

Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190CC Geldermalsen
Cc: gemeenteraad

Betreft: Kansenskaart Spijk
Datum: 19 juni 2025

Geacht college,

Middels deze brief maken wij, namens het collectief CPO 'Spijkse Kweldijk' gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het concept van de kansenskaart Spijk en vragen u om deze t.a.v. de beoogde CPO-locatie te herzien (de zg. Locatie III in het document Kansenskaart Spijk).

In onderstaande reactie zullen wij reageren op de verschillende genoemde motieven die in de Kansenskaart worden aangehaald.

Motief 1: Bebouwing van de locatie zou de cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur van Spijk sterk aantasten

Betoogd wordt dat de huidige bebouwing rondom deze locatie zich concentreert tussen de twee dijken en dat de heldere historische structuur hierdoor wordt verstoord. Verder wordt er vermeldt dat de relatie tussen de Spijkse Kweldijk en de komvlakte verdwijnen.

Motivatie herziening motief 1;

Het landschap ten zuiden van de dijken kenmerkt zich reeds door een versplintering. De context rondom de locatie is al zeer gefragmenteerd met lintbebouwing langs de Spijkse Kweldijk, het landgoed Spicastaete en het sterrenbos (met appartementencomplex en bijbehorende gebouwen) aan de westzijde en de golfbaan aan zuid- en oostzijde, ieder met hun specifieke ruimtelijke kenmerken en vervreemdende structuren. Het historische slagenlandschap is, in het bijzonder door de golfbaan, reeds aangetast.

In het kader van voorgenoemde is het goed te vermelden dat wethouder Hartman in onze ontmoeting in oktober 2022 heeft betoogd dat de locatie vanwege de inklemming tussen verschillende bestemmingen een gelegen kans biedt om dit stuk 'verloren' landbouwgrond aan te wenden tot woningbouwlocatie.

Stedenbouwkundig bureau Burg verwoordt in de in april 2025 ingediende initiatiefplan verder:

- dat een variant waarbij er gewerkt wordt met een erfstructuur waarbij een vrijstaande 'boerderij' en boomgaarde aan de Spijkse Kweldijk;
- en gewerkt wordt met verspringende bebouwing om een natuurlijke overgang naar het landschap te waarborgen;
- en bij gebruik van streekeigen beplanting, begrenzing met natuurlijke elementen zoals knotwilgen en houtwallen en het behoud van bestaande zichtlijnen richting het open landschap/golfbaan;
- en met bijpassende architectonische bebouwing (boerenerf) zorgvuldig inpasbaar is in de natuurlijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De landschappelijke- en historische context zal hierdoor juist versterkt worden.

Motief 2: De CPO-locatie ligt in Groene ontwikkelzone en Provincie Gelderland

De CPO-locatie ligt in een door Provincie Gelderland aangemerkte 'Groene Ontwikkelingszone' en zou daarmee niet in aanmerking komen voor een invulling met woningbouw. Dit motief is door

Gemeente West Betuwe, en ook steeds opnieuw herhaald in onze vooroverleggen met de gemeente.

Motivatie herziening motief 2;

Wij hebben vooroverleg gevoerd met Provincie Gelderland en zij hebben expliciet uitgesproken dat herbestemming van de locatie mogelijk is binnen de volgende kaders;

- Ontwikkeling dient te zijn binnen de kaders van landschapskwaliteiten van het betreffende gebied;
- Er dient een nadere onderbouwing te zijn voor de locatiekeuze;

Met inachtneming van de bovenstaande kaders is er vanuit de Provincie geen bezwaar is om de CPO-locatie te ontwikkelen. Het besluit tot bestemmingswijziging op de locatie zal door de gemeente genomen moeten worden, maar de Provincie zal dit toestaan binnen de bovengenoemde kaders.

Stedenbouwkundig bureau Burg heeft het plan getoetst aan de door de Provincie beschreven kernkwaliteiten van het deelgebied Tielerwaard, waar de beoogde locatie in is gelegen.

Door hen is geconcludeerd dat de realisatie van het CPO-plan niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone in deelgebied Tielerwaard en zelfs bepaalde kwaliteiten zal versterken.

Aanvullende wijzen wij erop dat de zorgontwikkeling Spijkse Kweldijk 39b en 41 op dezelfde motieven in procedure is genomen.

De voorgenoemde, schriftelijke toezegging van de Provincie Gelderland is gedeeld met [REDACTED] (gebiedsmakelaar van Spijk) en [REDACTED] (medewerker Ruimtelijke Ordening) in juni 2024 en het verbaast ons dan ook dat dit niet is meegenomen in de afweging in de concept Kansenskaart.

Kortom; de suggestie dat de Provincie Gelderland negatief tegen een herbestemming zou staan is feitelijk onjuist en de Provincie heeft dit ook schriftelijk bevestigd.

Aanvullende motieven die niet zijn meegewogen in de Kansenskaart

motief 3;

Het CPO-plan is een burgerinitiatief; in het plan is geheel door en voor inwoners van Spijk ontstaan en ontwikkeld. Geen winstoogmerk, maar betaalbare woningen voor starters, gezinnen die willen doorstromen en passend wonen voor ouderen.

Het stimuleren van collectieve wooninitiatieven is één van de speerpunten uit de Woonvisie West Betuwe 2020-2030. Verder valt het aantal woningen van het CPO-project ruim binnen de aantallen waar de Woonvisie over spreekt.

motief 4;

Het CPO-plan scoort 20 punten in het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen. Dit overstijgt ruimschoots de drempel van minimaal 16 punten die het kader geeft.

motief 5;

In de Notitie Woningbouwprogrammering 2021-2030 en het afwegingskader woningbouwinitiatieven zijn voor de kern Spijk 24 woningen opgenomen; het woningaantal in het CPO-plan valt hier ruimschoots binnen en hoeft dus andere initiatieven niet te raken.

motief 6;

Het CPO-plan past overduidelijk binnen de Beleidsnotitie Kleinschalige, collectieve wooninitiatieven en CPO. Deze notitie benadrukt de wens van de gemeente om burgers zelf

initiatieven te laten nemen. De notitie legt de grens voor de omvang van een CPO bij 20 woningen en wil ruimte bieden voor de uitvoering ervan.

Tenslotte; het moge duidelijk zijn dat de afwegingen in concept Kansenkaart te mager, sturend en in geen geval compleet zijn.

Dit vraagt om een uitgebreide heroverweging, waarbij wij er vanuit gaan dat u dit burgerinitiatief een plaats geeft op de Kansenkaart en zo ruim baan te geven voor dit doordachte burgerinitiatief.

Hartelijke groet namens het CPO-collectief Spijkse Kweldijk,

