



DOORLOPEN STAPPEN

Februari 2024 positief collegebesluit over ontwikkeling Deil West

- Één visie en gebiedsontwikkeling
- Nieuwe ontsluiting voor bedrijventerrein Appelhof

Augustus 2024 start projectleider en projectgroep

- Verkeersonderzoek
- Inventarisatie ruimtelijk -beleid en -context
- Berekenen financiële haalbaarheid
- Vertaling naar ruimtelijke uitgangspunten

Mei 2025 gemeenteraad stelt Ruimtelijk Ontwikkeldkader vast

Juli 2025 gemeente en ontwikkelaar sluiten intentieovereenkomst

VERVOLGSTAPPEN VANAF DE ZOMER

1 september 2025
Informatiebijeenkomst aanwonenden

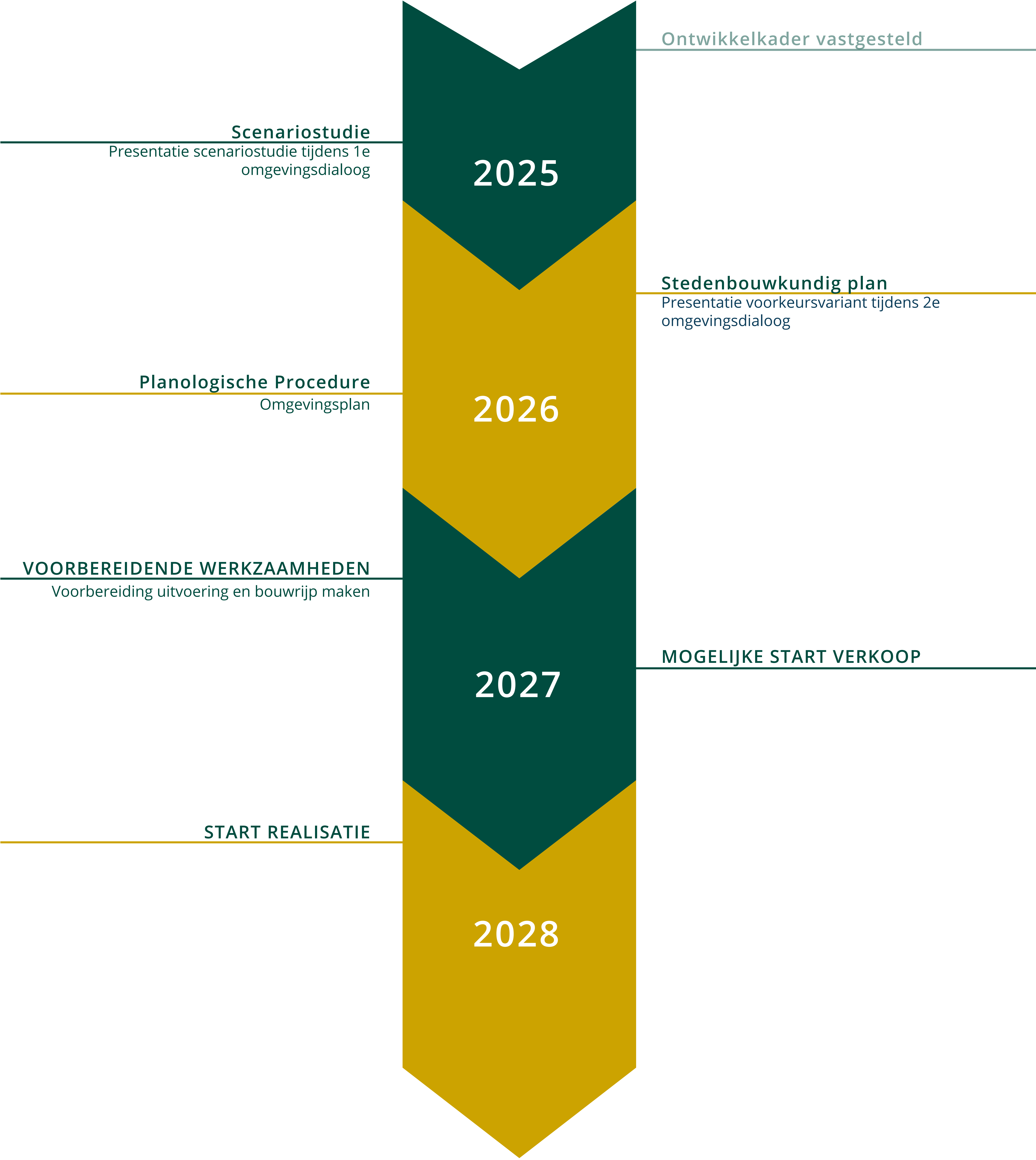
2 november 2025
1e omgevingsdialog
Drie stedenbouwkundige scenario's

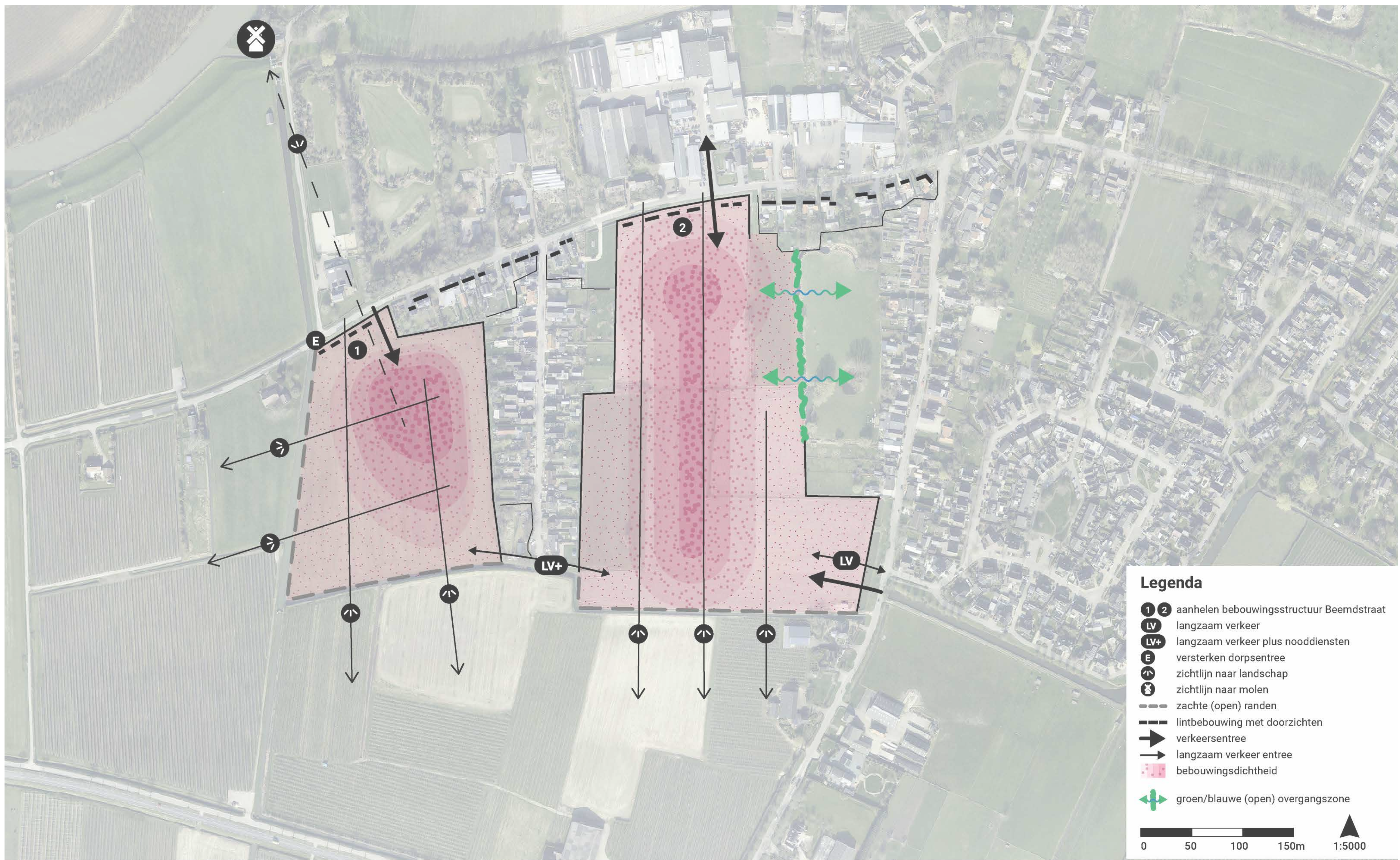
3 1e kwartaal 2026
2e omgevingsdialog
Één Stedenbouwkundige voorkeursvariant

Verdere uitwerking
Vaststelling door het college
Vervolg aan de hand van beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan

VOORBEELD PROCESSTAPPEN







MOGELIJKE FUNCTIES

- Wonen
- Wonen en zorg in geval van passend initiatief
- Bedrijven en beroepen aan huis
- Gezondheidsfuncties in geval van passend initiatief

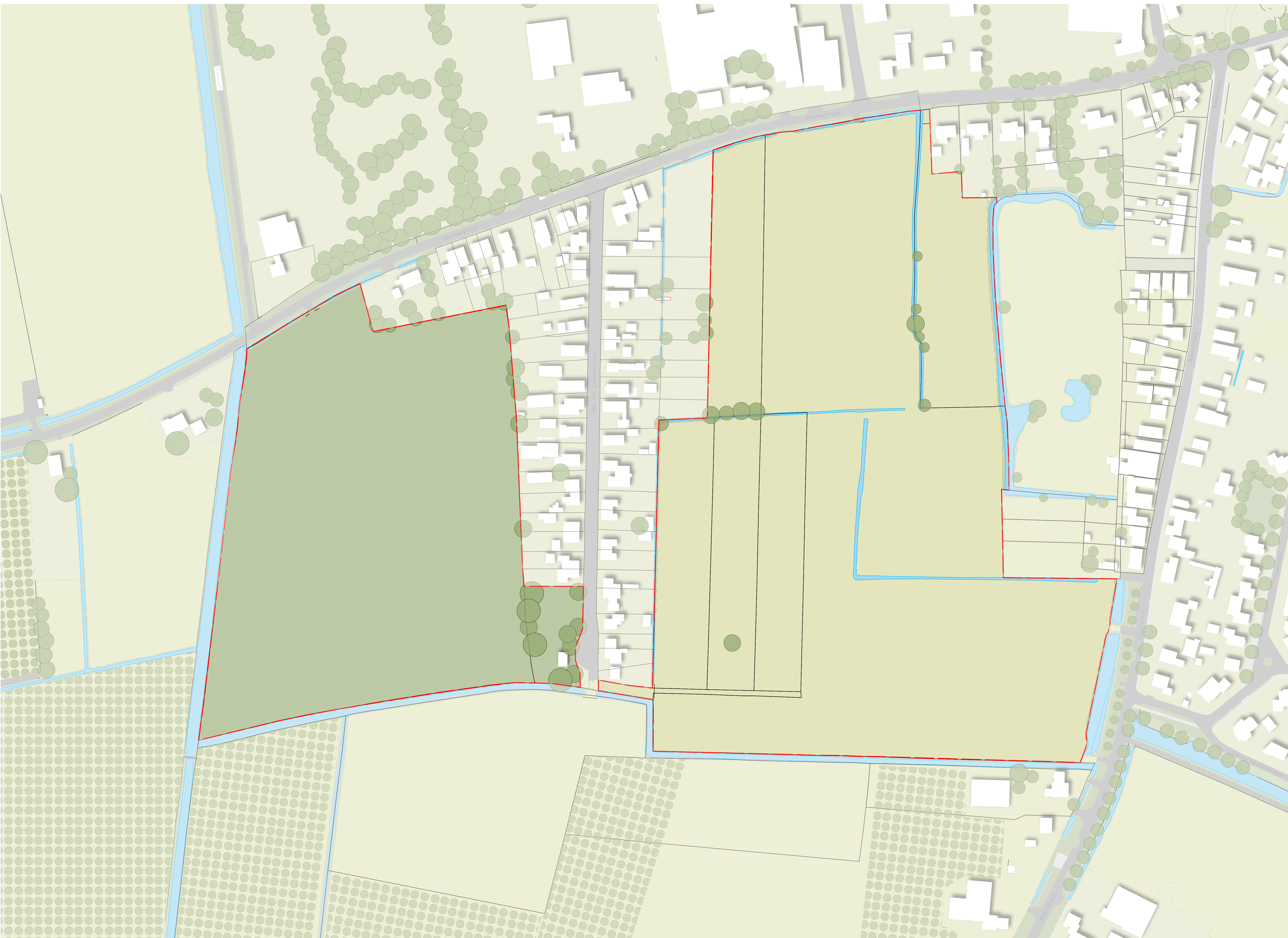
WONINGBOUW

- Aantal woningen bepaald door stedenbouwkundige kaders
- Verdeling in prijsklassen:
 - 35% sociaal (huur)
 - 30% betaalbaar (huur en koop)
 - 5% NHG (koop)
 - 30% duur (koop)
- Plan dient woningtypes te bevatten gericht op senioren (>65 jaar) en kleinere huishoudens
- De mogelijkheden voor voorrang bij toedeling woningen voor bewoners Deil wordt onderzocht

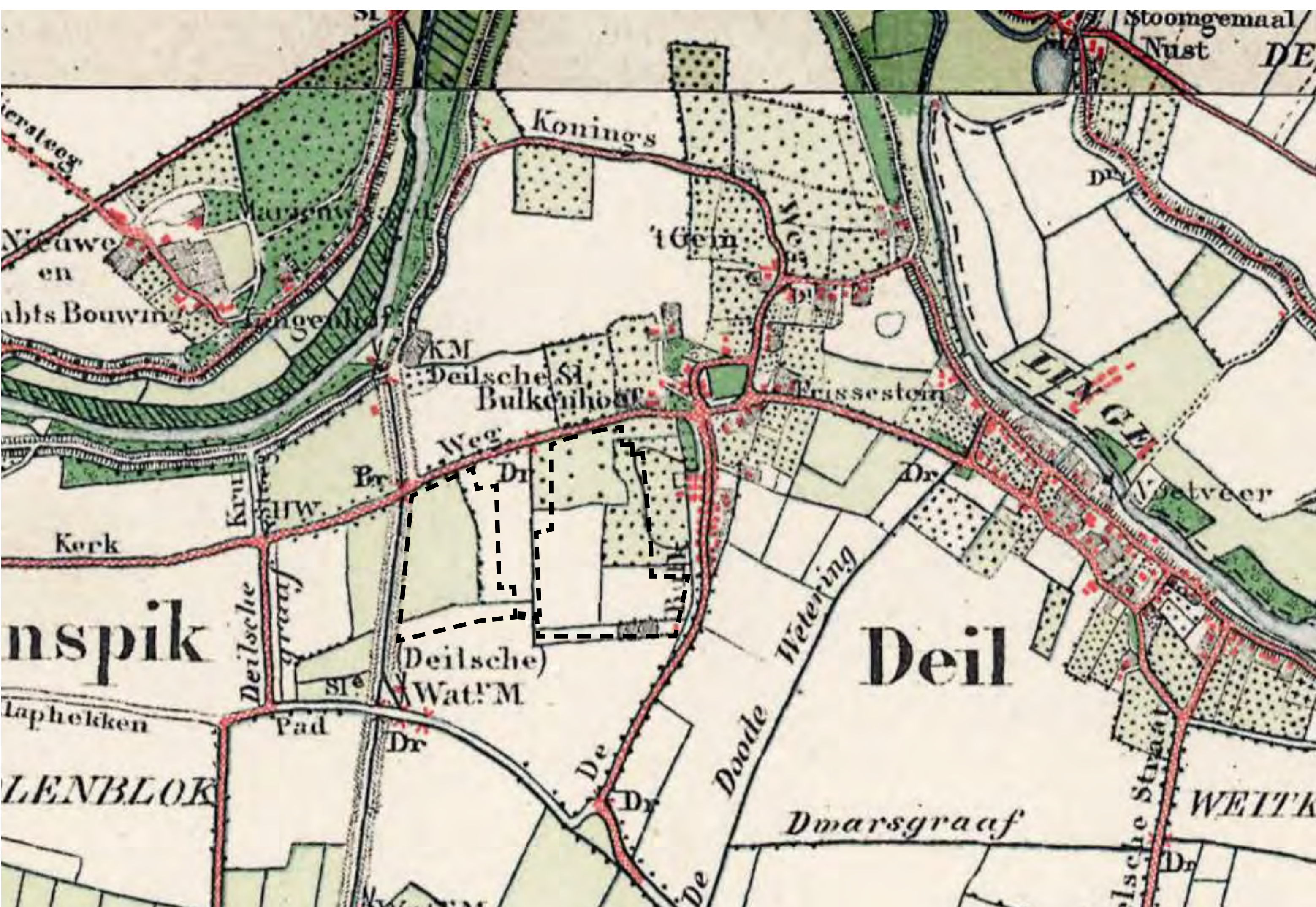
STEDENBOUW EN LANDSCHAP

- Gemiddelde woningdichtheid max 24-27 woningen per hectare plangebied
- Hoofdzakelijk grondgebonden woningen van 2 lagen met kap
- Appartementen mogelijk t/m 4 bouwlagen (3 met kap of 4de laag met setback)
- Versterken structuur Beemdstraat in de vorm van lintbebouwing met doorzichten
- Bebouwingsdichtheid loopt af van binnen naar buiten
- Bebouwingsdichtheid is lager aan Beemdstraat, Kolffstraat, westelijke en zuidelijke rand
- Oriëntatie openbare ruimte en rand bebouwing op kasteelterrein Bulckesteyn
- Rekening houden met molenbiotop
- Realiseren duidelijke dorpsentree op hoek Beemdstraat-Molenweg

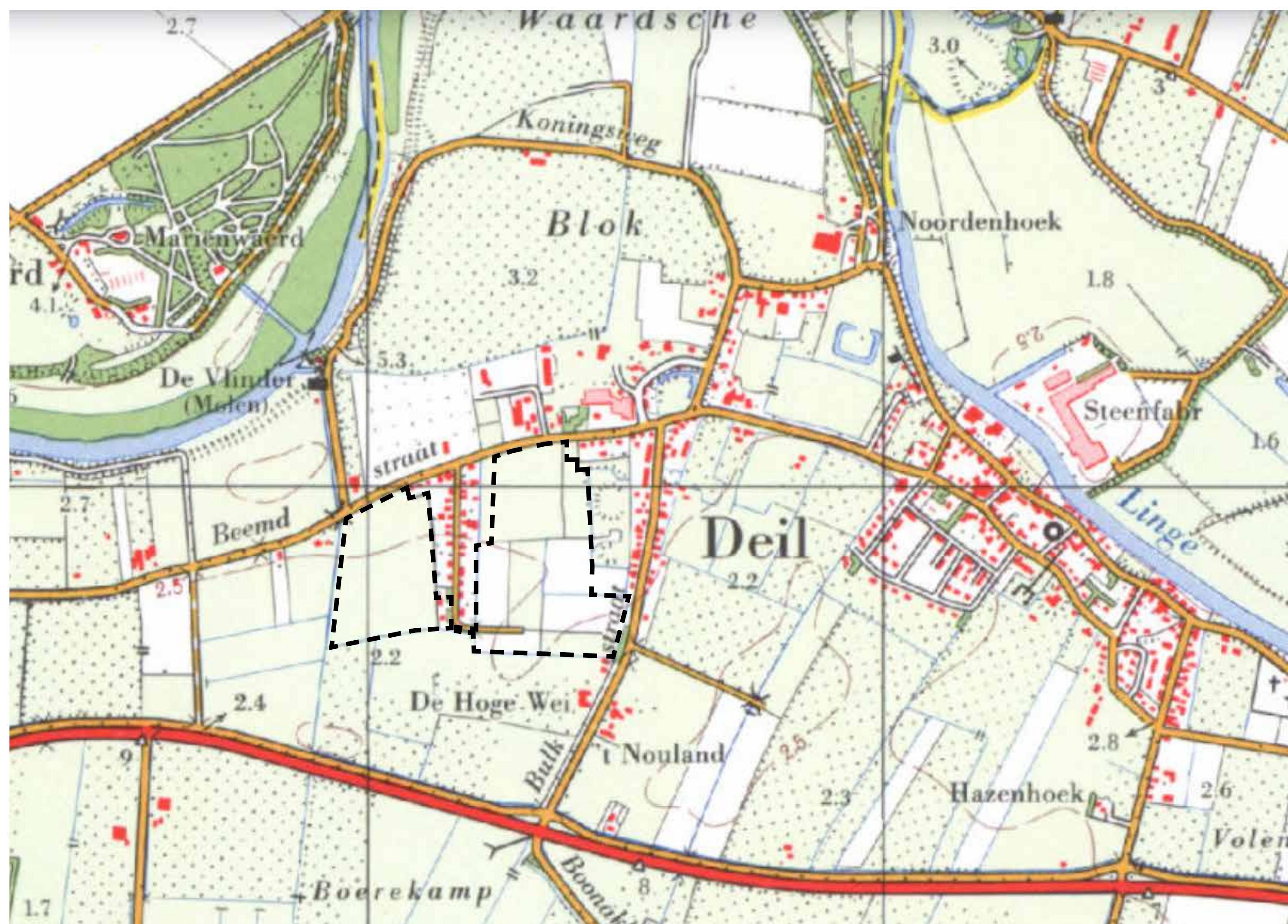
ONTWIKKELING DEIL WEST - BESTAANDE SITUATIE



HISTORISCHE ONTWIKKELING



Historische kaart omstreeks 1900



Historische kaart omstreeks 1990

SCENARIO A 'WONEN AAN DE STRAAT'



UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

LANDSCHAP

- Groen concentreren in 1 of 2 grotere parkachtige ruimtes
- Wonen aan groen ingerichte woonstraten
- Bestaande slotenstructuur behouden en aanvullen
- Landschappelijke zone nat/dras aan zuidzijde

WONEN

- Wonen aan groen ingerichte woonstraten en rondom het park
- Meer traditionele planopzet
- Gestapelde woonvormen (accenten) op hoeken van bouwblokken en centraal aan de parkruimte
- Eventuele zorgvoorzieningen combineren met appartementen centraal in het park

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Deelgebied oost: ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer Appelhof aan zuidzijde en door plangebied (voorkomen lange rechtstanden)
- Deelgebied west: ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Beemdstraat met rondrijbeweging
- Parkeren vooral langs de straten en op eigen terrein
- Langzaam verkeersverbindingen aan de randen

MOGELIJKE SFEER VAN HET PLAN



Linbebouwing aan de Beemdstraat



Linbebouwing aan de Beemdstraat



Traditionele woonstraat



Woonstraat aan het landschap



Parkeerplaatsen in open verharding



Woonstraat met groenruimte



Appartementengebouw direct aan het groen



Appartementengebouw direct aan het groen



Natuur inclusief inrichten van de centrale groenruimte

SCENARIO B 'WONEN IN CLUSTERS'



UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

LANDSCHAP

- Robuust landschappelijk raamwerk met daarbinnen ruimte voor woonclusters
- Bestaande slotenstructuur behouden en aanvullen
- Landschappelijke zone nat/drass aan zuidzijde
- Groene doorzichten vanaf de Beemdstraat

WONEN

- Wonen aan het groen in clusters
- Gestapelde woonvormen (accenten) op hoeken van bouwblokken en aan de zuidzijde op de overgang naar het landschap
- Veilig wonen met veel ruimte voor voetganger en fietser
- Geen of kleine voortuinen

ONTSLUITING EN PARKEREN

- Deelgebied oost: ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer Appelhof vanaf Bulkstraat en door plangebied (voorkomen lange rechtstanden)
- Deelgebied west: ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Beemdstraat
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht achter de woningen
- Dooradering van het groene woongebied met langzaam verkeersverbindingen

MOGELIJKE SFEER VAN HET PLAN



SCENARIO C 'WOONLANDSCHAP'



UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

LANDSCHAP

- Groene dooradering van het gehele ontwikkelingsgebied
- Informele groene ruimtes
- Bestaande slotenstructuur behouden en aanvullen
- Landschappelijke zone nat/dras aan zuidzijde
- Groene doorzichten vanaf de Beemdstraat

WONEN

- Iedereen woont in of aan het landschap
- Gestapelde woonvormen (accenten) in clusters
- Veilig wonen met veel ruimte voor voetganger en fietser

ONTSLUITING EN PARKEREN

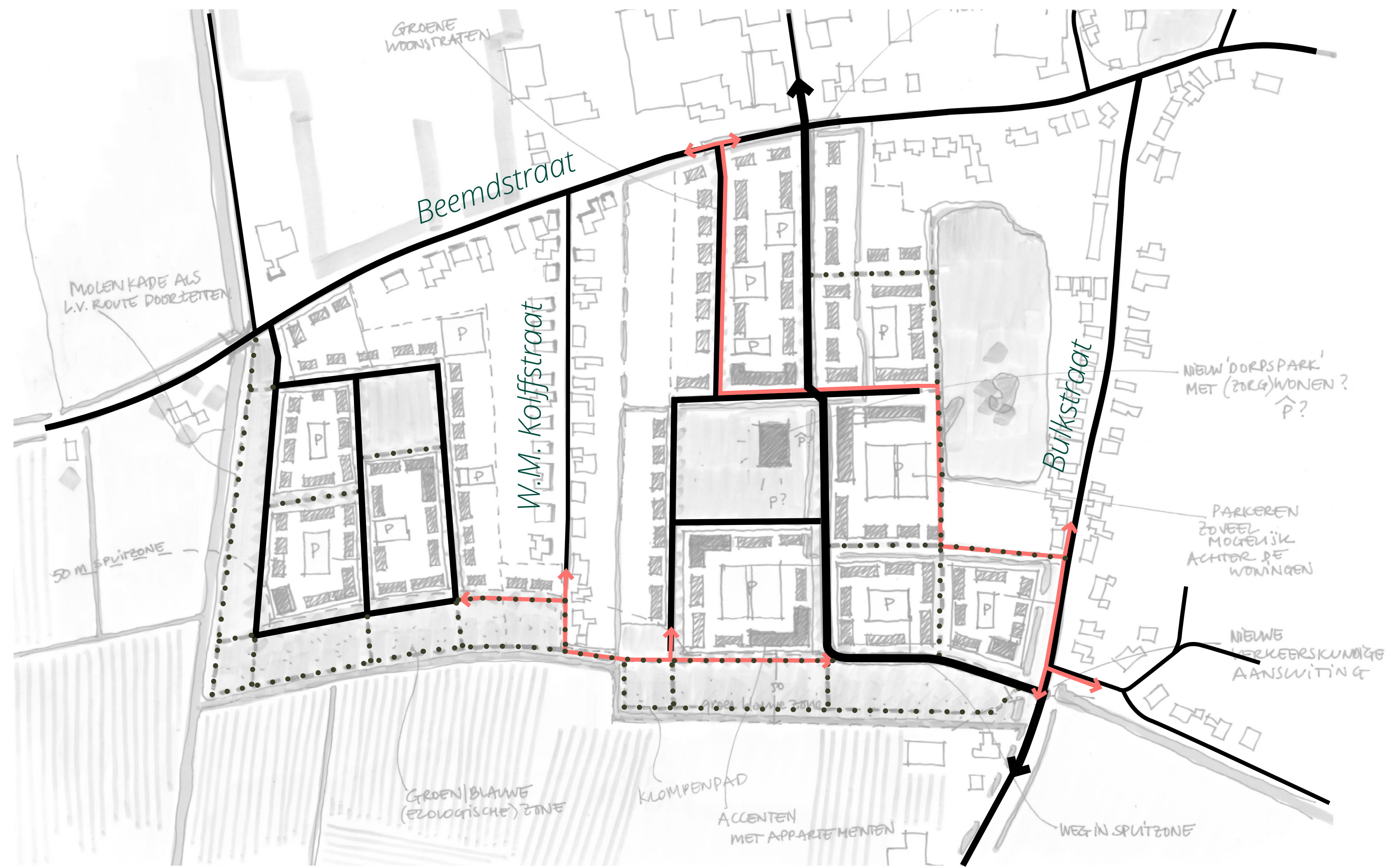
- Deelgebied oost: ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer Appelhof buitenom vanaf Bulkstraat en door plangebied (meanderend trace)
- Deelgebied west: 1 ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Beemdstraat
- Overrijdbare parkpaden
- Dooradering van het groene woongebied met langzaam verkeersverbindingen
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht achter de woningen

MOGELIJKE SFEER VAN HET PLAN



ONTWIKKELING DEIL WEST - VERKEER

SCENARIO A - WONEN AAN DE STRAAT



UITGANGSPUNTEN VERKEER A

- Deelgebied oost: ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer Appelhof aan zuidzijde en door plangebied (voorkomen lange rechtstanden)
- Deelgebied west: ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Beemdstraat met rondrijbeweging
- Parkeren vooral langs de straat en op eigen terrein
- Langzaam verkeersverbindingen aan de randen
- Fietser op de rijbaan, waar mogelijk niet op dezelfde route als vrachtverkeer

- Wandelroute
- Fietsroute (afwijkend van autoroute)
- Autoroute
- ➡ Route vrachtverkeer Appelhof

SCENARIO B - WONEN IN CLUSTERS

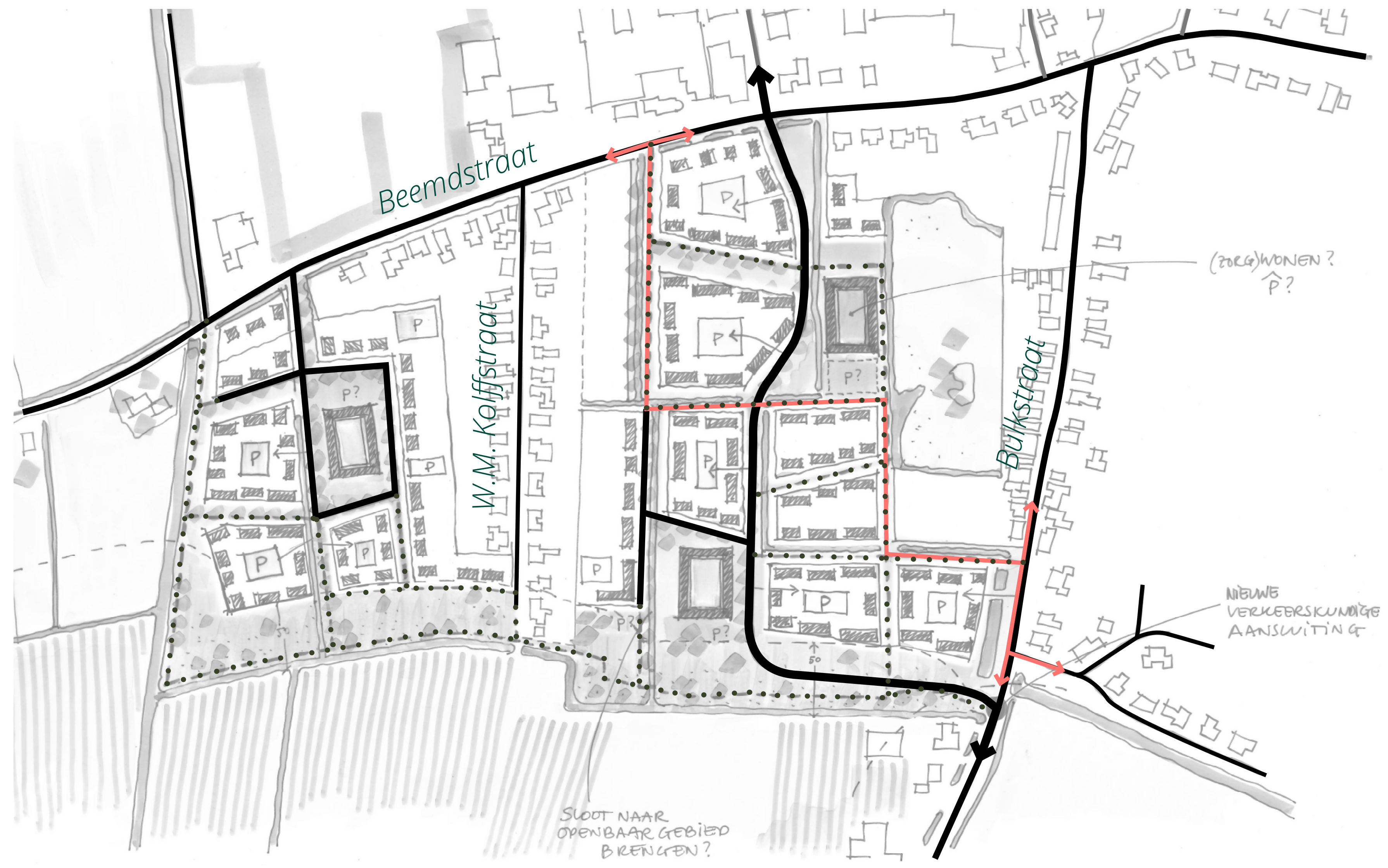


UITGANGSPUNTEN VERKEER B

- Deelgebied oost: ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer Appelhof vanaf Bulkstraat en door plangebied (voorkomen lange rechtstanden)
- Deelgebied west: ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Beemdstraat
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht achter de woningen
- Dooradering van het groene woongebied met langzaam verkeersverbindingen
- Fietser op de rijbaan, waar mogelijk niet op dezelfde route als vrachtverkeer

- Wandelroute
- Fietsroute (afwijkend van autoroute)
- Autoroute
- ➡ Route vrachtverkeer Appelhof

SCENARIO C - WOONLANDSCHAP



UITGANGSPUNTEN VERKEER C

- Deelgebied oost: ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer Appelhof buitenom vanaf Bulkstraat en door plangebied (meanderend trace)
- Deelgebied west: 1 ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Beemdstraat
- Overrijdbare parkpaden
- Dooradering van het groene woongebied met langzaam verkeersverbindingen
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht achter de woningen
- Fietser op de rijbaan, waar mogelijk niet op dezelfde route als vrachtverkeer

- Wandelroute
- Fietsroute (afwijkend van autoroute)
- Autoroute
- ➡ Route vrachtverkeer Appelhof