

Deil-West

Ruimtelijk ontwikkelkader



Maart 2025

Inhoud

Ruimtelijk ontwikkelkader Deil-West

Het Ruimtelijk ontwikkelkader beoogt bij de start van de planuitwerking (aan de ontwikkelde partij) duidelijkheid te verschaffen over de ruimtelijke uitgangspunten op hoofdlijnen voor de verdere planuitwerking. En hiermee een helder perspectief te bieden voor een kwaliteit goed, maar ook een haalbaarheid plan. De uitgangspunten komen voort uit bestaand beleid aangevuld met locatiegerichte uitgangspunten ingegeven door de ruimtelijke omstandigheden (ontwikkelcontext).

Inhoud

Het rapport bestaat uit drie delen.

1. Inleiding
2. Ontwikkelcontext
3. Ruimtelijk ontwikkelkader

De ontwikkelcontext (2) betreft relevante achtergrondinformatie. De daadwerkelijk kaderstellende uitgangspunten staan in het Ruimtelijk ontwikkelkader (3).



1. Inleiding

Dit deel bevat informatie over de ambitie, besluit-geschiedenis en het doel van het project Deil-West.



Inleiding

Ambitie woningbouw Deil-West

In het coalitieakkoord 'In beweging!' en in het 'Programma Wonen 2024-2027' is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 2.600 woningen gerealiseerd of in plannen te hebben. Met de ontwikkeling van de locatie Deil-West worden op de langere termijn (tot 2035) een groot aantal woningen mogelijk gemaakt.

Woningbouw in Deil verlicht de lokale woningmarkt en vergroot het draagvlak voor lokale voorzieningen en functies. Samen zorgt dit voor een grotere levendigheid en leefbaarheid van de kern.

Inleiding

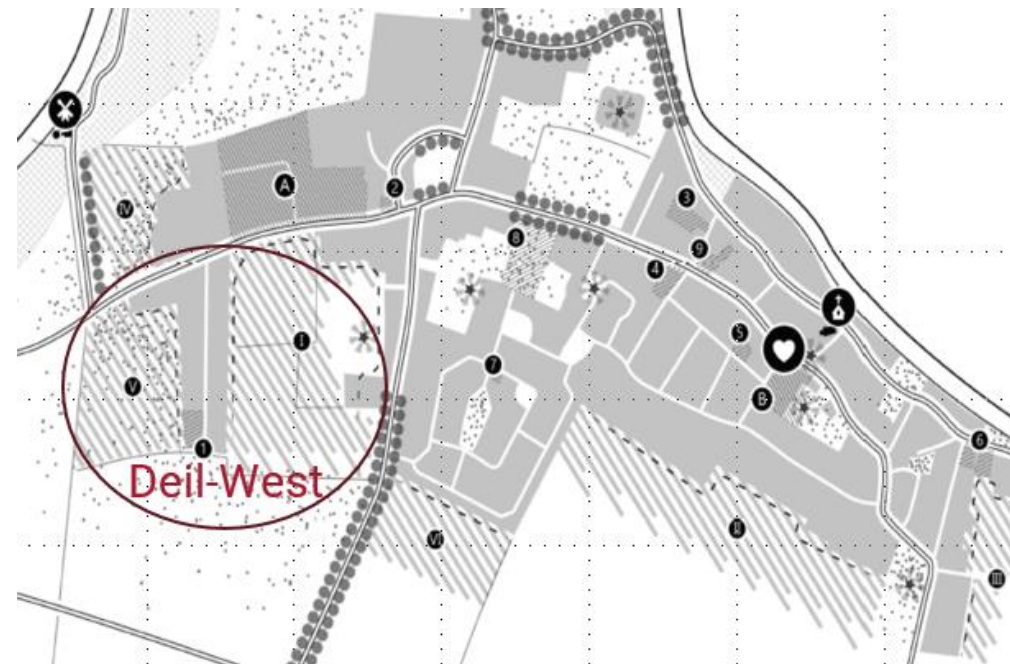
Besluitgeschiedenis

- Op 20 februari 2024 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de principeverzoeken voor woningbouw op locaties I en V (ten oosten en westen van de Mr.W.M.Kolffstraat in Deil) vanuit de Kansenkaart Deil. Beide locaties worden als één gebiedsontwikkeling Deil-West opgepakt.
- Op 24 september 2024 heeft het college besloten een voorbereidingsbudget van 95.000 euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Deil-West. De aanpak is beschreven in de Startnotitie Deil-West, die onderdeel uitmaakte van het collegevoorstel.
- Op 25 september 2024 heeft de Stuurgroep Wonen de Projectopdracht Deil-West vastgesteld, die gebaseerd is op de Startnotitie Deil-West.

Inleiding

Doel project Deil-West

De woningbouw in Deil-West in samenwerking met ontwikkelaars te organiseren en de plannen in samenspraak met inwoners van Deil uit te werken.



2. Ontwikkelcontext

Dit deel bevat informatie voortkomend uit het onderzoek naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project Deil-West. De context is samen met gemeentelijk beleid bepalend voor de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Ruimtelijk ontwikkelkader.



Ontwikkelcontext

Positie grondeigenaren

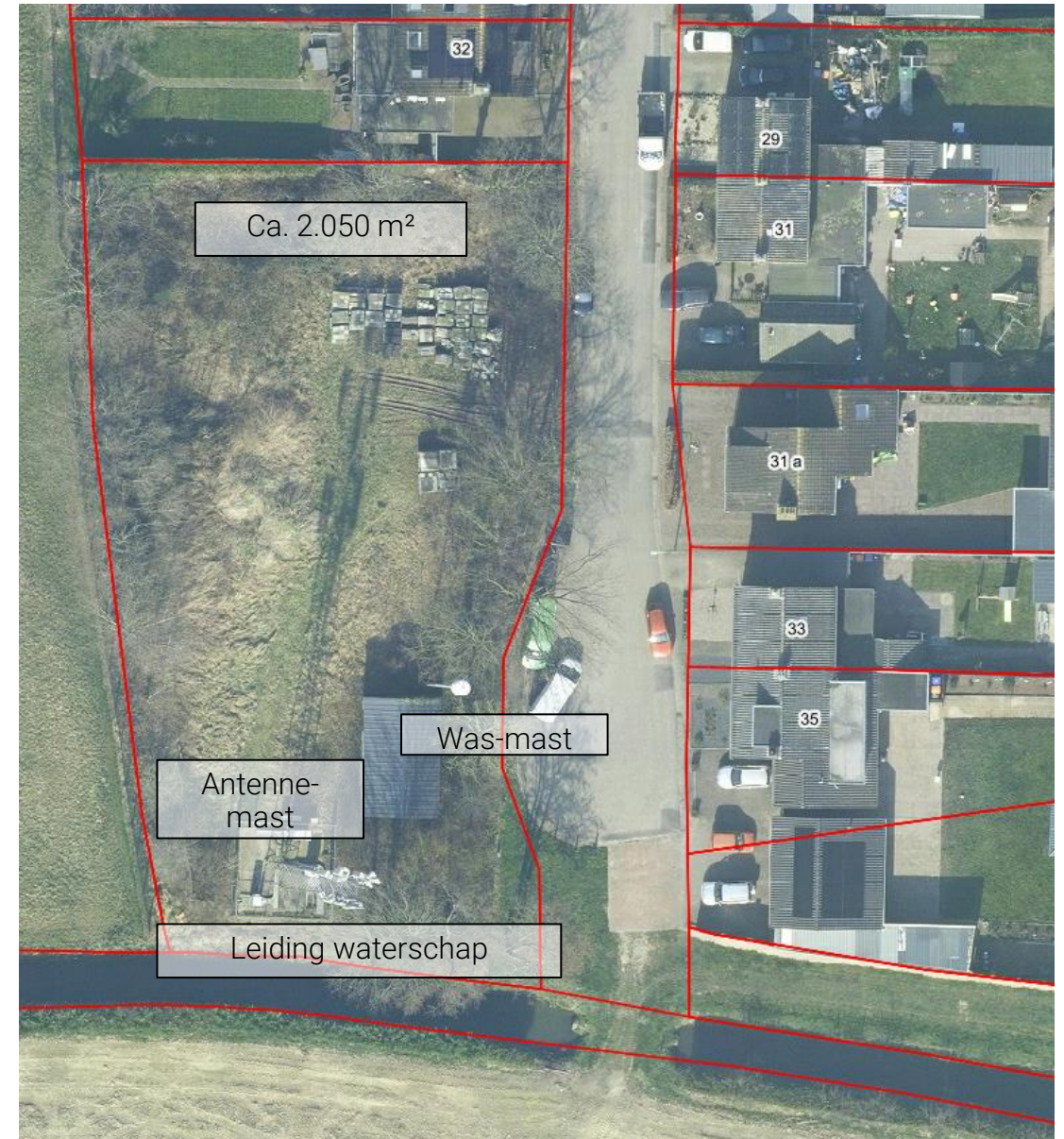
- Gronden in bezit Van Daalen Ontwikkeling B.V.
- Van Daalen Ontwikkeling B.V. contractpartner gemeente.
- Voormalige gemeentewerf aan de Kolffstraat is eigendom gemeente.



Ontwikkelcontext

Voormalige gemeentewerf Kolffstraat

- Niet meer nodig als werf.
- Lopende contracten voor antennemast en luchtalarmering (Was-mast).
- Zakelijk recht t.b.v. leiding waterschap.



Ontwikkelcontext

Ruimtelijke bijzonderheden

- Nabijheid molen de Vlinder (molenbiotoop).
- Nabijheid voormalig kasteel Bulckesteyn.
- Tussenliggend bebouwingslint Mr.W.M.Kolffstraat.
- A-watergangen aan west- en zuidrand.



Ontwikkelcontext

Ontsluitingsweg

- Vrachtverkeer Appelhof nu over Bulkstraat.
- Collegebesluit om alternatief via plangebied te onderzoeken.
- Vanuit project verkeerssituatie en drie oplossingsrichtingen (varianten) onderzocht door verkeersbureau Goudappel.



Ontwikkelcontext

Ontsluitingsweg (bestaande situatie)

- Ca. 120 (middel)zware voertuigen over Bulkstraat, relatief weinig fietsers.
- Bulkstraat te smal (door parkeren op weg) voor passerende vrachtwagens (zv).
- Nieuwe ontsluiting door plangebied door bedrijven positief beoordeeld.
- Nut van nieuwe ontsluitingsweg voldoende aangetoond.

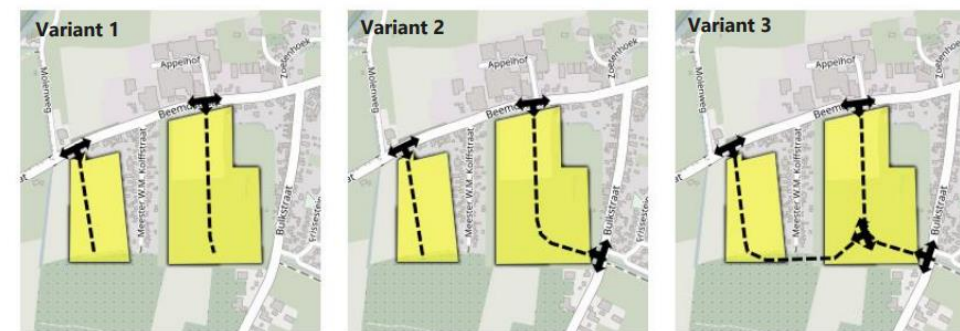
Locatie	Tellingen				Basisjaar 2021	
	mvt	mz	zv	fiets	mvt	mz/zv
1. Bulkstraat (N327-Zeven Kastelen)	1.996	61	57	73	2.200	140
2. Benedeneindseweg (Schoresteynstraat-Krooiweg)	1.142	26	21	431	1.000	30
3. Krooiweg (Benedeneindseweg -Zoetenhoek)	292	9	4	82	<500	0
4. Beemdstraat (Molenweg-Meester W. M. Kolffstraat)	663	36	15	294	700	50

Tabel 1: Intensiteiten per etmaal (motorvoertuigen (mvt) middelzwaar (mz) en zwaar verkeer (zv))

Ontwikkelcontext

Ontsluitingsweg (toekomstige situatie)

- Plan (230 woningen) zorgt voor verkeersgeneratie van 2.000 motorvoertuigen (1.300 vanuit oost en 700 vanuit west).
- V1, naar N327: 50% Enspijk, 25% Bulkstraat Z en 25% Benedeneindseweg.
- V2, naar N327: grootste deel via Bulkstraat Z.
- V3, naar N327: gelijk aan V2, iets minder via Enspijk.
- Noodzaak nieuwe ontsluitingsweg door plangebied voldoende aangetoond.



Figuur 5: Modelvarianten voor berekening verkeerseffecten

Locatie	Referentie 2035	Variant 1	Variant 2	Variant 3
1. Bulkstraat zuid	2.200	2.500	3.500	3.700
2. Benedeneindseweg west	1.100	1.500	1.000	1.000
3. Krooiweg	< 500	< 500	< 500	< 500
4. Beemdstraat midden	700	1.400	700	600
5. Bulkstraat noord	1.400	1.800	1.100	1.100
6. Beemdstraat oost	600	1.600	500	500
7. Beemdstraat west	700	1.600	1.100	900
8. Nieuwe ontsluitingsweg noord	-	1.300	600	600
9. Nieuwe ontsluitingsweg zuid	-	-	1.600	1.800
10. Extra aansluiting noord	-	700	700	300
11. Extra aansluiting zuid	-	-	-	300
12. N327	13.800	13.900	14.500	14.500

Ontwikkelcontext

Ontsluitingsweg (toekomstige situatie)

- Kruispunt met N327 voldoet in huidige situatie (wachttijden).
- In 2035 treedt er in avondspits echter probleem op.
- Door drukte op N327 wordt het te moeilijk op vanaf Boonakkerweg en Bulkstraat de provinciale weg op te komen.
- Aanpassing kruising is nodig i.v.m. verkeersafwikkeling en -veiligheid.
- Anders gaat verkeer op drukke momenten door Deil en Enspijk (waaronder ook het vrachtverkeer van de Appelhof).

Ontwikkelcontext

Ontsluitingsweg (conclusies)

- Nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk.
- Ontsluitingsvariant 1 onwenselijk.
- Ontsluitingsvariant 2 meest efficiënt i.r.t. benodigde investeringen.
- Ontsluitingsvariant 3 voor langzaam verkeer en voor nooddiensten.
- Bulkstraat blijft toegankelijk voor al het verkeer, zal alleen minder gebruikt worden, vooral door vrachtwagens (zwaar verkeer).
- Aanpassing kruising N327 is nodig i.v.m. verkeersafwikkeling en -veiligheid.

Ontwikkelcontext

Haalbaarheid en uitvoerbaarheid plan

- Plangebied: 13,5 ha (stuk groter dan aanname in kansenkaart).
- Marktconforme uitgeefbaarheid: 50%.
- Programma: hoog aandeel sociaal (35%) en betaalbaar (30%).
- Doelgroep: 1-3 pers. huishoudens (o.a. starters en ouderen).
- Woningtypen: kleine woningen en kavels (100 m² sociaal en 120 m² betaalbaar).
- Kosten: ontsluitingsweg en aanpassing kruising N327.
- Haalbaar plan: bij 325-350 is er perspectief.
- Woningdichtheid: in dat geval ca 25,5 w/ha.
- Looptijd: ca. 10 jaar, ca. 35 w/jaar.

3. Ruimtelijk Ontwikkeldkader

Dit deel bevat de daadwerkelijke uitgangspunten op hoofdlijnen die als kader dienen voor verdere planuitwerking. De uitgangspunten staan per thema beschreven.



Ruimtelijk ontwikkelkader

Functioneel programma

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

Ruimtelijk ontwikkelkader

Wonen

- Aantal woningen bepaald door stedenbouwkundige kaders en haalbaarheid.
- Verdeling in prijsklassen: 35% sociaal, 30% betaalbaar, 5% NHG en 30% duur, conform door Rijk vastgestelde bedragen (dynamisch).
- Plan dient woningtypes te bevatten gericht op senioren (>65 jaar) en kleinere huishoudens.
- Woningen voor senioren betreffen nultredenwoningen.
- Minimaal 5% van woningen wordt gerealiseerd in de vorm van geclusterd wonen.
- De mogelijkheden voor voorrang bij toedeling woningen voor bewoners Deil wordt onderzocht.

Ruimtelijk ontwikkelkader

Wonen

- Nultredenwoningen: *Dit zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn. Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering en behoeven geen aanpassing meer.*
- Geclusterd wonen: *Dit zijn nultredenwoningen in een geclusterde vorm. Geclusterd betekent dat ze ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte voor ouderen inpandig aanwezig zijn of op loopafstand. Ook kan in dit type woningen onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.*

Ruimtelijk ontwikkelkader

Stedenbouw en landschap (algemeen)

- Dorps karakter: passend in aard en omvang in bestaande dorp.
- 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 4^{de} laag met setback).
- Noord-zuid oriëntatie hoofdontsluiting, oost-west oriëntatie overige wegen.
- Versterken structuur Beemdstraat in de vorm van lintbebouwing met doorzichten.
- Gids Ruimtelijke Kwaliteit West Betuwe als richtinggevend kader voor BKP.
- Streekgids Betuwe & Tielerwaard kader voor landschappelijke inrichting.

Ruimtelijk ontwikkelkader

Stedenbouw en landschap (specifiek per deelgebied)

- Oostelijk deel:
 - Bebouwingsdichtheid loopt af van binnen naar buiten.
 - Groene-blauwe aanhechting op voormalig kasteelterrein Bulckesteyn.
 - Oriëntatie openbare ruimte en rand bebouwing op kasteelterrein Bulckesteyn.
- Westelijk deel:
 - Zachte overgang naar westelijk en zuidelijk landschap.
 - Bebouwingsdichtheid is lager aan Beemdstraat, Kolffstraat, westelijke en zuidelijke rand.
 - Zichtlijnen van en naar de molen.
 - Realiseren duidelijke dorpsentree op hoek Beemdstraat-Molenweg.

Ruimtelijk ontwikkelkader

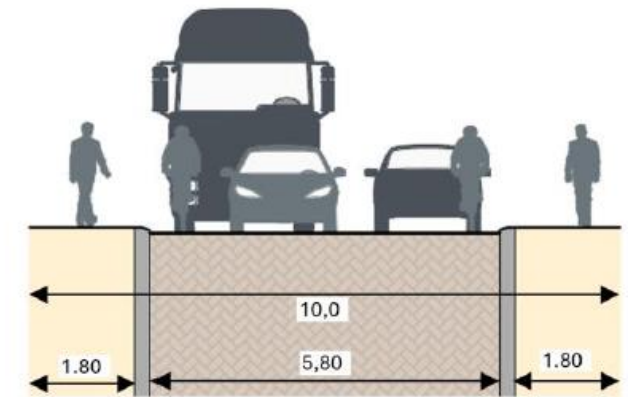
Verkeer

- Hoofdontsluitingen autoverkeer:
 - Oostelijk deel: op Beemdstraat recht tegenover inrit Appelhof en in zuidoosthoek op Bulkstraat tussen nummers 41 en 70.
 - Westelijk deel: op Beemdstraat en optioneel onderlangs Kolffstraat naar plandeel oost. Aansluiting Kolffstraat i.i.g. voor nooddiensten.
- Langzaam verkeersroutes:
 - Gekoppeld aan hoofdontsluitingen.
 - Onderlangs Kolffstraat met aansluiting op Kolffstraat.
 - Optioneel wandelpad over grond Bulckesteyn naar Bulkstraat.

Ruimtelijk ontwikkelkader

Inrichtingseisen en profiel ontsluitingsweg

- Wegencategorie erftoegangsweg, 30 km/u.
- Breedte weg 5,8 m, in bochten breder (ca.6,8 m).
- Fietsverkeer mag op de weg, parkeren niet.
- Voetgangerspaden aan twee zijden.
- Totale breedte profiel 10 meter.
- Wegverharding passend bij erftoegangsweg en geluidsproductie.



Figuur 4.7: Gewenst profiel ontsluitingsweg

Deze afbeelding
verbeeldt de eerder
beschreven
uitgangspunten op het
vlak van stedenbouw,
landschap en verkeer.



Ruimtelijk ontwikkelkader

Inrichting openbare ruimte

- Spelen: ruimte in het plan voor het realiseren van twee ondersteunings-speelplekken gericht op de leeftijdsgroep 0-12 jaar. 1 plek per deelgebied (oost en west). Invulling conform Kadernota speelruimtebeleid en in samenspraak met speeltuinverenigingen Deil.
- Afval: in openbaar gebied ruimte voor het aanbieden van kliko's en voor 1 ondergrondse afvalcontainer per deelgebied (oost en west).
- Kwaliteit openbare ruimte: conform vigerend HIBOR West Betuwe (nu versie juni 2024) en nader op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte.

Ruimtelijk ontwikkelkader

Parkeren

- Parkeernormen volgen vigerende CROW normen (laatste versie: Parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering, CROW 744), zoals vastgelegd in gemeentelijk Paraplubestemmingsplan Parkeren.
- Gemeente neemt maximum als uitgangspunt m.u.v. sociale huurwoningen.
- Voor alle types geldt dat er nog 0,2 pp/w bij komt voor bezoekersparkeren.
- Voor sociale huurwoningen is met corporaties een aparte norm afgesproken (inclusief bezoekersparkeren) als onderdeel van de prestatieafspraken.
 - 1,5 pp/w voor gezinnen (3 slaapkamers en meer).
 - 1,2 pp/w voor senioren en 1-2 persoons huishoudens.
 - Reservering 0,25 pp/w in openbare ruimte.

Ruimtelijk ontwikkelkader

Water, groen en klimaatadaptatie

- Klimaatadaptatie: Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving en Kader leefbare verstedelijking Gelderland.
- Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied: Provinciaal beleid sturend.
- Ophoging/drooglegging: Normen waterschap Rivierenland.
- Watergangen: Minimale profielen watergangen primair en secundair conform normen waterschap Rivierenland.
- Waterberging: Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe.
- Groen: Beplantingsplan dat voldoet aan Programma Bomen 2025-2034 West Betuwe.

Ruimtelijk ontwikkelkader

Duurzaamheid

- Energie: Ontwerpprincipes Netbewuste nieuwbouw Gelderland.
- Warmte: Transitievisie warmte 2.0 West Betuwe.
- Circulariteit: Minimaal conform Bouwbesluit.
- Natuurinclusiviteit: Ontwikkelaar komt in stedenbouwkundige visie met voorstel mede gebaseerd op flora en fauna onderzoek voor plangebied.

The logo features a background of five vertical stripes in shades of red, pink, green, and blue. Overlaid on these stripes are faint, stylized leaf patterns in matching colors. The text 'GEMEENTE' is in a smaller, white, sans-serif font, while 'WEST BETUWE' is in a larger, bold, white, sans-serif font.

GEMEENTE

**WEST
BETUWE**