing cruciaal. Het oorspronkelijke plan stuit op kritiek vanwege de

massaliteit en hoogte van bepaalde onderdelen en het ontbreken van een groene overgangszone. Hierdoor zou de wijk niet geleidelijk overgaan in landschap, maar eerder abrupt een harde dorpsrand vormen. Het bewoners alternatief schrapte de hoogbouwoptie (“geen torens”) en stelde juist méér groen langs de randen van de reeds bestaande wijk voor. Denkbaar is bijvoorbeeld een brede groenstrook met bomen aan de oost- noord- en westzijde richting open veld, en behoud van de bestaande houtwallen/watertje. Dit sluit beter aan bij de huidige situatie in Driel, waar aan verschillende randen nog boomgaarden of groensingels liggen als buffer (zie planviewer.nl).

De grotere open ruimte per woning in het bewoners voorstel maakt tevens zichtlijnen mogelijk, zodat men vanuit de bestaande wijk nog deels het buitengebied kan blijven zien (en vice versa). Het oorspronkelijke ontwerp dreigt juist de kijk op het landschap voor een deel te blokkeren met dicht op elkaar staande huizen. In termen van **dorpsbeeld** en landschappelijke waardering is het bewonersvoorstel derhalve veel meer in overeenstemming met wat voor Driel gewenst is.

Juridisch speelt hier op de achtergrond ook de **Ladder voor duurzame verstedelijking** (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening, thans geïncorporeerd in de Omgevingswet): bij nieuwbouw aan de rand moet men onderbouwen waarom die locatie en omvang nodig is. Een kleinschaliger plan dat nadrukkelijk aansluit bij het dorp zal eenvoudiger door de “Laddertoets” komen dan een plan dat aanvoelt als een nieuwe grote uitbreidingswijk. De Regiekamer adviseerde al om voor de huidige volle opzet goed te letten op de Ladder-onderbouwing. Het risico dat het oorspronkelijke plan in strijd zou zijn met een zorgvuldige Laddertoets (vanwege te grote uitbreiding voor Driel) is reëel, terwijl het bewoners alternatief – door beperkte omvang en duidelijke lokale behoefte (senioren) – beter verdedigbaar is als noodzakelijke toevoeging.

Verkeer en ontsluiting: Hoewel in de vraagstelling niet expliciet genoemd, is verkeer een aandachtspunt bij dergelijke plannen. Het oorspronkelijke plan voorzag een aansluiting op de Verlengde Rijnstraat met mogelijk meerdere inritten (overbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl). De gemeente heeft al aangegeven dit te willen beperken tot twee toegangswegen om de verkeersveiligheid te borgen. Met 38 woningen zou het autoverkeer relatief hoog zijn op dit punt. Het bewonersvoorstel met ca. 25 woningen genereert beduidend minder verkeersbewegingen, wat de verkeersafwikkeling eenvoudiger maakt.

Bovendien pleiten de bewoners voor het gelijktijdig ontwikkelen van de verkeersinrichting van de Verlengde Rijnstraat in samenhang met het bouwplan, met oog voor **verkeersveiligheid** en de huidige geluids- en verkeerssituatie. Dit getuigt van integraliteit. Het oorspronkelijke plan belichtte verkeer minder, en bewoners vrezen sluipverkeer of onveilige situaties als de wijk te groot wordt. Ook op dit vlak is het verbeterde voorstel robuuster: minder woningen = minder verkeer en een dorpsontsluiting die de huidige infrastructuur niet onevenredig belast.

Financiële en uitvoeringsaspecten: Uitvoerbaarheid omvat ook de vraag of het plan financieel-economisch haalbaar is en planologisch realiseerbaar. Het oorspronkelijke plan is door de ontwikkelaar ongetwijfeld zo opgezet om een bepaald rendement te halen; minder woningen kunnen economisch minder aantrekkelijk zijn. Echter, de gemeente heeft de taak ook **maatschappelijke kosten en baten** te wegen. Een plan dat qua kwaliteit tekortschiet kan leiden tot bezwaarprocedures, planwijzigingen of extra mitigatie (bijv. extra groenaanleg achteraf), wat ook kosten en vertraging veroorzaakt.

Het bewoners voorstel, hoewel mogelijk iets minder winstgevend voor de ontwikkelaar, zou op meer draagvlak kunnen rekenen en een soepeler procedure kunnen doorlopen – dit is ook een vorm van "uitvoerbaarheid" (het plan is haalbaar binnen redelijke termijn zonder juridisch getouwtrek). Verder is van belang dat de gemeente een exploitatieovereenkomst zal afsluiten waarin kostenverhaal plaatsvindt. Hierin kunnen kwalitatieve eisen worden vastgelegd. Het verdient aanbeveling dat de raad bij het aangaan van die overeenkomst scherpe kwaliteitseisen stelt conform het bewoners voorstel, ook als dat betekent dat de ontwikkelaar minder woningen mag bouwen.

De grond is voor zover bekend nog niet in bezit van de ontwikkelaar en er ligt o.a. een gemeentelijk ecologisch groengebied aan de rand dat niet toegankelijk is en niet is aangekocht en derhalve niet meegerekend kan worden in de oppervlakte berekeningen van dit plan. Mocht de ontwikkelaar afhaken bij een lager programma, kan de gemeente eventueel zoeken naar alternatieve partijen of fasering. Echter, gezien Spark reeds prioriteit heeft gekregen en geïnvesteerd heeft, ligt samenwerking voor de hand – zij het onder voorwaarden.

Conclusie en Aanbeveling

Conclusie: Het verbeterde bewoners voorstel voor de Verlengde Rijnstraat verdient duidelijk de voorkeur boven het oorspronkelijke bouwplan. Het bewoners alternatief is **beleidsmatig wenselijker** omdat het naadloos aansluit bij de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (behoud dorpse schaal, geleidelijke landschappelijke overgang), de Woonagenda 2025/Woondeal 2.0 (diversiteit aan woningen met aandacht voor senioren en betaalbaarheid), en de richtlijnen voor het buitengebied (22 woningen/ha maximaal). Waar het oorspronkelijke plan grossiert in overschrijdingen – te hoge dichtheid (+64% boven norm), te lage kwaliteitsscore, geen seniorenwoningen, potentieel storende bouwmassa's – biedt het bewoners voorstel een evenwichtige oplossing: circa 25 woningen, waaronder starters én senioren, in een opzet die het dorpse karakter respecteert.

Dit voorstel doet recht aan de *kwaliteitseisen* (meer groen, speelruimte, uitzicht) en geniet lokaal draagvlak dankzij een intensief participatietraject. Het oorspronkelijke plan daarentegen achten wij in huidige vorm **niet uitvoerbaar** zonder ingrijpende wijzigingen; het

conflicteert met meerdere beleidskaders en zou waarschijnlijk op zowel procedureel (bezwaar, welstand) als politiek vlak op weerstand stuiten.

Aanbeveling aan de gemeenteraad: Geef duidelijk richting aan het college en de ontwikkelaar dat het huidige plan aangepast moet worden overeenkomstig de verbeterpunten uit het bewoners voorstel. Concreet bevelen wij aan om het aantal woningen te verlagen tot ongeveer 25, met toevoeging van een substantieel deel seniorenwoningen, en om het ontwerp te herzien met meer aandacht voor groene inpassing en leef kwaliteit aan de rand van Driel. Laat deze randvoorwaarden vastleggen in de intentie- en exploitatieovereenkomst.

Toets het aangepaste plan strikt aan de Omgevingsvisie en Woonagenda – pas als het plan daaraan voldoet, is het wat ons betreft wenselijk om verder te gaan in de ruimtelijke procedure. Mocht de ontwikkelaar niet bereid zijn tot genoemde aanpassingen, dan adviseer wij de raad om de prioritaire status van het project te heroverwegen ten faveure van plannen die wél aansluiten bij gemeentelijk beleid.

In essentie: **kwalitatieve, draagvlak gerichte ontwikkeling gaat boven snelle volbouw.** Het bewoners alternatief bewijst dat een beter passend plan mogelijk is. Het is zowel juridisch beter verdedigbaar en maatschappelijk duurzamer. Dit plan achten wij dan ook haalbaar en uitvoerbaar binnen de beleidskaders, terwijl het oorspronkelijke plan in ongewijzigde vorm onwenselijk is. Wij adviseren de raad daarom unaniem te kiezen voor de lijn van het verbeterde voorstel en dit mee te geven aan het college in de verdere uitwerking van dit initiatief.

Bronnen:

- Verbeterd plan opgesteld door zelf georganiseerde participatie onder bewoners. Wordt als bijlage meegestuurd.
- Gemeente Overbetuwe – Omgevingsvisie 2040 (2019) – visie op dorpse woonomgevingen.
- Gemeente Overbetuwe – Woonagenda 2025 (2021) – uitvoeringsprogramma wonenoverbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl.
- RIVM – “Ruimte voor landelijk wonen” (2021) – advies dichtheden landelijk gebiedsamendriel.nl.
- Bewoners Driel – Memo actiegroep Verlengde Rijnstraat (feb 2024)samendriel.nl.
- B&W Overbetuwe – Prioriteringsbesluit woningbouw Driel (aug 2023)overbetuwe.nieuws.nl.
- Platform Samen Driel – Artikelen en verslagen bijeenkomsten (2023-2024)samendriel.nl.

Bijlage: Vergelijking Herziening Driel vs. Bouwplan Spark Verlengde Rijnstraat

Deze analyse vergelijkt het geldende bestemmingsplan ‘Herziening Driel’ (NL.IMRO.1734.0362DRIEdriel-VSG1) met het stedenbouwkundig plan van Spark Conceptontwikkeling voor de Verlengde Rijnstraat. De vergelijking richt zich op bouwdichtheid, structuur, landschappelijke inpassing en woningtypologie. Deze analyse geeft een beknopt overzicht van de afwijkingen van de richting die voor Driel is gekozen.

1. Bouwvolume en dichtheid

- Bestemmingsplan Driel: beperkt uitbreidingsruimte, lage dichtheid, passend bij bestaande dorpsstructuur.
- Spark-plan: 38–41 woningen op 1,14 ha = ±36 woningen/ha.
→ Overschrijdt de norm voor dorpse randbebouwing (±22 woningen/ha) aanzienlijk.

2. Ruimtelijke structuur

- Herziening Driel benadrukt het belang van historische lintbebouwing en zichtlijnen naar buitengebied.
- Spark-plan introduceert een autonome lusvormige verkaveling, los van de bestaande structuur.
→ Structurele afwijking van het bestemmingsplan.

3. Landschappelijke overgang

- Herziening Driel vraagt om geleidelijke overgangen met groene buffers.
- Spark-plan heeft weinig ruimte voor groenzones en sluit hard aan op het buitengebied.
→ Risico op visueel harde dorpsrand zonder natuurlijke overgang.

4. Woningtypologie en functiemenging

- Herziening benadrukt diversiteit in woonvormen, inclusief levensloopbestendige woningen.
- Spark-plan bevat vooral rijwoningen; seniorenwoningen ontbreken.
→ Onvoldoende spreiding in doelgroepen en woningtypen.

Conclusie

Het bestemmingsplan ‘Herziening Driel’ legt een terughoudend en dorpsgericht ontwikkelkader vast. Het Spark-plan wijkt hier structureel van af qua bouwdichtheid, stedenbouwkundige opzet en typologie. Aanpassing is noodzakelijk om te voldoen aan het geldende beleid en behoud van dorpse kwaliteit.