LOS · ruimte maak je samen

MEMO

Datum: 18 augustus 2026
Onderwerp: Beleidsverschillen Ontwikkelkader Buitengebied Duiven

---

Aanleiding
Dit memo geeft een overzicht van de belangrijkste beleidsverschillen tussen het huidige beleid voor het buitengebied en het voorgestelde ontwikkelkader. Per type ontwikkeling wordt inzichtelijk gemaakt hoe het voorgestelde beleid zich verhoudt tot het huidige beleid. De inhoudelijke onderbouwing, gebiedsgerichte afwegingen en voorwaarden voor ontwikkelingen zijn opgenomen in het ontwikkelkader zelf. Het memo dient daarmee als samenvattend overzicht van de voorgestelde beleidswijzigingen.

Wonen

Functie	Bestaand beleid	Voorgesteld beleid	Wijziging
Woningdelen (zachte splitsing)	Mogelijk via de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels. Deze regeling richt zich op corporatiewoningen en biedt in de praktijk geen mogelijkheden in het buitengebied.	Ontwikkelkader sluit aan bij bestaande beleidsregels, maar zonder verplichting van corporatiewoning.	Verruiming door verplichting van corporatiewoning los te laten.
Woningsplitsing (bouwkundig splitsen, kadastraal/juridisch splitsen)	Mogelijk via de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels.	Ontwikkelkader sluit aan bij bestaande beleidsregels.	Ongewijzigd.
Kleine permanente woning naast de reeds aanwezige woning[1]	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk, met gebiedsgerichte afweging.	Nieuwe mogelijkheid (ja, mits), m.u.v.: • 't Looveld: maatwerk vanwege de openheid van het landschap. • Uiterwaarden: niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen.

[1] In de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels is tevens een mogelijkheid opgenomen voor een tijdelijke familiewoning. Dit type ontwikkeling is niet opgenomen in het ontwikkelkader, omdat deze sinds de inwerkingtreding van de Wet regie op de volkshuisvesting op 1 juli jl. vergunningvrij mogelijk is en daarom geen aanvullend gemeentelijk beleidskader meer vereist.

Splitsen bestaand woonerf met nieuwe woning(en)	Mogelijk via de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet. In het ontwikkelkader worden aanvullende gebiedsgerichte afwegingen gemaakt.	Aanscherping: • 't Looveld: maatwerk vanwege de openheid van het landschap. • Uiterwaarden: niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen.
Tweede agrarische bedrijfswoning	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk.	Nieuwe mogelijkheid (maatwerk). In de uiterwaarden niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen.
Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij bedrijfsbeëindiging	In het voormalige bestemmingsplan is voor dit type ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze regeling maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet wordt medewerking verleend via een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet met aanscherping op basis van doelen buitengebied.	Aanscherping: sloop van overtollige bedrijfsbebouwing verplicht. In de uiterwaarden niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen.
Herontwikkeling bedrijfsgebouwen naar wonen (rood voor rood)	Mogelijk via een rood-voor-roodregeling, waarbij het aantal woningen rechtstreeks werd gekoppeld aan de hoeveelheid te slopen agrarische bebouwing of kassen. Dit resulteerde vaak in één of twee relatief grote woningen. Deze regeling is in besluitvorming Woonvisie bevroren.	Ontwikkelingen worden beoordeeld op basis van de bijdrage aan de omgevingskwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde voor het buitengebied.	Nieuwe beleidslijn: • Geen vaste koppeling meer tussen sloopoppervlak en aantal woningen. • Richtinggevend maximaal circa 10 wooneenheden, afhankelijk van de locatie, sloopopgave, omgevingskwaliteit en maatschappelijke meerwaarde. • Meer nadruk op kleinere en betaalbare woningen.

			• In de uiterwaarden niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen. • In Duivens Broek niet wenselijk vanwege landbouwdoelen.
Nieuw woonperceel	Mogelijk in het Tussengebied Duiven-Westervoort op basis van het Koersdocument Tussengebied Duiven-Westervoort.	Bestaande beleidslijn voor het tussengebied wordt voortgezet. Daarnaast wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor nieuwe woonpercelen in de Kernranden en Helhoek.	Naast Tussengebied Duiven-Westervoort, ook nieuwe mogelijkheid voor Kernranden en Helhoek (maatwerk).

Ondernemen

Functie	Bestaand beleid	Voorgesteld beleid	Wijziging
Niet-grondgebonden landbouw (uitbreiden)	In het voormalige bestemmingsplan is voor dit type ontwikkeling in het Duivens Broek een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze regeling maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet wordt medewerking verleend via een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan.	Niet langer als ontwikkelrichting opgenomen.	Aanscherping: Ontwikkelmogelijkheid vervalt, omdat deze niet aansluit bij de gebiedsdoelen voor een duurzame en toekomstbestendige agrarische sector.
Grondgebonden landbouw (uitbreiden en omschakelen)	In het voormalige bestemmingsplan is voor dit type ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze regeling maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet wordt medewerking	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet.	Geen beleidswijziging. Wel in Duivens Broek ja, mits en dus streven om het hier makkelijker te maken.

	verleend via een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan.		
Agrarisch hulp/verwant bedrijf	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk.	Nieuwe mogelijkheid. In de uiterwaarden niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen.
Glastuinbouw (uitbreiden)	Mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid in het omgevingsplan.	Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven blijft mogelijk, binnen de kaders van het provinciaal beleid en afgestemd op de gebiedsdoelen.	Aanscherping: • Uitbreiding in lijn met kaders provinciaal beleid (nu: maximaal 2 hectare en eenmalig tot maximaal 5 hectare). • Uitbreiding wordt uitsluitend toegestaan in het deelgebied Buitengebied Loo-Groessen.
Detailhandel als hoofdfunctie	Geen beleid aanwezig.	Niet opgenomen als ontwikkelmogelijkheid.	Geen nieuwe ontwikkelmogelijkheid: wenselijk om detailhandel zoveel mogelijk in de centra te concentreren.
Detailhandel als verbreding	Mogelijk via de regels voor nevenfuncties in het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet met meer ruimte voor verkoop van eigen agrarische producten. Verder blijft detailhandel beperkt tot producten met een directe relatie tot het agrarisch bedrijf of het buitengebied.	Verruiming en aanscherping: • Het maximum oppervlak voor de verkoop van eigen agrarische producten vervalt. • Verkoop van streekeigen agrarische producten blijft mogelijk binnen de bestaande regels voor nevenactiviteiten. • Overige detailhandel wordt uitgesloten.



Overige bedrijvigheid als hoofdfunctie	Mogelijk via een (niet meer toegepaste) rood-voor-roodregeling, waarbij de omvang van het bedrijf rechtstreeks werd gekoppeld aan de hoeveelheid te slopen agrarische bebouwing of kassen.	Ontwikkelingen mogelijk op (voormalige) agrarische erven, waarbij omgevingskwaliteit, passend hergebruik en een zorgvuldige landschappelijke inpassing centraal staan.	Nieuwe beleidslijn: • Geen vaste koppeling meer tussen sloopoppervlak en omvang bedrijf. • Meer ruimte voor maatwerk op basis van de locatie en het type bedrijf. • In de uiterwaarden niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen.
Overige bedrijvigheid als verbreding	Mogelijk via de regels voor nevenfuncties in het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet.	Geen beleidswijziging.

Ontspannen

Functie	Bestaand beleid	Voorgesteld beleid	Wijziging
Horeca als hoofdfunctie	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk, met gebiedsgerichte afweging.	Nieuwe mogelijkheid (maatwerk) binnen Tussengebied Duiven-Westervoort en Kernranden en Helhoek.
Horeca als verbreding	Mogelijk via de regels voor nevenfuncties in het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet.	Geen beleidswijziging.
Overnachten als hoofdfunctie	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk, met gebiedsgerichte afweging.	Nieuwe mogelijkheid (maatwerk) binnen Tussengebied Duiven-Westervoort en Kernranden en Helhoek.
Overnachten als verbreding	Mogelijk via de regels voor nevenfuncties in het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet.	Geen beleidswijziging.
Zorg/opvang als hoofdfunctie	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk, met gebiedsgerichte afweging.	Nieuwe mogelijkheid (maatwerk), m.u.v. uiterwaarden (niet wenselijk vanwege water- en natuurdoelen) en in Duivens Broek (niet wenselijk vanwege landbouwdoelen).
Zorg/opvang als verbreding	Mogelijk via de regels voor nevenfuncties in het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet.	Geen beleidswijziging.

Energie

Functie	Bestaand beleid	Voorgesteld beleid	Wijziging
Klein zonneveld	Mogelijk via een afwijkingsmogelijkheid in het omgevingsplan.	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet met aanscherping.	Aanscherping: eerst zoveel mogelijk benutten bestaande daken voor de opwek van zonne-energie.
Erfmolen	Tot maximaal 15 meter mogelijk via regels in omgevingsplan. Daarnaast is er beleid voor mini- en midiwindturbines tot 30 meter bij agrarische bedrijven (m.u.v. het Duivens Broek).	Bestaande beleidslijn wordt voortgezet en verruimd, binnen de kaders van het provinciaal beleid en afgestemd op de gebiedsdoelen.	Verruiming (maatwerk): • Maximale tiphoogte wordt verruimd naar 35 meter, in lijn met provinciaal beleid. • Gebiedsgerichte afweging toegevoegd: niet mogelijk in Tussengebied Duiven-Westervoort, uiterwaarden en Kernranden en Helhoek.
Mestvergister	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk, met gebiedsgerichte afweging.	Nieuwe mogelijkheid (maatwerk) in Duivens Broek.

Natuurontwikkeling

Functie	Bestaand beleid	Voorgesteld beleid	Wijziging
Natuurontwikkeling	Geen beleid aanwezig.	Onder voorwaarden mogelijk, met gebiedsgerichte afweging.	Nieuwe mogelijkheid (maatwerk).

