Gemeente Druten











MASTERPLAN DEEST-ZUID

VERSIE 1.1 - 26.09.2023

SPACE
VALUE

Versie 1.1 - d.d. 26.09.2023

Het Masterplan voor Deest Zuid is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

Gemeente Druten
Heuvel 1
6651 DA Druten



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **5**
1.1. Terugblik Gebiedsvisie 5
1.1.1. locatie 5
1.1.2. archeologisch monument 5
1.1.3. verkeersstructuur 5
1.1.4. sfeer 7
1.2. Huidige opgave: Masterplan 7
1.3. het verhaal van de plek 7

2. UITGANGSPUNTEN **9**
2.1. Participatieproces 9
2.1.1. aanleiding 9
2.1.2. doel 9
2.2. Eigendomssituatie 11
2.2.1. bestaande percelen 11
2.2.2. plangrens 11
2.3. Fasering 11
2.4. Woningbouwprogramma 13
2.5. Archeologie 15
2.6. Water 15

3. MASTERPLAN **16**
3.1. groen-blauw raamwerk 16
3.1.1. toekomstbeeld 16
3.1.2. hoofdstructuur 16
3.1.3. groenstructuur 21
3.1.4. waterstructuur 22
3.1.5. Drinkwaterreserveringsgebied 22
3.1.6. waterberging 22
3.1.7. Grondbalans 25
3.1.8. verkeerstructuur 26
3.1.9. woningbouwmix 27
3.1.10. kunstwerken 29
3.1.11. straatprofielen 31
3.1.12. duurzaamheid 37
3.1.13. speelplekken 38
3.1.14. voorbereiding en uitvoering 39
3.1.15. Afvalinzameling 39
3.1.16. overige inrichting 40
3.2. uitwerking stedenbouw 42
3.2.1. principe bouwblok 42
3.2.2. Dorpse ruimtes 43
3.2.3. parkeren 44
3.3. Beeldkwaliteitsplan 45
3.3.1. wijkidentiteit 45
3.3.2. bebouwing 46
3.3.3. materialisatie 48
3.3.4. erfscheidingen 49
3.3.5. entrees 50
3.3.6. detail 51
3.3.7. borging door supervisie 52



1. INLEIDING

1.1. TERUGBLIK GEBIEDSVISIE

In de Gebiedsvisie is voor Deest Zuid een gedragen plan geschetst, met een groen-blauw raamwerk, ingevuld met woningbouw. Een wijk waarbij alle woningen direct of indirect aan het raamwerk liggen en waar de nieuwe bewoners letterlijk en figuurlijk de vluchten plukken van deze mooie plek.

In december 2021 is de Gebiedsvisie afgerond, een boekwerk dat is samengesteld door Spacevalue, in samenwerking met Buro Lokahi, de gemeente, Deestenaren en diverse stakeholders. Op 27 januari 2022 is de Gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Druten. Gedurende dit proces zijn er verschillende kernpunten en conclusies naar voren gekomen, deze zullen worden meegenomen voor de verdere ontwikkeling van het masterplan voor Deest Zuid. De uitkomsten van deze Gebiedsvisie worden hieronder kort beschreven.

1.1.1. LOCATIE

- Momenteel agrarische grond
- Wilgenland heeft veel sociale huurwoningen en een gebrek aan groen
- Bestaande waterpartijen dienen behouden te blijven of te worden gecompenseerd
- Ontsluiting met motorvoertuigen vanaf Van Heemstraweg is onwenselijk
- Begraafplaats voor ongelovigen ligt ten zuiden van het groene straatje, deze graag behouden

1.1.2. ARCHEOLOGISCH MONUMENT

- Advies om vanaf 50 cm diepte de grond onberoerd te laten
- Grondwaterstand mag niet te veel afwijken
- Hier kunnen geen grote, diep wortelende bomen staan
- Hier kan niet worden gebouwd
- Begraafplaats voor ongelovigen blijft een aandachtspunt

1.1.3. VERKEERSSTRUCTUUR

- Deest Zuid kan worden ontsloten via de Grotestraat (het groene straatje)
- Er is een mogelijkheid voor een ontsluiting via De Gaarde
- Toegangsweg vanuit het zuiden ongewenst, hier mag men 60 km/u
- Bezoekersparkeren gebeurt deels op straat met enkelzijdig langsparkeren
- Er kunnen parkeerkoffers aangelegd worden in de binnenhoven van de toekomstige bouwblokken









Grotestraat en Vriezeweg

1.1.4. SFEER

- Ruimte maken voor spontane ontmoetingen, voor jong en oud
- Variatie in de verschillende ontmoetingsplekken, zoals speeltuinen of pleintjes
- Behoefte aan hofjes voor senioren met bankjes en moestuinen
- Sterke behoefte aan een pluktuin of voedselbos
- Groene structuren verbinden en voorzien van beplanting met bloemen of eetbare vruchten
- Voorwaarde dat er draagvlak is voor het onderhoud van het voedselbos

1.2. HUIDIGE OPGAVE: MASTERPLAN

Het Masterplan is het vervolg op de Gebiedsvisie. Het participatietraject dat destijds intensief en creatief werd doorlopen is in de Masterplanfase doorgezet zodat iedere omwonende, geïnteresseerde en stakeholder zijn mening of droom heeft kunnen meegeven.

Het uiteindelijke doel van het Masterplan was om een aantrekkelijk woongebied te ontwerpen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners vrij en plezierig kunnen wonen. Het groenblauwe raamwerk vormt het kader waarbinnen de bouwvelden liggen. Hier is een inrichtingsplankaart van gemaakt met straatprofielen, zodat dit vaststaat voor de verdere ontwikkeling.

Bij de opzet van het plan is ermee rekening gehouden dat Deest Zuid gefaseerd ontwikkeld kan worden. De stedenbouwkundige verkaveling is bestudeerd, afgestemd met de gemeente en dusdanig ver uitgewerkt dat de gemeente op basis hiervan marktpartijen kan selecteren. Selectie van marktpartijen kan in 2024 starten.

1.3. HET VERHAAL VAN DE PLEK

Deest Zuid heeft een aantal bijzondere eigenschappen. Het is gelegen tussen twee cultuurhistorische linten die het dorp verbinden met de omgeving. Behalve ontsluitingswegen voor auto’s is het ook de toegang tot gebied de Uivermeertjes.
Daarnaast heeft de plek cultuurhistorische eigenschappen. Fruitgaarden waar de boeren werkten waren gelegen achter de lintbebouwing. Het groene straatje is nog een cultuurhistorisch verbinding vanaf deze gaarden naar de Grotestraat toe. Over de Grotestraat liepen de mensen naar de kerk.
Bij de kerk is de begraafplaats voor Katholieken gesitueerd. Joden werden begraven op een begraafplaats nabij het Groene straatje. Mensen die niet katholiek waren of waarvan men het geloof niet wist werden begraven op de ongelovigen-begraafplaats.
Nabij deze plek staat nog een aantal hoogstam fruitbomen en een oude knot-es. Deze bomen worden opgenomen in het plan door een groenzone met wadi aan te leggen tussen deze bomen en het archeologisch monument.

Samen aan de slag in Deest

Gemeente Druten











DEEST-ZUID OOGSTBOEK

SPACE VALUE

VERSIE 1.1 - 26.09.2023

2. UITGANGSPUNTEN

2.1. PARTICIPATIEPROCES

2.1.1. AANLEIDING

In het verleden zijn voor Deest meerdere plannen gemaakt die uiteindelijk niet zijn ontwikkeld. Deestenaren waren hierdoor aanvankelijk gematigd positief over het voorliggende planinitiatief. Om vertrouwen te winnen, is de Integrale Aanpak Deest in het leven geroepen.

2.1.2. DOEL

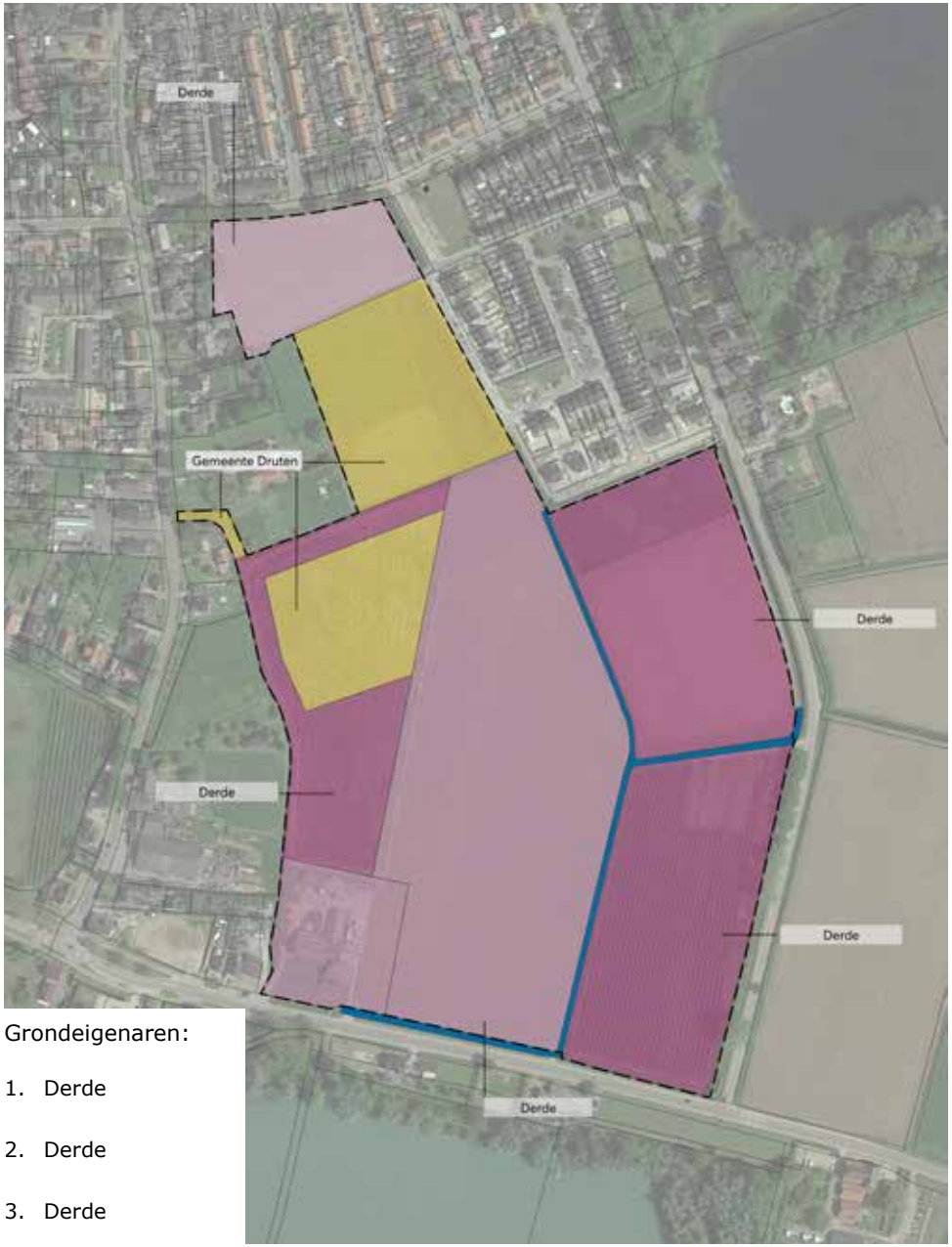
De kernboodschap van de integrale aanpak luidt: "Samen aan de slag in Deest". Van nieuwe woningbouw tot een opknapbeurt van Wilgenland, van verfraaiing van het dorpshart tot een duurzame groene openbare ruimte en van duurzame verwarming tot een veilige Vriezeweg, er wordt hard gewerkt om van Deest weer een fijne woon- en leefomgeving te maken.

Bij het opstellen van het Masterplan heeft burgerparticipatie een belangrijke rol gespeeld. Hiervoor is een Werkboek Participatie opgesteld. Dit werkboek voorziet in een passende aanpak waarin het doel van de participatie(momenten) worden geformuleerd en de werkvormen worden beschreven. De uitkomsten zijn gebundeld in het Oogstboek. Dit ondersteunt de verantwoording van het maatschappelijk draagvlak voor het Masterplan, het proces en de gemaakte keuzes.









Grondeigenaren:

1. Derde
2. Derde
3. Derde
4. Gemeente Druten



Fasering

2.2. EIGENDOMSSITUATIE

2.2.1. BESTAANDE PERCELEN

De eigendomssituatie in het plangebied is versnipperd. De gemeente heeft twee centraal gelegen percelen in eigendom, maar de overige percelen zijn in eigendom van derden. De gemeente heeft besloten om voor deze ontwikkeling een actieve grondpolitiek te voeren, hetgeen inhoudt dat de gemeente het eigendom van alle percelen wenst te verkrijgen. Voordat wordt overgegaan op een onteigeningsprocedure worden vanzelfsprekend gesprekken gevoerd om op een minnelijke manier tot overeenstemming te komen over de aankopen.
De percelen aan de oostzijde zijn aan het plangebied toegevoegd als derde ontwikkelfase.
Fase 4 wordt de laatste ontwikkelfase en deze ligt aan de noordzijde van het gebied.

2.2.2. PLANGRENS

De plangrens loopt conform tekening. Op het meest noordelijke gelegen perceel worden geen woningen gebouwd. Dit perceel zal gebruikt worden voor groen en water. Zo liggen de woningen van Wilgenland direct of indirect aan het beoogde voedselbos.

2.3. FASERING

De ontwikkeling van Deest Zuid gebeurt in vier fases. De verwerving van een centraal gelegen perceel verloopt voorspoedig. Tezamen met de percelen die reeds in eigendom van de gemeente zijn zal dit de eerste fase worden. De tweede fase grenst hieraan en ligt aan de zuidzijde. De derde fase betreft de recentelijk toegevoegde percelen. De laatste fase betreft het inrichten van het meest noordelijke perceel met water en groen. Elke fase kan op zich weer worden onderverdeeld in kleinere stukken, zo kan er bijvoorbeeld per bouwblok worden gebouwd.

Gewenst programma

Uitgeefbaar gebied											***m² PP***
Appartementen	**#app**	**m² BVO**	**B/N**	**m² GBO**	**footprint**	**P-norm**	**w/laag**	**#lagen**	**#app/gebou**	**# gebouw**	**#pp**	**23**
appartement sociaal huur <808LL	45	65	75%	49	2,320	1.5	6	3	20	2	67.5	1,553
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	16	65	75%	49		1.5	6	3	18	1	24	552
app goedkope koop 200<250 kLL	22	75	75%	56	1,275	1.8	6	3	18	1	39.6	911
appartementen middenhuur <1000	16	90	75%	68	1,234	1.8	4	3	14	1	29	662
Totaal Appartementen	**99**	**6,015**	**75%**	**4,511**	**4,829**						**160**	**3,678**
Gemiddeld appartement		**61**	**75%**	**46**								

Grondgebonden	**#won**	**beuk**	**diepte**	**m² kavel**	**m² uitg**	**P-norm**	**op kavel**	**openbaar**	**#parkeren totaal**	#parkeren openbaar	m² parkeren openbaar
egw sociale huur	47	4.8	19	91	4,277	1.5	0	1.5	71	71	1,622
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	4.8	19	91	2,184	1.5	0	1.5	36	36	
egw goedkope koop 200<250 k	16	4.8	19	91	1,456	1.8	0	1.8	29	29	662
egw betaalbare koop 250<300 k	50	5.1	19	97	4,850	1.8	0	1.8	90	90	2,070
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	9	23	207	8,901	2	1	1	86	43	989
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	12	26	312	17,160	2	1	1	110	55	1,265
vrije kavels	21	15	30	450	9,450	2	2	0	42		
Totaal grondgebonden	**256**				**48,278**				**463**	**323**	**6,608**
Gemiddeld grondgebonden		**7**	**28**	**189**							
TOTAAL	***355***				***53,107***				***623***	***483***	***10,286***

2.4. WONINGBOUWPROGRAMMA

Voor de ontwikkelstrategie is getoetst op financiële haalbaarheid op basis van de volgende uitgangspunten:

- 355 woningen
- Hiervan is 25% sociaal, 23% goedkope huur en koop, 4% midden huur, 14% betaalbaar, 33% duur
- Oppervlakte: 35% uitgeefbaar gebied, 65% verharding, groen en water
- Gemiddeld 22 woningen per hectare

Op basis van deze uitgangspunten is een sluitende grondexploitatie opgesteld.


archeologisch monument
archeologische waarde


de Gaarden
retentie gebied
riooloverstort
afwatering vuil water
watergang categorie B
watergang categorie A

2.5. ARCHEOLOGIE

Er zijn archeologische zones en er is een archeologisch monument. Het archeologisch monument is een zeer bijzonder nationaal monument, er zijn opgravingen gedaan uit de steentijd. Behalve stenen vondsten lijkt hier ook organisch materiaal aanwezig te zijn. Het is een mooie kans om het verhaal van de plek te vertellen. Dit is mogelijk door toepassing van een informatiebord, een speelplek die verwijst naar de steentijd of door bijvoorbeeld de balustrades van bruggen in te vullen met een bijzondere ornamentering.
Het is ook een belemmering; het archeologisch monument kan niet worden bebouwd. Uitgangspunt is dat er niet dieper dan 50cm mag worden gegraven. Het perceel met het archeologisch monument wordt derhalve gebruikt voor een groene inrichting raamwerk en eventueel een ondiepe wadi/ droge rivier. De archeologische zones zijn plekken waar wel gebouwd kan worden maar waar rekening gehouden dient te worden met mogelijke archeologische vondsten tijdens de bouw van de woonwijk.

2.6. WATER

Het water verloopt in de huidige situatie van het noorden naar het zuiden en stroomt vervolgens naar het westen. Op de tekening zijn de verschillende A-, B-, en C-watergangen onderscheiden. De waterpartij naast de Gaarden wordt smaller gemaakt. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor de nieuwe ontwikkeling.







3. MASTERPLAN

3.1. GROEN-BLAUW RAAMWERK

3.1.1. TOEKOMSTBEELD

Uit de in maart 2021 gehouden "wijksafari" is gebleken dat belanghebbenden behoefte hebben aan meer biodiversiteit en meer groen, meer ruimte voor ontmoeting zoals een educatieve tuin en meer (fruit)bomen. De wens is uitgesproken om een uitloopgebied met voedsel/ plukbos te realiseren. Bij het opstellen van de Gebiedsvisie is hier verder over gesproken en bij de participatiemomenten voor het Masterplan is hier invulling aan gegeven.

3.1.2. HOOFDSTRUCTUUR

Het plan krijgt twee grote parken; het noordelijk perceel wordt groen en het archeologisch monument blijft groen. Het plan is opgebouwd uit een aantal lijnen die van noord naar zuid lopen. De Grotestraat en de Vriezeweg zijn de cultuurhistorische linten die een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van het gebied. Hier wordt een nieuw lint aan toegevoegd; de Dorpsstraat. Deze straat sluit aan op de Obsidiaan en slingert door het plan naar het zuiden richting de Uivermeertjes. Onderweg passeert de nieuwe straat het archeologisch monument, de wadi die leidt naar de hoogstam fruitbomen, het vogeleiland, de brug naar het woningeiland en sluit aan op het nieuwe pad met het ouderwetse Deestse karakter: het Paaske

(het knotwilgenlaantje).
Aan de zuidzijde wordt de oversteek gemaakt over de Van Heemstraweg, zodat voetgangers over een attentievlak kunnen oversteken. Vanaf daar wordt de verbinding gemaakt naar de Uivermeertjes. Hier ligt grond van de gemeente en dient alleen de bestaande sloot te worden overgestoken met een duiker of bruggetje.
Al deze openbare ruimtes vormen tezamen het groen-blauwe raamwerk waarbinnen de bouwblokken gefaseerd ontwikkeld kunnen worden.

Vanuit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het uitgangspunt om het landschapstype Waaloeverwal te integreren in stedelijke uitbreidingen van Deest. Door de van oudsher gegroeide patronen van dorpen, linten en kavels overheerst de kleinschaligheid op de oeverwal. De dorpen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van dit landschapstype. De doorgaande route over de Waaloeverwallen (Van Heemstraweg) heeft geen doorgaande laanbeplanting maar krijgt zijn aankleding aan het doorsneden gebiedsdeel of een segment laanbeplanting van telkens andere soorten.





Masterplan 1:2000





Referentie knotwilgenlaantje



Referentie wadi



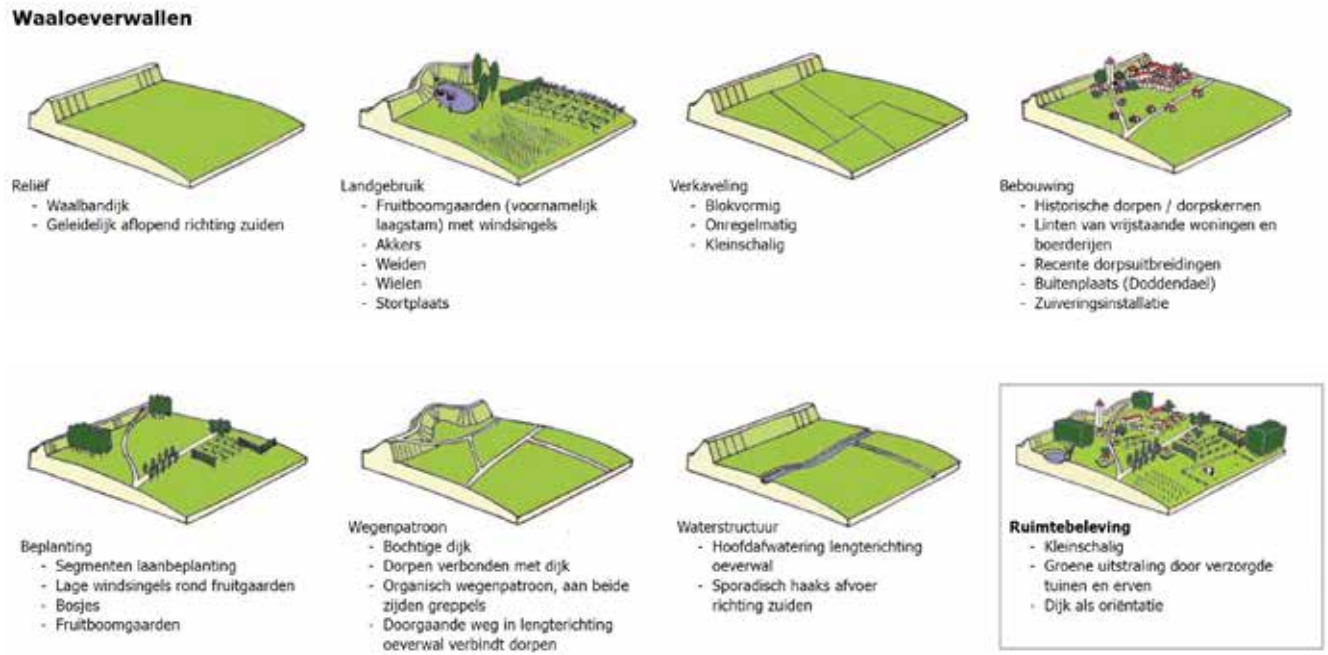
Referentie wonen aan woonpad en wadi



Referentie autoluwe straat met grote bomen



Referentie voedselbos



Opbouw landschapstype waaloeverwal uit LOP

3.1.3. GROENSTRUCTUUR

Deest Zuid is in de huidige situatie voor het overgrote deel boomgaard. Het sluit direct aan op Wilgenland en de Gaarden. Om de nieuwe buurt een eigen karakter te geven is het goed om te zoeken naar een eigen identiteit. Het ligt bijna voor de hand om de wijk te voorzien van veel groen met de kwaliteit van een gaarde. Er zijn meerdere gradaties mogelijk van toepassen van gaarden met eetbaar fruit. De minimale versie is fruitbomen te situeren op een grasveld, de maximale variant is het toepassen van een volledig voedselbos. De openbare ruimte kan worden voorzien van beplanting met eetbare vruchten, bladeren, bloemen en noten. Zoals eerder aangegeven is de wens een volledig voedselbos toe te passen, maar is dit haalbaar en te beheren?
Een goed aangelegd voedselbos vraagt weinig beheer. Niettemin dient er wel onderhoud gepleegd te worden. Mogelijk kan dit worden gedaan via een VvE of met de "Vrienden van het voedselbos". Draagvlak en zeker ook participatie door bewoners in het onderhoud en beheer zijn een voorwaarde. Juridische borging is van belang.
Uit de participatie-bijeenkomst is gebleken dat er vanuit Deest interesse is om mee te werken in het voedselbos. Dit kan worden aangevuld met nieuwe bewoners van Deest Zuid die in het voedselbos nieuwe buren kunnen ontmoeten. De suggestie is gedaan dit klein te starten en geleidelijk te laten groeien. Het voorstel is dit in het noordelijke perceel te doen, aansluitend op de wijk Wilgenland. Dit is de meest centrale plek en dit kan voor heel Deest een bijzondere ontmoetingsplek worden.

Als beplanting is het van belang om streekeigen planten en bomen toe te passen. De streekeigen producten passen in het ecosysteem en zijn daarom optimaal voor de omliggende flora en fauna.





Waterpartij bij de Gaarden



Drinkwaterreserveringsgebied



Principe waterhuishouding

3.1.4. WATERSTRUCTUUR

Het nieuwe landschappelijk raamwerk vormt het kader waarbinnen verschillende bouwblokken gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Het raamwerk is een groen-blauw raamwerk; de hoofdwatergang verloopt vanaf Wilgenland in het noorden naar de Van Heemstraweg in het zuiden, onderweg krult het om het archeologische monument heen en maakt een lus rondom het eiland.
De retentie zone aan de zuidzijde van de Gaarden blijft behouden. Het overtollige water van de riooloverstort verloopt langs de Vriezeweg naar het zuiden, dit is een aandachtspunt voor de toekomstige bebouwing. Aan de zuidzijde van het plan wordt een knotwilgenlaantje aangelegd welke fungeert als scheiding tussen het schone water in de wijk en het eventueel vuile water vanuit de riooloverstort. Eventueel kan hier een stuw worden opgenomen om de waterstanden te reguleren.

3.1.5. DRINKWATERRESERVERINGSGEBIED

Aandachtspunt bij de ontwikkeling is hoe het grondwater wordt beschermd. Zo zijn bijvoorbeeld bodemenergiesystemen en geothermie niet mogelijk in dit gebied.

3.1.6. WATERBERGING

Er dient waterberging te worden gemaakt ter compensatie van de nieuwe toegevoegde verharding en eventueel ter compensatie van de gedempte sloten. Hiervoor worden watergangen verbreedt, nieuwe watergangen aangelegd en wadi’s gemaakt.

Deest Zuid, wateropgave Totaal

Compensatie verharding bij extreme regen (60mm)

Deest Zuid	**161828 m²**
Groen	**49650 m²**
Openbaar groen	49650 m²
Verharding	**29265 m²**
verharding wegen, inclusief nieuw deel	15600 m²
verharding parkeervakken	2250 m²
verharding voetpad	11415 m²
Verharding percelen (van totaal 58715m2)	**48522 m²**
bebouwing	17950 m²
tuinen overig (75% verhard)	30572 m²
Totaal toegevoegde verharding	**77787 m²**
WATER	**20694 m²**
Bestaand water: sloten en retentiegebied	8647 m²
Verwijderd water	-1962 m²
Toegevoegd water	14009 m²
WATERCOMPENSATIE	
compensatienorm: 436 m³ water per 1 ha verharding	3392 m³
Benodigd wateroppervlak, (met max peilsteiging van 30cm)	11305 m²
Overschot aan wateroppervlak	**9389 m²**

De Gaarden	**36825 m²**
Groen	**3100 m²**
Openbaar groen	3100 m²
Verharding	**8125 m²**
verharding wegen, inclusief nieuw deel	4450 m²
verharding parkeervakken	1250 m²
verharding voetpad	2425 m²
Verharding percelen (van totaal 22535m2)	**18688 m²**
bebouwing	7147 m²
percelen overig (75% verhard)	11541 m²
Totaal toegevoegde verharding	**26813 m²**
WATER	**0 m²**
Bestaande water - in plangebied Deest Zuid	0 m²
Verwijderd water	0 m²
WATERCOMPENSATIE	
compensatienorm: 436 m³ water per 1 ha verharding	1169 m³
Benodigd wateroppervlak, (met max peilsteiging van 30cm)	3897 m²
Overschot aan wateroppervlak	**-3897 m²**

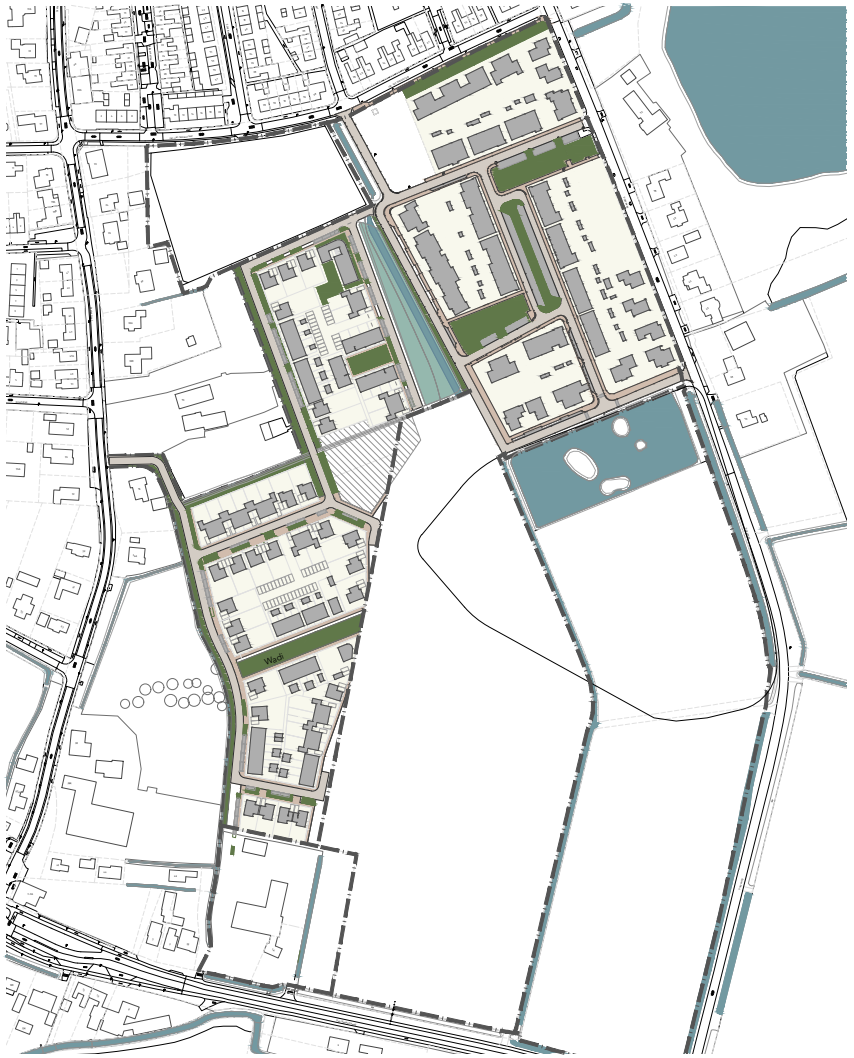
Overschot aan water in Deest Zuid én De Gaarden	**5492 m²**

De waterberging is berekend voor het hele gebied van Deest Zuid inclusief De Gaarden. Voor De Gaarden is immers waterberging gemaakt uitgaande van een groter gebied en derhalve is er reeds extra waterberging aangelegd. De waterberging dient per fase kloppend te worden gemaakt zodat ook in de tijdelijke situaties de wateropgave opgelost is.

Vuistregel: 436 m3 waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m3 waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten).

De waterpartij is vooral gesitueerd in fase 2. Voor fase 1 is de wateropgave in combinatie met De Gaarden berekend conform nevenstaande tabel. Hieruit is op te maken dat er ruim 700 m2 te weinig oppervlaktewater-berging beschikbaar is in deze fase. De oplossingen kan worden gevonden met de volgende opties:

- Waterberging van fase 2 voor een deel al uitvoeren ten behoeve van fase 1. Dit is alleen mogelijk als de grond reeds verworven is.
- Tijdelijk de waterpartij naast De Gaarden behouden en niet dempen. Het noordelijke bouwblok kan dan pas bij de tweede fase worden gebouwd.
- Water bergen onder verharding met kratten of lava. Dit is voor de uiteindelijke situatie geen nuttige investering.



Waterberging voor fase 1

De manier waarop het tekort aan oppervlaktewater in fase 1 uiteindelijk opgelost zal worden, is afhankelijk van de verwerving van de gronden en van de financiële consequenties. Wanneer hier meer duidelijkheid over is zal dit verder worden besproken.

3.1.7. GRONDBALANS

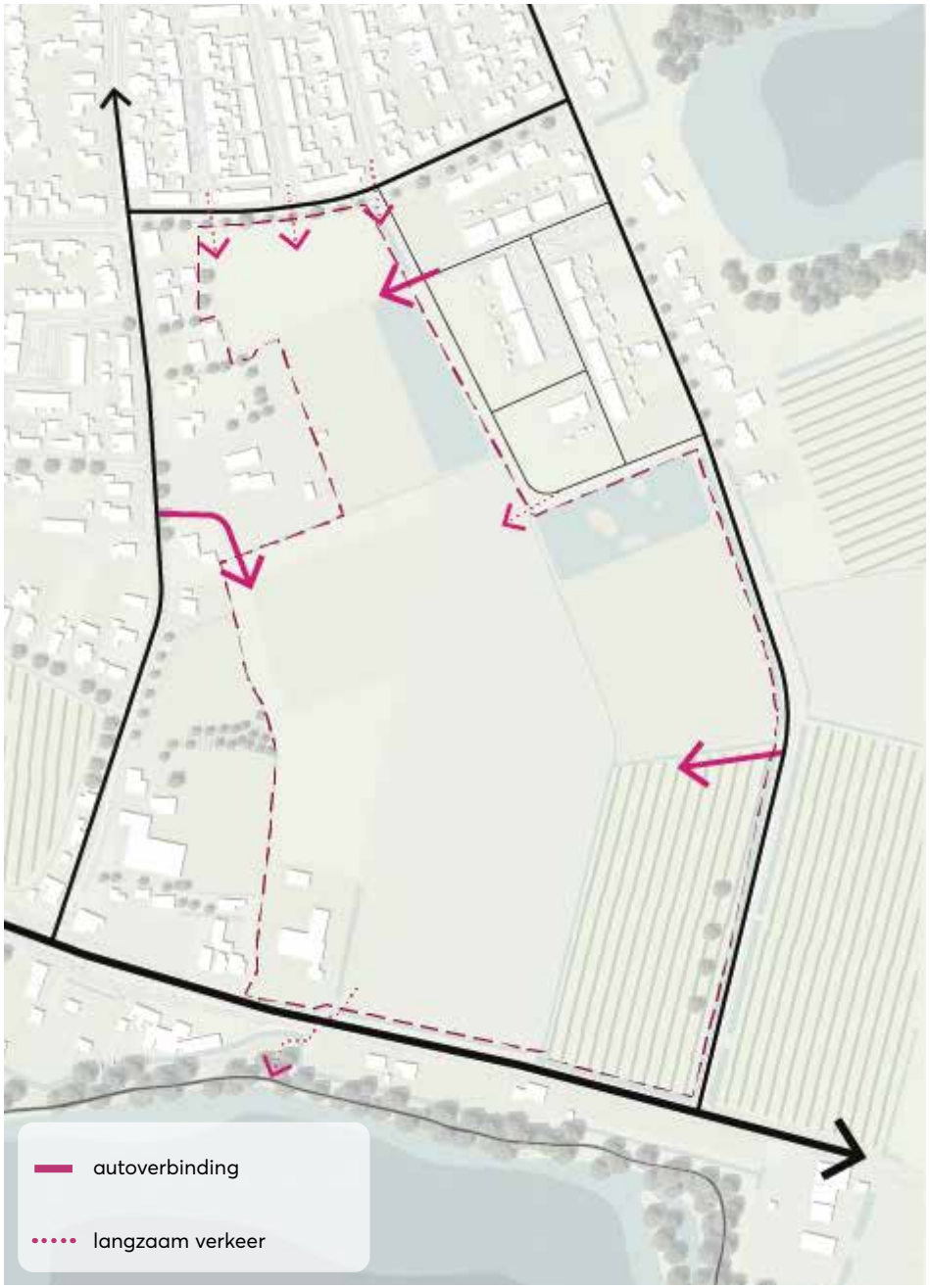
Het streven is het afvoeren en aanvoeren van grond te beperken. De grond die wordt afgegraven voor de watergangen wordt gebruikt om het plangebied op te hogen om voldoende drooglegging en ontwatering te genereren. Aandachtspunt is dat hiervoor mogelijk extra grond dient te worden aangeleverd.
De nieuwe watergangen moeten voorzien worden van een waterdichte bodem. Mogelijk is dergelijk klei niet binnen het project aanwezig en zal dit ook moeten worden aangevoerd.
Ter plaatse van het archeologisch monument kan het maaiveld worden opgehoogd voor de aanleg van groen, speelplekken of andere inrichtingselementen.
Voor aanleg van groen geldt in het gehele plan dat het een belangrijk aandachtspunt is de grond zo min mogelijk te roeren zodat de streekeigen beplanting kan blijven groeien. Alleen wanneer grond is gebruikt voor bouwwerkzaamheden dient dit wel goed te worden geroerd om hier goede plantgrond van te maken.

3.1.8. VERKEERSTRUCTUUR

Er zijn meer locaties mogelijk om de nieuwe wijk te ontsluiten. In de Gebiedsvisie is het Groenestraatje aangegeven als de hoofdontsluitingsweg van de wijk. Het is echter zo dat deze zone erg smal is en scherpe hoeken heeft. Dit lijkt te smal voor een brede weg met trottoirs. Bovendien heeft het een cultuurhistorische waarde, zie hoofdstuk 1.3. De vraag is of dit niet beter in te richten is als een langzaam-verkeer verbinding.

Als hoofdontsluiting is gekozen via de kruising Sterrenzand/ Obsidiaan. Dit wordt de ontsluiting voor fase 1. Een andere ontsluitingsweg kan zijn via Kiezel/ Glauconiet, welke in fase 2 eventueel kan dienen als tijdelijke bouwweg. Dit wordt in toekomstige situatie een aansluiting voor langzaam verkeer. In fase 3 kan de wijk worden ontsloten nabij de knik in de Vriezeweg. Het Groenestraatje zou in fase 1 wel kunnen functioneren als alternatieve of calamiteitenroute indien de andere ontsluiting wordt onderhouden of geblokkeerd is.





De wens van de gemeente is om rijwegen zo veel mogelijk als twee richtingsverkeerwegen toe te passen.

3.1.9. WONINGBOUWMIX

De wijk Wilgenland bestaat volledig uit sociale huur- en sociale koopwoningen. De rest van Deest bestaat voor een groot deel uit vrijstaande woningen en tweekappers. De mix aan woningen is niet divers waardoor doorstroming beperkt is. Het woningbouwprogramma dat in Deest Zuid gerealiseerd zal worden zal veel variatie bevatten. Verwacht wordt dat hierdoor meer doorstroming in Deest zal ontstaan. Het nieuwe woonprogramma voldoet vanzelfsprekend aan de afspraken die de gemeente daaromtrent in regioverband heeft gemaakt. In een later stadium zal bepaald moeten worden in welke mate het woonprogramma wordt gemixt. Worden de betaalbare woningen gemixt door het plan of ontstaan er aparte hofjes of straatjes? Worden de dure kavels in een apart cluster gezet, of worden die gepositioneerd langs het water met een tuin op het zuiden? De afbeelding links toont een wijk waarin het woonprogramma is gemixt, hetgeen vooralsnog de voorkeur geniet.

Overig programma.
In het programma is alleen woningbouw opgenomen, geen voorzieningen. Vanuit Deest is er wel behoefte aan extra programma zoals zorg, apotheek, café, winkels, etc. De realisatie van extra voorzieningen zullen moeten worden gerealiseerd door intensivering in de bestaande kern.



Referentie Rijnvliet Utrecht: mix aan woningcategoriën in de wijk



Duikerbrug



Autobrug



Langzaam verkeersbrug



Duiker, eventueel met faunapassage

3.1.10. KUNSTWERKEN

Voor de kunstwerken zijn er vier varianten te onderscheiden; autobrug, langzaam verkeersbrug, duikerbrug en duiker.

De autobrug heeft een grotere doorvaarhoogte en breedte. Het is toegankelijk voor motorisch en langzaam verkeer. Een grotere doorvaarhoogte zorgt voor betere doorvaarbaarheid en doorschaatsbaarheid en bovendien doorzicht vanaf de kant. Een transparante leuning is belangrijk voor het doorzicht.
De langzaam verkeersbrug is smaller en is alleen voor fietsers, voetgangers en eventueel een strooiwagen. De brug is transparant en zorgt voor maximaal doorzicht vanaf de kant, de constructie is licht.
De duikerbrug is doorvaarbaar voor onderhoud, krijgt een balustrade en landhoofd. Het is constructief vrij eenvoudig.
De duiker kan worden uitgevoerd als een buis in het talud, eventueel kan hier een faunapassage aan worden toegevoegd, met looprichels langs de rand.















Nobelhorst bruggen

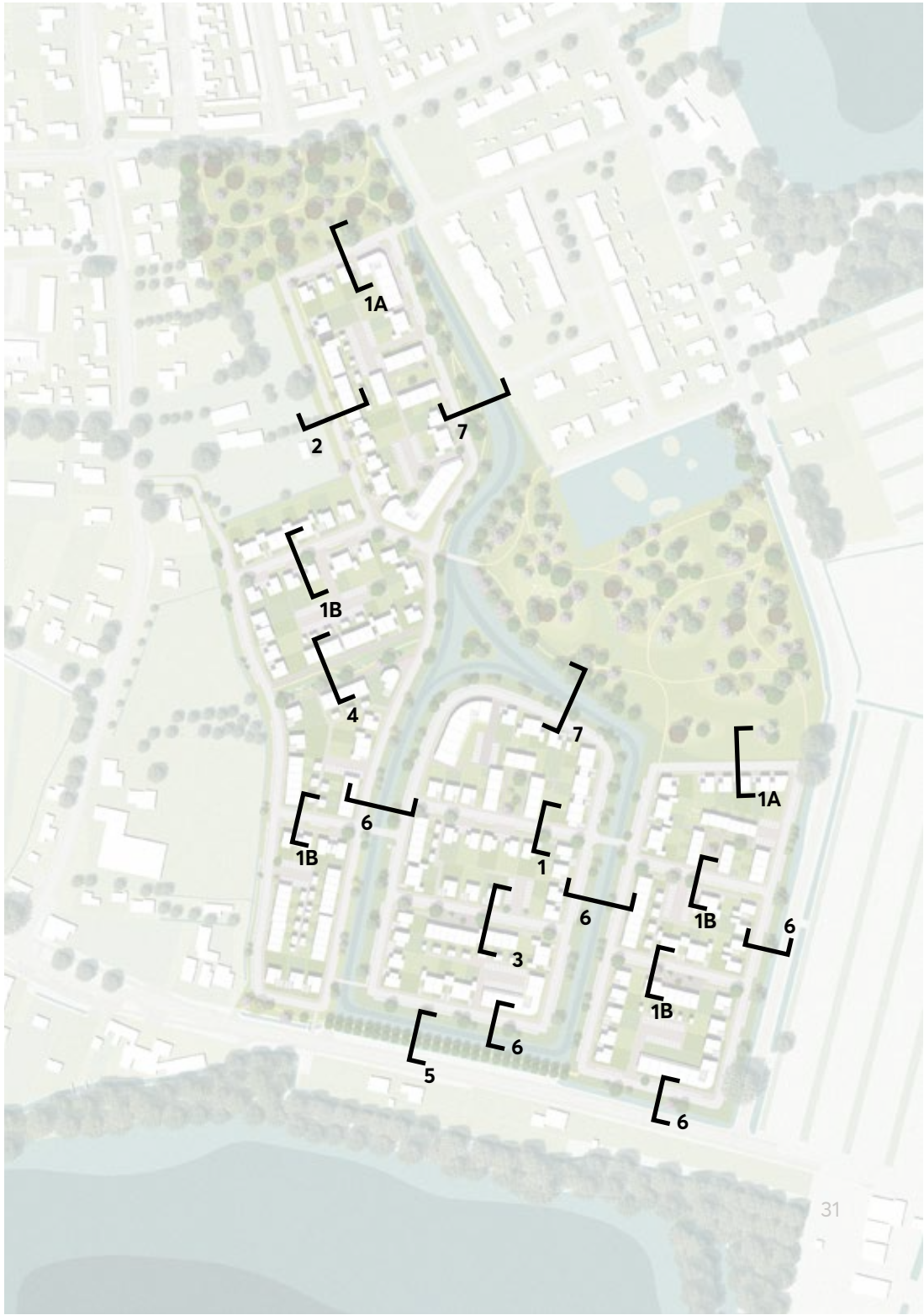
FAMILIE VAN BRUGGEN

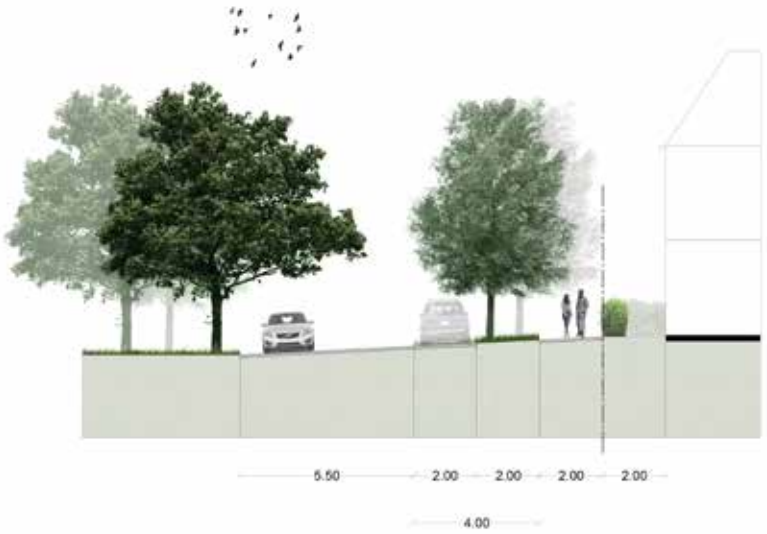
Belangrijk is dat het een familie van kunstwerken wordt: dat de materialen op elkaar worden afgestemd en dat de balustrades esthetisch bij elkaar horen. De balustrades kunnen een artistieke uitwerking krijgen die het verhaal van de plek vertellen. Dit kan bijvoorbeeld relateren aan bijzondere monumenten in het dorp, de archeologische vondsten of de flora en fauna.

Alternatief hierop is dat de balustrades participatief worden uitgewerkt zodat bewoners kunnen mee ontwerpen aan hun eigen wijk. Dit is eerder toegepast in Almere - Nobelhorst.

3.1.11. STRAATPROFIELEN

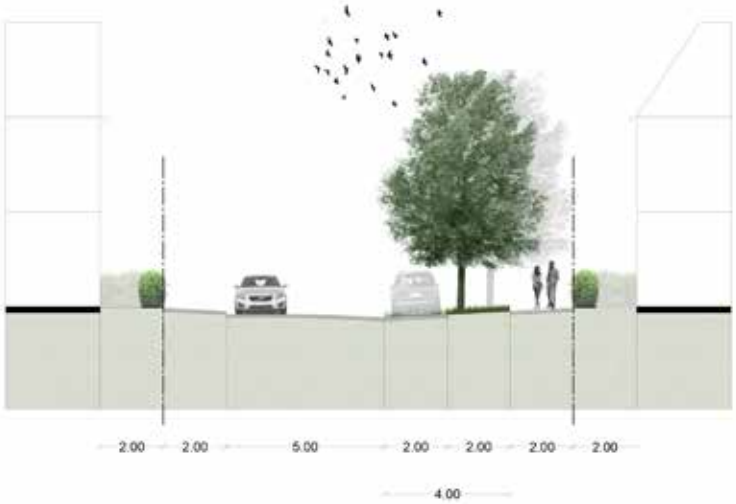
Voor de straatprofielen gelden verschillende uitgangspunten:
Rijwegen zo veel mogelijk twee richtingsverkeer
Bomen krijgen grote plantvakken, 1e orde bomen hebben minimaal 25 kubieke meter grond nodig. In de profielen staan plantvakken van 2m breed, af en toe wordt de langsparkeerstrook onderbroken zodat de groenstrook 4m breed wordt. Daar staan de bomen gesitueerd.
Er wordt een aantal groene straatjes gemaakt; deze zijn alleen voor bestemmingsverkeer, de rijbaan wordt shared space en de rest wordt groen ingericht.







Profiel 1A: Toegangsweg





Profiel 1B: Woonstraat



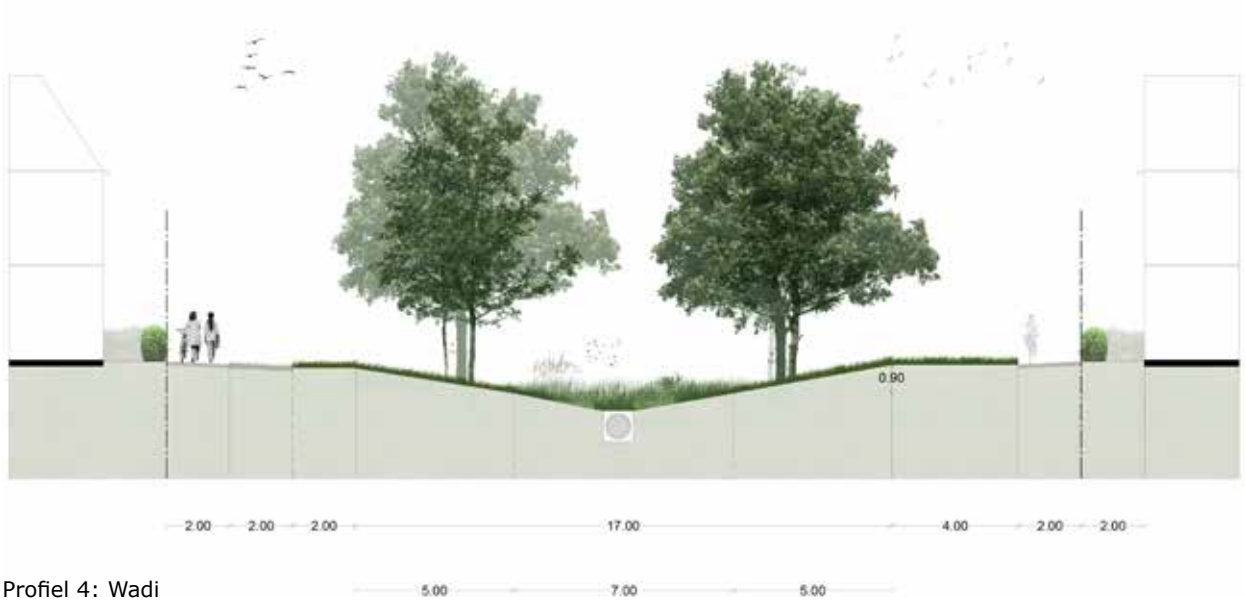


Profiel 2: Lineair park



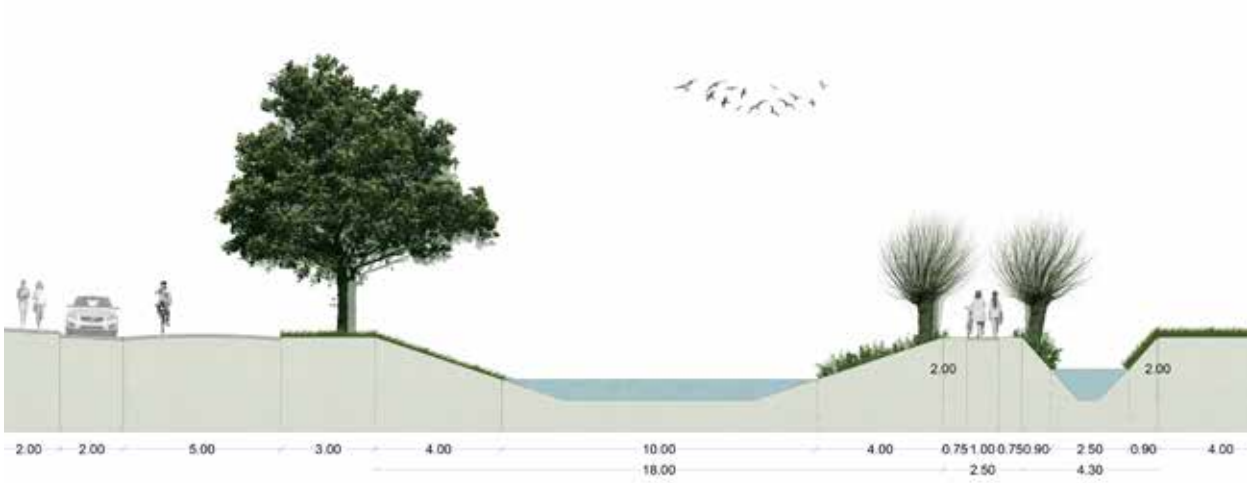


Profiel 3: Groenestraat bestemmingsverkeer



Profiel 4: Wadi





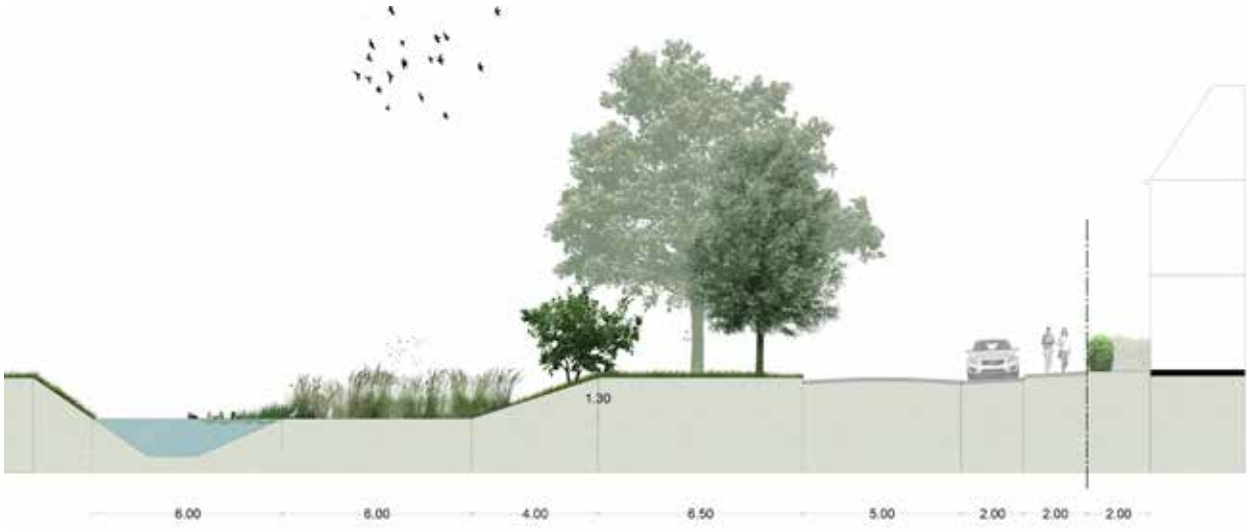
Profiel 5: Knotwilgenlaantje







Profiel 6: Watergang smal





Profiel 7: Watergang breed



zonnepanelen in dakpannen - De Gaarden, Deest



natuurinclusief bouwen en biodiversiteit, Ede



groendak



circulaire wijk, De Loskade

3.1.12. DUURZAAMHEID

De volgende ambities gelden:

- Op gebiedsniveau energieneutraal ontwerpen en bouwen:
  - Een QuickScan voor een collectieve energievoorziening die de gemeente zal uitvoeren;
  - Uiteraard geen gebruik van aardgas – er zijn meerdere opties mogelijk maar geen biomassa;
  - Woningen voldoen aan de eisen van BENG (min. eisen);
  - Natuur inclusief (bijdragen aan biodiversiteit ter plaatse);
  - Rekening houden met klimaatverandering bij de situering en detaillering van de gebouwen – bijvoorbeeld optimale zonoriëntatie van de woningen;
  - Circulair bouwen – streven naar een zo hoog mogelijke losmaakbaarheidsindex;
  - Soorteer voor op plaatsing warmtepompen, buurtbatterijen, laadpalen, zonnecarports.

- Op gebouwniveau:
  - Een dak geïntegreerde PV of PVT-panelen;
  - Dakbedekking/-vorm, schaduw (door groen of artificieel);
  - Een extreem goede isolatie van alle wanden, de vloeren en het dak;
  - Driedubbel glas (HR+++ glas);
  - WTW-ventilatiesysteem.
- Bewoners en gebruikers verleiden tot gedragsverandering en hen begeleiden in de veranderingen naar energiebesparing en bezuiniging op (drink)water;
- Bewoners en gebruikers verleiden tot gedragsverandering in levensstijl;
- Partijen werken in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de werkorganisaties Citydeal conceptueel en circulair bouwen en Cirkelstad aan een regionaal programma ‘Circulair en conceptueel bouwen’;
- Gemeente legt concrete en meetbare doelstellingen vast in beleid en project-uitvragen en de regio monitort de regionale voortgang - bijvoorbeeld Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm), Het Nieuwe Normaal (HNN).

Daarnaast is het advies van het huidige Masterplanboek om rekening te houden met de duurzaamheidsambities van de gemeente in lijn met ‘Woondeal 2.0’ – namelijk ‘2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen’.

3.1.13. SPEELPLEKKEN

Vanuit de verschillende participatiemomenten is gebleken dat er veel behoefte is aan speelplekken in Deest voor kinderen van alle leeftijden. Voor kleine kinderen is er altijd behoefte aan speelplekken nabij de woningen. Voor grotere kinderen in Deest is er behoefte aan natuurlijke speelplekken. Dit kan zijn met speelattributen in het groen, maar ook op andere manieren spelaanleidingen te zoeken. Stapstenen of loopbruggen bij de wadi, een trekpontje in het water, een kabelbaan, een blote voetenpad, pomp, vissteiger, etc.
Voor jongeren is er überhaupt geen JOP (Jongeren Ontmoetings Plek) in Deest dus voor hen is iedere vorm welkom. Belangrijk is dat er wel zicht is op de JOP maar dat het niet te dicht bij de woningen staat.



Plankaart


Historische speelplek


Stapstenen


Trekpontje als speel element


Kabelbaan

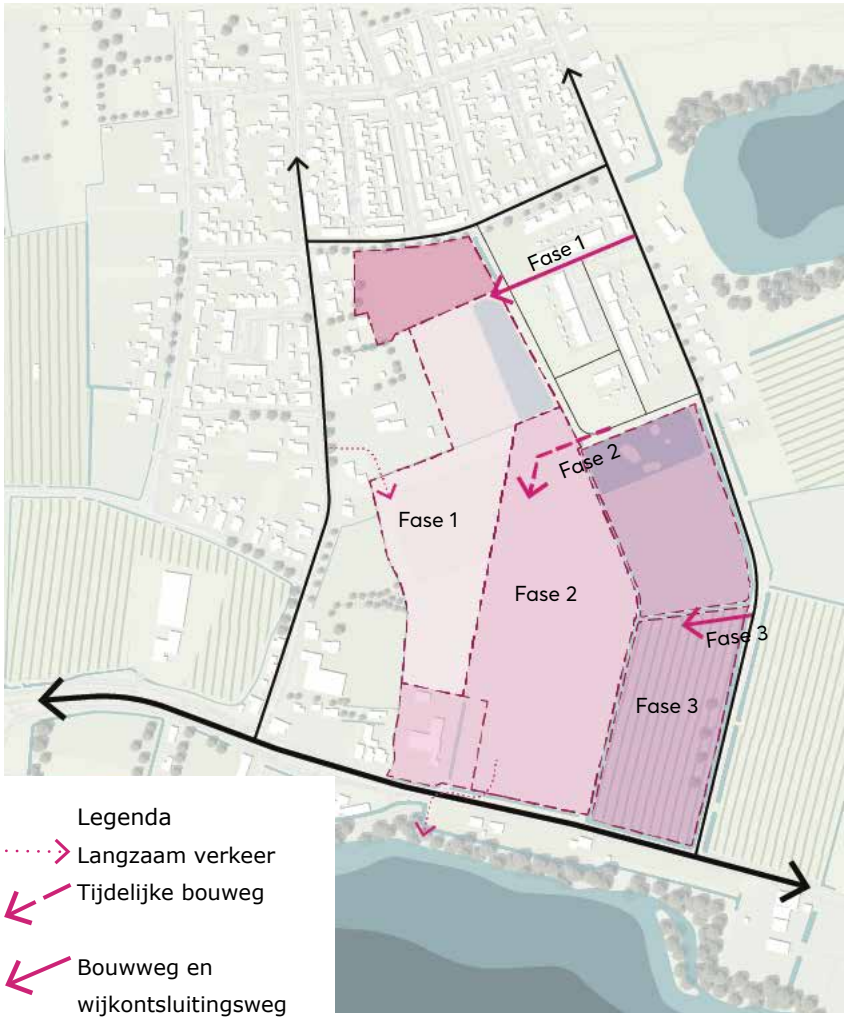
3.1.14. VOORBEREIDING EN UITVOERING

In de voorbereiding is het van belang het plan in de verschillende fases te ontwerpen. De bouwverkeer te worden uitgewerkt zodanig dat huidige en nieuwe bewoners zo weinig mogelijk last ondervinden. Voor fase 1 gaat het bouwverkeer over de hoofdontsluitingsweg: de straat Sterrenzand. Voor fase 2 kan bouwverkeer tijdelijk over de straat Kiezel rijden. Voor fase 3 wordt gebruik gemaakt van een ontsluiting zuidelijker op de Vriezeweg. Dit wordt in de toekomst de tweede hoofdontsluitingsweg van de wijk.

Per fase dient de wateropgave te kloppen, de ontsluiting helder te zijn en de parkeerbalans te kloppen. Ook de ondergrondse infra dient per fase te worden uitgewerkt.

3.1.15. AFVALINZAMELING

Afval wordt op twee manieren ingezameld in Deest. Voor gestapeld wonen worden ondergrondse afvalsystemen geplaatst. De komen in de langsparkeerstrook te staan in plaats van een parkeervak. De trottoirband wordt voorzien van inritelement zodat mindervaliden hun afval kunnen deponeren. De aantallen en soorten afvalsystemen dienen in het vervolgtraject te worden gespecificeerd.
De grondgebonden woningen hebben kliko's in de tuin staan; groen, oranje en blauw. Deze worden verzameld op de trottoirs. De wegen, kruisingen en bochten dienen te voldoen aan de draaicirkel van vrachtwagens van DAR.



Fasering en uitvoering

3.1.16. OVERIGE INRICHTING

Laadpalen

Laadpalen kunnen bewoners zelf plaatsen op hun eigen kavel. In de parkeerkoffers wordt een aantal oplaadpalen geplaatst waar bewoners gebruik van kunnen maken die geen parkeren op eigen kavel hebben.

Technische ruimtes

Technische ruimtes zoals een trafo, middenspanningsruimte, warmestation, etc. worden niet los in de openbare ruimte gesitueerd. Dit is slecht voor de sociale controle en verstoort het groen. De technische ruimtes worden zo veel mogelijk in de bouwblokken ingepast. Dat is mogelijk in de achter-terreinen of in zijtuinen van woningen. Een deel van de percelen van de woningen kan worden afgestaan ten behoeve van de technische ruimtes.
Kleine kasten voor bijvoorbeeld internetproviders worden in hagen of voor tuinmuren gesitueerd.
Alleen een gemaal kan in het openbare groen worden ingepast.

Pakjeswand

Een pakjeswand waar mensen pakketjes kunnen laten bezorgen is een interessant initiatief. Echter aangezien er nergens in de wijk een openbaar gebouw is maar alleen maar woningbouw is er geen locatie beschikbaar.

Honden uitlaatstrook

Uit de verschillende participatiemomenten is gebleken dat de hondenpoep een groot probleem is in Deest. Het voorstel is om in Deest Zuid een wandelroute voor honden te maken, waar honden aangelijnd blijven en waar hondenpoepbakken worden geplaatst. Op een aantal plekken in het plan is het verboden voor honden, dat zijn de hofjes, pleintjes en de parken waar mogelijk onderdelen van een voedselbos worden gesitueerd.



Technische ruimte in haag



Technische ruimte in bouwblok



Legenda

Locaties laadpalen in parkeerkoffers

Laadpalen

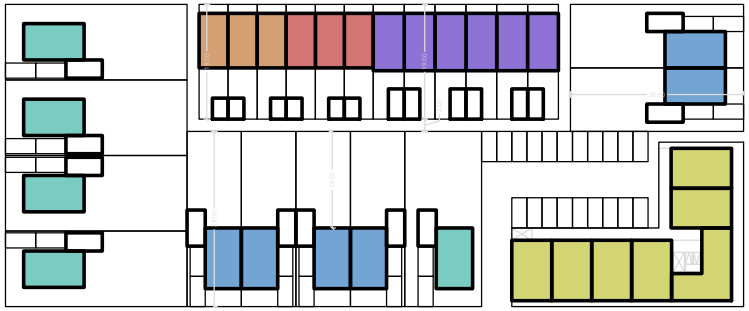


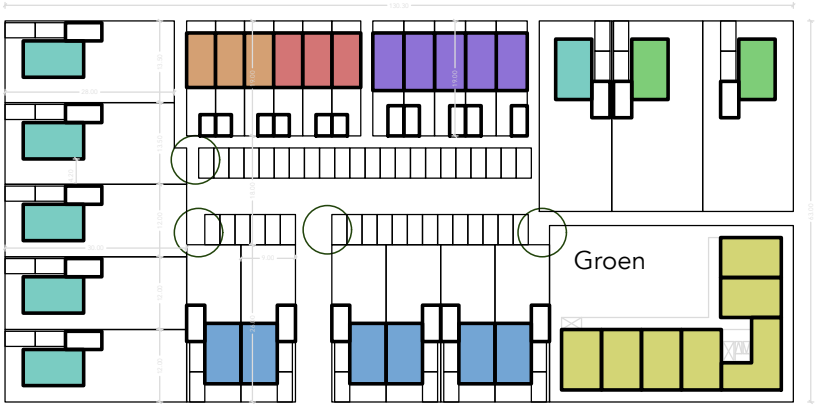
Legenda

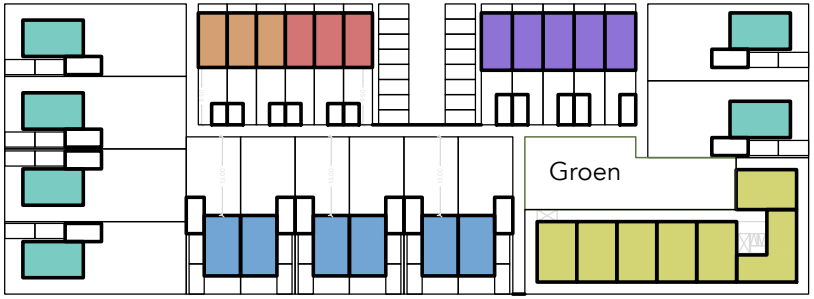
Honden wandelroute met poepbakken

Verboden voor honden

Honden beleid







3.2. UITWERKING STEDENBOUW

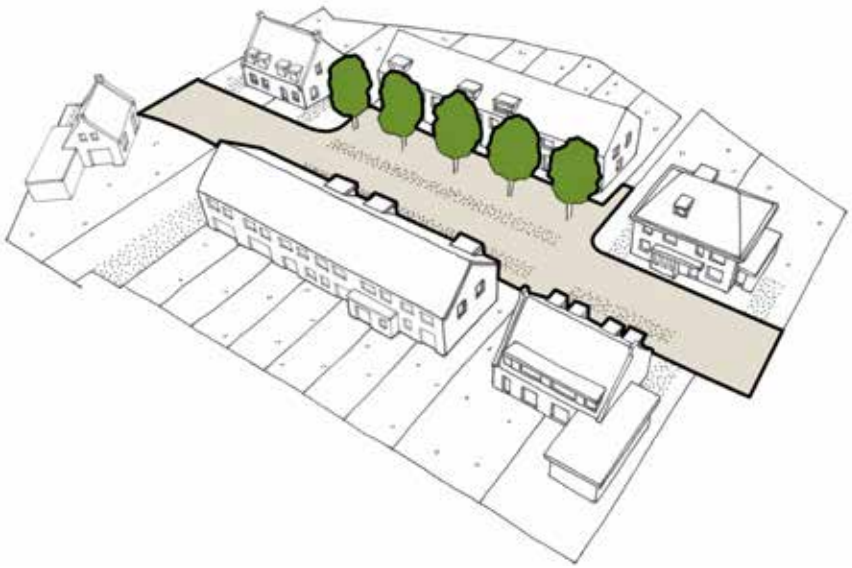
3.2.1. PRINCIPE BOUWBLOK

Het woonprogramma dient te passen binnen het plangebied. Hiervoor is een aantal principeblokken samengesteld van de verschillende woningcategorieën met hun ruimtegebruik. Deze principeblokken vormen het startpunt voor de verkaveling van het plan.

Categorie
- sociale huur
- goedkope koop
- goedkope koop
- middenhuur
- betaalbare koop
- duur
- duur vrijstaand
- vrije kavels

3.2.2. DORPSE RUIMTES

Uit de participatie is gebleken dat er veel behoefte is aan ontmoetingsplekken voor huidige en toekomstige bewoners. Niet alleen op grotere locaties zoals het voedselbos of in de speelplekken maar ook op straatniveau. In het plan zijn meerdere geborgen ruimtes opgenomen zoals in de verschillende hofjes, op kleine pleintjes bij de appartementen of op brede stoepen waar mensen elkaar kunnen treffen bij het spelen of voor een buurt-barbecue.













Groene parkeerkoffer



Hoge haag, muur, hekwerk met klimop rond parkeerkoffer

3.2.3. PARKEREN

Het parkeren wordt opgelost op drie manieren: op eigen terrein, dit geldt voor de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Er worden parkeerkoffers aangelegd in de bouwblokken die uit het zicht worden gewerkt door er een haag voor te zetten. Wanneer achtertuinen of zijtuinen aan de parkeerkoffer zijn gesitueerd worden deze voorzien van een haag of een begroeid hekwerk. Schuttingen rond een parkeerkoffer zijn niet akkoord. Alleen tijdelijke afrastering wordt gedoogd zolang de begroeiing nog niet tot vol wasdom is gekomen.

Bezoekersparkeren wordt in de straat opgelost; met enkelzijdig langsparkeren. In deze stroken worden ook de ondergrondse afvalinzamelsystemen en kliko opstelplekken geintegreerd. Ook wordt hier af en toe de groenstrook breder gemaakt zodat bomen een groot plantvak krijgen van vier meter breed.

De aantallen parkeervakken voldoen aan het vigerende beleid van de gemeente. Is de plankaart zijn extra parkeervakken uitgetekend die in de volgende fase kunnen worden opgeofferd voor bijvoorbeeld afvalinzameling.

3.3. BEELDKWALITEITSPLAN

3.3.1. WIJKIDENTITEIT

Deest ligt in het land van Maas en Waal, een gebied dat een wijds en open karakter heeft, waar door ontzanding meren zijn ontstaan en waar van oudsher de percelen werden omzoomd met meidoornhagen. Kleine dorpen zijn gesitueerd tussen bosjes en veel fruitbomen.
De dorpse bebouwing is kleinschalig en groen. Er worden geborgen openbare ruimtes ontworpen zoals smalle pleintjes, hofjes en wadi's. Dit dorpse karakter dient in de architectuur terug te komen. Er wordt niet specifiek gezocht naar moderne architectuur of jaren '30 wijk maar naar mix in architectuur, een mix van verschillende tijdslagen wat een divers en samenhangend eigentijds beeld geeft.



Linieveld Culemborg, Spacevalue



Rijnvliet Utrecht, De Zwarte Hond

3.3.2. BEBOUWING

Situering

- De voorgevel van de woningen verspringt ten opzichte van het openbaar gebied met een minimale afstand van 0,5 meter tot maximaal 4 meter;
- Voor de rijwoningen is het mogelijk om het volume op te knippen door middel van een subtiele rooilijnverspringing;
- Voor de vrijstaande woningen geldt dat de gebouwde garage zo wordt gepositioneerd dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- Voor de twee-onder-één-kap woningen geldt dat er voor de garage één opstelplaats ligt;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is voor rijwoningen minimaal 1 meter. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woning is dit minimaal 2 meter;
- Op de hoek van het bouwblok wordt geen garage of opstelplek gesitueerd, maar altijd het volume van de woning zelf;
- Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte;
- Op prominente hoeken worden de hoekwoningen of appartementenblokken afgerond, deze afgeronde hoeken vormen een eenheid en geven een zacht beeld;

Foto 1: woning Utrecht, Zecc architecten

Foto 2: woning Rotterdam, HP-architecten

Foto 3: woningen Amersfoort, Inbo

Foto 4: woning Amersfoort de Laak

Foto 5: appartementen Utrecht, Zecc architecten





1 en 2. Hoekwoningen tweezijdig oriënteren



3. Hoekwoningen: tweezijdige oriëntatie





4 en 5. Afgeronde hoeken

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume van woningen is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een kap en heeft een maximale goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter;
- Appartementen worden maximaal drie lagen hoog, bouwhoogte maximaal 10m;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied en aan-, uit- en bijgebouwen zijn architectonisch mee ontworpen met het hoofdvolume;
- Langskappen worden afgewisseld met dwarskappen, tuitgevels of platte daken zodat een variërend silhouette in het straatbeeld ontstaat;
- Er staan maximaal 4 dezelfde woningen op een rij. Wanneer een rij van meer woningen wordt toegepast is een sprong in de rooilijn of verandering van kap verplicht;
- Galerijen van appartementen eindigen in een bouwvolume, zodat men nooit vanaf de zijkant tegen de balkons kijkt;

Specials

Op een aantal markante locaties in de wijk dienen specials te worden toegepast; dit zijn bijzondere woningen specifiek ontworpen op deze locatie. Ze zijn afwijkend van bouwhoogte, vorm, kleur of materiaal en zorgen voor extra variatie.

Foto 1: woning Rotterdam, HP-architecten
Foto 2: appartementen Utrecht, Zecc architecten
Foto 3: plan Linieveld, Spacevalue
Foto 4: plan Blauwe Zoom, Spacevalue
Foto 5 en 6: specials Amersfoort, De Zwarte Hond



1. Mee ontworpen erfscheiding



2. Beëindiging galerij





3, 4. Langskappen met variërend silhouette; sprongen en dwarskappen





5, 6. Specials op bijzondere hoeken

3.3.3. MATERIALISATIE

In aansluiting op de omgeving domineert in het gebied het bouwmateriaal baksteen. De gevelkleur van de onderling woningen varieert binnen een natuurlijk palet van warme aardetinten, van zandkleurig tot donkerbruin. Her en der zijn er verbijzonderingen mogelijk binnen de bouwvolumes. Ook wit gekeimde of gestucte gevels behoren tot de mogelijkheden, maar zijn afwijkingen op de grondtoon.

De kapvormen kunnen worden uitgevoerd in riet of keramische dakpannen, in antracietgrijs.
Bovendien kunnen zonnepanelen als dakmateriaal worden toegepast, dus niet op de dakpannen maar in plaats van dakpannen. Kozijnen en deuren zijn van hout of een ander materiaal dat een ambachtelijke uitstraling heeft.

Kleuren worden tijdloos en terughoudend toegepast.



baksteen wit / zandkleurig tot roodbruin







zonnepanelen bij De Gaarde

3.3.4. ERFSCHEIDINGEN

- Bij de voortuinen worden hagen toegepast. Deze worden opgenomen in het hagenplan en worden de eerste vier jaar onderhouden door de ontwikkelaar. Na deze periode hebben de bewoners of de VvE een instandhoudingsplicht. De hagen worden bij de voortuinen laag gehouden; deze worden ongeveer 0.80m hoog.
- Bij de zijtuinen en achtertuinen worden hoge hagen gesitueerd; ongeveer 1.80m hoog.
- Als alternatief hierop kunnen tuinmuren worden gebouwd, hekken met klimop, of een combinatie hiervan. Ook hier is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor aanplant en onderhoud voor de eerste vier jaar. Vervolgens zijn de bewoners een instandhoudingsplicht.
- Bij ondiepe voortuinen zijn Delftse stoepen mogelijk.
- Tussen achtertuinen onderling en bij achterpaden worden geen erfscheidingen voorgeschreven en kunnen bewoners zelf de erfscheiding (bijvoorbeeld schutting) kiezen. De uitzondering hierbij zijn de tuinen die gelegen zijn aan een parkeerkoffer, zie hoofdstuk 3.2.3. Parkeren.



Principes erfscheidingen



lage haag



hoge haag



Delftse stoep



Muur met hekwerk en klimop

3.3.5. ENTREES

De entrees zijn belangrijke onderdelen waar men de woningen betreedt en aanraakt. Het is van belang dit goed mee te ontwerpen. De samenhang van de wijk kan juist goed worden ontworpen in huisnummerbordjes, deurknoppen, verlichting, etc. Dit geeft een consistent en rustig beeld.
De hoofdentrees van de appartementen worden zo vormgegeven dat ze zich onderscheiden van andere kozijnen en deuren en dus onmiskenbaar de hoofdentree zijn.

Foto 1: woning Rotterdam, HP-architecten
Foto 2: woning Den Haag, Diener & Diener, plan West 8
Foto 3: appartementen Amersfoort, Zecc architecten
Foto 4: appartementen Rotterdam, De Zwarte Hond





Entree woning met alle onderdelen mee ontworpen





Appartementen: duidelijke positie hoofdentree

3.3.6. DETAIL

Een detail kan op kleine schaal de herkenbaarheid van Deest-Zuid vergroten. Zo'n specifiek detail voor Deest-Zuid kan in de entrees van woningen worden gemaakt en op verschillende locaties in zowel de openbare ruimte als op gevels worden herhaald. Door een gemeenschappelijke detaillering ontstaat er een sterke samenhang in de wijk. Dit detail kan worden gevonden met bijvoorbeeld het thema archeologie, voedselbos, of een lokale plant.

In Maximapark in Leidsche Rijn komt het patroon van de madelief terug in vele vormen; als markering tussen de voet- en fietspaden, als patroon in de opsluitband en als decoratie van de brugleuningen (plan West 8).

In Rijnvliet in Utrecht is het terugkerende element de weergave van een noot, blad, vrucht of bloem. Dit wordt weergegeven in de bruggen en de huisnummerborden van de woningen (plan De Zwarte Hond).

In Ypenburg in Den Haag is een buurt waarbij een eikeltjesvorm is toegepast bij alle deurknoppen, deurbellen en als rekje in deuren, balustrades en hekwerken. Daar zijn bovendien alle huisnummers consistent doorgevoerd om samenhang te creëren tussen de variërende woningen (plan West 8).





Maximapark: madelief in o.a. straatmarkering, in band en bruggen





Rijnvliet: weergave noot, blad, vrucht of bloem in brug en huisnummer







Ypenburg, Den Haag: deurknop, deurbel en rekje

3.3.7. BORGING DOOR SUPERVISIE

Door middel van gemeentelijke supervisie wordt de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit (in de ontwerpfase en de realisatie) gewaarborgd. Dat wil zeggen dat de toekomstige ontwerpen in afstemming worden opgesteld, via de lijn van de genoemde streefbeelden en aandachtspunten. Deze kwaliteitsborging wordt concreet uitgewerkt in een interactief proces van (dynamische) beeldregie via supervisie. Dit 'overleg beeldregie' wordt gevoerd door een voorzitter (coördinerend ambtenaar/ projectleider) en de gemeentelijk stedenbouwkundige/ supervisor. Vanuit de initiatiefnemer sluit de uitvoerend architect en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg. Doel van het overleg beeldregie is drieledig:

- Het overleg stimuleert (adviseurs van) initiatiefnemer om ideeën aan te scherpen en consequente ontwerpstappen te maken. Tevens wordt permanent gemonitord of het ontwerp voldoet aan de kaders (zoals benoemd in het Masterplan en het bestemmingsplan) en of er geen tegenstrijdigheden ontstaan met andere (beleids-) kaders;
- Ervaring leert dat een gebiedsontwikkeling zoals Deest-Zuid niet altijd verloopt zoals gepland. Soms ontstaan er nieuwe inzichten of zijn er op detailniveau beslissingen die genomen moeten worden door uitvoerders van plannen die raken aan ruimtelijke kwaliteit. Voor dergelijke situaties worden via het overleg beeldregie praktische oplossingen voorgesteld;
- Vele betrokkenen zijn geïnteresseerd in de concrete ontwikkeling van (deel-)projecten en de plannen dienen daarom regelmatig aan verschillende partijen te worden gepresenteerd. Omdat er vanuit het overleg beeldregie een compleet en actueel inzicht is in de planvorming, worden van hieruit ook (voortgangs-) presentaties (aan de gemeenteraad, omwonenden, eindgebruikers, etc.) verzorgd.



SPACE
VALUE

Het Masterplan voor Deest Zuid is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

Gemeente Druten
Heuvel 1
6651 DA Druten

