

ACQUOY

GEMEENTE GELDERMALSEN

BEESD

BUURMALSEN

DEIL

ENSPIJK

GELDERMALSEN

STRUKTUURNOTA KERNEN

GELLICUM

METEREN

RHENOV

RUMPT

TRICHT

OKTOBER 1982

0. INLEIDING

Vooruitlopend op deze structuurstudie voor alle kernen in de gemeente is er voor Deil een hoofdstructuur ontwikkeld om zo spoedig mogelijk tot woningbouw in deze kern te kunnen komen. De plannen voor het gebied Rijnesteijn zijn ver in ontwikkeling. Naar verwachting wordt er in 1982 gestart met de woningbouw in dit plan.

In de voorlopige structuurstudie voor Deil moest voor enkele gegevens nog met summiere informatie worden volstaan. Dit betreft met name het verkeersaspect en de landbouwkwalificatie. Hierover zijn inmiddels de benodigde gegevens beschikbaar gekomen. Deze zijn verwerkt in de toelichting op de toekomstige structuur van Deil. Verder zijn de gegevens over de bevolkingsomvang en de woningvoorraad geaktualiseerd. Ondanks de omstandigheid dat de Provinciale Planologische Commissie zich al positief heeft uitgelaten over de ontwikkelingsgedachten met betrekking tot Deil wordt deze, alleen al omwille van de volledigheid, in deze structuurstudie voor alle kernen in de gemeente opnieuw opgenomen.

1. BEVOLKINGSONTWIKKELING EN WONINGBEHOEFTE

1.1. De periode tot 1988

In de studies over de groei van de woningbehoefte in de gemeente Geldermalsen is er een onderverdeling van de gemeente gemaakt waarin Deil, naast Geldermalsen en Beesd, als één van de zwaartepunten is aangemerkt binnen een groep van kleine kernen en het bijbehorend buitengebied. Het volgende overzicht geeft een beeld van de inwonertallen, de woningvoorraad en de gemiddelde woningbezetting in het deelgebied "Deil".

TABEL 1

INWONERTALLEN, AANTALLEN WONINGEN EN DE GEMIDDELTE WONINGBEZETTING PER 1 JANUARI 1981 IN HET DEELGEBIED "DEIL" EN DE GEMEENTE GELDERMALSEN

kern	inwoner- tal	woning- voorraad	gemiddelde woning- bezetting	
Deil	1.551	515	3,0	
Enspijk	590	184	3,2	
Gellicum	373	100	3,7	
Rumpt	849	256	1.055	3,3 3,2
Gemeente Geldermalsen	20.443	6.589	3,1	

Volgens ramingen die ten grondslag liggen aan het gemeentelijke woningbouw- en huisvestingsbeleid zullen in bovengenoemde kernen en het buitengebied medio 1988 ongeveer 3.500 mensen wonen. Om dit inwonertal te huisvesten zullen ongeveer 1.230 woningen nodig zijn.

De gemiddelde woningbezetting zal medio 1988 ca 2,85 bedragen.



Omdat het beleid gericht is op de opvang van de eigen woningbehoefte, zal het groeitempo per groep van kernen daar niet bovenuit komen. Door de toedeling vanuit de kleine kernen aan de hoofdkern per deelgebied zal het woningbouwtempo hier wel uitkomen boven hetgeen nodig is voor de natuurlijke groei van de kern zelf.

De ramingen in de gemeentelijke nota's wijzen uit dat in de jaren 1981-1988 in Deil zelf 105 woningen gebouwd dienen te worden om in de toeneming van de eigen behoefte te kunnen voorzien, dat wil zeggen ca 15 gemiddeld per jaar. In de kern Deil is het plan Rijnesteijn in ontwikkeling. Hierin dient tot en met 1988 de gehele capaciteit te worden benut om in de behoefte te voorzien.

1.2. De periode 1988-2000

De te verwachten groei van de woningbehoefte en inwonertal in de jaren 1988-2000 zal op een globale manier benaderd moeten worden.

In aansluiting op gegevens uit het recente verleden, waaruit blijkt dat de natuurlijke aanwas varieerde rond de 6 ‰, gemiddeld per jaar, mag voor de jaren 1988-2000 uitgegaan worden van een enigszins lager nivo, te weten 4 à 5 ‰, gemiddeld per jaar. De groei van het inwonertal in de jaren 1988-2000 op basis van natuurlijke aanwas kan aldus in Deil en de andere genoemde kernen inclusief het buitengebied, worden geraamd op ca 200 personen.

Ook mag worden aangenomen dat de gemiddelde woningbezetting na 1988 nog iets verder zal dalen.

Dit is het gevolg van de verdere verkleining van de gemiddelde omvang van de huishoudens door onder andere de zelfstandige huisvesting van alleenstaanden en het groeiend aandeel 2-persoonshuishoudens.

De woningbehoefte is aldus te ramen op ca 1.370 stuks rond het jaar 2000 in de dorpen Deil, Enspijk, Gellicum, Rumpt en het bijbehorende buitengebied.

In de kern Deil zullen ca 710 woningen moeten komen. Ten opzichte van 1988 is dit een toename van 90 woningen, waarvoor 4 à 5 ha oppervlakte nodig is.

Recente herberekeningen 1) sluiten een enigszins hoger aantal woningen niet uit voor de lange termijn. Voor de kern Deil betreft dit ca 40 woningen. Het is gewenst om in ruimtelijk opzicht zoveel flexibiliteit te hebben, dat deze afwijking op lange termijn niet direkt tot een nieuwe lokatiekeuze dwingt.

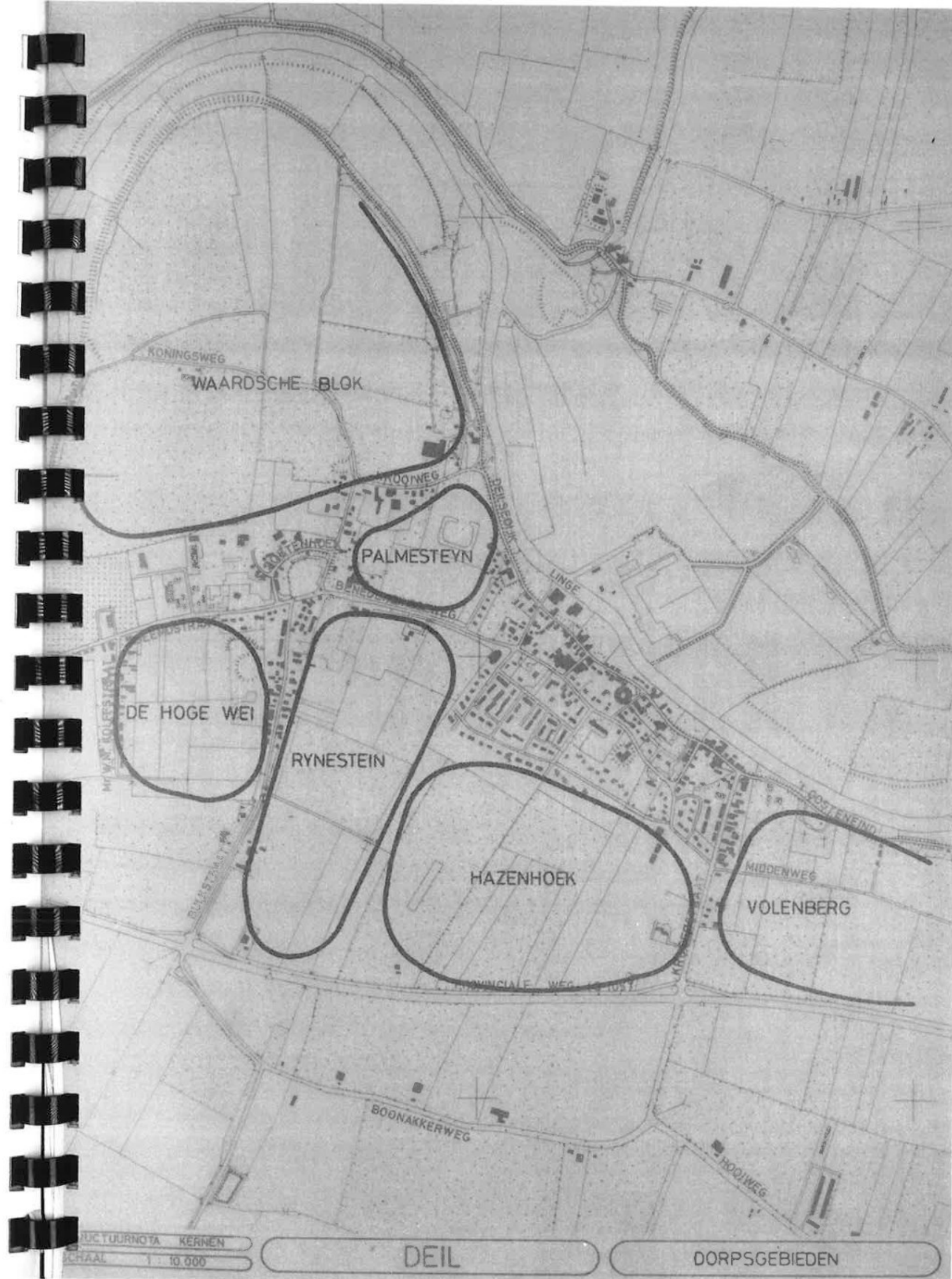
Bij de uitwerking van de structuurstudie in bestemmingsplannen zal de koppeling gelegd worden tussen het aantal en de soort woningen die nodig is om optimaal op de vraag naar huisvesting in te spelen.

2. VOORZIENINGENSTRUKTUUR

2.1. Scholen

In de gemeentelijke nota inzake de kleuter- en lagere

1) Dienst R.O.V.-provincie Gelderland ten behoeve van de evaluatie van het Streekplan Rivierenland.



scholen is aangegeven dat de bestaande kleuterschool een voldoende breed draagvlak behoudt. De lagere school zal weliswaar in leerlingental teruglopen, maar wordt niet in het bestaan bedreigd. Woningbouw en in samenhang daarmee enige groei van het inwonertal zal het draagvlak iets kunnen vergroten, althans een verdere teruggang in zekere mate kunnen compenseren. Ruimtelijke konsekventies zijn echter niet te verwachten ten aanzien van de onderwijsvoorzieningen.

2.2. Winkels

In 1977 is door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (C.I.M.K.) onderzoek gedaan in de toenmalige gemeente Deil. Daaruit is gebleken dat de toendertijd aanwezige oppervlakte winkelvoorzieningen in hoofdlijnen voldoende was; in de foodsektor zou een geringe uitbreiding mogelijk zijn, in de non-foodsektor werd een beperkte overcapaciteit geconstateerd.

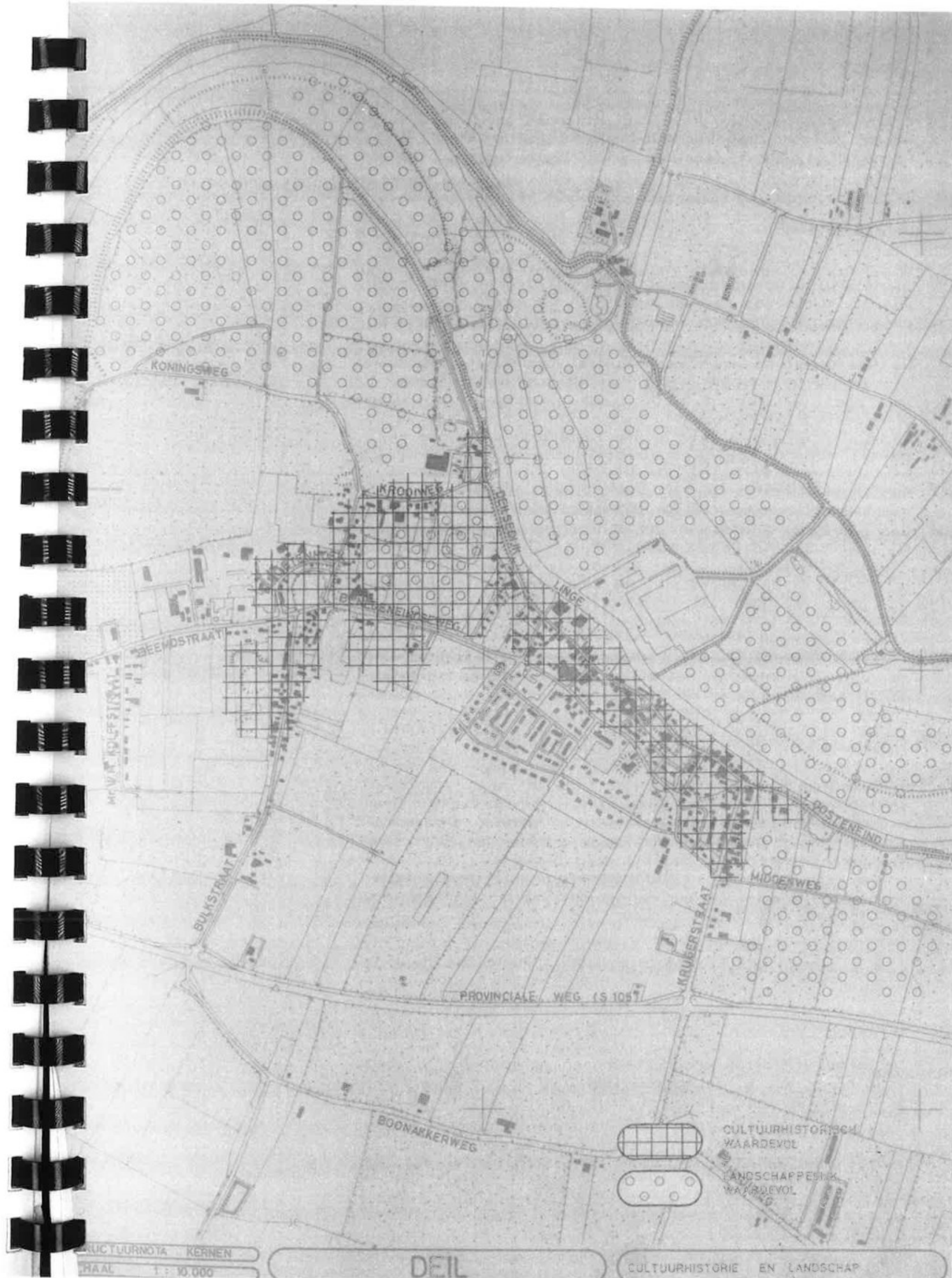
Nadat het C.I.M.K.-onderzoek heeft plaatsgevonden is een winkel in de foodsektor verplaatst en uitgebreid.

In het verband van de struktuurschets kan worden gesteld dat er geen ruimte behoeft te worden geprojecteerd voor vergroting van het winkelareaal. Ook de toeneming van het inwonertal geeft daarvoor geen aanleiding. Wel zullen bestaande zaken enige uitbreidingsruimte dienen te krijgen om een flexibele bedrijfsvoering mogelijk te maken. Ook zullen er kansen gegeven kunnen worden aan bedrijfsverplaatsing. Dit laatste kan gestalte krijgen door flexibele bestemmingen op punten waar dat aanvaardbaar is, waarvan met bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden. Voorop staat dat de winkelvoorzieningen hun zwaartepunt in de kom dienen te houden en dat een gespreid vestigingspatroon behouden dient te blijven.

2.3. Sportakkommodaties

Voor de sportactiviteiten in de openlucht zijn de inwoners van Deil aangewezen op het complex Boutenstein. Hier liggen 4 voetbalvelden, 4 tennisbanen en 3 handbalvelden. Deze ruimte is voldoende en knelpunten zijn dan ook niet gesignaleerd in de recent verschenen gemeentelijke sportnota. Op lange termijn is wellicht enige uitbreiding van het complex gewenst. In principe zijn hiervoor de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig. Wel is geconstateerd dat er te weinig kleedakkommodatie is. In het verband van de struktuurschets speelt dit probleem geen rol. Momenteel zijn er plannen in voorbereiding om in dit ruimtetekort te voorzien.

Binnensportactiviteiten vinden plaats in het Dorpshuis. Deze akkommodatie is onvoldoende, zodat men uitwijkt naar zaalruimte elders. Een eigen nieuwe overdekte sportakkommodatie in Deil wordt niet haalbaar geacht, zodat men op ruimte elders aangewezen blijft, met name Geldermalsen. Door de betrekkelijk geringe afstand is dat niet onaanvaardbaar.



Er zal bezien worden of er nog uitgebreid moet worden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en bij de behandeling van de sportnota wordt hierop verder ingegaan.

3. BEDRIJFVIGHEID

In Deil is een bedrijventerrein met diverse vestigingen. Daarbij komen nog tal van bedrijven verspreid over het dorp voor. Ruimte voor vestiging of verplaatsing van bedrijven is niet meer aanwezig.

De resultaten van de verkenning naar het ruimtegebruik wijzen uit dat er in Deil een terrein gezocht moet worden voor bedrijven met een binding aan het dorp of de directe omgeving (bijvoorbeeld vanwege hun afzetgebied, de herkomst van de werknemers of een historisch gegroeide situatie). Voor de vestiging hier is de binding aan Deil een belangrijk criterium. Degenen die deze binding niet hebben zijn primair aangewezen op het industrieterrein in de kern Geldermalsen. Voor uitbreiding en/of verplaatsing van bedrijven binnen de kern Deil lijkt een nieuwe lokatie van 1 à 2 ha voldoende.

In de eerste plaats valt daarbij te denken aan ruimte die grenst aan het bestaande bedrijventerrein. Ruimtelijk gezien bestaan aan de noordzijde mogelijkheden, maar de ontsluiting van dat gebiedje stuit op problemen die nader onderzoek vergen.

Er is inmiddels overleg gepleegd met de Inspectie voor de Volksgezondheid en het Milieu over de afstand die tot de verffabrieken moet worden aangehouden bij nieuwbouw; dat is 250 m'.

Er zal voorkomen dienen te worden dat bedrijvigheid zich verder in het dorp verspreidt en potentiële bronnen van hinder gaat vormen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de kern Deil zullen de huidige bedrijven op hun hinderaspecten verder worden bezien. Overigens dienen kleinere niet hinderlijke bedrijven verspreide vestigingen te blijven, om mede gestalte te geven aan het gemengde karakter dat het dorp eigen is.

Op het industrieterrein zullen ook enkele standplaatsen voor vrachtwagens worden aangewezen om de overlast in de bebouwde kom tegen te gaan.

4. OVERWEGINGEN BIJ DE LOKATIEKEUZE

4.1. Inleiding

In het hoofdstuk inwonertallen en woningbehoefte wordt aangegeven dat in de periode 1981-2000 in het dorp Deil 90 tot 130 woningen gebouwd zullen moeten worden. Daarbij is het belangrijk op te merken dat het onlangs tot

ontwikkeling gebrachte uitbreidingsplan Rijnesteijn daar niet bij wordt gerekend, doch al als restcapaciteit is beschouwd.

Dit plan met een capaciteit van ca 70 woningen is echter mede tot stand gekomen op grond van het onderzoek naar -en de toetsing van mogelijke bouwlokaties. Daardoor zal het plan Rijnesteijn in het hiernavolgende als nieuwe bouwlokatie worden beoordeeld.

Binnen de uitgestrekte en zeer "gelede" dorpsstructuur van Deil zijn een zestal ruimtelijk afgebakende dorpsgebieden te onderscheiden, die potentieel als bouwlokatie in aanmerking komen.

Deze gebieden zullen hierna achtereenvolgens worden beschreven en getoetst aan de criteria cultuur-historie en landschap, verkeer en vervoer, landbouwkundige waarde en milieuhinder. Tenslotte zullen de gekozen bouwlokaties worden besproken.

4.2. Cultuur-historie en landschap

In het algemeen zijn in het dorp Deil verschillende cultuur-historisch en landschappelijk waardevolle bebouwde en onbebouwde dorpsgedeelten te onderscheiden.

Zo kent de oostzijde van het dorp nog een herkenbare gestrekte opbouw, welke echter wel is verstoord door de situering en de structuur van de recente uitbreidingen aan de zuidzijde. De westzijde van het dorp heeft een merkwaardig en grillig patroon dat haar ontstaan dankt aan oude bewoningsplaatsen en versterkte huizen. Vanuit dat oogpunt is dit dorpsgedeelte van cultuur-historische waarde.

Landschappelijk waardevol is vooral het gebied aan weerszijden van de Koningsweg in de bocht van de Linge aan de noordwestzijde van het dorp (Waardsche Blok). Vooral van belang is ook het zicht op de molen de Vlinder tegen de achtergrond van het landgoed Mariënwaard. Aan de oostzijde van het dorp is het open gebied tot aan het industrieterrein van Geldermalsen (De Gentel) van waarde. Hier bevindt zich een typerend Linge-landschap als bufferzone tussen de bebouwing van de kernen Deil en Geldermalsen.

De afzonderlijke dorpsgebieden kunnen als volgt worden beschreven en gewaardeerd:

Waardsche Blok:

Het gebied ten noorden van de Koningsweg is van landschappelijke waarde. Bebouwing aan de zuidzijde van deze weg zou in overeenstemming zijn met de historisch gegroeide opbouw van veel Lingedorpen, waarbij het hoogste gedeelte van de oeverwal wordt gevolgd (vergelijk Beesd, Acquoy).

Palmesteijn:

In dit open gebied tussen de Lingedijk en het oostelijke en westelijke dorpsgedeelte herinnert met een rechthoekige gracht en enig bodemreliëf aan kasteel Palmesteijn, dat tot in de vorige eeuw het beeld van Deil heeft bepaald. Het open gebied rondom de gracht betreft het van oudsher bij het kasteel behorende terrein, en is dan ook cultuur-historisch belangrijk.

Ook landschappelijk moet dit gebied hoog gewaardeerd worden als groene zone temidden van Deilse dorpsbebouwing. Daarbij speelt het zicht op -en vanaf- de Deilse dijk een belangrijke rol.

De Hoge Wei:

Het betreft een agrarisch gebied tussen de Mr. Kolffstraat en Bulkstraat. De structurele ontwikkeling van het westelijke dorpsgedeelte is anders dan die van het oostelijke. De bebouwing is meer in noord-zuid richting tot stand gekomen langs de Krooiweg, de Zoetenhoek en de Bulkstraat. De Kolffstraat is pas van vrij recente datum en sluit niet goed aan bij de aanwezige dorpsstructuur. Door deze laatste uitbreiding ontstond het onderhavige ingesloten agrarische gebied, dat in de noord-oost hoek een cultuur-historische bijzonderheid heeft, namelijk de in het veld duidelijk zichtbare tekens van een oude bewoningsplaats. Hoewel dit terrein uit historische overwegingen liefst vrijgehouden dient te worden, is bebouwing van het overige gedeelte van dit gebied niet in strijd met de historische dorpsstructuur. Een invulling zou zelfs gewenst zijn om het niet in de structuur passende beeld van de Kolffstraat op te heffen.

Rijnesteijn:

Dit gebied vormt de zuidelijke zone van het open gebied tussen beide dorpsgedeelten van Deil, ook van oudsher open gebleven door de invloed van kasteel Palmesteijn en het versterkte huis Rijnesteijn, gelegen ten zuiden van de Benedeneindseweg, ongeveer ter plaatse van de huidige villa. Openhouden van het noordelijke gedeelte van dit gebied, i.c. het terrein rondom de villa aansluitend aan het open gebied van Palmesteijn, is cultuur-historisch van belang. Voor het zuidelijke gedeelte van gebied E gelden de cultuur-historische overwegingen niet; door bebouwing zou een verbinding tussen de beide dorpsgedeelten tot stand komen.

Hazenhoek:

Agrarisch gebied aan de zuidzijde van het oostelijke dorpsgedeelte. Dit deel van het dorp Deil is een nog tamelijk gaaf voorbeeld van het gestrekte dorpsstype, zoals dat in het rivierkleigebied is ontstaan. Tot aan de recente uitbreidingen in het gebied tussen Palmesteijnstraat en Bulckensteinstraat is het historische gestrekte dorpsbeeld, bepaald door de Deilse dijk en de huidige Pr. Willem Alexanderstraat, in tact gebleven. Door de doortrekking van de Bulckensteinstraat in oostelijke richting (Luchtenburgstraat) en de nieuwbouw in de vorm van open bebouwing langs de zuidelijke dorpsrand, is een zodanige stedenbouwkundige afronding ontstaan in de vorm van een 3-wegenstructuur (vergelijk Beesd), dat nog in zekere mate de historische dorpsopbouw weerspiegeld wordt. Bebouwing van het zuidelijke gebied zou de typische gestrekte dorpsstructuur doorbreken. Vanuit het dorp zou de karakteristieke dubbelzijdige relatie met rivier en achterland sterk verminderen; het centrale dorpsgedeelte krijgt weinig relatie meer met het buitengebied. Konkluderend is vanuit bovengenoemde overwegingen een verdere uitbouw van Deil-



Oost in zuidelijke richting ongewenst.

Volenberg:

Gedeelte van het onbebouwde agrarische gebied tussen Geldermalsen en Deil (afstand industriegebied De Gentel tot dorpsbebouwing is 1 km). Van oudsher fruitteelt en begraafplaats langs Lingedijk. Hoewel bebouwing van dit gebied in principe structureel niet onaanvaardbaar is, is er een aantal overwegingen die het minder gewenst maakt. Dat zijn het gevaar van samensmelting van de dorpen Deil en Geldermalsen; het verstoren van het gave dorpsbeeld vanaf de oostelijke Lingedijk; het inbouwen van de begraafplaats.

4.3. Verkeer en vervoer

Eventuele bebouwing van de dorpsgebieden zal hierna worden getoetst aan de van toepassing zijnde vervoers- en verkeerscriteria.

dorpsgebieden	externe ontsluitingsmogelijkheden	toename verkeersintensiteit op het bestaande wegennet	ligging t.o.v. het openbaar vervoer	geluidshinder
Waardsche Blok	slecht	matig	redelijk	geen
Palmesteijn	slecht	matig	goed	geen
De Hoge Wei	redelijk/goed	gering	goed	geen
Rijnsteijn	redelijk/goed	matig/gering	redelijk/	aanwezig
Hazenhoek	redelijk/goed	matig/gering	matig/rede-	aanwezig
Volenberg	redelijk/goed	matig/gering	lijk goed	aanwezig

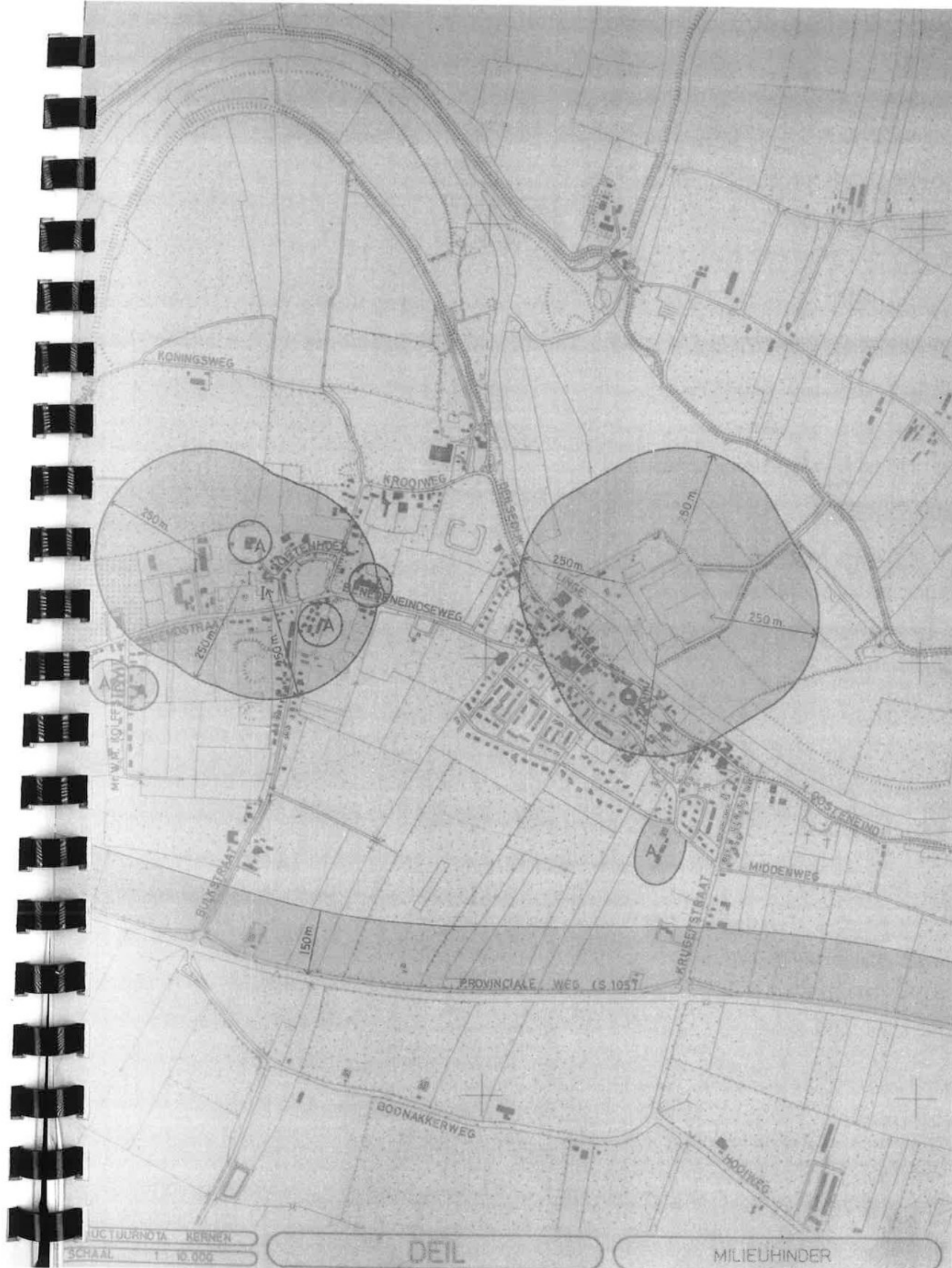
De externe ontsluitingsmogelijkheden op het interlokale wegennet worden gevormd door de Bulkstraat en de Krugerstraat. Bouwlocaties die direkt op deze wegen kunnen aansluiten zijn als "goed" gekwalificeerd, in tegenstelling tot de lokaties Waardsche Blok en Palmesteijn, waarbij de verbinding met de S 105 slechts via meerdere dorpswegen mogelijk is.

De toename van de verkeersintensiteit op het bestaande wegennet is groot voor die gebieden die vrijwel uitsluitend via bestaande woonstraten worden verbonden met de hoofd-ontsluitingswegen. Dit is uitsluitend bij het gebied Waardsche Blok het geval. Vanuit de overige dorpsgebieden heeft de hoeveelheid autoverkeer in de bestaande woonstraten weinig of niet toe te nemen.

Doordat de buslijn centraal door het dorp loopt via Beemdstraat, Benedeneindseweg, Deilsedijk en 't Oosteneind of wellicht in de toekomst de Krugerstraat, is de afstand vanuit de dorpsgebieden tot de bushaltes in het algemeen niet groter dan 400 m.

Een bijkomstig voordeel voor de meest oostelijk gelegen dorpsgebieden is de gunstige fietsverbinding met het station Geldermalsen. Voor het gehele dorp Deil is de P + R-parkeerplaats aan de westzijde van de spoorlijn van belang.

De geluidshinder van de provinciale weg S 105, waarvan een bebouwingsvrije zone van 150 m aangehouden dient



te worden, heeft invloed op de dorpsgebieden Rijnesteijn, Hazenhoek en Volenberg.

Gekonkludeerd kan worden dat het Waardsche Blok en in mindere mate Palmesteijn uit verkeersstructureel oogpunt minder gunstig zijn gelegen. Behalve die gedeelten waar de geluidsoverlast te hoog is, komen de overige dorpsgebieden redelijk goed uit deze toetsing te voorschijn, met een lichte voorkeur voor de oostelijke dorpsgebieden.

4.4. Landbouwkwalifikatie

De op het kaartje aangegeven landbouwkundige waarde-ring laat zien, dat de meer ingesloten dorpsgebieden zoals Palmesteijn, De Hoge Wei en het noordelijke gedeelte van Rijnesteijn van minder agrarisch belang zijn dan de grotere, meer aaneengesloten agrarische gebieden. Deze laatste gronden zijn vrij gelijkwaardig gewaardeerd met een groot tot zeer groot agrarisch belang. Het zal echter duidelijk zijn dat deze waardering uitsluitend iets zegt over het belang van een momenteel vanuit de agrarische sektor meest optimaal geachte bedrijfsvoering. Dat wil dus niet zeggen dat de lager gewaardeerde gebieden niet bijzonder geëigend zouden zijn voor één of andere vorm van (semi-)agrarisch grondgebruik zoals huisweide (paarden, schapen, jong vee), vollegronds tuinbouw, boomkwekerij, volkstuinen en dergelijke.

4.5. Milieuhinder

Op de kaart "milieuhinder" zijn de zones aangegeven, welke uit milieuhygiënisch oogpunt vrij van intensieve woonbebouwing dienen te blijven.

Ten eerste de zonering rondom de twee lakfabrieken op het industrieterrein Appelhof, welke op het kaartje met een I (Industriële bedrijvigheid) zijn aangeduid. De kleinere, westelijk gelegen fabriek maakt structuurpleisters en heeft ook een, in betekenis afnemende, lakstokerij. Het andere, grotere bedrijf maakt lakverven, maar is toch tot de meer kleinschalige bedrijven te rekenen. Als gangbare minimumafstand van woonbebouwing tot meer grootschalige verffabrieken geldt een maat van 500 meter.

De bedrijven in Deil zouden echter op grond van de huidige omvang en bedrijfsvoering slechts een zeer geringe bebouwingsvrije zone noodzakelijk maken. Een dergelijke zonering zou echter de ontwikkelingsmogelijkheden van beide bedrijven tegenhouden, hetgeen onjuist is. Er is bijvoorbeeld een ontwikkeling mogelijk, waarbij overgeschakeld wordt op de vervaardiging van iso-cyanaatverf (botenlak). Dat geeft echter meer kans op hinder en meer gevaar, zodat een minimale afstand van 250 meter tot aan nieuw te projekteren woonbebouwing gewenst is. Er zij nog op gewezen, dat uit het overleg met de Inspektie Volksgezondheid voor de Hygiëne van het milieu niet gebleken is, dat deze afstandsnorm zo "hard" is, dat er niet ten behoeve van bijvoorbeeld een goede stedenbouwkundige verkaveling van de woonbuurt enigszins van afgeweken mag worden.

In de tweede plaats is de steenfabriek aan de over-





zijde van de Linge een hinderveroorzakend objekt, waarvan eveneens een afstand van 250 m aangehouden dient te worden. Deze zone penetreert echter niet in de potentiële bouwlokaties, zodat hij geen invloed heeft op de lokatiekeuze.

De derde hinderzone wordt gevormd door de afstand, welke aangehouden moet worden tot de S 105, waarover in de paragraaf verkeer en vervoer al gesproken is.

Tenslotte functioneren in Deil nog een aantal veehouderijen met mestopslag -op de kaart met A aangegeven- waarvan met de woonbebouwing een afstand van 50 m aangehouden moet worden.

5. LOKATIEKEUZE

Samenvoeging van de resultaten van het onderzoek naar de invloed van de milieuhinderlijke bedrijven en de S 105, naar de mogelijke aantasting van de historisch gegroeide dorpsstructuur en naar landschappelijke en landbouwkundige waarden van de dorpsgebieden, leidt tot een aanduiding van die gronden, welke het meest geschikt zijn voor de toekomstige woningbouwuitbreiding van Deil.

Een gunstig resultaat bij iedere toetsing heeft het grootste (zuidelijke) gedeelte van het gebied De Hoge Wei. Met uitzondering van het noordelijke deel dat niet benutbaar is vanwege de noodzakelijk in acht te nemen afstand tot aan de verffabrieken, verzetten zich noch cultuur-historische en structurele, noch landschappelijke en landbouwkundige overwegingen tegen woonbebouwing in dit gebied.

Tegen bebouwing van het noordelijk gedeelte van het gebied Rijnesteijn is uitsluitend het (zwaarwegende) argument aan te voeren dat de historisch-structurele dorpsontwikkeling vraagt om het openhouden van dit gebied. Bebouwing in de gebieden Waardsche Blok en Volenberg past weliswaar in de dorpsstructuur, doch is om visueel-landschappelijke redenen minder gewenst, terwijl tevens agrarische belangen zouden worden geschaad.

Het gebied Palmesteijn is van zoveel cultuur-historische waarde en draagt visueel-landschappelijk zoveel bij aan de beleving van het karakteristieke nederzettingenpatroon, dat bebouwing bijzonder ongewenst is.

Tegen bebouwing in het gebied Hazenhoek verzetten zich zowel historisch-structurele, visueel-landschappelijke, als landbouwkundige overwegingen.

Konkluderend kan worden gesteld, dat de meest geschikte bouwlokaties voor de uitbreiding van de woningbouw in het dorp Deil zijn: het zuidelijk gedeelte van gebied De Hoge Wei, met een omvang van ca 8 ha; het middengedeelte van gebied Rijnesteijn, met een omvang van ca 6 ha.

De al vergevorderde planontwikkeling, die al in de voormalige gemeente Deil had plaatsgehad, maakt het echter gewenst, dat ook het noordoostelijke, aan de bestaande bebouwing aansluitende, gedeelte van Rijnesteijn als woningbouwlokatie werd gekozen. Dit betekende een toevoe-

ging van een gebied van ca 3 ha, waarvoor inmiddels een bestemmingsplan met een capaciteit van ca 70 woningen in voorbereiding is.

Bij een gemiddeld bouwtempo van 15 woningen per jaar kan hier vanaf medio 1981 tot 1986 worden gebouwd. De aansluiting bij de bestaande situatie is logisch en doordat de gronden snel verworven kunnen worden kan er ook op korte termijn met de woningbouw worden gestart.

De woningbehoefteberekening tot het jaar 2000 geeft een aantal van 90 tot 130 te bouwen woningen. Omdat een gedetailleerde woningtypeverdeling nog niet bekend is, kan worden geschat dat de dichtheid van de uitbreiding ca 23 woningen per ha zal bedragen, zodat er 4 à 6 ha aanvullend woningbouwterrein benodigd is.

Rekening houdend met een zekere overmaat aan bouwterrein, ook na het jaar 2000, zouden bouwlocaties aangegeven moeten worden met een omvang van ca 8 ha.

Op grond van stedenbouwkundige en cultuur-historische overwegingen gaat er een sterke voorkeur uit naar De Hoge Wei als tweede fase (tussen de Kolffstraat en de Bulkstraat). De beschikbare 8 ha zijn voldoende om het woningbouwprogramma te realiseren.

Het noordelijk gedeelte van De Hoge Wei dient vrij te blijven van woonbebouwing in verband met de aanwezigheid van de verffabrieken. Hoewel, met uitzondering van de oude bewoningsplaats, bebouwing van dit gebied met niet-hindergevoelige of hinderveroorzakende bebouwing, niet geheel afgewezen behoeft te worden, is het onbebouwd laten van dit gebied stedenbouwkundig meer gewenst. Een dergelijke groene binnenruimte bestendigt het dorpskarakter van dit gedeelte van Deil en verhoogt de belevingswaarde van het woonmilieu in de nieuwe uitbreiding, van waaruit meer relaties met het omringende "landschap" mogelijk zijn. In principe behoeft dit noordelijke gedeelte niet te worden aangekocht. Het huidige kleinschalige agrarische gebruik kan zonder problemen worden voortgezet. Mocht het toch noodzakelijk zijn dat er een niet-agrarische functie wordt gezocht, dan kan gedacht worden aan sport- en speelvelden met bijbehorende bebouwde voorzieningen.

De volgende factoren pleiten echter voor een verdere bebouwing in het middengedeelte van het gebied Rijnesteijn als tweede fase. Zo kan er op twee punten een verbinding tussen de Bulckesteinstraat en de Bulkstraat tot stand komen, hetgeen de bereikbaarheid met de scholen en winkels vanuit een later te ontwikkelen woongebied De Hoge Wei ten goede komt.

In de tweede plaats bevindt zich het pompgebouw van de riolering naast het Dorpshuis. Een ontwikkeling van de bebouwing, welke in iedere fase zo dicht mogelijk bij dit punt plaatsvindt, maakt de rioleringsplannen eenvoudiger.

Tenslotte spelen bij de keuze van de tweede fase natuurlijk een rol de mogelijkheden voor grondverwerving, welke in de regel lastiger zijn bij versnipperde eigen-

dommen, hetgeen het geval is aan de westzijde van het gebied Rijnesteijn.

Als "agrarisch dorpsgebied" is aangegeven de open te houden zone tussen het westelijke en oostelijke dorpsgebied. Door de geringe breedte en de woonbebouwing langs de randen is dit gebied niet geschikt voor groot-schalige agrarische produktiemethoden in de fruitteelt, weide of akkerbouw. Het agrarische gebruik kan zich hier bepalen tot kleinschalige vormen, zoals hiervoor al is aangegeven in de paragraaf "Landbouwkwalifikatie". Een dergelijk gebruik, zoals het nu ook al in het gebied Palmesteijn voorkomt, draagt in grote mate bij aan het specifieke beeld van een klein en landelijk dorp als Deil, waar het wonen en werken meer zijn afgestemd op de agrarische functie dan in de grotere kernen.

Als "agrarisch dorpsgebied en/of bijzondere voorzieningen" is het noordelijke, buiten de oude bewoningsplaats gelegen, gedeelte van De Hoge Wei aangegeven. Hoewel hier binnen de invloedssfeer van het industrieterrein geen woonbuurt kan worden geprojecteerd, kunnen hier naast een agrarisch gebruik ook andere niet-hindergevoelige gebouwde en onbebouwde voorzieningen een plaats krijgen.

Dit gebied is tevens geschikt voor de vestiging van kleinschalige dorpsgebieden bedrijvigheid, die uit milieu-oogpunt niet strijdig is in een woongebied. Een uitbreiding van het huidige bedrijfsterrein voor meer groot-schalige bedrijvigheid is om structurele en landbouwkundige redenen niet goed mogelijk. Het gebied ten noorden van de Appelhof is een gaaf aaneengesloten landbouwgebied, terwijl een westelijke uitbreiding onmogelijk is door het daar aanwezige tuincentrum.

De ook voor Deil benodigde parkeerruimte voor vrachtwagens behoeft niet te leiden tot het aangeven van een aparte lokatie. Op het industrieterrein zijn hiervoor ruime parkeermogelijkheden aanwezig op korte afstand van de dorpsbebouwing.

6. FASERING

Het uitbreidingsplan Rijnesteijn is in voorbereiding om tot en met 1986 in de woningbehoefte te voorzien. Daarna zullen er nieuwe mogelijkheden beschikbaar moeten zijn. Bij de lokatiekeuze is de voorkeur voor De Hoge Wei gemootiveerd. Er is voldoende ruimte beschikbaar om ook op lange termijn in de woningbehoefte te voorzien. Ditzelfde geldt voor het overige deel van Rijnesteijn, waar een vervolg van de woningbouw zou kunnen plaats hebben. De keuze voor het vervolg van de woningbouw zal in 1983/1984 moeten worden gemaakt om de termijn van planvoorbereiding niet te veel te beperken. Ten tijde van deze keuze zal ook in ogenschouw moeten worden genomen hoe de woningbouw elders in de gemeente verloopt. Dit geldt met name voor het benutten van de restcapaciteit in de kom Geldermalsen en/of Enspijk (zie ook Deel I, paragraaf 2.3.).

Voor de vestiging c.q. verplaatsing of uitbreiding van plaatsgebonden bedrijven is er op korte termijn een besluit nodig waar een werkgelegenheidsterrein zal worden ontwikkeld. In het voorgaande zijn twee mogelijkheden genoemd: uitbreiding van het bestaande terrein of het noordelijke deel van De Hoge Wei. Een keuze op korte termijn is nodig omdat er geen mogelijkheden meer zijn op het bestaande bedrijfsterrein.

