

De Eng Duiven

Ruimtelijke verkenning



Het open gebied tussen de Rijksweg en de Engsestraat:
analyse ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelingsmogelijkheden

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	
Hoofdstuk 2	Analyse	5
2.1	Historie	
2.2	Omgeving	
2.3	Foto's plangebied	
2.4	Landschappelijke waardering	
2.5	Analyse visie en gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 3	Verkenning	19
3.1	Verkenning ontwikkeling functies	
3.2	Natuurontwikkeling	
3.3	Recreatie	
3.4	Multifunctionele landgoederen	
3.5	Wonen	
3.6	Conclusies en aanbevelingen	

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Duiven

Opdrachtnemer: Dutchplanners BV
Oude Kraan 72, ruimte 400
6811 LL Arnhem

info@dutchplanners.nl
Ludwin Budde, Iris Tenback

Datum: Maart 2021

01 Inleiding

1.1 Aanleiding

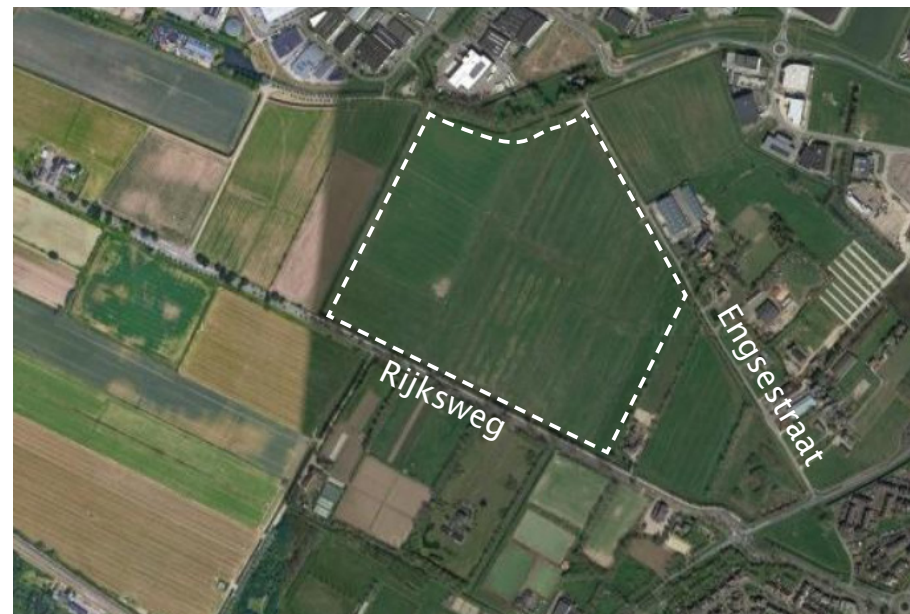
Aanleiding voor de verkenning is de Motie onderzoek locatie Eng van 26 januari 2021. Daarin wordt aangegeven dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied tussen de Rijksweg en buurtschap De Eng door middel van een quickscan moeten worden onderzocht. Het betreft hier de mogelijkheden voor natuur en recreatie, bedrijvigheid, vrijetijdseconomie of recreatie of sport of woonfuncties, dan wel een combinatie van deze functies. De kansrijkheid van deze ontwikkelingsmogelijkheden moeten worden getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Basis voor de verkenning is dus de analyse van het bestaande landschap en ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn directe omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarvoor de verkenning wordt opgesteld betreft de aaneengesloten gemeentelijke kavels tussen de Engestraat en de Rijksweg in Duiven.

In de analyse worden ook de nabije omgeving en de structuur van Duiven betrokken.



De ligging van het terrein met aan de noordzijde bedrijventerrein Centerpoort Nieuwgraaf en aan de zuidkant Sportterrein Horsterpark

02 Analyse

2.1 Historie

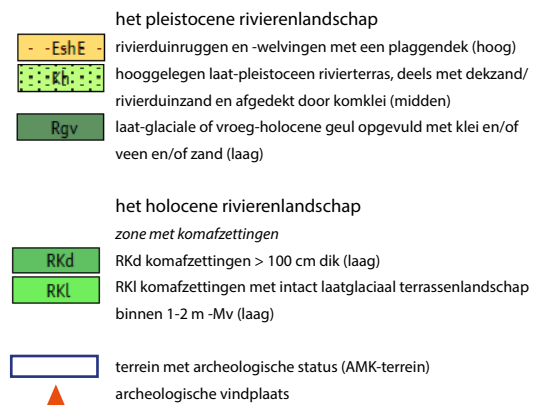
Het gebied rondom Duiven en Westervoort is ontstaan door afzettingen van de IJssel – de rivierterrassen. Direct langs de rivier lagen en liggen de uiterwaarden, behorende bij het stroomdal van de IJssel. Op grotere afstand van de rivier werd rivierklei afgezet in laaggelegen moerasgebieden – de komgronden. Deze werden periodiek overstroomd, waarbij elke keer een nieuw laagje klei werd afgezet. De kleilaag werd door de eeuwen heen steeds dikker – op sommige plaatsen is deze nog steeds meer dan een meter dik. De komgronden ten noordwesten van Duiven staan al sinds lang bekend als De Koekamp. Het plangebied maakt hier deel van uit.

Op verschillende plaatsen lagen afwateringsgeulen, die periodiek droogvielen en later werden gevuld met zand en klei. De huidige hoofdafwatering aan de westzijde van het plangebied volgt ongeveer de loop van één van die geulen.

Tussen de komgronden en de uiterwaarden van de IJssel werd zand afgezet. Dit resulteerde in de rivierdonken die hoger liggen dan hun omgeving. Op één van die rivierduinen liggen zowel het centrum van Duiven als het buurtschap De Eng.



Kaart archeolandschappelijke eenheden duiven

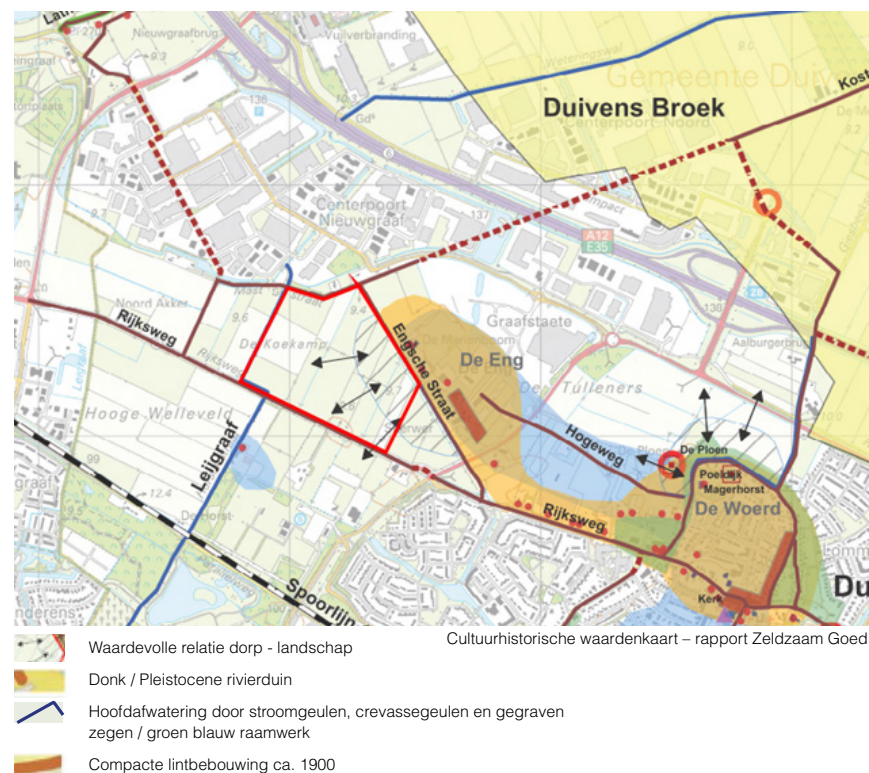


Deze laatste is sinds de Middeleeuwen permanent bewoond, maar de oudste bodemvondsten stammen al uit de IJzertijd. Vooral de achtererven zijn nog behoorlijk intact. De achtererven worden aangeduid als 'terrein van archeologische waarde (TAW)' en het bebouwingslint als 'Oude dijken en historische dorpslinten'. Door herinrichting, functieverandering en verbouwingen zijn sommige delen van het buurtschap enigszins verstoord.

Het plangebied en zijn directe omgeving doen nog steeds hun naam eer aan – De Koekamp. Het is al sinds mensenheugenis in gebruik als landbouwgebied; in het verre verleden als hooilanden en zomerweide.

Na ontwatering en ontginning kon er intensiever landbouw worden bedreven – het merendeel werd in gebruik genomen als weiland voor veeteelt. Grazende koeien zijn echter sinds 2009 uit het beeld verdwenen. Het gras wordt nu gemaaid en afgevoerd naar de stallen elders, of om ingekuild te worden.

Het terrein ligt laag en wordt daarom doorsneden door sloten voor de afwatering. Aan de westkant ligt een zeer brede sloot, die het bedrijventerrein verbindt met het gebied ten zuiden van de spoorlijn.





De Eng is nog een herkenbaar deel van het oude dorp Duiven en als zodanig van waarde. De bebouwing is gesitueerd op de rand van de rivierduin, op de overgang naar het lager gelegen open gebied tussen de Rijksweg en Engsestraat. Het gebied tussen de Engsestraat en de historische bebouwingszone van De Eng – voormalige gemeenschappelijke dorpsgronden – heeft zijn open karakter slechts ten dele weten te behouden. Het open karakter van het weidegebied tussen de Rijksweg en de Engsestraat is van waarde voor de herkenbaarheid van de hogere ligging van De Eng.

2.2 Omgeving

De Koekamp, inclusief het studiegebied is een overblijfsel van het uitgestrekte komgebied in De Liemers. Door omvangrijke gebiedsontwikkelingen werden deze komgebieden steeds verder ingeperkt. In de jaren zeventig werden Duiven en Westervoort aangewezen als groeikernen voor woningbouw. Dankzij de ligging aan de A12 ontstonden er ook goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen; deze werden de economische motor voor de kernen.

Pas vanaf eind jaren tachtig van de vorige eeuw nam de woningbouw zeer sterk toe. Vanuit de oude kern is het dorp steeds verder uitgebreid in alle windrichtingen. De nieuwbouwwijken liggen concentrisch gebundeld binnen de hoofdontsluitingsroutes (o.a. de singels) die tijdens de groeikernperiode zijn aangelegd. Dit heeft geleid tot een vrij compacte verstedelijking.

Eén van de jongste wijken is de Ploen-Zuid; deze wijk grenst direct aan de Westsingel. Het gebied ten westen van deze Westsingel (de zone vanaf het spoorviaduct tot aan Intratuin) is nu nog goed herkenbaar als landelijk buitengebied waar ook De Koekamp/ De Eng deel van uit maakt.

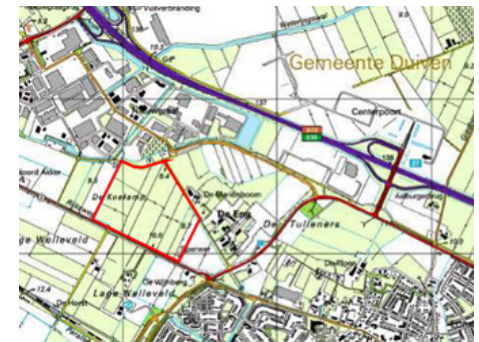
1850



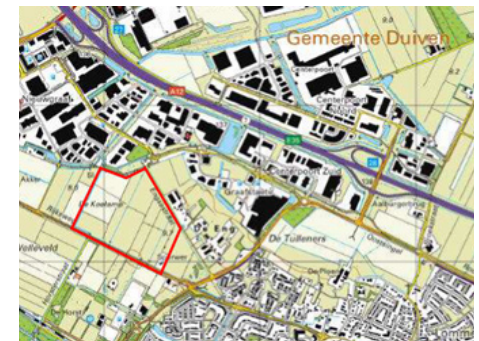
1958



1997



2020



De bedrijventerrein Centerpoort werden vanaf de jaren negentig aangelegd aan weerszijden van de A12. Het deel dat direct aan het plangebied grenst is Centerpoort-Nieuwgraaf. Het is opgebouwd uit relatief grote gebouwen, waar een grote variatie aan bedrijven is ondergebracht. Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde omgeven door een sloot en deels door een boomsingel.

Het gebied tussen de kernen Duiven en Westervoort kreeg het karakter als stedelijk uitloopgebied.

Zo is het Horsterpark vanaf de jaren '90 ontwikkeld, met parkgebieden en ontwikkelingszone voor landschap, natuur en sport. Hier werden en worden recreatieve voorzieningen toegelaten. De parken worden gekenmerkt door bomenlanen en singels, die grote kamers vormen.

Het gebied ten noorden van de Rijksweg, met de deelgebieden De Koekamp en De Eng bleef relatief ongemoeid. De woningen aan de Engsestraat vormen een buurtschap, gelegen op een oud rivierduin. Het ligt daardoor iets hoger dan het omringende gebied. De Eng is één van de weinig overgebleven oorspronkelijke buurten van Duiven, met huizen en boerderijen. De laatste tijd is het wel veranderd – er zijn grote bedrijfsgebouwen gekomen die het oorspronkelijke karakter hebben aangetast. Toch komt het buurtschap nog sterk over als grotendeels onafhankelijke landschappelijke eenheid. De rust, de merendeels kleinschalige bebouwing en het vrije zicht naar en vanuit De Eng zijn hier de belangrijkste redenen voor.



Woningbouw de Ploen Duiven



Voormalige Vuilstort Westervoort



Bedrijventerrein Centerpoort



Rivierklimaatpark IJsselpoort

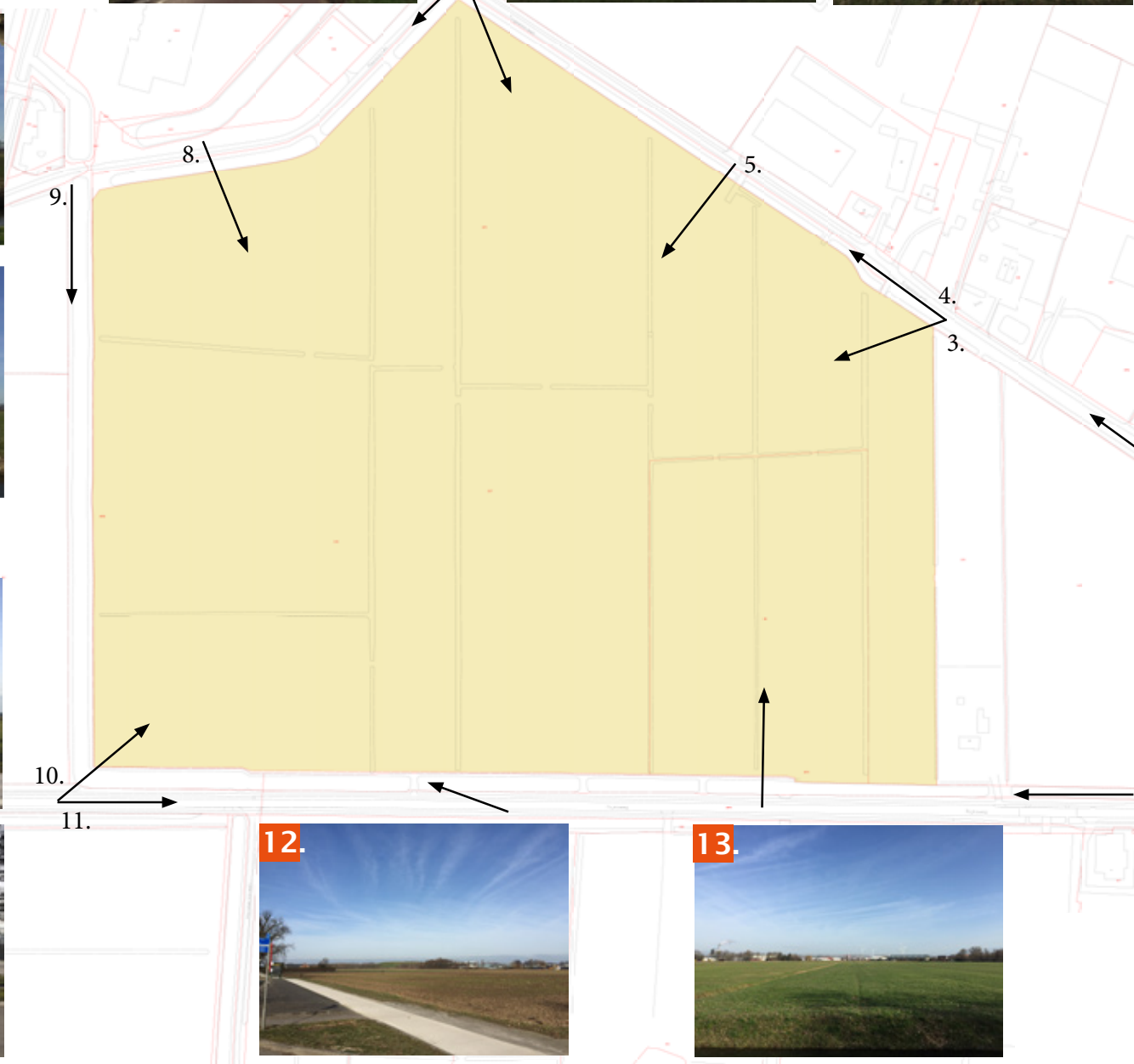
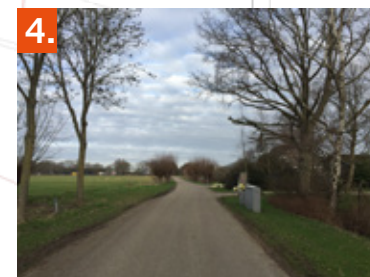
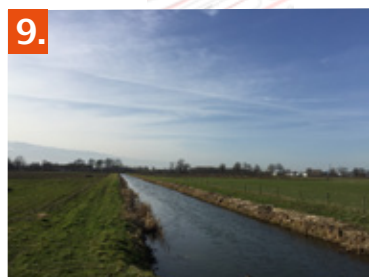


Horsterpark Duiven



Liander Duiven

2.3 Foto's plangebied





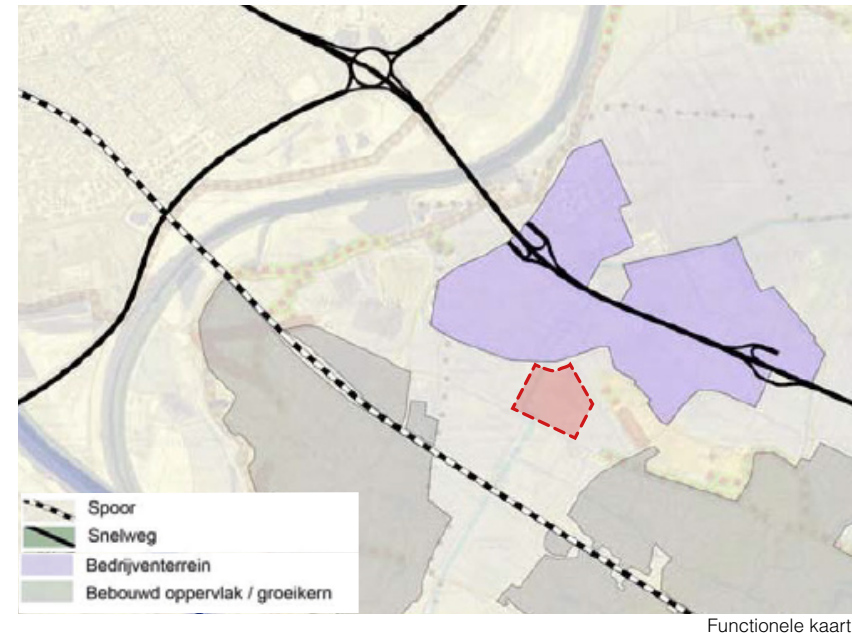
2.4 Landschappelijke waardering

De Koekamp, waar de gemeentelijke kavel deel van uitmaakt, is in gebruik als weiland en dus vlak, groen en zeer open. Van alle zijden is er een zeer weids uitzicht op de omgeving. De noordoostelijke kant van het terrein, grenzend aan De Eng, is bovendien erg rustig; zo rustig dat er ganzen verblijven. De zuidkant is drukker, als gevolg van de Rijksweg – de doorgaande route tussen Zevenaar, Duiven, Westervoort en Arnhem.

De laatste decennia ligt het open terrein van De Koekamp steeds meer ingeklemd tussen de steeds groeiende bebouwde kom van Duiven en Westervoort en bedrijventerreinen Centerpoort en Graafstaete.

Direct ten noordoosten van het plangebied ligt de buurtschap De Eng. Vanwege de openheid en de hogere ligging van De Eng is er een sterke visuele relatie tussen De Koekamp en het buurtschap. Deze landschappelijke relatie wordt landschappelijk maar ook cultuur-historisch als waardevol gezien – hier is nog goed de traditionele opbouw van het landschap te zien.

Het terrein wordt aan de noordkant begrensd door bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf, aan de oostkant door Duiven en aan de zuidkant door uitlopers van het sportdeel van het Horsterpark en enkele particuliere percelen zoals die

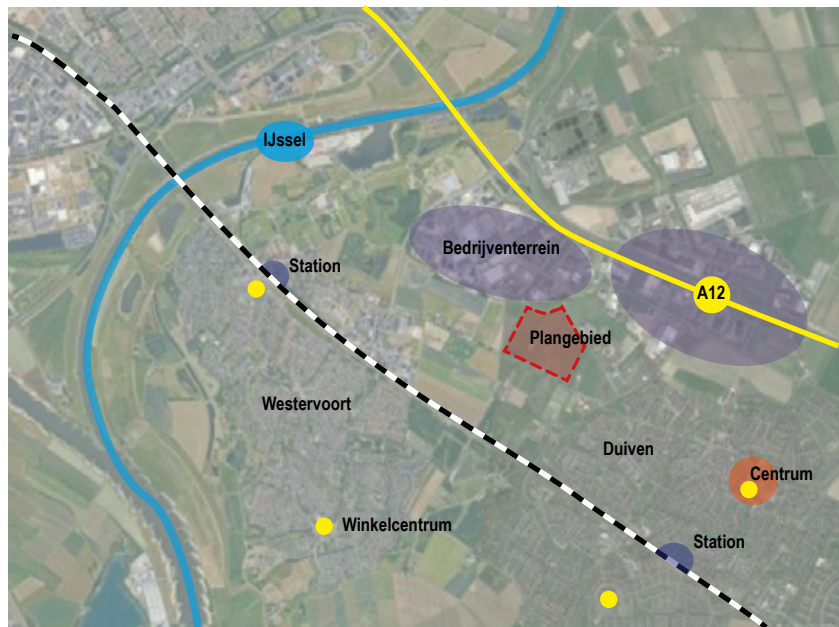


van de biologisch-dynamische boerderij Horsterhof. Van een landschappelijke of functionele relatie tussen deze gebieden en het plangebied is nauwelijks sprake.

Het bedrijventerrein en de bebouwde kom van Duiven zijn volledig eigen werelden, die niet gericht zijn op het open gebied.

De bedrijfsloodsen van Centerpoort-Nieuwgraaf staan met de achterkanten richting De Koekamp. Een groot deel van het terrein wordt omgeven door een houtsingel die het zicht belemmert.

De woonwijk die het dichtst bij het plangebied ligt – De Ploen-Zuid – is van zijn omgeving afgescheiden door hoge geluidschermen.



Ligging terrein in de omgeving

Ten westen van het terrein ligt de rest van De Koekamp – ook open weiland. Hiermee vormt het plangebied nu een landschappelijke, visuele en functionele eenheid.

Het plangebied ligt op afstand van de bebouwde kom van Duiven en is hier niet op aangesloten. Er zijn geen voorzieningen of winkels in de directe nabijheid. Hierdoor heeft het gebied een perifere en geïsoleerde ligging ten opzichte van Duiven.



Analysekaart landschap

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 dorpse voorzieningen.

2.5 Analyse visie en gemeentelijk beleid

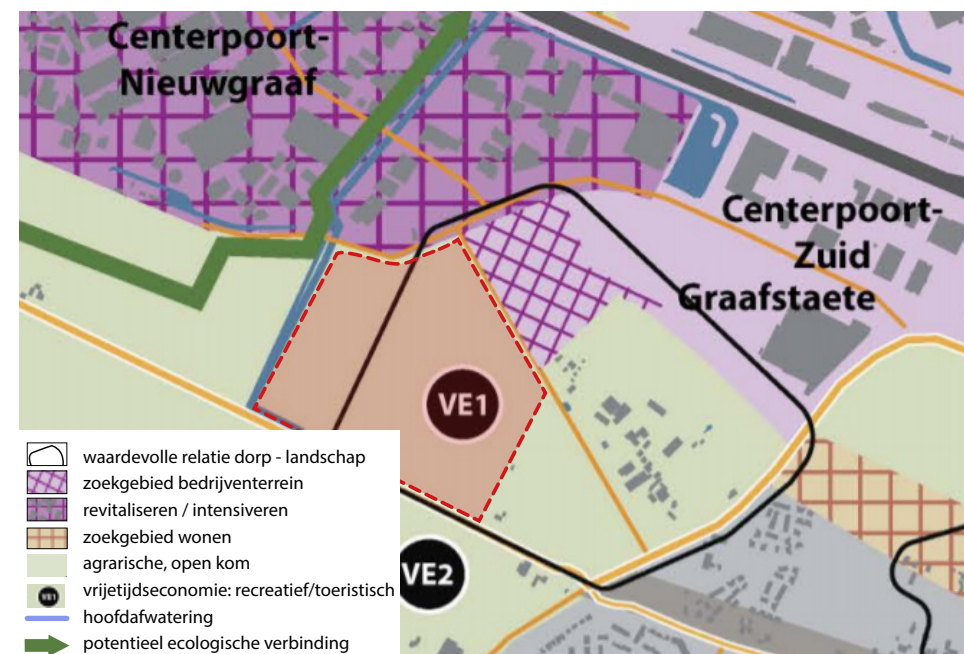
Voor het plangebied zelf – onderdeel van De Koekamp – bestaat relatief weinig gemeentelijk beleid. Door de jaren heen zijn er wel grote ontwikkelingen geweest in de naaste omgeving: bedrijvigheid op Nieuwgraaf, woningbouw in Duiven-West, ontwikkeling van recreatie en sport in het Horsterpark. Hiervoor is wel veel beleid ontwikkeld: van regionale visies en stedenbouwkundige plannen tot bestemmingsplannen en inrichtingsplannen.

De Koekamp werd gezien als tegenhanger van deze dynamiek: een open en groene buffer. Wel is sinds 2009 een beleidsmatige beweging zichtbaar die ontwikkelingen niet uitsluit. In dat jaar deed de gemeente een strategische aankoop van het gebied dat nu wordt onderzocht, tegelijk met de aangrenzende kavel ten noorden van de Engsestraat.

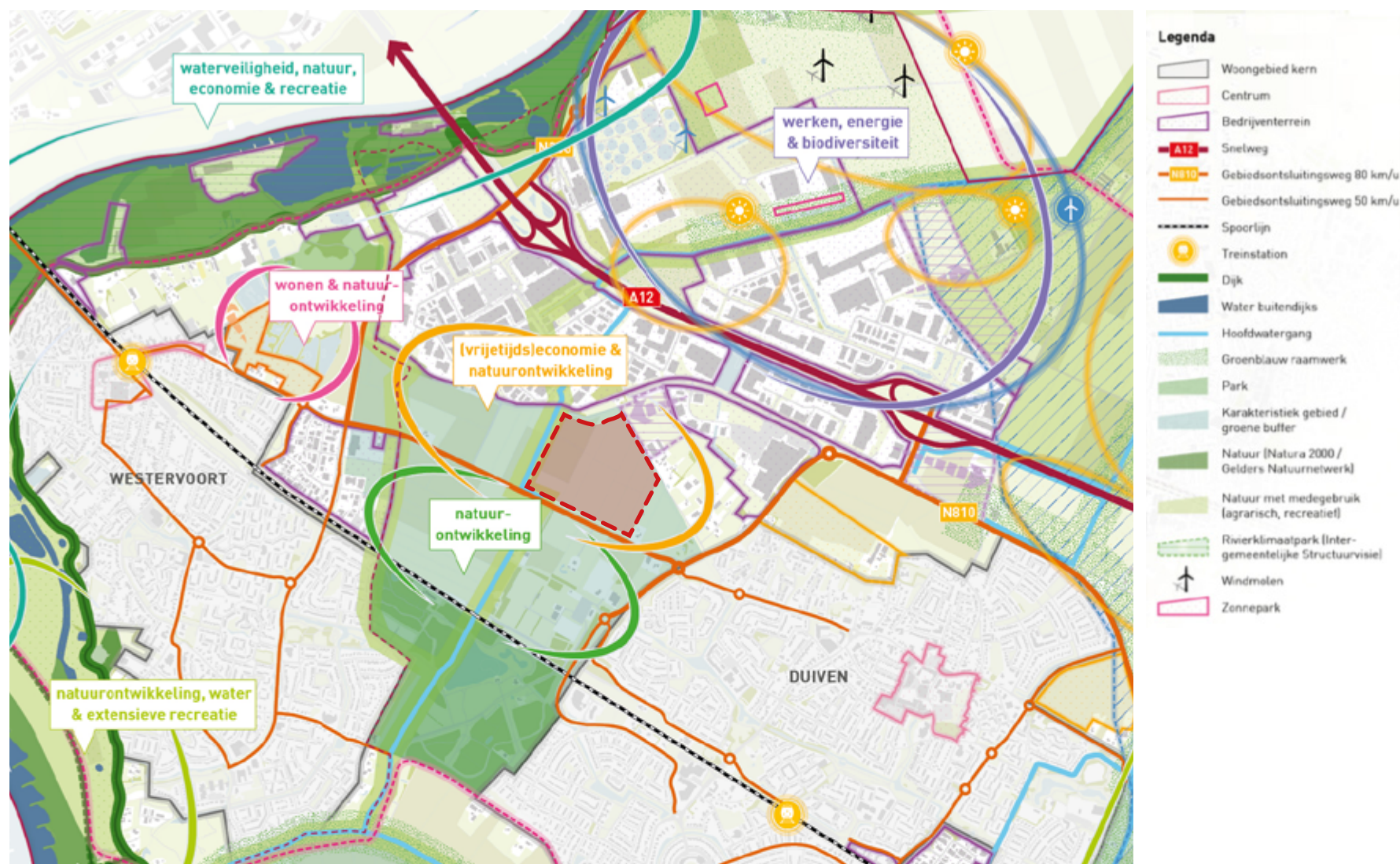
Het belangrijkste richtinggevende beleidsdocument is de geldende Structuurvisie Duiven 2015, onderdeel 'Randen van Duiven'. Daarnaast bevat het concept-ontwerp Omgevingsvisie (2021) ook ruimtelijk beleid voor het gebied. Deze visie bevindt zich nog in een besluitvormende fase.

Het beleid voor De Koekamp komt in beide visies sterk overeen. In De Koekamp wordt de ontwikkeling van (vrijtijds-) economie

als mogelijkheid gezien, in combinatie met natuurontwikkeling. Daarbij moeten de kwaliteiten van dit karakteristieke gebied wel behouden blijven. Ook de waardevolle relatie tussen de Engsestraat en het landschap moet behouden blijven. De gemeentelijke kavel ten noorden van de Engsestraat is in de visies aangewezen als zoekgebied bedrijventerrein.



Uitsnede Visiekaart (bron: Structuurvisie Duiven 2015)



Uitsnede Concept - ontwerp Omgevingsvisie 2021 (bron: Koersdocument)

De brede sloot aan de westzijde van het gebied is een hoofd-afwatering, van belang voor het gehele komgebied, het bedrijventerrein en het Horsterpark. In de visies wordt de sloot opgenomen in een landschappelijk raamwerk van populieren-beplanting. Ook de Rijksweg maakt deel uit van een landschap-pelijk raamwerk – de laanbeplanting erlangs dient verder te worden versterkt.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het plangebied voorziet tot nu toe niet in ontwikkeling voor woningbouw. Op dit moment loopt in Duiven wel een politieke discussie over drie locaties die in aanmerking komen voor mogelijke uitbreiding: De Ploen-Zuid, Plakse Weide en de Biezenkampen. Deze locaties zijn ook als zoekgebieden woningbouw aangewezen in het concept-ontwerp Omgevingsvisie.

De vraag naar ruimte voor wonen, bedrijven, natuur en vrijetijdsbesteding zal in de afzienbare toekomst blijven. Met betrekking tot woningbouw blijkt dit niet alleen uit de gemeentelijke en Liemerse Woonagenda, de Woondeal Arnhem-Nijmegen en de regionale Verstedelijkingsstrategie. De druk op alle gebieden in de dorpsranden zal daarmee aanhouden.

Het gemeentelijk beleid heeft tot nu toe een sterke voorkeur om

de bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de huidige structuur, direct in aansluiting op bestaande woonwijken. Uit de aangenomen motie onderzoek locatie Eng blijkt dat er nu politieke bereidheid is ontstaan om de kansen van eventuele woonfuncties (naast andere functies) ook in het gebied tussen de Engsestraat en de Rijksweg te verkennen, als onderdeel van een bredere afweging over locaties.



Kaart mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw



Conclusie visie en 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.

Aan de andere kant bestaat de nadrukkelijke wens om ruimte te bieden aan (vrijtijds)economie, biodiversiteit en recreatie. Een woonfunctie zit nu niet in het bestaande gemeentelijk ruimtelijk beleid. Wel heeft de Raad op 26 januari jl. gevraagd woningbouw als optie op te nemen in de verkenning van mogelijke functies.

03 Verkenning

3.1 Verkenning ontwikkeling functies

In deze verkenning wordt onderzocht welke functies kansrijk zijn voor eventuele gebiedsontwikkeling van het plangebied. De functies die hiervoor worden onderzocht zijn: natuur en recreatie, bedrijvigheid, vrijetijdseconomie/recreatie/sport en woonfuncties, dan wel een combinatie van deze functies. Daarbij wordt getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

3.2 Natuurontwikkeling

Oorspronkelijk was het plangebied weiland, waar koeien graasden. Door de steeds verdere intensivering van de veeteelt kwamen de koeien op stal te staan en kregen ze het vers gemaaide of ingekuilde gras te eten. De Koekamp onderhoudt nu de koeien nog slechts in indirecte zin. Door de intensivering en het monofunctionele gebruik is ook de natuurwaarde van de komgebieden sterk afgenomen. De biodiversiteit in het gebied zou aanzienlijk verbeterd kunnen worden in combinatie met natuurvriendelijke, circulaire landbouw. Het terrein is hiervoor goed geschikt door de omvang en de aanwezigheid van water.

Door de afwatering van het terrein te verminderen wordt het

terrein natter. Dit biedt meer uitgangsmogelijkheden voor de ontwikkeling van natuur. Een combinatie van water, oevers en bloemrijke weiden biedt in dit landschap de beste kansen voor de verbetering van de biodiversiteit. In het bloemrijke grasland zouden bovendien weer koeien kunnen grazen – oude rassen kunnen beter tegen natte bodem en ruig weer. Door de nabijheid van Duiven kan de natuurontwikkeling bovendien aangevuld worden met recreatieve routes.

Door deze vorm van grondgebruik kan de openheid van het gebied voor een groot deel behouden blijven. Bovendien wordt de oude functie weer deels in ere hersteld, zodat er ook weer een functionele relatie met buurtschap De Eng kan ontstaan.

Natuurontwikkeling is kansrijk, ook in combinatie met circulaire landbouw.

3.3 Recreatie

Door de verstedelijking in Duiven is er een grote behoefte aan recreatievoorzieningen. Er zijn kansen voor vrijetijdseconomie die aansluiten bij de beleidsambities voor recreatieve ontwikkeling in De Koekamp.

Aan de noordzijde van het plangebied, langs de rand van het bedrijventerrein, ligt al een doorgaande fietsroute. Ook de Engsestraat is door zijn ligging en karakter erg geschikt als wandel- en fietspad. Aansluitend op deze paden zou de recreatieve infrastructuur in het plangebied verder uitgebreid kunnen worden. Op deze manier kan er aansluiting gevonden kunnen worden op de woonwijken in de buurt en de route naar het Horsterpark. Bewoners en werkenden op bedrijventerreinen kunnen dan kortere op langere ommetjes in de omgeving maken. Naast de fiets- en wandelpaden zouden er eventueel ook andere routes kunnen worden aangelegd voor ruiters of mountainbikers.

Aan de bestaande en nieuwe routes kunnen kleinschalige voorzieningen gekoppeld worden, zoals picknickbanken en -veldjes, landschappelijke speelaanleidingen en visplekken.

Dergelijke kleinschalige voorzieningen hebben weinig negatieve invloed op de openheid. Het behoud van het bestaande karakter van het gebied kan daarmee gewaarborgd worden.

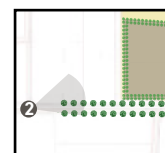
3.4 Bedrijvigheid

Een andere mogelijkheid voor gebiedsontwikkeling van De Koekamp is de realisatie van bedrijvigheid op een aantal compacte landgoederen. Op deze landgoederen kan toeristisch-recreatieve of agrarische bedrijvigheid gecombineerd worden met recreatieve routes, sport, landschap en natuurontwikkeling. Om economisch rendabel te zijn is het zeer waarschijnlijk dat er meerdere bedrijven nodig zijn, die bovendien een robuuste omvang hebben. De bedrijven komen daarom bij voorkeur in geconcentreerde, gemeenschappelijke gebouwen. Door concentratie ontstaat een minimum aan negatieve invloed op het landschap, gecombineerd met een maximale uitstraling.

Naast de gebouwen komen er op en rond de landgoederen veel opgaande beplanting en andere opgaande elementen. Hierdoor gaat het landschap volledig veranderen – een overheersend groen-landschappelijke inrichting is mogelijk maar van openheid zal geen sprake meer zijn.

Fotomanipulatie Multifunctionele landgoederen:

vanaf Rijksweg



Ook dit voorstel is uitgewerkt in een fotomanipulatie. Hieruit blijkt dat het landschap volledig verandert en er van openheid geen sprake meer is. Ondanks de poging om zoveel mogelijk doorzicht te behouden door de bebouwing te concentreren.

3.5 Wonen

Als eerste functie voor wonen is de kansrijkheid van een wijk met rond de 300 woningen onderzocht. Een wijk soortgelijk aan de wijken waarover nu een uitbreidingsdiscussie loopt. Dus met woonprogramma: 15% sociale huur, 15% middeldure huur, 30% betaalbare koop, 30% middeldure koop en 10% dure koop. Dit betekent een aanbod van veelal relatief kleine en/of aaneengesloten woningen en een hogere dichtheid.

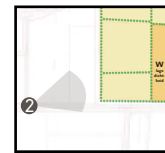
Getalsmatig kan het gebied dit programma aan. Ook is een ontwerp denkbaar waarbij de bebouwing op enkele compacte woonvelden plaatsvindt waartussen ook nog onbebouwde en groene ruimtes bestaan.

De woonvelden hebben verschillende dichtheden, afhankelijk van de woningbouwcategorie. Een groot deel van de woningen is onderdeel van een rij of een blok, waarmee aaneengesloten bebouwing ontstaat. Een kleiner deel zal volgens het programma bestaan uit kleinere blokken of hofjes. Slechts een klein gedeelte wordt gevormd door bebouwing met kleinere afmetingen zoals vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers.

Naast de woningen zelf zullen er een groot aantal erfafscheidingen komen en is er veel infrastructuur nodig.

Fotomanipulatie Woonwijk 300 woningen:

vanaf Rijksweg



Uit de fotomanipulatie wordt duidelijk dat dat het open landschap ophoudt te bestaan en wordt vervangen door een besloten landschap van bomen en woningen. Een aantrekkelijk landschap met een hoge woonkwaliteit, maar geen behoud en versterking van de huidige kenmerken.



Om de woonbuurt zo goed mogelijk landschappelijk in te passen in zijn omgeving, en een aantrekkelijk woonklimaat te creëren, wordt het lanen- en singelpatroon van het gebied ten zuiden van de Rijksweg doorgezet in het gebied.

Alles bij elkaar zal de ontwikkeling van een woonbuurt met een dergelijke omvang een groot landschappelijk effect hebben. Er komen veel opgaande elementen en structuren – woningen, erfafscheidingen, bomen, tuinbeplanting – die de openheid belemmeren. Door de omvang en het aantal wordt duidelijk dat het open landschap ophoudt te bestaan en wordt vervangen door een besloten landschap van bomen en woningen. Een ontwerp met een aantrekkelijk landschap met een hoge woonkwaliteit is denkbaar, maar leidt niet tot behoud en versterking van de huidige kenmerken. Onvermijdelijk zou het vrije zicht vanuit de woningen en tuinen van De Eng grote gevolgen ondervinden.

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.

Kleine woonbuurt

Een woonbuurt met aanzienlijk minder woningen heeft op een kleiner gebied invloed: een groot deel van De Koekamp kan open blijven, terwijl een klein deel wordt bebouwd. Het open karakter van het gebied zal niettemin wel aangetast worden door de opgaande elementen, die het zicht belemmeren.

Kleinere wooneenheden laten zich wel makkelijker combineren met natuur- en recreatieve functies. Nadeel blijft ook hier de grote afstand tot het dorp.

3.6 Conclusies en aanbevelingen

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, (vrijtijd)seconomie 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.