Gemeente Druten







Gebiedsvisie Deest Zuid

Definitief versie 1.0





December 2021

SPACE
VALUE

Definitief, 08 december 2021

De gebiedsvisie 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

2. Context 6
   - 2.1 Locatie 7
   - 2.2 Grondgebruik 7
   - 2.3 Voorzieningen 9
   - 2.4 Wonen 9

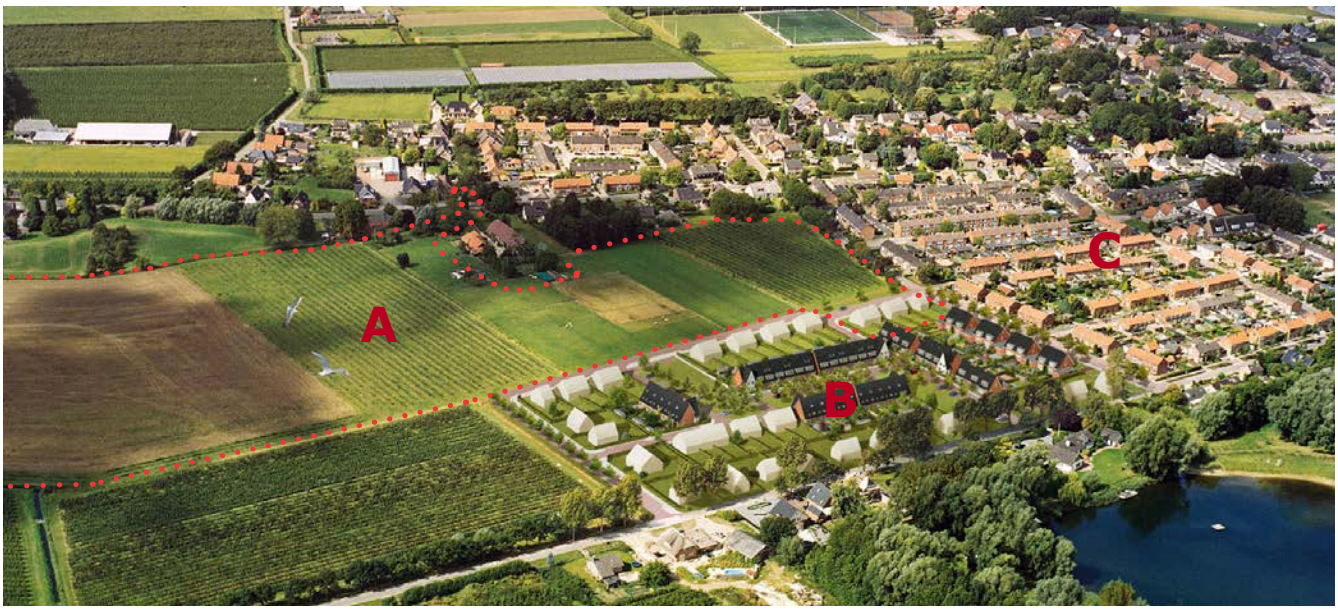
3. Participatieproces 10
   - 3.1 Bijeenkomsten bij het Trefpunten 11
   - 3.2 Interviews grondeigenaren 11
   - 3.3 Oogst gesprekken 12
   - 3.4 Interviews stakeholders 12
   - 3.5 Online ontwerp sessie 13

4. Gebiedsvisie 14
   - 4.1 Grondeigendommen 15
   - 4.2 Plangrens 16
   - 4.3 Archeologie 18
   - 4.4 Begraafplaats 19
   - 4.5 Bestaand landschap 20
   - 4.6 Verkeersstructuur 22
   - 4.7 Structuur openbare ruimte 24
   - 4.8 Doorsneden openbare ruimte 25
   - 4.9 Landschappelijk raamwerk 26
   - 4.10 Verkeersontsluiting 28
   - 4.11 Bouwvelden en hofjes 30
   - 4.12 Verblijfsplekken voor jong en oud 31
   - 4.13 Pluktuin of voedselbos 31
   - 4.14 Referenties 32

5. Planning 34

6. Vervolg 35

Bijlagen 36



(A) Deest Zuid





(B) De Gaarden 1



(C) Wilgenland



1. Inleiding

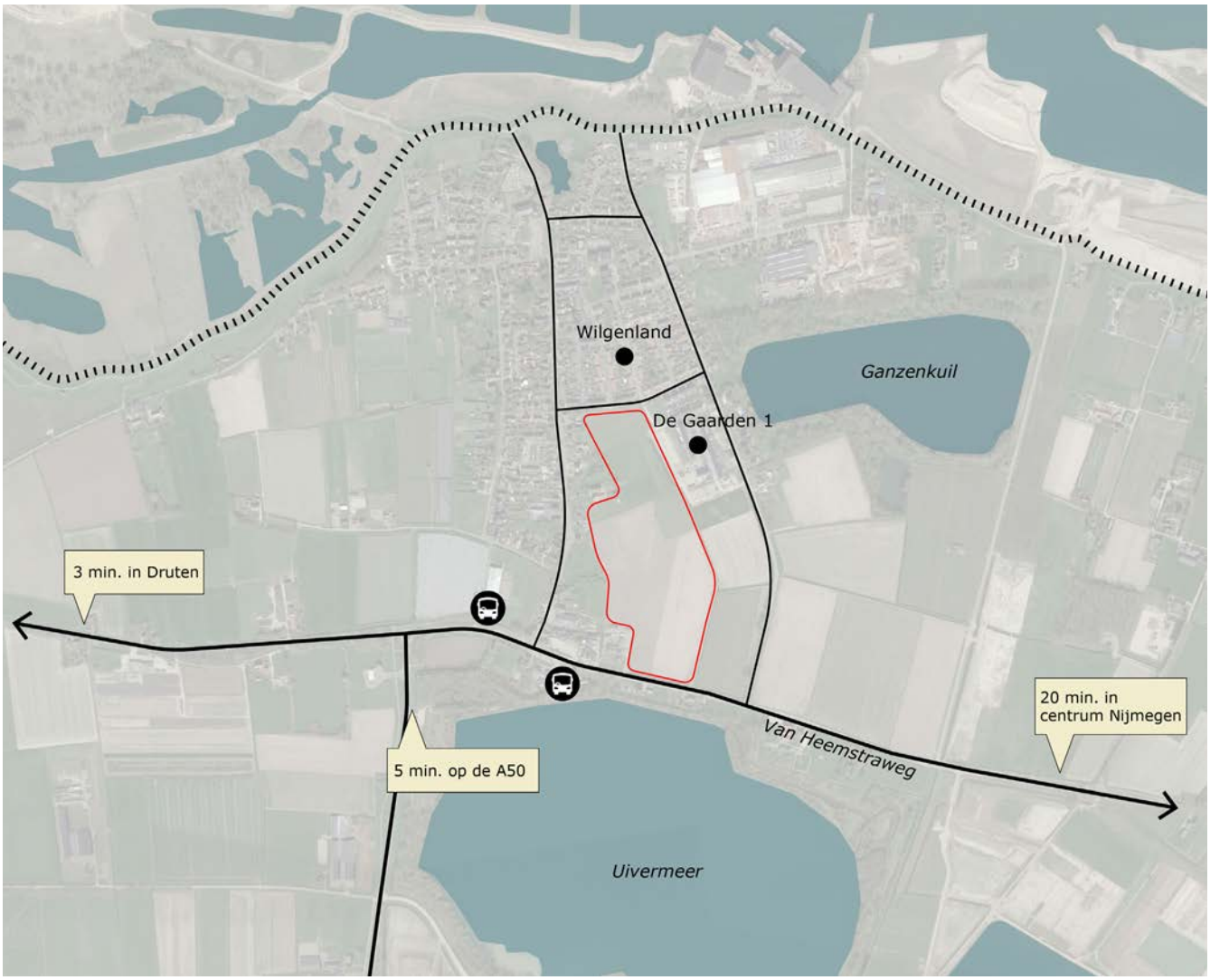


Deest is een kleine dorpskern gelegen aan de Waal, een aantal linten die samenkomen bij de kerk en buurtjes die hier zijn aangelegd. Dit alles te midden van agrarische gronden en wielen ontstaan door dijkdoorbraken en meertjes ontstaan door klei- en zandwinlocaties.

Deest is een dorp dat aan het vergrijzen is, de wijk Wilgenland lijkt te verpauperen en voorzieningen dreigen de deuren te moeten sluiten, de buurtsuper is ongeveer anderhalf jaar geleden gesloten en de school leek ook gesloten te moeten worden. Gelukkig is dat tij gekeerd maar het is van belang voor de leefbaarheid van het dorp dat er meer woningen worden gebouwd om nieuwe inwoners aan te trekken zodat de voorzieningen levensvatbaar blijven. Daarnaast is er een grote behoefte aan senioren- en starters woningen voor de huidige inwoners van Deest.

Spacevalue heeft de opdracht gekregen een Gebiedsvisie en Ontwikkelvisie te maken voor Deest Zuid. Het doel was om samen met de Deestenaren de wensen, dromen en behoeftes te formuleren die de kaders vormen voor de uitwerking van de Ontwikkelvisie.

De gebiedsvisie en ontwikkelvisie worden gemaakt als losse documenten. De uitwerking van ontwikkelvisie is afhankelijk van meerdere factoren zoals overleggen tussen gemeente en grondeigenaren en de eventuele aankoop van de percelen.


Wilgenland
Ganzenkuil
De Gaarden 1
3 min. in Druten
5 min. op de A50
Van Heemstraweg
20 min. in
centrum Nijmegen
Uivermeer

Context

2. Context

2.1 Locatie

Deest Zuid is momenteel agrarische grond en ligt ingeklemd tussen de buurten Wilgenland, de Gaarden, de lintbebouwing aan de Grotestraat en de Van Heemstraweg en de agrarische percelen aan de zuid-oostzijde.

Wilgenland is een buurt met veel sociale huurwoningen, grote voortuinen die grotendeels verhard zijn en smalle straatjes met een groot gebrek aan parkeren en groen. De Gaarden is een buurt met rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen en heeft een parkeerhof en iets meer groen. De aanwezigheid van zonnepanelen op de woningen toont de duurzaamheidsambities.

De bestaande waterpartijen gelegen ten westen en zuiden van de Gaarden I dienen behouden te blijven. Deze zijn gegraven ten behoeve van de waterberging van de Gaarden. Bij extreme regenval stroomt het water zuidwaarts tot de Van Heemstraweg en volgt zijn weg het gebied uit.

Het plangebied loopt tot aan de bestaande watergang langs de Van Heemstraweg. Een langzaam verkeersverbinding zou hier gemaakt kunnen worden. Een ontsluiting voor autoverkeer is onwenselijk aangezien de Van Heemstraweg een 60km/u straat is; een wijkontsluitingsweg waarop extra kruisingen ongewenst zijn.

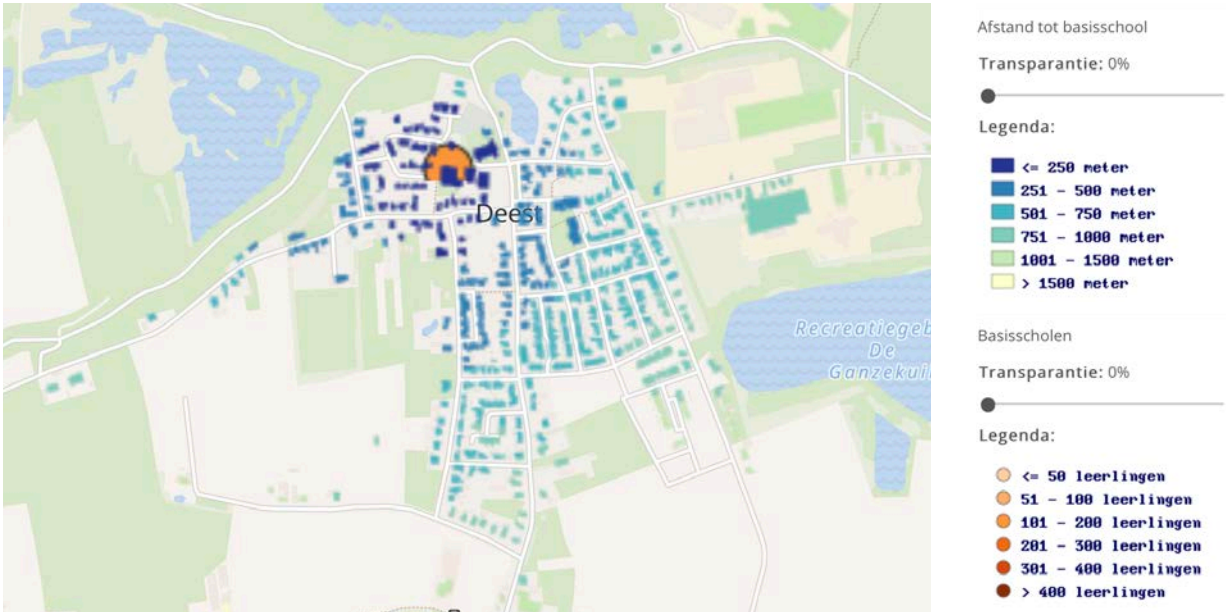
De lintbebouwing aan de Grotestraat heeft grote achtertuinen gericht naar de projectlocatie. Er is een groen straatje dat de toegang biedt naar de wijk. Er ligt ten zuiden van het groene straatje een begraafplaats voor ongelovigen. De vraag is in hoeverre dit nog aanwezig is en of dit dient te worden gerespecteerd.

2.2 Grondgebruik

Ten zuid-oosten van het plangebied liggen gronden van Sagrex holding. Het zuidelijke perceel bestaat uit winstgevende agrarische gronden. Het perceel naast de Gaarden I is leeg echter heeft deze locatie een archeologisch monument. Het is een aangewezen rijksmonument. Dit archeologische monument ligt deels binnen het grondgebied van Deest Zuid. Hier mag waarschijnlijk maar tot 50cm diep worden gegraven en funderingen zijn niet mogelijk. Bovendien mag de grondwaterstand hier niet afwijken om het archeologische monument te behouden.



Voorzieningen



Basischool en afstand tot basischool

2.3 Voorzieningen

In Deest was tot anderhalf jaar geleden een kleine supermarkt, deze heeft helaas ,door gebrek aan klanten, de deuren moeten sluiten.

Er staat een basisschool ’t Klòsterhûfke welke heeft te kampen met een terugloop in het leerlingenaantal. Recentelijk is aangegeven dat de school ondanks dat open zal blijven. Verdere vergrijzing van het dorp Deest zou op termijn er voor kunnen zorgen dat de school toch de deuren moet sluiten.

Om de leefbaarheid op peil te houden is het noodzakelijk dat er nieuwe woningen worden gebouwd, zodat alle voorzieningen levensvatbaar zijn en blijven.

2.4 Wonen

Ambitie is om extra aandacht te geven aan de variëteit en kwaliteit van wonen in Deest. Een uitbreiding van de geplande woningbouw is een kans om de leefbaarheid in Deest te vergroten en uiting te geven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Druten.

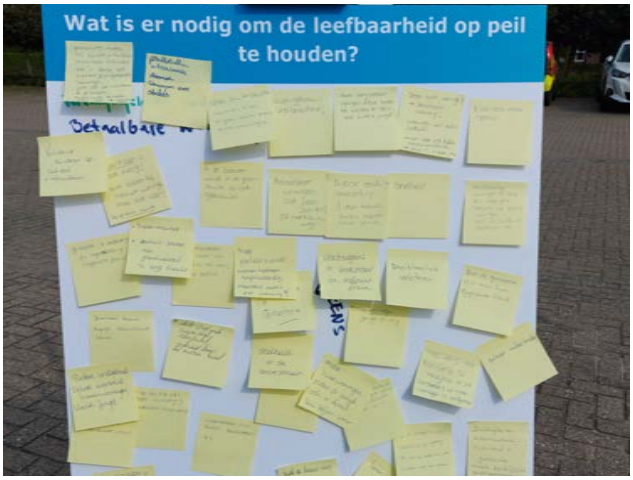
Belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkelvisie zijn:

- Vooral starterswoningen en middelkoop voor 1 persoonshuishouden en gezinnen;
- Voldoende levensloopbestendige woningen voor de ouder wordende Deestenaren;
- Zoveel mogelijk duurzaam, klimaatbestendig, natuurinclusief, circulair bouwen;
- Woon- en leefomgeving zo duurzaam mogelijk vorm te geven. Met voldoende ruimte voor groen, water en natuurlijk ontmoeten;
- Ruimte bieden aan nieuwe woonconcepten zoals microwoningen en 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.




Wat zijn uw wensen voor de toekomst van Deest?


P


Wat is er nodig om de leefbaarheid op peil te houden?


Hoe woont
in Deest?
Ga met ons in gesprek over de toekomst en de leefbaarheid van het dorp.
LOEFF
Ontwikkelvisie
Deest-Zuid


PAS op voor VERPAUPERING




Wat vindt u prettig aan he
Ruimte +1
Rust +1
Gemoedelijkheid +1
Vriendelijkheid +1
Natuur +1

3. Participatieproces

3.1 Bijeenkomsten bij het Trefpunt

Deestenaren zijn sceptisch en wantrouwend richting de gemeente omdat in het verleden meerdere plannen zijn gemaakt die niet zijn ontwikkeld zoals de ontzanding van Deest Zuid en de woningbouw in Deest Zuid. De rondweg leek niet gebouwd te worden en daarnaast werkte de woningbouwcorporatie lange tijd niet aan de revitalisatie van Wilgenland. Inmiddels is de integrale aanpak van Deest Zuid gelanceerd en wordt op meerdere locaties gewerkt aan een betere leefbaarheid van Deest.

Om de Deestenaren te laten participeren worden ze vroeg in het proces betrokken bij de plannen. Hun meningen, wensen en dromen worden opgehaald en worden meegenomen in de uitwerking van de plannen. Hiervoor zijn meerdere evenementen georganiseerd: twee bijeenkomsten op het plein voor het Dorpshuis ‘t Trefpunt, een digitale vragenlijst en een ontwerp sessie die door corona maatregelen online werd georganiseerd.
Daarnaast zijn er één op één interviews gehouden met stakeholders en grondeigenaren. De stakeholders zijn Goeie gronde, D’n droad Deest, een actieve ondernemer en woningcorporatie Woonwaarts.

Bij de eerste bijeenkomst op 17 september 2021 bij het Trefpunt waren naar schatting ca 40 geïnteresseerden aanwezig. Het was een succesvolle middag waarbij eerst wat sceptische reacties werden gedeeld en aangehoord, waarna de mensen al snel meer enthousiast werden over de nieuwe ontwikkeling. Niemand heeft aangegeven negatief tegenover de bouw van nieuwe woningen in Deest Zuid te staan.
Bij de inloopavond op 30 september 2021 voor ‘t Trefpunt waren ca 10 geïnteresseerden aanwezig.
In de tussentijd is de digitale vragenlijst door 29 mensen ingevuld.

3.2 Interviews grondeigenaren

Aan het begin van het proces is in verschillende interviews gesproken met de grondeigenaren. Aan hen is de vraag gesteld wat de geschiedenis van de plek is, hoe het proces wordt ingestoken en wat hun visie hierop is. Er is gesproken over de ontwikkelstrategie en over wat zij inhoudelijk zouden wensen voor ontwikkeling van Deest Zuid. Uit de gesprekken is het volgende geconcludeerd:

Geschiedenis
- Ontzandingsplannen en woningbouwplannen
- Plan voor de rondweg naar Steenfabrieken
- Lastig traject eigenaren en gemeente

Proces
- Verleden vergeten
- Betrokken partijen dienen samen te zitten

Inhoudelijk
- Er is vooral vraag naar:
- Bijzondere woonvormen,
- Zorgwoningen,
- Wonen aan het water,
- Bejaarden zouden fit moeten blijven
- Waterberging

3.3 Oogst gesprekken



3.4 Interviews stakeholders

Goeie gronde
Wensen voor de ontwikkeling van Deest zuid:

- Groen wordt gemist in Deest, er zijn veel bomen gekapt en weinig voor terug geplant.
- Biodiversiteit, vergroenen zou ten goede komen aan de flora en fauna in Deest.
- Beplanting bij voorkeur met sierkers, fruitbomen, hoogstammen, streekeigen bomen zoals de sleedoorn, boeren hagen (zie groenplan gemaakt door André Janssen).
- In de bebouwing nestkasten op te nemen
- Groene daken (welke ook voor waterberging goed fungeren).
- Waterpasserende bestrating
- Ontsluiting voor langzaam verkeer naar Uivermeertje

Actieve bewoner / ondernemer
De wijk Wilgenland is de laatste jaren achteruit gegaan en er is een grote woningnood. Met name voor starters en senioren, er is veel vraag naar woningbouw en daarmee in interessante opgave.
Er is behoefte aan:

- Tijdelijke woningen, tiny houses.
- Een groene wijk zoals de Ecowijk in Ewijk.
- Een winkel
- Bezigheden voor de jeugd
- Gezondheidscentrum

Woningcorporatie Woonwaarts
Er zijn veel sociale woningen in Deest. Woonwaarts heeft 400 woningen in Deest, dat is ca 40% van de bevolking. Woonwaarts wil ca. 20 – 40 woningen afnemen in Deest Zuid en eventueel woningen in Wilgenland afstoten.
Seniorenwoningen:
- zijn het meest wenselijk in het centrum, Deest Zuid ligt daarvoor te ver afgelegen.
- zijn bij voorkeur 2- kamers of 3-kamers
- levensloop geschikt, ook rollator geschikt.
- Patiowoningen wenselijk.

Starters:
- gaan momenteel richting Druten, wenselijk deze in Deest te houden.
- Woningen bij voorkeur kleine ééngezinswoningen, beukmaat 4.20m breed
- Appartementen met twee slaapkamers, maximaal 3 lagen. Minimaal 30 appartementen op 1 lift.

D'n Droad
Deest heeft behoefte aan:
- Knarrenhof
- Tiny houses
- Groene wijk zoals Ecowijk in Ewijk, met CPO
- Diversiteit in woningen bereiken
- Kinderspeeltuinen, ook bij de senioren-woningen
- Ruimte bieden voor hangjongeren
- Warmtetransitie

Bij het Zeeltje wordt momenteel ook gewerkt aan een pluktuin, fruit wordt geplant. Indien er in Deest Zuid een pluktuin of voedselbos wordt aangeplant moet de tuin van iedereen zijn en niet worden geclaimd door degenen die het onderhouden.

3.5 Online ontwerp sessie

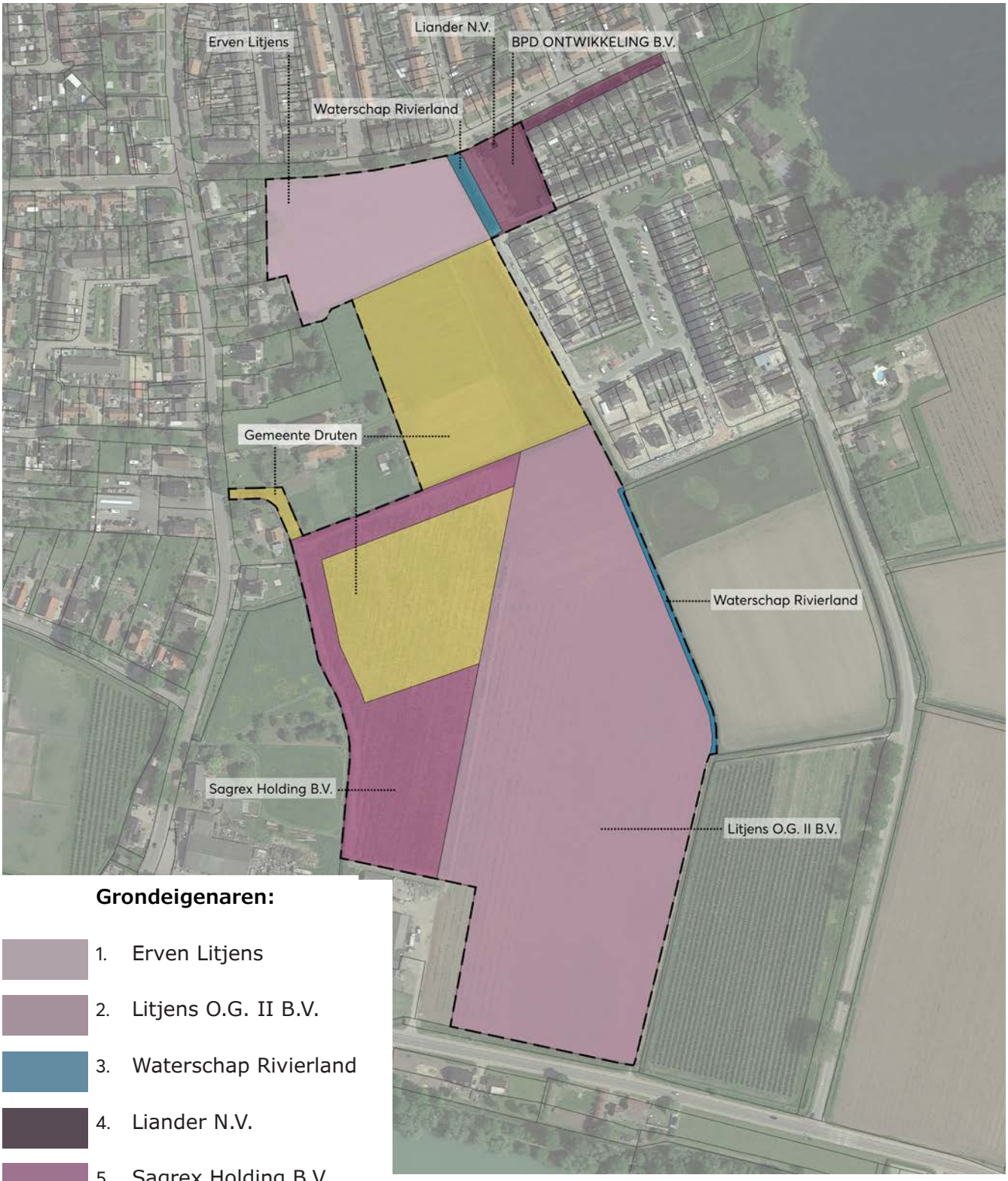
Op 18 november 2021 is een verdiepende participatie bijeenkomst geweest voor de inwoners van Deest. Op deze avond waren ca 16 mensen aanwezig. De avond bestond uit drie onderdelen:

I. Stand van zaken
Spacevalue presenteert de stand van zaken van het proces. Er wordt terugkoppeling gegeven van hetgeen is opgehaald bij de eerdere participatie momenten en wat er vervolgens met deze oogst wordt gedaan. Spacevalue presenteerde de eerste ideeën en referenties. Daarna worden de uitgangspunten van het plan getoond zoals de plangrens, archeologie, infrastructuur en openbare ruimte.

II. Interactief deel
De meningen van de aanwezigen worden opgehaald door middel van het commando hand opsteken/ hand omlaag. De vragen en de resultaten zijn opgesomd in onderstaande vragenlijst.

III. Schets
De derde ronde op deze avond betreft het maken van een schets. Op de onderlegger van Deest Zuid worden alle uitgangspunten en wensen getekend. Dit resulteert in een landschappelijk raamwerk, ingevuld met de wensen van de bewoners. In de openbare ruimte en de bouwblokken worden diverse wensen en verzoekjes verwerkt.

In de bijlagen zijn de vragen en het aantal stemmen te zien. Ook de concluderende schets wordt daar getoond.



Grondeigenaren:

1. Erven Litjens
2. Litjens O.G. II B.V.
3. Waterschap Rivierland
4. Liander N.V.
5. Sagrex Holding B.V.
6. BPD ONTWIKKELING B.V.
7. Gemeente Druten

4. Gebiedsvisie

Wilgenland is een buurt met veel verharding en weinig groen. Dit levert een stenig beeld, met veel hittestress. Het gebrek aan groen zorgt ervoor dat de straten geen verblijfsgebied zijn en geen aangenaam karakter hebben. Het probleem in deze buurt is helder zichtbaar wanneer men hier rondloopt.
Renovatie van de woningen is inmiddels in uitvoering en de openbare ruimte is in voorbereiding.

Deest Zuid sluit direct aan op Wilgenland en de Gaarden. In de huidige situatie is het een boomgaard. Om de nieuwe buurt een eigen karakter te geven is het goed 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.

4.1 Grondeigendommen

Het plangebied van Deest Zuid is een verzameling agrarische percelen van verschillende grondeigenaren. Het zuidelijke deel is één groot perceel van één eigenaar maar het noordelijke stuk dat aansluit op Wilgenland is van verschillende eigenaren.



Plangrens

4.2 Plangrens

De plangrens voor de ontwikkelvisie van Deest Zuid is aangegeven op tekening met de doorgetrokken lijn.
Er is een aantal zones is gestippeld, de noordelijk vlek van 0,3 ha behoorde aanvankelijk tot het gebied van De Gaarden en BPD is de grondeigenaar. Deze zone wordt meegenomen in de ontwikkelvisie.
De oostelijke percelen zijn niet opgenomen in de ontwikkelvisie. Het zijn niettemin wel interessante percelen voor eventuele ontwikkelingen in de verre toekomst. In de ontwikkelvisie wordt ruimte geboden om Deest Zuid in die richting uit te breiden, met de nieuwe watergang kan het naadloos aansluiten.



Archeologie en begraafplaats

4.3 Archeologie

In Deest Zuid zijn meerdere locaties die archeologische waarden hebben. Bij de ontwikkeling dient hier rekening mee te worden gehouden. Bij uitvoeringswerkzaamheden dient archeologisch onderzoek te worden gedaan.

Er is één archeologisch monument, deze is gesitueerd ten zuiden van de Gaarden. Dit monument is onder de aandacht bij de Rijksdienst. Hier zijn sporen van vuursteen en haarden uit de steentijd te vinden. Of hier gebouwd kan worden dient te worden afgestemd met de Rijksdienst. Voor alsnog is het advies van de gemeente Druten, om vanaf 50cm diepte de grond onberoerd te laten. Dit betekent dat er geen grote bomen kunnen worden geplant en niets gebouwd kan worden. Ook de grondwaterstand mag niet te veel afwijken.

Dit is nader af te stemmen met de Rijksdient.

4.4 Begraafplaats

Bij de ontwerpsessie is door verschillende inwoners aangegeven dat er een begraafplaats is gesitueerd binnen het plangebied van Deest Zuid, gemarkeerd op de kaart. Terwijl de gelovigen werden begraven in het kerkhof bij de kerk zijn de ongelovigen begraven in het veld op deze locatie. Dit is een aandachtspunt bij de verder ontwikkeling- en bouwplannen.

Archeologie

archeologisch monument

archeologische waarde

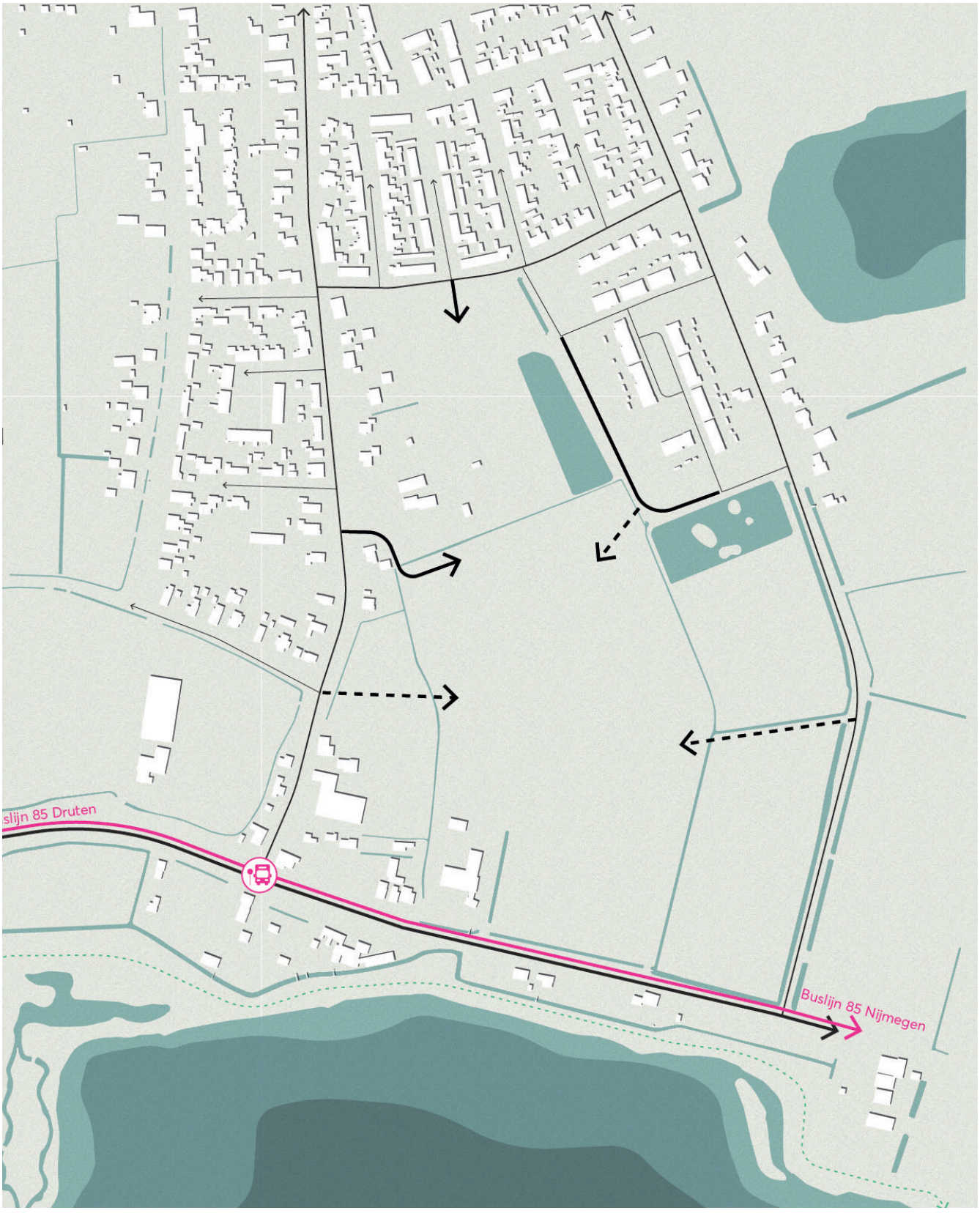
begraafplaats



Bestaand landschap

4.5 Bestaand landschap

De waterpartijen gelegen aan de west- en zuidzijde van de Gaarden dienen behouden te blijven, deze dienen als waterberging ter compensatie van het toegevoegd verhard oppervlak van de Gaarden. Bij extreme regenval stroomt het water zuidwaarts tot de Van Heemstraweg en vervolgt zijn weg het gebied uit. De eilandjes in de waterpartij bij de gaarden markeren de plekken waar archeologische vondsten gedaan zijn.



Infrastructuur

4.6 Verkeersstructuur

Deest Zuid kan worden ontsloten via de Jan van Weliestraat aan de noordzijde en via de Grotestraat aan de westzijde (via het groene straatje). De andere ontsluitingen zijn nader te onderzoeken.

Een ontsluiting via de Gaarden zou mogelijk zijn.
De huidige situatie is dat de Obsidiaan en Kiezel smal zijn gedimensioneerd, dit is alleen voor bestemmingsverkeer. Als dit wordt aangepast is dit een mogelijke optie. Er dient er dan een brug te worden gemaakt over de watergang die van noord naar zuid loopt, wat een mooi element kan worden in de openbare ruimte van Deest Zuid.

Een alternatieve aansluiting op het oosten over een belendend perceel is wellicht mogelijk, dan dienen gronden verworven te worden.
Dat geldt ook voor een eventuele alternatieve ontsluiting over het perceel aan de zuid-westzijde.

Een toegang vanuit het zuiden, vanaf de Van Heemstraweg is ongewenst. Dit is immers een hoofdweg waar men 60km/u mag rijden. Een extra kruising maken in deze weg wordt verkeerskundig ontraden.



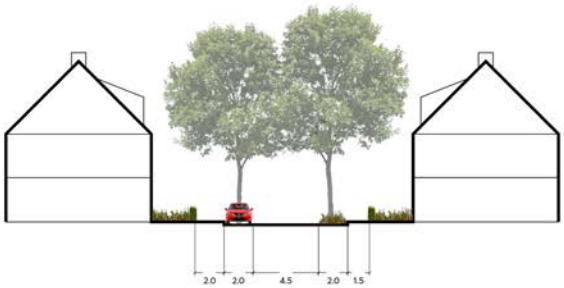
Structuur openbare ruimte

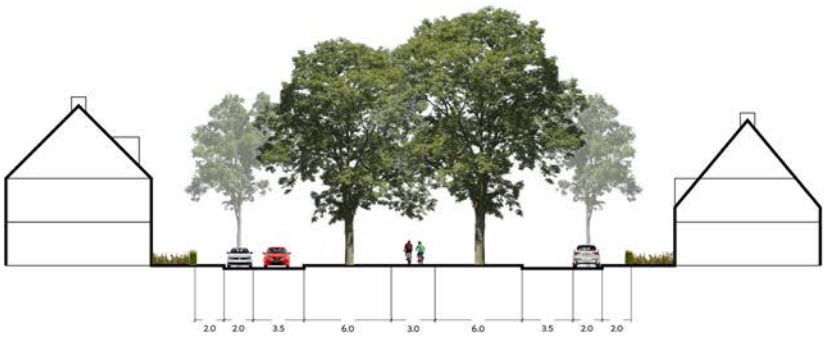
4.7 Structuur openbare ruimte

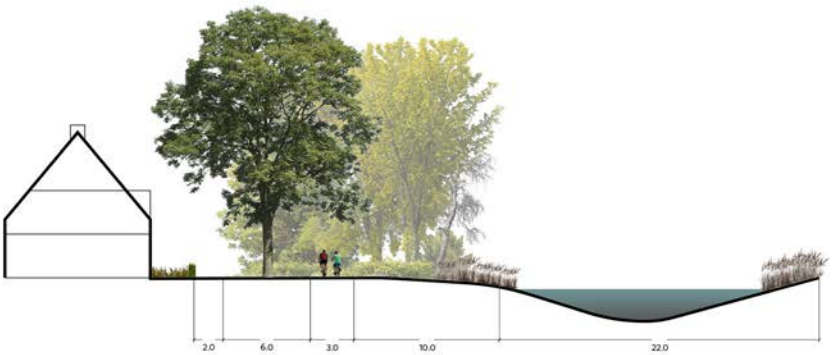
Wilgenland is een buurt met veel verharding en weinig groen. Dit levert een stenig beeld, met veel hittestress. Het gebrek aan groen zorgt ervoor dat de straten geen verblijfsgebied zijn en geen aangenaam karakter hebben. Het probleem in deze buurt is helder zichtbaar wanneer men hier rondloopt. De behoefte aan verblijfsgroen en een grotere biodiversiteit is meerdere keren besproken in verschillende gesprekken door verschillende inwoners.

4.8 Doorsneden openbare ruimte

Het toepassen van veel groen en water in de openbare ruimte uit de vorige paragraaf wordt geïllustreerd in de hiervoor weergegeven doorsneden. Een gevarieerd groene openbare ruimte is een aanwinst voor een leefbare openbare ruimte, voor de biodiversiteit en tegen hittestress.









Landschappelijk raamwerk

4.9 Landschappelijk raamwerk

Het voorstel is dan ook een landschappelijk raamwerk te maken waar de bouwvelden in worden gepositioneerd. Dit dient een robuuste groene en blauwe structuur te worden waar de nieuwe inwoners en de huidige omwonenden in kunnen verblijven. Het raamwerk wordt aangesloten op de straten uit de omgeving zodat iedereen de vruchten plukt van de nieuwe ontwikkeling en Deest Zuid de leefbaarheid van heel Deest verhoogd.











Verkeersontsluiting

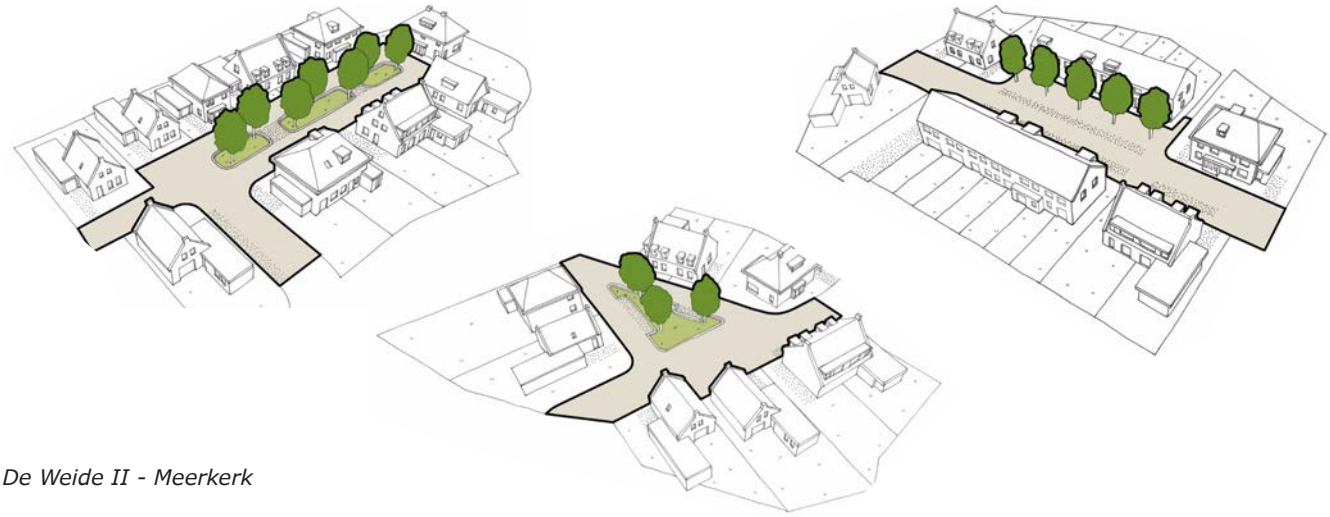
4.10 Verkeersontsluiting

Aansluitend op de verkeerstoegangen van paragraaf 4.6 is hier een suggestie getekend voor de verkeersstructuur. Wenselijk is om bij de blauw-groene hoofdader die van noord naar zuid loopt autoluw te houden. Er loopt een voetpad vanaf Wilgenland door Deest Zuid naar de Uivermeertjes.

De twee noordelijke blokken worden via de Jan van Weliestraat ontsloten, de rest van Deest Zuid krijgt een ontsluiting via de Grotestraat en een andere toegang, deze is nader te bepalen.

Parkeren gebeurt deels op straat met enkelzijdig langsparkeren. Parkeerkoffers worden toegevoegd in de binnenhoven van de bouwblokken zodat het grootste deel van de auto’s uit het zicht van de openbare ruimte is gepositioneerd.

Referenties dorpse ruimtes



De Weide II - Meerkerk

Referenties hofjes



Chassé, Breda



Knarrenhof, Hardenberg



Arend Maartenshofje, Dordrecht



Kloostertuinen, Alphen aan den Rijn

4.11 Bouwvelden en hofjes

Spontane ontmoetingen
In de gesprekken en interviews kwam ook naar voor dat er veel behoefte is aan spontane ontmoetingsplekken, in het dorp is dat momenteel weinig aanwezig. St. Maas en Waal in Beweging is samen met een vertegenwoordiger van bewoners en met de gemeente Druten bezig met een plan op diverse locaties pluktuintjes en voedselbosjes te ontwikkelen.
Als toevoeging hierop zouden de spontane ontmoetingsplekken in Deest Zuid in de openbare ruimte kunnen worden ontworpen in verschillende soorten en maten, denk aan een pluktuin, voedselbos, erf, speelplek, pleintje, hofje, brede stoep, etc

4.12 Verblijfsplekken voor jong en oud

In de gesprekken met de inwoners van Deest kwam naar voren dat in de openbare ruimte van Deest erg weinig spontane ontmoetingsplekken zijn. Hier is grote behoefte aan, voor jong en oud. In de visie worden verschillende plekken in de openbare ruimte meegenomen, verschillend van omvang en verschillend van invulling. In de groen-blauwe hoofdstructuur worden grote ruimte mee ontworpen die kunnen worden ingericht als voedselbos of pluktuin. Daarnaast kunnen speeltuinen worden mee ontworpen.

In de straten worden pluktuintjes, hofjes en pleintjes ontworpen waar buren elkaar spontaan kunnen treffen en waar barbecues met de buren kunnen worden georganiseerd.

Daarnaast is er aangegeven dat er behoefte is aan hofjes voor senioren. Deze hofjes kunnen worden ingericht met verblijfsgroen of moestuintjes, voorzien van bankjes in de zon. De hofjes voor starterswoningen krijgen behalve verblijfsgroen ook speelplekken en plekken voor eventuele bijeenkomsten.

4.13 Pluktuin of voedselbos

Voedselbos
Deest Zuid sluit direct aan op Wilgenland en de Gaarden. In de huidige situatie is het een boomgaard. 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 eerste wijk in Nederland waar dat is gebeurd is in Leidsche Rijn; Rijnvliet. Dit is een enigszins stedelijk opgezette wijk, echter de vergelijking wordt gemaakt vanwege het voedselbos. De openbare ruimte wordt voorzien van beplanting met eetbare vruchten, bladeren, bloemen en noten. Niet alleen in de plantsoenen, maar ook aan de singels, in de straten, in de tuinen en zelfs hier en daar aan de gevels.

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.
De combinatie voedselbos dient goed te worden uitgewerkt in relatie tot het hondenbeleid.

4.14 Referenties



Tuindorp Karres en Brands



Rijnvliet Utrecht



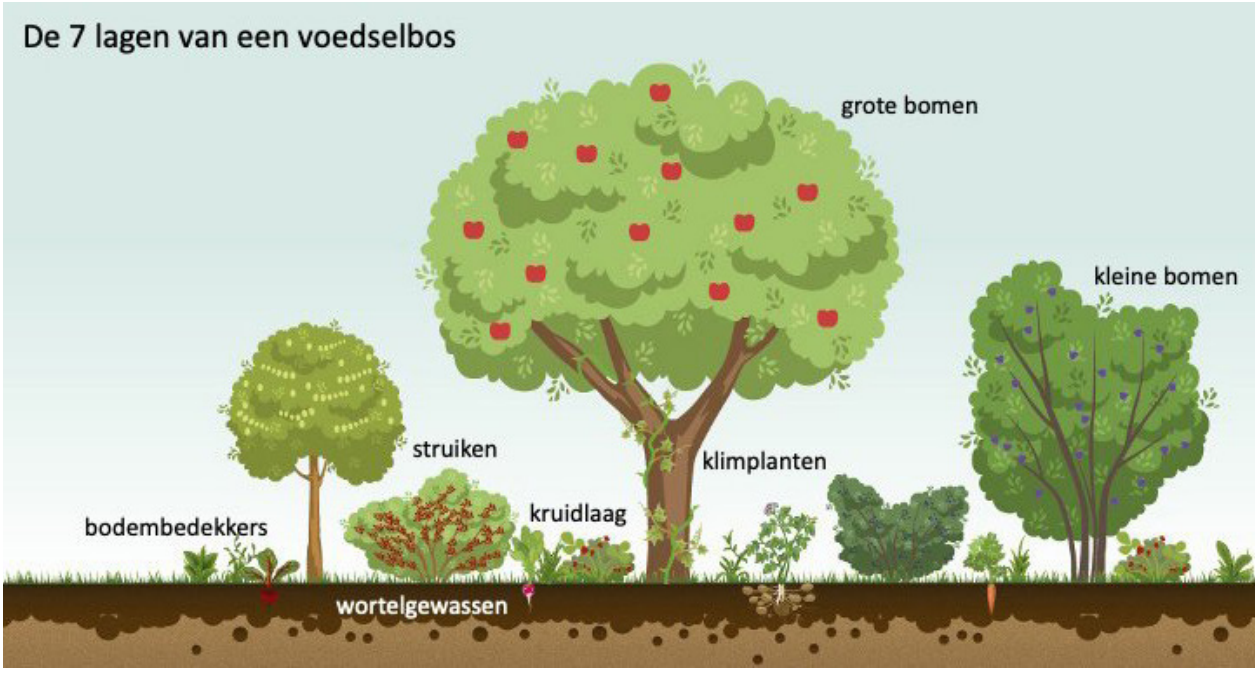


Ringoevers in Hillegom

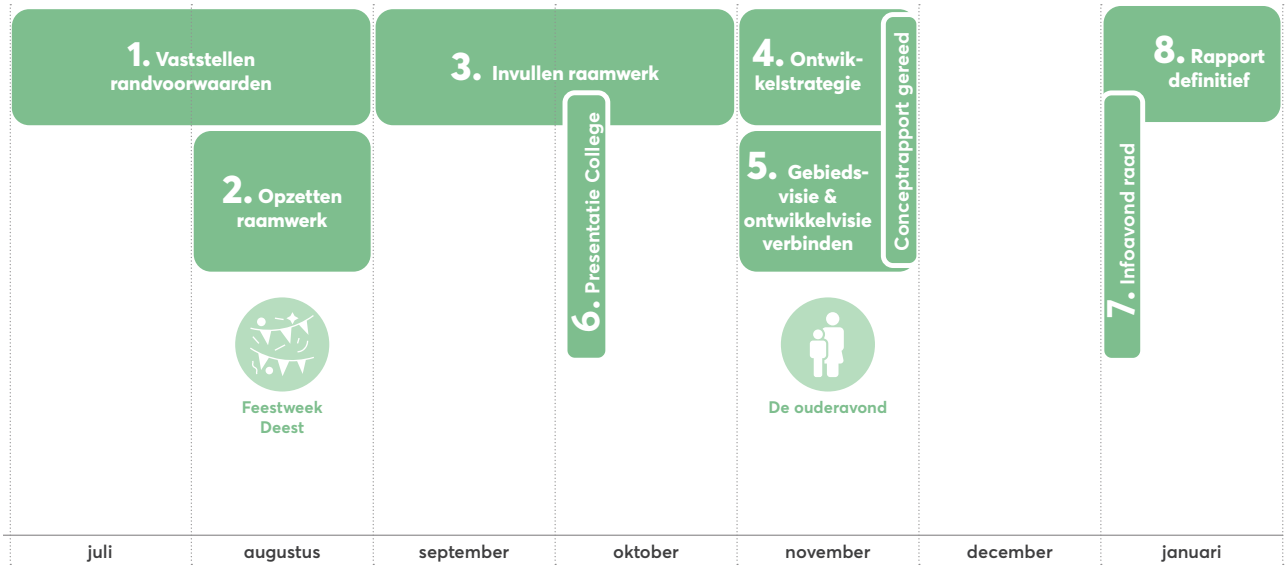
Referenties voedsel bos







5. Planning en fasering



6. Vervolg

De gebiedsvisie Deest-Zuid wordt, gecombineerd met de vertrouwelijke bijlage van de ontwikkelvisie, begin 2022 aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Daarmee is een eerste stap gezet in de ontwikkeling van het gebied. Een logische volgende stap is het maken van een plan van aanpak waarin de vervolgfasen worden beschreven die nodig zijn voor de verdere ontwikkeling. Ook de volgtijdelijkheid, planning en kosten van de vervolgfasen kunnen daarin worden benoemd.

Inhoudelijk zal in de vervolgfasen de visie worden vertaald naar de 'hoe-vraag'. In eerste instantie zijn daarbij drie elementen van belang. Enerzijds dient een verdere uitwerking te worden gemaakt van de (woningbouw-) programmering, grondrouting, financiën, inrichting van openbare werken en de wijze van contracteren van partijen en/of aankoop van gronden (de ontwikkelstrategie). Anderzijds dient de beoogde ruimtelijke kwaliteit nader te worden uitgewerkt, waarbij de integraliteit tussen de twee deelgebieden zoals voorgesteld in de globale fasering geborgd wordt (het planontwerp). Tenslotte dient in de uitwerking ruimte geboden te worden voor participatie en het meenemen van belangen van betrokkenen (de participatie).

ontwikkelstrategie
Het advies in de ontwikkelvisie is, om het gebied zelf als gemeente gefaseerd te gaan ontwikkelen. Voor fase 1 dient daarvoor grond te worden aangekocht, danwel dienen anterieure afspraken met eigenaren te worden gemaakt. Gebaseerd op de gebiedsvisie is een globale toets uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid. De globale grondexploitatie die daarvoor de basis vormt dient nader te worden gepreciseerd, door onder meer het programma nader in te kleuren en gesignaleerde risico's beter inzichtelijk te maken. De boven beschreven uitwerking kan leiden tot de vraag naar optimalisatie van het programma en/of het ruimtegebruik en heeft daardoor een directe relatie met het planontwerp.

planontwerp
Voor het gehele plangebied kan - gebaseerd op de gebiedsvisie - een masterplan worden gemaakt, met een meer gedetailleerde uitwerking van het eerste deelgebied in een stedenbouwkundig plan (of eventueel een meer globaal stedenbouwkundig programma van eisen in geval van anterieure overeenkomsten) inclusief beeldkwaliteitsparagraaf. Vanwege de aard van de opgave is het de aanbeveling om beide verdiepingsslagen (ontwikkelstrategie en planontwerp) gelijktijdig op te laten lopen (het zogeheten 'rekenen en tekenen').

participatie
In het planvormingsproces van de gebiedsvisie zijn Deestenaren volop betrokken en de wijze van participatie die is gevolgd werd gewaardeerd. De behoefte aan woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid en de impuls die dat zal geven aan het verbeteren van de leefbaarheid van het dorp bleek groot. Door deze brede interesse vanuit inwoners en het positieve beeld dat is ontstaan rondom de gebiedsvisie, is het zinvol om deze betrokkenheid ook in de vervolgfase voort te zetten. Om mensen te blijven informeren hoe de kaders van de gebiedsvisie worden vertaald. En mensen op passende wijze te blijven betrekken bij de uitwerking, bijvoorbeeld in het nader inkleuren van de openbare ruimte als ontmoetingsplek.

Gemeente Druten







Bijlagen





SPACE
VALUE



Ontwerpsessie conclusie schets

Verslag ontwerpsessie

In grote lijnen staat op pagina 13 het veslag van de ontwerpsessie van 18 november 2021. Inhoudelijk is er dieper ingegaan op de volgende onderdelen:

Verkeer
Het doorgaande voetpad van Deest naar het Uivermeertje wordt als zeer wenselijk gezien. De wens is dit aan te sluiten op het doorgaande voetpad rond het meer.
De toegangsweg naar de nieuwe wijk die de watergang overbrugd en aansluit op de wegen Obsidiaan en Kiezel wordt door bewoners als onwenselijk beschouwd. De weg is nu slechts voor bestemmingsverkeer. Een langzaam verkeersbrug is wel wenselijk.

Honden
De huidige hondenuitlaat strook langs de Grotestraat wordt als onwenselijk gezien. Honden uitlaat stroken nabij een pluktuin of voedselbos zijn vanzelfsprekend ook niet wenselijk.
Aan de noordzijde bij de Jan van Weliestraat is onwenselijk voor de bewoners aldaar. Een strook aan de oostzijde van de watergang is voor de bewoners aan de Kiezel niet wenselijk.

Overig
Overige opmerkingen op de nieuwe ontwikkeling zijn:
Laagbouw toepassen, maximaal 3 woonlagen hoog.
Parkeren voldoende toepassen, momenteel is er een parkeertekort in de buurt

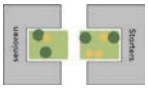
Groen
De bestaande knot-es is geliefd en dient behouden te blijven in de nieuwe plannen.
Geconcludeerd wordt dat deze buiten het plangebied staat. Wel binnen het plangebied is een oude begraafplaats gesitueerd, hier dient rekening mee te worden gehouden bij de uitwerking van de plannen.
De Vriezeweg heeft momenteel geen bomen, de wens wordt uitgesproken dit weer in ere te herstellen, dit ligt echter buiten het plangebied voor Deest Zuid dus dit kan slechts als ambitie voor de toekomst worden meegenomen.

		Stemmen
Vraag 1		
	Liever wonen direct aan het groen?	6
	of aan een straatje?	2
Vraag 2		
	Parkeren voor de deur?	3
	of in een parkeerkoffer?	4
Vraag 3		
	Grote dorpse ruimtes?	7
	of kleine dorpse ruimtes?	2
Vraag 4		
	Grote tuin?	6
	of hofje, pluktuin, voedselbos, ect.?	5
Vraag 5		
	Liever een voedselbos?	5
	of verblijfsgroen?	6

		Stemmen
Vraag 6		
	Wilt u geen onderhoud plegen aan groen?	6
	of bent u wel bereid onderhoud te plegen?	5
Vraag 7		
	Speelplaatsen in het blok?	3
	of in het plantsoen / park?	8
Vraag 8		
	Honden uitlaatstrook binnen wijk?	6
	of honden uitlaatstrook buiten wijk?	5
Vraag 9		
	Liever veel smalle slootjes?	5
	of een grote water partij?	6
Vraag 10		
	Is er behoefte aan tijdelijke woningen?	3
	of is hier geen behoefte aan?	8

Stemmen

Vraag 11



Senioren en starters hof combineren? 9



of niet combineren ? 2

Vraag 12



Senioren hof met rust gras? 4



of met activiteiten? 7

Vraag 13



Starters hof met rust gras? 2



of met activiteiten? 9