

Deil-West

Ruimtelijk ontwikkelkader



Presentatie oordeelsvormende raad 13 mei 2025

Waarom een Ontwikkeldkader?

Doel:

- Aan voorkant duidelijkheid over de ruimtelijke uitgangspunten op hoofdlijnen
- Perspectief voor een kwalitatief goed, maar ook een haalbaarheid plan
- Versnelling woningbouw
- Basis voor intentieovereenkomst en planuitwerking (stedenbouwkundige visie)

Gebaseerd op:

- Bestaand door gemeenteraad vastgesteld beleid
- Ruimtelijke omstandigheden (ontwikkelcontext)
- Analyse van financiële haalbaarheid

Wat willen we bereiken?

- Langdurige woningbouw t.b.v. woonbehoefte dorp en regio
 - Betaalbare woningen
 - Bouwen voor kleinere huishoudens (starters en senioren)
- Substantiële woningbouw t.b.v. behoud van voorzieningen
- Goede verkeersafwikkeling (onderzoek Goudappel)
 - Minder vrachtverkeer Appelhof door Deil en Enspijk
 - Weinig verkeer nieuwe wijk door Deil en Enspijk
 - Toekomstbestendige verkeersafwikkeling op provinciale weg
- Een hierbij passend dorps woonmilieu, woningbouwdichtheid en aantal woningen

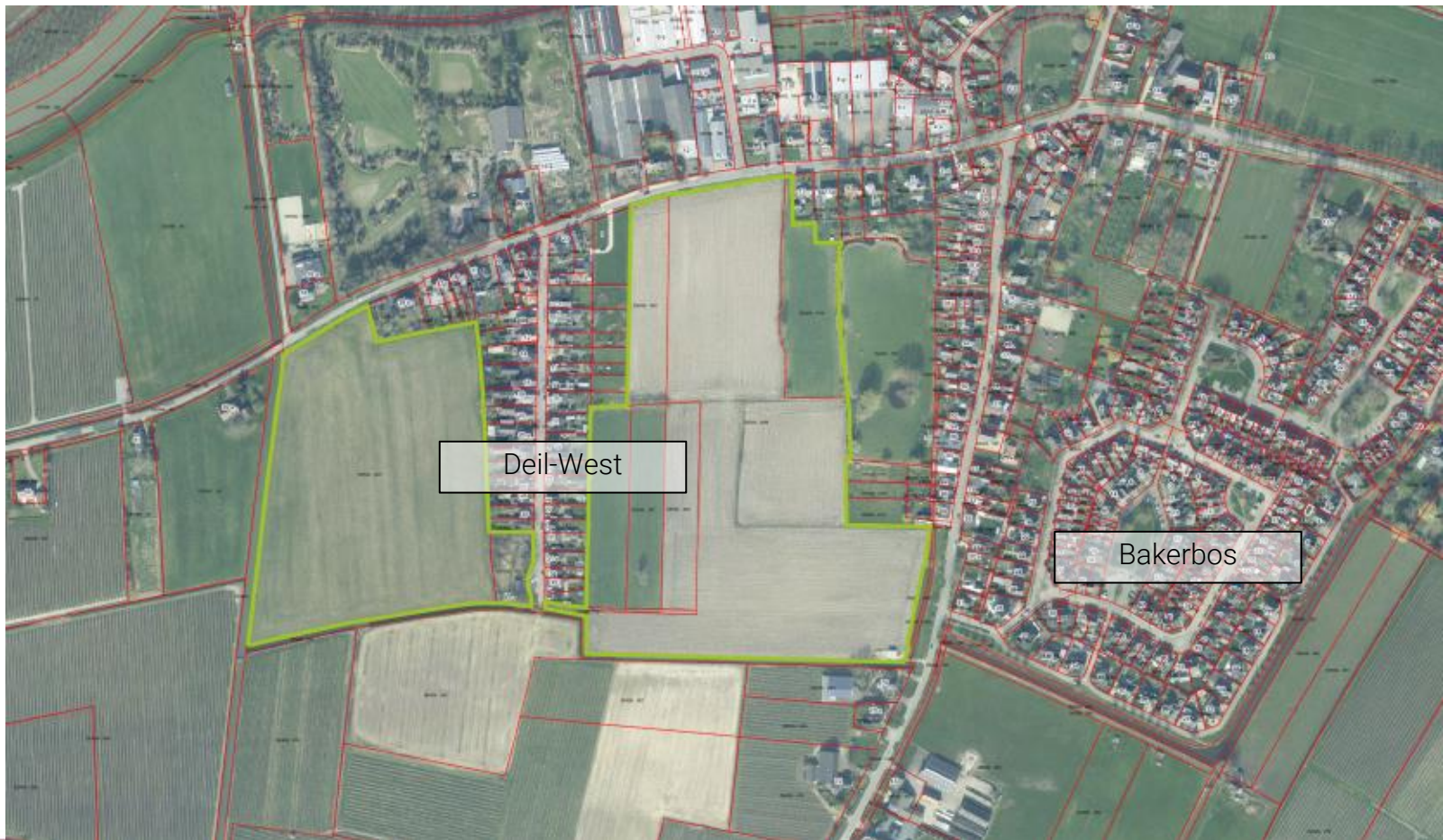
Wanneer is dat haalbaar?

- Plangebied van 13,5 ha (stuk groter dan aanname in kansenkaart)
- Marktconforme uitgeefbaarheid van 50%
- Sociaal (35%) en betaalbaar (30%)
- Kleine woningen en kavels (100 m² sociaal en 120 m² betaalbaar)
- Financiering ontsluitingsweg en aanpassing kruising N327
- Circa 325-350 woningen = dichtheid van ca 25,5 w/ha
- Looptijd van ca. 10 jaar, ca. 40 w/jaar

Hoe ziet dat er uit?

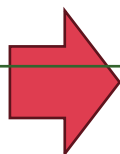
Veranderende
woningbouw

1995: Bakerbos
2025: Deil-West



Hoe ziet dat er uit?

Bakerbos	1995		Deil-West	2025
Prijsklassen			Prijsklassen	
Sociaal	20%		Sociaal	35%
Betaalbaar	20%		Betaalbaar	30%
Duur	60%		Duur	35%
Kavelgrootte			Kavelgrootte	
Sociaal	170 m ²		Sociaal	100 m ²
Betaalbaar	200 m ²		Betaalbaar	140 m ²
Duur	375 m ²		Duur	375 m ²
Plangebied	11,7 ha		Plangebied	13,5 ha
Woningen	242		Woningen	345
Woningen/ha	21		Woningen/ha	25,5
Openbare ruimte	37,5%		Openbare ruimte	50%



Meer betaalbaar, lagere opbrengst per woning.

Meer kleine woningen, rijwoningen en gestapeld.

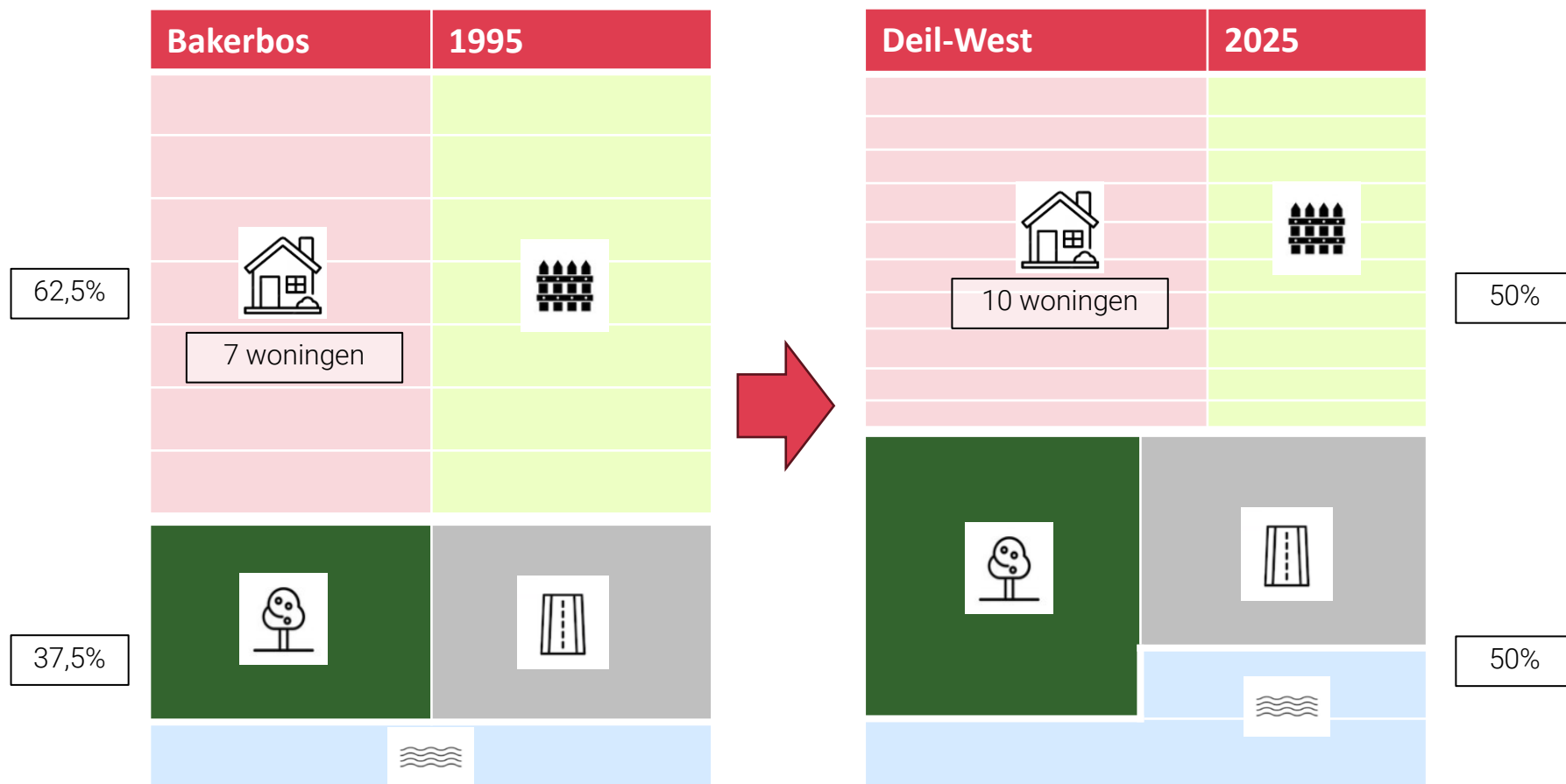
Lager ruimtegebruik per woning, compacte bouw.

Meer woningen op beschikbare grond, hogere dichtheid.

Kleinere tuinen, meer openbare ruimte.

Dichter bebouwde bouwvelden, naast meer openbare ruimte.

Hoe ziet dat er uit?



*Meer kleinere woningen,
betekent hogere dichtheid,
maar beter betaalbaar,
en met meer openbare ruimte.*

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**