Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 53408

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Gebieds- en ontwikkelvisie Deest Zuid

Voorgesteld besluit
De raad besluit:

1. De gebiedsvisie voor Deest Zuid vast te stellen en deze openbaar ter beschikking te stellen zodat inwoners en stakeholders hierover kunnen worden geïnformeerd;
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 ter beschikking te stellen ter afronding van de ontwikkelingsstrategie en ter voorbereiding voor woningbouwontwikkeling in Deest Zuid;
3. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie. En bij het niet tot stand komen van een haalbare grondexploitatie de Reserve Grondbedrijf in te zetten.

Aanleiding
In december 2020 heeft de raad de Integrale aanpak Deest vastgesteld waarbij we samen met inwoners en partners werken aan een aantrekkelijke duurzame woon- en leefomgeving in Deest. De beschreven aanpak geeft een visie op Deest weer, met korte en lange termijn acties (zie schematische weergave van de verschillende onderdelen, deelprojecten aan het einde van dit voorstel).

Eén van deze projecten is het maken van een gebieds- en ontwikkelvisie voor Deest Zuid. In de integrale aanpak hebben we aangegeven dat de woningbouwontwikkeling in Deest Zuid één van de manieren is waarop we Deest toekomstbestendig willen maken. We gaan hierbij uit van een adaptief programma met gefaseerde woningbouw op de langere termijn (komende 10+jaar). Dit voorstel legt de gebieds- en ontwikkelvisie voor Deest Zuid voor en geeft aan op welke termijn/ manier de percelen het beste gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Na het vaststellen van deze gebieds- en ontwikkelvisie worden de benodigde vervolgstappen gezet. Bijvoorbeeld het verder uitwerken van het stedenbouwkundig ontwikkelplan, een bestemmingsplanprocedure en de benodigde onderzoeken waarvoor we een voorbereidingskrediet vragen.

Naast het concrete voorstel in relatie tot de gebieds- en ontwikkelvisie Deest Zuid geven we ook een korte update over de stand van zaken in de andere deelprojecten. Dit is verwerkt in de schematische weergave van de deelprojecten aan het einde van dit voorstel.

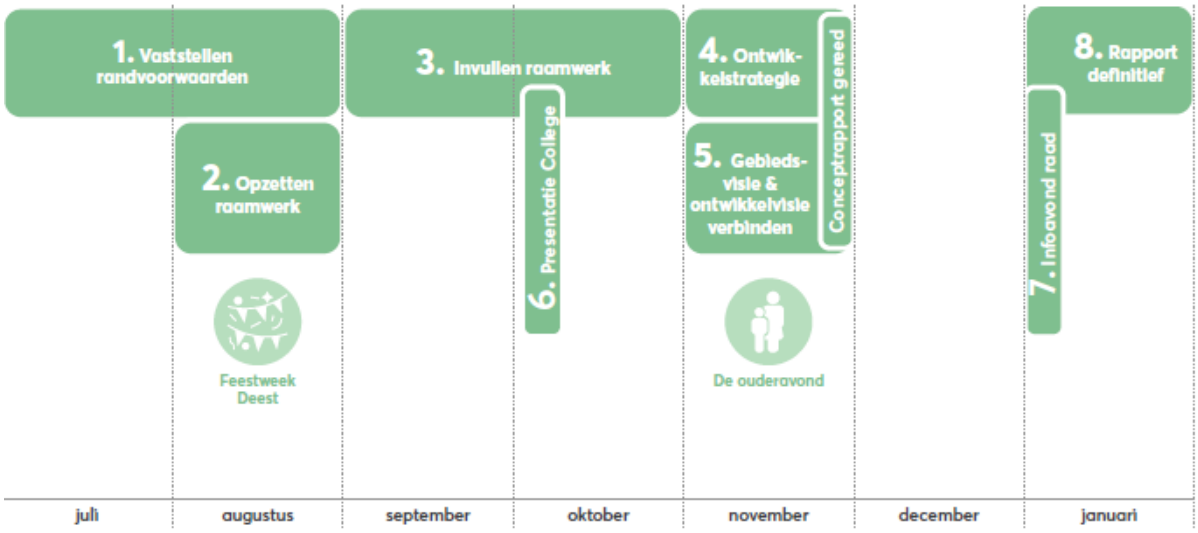
Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
10 november 2020	Integrale aanpak Deest (53408)
13 april 2021	Investeringsbudget Integrale aanpak Deest (2478)

Gewenst resultaat
Het vaststellen van de gebiedsvisie en ontwikkelvisie voor Deest Zuid, zie bijlage 1 en 2.

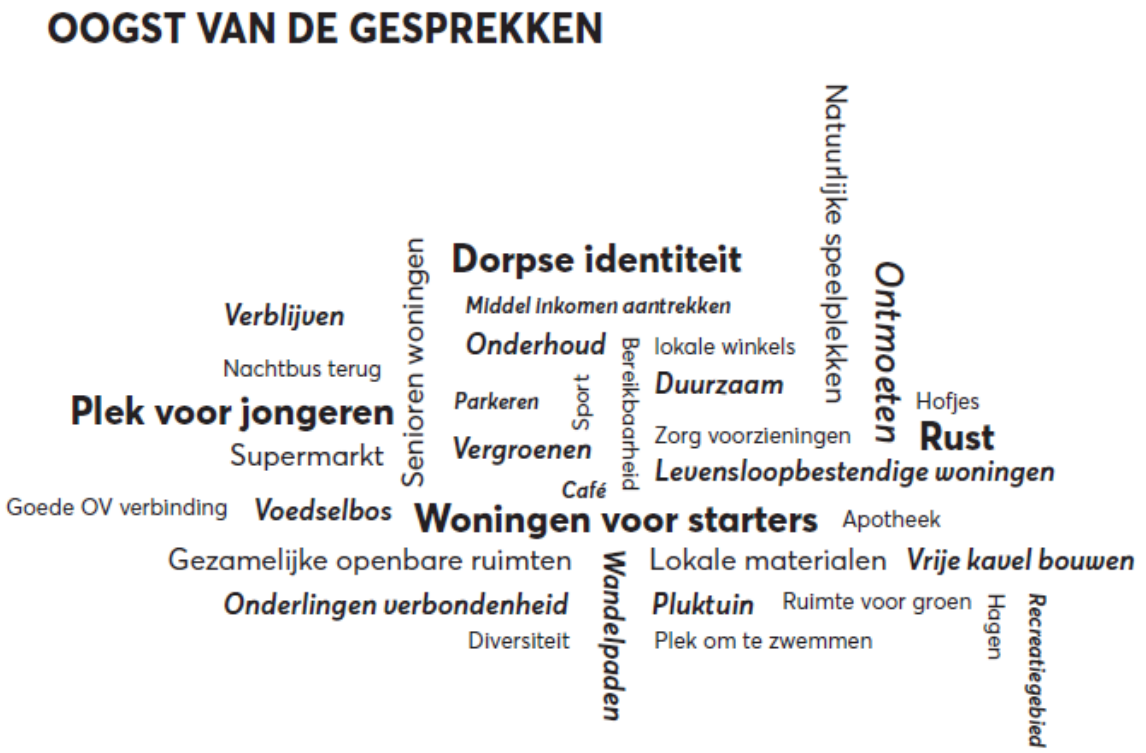
De gebiedsvisie en ontwikkelvisie is op hoofdlijnen opgesteld. Met deze visie wordt duidelijkheid gegeven over een gewenste ontwikkelingsrichting. Na vaststelling kunnen de volgende stappen in het proces worden gezet met als uiteindelijk gewenst resultaat 'de realisatie van woningbouw in Deest Zuid'.

Proces
In het planvormingproces zijn er verschillende stappen gezet. Zie het tijdspad en de inzet van instrumenten:



De gebied- en ontwikkelvisie is samen met inwoners en stakeholders tot stand gekomen. Door corona hebben we een aantal instrumenten zoals onze inzet tijdens de feestweek in Deest en de ouderavond anders moeten organiseren. Zo zijn er voor inwoners en partners in september 2021 o.a. 2 aanloopmomenten geweest op het Trefpuntplein in Deest en er is een vragenlijst uitgezet. Tijdens de aanloopmomenten is met inwoners besproken wat zij belangrijk vinden in relatie tot de ontwikkeling van Deest Zuid. Ook is er in deze periode met de verschillende grondeigenaren en partners gesproken. Deze gesprekken en de input uit de vragenlijst hebben samen geleid tot een concept ontwerp gebiedsvisie. Dit conceptontwerp is vervolgens op 18 november 2021 tijdens een digitale gesprekstafel besproken met inwoners en partners en in deze periode is ook weer met de grondeigenaren gesproken. Op basis van de input is het ontwerp daarna definitief gemaakt om aan u voor te leggen middels dit voorstel.

Openbaar Zaaknummer: 53408



Hoofdlijnen gebieds- en ontwikkelvisie
De situatie in Deest is ingewikkeld en kent een geschiedenis met eerdere ontzandingsplannen en woningbouwplannen. In de integrale aanpak Deest hebben we aangegeven dat we voor het hele gebied een gebieds- en ontwikkelvisie willen opstellen zodat ook voor de langere termijn duidelijk wordt hoe we willen gaan ontwikkelen. De woningbouw zien we als kans om Deest toekomstbestendig en voldoende leefbaar te houden. Eerder is de voorzichtige inschatting geweest dat er ongeveer 250 woningen gerealiseerd kunnen worden op de langere termijn. Dit beeld sluit aan bij de huidige gebiedsvisie. In de ontwikkelvisie hebben we aangegeven wat een passend aantal per fase is. Het ligt voor de hand om eerst te beginnen met de percelen die al een goede ontsluiting hebben. Dan gaat het over 80 tot 100 woningen op de middellange termijn (binnen 10 jaar).

Belangrijke uitgangspunten hierin waren:

- ✓ *Vooral starterswoningen en middelkoop voor 1 persoonshuishouden en gezinnen;*
- ✓ *Voldoende levensloopbestendige woningen voor de ouder wordende Deestenaren;*
- ✓ *Zoveel mogelijk duurzaam, klimaatbestendig, circulair bouwen;*
- ✓ *Ruimte bieden aan nieuwe woonconcepten zoals microwoningen, geclusterd wonen;*
- ✓ *Met Woonwaarts bespreken of zij grond willen kopen in dit woningbouwplan. Voorwaarde hierbij is dat het aantal sociale huurwoningen in Deest gelijk blijft.*

De nieuwe gebieds- en ontwikkelvisie voldoet aan deze punten. Daarnaast zijn deze punten ook terug gekomen in het interactief proces met inwoners en stakeholders en verder aangevuld met bijvoorbeeld wensen als wonen aan het water of wonen in een omgeving waar je vitaal oud kan worden. Voor de nieuwe gebieds- en ontwikkelvisie is er een nieuw landschappelijk raamwerk gemaakt met water en groen als belangrijke drager met veel ruimte voor spontane ontmoetingen, omdat mensen aangeven hier behoefte aan te hebben.

Als de raad akkoord is met de visie en een voorbereidingskrediet beschikbaar stelt dan wordt de visie verder uitgewerkt in een ontwikkelplan waarbij ook de bestemmingsplanprocedure en de benodigde onderzoeken kunnen worden opgestart. In deze fase zal ook blijken of we inderdaad met de verschillende grondeigenaren tot uitvoering van het plan kunnen komen.

Argumenten

1.1 Met de nieuwe gebieds- en ontwikkelvisie Deest Zuid zorgen we ervoor dat Deest toekomstbestendig en leefbaar is en blijft.
Met de integrale aanpak hebben we aangegeven dat de woningbouwontwikkeling in Deest Zuid één van de manieren is waarop we Deest toekomstbestendig en leefbaar willen houden. Met een divers woningaanbod en betaalbare woningen bieden we de huidige Deestenaren de mogelijkheid om te blijven wonen in Deest. Ook trekken we nieuwe inwoners aan. Doordat er meer mensen in Deest gaan wonen, is de kans groter dat voorzieningen kunnen blijven. Ook zijn er ambities op duurzaamheid en klimaatbestendigheid geformuleerd die ervoor zorgen dat Deest duurzaam en toekomstbestendig ontwikkeld wordt.

1.2 De gebieds- en ontwikkelvisie sluit aan bij de Woonvisie en de nieuwe ontwikkeling op het gebied van wonen.
De druk op de woningmarkt is groot. Deze ontwikkelvisie biedt een kans om een bijdrage te leveren aan deze opgave én heeft oog voor de gewenste ontwikkeling op de langere termijn (10+jaar) door het gefaseerd te gaan ontwikkelen. Daarbij zijn er grote kansen in het sociale huursegment en betaalbare huur- en koopwoningen. Daarmee willen we starters, jongeren en ouderen bedienen maar zien we ook mogelijkheden voor gecombineerde woonvormen van jong en oud. Hiermee brengen we de doorstroming binnen de kern Deest op gang.

2.2. De kosten die we moeten maken gaan voor de baten uit.
Om de volgende stappen te kunnen zetten, hebben we een extra voorbereidingskrediet nodig. Ook de kosten voor het stedenbouwkundig kader en de interne kosten moeten worden gedekt uit dit voorbereidingskrediet. Zoals gebruikelijk worden alle kosten, dus ook de voorbereidingskredieten, te zijner tijd opgenomen in de Grondexploitatie.

Tegenargumenten en risico's

1.1 In plaats van één perceel te ontwikkelen, kiezen we bewust voor een lange termijnvisie voor het gehele gebied waardoor er een grootschalige verandering gerealiseerd kan worden.
Door een lange termijn visie voor het hele gebied op te stellen, wordt het mogelijk om echt een grootschalige verandering te realiseren en het aanzicht en imago van Deest te verbeteren. Een goede lange termijnvisie voorkomt dat je telkens nieuwe visies per perceel op moet stellen met de bijbehorend kosten. Daarnaast bestaat

het risico dat de kansen van de locatie niet ten volste worden benut voor het dorp.

Financiële gevolgen

- Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 toe te kennen:
  - € 50.000 voor het opstellen van masterplan (stedenbouwkundigplan inclusief openbare ruimte), met een BKP en woningbouwprogramma;
  - € 15.000 voor planeconomie en verwervingsstrategie;
  - € 15.000 voor het opstellen van bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken;
  - € 20.000 voor interne kosten en uren.
- Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie. En bij het niet tot stand komen van een haalbare grondexploitatie de Reserve Grondbedrijf in te zetten.

Communicatie



Deze gebieds- en ontwikkelvisie is samen met inwoners, partners en grondeigenaren gemaakt (zie pagina 2).

Wij informeren deze deelnemers over het besluit van het college en de raad. Als de visie wordt vastgesteld en het voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld dan blijven we de inwoners, partners en grondeigenaren informeren en betrekken in de vervolgstappen in het proces.

Daarnaast communiceren we regelmatig over de Integrale Aanpak Deest onder de naam ‘Samen aan de slag in Deest’. In elke editie van Deest Nieuws verschijnt een artikel waarin we de voortgang van ieder deelproject weergeven. Daarnaast maken we gebruiken van sociale media. Er is ook een eigen facebookpagina ‘Samen aan de slag in Deest’ en alle actuele informatie over de deelprojecten is te vinden op www.druten.nl/samenaandeslagindeest.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het versnipperd eigendom vraagt om extra aandacht voor de ontwikkelingsstrategie. Over het algemeen staat de meerderheid van de grondeigenaren positief tegenover ontwikkeling, mits hun belangen voldoende worden gewaarborgd. In de volgende fase zal blijken of we samen kunnen ontwikkelen.

Na vaststelling van de visie en akkoord op het voorbereidingskrediet starten we met de vervolgstappen. We verwachten dat deze stappen in het najaar 2022 aan u worden voorgelegd.

Openbaar Zaaknummer: 53408

Bijlage 1:

Korte samenvatting van de verschillende deelprojecten in het integraal plan van aanpak

Met de INTEGRALE AANPAK willen we het wonen in Deest toekomstbestendig maken, met een passende, duurzame woonvoorraad en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor inwoners. Ook in relatie tot de leefomgeving is de ambitie om dit zo duurzaam mogelijk vorm te geven. Dit betekent o.a. vergroenen waar het kan en een klimaatbestendige omgeving met aandacht en ruimte voor water realiseren.

Activiteiten	Tijdspad	Stand van zaken
A. WONEN		
1. Eén ontwikkelingsvisie voor De Gaarden Fase 2 met omliggende percelen voor gefaseerde ontwikkeling.	**eind 2022**	**In 2021 is het participatieproces met inwoners, partners en grondeigenaren doorlopen om samen met hen een gebiedsvisie en ontwikkelvisie op te stellen. Met dit voorstel wordt deze visie aan u voorgelegd.**
2. Openbare ruimte in Wilgenland is aantrekkelijker, vergroend en klimaatadaptief.	**eind 2022**	**In 2021 zijn de voorbereidingen gestart om tot een ontwerp van de openbare ruimte te komen. Ook dit wordt samen met inwoners en partners vormgegeven. Hierbij proberen we een gevel tot gevel aanpak te realiseren omdat de mogelijkheden in de beperkte openbare ruimte gering zijn. Er is een opdracht aan een bureau verstrekt die voor het ontwerp zorgt. We streven erna dat in de eerste maanden van 2022 een variantenstudie is uitgevoerd met een raming van de kosten per scenario. Deze wordt medio 2022 aan u voorgelegd** **Woonwaarts startte in september 2021 met het opknappen van 113 huurwoningen in Wilgenland. De werkzaamheden zijn in volle gang. In de Iepenstraat zijn de eerste huizen al bijna klaar. Alle huizen zijn waarschijnlijk volgend jaar rond de zomer klaar. Daarna pakt de gemeente de openbare ruimte aan.**
B. LEEFKLIMAAT		
3. Het dorpshart is verfraaid, vergroend en klimaatadaptief.	**eind 2021**	**In 2021 is er een schetsontwerp gemaakt met de projectgroep 't Trefpuntplein. Niet alles van dit ontwerp kunnen we uitvoeren. Zodra we weten wat financieel wel en niet kan, organiseren we begin 2022 een inloopavond. Daar presenteert de projectgroep samen met de gemeente het schetsontwerp om samen met de inwoners tot een besluit te komen. Daarna starten we zo spoedig mogelijk de uitvoering op. Wij streven erna om dit in het voorjaar of najaar van 2022 te realiseren.**
4. Wilgenland is versterkt met de aanpak: Achter de voordeur.	**najaar 2020/2021**	**Dit project wordt tijdens de renovatie uitgevoerd door Wilgenland. De gemeente levert hierin een bijdrage door nauw samen te werken als er hulp nodig is. Bijvoorbeeld vanuit**

		het sociaal team.
C. DUURZAAMHEID		
5. De benoemde elementen in dit plan van aanpak zijn zo duurzaam mogelijk uitgevoerd en er ligt een concreet plan Duurzame Warmte Deest.	**eind 2021**	**Samen met de projectgroep worden er stappen gezet in de realisatie van de pilot Duurzame Warmte. Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden en er is een vragenlijst uitgezet. Het is in coronatijd moeilijk gebleken om mensen te enthousiasmeren voor duurzame warmte. Daarom worden er eerst stappen gezet in de zogenaamde 'no regret' maatregelen als isoleren en andere energiebesparende maatregelen. Daarnaast is er subsidie aangevraagd bij de provincie. Deze subsidie vanuit Wijk van de toekomst is onlangs toegekend. Hiermee kan er geïnvesteerd worden in een aanjager in de kern Deest.**
6. Onze ambitie in vergroenen, minder verharding en het creëren van een klimaat adaptieve omgeving met ruimte voor water zijn in een voorstel aangescherpt.	**zomer 2021**	**In 2021 is er samen met inwoners en partners een plan opgesteld om 8 locaties aan te pakken. Vanuit de begroting is hier extra geld voor beschikbaar gesteld. O.a. voor extra investering in verfraaiing van het dorpshart, meer biodiversiteit en bomen, en een bijdrage aan het maatschappelijk initiatief waar o.a. gewerkt wordt aan pluktuintjes, voedselbos en mogelijk een beweegroute.** **Een aantal locaties zijn al verfraaid in samenwerking met de uitvoering van het groenbeleidsplan. Zo zijn er op verschillende plekken bloeiende sierheesters en inheemse struiken geplant. En ook zijn er rozenstruiken langs de ingangen van Deest gezet. Daarnaast bekijken we met het maatschappelijk initiatief waar de pluktuintjes en het voedselbos gerealiseerd kunnen worden en wat er voor nodig. Om alle plannen te realiseren is er extra geld nodig. Hiervoor hebben we de Groene Icoonsubsidie bij de provincie aangevraagd. Samen met 31 anderen dingen we mee naar € 100.000,- . Begin maart 2022 horen we of we de subsidie krijgen. Als dat lukt, gebruiken we het geld voor de pluktuintjes en/of voedselbos. Maar zeker ook voor de vergroening van de openbare ruimte in Wilgenland en het Trefpuntplein.**
D. MOBILITEIT		
7. De rondweg Deest is gereed en de Vriezeweg binnen de bebouwde kom is duurzaam en veilig heringericht als verblijfsgebied.	**voorjaar 2022**	**De aannemer is bezig met de aanleg van een gedeelte van de rondweg tussen de Waalbandijk en Munnikhofsestraat. Ook wordt er gewerkt aan grondwerk en kabel- en leidingenwerkzaamheden. We hopen dat de**

8. De Vriezeweg buiten de bebouwde kom is duurzaam en veilig heringericht	**2025**	**rondweg voor het eind van 2021 klaar is en weer open kan.** **We kunnen pas aan de slag met het opknappen van de Vriezeweg als de rondweg helemaal af is. We verwachten dat we na de winter kunnen beginnen met de aanpak van de Vriezeweg. De plannen hierin worden vooraf aan de inwoners voorgelegd.** **Dit kan pas worden opgenomen als er geen bouwverkeer meer rijdt. Dit is opgenomen in de langetermijnplanning.**
E. LEREN		
9. Met het uitwerken van de scenario's voor de scholen is rekening houden met de mogelijke uitbreiding van woningen in Deest.	**2021-2022**	**Er is besloten dat de school in Deest behouden kan blijven. Plannen voor de benodigde vernieuwing worden na de verkiezingen aan de raad voorgelegd.**