Gemeente Duiven

LOS · ruimte maak je samen

Ontwikkelkader buitengebied gemeente Duiven



Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven
Tel: 0316 - 279111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Status: Vastgesteld
Datum: 6 oktober 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1. Aanleiding en doel 5
1.2. Afbakening 6
1.3. Totstandkomingsproces 8
1.4. Leeswijzer 10

2. Sturingsfilosofie 11
2.1. Sturen vanuit doelen 11
2.2. Type initiatieven 13

3. Doelen en ambities buitengebied 15
3.1. Versterken groenblauw raamwerk 16
3.2. Gebiedseigen identiteit en betekenis 18
3.3. Ruimte voor werken, wonen, ontspannen 20
3.4. Duurzame, gezonde en veilige omgeving 22

4. Mogelijkheden per deelgebied 25
4.1. Duivens Broek 28
4.2. Tussengebied Duiven-Westervoort 30
4.3. Tussengebied Duiven-Zevenaar 32
4.4. 't Looveld 34
4.5. Buitengebied Loo-Groessen 36
4.6. Kernranden en Helhoek 38
4.7. Uiterwaarden Nederrijn en IJssel 40

5. Voorwaarden voor initiatieven 43
5.1. Algemene voorwaarden 44
5.2. Voorwaarden per type functie 46
5.3. Extra voorwaarden bij maatwerk 52

6. Het vervolg 54
6.1. Stroomschema voor initiatieven 54
6.2. Vervolg na vaststelling 57

Bijlage 61



1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Landelijk gebied in beweging

Duiven ligt in een verstedelijkte omgeving maar heeft nog steeds een landelijk karakter. Het buitengebied wordt gewaardeerd om de rust, ruimte en landschappen. Het biedt ruimte om te ondernemen, wonen en ontspannen in een aangename groene omgeving. Tegelijk staat het buitengebied onder druk. Er komt een aantal grote actuele opgaven samen. Zo staat de landbouw voor een verduurzamingsopgave, moet de leefomgeving worden aangepast op klimaatverandering, zijn er maatregelen nodig om de biodiversiteit te versterken en is er toenemende behoefte om te ontspannen en wonen in het buitengebied.

Dat het buitengebied in beweging is, is ook merkbaar in de vele initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Variërend van het hergebruik van leegkomende kassen, tot de bouw van woningen op een vrijkomend boerenerf, de realisatie van een mestvergister of de uitbreiding van recreatieve activiteiten.

De uitdaging is om in het buitengebied tot een goede balans te komen tussen een aantrekkelijke, duurzame en gezonde leefomgeving enerzijds en voldoende ruimte en (economisch) perspectief voor ondernemers en bewoners anderzijds.

Beleidskader strikt en verouderd

Het beleid uit 2012 voor het toetsen van initiatieven in het buitengebied is behoorlijk strikt, zeker ook in combinatie met de woonvisie waarin is bepaald dat omvorming van agrarische bebouwing naar wonen niet mogelijk is (bevriezing rood-voor-rood-regeling). Voor bewoners en ondernemers is er weinig ontwikkelruimte. Dit werkt belemmerend voor de dynamiek die nodig is om in te kunnen spelen op de trends en ontwikkelingen.

Daarnaast heeft het strikte beleid, in combinatie met de beperkte (capaciteit voor) toezicht en handhaving, de afgelopen jaren geleid tot de realisatie van plannen en activiteiten die niet passen binnen de regels van het omgevingsplan. Een deel daarvan

betreft op zichzelf wel goede initiatieven die bijdragen aan maatschappelijke opgaven. Ook leiden de beperkte mogelijkheden voor leegkomende gebouwen, tot een grotere kans op ondermijnende activiteiten. Als er meer hergebruiksmogelijkheden zouden zijn, zou ook een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kunnen worden (win-winsituatie).

Daarom hebben we als gemeente het initiatief genomen om het beleid voor het buitengebied te vernieuwen en te komen met een nieuw ontwikkelkader om initiatieven in het buitengebied op een goede en onderbouwde manier af te kunnen wegen.

1.2. Afbakening

Beleid voor initiatieven

Het ontwikkelkader bevat beleid voor het behandelen, wegen en begeleiden van initiatieven vanuit de samenleving (bewoners, ondernemers en organisaties) in het buitengebied. Met een initiatief bedoelen we een ruimtelijk plan waarvoor een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan nodig is.

Dit ontwikkelkader doet geen uitspraken over grote ruimtelijke projecten en ontwikkelingen waarbij de gemeente of een andere overheid/ontwikkelaar initiatiefnemer van is. Daarvoor gelden eigen ruimtelijke procedures en processen. Ook voor andere grote ontwikkelingen met grote ruimtelijke impact, kan het zijn dat er aparte procedures gevolgd zullen gaan worden. Denk bijvoorbeeld aan grootschalige opwek van zonne- en windenergie. Daarvoor is apart beleid opgesteld.

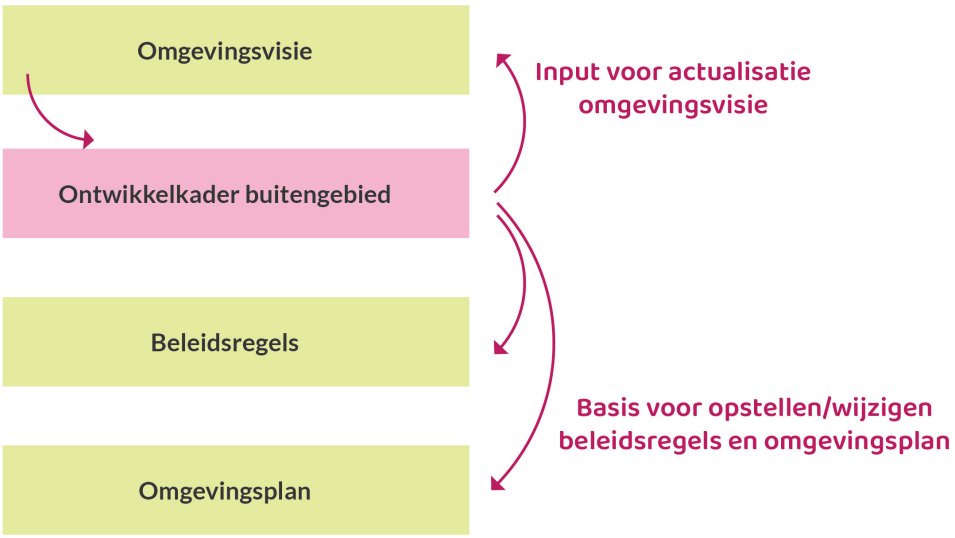
Basis voor uitwerking naar regels

Het ontwikkelkader vormt de basis voor nadere uitwerking in beleidsregels en het omgevingsplan. De vertaling naar specifieke (kwantiatieve) regels volgt dus nadat het ontwikkelkader door de gemeenteraad is vastgesteld. Dan wordt ook bekeken in hoeverre bestaande beleidsregels (o.a. Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels) of regels in het omgevingsplan aangevuld of aangepast dienen te worden. Ook wordt het ontwikkelkader buitengebied gebruikt bij actualisatie van de omgevingsvisie.

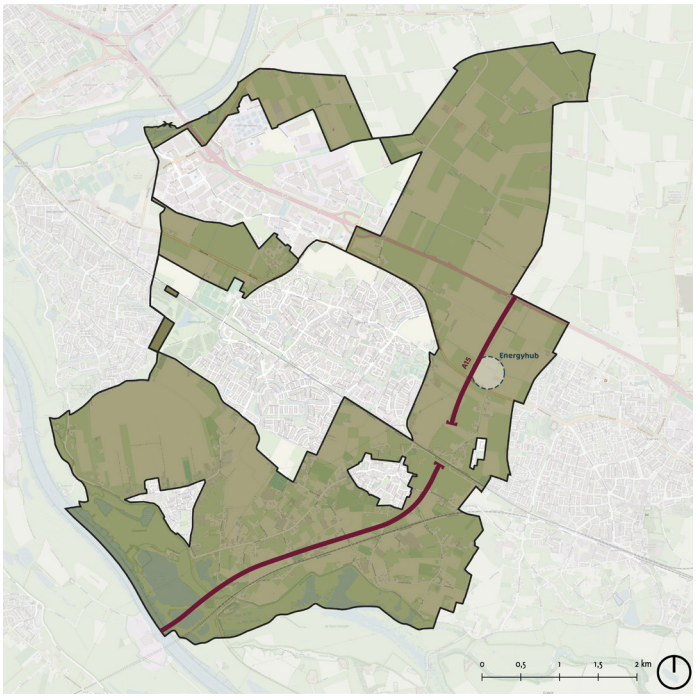
Begrenzing buitengebied

In bijgaande kaart is het gebied aangegeven waar dit ontwikkelkader betrekking op heeft. De kernen Duiven, Loo en Groessen vallen daar niet onder. Ook het Horsterpark valt erbuiten. Dat is echt een op zichzelf staand gebied met eigen kwaliteiten en opgaven. Buurtschappen en kleinere bebouwingsconcentraties (zoals Helhoek) buiten de bebouwde kom, maken wel onderdeel uit van het buitengebied.

Dit ontwikkelkader heeft ook geen betrekking op toekomstige bedrijventerrein- en woningbouwlocaties zoals Centerpoort-Noord II, Ploen-Noord Groot en Biezenkampen. De begrenzing van het buitengebied kan in de loop van de tijd wijzigen als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Positionering ontwikkelkader binnen het gemeentelijke beleidshuis.



Begrenzing van het buitengebied in de gemeente Duiven.

1.3. Totstandkomingsproces

Het ontwikkelkader is tot stand gekomen in nauwe betrokkenheid van bewoners, ondernemers, medeoverheden en belangenorganisaties. Een aantal keer tijdens het proces hebben we hen gevraagd om mee te denken en aandachtspunten, ideeën en argumenten in te brengen. Dit heeft op twee manieren bijgedragen aan het ontwikkelkader:

- Bewoners, ondernemers en organisaties die dagelijks in het gebied komen hebben relevante lokale kennis en ervaringen. De vroegtijdige inbreng hiervan biedt de mogelijkheid om tot passend beleid te komen dat past bij de praktijk.
- Beleid wint aan kracht als het breed gedragen is. Een aantal keer hebben we tussenresultaten voorgelegd en daar reacties over opgehaald. We waren op zoek naar argumenten en hebben deze gebruikt bij het uitwerken van het ontwikkelkader.

Bij de totstandkoming hebben we gewerkt met een externe werkgroep en brede bijeenkomsten waarvoor iedereen uitgenodigd was.

Externe werkgroep

In de externe werkgroep waren de volgende partijen vertegenwoordigd:

- Dorpsraad Loo
- Dorpsraad Groessen
- Waterschap Rijn en IJssel
- Stichting Landschapsbeheer Gelderland
- Agrariërscollectief Liemers Broek
- Werkgroep gebiedsvisie Liemerse Broek
- Glastuinbouw Nederland
- Milieuvrienden
- LTO-Noord
- Provincie Gelderland
- Buurtschap Helhoek
- Buurtvereniging De Oosthoek

Met deze groep hebben we twee aparte bijeenkomsten gehouden waarin we tussenresultaten presenteerden en daar reactie op vroegen. Deze zijn verwerkt in het ontwikkelkader.

Bijeenkomsten ondernemers en bewoners

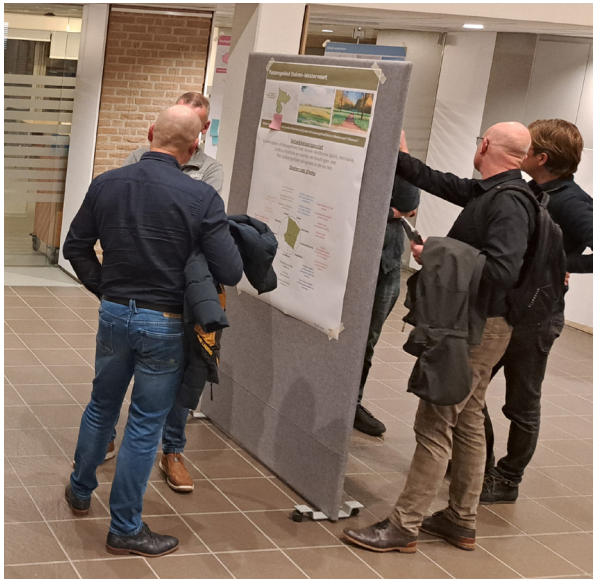
Daarnaast hebben we een aantal brede bijeenkomsten georganiseerd waar alle bewoners en ondernemers aan konden deelnemen. We presenteerden tussenresultaten en gingen daar per deelgebied in aparte hoeken over in gesprek. Bij elke bijeenkomst waren tussen de circa 40 en 75 mensen aanwezig.

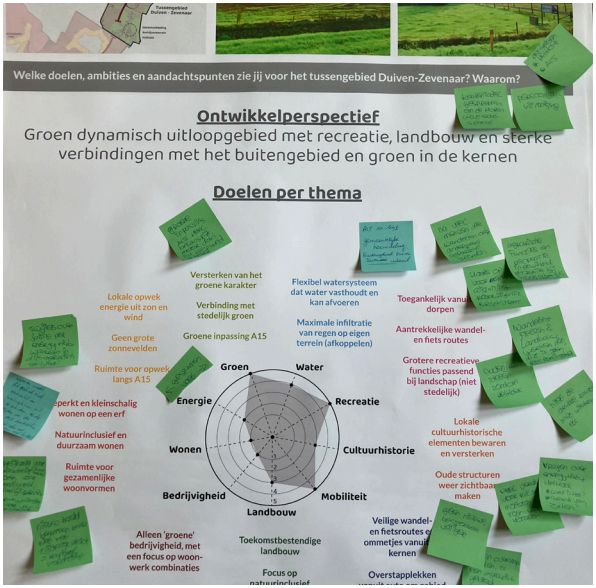
Ook hebben we een thema-avond georganiseerd met de gemeenteraad. Daar konden ook bewoners en ondernemers aan deelnemen. Tijdens deze avond zijn raadsleden en bewoners/ondernemers uit het gebied met elkaar in gesprek gegaan. De opbrengst ervan is gebruikt bij het opstellen en uitwerken van het ontwikkelkader.

In de bijlage zijn de verslagen van de bijeenkomsten terug te vinden.

Sfeerimpressies van de brede bijeenkomsten voor ondernemers, bewoners en raadsleden.

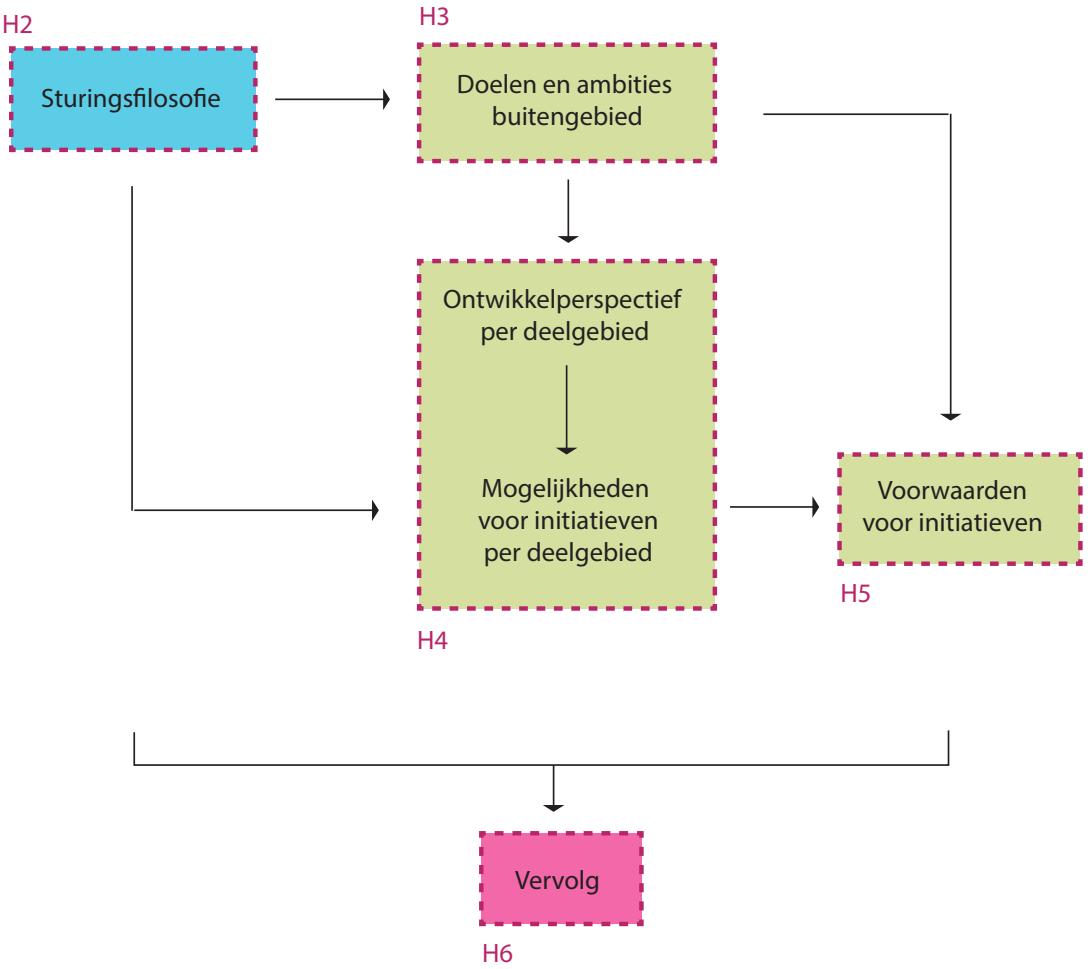






1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofstuk gaan we in hoofdstuk 2 in op de sturingsfilosofie achter dit ontwikkelkader. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de doelen en ambities voor het buitengebied als geheel beschreven. Deze zijn in hoofdstuk 4 uitgewerkt in een ontwikkelperspectief per deelgebied met bijbehorende ontwikkelmogelijkheden voor initiatieven. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 5 in op de voorwaarden voor initiatieven. Tot slot staan we in hoofdstuk 6 stil bij de uitvoering/het vervolg.



2. Sturingsfilosofie

2.1. Sturen vanuit doelen

Dit ontwikkelkader bevat het beleid voor het behandelen, wegen en begeleiden van initiatieven in het buitengebied. Het vorige ontwikkelkader voor het buitengebied bood weinig mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Dit leidde er soms toe dat in de kern goede initiatieven werden belemmerd door het beleid. We willen dat veranderen en meer ruimte bieden voor initiatieven die bijdragen aan de maatschappelijke doelen en ambities voor het buitengebied.

We denken graag mee en zoeken samen met initiatiefnemers naar mogelijkheden om goede plannen te realiseren. Ook wanneer een initiatief op onderdelen niet direct past binnen bestaande regels of kaders, kijken we wat wél mogelijk is. Met dit ontwikkelkader willen we ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied en aan bredere maatschappelijke opgaven.

Tegelijkertijd kan niet alles overal. Het buitengebied is kwetsbaar en bestaande kwaliteiten, zoals landschap en natuur, willen we behouden en versterken. Ook kunnen functies als wonen, ondernemen en ontspannen elkaar soms in de weg zitten. Dat willen we voorkomen door duidelijkheid te geven over wat waar wel en niet kan en onder welke voorwaarden. Zo bieden we houvast aan initiatiefnemers en zorgen we voor een zorgvuldige afweging van belangen.

Het ontwikkelkader bestaat uit twee onderdelen:

- Doelen, ambities en ontwikkelperspectieven voor het buitengebied.
- Spelregels, criteria en voorwaarden voor het begeleiden van initiatieven.

We kijken naar het buitengebied als geheel maar ook specifiek naar de kenmerken en kwaliteit per deelgebied. We werken het beleid gebiedsgericht uit.

De doelen en ambities vormen het vertrekpunt en staan centraal in onze afweging. We beoordelen initiatieven op de mate waarin zij bijdragen aan deze doelen. In algemene zin geldt dat initiatieven die sterker bijdragen aan de doelen, ook meer ruimte krijgen om gerealiseerd te worden. Met deze manier van werken sluiten we aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet, waarin sturen op doelen belangrijker is dan sturen op gedetailleerde regels.



Doel van het ontwikkelkader is om meer vanuit doelen te sturen in plaats van alleen vanuit kaders en regels. In het algemeen geldt, hoe groter de bijdrage van een initiatief aan maatschappelijke doelen, hoe wenselijker het initiatief en hoe makkelijk het mogelijk gemaakt wordt.

2.2. Type initiatieven

We zien dat elk initiatief anders is en soms ook om een andere werkwijze en afweging vraagt. Sommige initiatieven zijn kleinschalig en hebben weinig impact, andere initiatieven zijn ingewikkelder om te realiseren en vragen wat meer aandacht. We maken onderscheid in drie type initiatieven, die we elk op een andere manier benaderen:

- **Ja, mits**. Dit zijn initiatieven die aansluiten bij de ontwikkelperspectieven van het deelgebied en duidelijk bijdragen aan de doelen voor het buitengebied. Deze initiatieven willen we, onder een aantal eisen en voorwaarden, snel en eenvoudig mogelijk maken.
- **Maatwerk**. Dit zijn initiatieven die kunnen bijdragen aan de doelen, maar die vragen om een zorgvuldige uitwerking en afweging. In deze gevallen gaan we in gesprek met de initiatiefnemer om samen te bekijken onder welke voorwaarden het initiatief kan worden gerealiseerd.
- **Nee.** Sommige initiatieven sluiten niet aan bij de doelen en ambities voor het buitengebied, passen niet bij de ontwikkelperspctieven voor een deelgebied en leveren geen ruimtelijke en/of maatschappelijke bijdrage. In die gevallen werken we niet mee aan realisatie.



JA, MITS

Passend initiatief en het sluit aan bij doelen. Dit willen we onder voorwaarden snel en makkelijk mogelijk maken.



MAATWERK

Interessant initiatief. Het kan bijdragen aan de doelen maar vraagt wel om een zorgvuldige uitwerking. We gaan in gesprek over de haalbaarheid van het initiatief.



NEE

Initiatief sluit niet aan bij de doelen voor het gebied. Geen medewerking.

Type initiatieven en de wijze waarop we daaraan willen meewerken.



3. Doelen en ambities buitengebied

Voor het bepalen van de lange termijn doelen en ambities voor het buitengebied borduren we voort op bestaand onderzoek en beleid dat recent is vastgesteld. We beginnen niet opnieuw maar nemen recente keuzes en inzichten op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau mee als uitgangspunt en werken deze uit voor het buitengebied van de gemeente Duiven.

Relevante recent vastgestelde beleidsdocumenten zijn onder andere de Omgevingsvisie Duiven, Koersdocument tussengebied Duiven-Westervoort, Mobiliteitsvisie Duiven, het Regioarrangement van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en de omgevingsvisie van de provincie Gelderland. Verder hebben we onder andere gekeken naar enkele onderzoeken en verkenningen, zoals het gebiedsproces in de Liemers Broek en het Bouwsteen Water & Bodem ‘t Broek en stedenband Liemers.

Mede op basis van deze bouwstenen en de gesprekken met betrokkenen komen we tot vier lange termijn doelen en ambities die centraal staan bij het wegen van initiatieven in het buitengebied van de gemeente Duiven:

- Het versterken van het groenblauwe raamwerk
- Een sterke gebiedseigen identiteit en betekenis
- Ruimte voor ondernemen, ontspannen en wonen
- Een gezonde, (verkeers)veilige en duurzame leefomgeving

Deze vier hoofddoelen lichten we in dit hoofdstuk nader toe.

3.1. Versterken groenblauw raamwerk

De regio Liemers heeft te maken met structurele droogte en op sommige momenten juist met aanzienlijke wateroverlast. Deze problemen worden mede veroorzaakt door klimaatverandering en door de zuigende werking van de rivieren op de grondwaterstand. De aanhoudende grondwaterdaling leidt tot structurele knelpunten voor de landbouw, de drinkwatervoorziening en de fundering van gebouwen. De verwachting is dat weersextremen toenemen en daarmee ook de urgentie van deze opgaven groeit. Daarnaast staan natuur en biodiversiteit onder druk door afnemende leefgebieden, milieudruk vanuit de landbouw. Als we niets doen komt de biodiversiteit verder onder druk te staan.

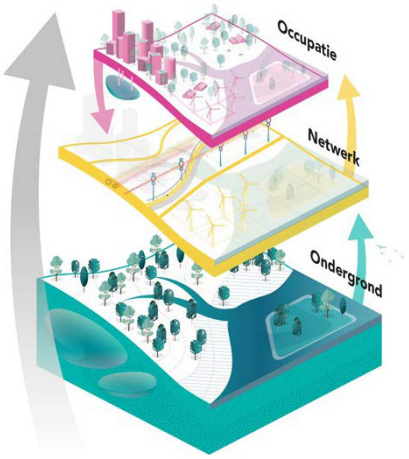
Om structurele droogte en grondwaterdaling tegen te gaan en tegelijkertijd ruimte te bieden voor het tijdelijk opvangen van overtollig water, is het van groot belang om een sterk 'groenblauw raamwerk' te hebben als klimaatbuffer. Daarbij is het van belang om de ondergrond, bodem en watersysteem meer als uitgangspunt te gaan nemen voor nieuwe ontwikkelingen.



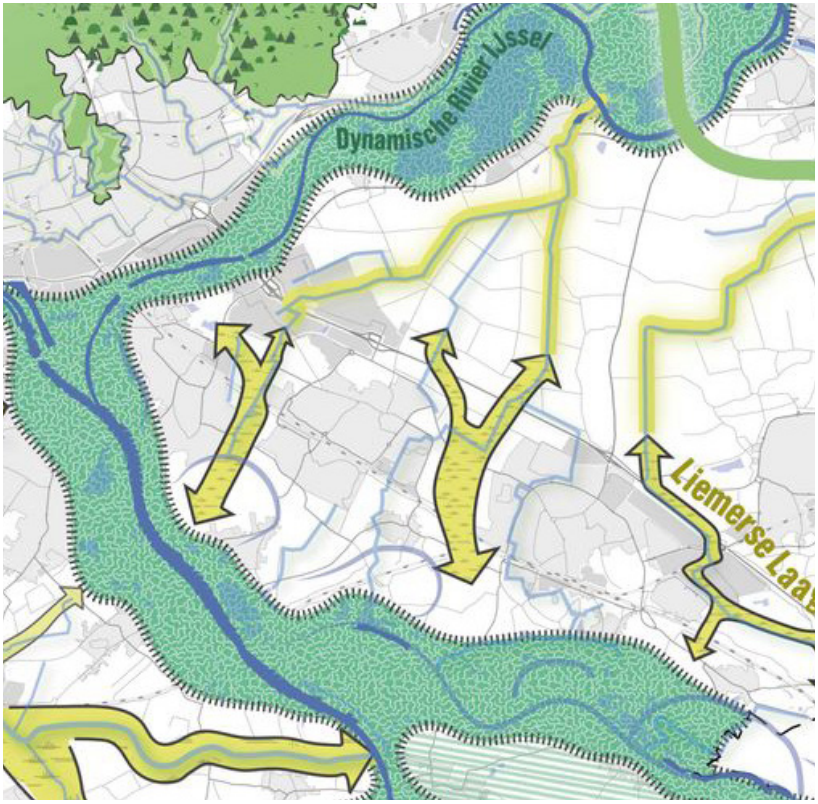
Analyses uit het Onderzoek Bouwsteen water & bodem 't Broek en stedenband Liemers (H+N+S, 2026).

Het doel is om waterlopen en natuurverbindingen in het buitengebied substantieel te versterken en beter met elkaar te verbinden tot een robuust groenblauw netwerk. Dit netwerk draagt bij aan het langer vasthouden van hemelwater en aan een betere afvoer van overtollig water. Daarnaast biedt een versterkt groenblauw raamwerk kansen voor het verbeteren van natuurwaarden en biodiversiteit. Ook ontstaan mogelijkheden om recreatieve voorzieningen, zoals wandel- en fietsroutes, te koppelen aan dit netwerk.

Voor het buitengebied van Duiven ligt de focus met name op het versterken van de noord-zuidverbindingen. Initiatieven van ondernemers en bewoners kunnen hieraan bijdragen door het waterbergend vermogen van het buitengebied te vergroten en het groenblauw raamwerk te versterken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het toevoegen van landschapselementen die natuurgebieden beter met elkaar verbinden.



Principe om de ondergrond en het watersysteem meer als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.



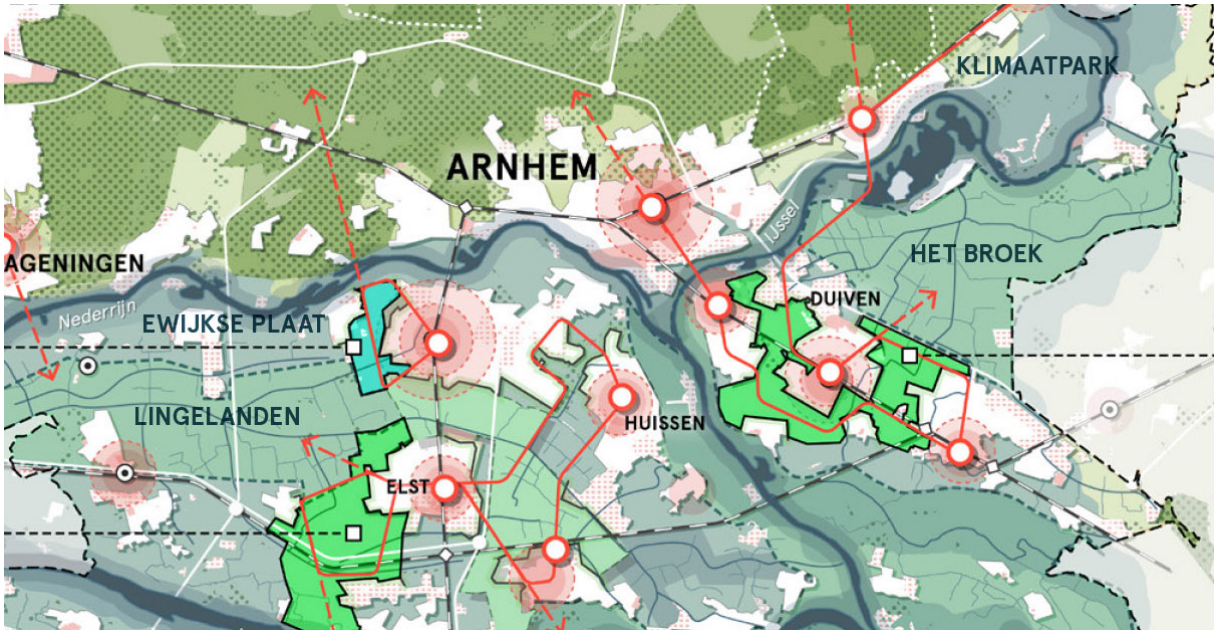
Kaart van het gewenste groenblauwe raamwerk in de gemeente Duiven en omgeving (Vervlochten regio Arnhem-Nijmegen, LOF, 2025).

3.2. Gebiedseigen identiteit en betekenis

In de regio, en ook in de gemeente Duiven, is een grote behoefte aan nieuwe woon- en werkplekken. Dit leidt tot een toenemende druk op het buitengebied om ruimte te bieden aan nieuwe woningen en bedrijvigheid. Tegelijkertijd wordt het buitengebied juist sterk gewaardeerd vanwege de rust, ruimte en mogelijkheden voor ontspanning, zowel door bewoners van de kernen als door bezoekers uit de regio.

Het doel is om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt, de groene kwaliteit verloren gaat en dat dorpskernen aan elkaar groeien. Het buitengebied vervult een eigen en zelfstandige rol en vormt een belangrijk groen tegenwicht voor de verstedelijkte omgeving. Dit vraagt om een duidelijke keuze om delen van het buitengebied open, groen en rustig te houden en niet te benaderen als ruimte voor verstedelijking. Daarbij is het van belang om de meerwaarde van het buitengebied te erkennen en te versterken, met behoud en versterking van de gebiedseigen kwaliteiten en de culturele en historische identiteit.

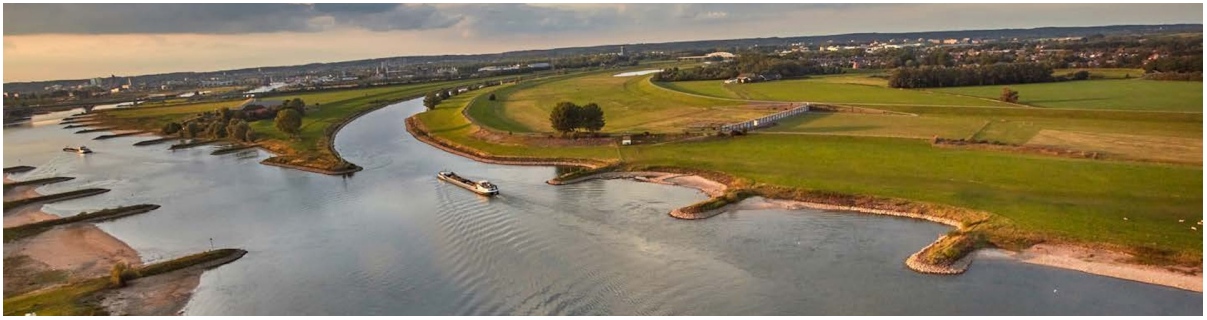
De meerwaarde van het buitengebied bestaat niet alleen uit ruimtelijke aspecten, zoals monumenten en het cultuurhistorische landschap, maar ook uit sociaal-maatschappelijke waarden.



Fragment uit de Strategie voor Groene Schreggen in de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley met een sterk buitengebied met eigen identiteit rondom de kern Duiven (Flux, 2025).

Het buitengebied is daarmee niet alleen drager van landschap en historie, maar ook van gemeenschapszin, gewortelde generaties en lokale tradities.

Initiatieven die bijdragen aan de versterking van een aantrekkelijk karakter, sterke eigenheid en identiteit zijn gewenst. Verhalen van vroeger en elementen die dat uitdragen en zichtbaar maken, dragen daar in hoge mate aan bij.





Impressie van het buitengebied bij Groessen omstreeks 1742 (bron: Erfgoed Gelderland).

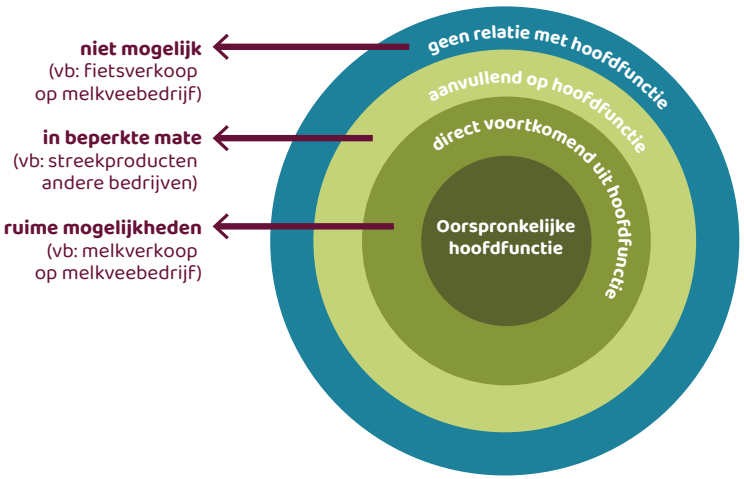
3.3. Ruimte voor werken, wonen, ontspannen

Het buitengebied wordt gewaardeerd om de rust, ruimte en het groen. Tegelijk is het een gebied waar mensen wonen, ondernemen en ontspannen. Deze functies zijn van belang om het buitengebied levendig en vitaal te houden en dragen bij aan de betekenis ervan. Het bieden van ruimte voor werken, wonen en ontspannen vraagt om een zorgvuldige balans, tussen de verschillende functies onderling en in relatie tot de omgeving. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het buitengebied en mogen de rust, openheid, gezondheid, milieu en de beleving van landschap niet aantasten. Het uitgangspunt is dat functies elkaar versterken en in samenhang bijdragen aan de doelen voor het buitengebied.

Ondernemen

Voor ondernemen in het buitengebied willen we perspectief blijven bieden aan de landbouw en aanverwante functies. Het buitengebied is en blijft overwegend een gebied voor voedselproductie. Wel zien we kansen en mogelijkheden in verbreding om zo bestaande verdienmodellen te behouden en nieuwe verdienmodellen aan te boren. Daarbij vinden we het wel belangrijk dat activiteiten een relatie en binding hebben met het bedrijf en/of buitengebied. We maken onderscheid in:

- Ruimtelijke mogelijkheden voor verbreding met een directe relatie tot en voortkomend uit de hoofdfunctie. Denk aan de verkoop van melk op een melkveebedrijf of logeren in de hooischuur. Dit soort activiteiten versterken de relatie tussen landbouw, landschap en samenleving en leveren een duidelijke meerwaarde.
- Beperkte mogelijkheden voor verbreding die aanvullend zijn op de hoofdfunctie. Denk aan de verkoop van streekproducten van andere bedrijven uit de omgeving (denk aan appelsap, kersen) of kamperen bij de boer. Dit biedt perspectief voor ondernemers maar het is niet de bedoeling dat deze vormen van verbreding te groot worden en uitgroeien tot volwaardige functies.
- Geen mogelijkheden voor verbreding die geen relatie heeft met de hoofdfunctie en het buitengebied. Het is bijvoorbeeld ongewenst dat op een boerenbedrijf ook kleding, woonaccessoires of huishoudelijke artikelen te koop zijn. Dit soort activiteiten horen thuis in winkelgebieden.



Wonen

Wat betreft wonen in het buitengebied blijven we terughoudend en vinden we het alleen wenselijk als het bijdraagt aan de vitaliteit van het gebied. Zo zien we dat nieuwe generaties van huidige bewoners soms niet in het buitengebied kunnen blijven wonen. Dat vormt bedreiging van de vitaliteit en eigenheid van het gebied op lange termijn. We willen meewerken aan initiatieven die zorgen voor blijvende worteling van generaties. Ook voor initiatieven die bijdragen aan wonen voor bijvoorbeeld starters en senioren zien we beperkt mogelijkheden. Deze doelgroepen komen immers lastig aan een woning. Tot slot zien we kansen en mogelijkheden gezamenlijke of meergenerationele woonvormen. Daar is groeiende behoefte aan, maar is nu nog maar beperkt aanwezig. Daarbij geldt wel steeds dat het wonen functies zoals landbouw en natuur niet in de weg mag zitten en het passend moet zijn aan de schaal en aard van het gebied.

Onstpanning

Voor ontspanning, sport en bewegen heeft het buitengebied een steeds grotere en belangrijkere functie. Dit is een grote meerwaarde bij het stimuleren van een gezonde levensstijl. We willen mogelijkheden bieden voor ontspanning, bewegen en sporten, maar wel in kleinschalige en lokale vormen passend bij het rustige karakter van het buitengebied. Geen grote recreatiefuncties, wel kleinschalige voorzieningen zoals een klompenpad of theetuin. En faciliteiten voor ontspanning kunnen goed gecombineerd worden met het beleefbaar maken van water en natuur.



3.4. Duurzame, gezonde en veilige omgeving

Het streven is om ook in het buitengebied te werken aan een gezonde, (verkeers)veilige en duurzame leefomgeving voor alle gebruikers van het buitengebied: inwoners, ondernemers en bezoekers. Dit betekent een omgeving waarin zorgvuldig wordt omgegaan met natuur, milieu en ruimte, waarin mensen zich veilig voelen en waarin functies bijdragen aan de kwaliteit van leven.

Duurzaamheid vormt een belangrijk uitgangspunt. De ambitie is om klimaatneutraal te worden. Onder andere door energie te besparen, duurzame energie op te wekken en circulair gebruik van grondstoffen te stimuleren, met oog voor het landschap en het karakter van het buitengebied. In dit ontwikkelkader bieden we de mogelijkheden en voorwaarden om op lokale schaal duurzame energie op te wekken. We staan positief tegenover initiatieven die bijdragen aan de opwek van duurzame energie en het koppelen van vraag en aanbod daarvan op lokale schaal. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om kleine windmolens op een erf (erfmolens), zonnepanelen of een mestvergistingsinstallatie om groen gas op te wekken. Wel mits dergelijke initiatieven passen bij de lokale omgeving en omliggende functies. Ook willen we initiatiefnemers stimuleren bij te dragen aan energiebesparing en circulariteit.

Verder krijgt gezondheid een steeds belangrijkere plaats in de inrichting en het gebruik van het buitengebied. Een belangrijke voorwaarde voor initiatieven is het voorkomen van vervuiling. Ook een goede luchtkwaliteit, beperkte geluidsbelasting en aandacht voor milieu- en geurbelasting dragen bij aan een gezonde leefomgeving. Daarnaast biedt het buitengebied ruimte voor bewegen, zoals wandelen en fietsen. Dat draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van inwoners van het buitengebied en de kernen en bezoekers.

Verkeersveiligheid is een specifiek aandachtspunt. Nieuwe functies en activiteiten moeten passen bij de lokale wegenstructuur van het buitengebied. De smalle wegen zijn primair bedoeld voor lokaal bestemmingsverkeer, landbouwverkeer, fietsers en wandelaars. Waar mogelijk draagt het scheiden van langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer bij aan veiligheid en aan de beleving van rust en ruimte. Op de meeste wegen is geen scheiding mogelijk. Een toename van bovenlokale verkeersaantrekkende werking is daarom niet wenselijk.

Tot slot is ook sociale veiligheid en cohesie van belang. Langdurige leegstand wordt zoveel mogelijk voorkomen omdat het een voedingsbodem kan zijn voor ongewenst gebruik en ondermijnende activiteiten. Met passende herontwikkelingsmogelijkheden worden eigenaren uitgenodigd om nieuwe functies te realiseren. Dit draagt bij aan een veilig, betrouwbaar en transparant buitengebied, waarin bewoners en gebruikers zich thuis voelen. Ook zien we graag dat mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Initiatiefnemers kunnen daar in hun plannen aan bijdragen door ontmoetingsplekken te creëren.





4. Mogelijkheden per deelgebied

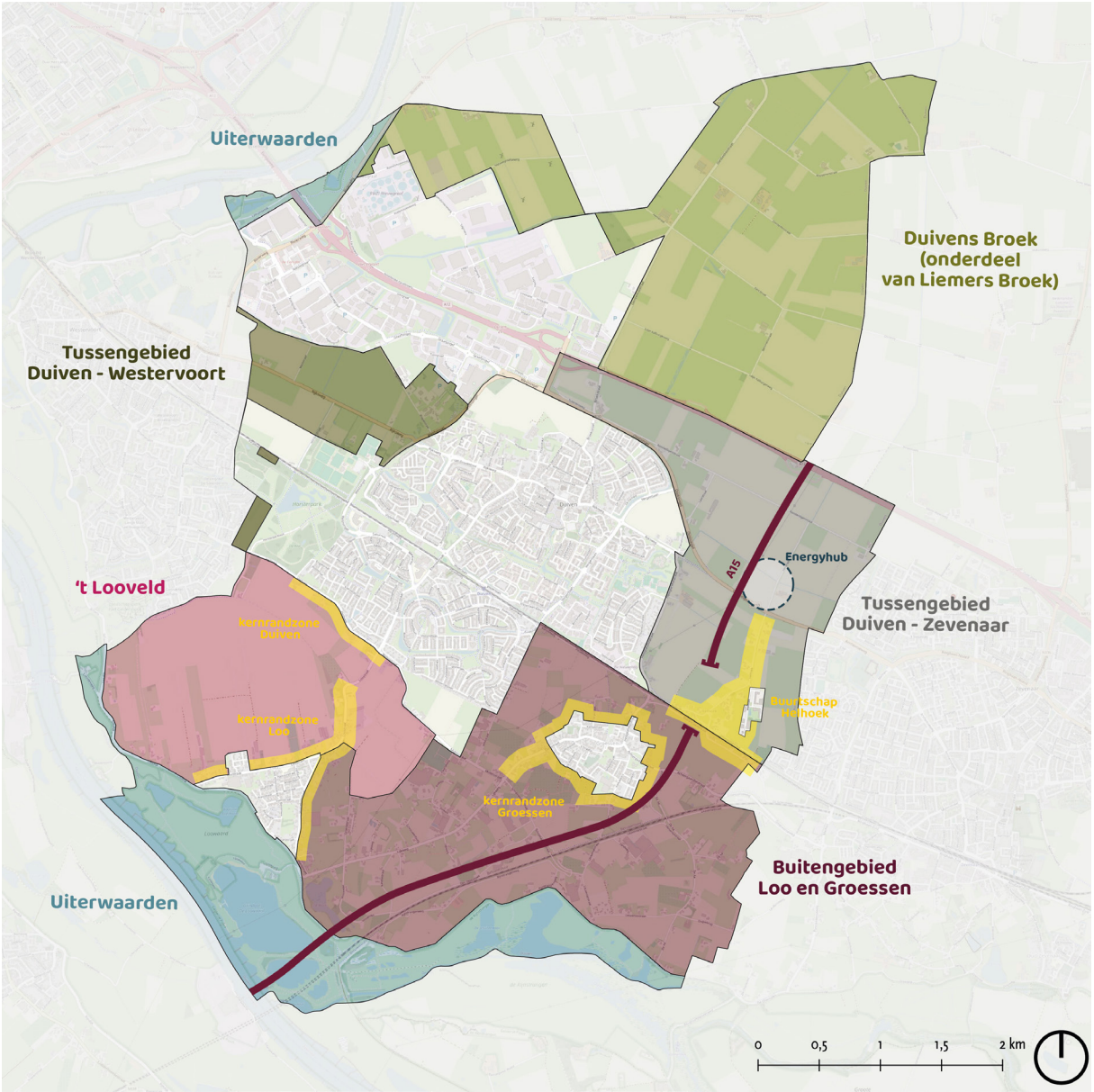
Het buitengebied van Duiven heeft meerdere gezichten en identiteiten. Dit komt mede voort uit de ligging, natuurlijke ondergrond, landschappelijke opbouw en historische ontwikkeling. Waar het ene gebied primair een agrarisch karakter heeft, zien we dat andere delen van ons buitengebied een veel gevarieerder karakter hebben en functies als wonen, recreatie en landbouw door elkaar heen voorkomen. We werken daarom gebiedsgericht.

Door gebiedsgericht te werken, kunnen we gebiedsspecifieke kwaliteiten het beste behouden en versterken. Ook biedt deze aanpak de mogelijkheid om gericht ontwikkelingsbeleid te voeren dat aansluit bij de kenmerken, kansen en opgaven van elk deelgebied. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk, met aandacht voor het beschermen van bestaande kwaliteiten en het bieden van ruimte voor ontwikkeling.

We onderscheiden de volgende deelgebieden:

- Duivens Broek (onderdeel van Liemers Broek)
- Tussengebied Duiven-Westervoort
- Tussengebied Duiven-Zevenaar
- ‘t Looveld
- Buitengebied Loo en Groessen
- Kernranden en Helhoek
- Uiterwaarden

Per deelgebied geven we een beknopte beschrijving van het karakter en de belangrijkste opgaven. Op basis daarvan schetsen we het ontwikkelperspectief en de mogelijkheden voor passende ontwikkelingen, in lijn met de doelen en ambities uit hoofdstuk 3.



Indeling van het buitengebied in een aantal deelgebieden waarvoor elk een eigen ontwikkelperspectief geldt.

Ja, mits Maatwerk Nee

		Duivens Broek	Tussengebied Duiven Westervoort	Tussengebied Duiven Zevenaar	't Looveld	Buitengebied Loo-Groessen	Kernranden en Helhoek	Uiterwaarden
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN							
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF							
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)							
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING							
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING							
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)							
	NIEUW WOONPERCEEL							
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW							
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW							
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF							
	GLASTUINBOUW							
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT							
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING							
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT							
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING							
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT							
	HORECA ALS VERBREDING							
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT							
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING							
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT							
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING							
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)							
	ERFMOLEN (MAX 35M)							
	MESTVERGISTER							
NATUURONTWIKKELING								

Mogelijkheden per deelgebied

4.1. Duivens Broek

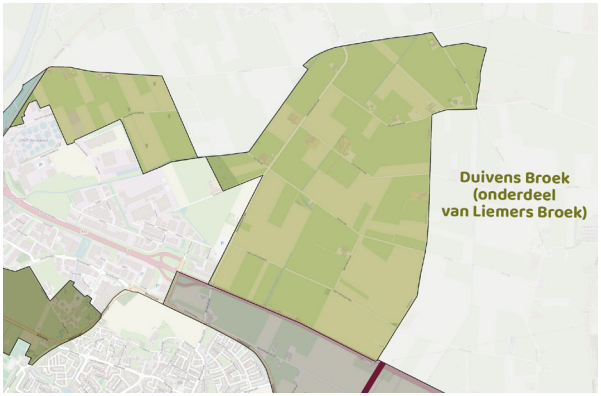
Gebiedskenmerken

Het Duivens Broek ligt ten noorden van de A12 en maakt onderdeel uit van het Liemers Broek, dat zich ook uitstrekt in de gemeente Zevenaar en Montferland. Het is van oudsher een laaggelegen en open komlandschap met een rechte verkaveling, weinig beplanting en lange zichtlijnen naar omliggende kerken en de Veluwe. Het Duivens Broek behoort daarmee tot een van de weinige nog grotendeels intacte komgebieden in Nederland.

Het gebied is in hoofdzaak een productief buitengebied waarin de veeteelt centraal staat. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zware kleigronden, met lokaal lichtere gronden op voormalige dekzandruggen. Het watersysteem is gericht op snelle afvoer via A-watergangen en stuwen. De grondwaterstand is hoog, waardoor het gebied in natte perioden gevoelig is voor wateroverlast. Tegelijkertijd kan in droge periodes juist sprake zijn van extreme droogte, mede onder invloed van klimaatverandering en de werking van de IJssel.

Wat er speelt

Net als elders in Nederland is de landbouw in het Duivens Broek op zoek naar mogelijkheden om te verduurzamen en economisch toekomstbestendig te blijven. Boeren zoeken naar manieren om hun verdienmodel te behouden en waar mogelijk te versterken, onder andere door verbreding en innovatie. Daarbij worden bijvoorbeeld kansen onderzocht voor biogasproductie, waarbij mest lokaal wordt benut voor de opwekking van groen gas.



Daarnaast is er in beperkte mate behoefte aan kleinschalige vormen van wonen op het erf, bijvoorbeeld voor familieleden, en aan ontspanning als nevenactiviteit. Het gebied vervult daarbij ook een beperkte rol als uitloopgebied voor de omliggende kernen. Op sommige plekken staat de leefkwaliteit onder druk door een relatief hoge verkeersintensiteit op lokale wegen, mede als gevolg van doorgaand en sluipverkeer.

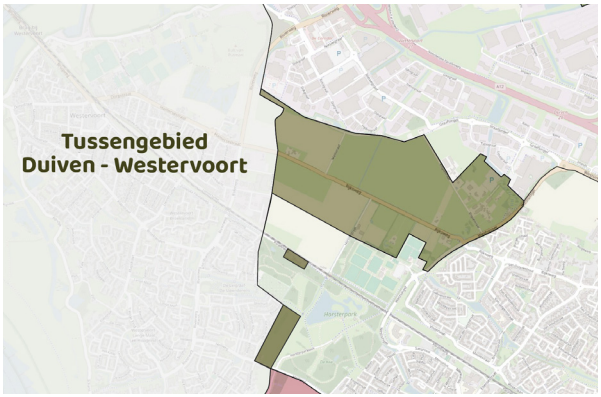
Ontwikkelperspectief

Het Duivens Broek is en blijft een primair agrarisch gebied. We bieden hier ruimte voor duurzame en toekomstbestendige agrarische bedrijven, binnen een stevig groenblauw raamwerk en passend bij het open karakter van het komlandschap. Conform provinciaal beleid blijft de landbouwgrond in dit gebied in hoofdzaak bestemd voor de landbouw. We zijn daarom terughoudend met functies die niet bijdragen aan de agrarische hoofdfunctie. Andere functies zijn mogelijk, maar blijven ondergeschikt en dienen het agrarisch gebruik niet te belemmeren. Kleinschalig en erfgebonden wonen, recreatie en bedrijvigheid kunnen worden toegestaan, mits deze landschappelijk goed worden ingepast, geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en passen bij de schaal en het karakter van het Duivens Broek.

Ja, mits Maatwerk Nee

			Duivens Broek (onderdeel van Liemers Broek) Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING		Maatwerk omdat omzetten naar burgerwoning kan leiden tot overlastsituatie.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING		Perspectief stoppende ondernemers en kan bijdrage aan behoud generaties.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)		Niet wenselijk i.v.m. behoud primair agrarisch karakter.
	NIEUW WOONPERCEEL		Niet wenselijk i.v.m. behoud primair agrarisch karakter en het open landschap.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW		Niet wenselijk want past niet bij landschap en draagt niet bij aan doelen.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW		Ruimte voor uitbreiden of aanpassen zodat bestaande bedrijven kunnen doorontwikkelen.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF		Ruimte voor uitbreiden of aanpassen zodat bestaande bedrijven kunnen doorontwikkelen.
	GLASTUINBOUW		Niet wenselijk i.v.m. de grote ruimtelijke impact.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT		Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in winkelcentra.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT		Hoort thuis op bedrijventerrein, maar mogelijk passend. Alleen in bestaande bebouwing.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING		Gewenst indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT		Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	HORECA ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT		Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort niet thuis in buitengebied.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT		Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en behoud primair agrarisch karakter.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)		Kan bijdragen aan verduurzaming maar wel mogelijke effecten (o.a. schaduw, geluid, landschap).
	MESTVERGISTER		Kan bijdragen aan verduurzaming maar wel mogelijke effecten (o.a. geur, geluid, landschap).
NATUURONTWIKKELING			Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.

4.2. Tussengebied Duiven-Westervoort



Gebiedskenmerken

Het buitengebied tussen Duiven en Westervoort bestaat van oorsprong uit een open en groen landschap, waarin landbouw en kleinschalige natuurgebieden elkaar afwisselen. Het gebied vervult tegenwoordig een belangrijke functie als uitloopgebied voor inwoners van beide kernen, waar rust, ontspanning en landschappelijke kwaliteit centraal staan. In het zuidelijke deel ligt het Horsterpark. Dit park valt buiten de reikwijdte van dit ontwikkelkader voor het buitengebied. Het park is stedelijk uitloopgebied voor de kernen Duiven en Westervoort en heeft daarmee een specifieke functie en karakter. Het noordelijke deel van het tussengebied bestaat hoofdzakelijk uit een open landbouwgebied met weilanden. De bodem bestaat uit lichte klei, met zwaardere kleigronden in het noorden. Door de hoge grondwaterstand komen vooral in het noordwestelijke deel natte plekken voor. Het water wordt afgevoerd via het Horsterpark, waar het deel uitmaakt van de aanwezige waterelementen.

Wat er speelt

Het tussengebied kent weinig bebouwing en heeft een uitgesproken open karakter. Tegelijkertijd wordt het gebied aan alle zijden omringd door stedelijke functies, waardoor de ruimtelijke druk groot is. In de afgelopen decennia zijn Duiven en Westervoort steeds verder naar elkaar toegegroeid. Juist daardoor is dit gebied van groot belang als groene scheiding en als uitloopruimte voor inwoners van beide kernen en voor werknemers van omliggende bedrijventerreinen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat Duiven en Westervoort hier verder aaneengroeien. Voor dit gebied is eerder een koersdocument vastgesteld waarin de ontwikkelrichting is bepaald. In dit ontwikkelkader sluiten we nadrukkelijk aan bij deze eerder gemaakte keuzes.

Ontwikkelperspectief

Het hoofddoel voor het Tussengebied Duiven-Westervoort is behoud en versterking van het gebied als aantrekkelijk, open en groen uitloopgebied tussen beide kernen. Het gebied biedt ruimte voor recreatie en bewegen, met goede wandel- en fietsmogelijkheden en sterke verbindingen met het groen in de kernen. Het gebied ontwikkelt zich naar een toegankelijk en landschappelijk samenhangend geheel, met een nieuwe balans tussen landbouw en andere functies. Er blijft ruimte voor passende en natuurinclusieve landbouw, in combinatie met meer aandacht voor groenblauwe dooradering, natuurontwikkeling, sport, ontspanning en cultuurhistorie. Ontwikkelingen dragen bij aan het open karakter en versterken de rol van het gebied als groene buffer en verbindend landschap tussen Duiven en Westervoort.

Ja, mits Maatwerk Nee

			Tussengebied Duiven - Westervoort Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting (zie ook koersdocument)
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING		Maatwerk omdat omzetten naar burgerwoning kan leiden tot overlastsituatie.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING		Perspectief stoppende ondernemers en kan bijdrage aan behoud generaties.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)		Perspectief stoppende ondernemers en voorkomt leegstand. Erfinvulling vraagt om maatwerk.
	NIEUW WOONPERCEEL		Kan bijdragen aan doelen maar ook zorgvuldige afweging i.v.m. behoud openheid tussengebied.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW		Niet wenselijk want past niet bij landschap en draagt niet bij aan doelen.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW		Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF		Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	GLASTUINBOUW		Niet wenselijk i.v.m. de grote ruimtelijke impact.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT		Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in winkelcentra.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT		Hoort thuis op bedrijventerrein, maar mogelijk passend. Alleen in bestaande bebouwing.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING		Gewenst indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT		Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk ivm mogelijke impact op omgeving.
	HORECA ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT		Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk ivm mogelijke impact op omgeving.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT		Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk ivm mogelijke impact op omgeving.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING		Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)		Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)		Niet wenselijk i.v.m. impact en mogelijke effecten (o.a. schaduw, geluid, landschap).
	MESTVERGISTER		Niet wenselijk i.v.m. impact en mogelijke effecten (o.a. geur, geluid, landschap).
NATUURONTWIKKELING			Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.

4.3. Tussengebied Duiven-Zevenaar

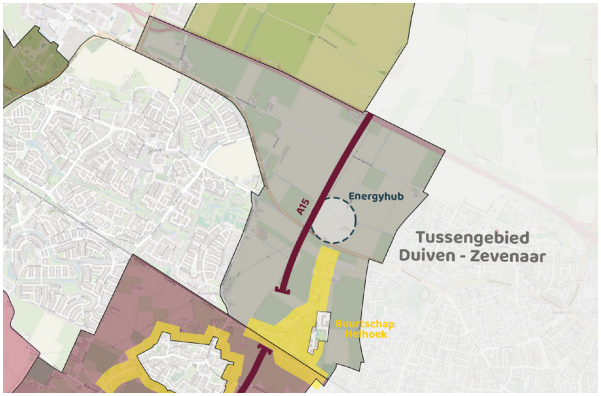
Gebiedskenmerken

Het gebied tussen Duiven en Zevenaar is van oudsher een agrarisch landschap dat beide kernen van elkaar scheidt. Het landschap vormt een overgang van het open komlandschap naar de oeverwal en heeft daardoor een eigen karakter. De bodem bestaat grotendeels uit lichte kleigronden, met zwaardere klei ten zuiden van de A12. Het gebied is relatief open en kent weinig beplanting, wat de agrarische uitstraling versterkt. Richting het zuiden neemt de beplanting toe en wordt de overgang naar de oeverwal zichtbaar.

Het gebied wordt voornamelijk gebruikt voor landbouw, met een combinatie van akkerbouw en veeteelt. Daarnaast komen functies als wonen en ontspanning voor. De grondwaterstand neemt toe richting de A12, doordat het gebied een overgang vormt tussen oeverwal en komgebied. Water wordt grotendeels afgevoerd langs de A12 richting de IJssel en deels via het Pannerdensch Kanaal, met behulp van stuwen.

Wat er speelt

De aanleg van de A15 zal een grote impact hebben op het aanzicht en het functioneren van het gebied. Juist daarom is behoud en versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten hier extra belangrijk. Het gebied vervult een belangrijke functie als uitloopgebied voor inwoners van zowel Duiven als Zevenaar. tegelijkertijd vormt landbouw nog altijd de belangrijkste vorm van grondgebruik en een belangrijke drager van het landschap.



In provinciaal beleid is het tussengebied Duiven–Zevenaar aangemerkt als verwevingsgebied voor landbouw. Dit betekent dat landbouw in combinatie met andere functies mogelijk is en dat functieverandering onder voorwaarden kan plaatsvinden. Deze beleidslijn biedt ruimte voor maatwerk, maar vraagt ook om een zorgvuldige afweging om de kernkwaliteiten van het gebied te behouden.

Ontwikkelperspectief

Het doel is om het tussengebied Duiven–Zevenaar te behouden en versterken als een open agrarisch landschap en groen uitloopgebied tussen beide kernen, met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt ingezet op sterke groenblauwe verbindingen in noord-zuidrichting en op een goede toegankelijkheid voor wandelen en fietsen.

Toekomstbestendige landbouw blijft een belangrijke drager van het gebied, in samenhang met andere functies zoals landschap, natuur, wonen en ontspanning. Deze functies worden op een zorgvuldige en evenwichtige manier gecombineerd, passend bij de schaal en het open karakter van het gebied. Stedelijke ontwikkelingen die leiden tot verregaande verstedelijking, bebouwingsdruk en toename van drukte zijn niet gewenst, zodat de rol van het gebied als open en groen tussengebied en uitloopruimte behouden blijft.

Ja, mits Maatwerk Nee

		Tussengebied Duiven - Zevenaar Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	Maatwerk omdat omzetten naar burgerwoning kan leiden tot overlastsituatie.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING	Perspectief stoppende ondernemers en kan bijdrage aan behoud generaties.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)	Perspectief stoppende ondernemers en voorkomt leegstand. Erfinvulling vraagt om maatwerk.
	NIEUW WOONPERCEEL	Niet wenselijk i.v.m. behoud openheid als uitloopgebied.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Niet wenselijk want past niet bij landschap en draagt niet bij aan doelen.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	GLASTUINBOUW	Niet wenselijk i.v.m. de grote ruimtelijke impact.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in winkelcentra.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT	Hoort thuis op bedrijventerrein, maar mogelijk passend. Alleen in bestaande bebouwing.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING	Gewenst indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	HORECA ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT	Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk ivm mogelijke impact op omgeving.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)	Kan bijdragen aan verduurzaming maar wel mogelijke effecten (o.a. schaduw, geluid, landschap).
	MESTVERGISTER	Niet wenselijk i.v.m. impact en mogelijke effecten (o.a. geur, geluid, landschap).
NATUURONTWIKKELING		Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.

4.4. ‘t Looveld

Gebiedskenmerken

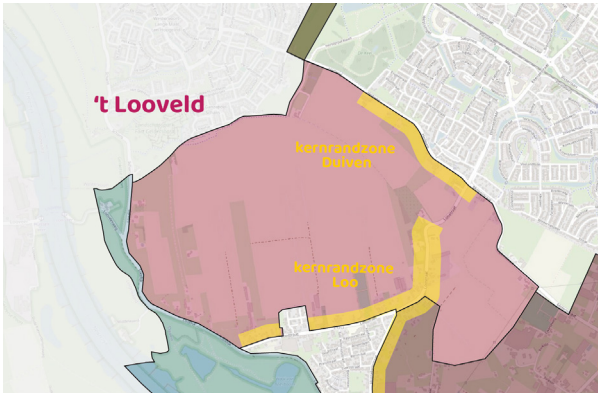
’t Looveld ligt tussen de kernen Loo, Duiven en Westervoort en is van oorsprong een open agrarisch cultuurlandschap met slagenverkaveling en weidse vergezichten. Het gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde en wordt gekenmerkt door rust en openheid. De bodem bestaat uit lichte, voedselrijke kleigronden, waardoor het gebied zeer geschikt is voor landbouw.

Het gebied ligt deels in een overgangszone tussen het kommenlandschap en de oeverwal. Hierdoor fluctueert de grondwaterstand en komen perioden van droogte voor. Het water wordt via sloten afgevoerd richting de uiterwaarden. ’t Looveld is vrijwel volledig agrarisch in gebruik, met een combinatie van akkerbouw en grasland. Langs de Loostraat komen enkele woonfuncties en verspreide bebouwing voor.

Het landschap is open van karakter, waarbij de randen met opgaande beplanting deze openheid benadrukken en begrenzen. In de afgelopen decennia is het gebied veranderd van overwegend akkerbouw naar een gemengd gebruik van akkerbouw en grasland, wat invloed heeft gehad op het historische beeld. De Loostraat vormt een duidelijke scheiding binnen het gebied en wordt gekenmerkt door een historisch lint met beplanting.

Wat er speelt

Het karakteristieke beeld van openheid en langgerekte verkaveling is ontstaan door het agrarische gebruik van het gebied. In provinciaal beleid is ’t Looveld aangewezen als verwevingsgebied voor landbouw. Dit betekent dat landbouw in combinatie met andere functies mogelijk is en dat functieverandering onder voorwaarden kan plaatsvinden. Verder is bij de lokale wegen aandacht nodig voor verkeersveiligheid, leefbaarheid en behoud van rust en beleving.



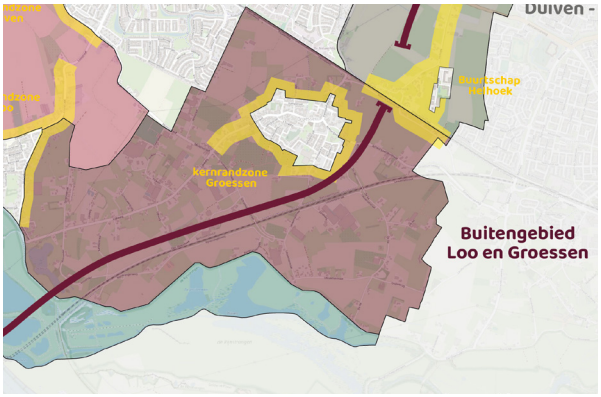
Ontwikkelperspectief

’t Looveld blijft ook in de toekomst primair een open agrarisch gebied, met perspectief voor duurzame en toekomstbestendige landbouw. De centrale doelstelling is het behouden en beleefbaar maken van het open karakter, de lange zichtlijnen en sterke groenblauwe randen die het gebied begrenzen. De randen van ’t Looveld bieden mogelijkheden voor een zorgvuldige verweving met andere kleinschalige functies, zoals erfontwikkelingen voor wonen en/of ontspanning en het versterken van wandelverbindingen. Voorwaarde is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit en dat de openheid en zichtlijnen over ’t Looveld behouden blijven.

Ja, mits Maatwerk Nee

		't Looveld Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF	Kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied, wel maatwerk ivm openheid landschap.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)	Kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied, wel maatwerk ivm openheid landschap.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	Maatwerk omdat omzetten naar burgerwoning kan leiden tot overlastsituatie.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING	Perspectief stoppende ondernemers en kan bijdrage aan behoud generaties.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)	Perspectief stoppende ondernemers en voorkomt leegstand. Erfinvulling vraagt om maatwerk.
	NIEUW WOONPERCEEL	Niet wenselijk i.v.m. behoud openheid landschap en overwegend agrarisch karakter.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Niet wenselijk want past niet bij landschap en draagt niet bij aan doelen.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	GLASTUINBOUW	Niet wenselijk i.v.m. de grote ruimtelijke impact.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in winkelcentra.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT	Hoort thuis op bedrijventerrein, maar mogelijk passend. Alleen in bestaande bebouwing.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING	Gewenst indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	HORECA ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT	Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk i.v.m. mogelijke impact op omgeving.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)	Kan bijdragen aan verduurzaming maar wel mogelijke effecten (o.a. schaduw, geluid, landschap).
	MESTVERGISTER	Niet wenselijk ivm impact en mogelijke effecten (o.a. geur, geluid, landschap).
NATUURONTWIKKELING		Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.

4.5. Buitengebied Loo-Groessen



Gebiedskenmerken

Het gebied rondom de kernen Loo en Groessen is van oudsher een karakteristiek oeverwallandschap. Het gebied kent een kleinschalige opzet met afwisselende functies en korte zichtlijnen, wat zorgt voor een herkenbare en landelijke identiteit. De lintbebouwing en de verspreide functies maken het tot een gemengd buitengebied, waarbij de ruimtelijke kwaliteit op sommige plekken versnipperd is.

In het gebied komt een mix voor van landbouw, wonen, werken en ontspanning. De linten zijn relatief sterk bebouwd en herbergen onder meer woonfuncties, paardenhouderijen en (voormalige) glastuinbouwlocaties. Klompenpaden en recreatieve voorzieningen dragen bij aan de beleving van het landschap. Daarnaast zijn op verschillende plekken oude bosgroeiplaatsen aanwezig, die onderdeel uitmaken van de landschappelijke structuur.

De bodem is zeer geschikt voor agrarisch gebruik. De grondwaterstand is over het algemeen relatief laag, waardoor periodes van droogte kunnen voorkomen. Tegelijkertijd kan het gebied in natte perioden te maken krijgen met wateroverlast, mede onder invloed van het Pannerdensch Kanaal. Water wordt afgevoerd richting de uiterwaarden.

Wat er speelt

De aanleg van de A15 zal een grote impact hebben op het aanzicht en het functioneren van het gebied. Juist vanwege het karakteristieke oeverwallenlandschap is het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit hier extra belangrijk. Daarnaast is kenmerkend dat een groot deel van de aanwezige glastuinbouwlocaties niet langer als zodanig in gebruik is. Deze leegstand vraagt om transformatie, om verloedering en aantasting van het landschap te voorkomen

Ontwikkelperspectief

Het buitengebied rondom Loo en Groessen ontwikkelt zich tot een multifunctioneel, divers en kleinschalig lokaal uitloopgebied met het kenmerkende karakter van het oeverwallenlandschap. Agrarische activiteiten, wonen, werken en ontspanning gaan hier in samenhang met elkaar, passend bij de schaal en het landelijke karakter van het gebied. De centrale doelstelling is behoud en versterking van het karakteristieke oeverwallenlandschap, met een sterke relatie met de aangrenzende kernen en veilige wegen voor langzaam verkeer. Het buitengebied biedt ruimte aan toekomstbestendige land- en glastuinbouw, natuur- en landschapsbeleving, wandelen en fietsen, ontspanning en passende vormen van, eventueel gezamenlijk, wonen op erven. Stedelijke ontwikkelingen die leiden tot grootschalige bebouwing of een sterke toename van drukte zijn niet wenselijk. De komst van de A15 zorgt voor extra ruimtelijke druk, wat vraagt om terughoudendheid en aandacht voor kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen.

Ja, mits Maatwerk Nee

		Buitengebied Loo - Groessen Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	Maatwerk omdat omzetten naar burgerwoning kan leiden tot overlastsituatie.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING	Perspectief stoppende ondernemers en kan bijdrage aan behoud generaties.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)	Perspectief stoppende ondernemers en voorkomt leegstand. Erfinvulling vraagt om maatwerk.
	NIEUW WOONPERCEEL	Niet wenselijk i.v.m. behoud openheid landschap en overwegend agrarisch karakter.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Niet wenselijk want past niet bij landschap en draagt niet bij aan doelen.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	GLASTUINBOUW	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen bestaande bedrijven maar wel maatwerk i.v.m. grote impact.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in winkelcentra.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT	Hoort thuis op bedrijventerrein, maar mogelijk passend. Alleen in bestaande bebouwing.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING	Gewenst indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	HORECA ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in horecagebieden.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT	Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk i.v.m. mogelijke impact op omgeving.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)	Kan bijdragen aan verduurzaming maar wel mogelijke effecten (o.a. schaduw, geluid, landschap).
	MESTVERGISTER	Niet wenselijk ivm impact en mogelijke effecten (o.a. geur, geluid, landschap).
NATUURONTWIKKELING		Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.

4.6. Kernranden en Helhoek

Gebiedskenmerken

In dit ontwikkelkader besteden we specifieke aandacht aan de zones rond de kernen en buurtschappen in het buitengebied. Deze kernrandzones kenmerken zich door een organisch gegroeide mix van bebouwing en groen en een gemengd gebruik van wonen, werken, landbouw en ontspanning langs historische linten. Het zijn overgangsgebieden tussen kern en buitengebied, met eigen kwaliteiten en dynamiek.

Tot dit deelgebied behoren de randen rond de kernen Loo en Groessen en de zuidelijke rand van de kern Duiven aan de Heilweg. De overige randen van Duiven kennen een scherpere overgang tussen kern en buitengebied. In het gebied tussen Duiven en Zevenaar ligt buurtschap Helhoek. Dit is een van oorsprong agrarisch buurtschap met een hechte gemeenschap, gekenmerkt door een clustering van bebouwing en een gemengd gebruik van wonen, boerderijen en werklocaties (verouderd bedrijventerreintje geen onderdeel van het buitengebied). In de kernranden en in Helhoek spelen specifieke ruimtelijke en sociale opgaven die vragen om een eigen afweging.

Wat er speelt

De kernranden vervullen een belangrijke rol als overgang tussen bebouwing en open buitengebied en dragen bij aan een aangenaam woon- en leefklimaat in de kernen. Het gaat daarbij om zichtrelaties, waarbij het buitengebied voelbaar en zichtbaar is vanuit de kern en om goede wandel- en fietsverbin-



dingen die uitnodigen tot een ommetje dichtbij huis. Deze kwaliteiten staan onder druk door het risico op verrommeling en door functies die elkaar in de weg kunnen zitten. Tegelijkertijd liggen er kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en functies beter op elkaar af te stemmen. In buurtschap Helhoek staat daarnaast de leefbaarheid onder druk, onder meer door vergrijzing. De komst van de A15 zal ook hier invloed hebben op de ruimtelijke uitstraling van het gebied.

Ontwikkelperspectief

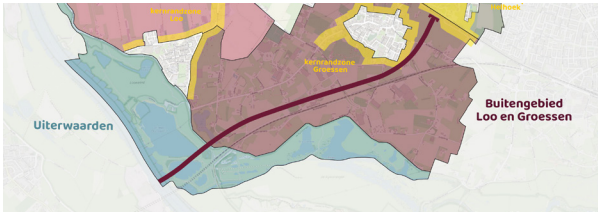
Het ontwikkelperspectief voor de kernranden en buurtschap Helhoek richt zich op het behouden en versterken van de zorgvuldige overgang tussen het groene, open buitengebied en de dorpse bebouwing. Een belangrijke doelstelling is het versterken van de relatie tussen kern of buurtschap en het buitengebied, onder andere door aantrekkelijke zichtrelaties, goed ingepaste bebouwing en hoogwaardige wandel- en fietsverbindingen. In deze gebieden zijn meer mogelijkheden voor kleinschalige vormen van wonen, werken en ontspanning dan in het open buitengebied, mits deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, passen bij het landelijke en dorpse karakter en de overgangsfunctie van het gebied versterken. Ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast en bijdragen aan een leefbare, herkenbare en samenhangende kernrand.

Ja, mits Maatwerk Nee

		Kernranden en Helhoek Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	Maatwerk omdat omzetten naar burgerwoning kan leiden tot overlastsituatie.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING	Perspectief stoppende ondernemers en kan bijdrage aan behoud generaties.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)	Perspectief stoppende ondernemers en voorkomt leegstand. Erfinvulling vraagt om maatwerk.
	NIEUW WOONPERCEEL	Kan bijdragen aan doelen, wel maatwerk i.v.m. behoud waardevolle relatie kern - buitengebied.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Niet wenselijk want past niet bij landschap en draagt niet bij aan doelen.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF	Ruimte voor uitbreiden of aanpassen maar wel maatwerk i.v.m. nabijheid kernen en andere functies.
	GLASTUINBOUW	Niet wenselijk i.v.m. de grote ruimtelijke impact.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk i.v.m. met de verkeersaantrekkende werking en hoort thuis in winkelcentra.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT	Hoort thuis op bedrijventerrein, maar mogelijk passend. Alleen in bestaande bebouwing.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING	Gewenst indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT	Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk i.v.m. mogelijke impact op omgeving.
	HORECA ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT	Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk i.v.m. mogelijke impact op omgeving.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT	Kan bijdragen aan doelen als uitloopgebied maar maatwerk i.v.m. mogelijke impact op omgeving.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING	Mogelijk indien relatie met hoofdfunctie. Beperkte impact en biedt ondernemers perspectief.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)	Niet wenselijk i.v.m. impact en mogelijke effecten (o.a. schaduw, geluid, landschap).
	MESTVERGISTER	Niet wenselijk i.v.m. impact en mogelijke effecten (o.a. geur, geluid, landschap).
NATUURONTWIKKELING		Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.



4.7. Uiterwaarden Nederrijn en IJssel



Gebiedskenmerken

De uiterwaarden van de Nederrijn en de IJssel vormen van oudsher een dynamisch rivierenlandschap, waarin water en extensief agrarisch gebruik het beeld bepalen. De bodem bestaat voornamelijk uit lichte kleigronden, met plaatselijk zwaardere klei. Vanaf de dijken en de aanwezige wandelpaden is het landschap goed zichtbaar en beleefbaar.

Het uiterwaardenlandschap bestaat uit een afwisseling van bossen, poelen, rivierarmen, voormalige zandwinplasssen en graslanden. Door de natuurlijke inrichting en het beheer kennen de uiterwaarden een hoge landschappelijke en ecologische kwaliteit. Op enkele plekken komen buitendijkse woningen en kleinschalige recreatieve voorzieningen voor. Er is ruimte voor extensieve vormen van ontspanning, zoals wandelen en struinen.

De grondwaterstand is hoog en volledig afhankelijk van de waterstanden in de rivieren. Het watersysteem van de uiterwaarden speelt bovendien een belangrijke rol in het waterbeheer van het omliggende buitengebied en heeft invloed op het functioneren van het gehele regionale watersysteem.

Wat er speelt

Door klimaatverandering nemen extremen in waterstanden toe. Hierdoor spelen de uiterwaarden een steeds belangrijkere rol in het bieden van ruimte voor water bij hevige neerslag en het voorkomen van overstromingen. Tegelijkertijd dragen zij bij aan het vasthouden van water in perioden van droogte. Daarnaast zijn de uiterwaarden belangrijke natuurgebieden. Grote delen maken onderdeel uit van Natura 2000 en vervullen een sleutelrol binnen regionale en nationale natuurnetwerken. Het combineren van waterveiligheid, natuurontwikkeling en recreatief medegebruik vraagt om een zorgvuldige afweging en een duidelijke begrenzing van functies.

Ontwikkelperspectief

De uiterwaarden van de Nederrijn en de IJssel staan primair in het teken van waterveiligheid, extensieve ontspanningsmogelijkheden en natuur. Deze functies hebben voorrang boven andere vormen van gebruik. Binnen dit kader is ruimte voor extensief en natuurinclusief agrarisch beheer en voor rustige vormen van recreatie, zoals wandelen en natuurbeleving. Nieuwe bebouwing en nieuwe functies zijn in de uiterwaarden niet wenselijk, onder meer vanuit het oogpunt van waterveiligheid, natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit. Ontwikkelingen in dit gebied dragen bij aan een robuust en toekomstbestendig rivierenlandschap met ruimte voor water, natuur en rust.

Ja, mits Maatwerk Nee

		Uiterwaarden Nederrijn en IJssel Ontwikkelmogelijkheden per type initiatief en toelichting
WONEN	WONING DELEN OF SPLITSEN	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan behoud generaties in het gebied.
	2DE KLEINE WONING OP BESTAAND WOONERF	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	SPLITSEN WOONERF MET NIEUWE WONING(EN)	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	2DE AGRARISCHE BEDRIJFSWONING	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	VAN BEDRIJFS- NAAR BURGERWONING	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	VAN BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR WONEN (RvR)	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	NIEUW WOONPERCEEL	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
ONDERNEMEN	NIET-GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	GRONDGEBONDEN LANDBOUW	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	AGRARISCH VERWANT BEDRIJF	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	GLASTUINBOUW	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	DETAILHANDEL ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	DETAILHANDEL ALS VERBREDING	Beperkte impact indien relatie met omgeving, als verbreding op hoofdfunctie wonen.
	BEDRIJVIGHEID ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	BEDRIJVIGHEID ALS VERBREDING	Beperkte impact indien relatie met omgeving, als verbreding op hoofdfunctie wonen.
ONTSPANNEN	HORECA ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	HORECA ALS VERBREDING	Beperkte impact indien relatie met omgeving, als verbreding op hoofdfunctie wonen.
	OVERNACHTEN ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	OVERNACHTEN ALS VERBREDING	Beperkte impact indien relatie met omgeving, als verbreding op hoofdfunctie wonen.
	ZORG/OPVANG ALS HOOFDACTIVITEIT	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	ZORG/OPVANG ALS VERBREDING	Beperkte impact indien relatie met omgeving, als verbreding op hoofdfunctie wonen.
ENERGIE	KLEIN ZONNEVELD (MAX 50 M²)	Beperkte impact op omgeving en kan bijdragen aan verduurzaming. Wel eerst daken benutten.
	ERFMOLEN (MAX 35M)	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
	MESTVERGISTER	Niet wenselijk. Primair bedoeld voor waterberging, natuur en extensieve ontspanning.
NATUURONTWIKKELING		Draagt bij aan doelen maar wel een zorgvuldige afweging i.v.m. behoud goede landbouwgrond.



5. Voorwaarden voor initiatieven

In hoofdstuk 4 is per deelgebied het ontwikkelperspectief beschreven met bijbehorende mogelijkheden voor uiteenlopende typen initiatieven. In dit hoofdstuk werken we de doelen en ambities en ontwikkelmogelijkheden verder uit in voorwaarden voor initiatieven in het buitengebied. Deze voorwaarden geven initiatiefnemers duidelijkheid over wat van hen wordt verwacht bij het uitwerken van plannen en vormen het kader voor de beoordeling van initiatieven door de gemeente.

We maken onderscheid in drie type voorwaarden:

- Algemene voorwaarden die gelden voor alle initiatieven (paragraaf 5.1).
- Voorwaarden per type functie (paragraaf 5.2).
- Aanvullende voorwaarden voor de maatwerkinitiatieven (paragraaf 5.3).

Hierna lichten we elk type voorwaarden nader toe en geven we aan welke thema's en onderwerpen van belang zijn en worden gebruikt in de uitwerking en toepassing van dit kader.

5.1. Algemene voorwaarden

Geldt voor de volgende initiatieven:

 Ja, mits  Maatwerk

Voor alle initiatieven in het buitengebied geldt een aantal algemene voorwaarden. Deze vloeien rechtstreeks voort uit de vier hoofddoelen voor het buitengebied (zie hoofdstuk 3) en vormen het toetsingskader voor ieder initiatief, ongeacht de functie of het deelgebied. We beoordelen of een initiatief aan deze algemene voorwaarden voldoet.

Doel 1: versterken groenblauw raamwerk

- Zorgvuldige landschappelijke inpassing passend bij gebied
- Geen negatieve invloed op waterkeringen en watergangen
- Geen vervuiling grondwater door afstromend regenwater
- Afkoppelen, opvang, infiltratie hemelwater op eigen terrein
- Rekening houden met beschermde flora/fauna en natuurgebieden
- Ruimte/landbouwgebruik die passend is bij de bodemsoort (water en bodem sturend)
- Geen watergangen dempen

Doel 2: Gebiedseigen identiteit en betekenis

- Erfopzet passend bij landschapstype en cultuurhistorie
- Bouwstijl passend bij cultuurhistorie en gebied
- Geen aantasting kenmerkende zichtlijnen en openheid
- Alleen inheemse en/of klimaatadaptieve boom- en plantsoorten
- Behoud cultuurhistorische beplanting (o.a. knotwilgen)



Doel 3: ruimte voor ondernemen, wonen en ontspannen

- In balans met het gebied en geen grote invloed op andere functies in omgeving
- Bijdrage aan behoefte op de woningmarkt (o.a. senioren, starters)
- Geen beperking voor bedrijfsvoering bestaande agrarische activiteiten
- Initiatiefnemer woont/werkt zelf op de locatie
- Passend bij aard en schaal van het gebied

Doel 4: duurzame, gezonde en (verkeers)veilige omgeving

- Van het gas af en zoveel mogelijk energieneutraal
- Rekening houden met beperkte netcapaciteit
- Geen onevenredige toename van milieubelasting
- Gezonde leefomgeving: voorkomen van onevenredige hinder door geur, geluid en luchtkwaliteit
- Zorgen voor sociale veiligheid en mogelijkheden voor ontmoeting
- Beperkte verkeersaantrekkende werking passend bij lokale wegen
- Stimuleren duurzame mobiliteit door goede faciliteiten (o.a. fiets, voet)
- Parkeren en fietsstallen op eigen terrein

5.2. Voorwaarden per type functie

Naast de algemene voorwaarden gelden voor verschillende typen initiatieven aanvullende, functiespecifieke voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op aspecten zoals omvang, situering en onderlinge afstand. Met deze voorwaarden zorgen we ervoor dat ontwikkelingen per functie passend zijn bij de aard en schaal van het buitengebied en bij de omgeving waarin zij plaatsvinden.

Hierna volgt een overzicht van de functiespecifieke voorwaarden voor elk type initiatief. *In de bijlage van dit ontwikkelkader is een nadere toelichting met definities terug te vinden.*

Geldt voor de volgende initiatieven:

 Ja, mits

 Maatwerk

Definities en voorwaarden voor initiatieven wonen

woning delen of splitsen	• Delen: meer woningen in één gebouw zonder bouwkundige/kadastrale scheiding • Splitsen: meer woningen in één gebouw met bouwkundige/kadastrale scheiding
2de kleine woning op woonerf	• Kleine zelfstandige, permanente woning op het achtererf • Ondergeschikt aan de hoofdwoning • Samen één erf, geen splitsing • Betaalbare koopwoning met zelfbewoningsplicht • Compact bouwen, kap verplicht, ruimte voor groen erf
splitsen woonerf met nieuwe woning(en)	• Groot woonperceel wordt opgedeeld • Nieuwe woning(en) mogelijk op hetzelfde erf
2de agrarische bedrijfswoning	• Extra woning voor bedrijfsvoering • Noodzaak moet aantoonbaar zijn • Blijft functioneel verbonden met agrarisch bedrijf • Samen één erf met bestaande woning • Compact bouwen, ruimte voor groen erf • Geen belemmering voor toekomstig bedrijf
van bedrijfswoning naar burgerwoning	• Alleen bij beëindiging agrarisch bedrijf • Bestaande woning blijft, geen extra woningen • Sloop van overtollige bebouwing
van bedrijfsgebouwen naar wonen (RvR)	• Sloop van oude bedrijfsbebouwing • Nieuw wonen op het erf mogelijk • Verbetering van de omgevingskwaliteit staat centraal • Minder verharding, meer groen (ontstening) • Kleinschalige bouw (tot circa 10 wooneenheden), afhankelijk van erf en sloop • Compact bouwen, één samenhangend erf, ruimte voor groen erf • Voorkeur voor kleinere en betaalbare woningen • Mix van betaalbare en reguliere woningen • Zelfbewoningsplicht bij betaalbare koop
nieuw woonperceel	<u>Tussengebied Duiven-Westervoort</u> • Aansluiten op bestaand koersdocument • Kleinschalig met groene en biodiverse uitstraling <u>Kernranden en Helhoek</u> • Wonen in landelijke setting • Behoud landschap en zichtlijnen • Compact erf, sterke landschappelijke inpassing • Kleinschalige bouw passend bij landelijke omgeving (tot circa 10 wooneenheden) • Mix van betaalbare en reguliere woningen • Zelfbewoningsplicht bij betaalbare koop

Definities en voorwaarden voor initiatieven ondernemen

niet-grondgebonden landbouw	• Niet mogelijk in buitengebied
grondgebonden landbouw	• Nodig voor toekomstige, doelmatige bedrijfsvoering • Geen intensieve veehouderij • Compact bouwvlak: max. 2 ha (Duivens Broek), 1,5 ha elders
agrarisch verwant bedrijf	• Nieuw bedrijf op voormalig agrarisch erf • Bijvoorbeeld loonwerk, mechanisatie, hoveniers • Sloop van overtollige bebouwing • Erf wordt compact en groen ingericht, minder verharding (ontstening)
glastuinbouw	• Nodig voor toekomstige, doelmatige bedrijfsvoering • Alleen bestaande bedrijven • Aansluiten op provinciaal beleid • Moet passen in landschap en omgeving
detailhandel als hoofdfunctie	• Niet mogelijk in buitengebied
detailhandel als verbreding	• Verkoop van eigen producten op het erf • Verkoop streekproducten kleinschalig en ondergeschikt • Geen “gewone” winkel zonder relatie met landelijk gebied • Alleen binnen bestaande bebouwing
bedrijvigheid als hoofdfunctie	• Bijvoorbeeld ambacht of dienstverlening • Alleen via hergebruik bestaand erven, geen nieuwe locaties • Sloop overtollige bebouwing, compact en groen erf • Geen zware of hinderlijke bedrijvigheid
bedrijvigheid als verbreding	• Kleinschalig en ondergeschikt • Bijvoorbeeld kapper, ambacht, aan-huis beroep • Ook verwerking van producten (kaas, jam) • Beperkte opslag toegestaan, geen buitenopslag • Alleen binnen bestaande bebouwing • Totaal aan nevenfuncties blijft kleinschalig

Definities en voorwaarden voor initiatieven ontspannen

horeca als hoofdfunctie	• Lichte horeca (o.a. theetuin, lunchroom, geen bezorg- of haalfunctie) • Bij voorkeur op bestaande erven d.m.v. sloop en kwaliteitsverbetering • Compact en landschappelijk ingepast • Maatwerk per locatie
horeca als verbreding	• Kleinschalig en ondergeschikt • Alleen binnen bestaande bebouwing • Totaal aan nevenfuncties blijft kleinschalig
overnachten als hoofdfunctie	• Kleinschalig bijv. natuurcamping, groepsacc of trekkershutten • Geen hotels of vakantieparken • Bij voorkeur op bestaande erven d.m.v. sloop en kwaliteitsverbetering • Compact en landschappelijk ingepast • Maatwerk per locatie
overnachten als verbreding	• Kleinschalig en ondergeschikt • Alleen binnen bestaande bebouwing • Totaal aan nevenfuncties blijft kleinschalig
zorg/opvang als hoofdfunctie	• Bijvoorbeeld kinderopvang, dagbesteding, zorgboerderij • Bij voorkeur op bestaand erf d.m.v. sloop en kwaliteitsverbetering • Compact en landschappelijk ingepast • 24-uurszorg vooral in dorpskernen • Maatwerk per locatie
zorg/opvang als verbreding	• Kleinschalig en ondergeschikt • Alleen binnen bestaande bebouwing • Totaal aan nevenfuncties blijft kleinschali

Definities en voorwaarden voor initiatieven energie

klein zonneveld (max 50 m^2)	• Zonnepanelen op de grond (max. 50 m^2) • Eerst gebruik van daken • Op of direct bij woning, agrarisch bedrijf of bedrijfserf • Voor eigen gebruik • Past bij erf en landschap
erfmolen (max 35m)	• Max. tiphoogte 35 meter, 3 wieken • Op of direct bij woning, agrarisch bedrijf of bedrijfserf • Voor eigen gebruik • Past bij erf en landschap • Bescherming van vogels en vleermuizen
mestvergister	• Installatie voor verwerking van lokale mest naar groen gas • Op of direct bij agrarisch bedrijfserf • Ingepast op het erf en in het landschap

Definities en voorwaarden voor natuurontwikkeling

natuurontwikkeling	• Op de juiste plek in het gebied • Aansluiten bij bestaande structuren • Behoud van goede landbouwgrond • Alleen als combinatie van landbouw en natuur niet mogelijk/wenselijk is • Maatwerk per locatie


Duiven
30
51

5.3. Extra voorwaarden bij maatwerk

Geldt voor de volgende initiatieven:

 Maatwerk

Bij maatwerk-initiatieven geldt dat het in principe om wenselijke ontwikkelingen gaat die een goede bijdrage kunnen leveren aan de vier hoofddoelen voor het buitengebied, maar waar ook een zorgvuldige en nadere afweging nodig is. Aanvullend op de algemene én functiespecifieke voorwaarden vragen we initiatiefnemers daarom te motiveren hoe een extra bijdrage wordt geleverd aan de vier hoofddoelen. Hieronder een omschrijving van hoe initiatiefnemers aan de doelen kunnen bijdragen.

Doel 1: behoud en versterken groenblauw raamwerk

Initiatieven laten zien hoe ze de natuur, waterhuishouding én recreatieve kwaliteit versterken. Het buitengebied staat voor grote uitdagingen op het gebied van water, bodem en natuur. We willen een landschap dat water kan vasthouden, bergen en afvoeren, en waar biodiversiteit volop de ruimte krijgt. **Initiatieven leveren een bijdrage wanneer ze helpen om het groenblauwe netwerk sterker, robuuster en meer verbonden te maken.** Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen of versterken van natuur en water, zoals vernatting op eigen terrein of natuurvriendelijke oever, het verbinden van landschapselementen, ontbrekende schakels in ecologische verbindingen of bijdragen aan landschaps- of natuurbeheer.

Doel 2: gebiedseigen identiteit en betekenis

Initiatieven laten zien hoe ze ontwikkelen mét het landschap, de geschiedenis én de gemeenschap, niet ertegenin. Het buitengebied is waardevol door zijn rust, openheid, cultuurhistorie en gemeenschapszin. Het is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen deze identiteit behouden, versterken en beleefbaar maken. **Initiatiefnemers laten zien hoe zij de eigenheid van het gebied respecteren en bijdragen aan de cultuurhistorische, landschappelijke of sociale waarde.** Voorbeelden zijn: hergebruik van karakteristieke panden, zichtbaar maken van cultuurhistorische verhalen, versterken/terugbrengen van verkavelingsstructuren en zichtlijnen. Ook initiatieven die de sociale samenhang of lokale tradities ondersteunen (bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken) passen goed binnen dit doel.



Doel 3: ruimte voor ondernemen, wonen en ontspannen

Initiatieven laten zien hoe ze het maatschappelijke leven in het buitengebied ondersteunen, zonder dat de rust, ruimte en natuur verloren gaan. Het buitengebied is ook een plek waar mensen wonen, werken, recreëren en ondernemen op een schaal die past bij het groene karakter. Voldoende ruimte hiervoor draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Daarbij is het belangrijk dat initiatieven kansen bieden voor (het behouden van) verschillende generaties, lokaal ondernemerschap en een sterk sociaal netwerk. Dat kan bijvoorbeeld door het realiseren van levensloopbestendige woningen, betaalbare woningen voor starters of initiatieven die het samenleven versterken. Ook activiteiten die bijdragen aan lokale voedselketens, de lokale economie of aan educatie, sport, bewegen en ontmoeten passen binnen dit doel.

Doel 4: (verkeers)veilige, duurzame en gezonde omgeving

Initiatieven laten zien dat ze de leefomgeving schoner, veiliger en duurzamer maken én passen bij de schaal van het buitengebied. We willen een buitengebied dat veilig, toekomstbestendig en leefbaar is. **Initiatieven dragen bij als ze de milieubelasting verminderen, duurzaam omgaan met energie en materialen, zorgen voor een (verkeers)veilige omgeving en voorkomen grote toename verkeersaantrekkende werking.** Denk aan circulair en natuurinclusief bouwen, verduurzaming van bedrijfsvoering of ontwikkelingen met milieuwinst (o.a. minder geur, geluid of emissies). Ook aandacht voor verkeersveiligheid is belangrijk, bijvoorbeeld door ruimte te geven aan fietsers, wandelaars en lokaal verkeer. Tot slot vragen we aandacht voor sociale veilige omgevingen en ruimte voor onderlinge ontmoeting.

6. Het vervolg

In de voorgaande hoofdstukken zijn we ingegaan op de doelen, ambities ontwikkelmogelijkheden en voorwaarden. In dit laatste hoofdstuk gaan we in op:

- De stappen die een initiatiefnemer kan zetten om van idee tot realisatie te komen.
- De stappen die we als gemeente gaan zetten om dit ontwikkelkader uit te werken in regels en beleid.
- Hoe we als gemeente omgaan met toezicht en handhaving na vaststelling.

6.1. Stroomschema voor initiatieven

Initiatiefnemers kunnen met behulp van dit ontwikkelkader beoordelen of een voorgenomen ontwikkeling op een bepaalde locatie wenselijk en haalbaar is. Het ontwikkelkader maakt onderscheid tussen drie typen initiatieven: **ja, mits**, **maatwerk** en **nee**. De eerste stap is altijd het bepalen van het type initiatief en het toetsen of dit initiatief past binnen het gebied waarvoor het is bedoeld. Op basis van deze toets volgt één van de drie genoemde uitkomsten.

Nee

Wanneer een initiatief als 'nee' is aangeduid, past het niet binnen de doelen en ambities van dit ontwikkelkader. In dat geval verleent de gemeente in principe geen medewerking aan het initiatief. De initiatiefnemer kan het plan aanpassen en vervolgens opnieuw toetsen aan de voorwaarden van het ontwikkelkader.

Ja, mits

Initiatieven met de aanduiding 'ja, mits' zijn in beginsel wenselijk, mits wordt voldaan aan de in het ontwikkelkader opgenomen voorwaarden. Daarbij geldt dat een initiatief moet voldoen aan zowel de algemene voorwaarden als de functiespecifieke voorwaarden die van toepassing zijn. Wanneer hieraan wordt voldaan, kan een conceptverzoek worden ingediend via het Omgevingsloket. Vervolgens beoordelen en bespreken we het initiatief aan de Omgevingstafel. Tijdens dit proces wordt gekeken of het initiatief voldoet aan het ontwikkelkader en welke onderzoeken, vergunningen of overige stappen noodzakelijk zijn. Na een positieve beoordeling kan de formele procedure worden gestart. Afhankelijk van het initiatief betreft dit een aanvraag voor een omgevingsvergunning, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan.

Maatwerk

Initiatieven met de aanduiding 'maatwerk' vragen om een zorgvuldige uitwerking. Voor deze

Indieningsvereisten initiatieven
Bij concept-verzoeken wordt in ieder geval een tekening op schaal toegevoegd waarin relevante aspecten zoals bebouwing, groen, mobiliteit, water en energie zijn uitgewerkt. Daarnaast wordt een beschrijvende onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt hoe het initiatief bijdraagt aan de doelen van het ontwikkelkader en voldoet aan de gestelde voorwaarden. Ook vragen we om de resultaten van een omgevingsdialoog. In veel gevallen is het aan te raden om hiervoor een gespecialiseerd bureau in te schakelen.

Meer informatie over participatie is te vinden op de gemeentelijke webpagina: https://www.duiven.nl/participatie-bij-bouwplannen-en-initiatieven.

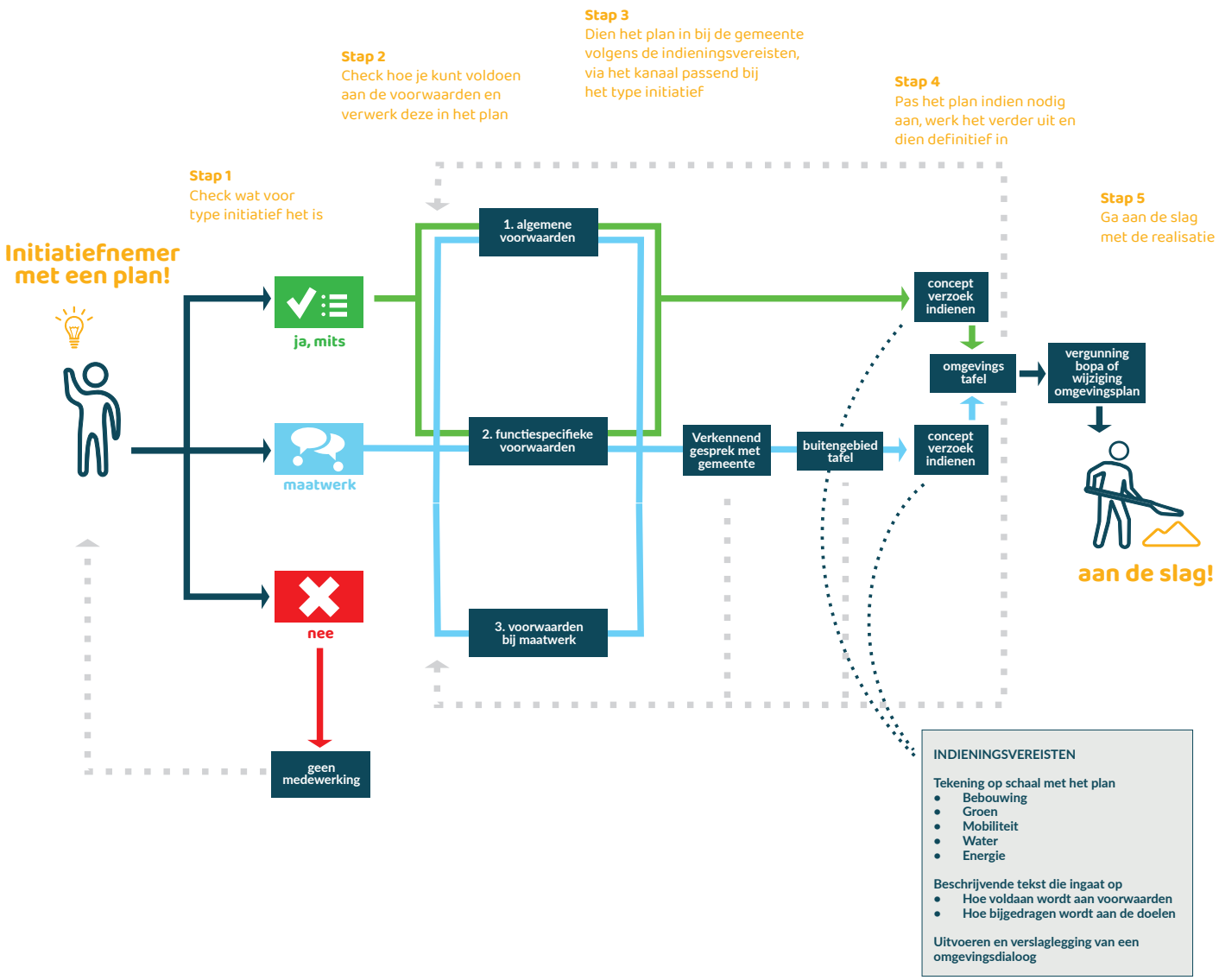
Meer informatie over de stappen en vereisten is te vinden op de gemeentelijke webpagina: https://www.duiven.nl/omgevingsplan.

initiatieven geldt dat moet worden voldaan aan de algemene voorwaarden, de functiespecifieke voorwaarden en de aanvullende maatwerkvoorwaarden uit het ontwikkelkader.

De initiatiefnemer gaat hierover eerst met ons in gesprek tijdens een verkennend gesprek. Vervolgens wordt het initiatief besproken aan de Buitengebiedtafel. Hier wordt beoordeeld of het initiatief voldoende aansluit bij de doelen van het ontwikkelkader en de gewenste ontwikkeling van het gebied. Wanneer het initiatief voldoende perspectief biedt, kan het verder worden uitgewerkt en als conceptverzoek worden ingediend via het Omgevingsloket.

Op basis van het conceptverzoek kan het initiatief verder worden uitgewerkt richting de Omgevingstafel. Tijdens de Omgevingstafel worden de ruimtelijke onderbouwing, de omgevingsaspecten en de participatie besproken. Ook wordt toegewerkt naar een ontvankelijke aanvraag of een ontvankelijk verzoek tot wijziging van het omgevingsplan. Na afronding van de Omgevingstafel kan een formele aanvraag worden ingediend. Afhankelijk van het initiatief betreft dit een aanvraag voor een omgevingsvergunning, een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan.

Hardheidsclausule
Het uitgangspunt is dat initiatieven worden beoordeeld aan de hand van dit ontwikkelkader. Tegelijkertijd realiseren we ons dat niet iedere situatie vooraf in beleid is te vatten. Daarom kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van dit ontwikkelkader. In sommige gevallen kan worden afgeweken van dit ontwikkelkader. Dat kan als de kaders onevenredig nadelig zijn voor de initiatiefnemer, als het gaat om een vernieuwend initiatief dat niet binnen de bestaande kaders past of als een initiatief aantoonbaar een grote bijdrage levert aan de doelen van dit ontwikkelkader of een deelgebied.


Stap 1
Check wat voor type initiatief het is
Stap 2
Check hoe je kunt voldoen aan de voorwaarden en verwerk deze in het plan
Stap 3
Dien het plan in bij de gemeente volgens de indieningsvereisten, via het kanaal passend bij het type initiatief
Stap 4
Pas het plan indien nodig aan, werk het verder uit en dien definitief in
Stap 5
Ga aan de slag met de realisatie
Initiatiefnemer met een plan!
ja, mits
maatwerk
nee
geen medewerking
1. algemene voorwaarden
2. functiespecifieke voorwaarden
3. voorwaarden bij maatwerk
Verkennend gesprek met gemeente
buitengebied tafel
concept verzoek indienen
concept verzoek indienen
omgevings tafel
vergunning bopa of wijziging omgevingsplan
aan de slag!
INDIENINGSVEREISTEN
Tekening op schaal met het plan
Bebouwing
Groen
Mobiliteit
Water
Energie
Beschrijvende tekst die ingaat op
Hoe voldaan wordt aan voorwaarden
Hoe bijgedragen wordt aan de doelen
Uitvoeren en verslaglegging van een omgevingsdialoog

6.2. Vervolg na vaststelling

Met de vaststelling van dit ontwikkelkader zetten we een belangrijke stap in de gewenste ontwikkeling van het buitengebied. Tegelijkertijd markeert de vaststelling het begin van een periode waarin de uitgangspunten en ambities uit dit ontwikkelkader verder worden vertaald naar beleid, regels en uitvoering. Daarbij staan vier sporen centraal.

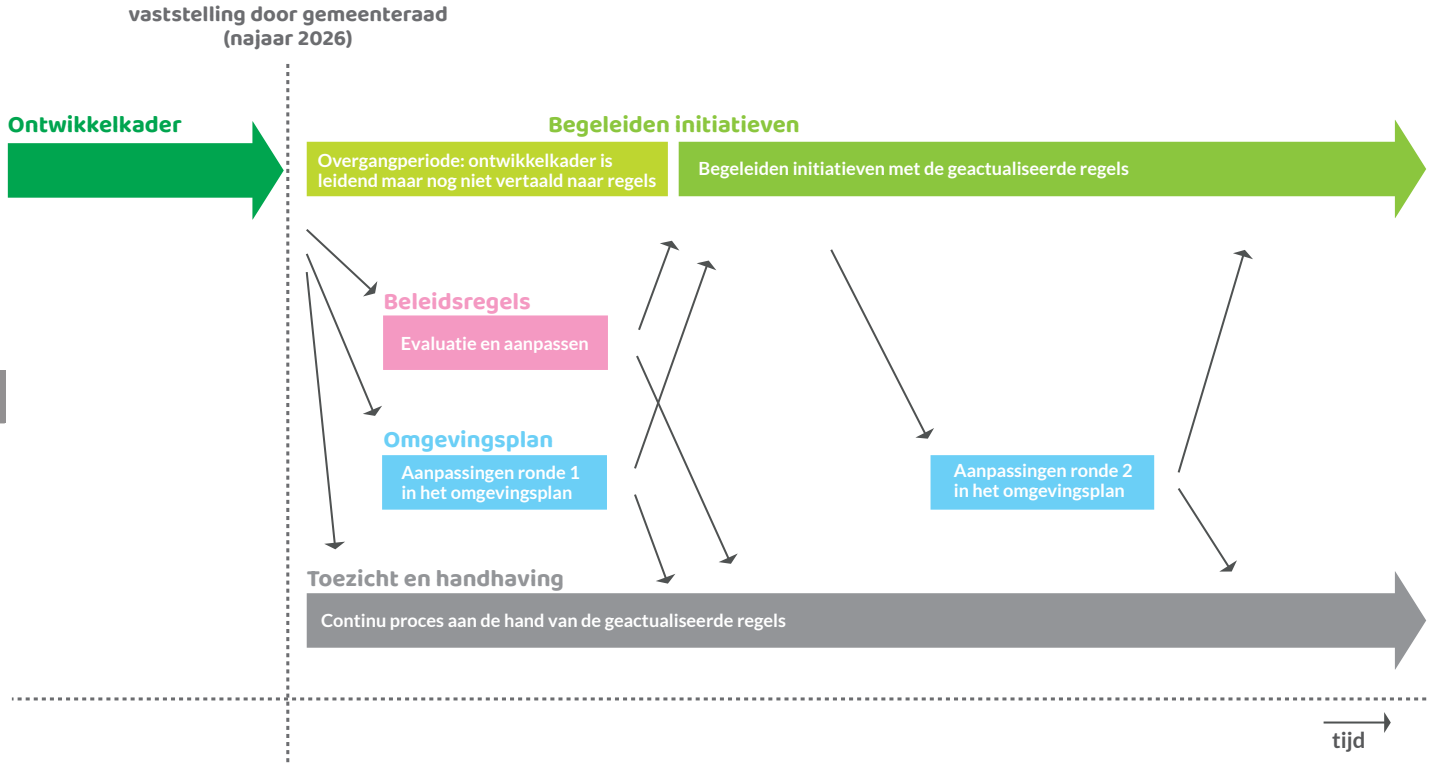
1. Begeleiding van initiatieven in de overgangsperiode

We hebben de ambitie om initiatieven die binnen de categorie 'ja, mits' vallen zo snel en eenvoudig mogelijk te kunnen faciliteren. Om dit mogelijk te maken worden bestaande beleidsregels aangepast en wordt het omgevingsplan stapsgewijs in overeenstemming gebracht met dit ontwikkelkader.

Totdat deze wijzigingen zijn doorgevoerd, worden initiatieven beoordeeld aan de hand van dit ontwikkelkader. Wanneer een initiatief nog niet rechtstreeks mogelijk is binnen het geldende omgevingsplan, wordt gebruikgemaakt van de daarvoor beschikbare planologische procedures, zoals een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan.

2. Vertaling naar beleid, regels en het omgevingsplan

Een tweede spoor bestaat uit het evalueren en actualiseren van bestaand beleid en het juridisch verankeren van de ontwikkelmogelijkheden uit dit ontwikkelkader. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels. Deze beleidsregels zijn inmiddels één jaar in werking en worden, mede in het licht van de nieuwe ambities voor het buitengebied, geëvalueerd en waar nodig aangepast. Bij deze evaluatie wordt onder andere aandacht besteed aan onderwerpen zoals maximale woonoppervlakten, sloopverplichtingen en andere voorwaarden die van invloed zijn op de haalbaarheid van initiatieven. Ook wordt onderzocht op welke wijze de verschillende ontwikkelrichtingen uit dit ontwikkelkader kunnen worden vertaald naar concrete en toepasbare regels. Het doel is om passende regels op te nemen in het omgevingsplan, zodat initiatieven die voldoen aan de uitgangspunten van het ontwikkelkader in de toekomst zoveel mogelijk via een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit of rechtstreeks op basis van het omgevingsplan kunnen worden gerealiseerd. Waar nodig worden bestaande regels herzien, aangevuld of vervangen. Daarbij wordt aangesloten bij het transitieplan Omgevingswet.


vaststelling door gemeenteraad
(najaar 2026)
Ontwikkelkader
Begeleiden initiatieven
Overgangperiode: ontwikkelkader is leidend maar nog niet vertaald naar regels
Begeleiden initiatieven met de geactualiseerde regels
Beleidsregels
Evaluatie en aanpassen
Omgevingsplan
Aanpassingen ronde 1 in het omgevingsplan
Aanpassingen ronde 2 in het omgevingsplan
Toezicht en handhaving
Continu proces aan de hand van de geactualiseerde regels
tijd

3. Toepassen en verfijnen van nieuwe regels

De eerste twee jaar na vaststelling van het ontwikkelkader worden benut om ervaring op te doen met de toepassing ervan in concrete initiatieven. Daarbij worden initiatieven actief gevolgd en worden afwegingen, keuzes en uitkomsten systematisch vastgelegd. Op deze manier ontstaat inzicht in de werking van de gestelde voorwaarden, de behoefte aan aanvullende regels en de wijze waarop vergelijkbare initiatieven in de praktijk worden beoordeeld.

De opgedane ervaringen worden periodiek verzameld, geanalyseerd en geëvalueerd. Deze evaluatie vormt de basis voor het eventueel aanscherpen en aapassen van beleidsregels en/of het omgevingsplan. Ook draagt dit bij aan een consistente beoordeling van nieuwe initiatieven, doordat inzichtelijk wordt hoe vergelijkbare situaties in het verleden zijn beoordeeld en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.

Waar mogelijk worden veelvoorkomende afwegingen omgezet naar duidelijke (beleids)regels. Hierdoor ontstaat voor initiatiefnemers sneller duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden en wordt de beoordeling van initiatieven voorspelbaarder, transparanter en efficiënter.

4. Toezicht en handhaving

In de eerste periode na vaststelling van het ontwikkelkader ligt de nadruk op het toepassen, evalueren en verder uitwerken van de nieuwe beleidslijn. Daarbij worden praktijkervaringen verzameld, worden bestaande beleidsregels en het omgevingsplan verder aangepast en worden bestaande situaties in het buitengebied in beeld gebracht die niet aansluiten op het geldende beleid of de geldende regels.

Met eigenaren en gebruikers van deze locaties gaat de gemeente in gesprek om de situatie nader te beoordelen. Daarbij wordt onderzocht of legalisatie mogelijk en wenselijk is binnen de kaders van dit ontwikkelkader. De ervaringen uit deze gesprekken worden meegenomen in de evaluatie van het ontwikkelkader.

Op basis van de evaluatie wordt een voorstel uitgewerkt voor de verdere inrichting van toezicht en handhaving. Daarbij wordt bepaald op welke situaties actief wordt gehandhaafd, welke situaties kunnen worden gelegaliseerd en welke aanvullende beleidsregels of wijzigingen van het omgevingsplan nodig zijn.



Bijlage

Geldt voor de volgende initiatieven:

 Ja, mits  Maatwerk

Definities en extra toelichting voorwaarden per functie

Ter aanvulling en verdere verduidelijking is in deze bijlage een extra toelichting met definities opgenomen voor de beschreven voorwaarden per functie uit paragraaf 5.2.

Wonen

Woningdelen (zachte splitsing)
Met woningdelen bedoelen we de mogelijkheid om in bestaande woningen meerdere huishoudens te huisvesten. Er ontstaan zo meer woonmogelijkheden in het buitengebied voor kleinere huishoudens en kansen om generaties in het buitengebied te behouden. In de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels zijn de verdere voorwaarden uitgewerkt.

Woningsplitsing (bouwkundig splitsen, kadastraal/juridisch splitsen)
Met woningsplitsing bedoelen we de mogelijkheid om van één bestaande woning twee afzonderlijke woningen te maken. Er ontstaan zo meer woonmogelijkheden in het buitengebied voor kleinere huishoudens en kansen om generaties in het buitengebied te behouden. In de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels zijn de verdere voorwaarden uitgewerkt.

Kleine permanente woning naast de reeds aanwezige woning
Op een bestaand woonperceel wordt binnen het achtererfgebied een kleine, zelfstandige en permanente woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling vergroot de woonmogelijkheden voor kleine huishoudens en biedt ruimte om generaties in het buitengebied te behouden. De nieuwe woning is ondergeschikt aan de bestaande hoofdwoning, heeft een kap en sluit aan bij de ruimtelijke karakteristiek van het erf. De bestaande en nieuwe woning vormen samen één ruimtelijk en functioneel geheel, zonder onderlinge erfafscheiding of splitsing. Het betreft een betaalbare koopwoning met zelfbewoningsplicht. De bebouwing wordt compact gesitueerd, waarbij het erf niet te vol wordt gebouwd en voldoende ruimte behouden blijft voor een kwalitatieve, landschappelijke erfinrichting.

Splitsen bestaand woonerf met nieuwe woning(en)
In het buitengebied zijn grote woonpercelen aanwezig, die nu vaak geen toekomstbestendige invulling hebben. Door een bestaand woonperceel te splitsen (kavelsplitsing) kan onder voorwaarden één of twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hiermee ontstaan extra woonmogelijkheden voor kleinere huishoudens en kansen om generaties in het buitengebied te behouden. De verdere voorwaarden zijn uitgewerkt in de Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels.

Tweede agrarische bedrijfswoning
Op een agrarisch bouwperceel wordt een tweede agrarische bedrijfswoning gerealiseerd ten behoeve van de bedrijfsvoering. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan de duurzame voortzetting van agrarische bedrijven en het behoud van generaties in het buitengebied, maar vraagt om een zorgvuldige onderbouwing. De noodzaak van een tweede bedrijfswoning wordt overtuigend aangetoond vanuit de bedrijfsvoering en integraal beoordeeld. Omdat een bedrijfswoning functioneel verbonden moet blijven met het bedrijf is maatwerk noodzakelijk om te voorkomen dat de woning in de toekomst losraakt van het agrarisch bedrijf. Daarbij wordt expliciet rekening gehouden met een mogelijke toekomstige omzetting naar een burgerwoning en de gevolgen daarvan voor milieuruimte, bedrijfsvoering en potentiële conflicten bij toekomstige ontwikkelingen of uitbreiding. De nieuwe en bestaande bedrijfswoning vormen samen één erf en één functioneel geheel. De bebouwing wordt compact gesitueerd, waarbij het erf niet te vol wordt gebouwd en voldoende ruimte behouden blijft voor een kwalitatieve, landschappelijke erfinrichting.

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij bedrijfsbeëindiging
Op een voormalig agrarisch bouwperceel kan de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning, mits het agrarisch gebruik duurzaam is beëindigd. Deze ontwikkeling draagt bij aan zorgvuldig hergebruik van bestaande bebouwing en kan leegstand en verrommeling voorkomen. Uitgangspunt is dat uitsluitend de bestaande, legale bedrijfswoning wordt benut en dat geen extra woningen ontstaan. Voor de aanwezige bedrijfsbebouwing geldt dat de initiatiefnemer inzichtelijk maakt welke bebouwing noodzakelijk is voor het wonen en bijbehorend gebruik. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bebouwing die blijft staan, krijgt een functie die past bij wonen.

Herontwikkeling bedrijfsgebouwen naar wonen (rood voor rood)
Op een voormalig agrarisch of glastuinbouwperceel kan herontwikkeling naar wonen plaatsvinden, waarbij vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en het erf een nieuwe woonfunctie krijgt. Deze ontwikkeling draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied door het verminderen van verharding en het tegengaan van leegstand en verrommeling. Uitgangspunt is dat de bedrijfsmati-

ge activiteiten structureel zijn beëindigd en dat alle (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing, her te gebruiken bebouwing en de bestaande bedrijfswoning.

De versterking van de omgevingskwaliteit staat centraal. Of anders gezegd: de maatschappelijke meerwaarde. Naarmate de meerwaarde groter is, is de ontwikkelingsruimte ook groter. Daarbij zien we 'versterking van de omgevingskwaliteit' als een breed begrip. Daarvoor sluiten we aan bij de doelen van de omgevingsvisie, waaronder het herstellen en versterken van het groenblauw raamwerk en biodiversiteit, instandhouding en beschermen van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het prettig wonen voor jong en oud: voldoende woningen bouwen voor senioren en woningen in het goedkopere en middeldure segment.

Een nieuwe woonontwikkeling is voorstelbaar als deze compact en zorgvuldig op het erf wordt ingepast, waarbij het erf als één ruimtelijk geheel wordt ontworpen en ingericht, met nadrukkelijke aandacht voor ontstening en landschappelijke kwaliteit. De gemeente wil de bouw van grote woningen tegengaan en de bouw van kleinere en betaalbare woningen bevorderen. Daarom wordt het bouwen van kleinere en betaalbare woningen gezien als verhoging van de omgevingskwaliteit, mits de vorm en situering op het erf ook voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De vraag moet voorop staan of op die locatie kwaliteitswinst is te behalen. Als dat zo is, moet het beleid ruimte bieden om die winst ook te kunnen behalen. Richtinggevend is een ontwikkeling van maximaal circa 10 wooneenheden, geconcentreerd in een beperkt aantal woongebouwen. Het daadwerkelijke aantal woningen wordt per locatie bepaald en is afhankelijk van de omvang van het perceel, de hoeveelheid te slopen bebouwing en de landschappelijke draagkracht van het erf. Kleinschalige erven vragen om een passend kleiner woningbouwprogramma, waarbij overontwikkeling wordt voorkomen. Binnen het programma wordt gestuurd op een evenwichtige woningmix, waarbij betaalbare woningen een substantieel aandeel vormen. Voor betaalbare koopwoningen geldt de doelgroepenverordening en een zelfbewoningsplicht.

Nieuw woonperceel

Op agrarische gronden in het Tussengebied Duiven-Westervoort en de kernranden en Helhoek kan onder voorwaarden de ontwikkeling van nieuwe woonpercelen plaatsvinden.

In het tussengebied zijn de kaders uit het Koersdocument Tussengebied Duiven-Westervoort leidend. Hierbij wordt ingezet op kleinschalige woningbouw die past bij de groene functie van het gebied, met een nadrukkelijk groene en biodiverse uitstraling.

In de kernranden en Helhoek liggen kansen om de leefbaarheid te versterken met nieuwe woonkan-

sen in de nabijheid van de dorpskern. We vinden het belangrijk dat nieuwe woningen in een landelijke setting worden gebouwd, met behoud en versterking van het ruimtelijk karakter van de dorpsrand en het omliggende landschap met bijbehorende zichtlijnen. De nieuwe woonontwikkeling wordt compact en zorgvuldig op het erf ingepast, waarbij het erf als één ruimtelijk geheel wordt ontworpen en ingericht, met nadrukkelijke aandacht voor landschappelijke kwaliteit. Richtinggevend is een ontwikkeling van maximaal circa 10 wooneenheden, geconcentreerd in een beperkt aantal woongebouwen. Binnen het programma wordt gestuurd op een evenwichtige woningmix, waarbij betaalbare woningen een substantieel aandeel vormen. Voor betaalbare koopwoningen geldt de doelgroepenverordening en een zelfbewoningsplicht.

Ondernemen

Grondgebonden landbouw (uitbreiden en omschakelen)

Op agrarische bouwpercelen wordt ruimte geboden voor het uitbreiden van en omschakelen naar grondgebonden landbouwbedrijven, mits dit bijdraagt aan een toekomstbestendige en doelmatige bedrijfsvoering. Grondgebonden bedrijven hebben de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bedrijfseconomisch noodzakelijk is en past binnen de aard en schaal van het gebied. Intensieve veehouderij is hierbij uitgesloten. De uitbreiding vindt plaats binnen een compact bouwvlak, waarbij de maximale omvang en situering aansluiten bij de gebiedskenmerken. Voor het Duivens Broek is het toekomstige bouwvlak niet groter dan 2 hectare. Voor de andere deelgebieden is dit maximaal 1,5 hectare.

Agrarisch hulp/verwant bedrijf

Op een voormalig agrarisch bouwperceel kan vestiging van een agrarisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf plaatsvinden, mits het agrarisch gebruik duurzaam is beëindigd. Deze ontwikkeling biedt ruimte voor nieuwe economische dragers die functioneel verbonden zijn met het landelijk gebied en draagt bij aan hergebruik van erven en het tegengaan van leegstand. Uitgangspunt is dat alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De initiatiefnemer toont aan welke bebouwing noodzakelijk is voor de beoogde bedrijfsvoering. Alleen deze functioneel benodigde bebouwing kan worden behouden of hergebruikt. Cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing en de bestaande bedrijfswoning vormen hierop een uitzondering. Het erf wordt compact en als één samenhangend geheel ingericht, met aandacht voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en vermindering van verharding. Uitgangspunt is dat per saldo sprake is van ontstening, waarbij het bebouwde oppervlak en de verharding afnemen of ten minste niet toenemen. Onder agrarische hulpbedrijven worden niet-industriële bedrijven verstaan die goederen of diensten leveren aan agrarische bedrij-

ven, of agrarische producten verwerken of opslaan, zoals loonwerkbedrijven of landbouwmechanisatiebedrijven. Agrarisch verwante bedrijven richten zich in overwegende mate op dienstverlening aan particulieren of niet-agrarische bedrijven, waarbij gebruik wordt gemaakt van agrarische productiewijzen, zoals hoveniersbedrijven of groene opleidings- en proeflocaties.

Glastuinbouw (uitbreiden)
Bestaande glastuinbouwbedrijven krijgen ruimte om uit te breiden in lijn met de mogelijkheden uit het provinciaal beleid (tot maximaal 2 hectare en eventueel eenmalig tot maximaal 5 hectare), zodat zij zich toekomstbestendig kunnen blijven ontwikkelen. Uitgangspunt is dat deze groei noodzakelijk is voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering en ruimtelijk inpasbaar is binnen de omgeving. Daarbij wordt zorgvuldig afgewogen of uitbreiding op de huidige locatie passend is, mede in relatie tot concentratiegebieden en de belangen van de omgeving.

Detailhandel als verbreding
Het bieden van ruimte voor detailhandel op agrarische erven wordt gezien als een waardevolle nevenactiviteit die bijdraagt aan een vitale plattelandseconomie en maatschappelijke meerwaarde in het buitengebied. Deze functies versterken de relatie tussen agrarische bedrijven en de samenleving en sluiten aan bij de ontwikkeling naar een meer multifunctionele bedrijfsvoering. Uitgangspunt is dat agrarische ondernemers ruime mogelijkheden hebben voor de verkoop van eigen, ter plaatse geproduceerde producten. Verkoop van streekeigen producten is in aanvullende zin toegestaan, mits dit kleinschalig blijft en ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie. De activiteiten vinden plaats binnen bestaande bebouwing en worden zorgvuldig ingepast in het erf en de omgeving. Detailhandel die geen directe relatie heeft met agrarische productie of het landelijk gebied is niet wenselijk, omdat deze geen bijdrage levert aan de beleidsdoelen voor het buitengebied. In het omgevingsplan zijn nadere regels opgenomen voor nevenfuncties. Daarbij wordt in samenhang gekeken naar de verschillende vormen van nevengebruik, zodat de totale omvang en impact op het erf beperkt blijven en de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie wordt gewaarborgd.

Overige bedrijvigheid als hoofdfunctie
Op (voormalige) agrarische bouwpercelen kan ruimte worden geboden voor overige bedrijvigheid als hoofdfunctie. Uitgangspunt is dat deze ontwikkeling uitsluitend plaatsvindt door hergebruik en herontwikkeling van bestaande erven en bebouwing. Hiermee wordt leegstand en verrommeling tegengegaan en wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in het buitengebied. Het erf wordt compact en als één samenhangend geheel ingericht, met aandacht voor landschappelijke inpassing en vermindering van verharding. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzonde-

ring van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing, her te gebruiken bebouwing en de bestaande bedrijfswoning. Het gaat onder meer om maakbedrijven, opslag en stalling. Activiteiten met een zwaardere ruimtelijke, verkeerskundige of milieubelasting zijn niet toegestaan.

Overige bedrijvigheid als verbreding

Het bieden van ruimte voor overige kleinschalige bedrijvigheid als nevenfunctie op erven in het buitengebied kan bijdragen aan een vitale plattelandseconomie en extra dragers voor het gebruik van bestaande bebouwing. Het gaat om activiteiten die goed passen in de landelijke omgeving en geen afbreuk doen aan het ruimtelijk karakter van het erf. Uitgangspunt is dat deze bedrijvigheid kleinschalig blijft en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het erf, en plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. Het betreft lichte, inpandige activiteiten gericht op dienstverlening, ambacht en kleinschalige productie. Hieronder vallen onder meer persoonlijke en dierlijke verzorging, aan huis verbonden beroepen en bedrijven, maar ook agrarisch verwante activiteiten zoals het verwerken en bewerken van eigen of lokale agrarische producten, bijvoorbeeld het maken van kaas, jam of andere streekproducten. Daarnaast is beperkte opslag mogelijk, voor zover deze ondergeschikt is, past binnen de bestaande bebouwing en geen zelfstandige functie vormt. Activiteiten met een zwaardere ruimtelijke, verkeerskundige of milieubelasting zijn niet toegestaan. Buitenopslag is uitgesloten. In het omgevingsplan zijn nadere regels opgenomen voor nevenfuncties. Daarbij wordt in samenhang gekeken naar de verschillende vormen van nevengebruik, zodat de totale omvang en impact op het erf beperkt blijven en de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie wordt gewaarborgd.

Ontspannen

Horeca als hoofdfunctie

Op (voormalige) agrarische bouwpercelen en, waar passend, op agrarische gronden kan ruimte worden geboden voor horeca als hoofdfunctie. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan een vitale plattelandseconomie en de beleving en toegankelijkheid van het buitengebied versterken. Uitgangspunt is dat het gaat om lichte horecavormen die gelet op aard en omvang goed inpasbaar zijn in het buitengebied en niet of nauwelijks storend zijn voor de omgeving. Hieronder vallen onder meer aan de detailhandel verwante horeca, zoals een koffiebar, lunchroom, ijssalon of theetuin, en overige lichte horeca zoals een bistro of kleinschalig restaurant zonder bezorg- of afhaalfunctie. Deze functies worden bij voorkeur gerealiseerd door hergebruik van bestaande erven en bebouwing, waarmee leegstand en verrommeling worden tegengegaan en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Nieuwvestiging op onbebouwde agrarische gronden is alleen aan de orde indien dit aantoonbaar bijdraagt aan de doelen van het buitengebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling qua schaal en uitstraling past bij het erf en de omgeving, en dat het erf compact en als één samenhan-

gend geheel wordt ingericht, met aandacht voor landschappelijke inpassing, behoud van zichtlijnen en beperking van verharding. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing, her te gebruiken bebouwing en de bestaande bedrijfswoning.

Horeca als verbreding

Het bieden van ruimte voor kleinschalige horecavoorzieningen op agrarische en woonerven in het buitengebied kan bijdragen aan een vitale plattelandseconomie en versterkt de beleving en toegankelijkheid van het buitengebied. Dit sluit aan bij de ontwikkeling naar een meer multifunctioneel gebruik van erven. Uitgangspunt is dat horeca een ondergeschikte nevenfunctie vormt en qua schaal en uitstraling past bij het erf en de omgeving. Het betreft lichte vormen van horeca, zoals een theetuin, koffievoorziening of kleinschalige terrasfunctie, waarbij het verblijfskarakter ondersteunend is aan de hoofdfunctie. In het omgevingsplan zijn nadere regels opgenomen voor nevenfuncties. Daarbij wordt in samenhang gekeken naar de verschillende vormen van nevengebruik, zodat de totale omvang en impact op het erf beperkt blijven en de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie wordt gewaarborgd.

Overnachten als hoofdfunctie

Op (voormalige) agrarische bouwpercelen en, waar passend, op agrarische gronden kan ruimte worden geboden voor verblijfsrecreatie als hoofdfunctie. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan een vitale plattelandseconomie en de beleving van het buitengebied versterken. Uitgangspunt is dat uitsluitend kleinschalige recreatieve verblijfsfuncties worden toegestaan die passen bij het landelijke karakter van het gebied, zoals een (natuur)camping, groepsaccommodatie of trekkershutten. Grootschalige recreatievormen, zoals hotels, vakantieparken en meerdere zelfstandige recreatiewoningen, zijn niet toegestaan. Deze functies worden bij voorkeur gerealiseerd door hergebruik van bestaande erven en bebouwing, waarmee leegstand en verrommeling worden tegengegaan en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Nieuwvestiging op onbebouwde agrarische gronden is alleen aan de orde indien dit aantoonbaar bijdraagt aan de doelen van het buitengebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling qua schaal en uitstraling past bij het erf en de omgeving, en dat het erf compact en als één samenhangend geheel wordt ingericht, met aandacht voor landschappelijke inpassing, behoud van zichtlijnen en beperking van verharding.

Overnachten als verbreding

Het bieden van ruimte voor verblijfsrecreatie als nevenfunctie op agrarische en woonerven in het buitengebied draagt bij aan een vitale plattelandseconomie en versterkt de beleving van het landelijk gebied. Dit sluit aan bij de ontwikkeling naar een meer multifunctioneel gebruik van erven. Uitgangspunt is dat vormen van overnachten

kleinschalig blijven en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het erf. Het gaat om voorzieningen zoals bed and breakfast, recreatieve verblijven in bestaande bebouwing, kleinschalige groepsaccommodaties en kleinschalige kampeerterreinen. Deze functies worden zorgvuldig ingepast binnen het bestaande erf en landschap, waarbij de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of wordt versterkt. De activiteiten vinden in beginsel plaats binnen bestaande bebouwing of op daarvoor geschikte delen van het erf. In het omgevingsplan zijn nadere regels opgenomen voor nevenfuncties. Daarbij wordt in samenhang gekeken naar de verschillende vormen van nevengebruik, zodat de totale omvang en impact op het erf beperkt blijven en de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie wordt gewaarborgd.

Zorg/opvang als hoofdfunctie

Op (voormalige) agrarische bouwpercelen en, waar passend, op agrarische gronden kan ruimte worden geboden voor zorg- en opvangfuncties als hoofdfunctie. Het gaat om functies zoals kinderdagverblijven, dagbesteding, zorgboerderijen en wonen met zorg. Deze maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied versterken de relatie tussen zorg, natuur en agrarisch gebruik en voorzien in een maatschappelijke woon- en zorgbehoefte.

Deze functies worden bij voorkeur gerealiseerd door hergebruik van bestaande erven en bebouwing, waarmee leegstand en verrommeling worden tegengegaan en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Nieuwvestiging op onbebouwde agrarische gronden is alleen aan de orde indien dit aantoonbaar bijdraagt aan de doelen van het buitengebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling qua schaal en uitstraling past bij het erf en de omgeving, en dat het erf compact en als één samenhangend geheel wordt ingericht, met aandacht voor landschappelijke inpassing, behoud van zichtlijnen en vermindering van verharding. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing, her te gebruiken bebouwing en de bestaande bedrijfswoning. Zorg- en opvangfuncties met een nadruk op daggebruik passen in principe in het buitengebied. Intensieve vormen van zorg, zoals 24-uurszorg, worden bij voorkeur in de dorpskernen gerealiseerd. Voor bepaalde doelgroepen is het goed voorstelbaar om 24-uurszorg in het buitengebied mogelijk te maken.

Zorg/opvang als verbreding

Het bieden van ruimte voor zorg- en opvangfuncties op agrarische erven wordt gezien als een waardevolle nevenactiviteit die bijdraagt aan een vitale plattelandseconomie en maatschappelijke meerwaarde in het buitengebied. Deze functies versterken de relatie tussen agrarische bedrijven en de samenleving en sluiten aan bij de ontwikkeling naar een meer multifunctionele bedrijfsvoering.
Uitgangspunt is dat zorg- en opvangactiviteiten kleinschalig blijven en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdfunctie. Activiteiten kunnen zich

richten op bijvoorbeeld dagopvang voor ouderen, kinderen of mensen met een zorgvraag, waarbij buitenactiviteiten en beleving van het agrarisch bedrijf centraal staan. De activiteiten vinden plaats binnen bestaande bebouwing en worden zorgvuldig ingepast in het erf en de omgeving. In het omgevingsplan zijn nadere regels opgenomen voor nevenfuncties. Daarbij wordt in samenhang gekeken naar de verschillende vormen van nevengebruik, zodat de totale omvang en impact op het erf beperkt blijven en de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie wordt gewaarborgd.

Energie

Klein zonneveld

Kleinschalige zonnevelden op erven in het buitengebied kunnen bijdragen aan de verduurzamingsopgave van woningen en bedrijven. Uitgangspunt is dat in eerste instantie zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande daken voor de opwek van zonne-energie. Aanvullend wordt ruimte geboden voor een kleinschalige grondgebonden zonnepaneleninstallatie. Het betreft installaties met een maximale oppervlakte van 50 m², die zijn gesitueerd binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak. De opwek is primair gericht op eigen gebruik en heeft een ondergeschikt karakter. De installatie moet qua schaal en situering passen bij het erf en de omgeving. Plaatsing vindt zorgvuldig plaats, zonder aantasting van landschappelijke waarden en zonder onevenredige hinder voor de omgeving.

Erfmolen

Op erven in het buitengebied kan ruimte worden geboden voor erfmolens als bijdrage aan de verduurzaming van woningen en bedrijven. Erfmolens zijn bedoeld voor het opwekken van energie voor eigen gebruik en hebben een ondergeschikt en functioneel karakter op het erf. Een erfmolen is uitsluitend toegestaan op een locatie met een woonfunctie of binnen een agrarisch of bedrijfsbouwvlak. Uitgangspunt is dat de erfmolen qua situering, schaal en uitstraling past bij het erf en de omgeving en geen aantasting veroorzaakt van waardevolle zichtlijnen, landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteiten. De erfmolen bestaat uit drie wieken en heeft een maximale tiphoogte van 35 meter. Bij de realisatie wordt rekening gehouden met ecologische waarden. Afhankelijk van de situering ten opzichte van bebouwing, landschapselementen en groenstructuren worden stilstandsvoorzieningen toegepast ter bescherming van vleermuizen en vogels, tenzij met ecologisch onderzoek wordt aangetoond dat deze niet noodzakelijk zijn.

Mestvergister

Op agrarische bouwpercelen kan onder voorwaarden ruimte worden geboden voor mestvergisters als bijdrage aan de verduurzaming van de agrarische sector en het sluiten van kringlopen. De mestvergister is primair gericht op het verwerken van mest en biomassastromen uit de directe omgeving en heeft een functionele relatie met het agrarisch bedrijf. Uitgangspunt is dat de installatie qua schaal

en uitstraling past bij het erf en de omgeving en geen aantasting veroorzaakt van waardevolle zichtlijnen en landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteiten. De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het agrarisch bouwvlak en zoveel mogelijk binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden. Om hinder voor de omgeving te voorkomen wordt de installatie op voldoende afstand van milieugevoelige functies gerealiseerd en vindt een zorgvuldige landschappelijke en infrastructurele inpassing plaats.

Natuurontwikkeling

In het buitengebied kan onder voorwaarden ruimte worden geboden voor natuurontwikkeling. Deze ontwikkeling draagt bij aan het versterken van landschappelijke en ecologische waarden en voorziet in het realiseren van robuuste natuurstructuren en verbindingen. Uitgangspunt is dat natuurontwikkeling plaatsvindt op de juiste plek, passend bij bestaande landschappelijke structuren, ecologische verbindingen en gebiedsopgaven. Waardevolle landbouwgronden worden hierbij zoveel mogelijk behouden en beschermd. Bij de beoordeling wordt zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke inpassing en de geschikte natuurvorm op de betreffende locatie. Waar mogelijk wordt ingezet op het combineren van landbouw en natuur, bijvoorbeeld in de vorm van natuurinclusieve of extensieve landbouw. Op locaties waar dit niet passend of haalbaar is, kan gekozen worden voor zelfstandige natuurontwikkeling.



Gemeente Duiven

LOS · ruimte maak je samen

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl