Kansenkaart Spijk – Bijlage C

Gemeente West Betuwe

GEMEENTE WEST BETUWE

NieuwBlauw
STEDENBOUW EN LANDSCHAP

Beoordelingsmatrix uitbreidingslocaties Spijk

ten behoeve van de Kansenkaart Spijk

1. BEOORDELINGSMATRIX

Voor uitbreidingslocaties is er een matrix opgesteld door de gemeente West Betuwe in het Handboek Stedenbouwkundige en landschappelijke gebiedsanalyse. Met deze matrix kunnen potentiële ontwikkellocaties buiten de komgrens worden getoetst aan een aantal criteria met betrekking tot:

- de inpasbaarheid van de toekomstige uitbreiding in het actuele landschap,
- de inpasbaarheid in de historische structuren van dorp en landschap
- de mate waarin een mogelijke uitbreiding de kernstructuur (bebouwing, infrastructuur en voorzieningen) ondersteunt, verbetert of versterkt.

De gehanteerde criteria zijn:

<u>Vanuit het landschap:</u>
Opdat het landschap en de daarbij horende natuur- en historische en culturele waarde niet worden aangetast en of onnodig worden verstoord:

- de landschappelijke hoofdstructuur wordt niet verstoord: hiermee wordt voorkomen dat de actuele herkenbaarheid van de onderdelen van het landschap en hun samenhang wordt aangetast. Dit gaat over de geomorfologie, gebiedstypologie en de visuele opbouw van het landschap.
- aanwezige landschapselementen kunnen dienen als logische begrenzing van de locatie: opdat er een zo goed mogelijk visueel ruimtelijke inpassing in het landschap kan worden bereikt bij een eventuele uitbreiding.

Ten einde de historische ontwikkeling van kern en landschap, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang, zo veel mogelijk te behouden en als inspiratie te kunnen gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen:

- historische structuren van landschap en kern worden niet verstoord of aangetast
- historisch waardevolle elementen van landschap en kern worden niet verstoord of aangetast

<u>Voor landschap én kern:</u>
Opdat de kern en het landschap voor elkaar zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk worden en blijven:

- de relaties en overgangen tussen landschap en kern worden niet negatief beïnvloed,

<u>Vanuit de kern:</u>
Opdat met een uitbreiding er zo min mogelijke beslag wordt gelegd op het landschap en er zodoende een zo compact mogelijke kern ontstaat:

- de locatie sluit zo direct mogelijk aan op het bestaande kernlichaam zodat na uitbreiding een zo compact mogelijke kern ontstaat

Opdat het voortbestaan van voorzieningen wordt versterkt, de bereikbaarheid voor vooral langzaam verkeer zo goed mogelijk is en de mogelijkheid tot ontmoeten wordt versterkt:

- de locatie ligt zo dicht mogelijk bij bestaande sociale, maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- de belangrijkste voorzieningen zijn vanuit de locatie veilig en gericht middels langzaamverkeersvoorzieningen bereikbaar

Opdat er zo min mogelijk verkeersbewegingen van autoverkeer in woonstraten plaatsvindt:

- de locatie is voor de auto direct vanaf de hoofdwegenstructuur (van de kern) bereikbaar

<u>Vanuit een algemeen gezichtspunt:</u>
Opdat uitbreidingen zo min mogelijk ten koste gaan van huidige bedrijfsactiviteiten:

- de locaties is niet gelegen binnen hinderzones
- benutting van de locatie voor woningbouw leidt niet of nauwelijks tot beperking van de bestaande bedrijfsactiviteiten

Zoals uit voorgaande kan worden afgeleid heeft deze matrix een landschapsdeel, een kernendeel en een algemeen deel.
Per criterium kan gekozen worden uit een drietal scores.
Deze scores zijn +, 0 of – waarbij
+ staat voor ja: vanzelfsprekend/goed/makkelijk
0 staat voor ja, mits: alleen onder voorwaarden
- staat voor nee: slechts bij hoge uitzondering & onder strikte voorwaarden

De te stellen voorwaarden kunnen zijn gelegen op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak. Daarbij kan worden gedacht aan nadere bepaling van de omvang en situering van de locatie, bijzondere aandacht voor structuren (verkeer, groen, water etc.), ensembles en /of objecten, speciale aandacht voor specifieke en te benoemen locatieopgaven.

Ter ondersteuning voor de motivatie en afweging is er bij de matrix een ondersteunend kaartenboek gemaakt (zie bijlage A van de Kansenkaart)

2. BEOORDELING LOCATIES SPIJK

<u>Beoordeelde locaties</u>

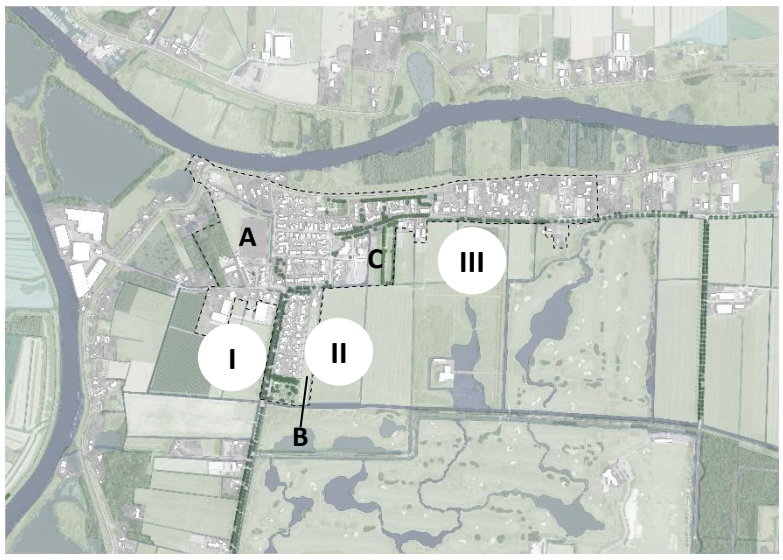
Alle mogelijke locaties rondom de huidige bebouwing van Spijk zijn beschouwd bij het bepalen van de kansen voor uitbreiding. Hierin zijn ook de locaties meegenomen die aangewezen zijn door de bewoners in de online vragenlijst.

Een aantal van deze plekken (A, B en C op naastgelegen kaartbeeld) liggen binnen de komgrens. Hiermee worden deze plekken niet als uitbreiding, maar als inbreiding beschouwd. Inbreidingslocaties kennen in de systematiek van de kansenkaart een ander afwegingskader (zie hiervoor de Kansenkaart).

De onderzoekslocaties (I II en III) zijn onderzocht door ze te toetsen aan de beoordelingsmatrix van de gemeente West Betuwe.

- Locatie I: ten westen van de Spijksesteeg
- Locatie II: ten oosten van de Mark
- Locatie III: ten zuiden van Spijkse Kweldijk

De gebruikte nummers en letters zijn in willekeurige volgorde geplaatst; er wordt geen volgordelijkheid of prioritering mee aangegeven.



Ligging beoordeelde locaties

<u>Beoordeling</u>

Op de volgende bladzijden zijn de locaties, in overleg met de klankbordgroep, beoordeeld aan de hand van de beoordelingsmatrix. Deze beoordeling heeft geresulteerd in twee kansrijke uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Deze beoordeling heeft geresulteerd in twee kansrijke uitbreidingslocaties voor woningbouw:

- Locatie I: ten westen van de Spijksesteeg
- Locatie II: ten oosten van de Mark

Locatie III is niet beoordeeld als een kans voor woningbouw. Locatie III is gelegen aan de zuidzijde van de Spijkse Kweldijk. Bebouwing van deze locatie zou de cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur van Spijk sterk aantasten. De huidige bebouwing rondom deze locatie concentreert zich tussen de twee dijken: Spijkse Kweldijk en de Zuiderlingedijk. Het toevoegen van een bebouwingscluster ten zuiden van de Spijkse Kweldijk zou deze heldere, historisch ontstane structuur verstoren. Tevens zou met de toevoeging van een bebouwingscluster op deze locatie de relatie tussen de Spijkse kweldijk en de komvlakte verdwijnen. Bovendien valt dit gebied in de Groene ontwikkelingszone (uitbereidingsgebied Gelders NatuurNetwerk).

SPIJK	**Locatie I**		
	+ Ja: vanzelfsprekend/ goed/makkelijk	0 Ja, mits: alleen onder voorwaarden	- Nee: bij hoge uitzondering
<u>Vanuit het landschap:</u> Opdat het landschap en de daarbij horende natuur- en historische en culturele waarde niet worden aangetast en of onnodig worden verstoord:			
1.De landschappelijke hoofdstructuur wordt niet verstoord	**+**		
2. Er zijn landschapselementen aanwezig die als logisch begrenzing kunnen fungeren van de beoogde locatie	**+** Waterlopen		
Ten einde de historische ontwikkeling van kern en landschap, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang, zo veel mogelijk te behouden en als inspiratie te kunnen gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen:			
3. Historisch structuren van landschap en kern niet worden verstoord		0 Overgang van kom naar oeverwal, strokenverkaveling. Moet herkenbaar blijven	
4. Historische elementen van landschap en kern niet worden verstoord		0 Overgang van kom naar oeverwal, strokenverkaveling. Moet herkenbaar blijven	
<u>Vanuit het landschap en kern:</u> Opdat de kern en het landschap voor elkaar zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk worden en blijven:			
5. De relatie van de kern met en of de overgangen naar het landschap niet worden verstoord		0 nieuwe dorpsentree en overgang creëren is mogelijk. Nu open gebied.	
Vanuit de kern<u>:</u> Opdat met een uitbreiding er zo min mogelijke beslag wordt gelegd op het landschap en er zodoende een zo compact mogelijke kern ontstaat:			
6. De beoogde locatie zo direct mogelijk aansluit op het bestaande kernlichaam, zodat een zo compact mogelijke kern ontstaat	+ is mogelijk		
Opdat het voortbestaan van voorzieningen wordt versterkt, de bereikbaarheid voor vooral langzaam verkeer zo goed mogelijk is en de mogelijkheid tot ontmoeten wordt versterkt:			
7. Zo dicht mogelijk bij de bestaande sociale en commerciële voorzieningen is gelegen	+ is mogelijk		
Opdat er zo min mogelijk verkeersbewegingen van autoverkeer in woonstraten plaatsvindt:			
8. De belangrijkste voorzieningen moeten veilig en gericht, middels een langzaam verkeersnetwerk bereikbaar zijn	+ is mogelijk		
9. De beoogde locatie kan voor de auto direct vanaf de hoofdwegenstructuur (van de kern) worden ontsloten	+ is mogelijk		
<u>Vanuit een algemeen gezichtspunt:</u> Opdat uitbreidingen zo min mogelijk ten koste gaan van huidige bedrijfsactiviteiten:			
10. Niet is gelegen binnen hinderzones		0 boomgaard ten westen van de locatie	
11. Bestaande bedrijfsactiviteiten niet of zo min mogelijk belemmert	+ geen belemmeringen		
Totaal	**+ 7 keer**	**0 4 keer**	**- 0 keer**

SPIJK	Locatie II		
	+ Ja: vanzelfsprekend/ goed/makkelijk	0 Ja, mits: alleen onder voorwaarden	- Nee: bij hoge uitzondering
Vanuit het landschap: Opdat het landschap en de daarbij horende natuur- en historische en culturele waarde niet worden aangetast en of onnodig worden verstoord:			
1.De landschappelijke hoofdstructuur wordt niet verstoord			Valt in zone groene ontwikkelzone (uitbereidingsgebied Gelders NatuurNetwerk), wel dicht tegen kern. Mits heel goed ingepast.
2. Er zijn landschapselementen aanwezig die als logisch begrenzing kunnen fungeren van de beoogde locatie	+ Waterlopen		
Ten einde de historische ontwikkeling van kern en landschap, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang, zo veel mogelijk te behouden en als inspiratie te kunnen gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen:			
3. Historisch structuren van landschap en kern niet worden verstoord		0 Regelmatig verkavelde rivierkom. Verkaveling moet herkenbaar blijven	
4. Historische elementen van landschap en kern niet worden verstoord		0 Regelmatig verkavelde rivierkom. Verkaveling moet herkenbaar blijven	
Vanuit het landschap en kern: Opdat de kern en het landschap voor elkaar zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk worden en blijven:			
5. De relatie van de kern met en of de overgangen naar het landschap niet worden verstoord	+ verzachten harde dorpsrand mogelijk. Kan een kwaliteitswinst zijn		
Vanuit de kern: Opdat met een uitbreiding er zo min mogelijke beslag wordt gelegd op het landschap en er zodoende een zo compact mogelijke kern ontstaat:			
6. De beoogde locatie zo direct mogelijk aansluit op het bestaande kernlichaam, zodat een zo compact mogelijke kern ontstaat	+ is mogelijk in samenhang met inbreiding		
Opdat het voortbestaan van voorzieningen wordt versterkt, de bereikbaarheid voor vooral langzaam verkeer zo goed mogelijk is en de mogelijkheid tot ontmoeten wordt versterkt:			
7. Zo dicht mogelijk bij de bestaande sociale en commerciële voorzieningen is gelegen	+ is mogelijk		
Opdat er zo min mogelijk verkeersbewegingen van autoverkeer in woonstraten plaatsvindt:			
8. De belangrijkste voorzieningen moeten veilig en gericht, middels een langzaam verkeersnetwerk bereikbaar zijn	+ is mogelijk		
9. De beoogde locatie kan voor de auto direct vanaf de hoofdwegenstructuur (van de kern) worden ontsloten	+ is mogelijk		
Vanuit een algemeen gezichtspunt: Opdat uitbreidingen zo min mogelijk ten koste gaan van huidige bedrijfsactiviteiten:			
10. Niet is gelegen binnen hinderzones	+ geen belemmeringen		
11. Bestaande bedrijfsactiviteiten niet of zo min mogelijk belemmert	+ geen belemmeringen		
Totaal	**+ 8 keer**	**0 2 keer**	**- 1 keer**

SPIJK	Locatie III		
	+ Ja: vanzelfsprekend/ goed/makkelijk	0 Ja, mits: alleen onder voorwaarden	- Nee: bij hoge uitzondering
Vanuit het landschap: Opdat het landschap en de daarbij horende natuur- en historische en culturele waarde niet worden aangetast en of onnodig worden verstoord:			
1.De landschappelijke hoofdstructuur wordt niet verstoord			**-** Valt in zone groene ontwikkelingszone (uitbereidingsgebied Gelders NatuurNetwerk)
2. Er zijn landschapselementen aanwezig die als logisch begrenzing kunnen fungeren van de beoogde locatie	**+** Wetering		
Ten einde de historische ontwikkeling van kern en landschap, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang, zo veel mogelijk te behouden en als inspiratie te kunnen gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen:			
3. Historisch structuren van landschap en kern niet worden verstoord			**-** Historische structuur wordt sterk verstoord (bebouwing tussen Spijkse Kweldijk en Zuiderlingedijk
4. Historische elementen van landschap en kern niet worden verstoord		**0** Regelmatig verkavelde rivierkom. Verkaveling moet herkenbaar blijven	
Vanuit het landschap en kern: Opdat de kern en het landschap voor elkaar zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk worden en blijven:			
5. De relatie van de kern met en of de overgangen naar het landschap niet worden verstoord			**-** Nu duidelijke scheiding dorp-buitengebied (tussen dijken). Structuur zeer zichtbaar
Vanuit de kern: Opdat met een uitbreiding er zo min mogelijke beslag wordt gelegd op het landschap en er zodoende een zo compact mogelijke kern ontstaat:			
6. De beoogde locatie zo direct mogelijk aansluit op het bestaande kernlichaam, zodat een zo compact mogelijke kern ontstaat		**0** Door sterke structuur van bebouwing tussen Spijkse Kweldijk en Zuiderlingsedijk is verweving lastig.	
Opdat het voortbestaan van voorzieningen wordt versterkt, de bereikbaarheid voor vooral langzaam verkeer zo goed mogelijk is en de mogelijkheid tot ontmoeten wordt versterkt:			
7. Zo dicht mogelijk bij de bestaande sociale en commerciële voorzieningen is gelegen	**+** Is mogelijk		
Opdat er zo min mogelijk verkeersbewegingen van autoverkeer in woonstraten plaatsvindt:			
8. De belangrijkste voorzieningen moeten veilig en gericht, middels een langzaam verkeersnetwerk bereikbaar zijn	**+** Is mogelijk		
9. De beoogde locatie kan voor de auto direct vanaf de hoofdwegenstructuur (van de kern) worden ontsloten	**+** Is mogelijk		
Vanuit een algemeen gezichtspunt: Opdat uitbreidingen zo min mogelijk ten koste gaan van huidige bedrijfsactiviteiten:			
10. Niet is gelegen binnen hinderzones	**+** Er zijn geen bijzondere belemmeringen bekend voor deze locatie		
11. Bestaande bedrijfsactiviteiten niet of zo min mogelijk belemmert	**+** Geen belemmeringen bekend voor deze locatie		
Totaal	**+** 6 keer	**0** 2 keer	**-** 3 keer: Locatie III is gelegen aan de zuidzijde van de Spijkse Kweldijk. Bebouwing van deze locatie zou de cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur van Spijk sterk aantasten. De huidige bebouwing rondom deze locatie concentreert zich tussen de twee dijken: Spijkse Kweldijk en de Zuiderlingedijk. Het toevoegen van een bebouwingscluster ten zuiden van de Spijkse Kweldijk zou deze heldere, historisch ontstane structuur verstoren. Tevens zou met de toevoeging van een bebouwingscluster op deze locatie de relatie tussen de Spijkse kweldijk en de komvlakte verdwijnen. Bovendien valt dit gebied in de Groene ontwikkelingszone (uitbereidingsgebied Gelders NatuurNetwerk).