

Integrale aanpak Deest



**Aantrekkelijke en duurzame
woon- en leefomgeving
Deest**

1. Aanleiding

In het coalitieprogramma staat dat we gaan werken aan het verfraaien van het dorpshart van Deest. Daarnaast wordt Deest benoemd in de Woonvisie waarbij extra aandacht wordt gevraagd voor de variëteit en kwaliteit van wonen in Deest. Deest is een oud fabrieksdorp. Vroeger werkten veel inwoners van Deest in de steenfabriek of op de scheepswerf. Velen van hen wonen nog in Deest. De Deester gemeenschap kent hierdoor een groot gevoel van saamhorigheid en gemeenschapszin. Maar we zien ook dat de leefbaarheid in Deest in het gedrang komt. Inwoners vergrijzen, voorzieningen zoals een supermarkt verdwijnen en de sociale problematiek in een wijk als Wilgenland neemt toe. Een integrale aanpak, gecombineerde inzet in Deest is gewenst.

Een belangrijke nieuwe opgave op dit moment is het realiseren van de versnelling in de woningbouw. In de gemeente Druten moeten er bijna 1.000 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment wordt in kaart gebracht waar deze woningen kunnen worden gebouwd. De Gaarden Fase 2 in Deest staat al op de lijst met 40 woningen. Maar de omliggende percelen bieden ook mogelijkheden. Wat gaan we hiermee doen? De uitbreiding van de geplande woningbouw biedt een mooie kans om de leefbaarheid in Deest op te trekken. Daarnaast spelen er ook duurzaamheidsambities en moeten er oplossingen komen voor de afbouw van de Vriezeweg en de (tijdelijke) waterberging. Daarom dit voorstel voor een integrale aanpak 'Aantrekkelijke en duurzame woonomgeving Deest' waarin we de verschillende vragen en domeinen in samenhang met elkaar aanpakken om de kern Deest verder te versterken. De beschreven aanpak geeft een visie op Deest weer, met zowel korte als lange termijn acties. We kunnen niet alles tegelijk en de realisatie van bijvoorbeeld woningbouw duurt jaren. We gaan de onderdelen dan ook in verschillende fasen aanpakken.

2. Gewenst resultaat

Met een 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.

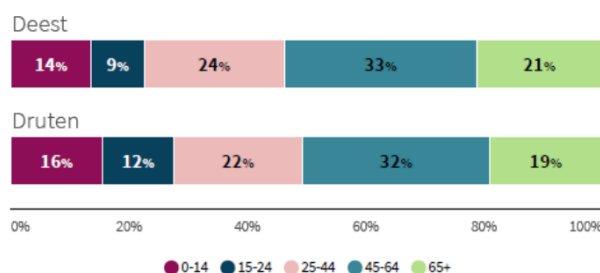
De aanpak bestaat uit verschillende deelprojecten. De deelprojecten worden in hoofdstuk 5 toegelicht. Samengevat betekent dit het volgende:

Activiteiten	Tijdspad	Benodigd budget
A. WONEN		
1. Eén ontwikkelingsvisie voor De Gaarden Fase 2 met omliggende percelen voor gefaseerde ontwikkeling.	eind 2022	Vorbereidingskrediet voor opstellen visie: € 50.000 (dekking uit reserve grondbedrijf (85001))
2. Openbare ruimte in Wilgenland is aantrekkelijker, vergroend en klimaatadaptief.	eind 2022	Vorbereidingskrediet opstellen visie: € 45.000, (€ 20.000 dekking uit budget Milieubeheer (649001) en € 25.000 dekking uit eenmalige middelen.
B. LEEFKLIMAAT		
3. Het dorpshart is verfraaid, vergroend en klimaatadaptief.	eind 2021	€ 150.000 reeds beschikbaar gesteld via coalitieprogramma
4. Wilgenland is versterkt met de aanpak: Achter de voordeur.	najaar 2020/2021	Nvt. Inzet wordt gedekt uit reguliere capaciteit.
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	Op basis van het plan wordt in een latere fase ml. krediet aangevraagd.
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	Op basis van het plan wordt in een latere fase krediet aangevraagd.
D. MOBILITEIT		
7. De rondweg Deest is gereed en de Vriezeweg is duurzaam en veilig heringericht als verblijfsgebied.	Eind 2022	Op basis van het plan wordt in een latere fase ml. krediet aangevraagd.
E. LEREN		
8. Met het uitwerken van de scenario's voor de scholen is rekening houden met de mogelijke uitbreiding van woningen in Deest.	najaar 2020-2021	Nvt. Inzet wordt gedekt uit reguliere capaciteit en middelen.

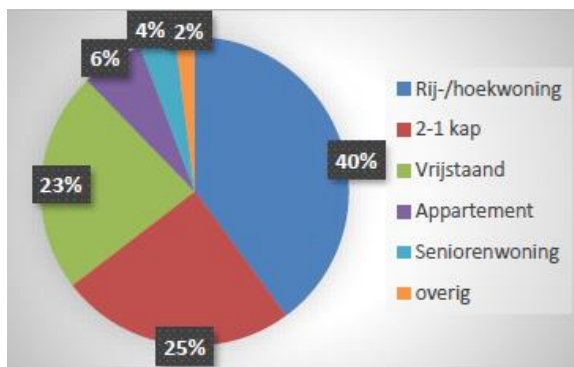
3. Enkele cijfers over Deest

Deest heeft 1.760 inwoners en 799 woningen. In vergelijking met gemeente Druten heeft Deest iets meer inwoners van 65+ en iets minder jongeren. Gezien de komende dubbele vergrijzing en toename in 1/ 2 persoons huishoudens is het belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende levensloopgeschikte woningen zijn én dat er voldoende starterswoningen en middeldure koopwoningen in Deest zijn. Op deze manier kunnen we jongeren en jonge gezinnen behouden en aantrekken. Een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningen is nodig om de sociale veerkracht in Deest op peil te houden.

Bevolking naar leeftijdsklassen



CBS KWB - bewerking ABF Research | 2019



Deest kent veel sociale huurwoningen. In totaal zijn er 285 woningen in het bezit van woningcorporatie Woonwaarts. De meeste daarvan, 114, staan in Wilgenland. De woningvoorraad in Deest (en Wilgenland in het bijzonder) is qua woningtype, bouwperiode en huurprijs eenzijdig. Een goede mix in woningen is belangrijk voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid. We willen die mix dan ook beter maken.

4. Input inwoners

In 2018/ 2019 is er door Woonwaarts een uitgebreid visietraject met inwoners doorlopen. Er ligt dus al een soort dorpsvisie waarvan we gebruik kunnen maken. Belangrijke ambities hierin zijn:

- ✓ **Een vitale gemeenschap, waar jong en oud goed met elkaar samenleven**
- ✓ **Gezonde mix aan type woningen en mensen**
- ✓ **Voorzieningen zijn digitaal of over de weg goed bereikbaar**
- ✓ **Verenigingsleven nieuwe impuls doordat ze beter samenwerken**
- ✓ **Deest staat positief bekend in het land van Maas en Waal**

Tijdens deze bijeenkomsten hebben inwoners, naast hun zorgen over het imago van Deest, de terugloop in voorzieningen en verenigingsleven, hun zorgen over Wilgenland benoemd. Deze input hebben we meegenomen in onze integrale aanpak. We borduren dus verder op wat er ligt in plaats van weer een visietraject met inwoners te starten. Deze notitie geeft de hoofdlijnen weer. De verschillende deelprojecten worden samen met inwoners en de dorpsraad uitgewerkt en opgepakt.



5. De aanpak

A. WONEN

Gefaseerde woningbouw Deest Zuid

Met de integrale aanpak willen we het wonen in Deest toekomstbestendig maken, met een passende, duurzame woonvoorraad en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor de huidige- en nieuwe inwoners. De woningbouwontwikkeling De Gaarden Fase 1 is zo goed als afgerond. De woningbouwontwikkeling De Gaarden Fase 2 moet worden opgestart.

Een belangrijke nieuwe opgave op dit moment is het realiseren van de versnelling in de woningbouw. In de gemeente Druten moeten er bijna 1.000 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment wordt in kaart gebracht waar deze woningen kunnen worden gebouwd. Uit het Woningmarktonderzoek Regio

Arnhem Nijmegen uit 2019 blijkt dat in de gemeente Druten het meest behoefte is aan goedkope koopwoningen (max € 200.000).



In relatie tot het strategisch kader 'ambitie versnelling woningbouw' staat De Gaarden Fase 2 al op de lijst met 40 woningen. Maar de omliggende percelen bieden ook mogelijkheden. Een uitbreiding van de geplande woningbouw is een kans om de leefbaarheid in Deest op te trekken. Het voorstel is om een ontwikkelingsvisie voor de langere termijn op te stellen waarin omliggende percelen, zoals met stippellijn is aangegeven in het kaartje, worden meegenomen. We gaan hierbij uit van een adaptief programma met gefaseerde woningbouw op de langere termijn (komende 10+jaar).

In de ontwikkelingsvisie, dat een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie omhelst, kan worden aangegeven op welke termijn/ manier de percelen het beste gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. De omliggende percelen hebben nog grotendeels een agrarische bestemming. Na het opstellen en afstemmen van de ontwikkelingsvisie zal een bestemmingsplanprocedure met de daaraan verbonden onderzoeken moeten worden ingezet.

Qua totale grondoppervlakte is een voorzichtige inschatting dat er ongeveer 250 woningen gerealiseerd kunnen worden op de langere termijn. In de ontwikkelstrategie wordt gekeken 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.

✓ **Voorstel:**

Een ontwikkelingsvisie laten opstellen door een extern bureau (eind 2022 gereed). Belangrijke uitgangspunten zijn:

- ✓ *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 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.*

Renovatie en herinrichting openbare ruimte Wilgenland

Daarnaast speelt de renovatie van woningen in Wilgenland. Woningcorporatie Woonwaarts heeft de totale reconstructie van Wilgenland losgelaten. De insteek is nu om ca. 114 huurwoningen te renoveren en ca. 45 koopwoningen pogen te verduurzamen. Dit betekent concreet het opwaarderen van het energielabel van de woningen en de beeldkwaliteit van deze wijk verbeteren. De vraag ligt voor of we als gemeente bereid zijn om te investeren in herinrichting van de openbare ruimte zodat er meer ruimte ontstaat voor groen, spelen en parkeren. Deze wensen zijn door bewoners van Wilgenland aangegeven. Woonwaarts wil hiervoor eventueel de ruimte van de voortuinen inzetten. Duurzaam en prettig wonen vraagt een aansluitend plan van wonen naar openbare ruimte zodat het leefklimaat ook echt verbetert. Woonwaarts gaat na de zomervakantie 2021 beginnen met de renovatie van de woningen.

✓ **Voorstel:**

€ 45.000 investeren voor een visie op de herinrichting van de openbare ruimte van Wilgenland. Samen met de architect, Woonwaarts en inwoners maken we een plan voor een duurzame, klimaatadaptieve openbare ruimte met meer ruimte voor groen, water, spelen en parkeren (eind 2021 gereed).

B. LEEFKLIMAAT

Verfraaiing dorpshart

In het coalitieprogramma staat benoemd dat we gaan werken aan het verfraaien van het dorpshart van Deest. Hiervoor zijn ook middelen beschikbaar gesteld, namelijk € 150.000. We zijn op dit moment met de inwoners in gesprek om te kijken wat precies de ideeën en kaders, grenzen en omvang van de gewenste verfraaiing is om vervolgens samen tot een schetsontwerp/ plan te komen. Het maken van het plan kan worden gefinancierd uit het beschikbaar gestelde krediet. Mocht voor het uitvoeren van het plan meer financiële middelen nodig zijn dan volgt er een aanvullend voorstel. Ook ten aanzien van het dorpshart vinden we het belangrijk om het duurzaam karakter van meer groen, minder stenen terug te laten komen.

✓ **Voorstel:**

Met prioriteit werken aan verfraaiing Dorpshart en spoedig een plan uitwerken. (Eind 2021 gereed)

Sociale aanpak Wilgenland

Wooncorporatie Woonwaarts gaat naast de fysieke investeringen in Wilgenland ook investeren met een sociale aanpak: Achter de voordeur. Met deze aanpak willen ze, naast de renovatie, werken aan een sociale duurzame buurt waar iedereen zich thuis voelt en actief meedoet. In de Spoorbuurt in Nijmegen heeft deze aanpak goed gewerkt. Op het moment dat je de aanpak van de woning bespreekt, biedt het een mooie gelegenheid om met inwoners te bespreken hoe het met hen gaat, of er zorg- of hulpvragen zijn, welke kansen er liggen om inwoners in de buurt, dorp met elkaar te verbinden en om samen te werken aan collectieve vragen. Woonwaarts vraagt of de gemeente hierin actief wil participeren door een goede samenwerking te bieden met specifiek het sociaal team. Als gemeente hebben we een direct belang. Door mensen zo vroeg mogelijk naar goede voorliggende voorzieningen te begeleiden, worden grotere (sociale) problemen, verloedering en duurdere zorg voorkomen. Naast onze inzet gaan ook Meervoormekaar, de Dorpsraad en de buurtvereniging hierin meedoen.

✓ **Voorstel:**

Actief meedoen in de sociale aanpak van Woonwaarts. (Meedoen-najaar 2020/ 2021).

C. DUURZAAMHEID

Deest is aangewezen om in de gemeente Druten als eerste kern van het gas af te gaan. Een groene en klimaatadaptieve leefomgeving maakt het plaatje van Duurzaam Deest compleet vandaar het voorstel om alle elementen in dit plan zo duurzaam mogelijk uit te voeren. Deze aanpak is hiermee ook een voorbeeld voor andere kernen.

Energietransitie

Eerder is onderzocht of er een warmtenet gerealiseerd kon worden met de restwarmte van de aanwezige steen- en dakpannen fabrieken. Dit bleek te lastig. Nu zijn we gestart met een onderzoek naar een alternatief plan. Wij worden daarin begeleid door Buurtwarmte en Nevision. Waarschijnlijk wordt dit een mix van oplossingen. Eind oktober 2020 zijn de eerste bijeenkomsten voor inwoners georganiseerd. De woningen van Woonwaarts worden meegenomen in het onderzoek. De planning is om medio 2021 de alternatieve scenario's onderzocht te hebben en een besluit te nemen over de uitvoering. Dan is ook meer duidelijk wat dit betekent qua (ondergrondse) infrastructuur. De mogelijk benodigde investeringen hiervoor volgen in een apart voorstel.

✓ **Voorstel:**

De benoemde elementen in dit plan van aanpak zo duurzaam mogelijk uitvoeren en er ligt een concreet plan voor Duurzame Warmte Deest. (plan gereed- eind 2021)

Vergroenen en ruimte aan water

Meer groen, minder stenen, meer ruimte voor water is een geluid wat veel wordt gehoord. Er is inmiddels een groenplan opgesteld waarvan de uitvoering in november 2020 start. De wensen vanuit inwoners zijn echter groter dan de middelen die voor het groenplan beschikbaar zijn gesteld (2020 € 35.000 en 2021 en 2020 € 10.000 per jaar). De komende periode wordt duidelijk wat wel opgepakt kan worden en waarvoor extra geld nodig is. Hierbij is het belangrijk om goed scherp te krijgen wat precies onze ambitie wordt in het versterken van de groen, terugdringen van versterking en het creëren van een

klimaatadaptieve omgeving in Deest. Hiervoor gaan we een voorstel opstellen waarbij de benodigde investeringen worden meegenomen.

✓ **Voorstel:**

Onze ambitie in vergroenen, minder verharding en het creëren van een klimaatadaptieve omgeving met ruimte voor water in Deest aanscherpen in een voorstel (voorstel gereed zomer 2021).

Waterberging

Om de woningbouw bij De Gaarden mogelijk te maken is er een tijdelijke waterberging gerealiseerd. Voor de verdere ontwikkeling van De Gaarden Fase 2 en omliggende percelen moet er een definitieve en duurzame oplossing komen voor de waterberging. Voor de opstart van De Gaarden Fase 2 actualiseren we het oorspronkelijke waterplan uit 2009. Dit element wordt opgepakt op het moment dat de ontwikkelingsvisie is vastgesteld.

D. MOBILITEIT

De rondweg Deest is zo goed als afgerond. Nederzand maakt de weg af en draagt het daarna over aan de gemeente. De inschatting is dat de rondweg begin 2021 gereed is. Daarna kan er worden gestart met de herinrichting van de Vriezeweg als verblijfsgebied o.a. met een versmalling, meer groen en eventueel een waterberging. Bij de herinrichting van de Vriezeweg is het belangrijk om rekening te houden met de uitbreidingsplannen van de Gaarden Fase 2.

✓ **Voorstel:**

Er wordt een plan opgesteld voor herinrichting van de Vriezeweg als verblijfsgebied. (plan gereed- medio 2021, herinrichting gereed- eind 2022).

E. LEREN

Een andere belangrijke ontwikkeling is de toekomst van de basisschool Kløsterhufke. In november 2019 is het Integraal Huisvesting Plan voor het onderwijs vastgesteld. Voor de volgende coalitieperiode (2022-2026) moet duidelijk zijn welke investeringen nodig zijn in onderwijshuisvesting. Het Kløsterhufke staat als 1^e vervanging op de lijst. De scholen zijn nu aan zet en werken een aantal scenario's uit. Een mogelijk scenario is dat de basisschool in Deest samengaat met de basisschool in Afferden. In dit scenario moet de locatie van de gefuseerde school nog duidelijk worden. We verwachten hier in het 4^e kwartaal 2020 meer duidelijkheid over, wanneer het schoolbestuur haar eerste plannen aan de gemeente voorlegt. De definitieve scenario's worden begin 2022 aan de raad voorgelegd. Voor het uitwerken van deze scenario's is het goed om rekening te kunnen houden met de mogelijke uitbreiding van woningen in Deest.

✓ **Voorstel:**

Met het uitwerken van de scenario's voor de scholen rekening houden met de mogelijke uitbreiding van woningen in Deest (najaar 2020-2021).