Gemeente Duiven

Reactienota

Concept Ontwikkelkader Buitengebied

Datum: 16 juli 2026

Inhoud

1. Inleiding 1

2. Ontwikkelmogelijkheden 2

3. Gebiedsindeling 4

4. Voorwaarden voor ontwikkelingen 5

5. Stroomschema initiatieven 7

6. Hoe nu verder? 9

7. Overige opmerkingen (via mail) 10

1. Inleiding

Het concept Ontwikkelkader Buitengebied is tijdens de inloopbijeenkomst in juni 2026 nader toegelicht. Naar aanleiding hiervan zijn verschillende vragen en opmerkingen ontvangen. In deze reactienota zijn de ontvangen reacties thematisch gebundeld en voorzien van een antwoord.

De reacties hebben betrekking op de ontwikkelmogelijkheden, de gebiedsindeling en de voorwaarden waaronder ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk kunnen worden gemaakt. Waar een reactie aanleiding geeft om het concept ontwikkelkader aan te passen, is dit in het antwoord aangegeven.

De reactienota maakt onderdeel uit van het participatieverslag, en dus onderdeel is van de verdere besluitvorming over het Ontwikkelkader Buitengebied.

2. Ontwikkelmogelijkheden

2.1 Waarom is geen nieuw woonperceel mogelijk in het buitengebied van Groessen-Loo?

In het ontwikkelkader is ervoor gekozen om terughoudend om te gaan met het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied. Het huidige agrarische en landschappelijke karakter van het buitengebied moet ook richting de toekomst behouden blijven.

Daarom wordt het toevoegen van nieuwe woonpercelen op agrarische gronden in principe niet mogelijk gemaakt. Dit sluit aan bij het koersdocument voor dit gebied, waaraan wordt vastgehouden. Alleen in de Kernranden en Helhoek wordt meer ruimte geboden voor nieuwe woonpercelen, omdat woningbouw in deze gebieden kan bijdragen aan de specifieke doelen en opgaven voor deze deelgebieden.

2.2 Hoe wordt omgegaan met opslag, bijvoorbeeld bij e-commerce?

Het gaat hierbij om detailhandel als verbreding en dus om kleinschalige activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Bij agrarische bedrijven vindt opslag in principe plaats binnen bestaande bebouwing. Buitenopslag wordt niet wenselijk geacht. Bij woningen is deze vorm van opslag niet toegestaan.

2.3 Verbreding met horeca, overnachting en detailhandel is in de uiterwaarden niet aan de orde. Waarom worden deze locaties dan niet als ‘groen’ aangeduid?

In de uiterwaarden bevinden zich enkele bestaande woonpercelen. In het huidige omgevingsplan zijn voor deze percelen onder voorwaarden al mogelijkheden opgenomen voor het uitvoeren van nevenactiviteiten.

Wij zien geen aanleiding om deze bestaande mogelijkheden aan te scherpen. Deze activiteiten kunnen bijdragen aan de gebiedsdoelen, bijvoorbeeld door het ondersteunen van extensieve ontspanningsmogelijkheden. Daarom blijven de bestaande mogelijkheden behouden. Dit betekent niet dat nieuwe horeca-, overnachtings- of detailhandelsfuncties in de uiterwaarden worden gestimuleerd.

2.4 Kan kleinschalige verkoop van streekproducten ook zonder dat sprake is van een oorspronkelijke hoofdfunctie?

Nee. Kleinschalige verkoop van streekproducten is alleen mogelijk als verbreding van een agrarisch bedrijf. De activiteit moet ondergeschikt blijven aan de agrarische hoofdfunctie en een duidelijke relatie hebben met het landelijk gebied. Verkoop van producten die geen relatie hebben met het landelijk gebied wordt niet passend gevonden binnen het ontwikkelkader.

2.5 Waarom is een zorgfunctie bij een stoppend agrarisch bedrijf niet mogelijk?

Naar aanleiding van deze vraag is het ontwikkelkader aangepast. Het ontwikkelkader wil ook toekomstperspectief bieden aan agrariërs die hun bedrijf op termijn willen beëindigen.

Met maatwerk kan een zorgfunctie daarom passend zijn bij een stoppend agrarisch bedrijf, wanneer deze bijdraagt aan de doelen van het gebied en passend kan worden ingepast. Deze mogelijkheid geldt niet voor de deelgebieden Duivens Broek en Uiterwaarden.

2.6 Kan de gemeente een actievere rol spelen bij citymarketing, toerisme en recreatie, bijvoorbeeld door bewegwijzering naar lokale ondernemers?

Het Ontwikkelkader Buitengebied richt zich op het bieden van duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden voor initiatieven uit de samenleving. Het kader is niet bedoeld als uitvoeringsprogramma voor nieuwe gemeentelijke projecten.

Een actieve gemeentelijke rol in citymarketing, toerisme en recreatie, zoals bewegwijzering of het vergroten van de vindbaarheid van ondernemers, past daarom beter binnen het gemeentelijke beleid voor economie, recreatie en toerisme.

3. Gebiedsindeling

3.1 Kan bij de gebiedsindeling meer aandacht worden besteed aan de overgang tussen de dorpskernen en het buitengebied?

Ja. Een goede verbinding tussen de dorpskernen en het buitengebied is van belang. Het bieden van ruimte aan wandelaars en fietsers is daarom ook één van de doelen van het ontwikkelkader.

Bij nieuwe initiatieven worden initiatiefnemers aangemoedigd om bij te dragen aan goede verbindingen voor wandelen en fietsen. Dit geldt ook voor verbindingen tussen de dorpskernen en het omliggende buitengebied.

3.2 Waarom is de kernrandzone niet doorgetrokken langs de Lijkweg? In 2008 was hier al een plan voor lintbebouwing.

Bij het bepalen van de kernranden is ervoor gekozen deze direct rondom de bestaande dorpskernen te leggen. De Lijkweg is daarom niet opgenomen als kernrandzone.

Hiermee wordt voorkomen dat woningbouw zich steeds verder langs bestaande wegen en in het buitengebied verspreidt. Het uitgangspunt is dat het buitengebied herkenbaar en openblijft en dat de dorpen niet verder uit elkaar worden getrokken door verspreide bebouwing.

Het eerdere plan uit 2008 leidt daarom niet tot een andere gebiedsindeling in het huidige ontwikkelkader.

3.3 Kan langs de Lijkweg ruimte worden geboden voor landschappelijk ingepaste woningbouw?

Nee. Hiervoor geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de vorige vraag. De kernranden zijn bewust beperkt tot de directe omgeving van de bestaande dorpskernen. Het ontwikkelkader wil voorkomen dat op meerdere plaatsen in het buitengebied nieuwe woningbouwlinten ontstaan.

3.4 Kan woningbouw aan de Molenstraat/Veldstraat in Groessen mogelijk worden gemaakt, mede gezien de ligging nabij Biezenkampen?

Deze locatie wordt niet opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Een belangrijk uitgangspunt van het ontwikkelkader is het behouden van de identiteit en herkenbaarheid van de dorpen. Het buitengebied moet de verschillende kernen van elkaar blijven scheiden. Woningbouw op deze locatie zou kunnen bijdragen aan het aaneengroeien van Groessen en Duiven. Dit vinden we op dit moment niet wenselijk.

4. Voorwaarden voor ontwikkelingen

4.1 Kan openbaar groen als compensatie worden ingezet bij ontwikkelingen aan de dorpsrand, bijvoorbeeld volgens een verhouding van 45% groen en 55% bebouwing?

Voor maatwerkinitiatieven geldt dat initiatiefnemers moeten laten zien hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de doelen van het ontwikkelkader. Daarbij gaat het onder andere om het behouden en versterken van het groenblauwe raamwerk en de gebiedseigen identiteit en betekenis.

Er is bewust niet gekozen voor een vaste verhouding tussen groen en bebouwing. De gewenste balans is afhankelijk van de locatie, de aard en omvang van de ontwikkeling en de landschappelijke kenmerken van het gebied. Per initiatief wordt daarom beoordeeld welke verhouding passend is.

4.2 ‘Alleen binnen bestaande bebouwing’ moet toch ‘eerst binnen bestaande bebouwing’ zijn?

Het uitgangspunt is dat nevenactiviteiten zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwing plaatsvinden. In het huidige omgevingsplan is hiervoor opgenomen dat maximaal 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor een nevenactiviteit.

Het ontwikkelkader sluit hierbij aan. De formulering in het Omgevingsplan wordt waar nodig verduidelijkt, zodat duidelijk is dat bestaande bebouwing het uitgangspunt vormt.

4.3 Is een bouwvlak van 2 hectare voor grondgebonden landbouw voldoende? Kan dit worden verhoogd naar 2,5 of 3 hectare?

Het uitgangspunt van maximaal 2 hectare sluit aan bij de huidige planologische mogelijkheden in het omgevingsplan. Ook sluit deze maat aan bij vergelijkbare mogelijkheden in omliggende gemeenten, waaronder Lingewaard en Zevenaar.

Er is daarom geen aanleiding om het bouwvlak in het ontwikkelkader generiek te verruimen naar 2,5 of 3 hectare.

4.4 Sluit het ontwikkelkader initiatieven van meer dan 10 woningen niet te veel uit? Kan bouwen naar behoefte als uitgangspunt worden opgenomen?

Het ontwikkelkader sluit initiatieven van meer dan 10 woningen niet categorisch uit. Daarom is bewust gekozen voor de formulering ‘maximaal ongeveer 10 wooneenheden’.

Het daadwerkelijke aantal woningen is afhankelijk van onder meer de locatie, de omvang van het perceel, de landschappelijke draagkracht en de lokale behoefte. Dit blijft maatwerk.

Grootschalige woningbouw wordt niet passend gevonden in het buitengebied. Daarom wordt in het ontwikkelkader uitgegaan van kleinschalige woningbouwinitiatieven. Initiatieven met een groter aantal woningen passen in beginsel niet binnen de uitgangspunten van het ontwikkelkader en vragen om een afweging via een ander daarvoor passend proces.

4.5 Kan het aantal woningen worden gekoppeld aan het aantal vierkante meters te slopen stallen en aan de ontwikkelkosten?

De hoeveelheid te slopen bebouwing is al onderdeel van de beoordeling. In het ontwikkelkader is opgenomen dat het daadwerkelijke aantal woningen per locatie wordt bepaald en onder andere afhankelijk is van de omvang van het perceel, de hoeveelheid te slopen bebouwing en de landschappelijke draagkracht van het erf.

Het uitgangspunt is maximaal ongeveer 10 wooneenheden, geconcentreerd in een beperkt aantal woongebouwen. Op kleinere erven is een kleiner woningbouwprogramma passend om de schaal van de ontwikkeling passend te houden.

Een vaste koppeling tussen het aantal woningen en het aantal vierkante meters te slopen bebouwing wordt niet wenselijk gevonden. Ook de landschappelijke kwaliteit en de ruimtelijke inpassing moeten bepalend zijn voor het uiteindelijke programma.

5. Stroomschema initiatieven

5.1 Kan een initiatiefnemer vroegtijdig met de gemeente in gesprek over de ontwikkelmogelijkheden, voordat grote kosten worden gemaakt voor planvorming?

Ja. Het is juist wenselijk dat initiatiefnemers in een vroeg stadium met de gemeente in gesprek gaan over de haalbaarheid en ontwikkelmogelijkheden van een initiatief. Hiermee kan vroegtijdig worden beoordeeld of een initiatief aansluit bij het Ontwikkelkader Buitengebied en welke aandachtspunten er zijn.

Het stroomschema is hierop ingericht. De gemeente kan op basis van het initiatief aangeven welke vervolgstappen nodig zijn. Hiermee wordt beoogd dat initiatiefnemers niet onnodig vroeg grote kosten maken voor de verdere uitwerking van een plan.

De verdere uitwerking van een initiatief en de bijbehorende kosten zijn afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief.

5.2 Gaat het eerste gesprek over de ‘concept’-indiening? En zijn daar nog geen legeskosten aan verbonden?

Het eerste contact met de gemeente is bedoeld om het initiatief en de mogelijke ontwikkelrichting te bespreken. Het gaat hierbij nog niet om een volledige formele aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Aan het eerste gesprek zelf is niet automatisch een formele aanvraag gekoppeld. Of en wanneer leges verschuldigd zijn, is afhankelijk van de formele procedure en de gemeentelijke legesverordening. De gemeente kan de initiatiefnemer hierover informeren zodra duidelijk is welke vervolgstap aan de orde is.

5.3 Wat zijn de indieningsvereisten voor de intaketafel? Wat moet een initiatiefnemer aanleveren?

Dit is een terechte aanvulling. Voor een goede beoordeling van een initiatief is het belangrijk dat voor de initiatiefnemer duidelijk is welke informatie nodig is.

De indieningsvereisten voor de intaketafel zijn daarom opgenomen in het Ontwikkelkader Buitengebied. Hiermee wordt vooraf duidelijker welke informatie nodig is om een initiatief te kunnen beoordelen.

5.4 Kunnen in het stroomschema ook termijnen worden opgenomen?

De doorlooptijd van een initiatief kan sterk verschillen. Dit is onder andere afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief, de volledigheid van de aangeleverde informatie en het moment waarop het initiatief wordt ingediend.

Daarom worden geen vaste termijnen in het stroomschema opgenomen. Nadat een initiatief is ingediend, neemt de gemeente contact op met de initiatiefnemer. In dat gesprek worden de vervolgstappen en de verwachte reactietermijn besproken.

5.5 Kan de omgevingsdialoog met de directe omgeving worden opgenomen in het stroomschema?

Ja. Een zorgvuldige betrokkenheid van de omgeving is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van een initiatief.

De omgevingsdialoog is daarom toegevoegd aan het stroomschema. Hiermee wordt voor initiatiefnemers duidelijker op welk moment zij de omgeving bij hun initiatief moeten betrekken.

6. Hoe nu verder?

6.1 Past de functie binnen het Ontwikkelkader Buitengebied?

Dit is een belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling van initiatieven. In hoofdstuk 4 van het Ontwikkelkader is daarom opgenomen welke ontwikkelmogelijkheden per gebied gelden.

Bij een nieuw initiatief wordt eerst beoordeeld of de voorgestelde functie en ontwikkeling passen binnen de uitgangspunten en doelen van het betreffende deelgebied.

6.2 Blijven bestaande vergunningen bestaan?

Het ontwikkelkader leidt niet rechtstreeks tot wijzigingen van bestaande, rechtmatig verleende vergunningen of planologische mogelijkheden.

Voor de concrete situatie is bepalend welke vergunningen en rechten op een locatie aanwezig zijn en welke juridische status deze hebben. Bij de verdere vertaling van het ontwikkelkader naar het omgevingsplan en de bijbehorende regels wordt beoordeeld hoe hiermee wordt omgegaan.

6.3 Staan de vergunningen op het bedrijf of op de locatie?

Dit is afhankelijk van de aard en juridische status van de betreffende vergunning. Het Ontwikkelkader geeft hierover geen algemene uitspraak.

Bij de verdere uitwerking van het beleid en bij concrete initiatieven moet per situatie worden beoordeeld welke vergunningen en rechten van toepassing zijn. Voor specifieke vragen hierover kan de gemeente de geldende vergunningen en de bijbehorende voorwaarden beoordelen.

6.4 Wat gebeurt er als regels gedurende de looptijd veranderen? Kan iets dat nu mogelijk is later niet meer worden toegestaan?

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan moet worden uitgegaan van de wet- en regelgeving die op dat moment van toepassing is.

Het Ontwikkelkader biedt richting aan de beoordeling van initiatieven, maar kan toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving niet uitsluiten. Wanneer regelgeving verandert, kan dit daarom gevolgen hebben voor de mogelijkheden om een initiatief te realiseren.

6.5 Wordt gehandhaafd op activiteiten die niet passend zijn binnen het beleid?

Ja. Het uitgangspunt is dat activiteiten en ontwikkelingen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en de regels van het omgevingsplan.

Het belang van toezicht en handhaving is daarom ook opgenomen in hoofdstuk 6 van het Ontwikkelkader. Wanneer sprake is van activiteiten die niet passen binnen de geldende regels, kan de gemeente handhavend optreden.

7. Overige opmerkingen (via mail)

7.1 Kan het ontwikkelkader meer ruimte bieden voor de toekomstige omvang van bestaande glastuinbouwbedrijven?

Naar aanleiding van deze reactie is het ontwikkelkader aangepast. Het uitgangspunt is dat agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering willen voortzetten voldoende toekomstperspectief moeten hebben.

Voor glastuinbouw kan het provinciale beleid ruimte bieden voor verdere ontwikkeling van solitaire glastuinbouwbedrijven. Het gemeentelijke ontwikkelkader sluit hierbij aan. Een ontwikkeling blijft echter maatwerk en moet passen bij het betreffende gebied, de locatie en de omliggende functies en waarden.

Daarmee wordt ruimte geboden voor toekomstgerichte bedrijfsontwikkeling, zonder vooraf voor iedere locatie dezelfde maximale omvang vast te leggen.

7.2 Kan de functie ‘zorg’ bij een agrarisch bedrijf in deelgebied Duiven-Zevenaar worden gewijzigd van ‘nee’ naar ‘maatwerk’?

Ja. Naar aanleiding van deze reactie is het ontwikkelkader aangepast.

Het ontwikkelkader wil toekomstperspectief bieden aan agrariërs die hun bedrijf op termijn willen beëindigen. Een zorgfunctie kan in het deelgebied Duiven-Zevenaar daarom onder voorwaarden en met maatwerk mogelijk zijn.

Per initiatief wordt beoordeeld of de functie past bij de locatie, de omgeving en de doelen van het betreffende deelgebied.

7.3 Hoe is de ontwikkeling van een energiehub in Helhoek en aan de Helstraat in het ontwikkelkader opgenomen?

Dit is een terecht punt. De ontwikkeling van de energiehub is inmiddels verwerkt in de kaart van de deelgebieden.

Hiermee is de beoogde ontwikkeling herkenbaar in het Ontwikkelkader en kan bij de verdere beoordeling van initiatieven rekening worden gehouden met deze ontwikkeling en de bijbehorende ruimtelijke uitgangspunten.