

## Kennisgeving aan de gemeenteraad

---

Documentnummer: 201504271

Zaaknummer: Z/21/078642

---

Portefeuillehouder(s): Ton Spaargaren

### Voor vragen

Naam: L.Velhorst

Telefoon: 088-6953349

E-mail: l.velhorst@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

## Onderwerp: Verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsesstraat

### Aanleiding voor deze kennisgeving

Op 26 januari jl. heeft uw raad een motie aangenomen die ons college opdraagt een 'quick scan' verkennend onderzoek te verrichten naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentekavel van ca. 24 ha, gelegen tussen de Rijksweg en de Engsestraat. Deze kavel maakt onderdeel uit van een groter gebied, bekend onder de naam De Koekamp. Het betreft een onderzoek naar de mogelijke functies natuur en recreatie, bedrijvigheid, vrijetijdseconomie, recreatie/sport en woningbouw, dan wel een combinatie van deze functies. De kansrijkheid moet getoetst worden aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

### Relevant beleidskader

Het vigerend ruimtelijk beleid voor het gebied is opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie Duiven 2015. Daarnaast is op dit moment de Omgevingsvisie in voorbereiding; het college heeft daartoe een concept-ontwerp gepubliceerd en deze wordt de komende tijd intensief binnen uw raad besproken.

### Inhoud van mededeling

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd door Dutchplanners, u treft hun rapport aan in de bijlage.

Het bureau heeft eerst een analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, Daarbij is gekeken naar de historie van het gebied, het gebruik, de ligging, de omgeving en de ruimtelijk-landschappelijke waardering. Daarnaast is het gemeentelijk beleid voor het gebied in beeld gebracht.

### Conclusies huidige ruimtelijke kwaliteit

Door zijn weidsheid en rust wijkt het terrein sterk af van zijn omgeving. De openheid is bijzonder temidden van alle bouwontwikkelingen – dat is nu de kracht van het terrein. Het is ook een kwetsbaar gebied. De weidsheid is al heel snel aangetast: elk opgaand element verstoort dit meteen. Dit heeft tot gevolg dat De Koekamp weinig traditioneel-stedelijke gebiedsontwikkeling kan opvangen. Het studiegebied ligt op ruime afstand en geïsoleerd ten opzichte van de woonkern van Duiven en zijn dorpsse voorzieningen.

## **Gemeentelijk beleid**

Het bestaande landschappelijke en open karakter wordt in het beleid erg gewaardeerd. Vanuit de inmiddels schaars geworden openheid, het vrije zicht op buurtschap De Eng en de rol als bufferzone wordt bescherming van het opengebied nagestreefd.

De Structuurvisie 2015 kent het gebied een bijzondere kwaliteit toe met als kenmerk *“waardevolle relatie dorp – landschap”*. Het gaat om de eeuwen oude en nog beleefbare relatie tussen het weidegebied en het aansluitende bebouwde gebied op de oude rivierdonk aan de Engestraat. Zo’n bijzondere landschappelijke aanduiding is maar op enkele plekken in de gemeente in de Structuurvisie te vinden. Voorbeelden daarvan zijn te vinden rond de dorpen Loo en Groessen en in het gebied rondom de Ploenstraat. Het gebied Biezenkampen kent bijv. niet zo’n dergelijke bijzondere ruimtelijke waardering.

Aan de andere kant bestaat de nadrukkelijke wens om in het gebied onder de Rijksweg ruimte te bieden aan (vrijtijds)economie, biodiversiteit en recreatie (bron: concept-ontwerp Omgevingsvisie).

Een woonfunctie zit nu niet in het bestaande gemeentelijk ruimtelijk beleid maar de optie woningbouw diende volgens de raad ook nader verkend te worden.

## **Verkenning mogelijke functies**

Het tweede deel van de verkenning geeft een beeld van mogelijke functies in het gebied. De kansrijkheid daarvan is getoetst aan de beschreven ruimtelijke kwaliteit.

Hieronder volgt de integrale weergave van de conclusies en aanbevelingen uit het rapport: Het landschap van De Koekamp is dermate open en gevoelig, dat bijna elke (traditionele) gebouwde of landschappelijke ontwikkeling – hoe gering ook – zorgt voor het verdwijnen van het oorspronkelijke karakter.

Wanneer er vanuit de huidige ruimtelijke kwaliteit wordt gehecht aan dit open karakter, wordt een dergelijke ontwikkeling dan ook ten sterkste afgeraden.

Een bijkomende overweging is dat er geen enkele garantie kan worden gegeven dat er in de rest van het gebied niet ook wordt gebouwd. In het geval van traditionele gebiedsuitbreiding zou dat betekenen dat de woonkern van Duiven en de bedrijventerreinen Centerpoort-Nieuwgraaf en Graafstaete helemaal aan elkaar vastgroeien.

Wanneer primair van de kwaliteit uitgegaan wordt van het open karakter, zijn de ontwikkeling van natuur, circulaire landbouw en extensieve recreatie wel goed mogelijk.

Deze ruimtelijke verkenning geeft aan dat er een grote mate van spanning bestaat tussen behoud van het bestaande- en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten. Enerzijds bestaat de wens om het open landschap van De Koekamp en de waardevolle relatie tussen het dorp en het landschap te behouden.

Anderzijds is er ook de wens om ruimte te geven aan verdere ontwikkeling van natuur/ biodiversiteit, (vrijtijds)economie en eventueel ook woningbouw.

Deze wensen zijn zeer lastig te combineren in het plangebied, in het geval van traditionele gebiedsontwikkeling: of het gebied blijft open en relatief rustig, of er komt bebouwing, beplantingsstructuren en drukte. Ook in het bestaande gemeentelijk beleid is deze spanning merkbaar.

Deze ‘quick scan’ ruimtelijke verkenning is te beperkt om een goed onderbouwde keuze te maken wat nu de meest gewenste ontwikkeling van het plangebied is. In een eventuele vervolgfase zou een bredere visie hierop wel een sluitend antwoord kunnen geven. In een dergelijke visie zouden dan de functionele, ruimtelijke en economische relaties in groter verband moeten worden onderzocht: het gehele (uitloop)gebied tussen de kernen van Duiven en Westervoort. Ook de vraag in welke mate stedelijke functies zoals wonen en werken naast groene functies wenselijk én haalbaar zijn, zou tot deze visie moeten behoren.

### **Standpunt college**

Ons college onderschrijft de conclusies en aanbevelingen van het rapport. De beschrijving van de huidige ruimtelijke kwaliteit en de beleidsambities voor ontwikkeling geeft goed weer welke spanning hier tussen bestaat. De functies die nog het meest aansluiten bij de kwaliteit van het landschap zijn circulaire landbouw, natuurontwikkeling en niet-intensieve recreatie.

Ons college deelt ook de conclusie over de kansrijkheid van (grootschalige) woningbouw: Zeer groot nadeel van een woonwijk op deze plek vormt de perifere ligging en de grote afstand tot de bestaande woonwijken en voorzieningen zoals scholen, winkels en het station. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit (landschap en bestaande beleidsambities) is de kansrijkheid van een wijk met ca. 300 woningen gering.

Dat is voor ons college doorslaggevend om het onderzochte gebied niet mee te nemen in de afweging over uitbreidingslocaties.

Tenslotte kunnen wij ons vinden in de conclusie van het bureau om op basis van deze beperkte 'quick scan' studie nu niet tot een definitieve keuze van gewenste functies te komen.

De verkenning geeft goed aan welke dilemma's in het gebied spelen en dat het huidige beleid hiervoor nog geen eenduidige ontwikkelingsrichting geeft. Het is zeker wenselijk om voor het vervolg eerst een bredere visie op het gehele uitloopgebied op te stellen, bij voorkeur in afstemming met Westervoort.

Duiven, 6 april 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,



ing. C.J.(Chris) Papjes  
secretaris



mr. H.B. (Huub) Hieltjes  
burgemeester

### **Bijlagen:**

#### *Registratienummer:*

1. 201506568
2. 201506564

#### *Omschrijving:*

Ruimtelijke Verkenning 'De Eng'  
Raadsmotie onderzoek locatie 'De Eng'