IOW-AANVRAAG

Haveland

Transformatie van bestaand bedrijventerrein naar een toekomstbestendig gemengd werk-woonmilieu

Gemeente Rheden

Voor bespreking in het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW)

Datum: 14 september 2026

Kern van de aanvraag
Rheden vraagt het IOW om in te stemmen met een maatwerkroute voor de transformatie van Haveland, waarbij het economische functioneren van het gebied niet wordt verlaten maar wordt gemoderniseerd en geïntensiveerd: minder zware milieubelasting, een sterke werkfunctie, ruimte voor passende bedrijvigheid en een duurzame koppeling met wonen.

.

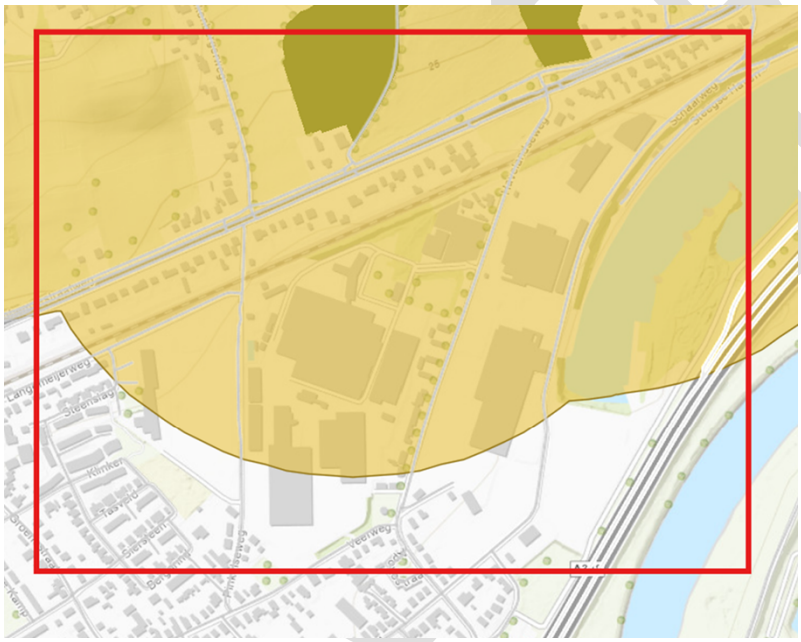
CONCEPT

Samenvatting

Bedrijventerrein Haveland is een bestaand gezoneerd bedrijventerrein in Rheden met een economische functie. Tegelijkertijd is de locatie door haar ligging direct tegen de dorpskern, de aanwezigheid van (deels) zware milieuruimte en de beperkte betrouwbare nautische bereikbaarheid steeds moeilijker toekomstbestendig in te vullen. De gemeente kiest daarom voor transformatie naar een gemengd werk-woonmilieu. De ambities zijn vastgelegd in de omgevingsvisie 'Natuurlijk Rheden' (januari 2026 vastgesteld) en het Masterplan Haveland (april 2025 vastgesteld). Hierna is door het college een Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland vastgesteld (29 september 2026).

Haveland heeft een bijzondere ligging direct aan de rand van het Natura 2000-gebied Veluwe. De Veluwe is het grootste Natura 2000-gebied van Nederland en behoort tot de gebieden waar sprake is van een structurele overbelasting door stikstofdepositie. De gemeente Rheden ligt daarmee in een gebied waar natuurherstel, stikstofreductie en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk met elkaar verbonden zijn. Zowel het Rijk als de provincie Gelderland voeren een gebiedsgerichte aanpak uit die gericht is op het terugdringen van stikstofbelasting, herstel van stikstofgevoelige natuur en het creëren van ruimte voor toekomstige woningbouw, (duurzame) economische ontwikkeling en maatschappelijke voorzieningen. De provincie Gelderland heeft hiervoor de Versnellingsaanpak Stikstof en de Aanpak Veluwe vastgesteld, waarin natuurherstel, water, landbouw, economie, wonen en mobiliteit integraal worden benaderd.

Stikstofarme zone/ stikstofreductiegebied rondom bedrijventerrein Haveland



De cirkelboog op het kaartje markeert exact een straal van 500 meter vanaf de grens van de kwetsbare Natura 2000-natuur. De 500 meter-zone (de *stikstofarme zone* of het *stikstofreductiegebied*) is door de Provincie Gelderland ingesteld als maatregel rond kwetsbare, stikstofgevoelige natuur zoals de Veluwe en de IJsselvallei.

Het verloop en de betekenis van deze specifieke grens op de kaart houdt het volgende in:

1. Wat betekent de 500-meterlijn?

- **Cirkelstraal:** De cirkelboog op het kaartje markeert exact een straal van 500 meter vanaf de grens van de kwetsbare Natura 2000-natuur.

- **Gelderse Versnellingsaanpak Stikstof:** De provincie heeft vastgelegd dat binnen deze 500-meterstrook de stikstofneerslag het snelst en directst moet dalen, omdat vermindering van uitstoot zo dicht op het natuurgebied het hoogste effect heeft.

2. Gevolgen voor het gebied binnen de zone (de gele vlek)

Voor het bedrijventerrein Haveland dat binnen de gele zone valt, gelden strengere regels:

- Strengere vergunningverlening: Nieuwe uitbreidingen of activiteiten van bedrijven die binnen het geel vallen en die extra stikstof uitstoten, mogen hier in principe niet gestart of uitgebreid worden zonder specifieke compensatie of vergunning.

Functies met een relatief hoge milieubelasting of een grote stikstofdruk (zoals bedrijventerrein Haveland) zullen dus in toenemende mate onder druk komen te staan. Omgekeerd ontstaat meer toekomstbestendigheid wanneer ontwikkelingen bijdragen aan een vermindering van milieudruk, een efficiënter ruimtegebruik en een betere balans tussen natuur, economie en leefomgeving (brede welvaart). De transformatie van Haveland moet daarom niet uitsluitend worden gezien als een lokale gebiedsontwikkeling, maar zoals eerder aangegeven als een bijdrage aan een provinciale en landelijke opgave. Door op deze locatie te kiezen voor een gemengd werk-woonmilieu met een lager milieuprofiel, wordt invulling gegeven aan de beweging naar de juiste activiteit op de juiste plek. Daarmee wordt aangesloten bij de doelstellingen van zowel het Regionaal Programma Werklocaties (RPW_ als de provinciale stikstof- en natuuragenda voor de Veluwe.

Knelpunten en Bedreigingen voor de Watergebondenheid

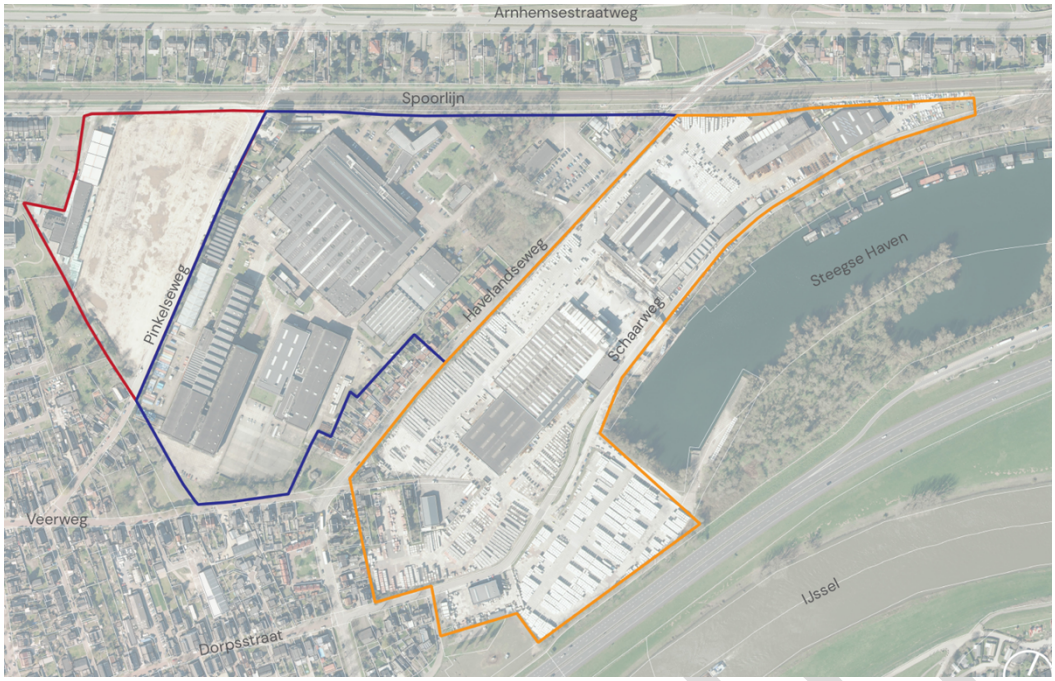
Toenemende droogte (dode arm ligt droog)
Door de veranderende klimaatomstandigheden en de optredende laagwaterperiodes in de IJssel kampt de watergebonden locatie met ernstige verdroging. De dode arm van de rivier waaraan het terrein grenst, valt in grote delen van het jaar volledig droog. Hierdoor valt de nautische functie van het terrein voor langere periodes per jaar geheel stil en komt de ecologische kwaliteit van de watergang en oeverzones zwaar onder druk te staan.

Baggerachterstand (uitblijven onderhoud door Rijkswaterstaat)
De problematiek van de droogval wordt versterkt door het uitblijven van de noodzakelijke baggerwerkzaamheden. Rijkswaterstaat baggert de dode arm van de IJssel op deze plek niet (geen onderhoudsverplicting). De geleidelijke aanslibbing zorgen voor een steeds ondiepere, waardoor de bereikbaarheid over het water zelfs bij normale waterstanden steeds verder afneemt. Zonder doeltreffend onderhoud en baggeren dreigt de watergebonden functie definitief verloren te gaan.

Toename van verkeer en transportbewegingen over land
Het onbetrouwbaar worden van de vaarweg heeft directe en nadelige gevolgen voor de leefomgeving en infrastructuur in de kern Rheden. Doordat vervoer over het water (per schip) tijdens droogte en bij een ondiepe vaargeul niet mogelijk is, worden logistieke stromen gedwongen verplaatst naar het wegtransport. Dit leidt tot een aanzienlijke toename van zware transportbewegingen via het lokale en regionale wegennet. Dit brengt extra stikstofuitstoot, geluidshinder, trillingen, verkeersonveiligheid en slijtage van de wegenstructuur met zich mee — wat haaks staat op de gewenste leefbaarheid en de nabijheid van de kwetsbare Natura 2000-natuur (Veluwe / IJsselvallei).

Plattegrond van bedrijventerrein Haveland

CONCEPT



De ontwikkeling van Haveland is een gefaseerde gebiedstransformatie:

- **Deelgebied 1 (Pinkelseweg / linkergebied in rood opgeonmen)**
    - Sinds het beëindigen van de activiteiten van GS Staalwerken in 2021 is deze werklocatie niet meer in gebruik. Dit terrein ligt reeds langere tijd braak. Het biedt de eerste concrete mogelijkheid om woningbouw te realiseren, wat aansluit bij een nadrukkelijke wens van de inwoners van Rheden en de gemeenteraad van Rheden. De gemeente is hierover in gesprek met de eigenaar. Er is sprake van een concrete ontwikkeling van circa 270 woningen met een ontwikkelende partij, inclusief HOK/SOK-traject. De gemeente Rheden heeft voorkeursrecht gevestigd om meer grip op de transformatie te verkrijgen . Tenslotte ligt een ambtelijk vastgesteld stedenbouwkundig plan voor woningbouw, dat in oktober 2026 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd;

- **Deelgebied 2 (Middengebied)**
    - Het middengebied van Haveland wordt momenteel nog in belangrijke mate gekenmerkt door bestaande bedrijvigheid, waaronder bedrijven met een belangrijke economische functie en hogere milieucategorieën, zoals Thomassen Energy en Howden Thomassen Compressors.

- **Deelgebied 3 (Oostelijk/Meteoorterrein)**
    - Voor deelgebied 3 onderzoeken provincie Gelderland, De Groene Metropoolregio (GMR) en de gemeente hoe watergebonden bedrijventerreinen in de regio behouden of gepast gecompenseerd kunnen worden. De Meteoor Beton B.V. is een bestaand, watergebonden betonbedrijf op Haveland, aan de Schaarweg 4 in Rheden. Het bedrijf maakt en verhandelt onder meer prefab betonproducten en beschikt over een betoncentrale.

De kern van het regionale vraagstuk is niet of werk op Haveland moet verdwijnen, maar op welke manier het bestaande werk en de economische potentie ruimtelijk beter kunnen worden georganiseerd. De gemeente wil de huidige werkgelegenheid van circa 700 arbeidsplaatsen transformeren naar een ruimtelijk-economische ambitie van circa 1.000 arbeidsplaatsen in een gemengd gebied, met de nadruk op innovatieve bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, recreatie en functies die goed samengaan met wonen.

Gemeente Rheden zet niet in op een vrijblijvende ambitie, maar op een taakstellend economisch programma. De transformatie van Haveland wordt planologisch zo ingericht dat minimaal ruimte wordt geborgd voor 1.000 arbeidsplaatsen, met een minimum aan werk-BVO en een herkenbaar programma voor

CONCEPT

verschillende typen werk. Woningbouw kan uitsluitend doorgang vinden nadat de daarvoor noodzakelijke werkcapaciteit planologisch is geborgd

Deze aanvraag volgt uit de verplichte onderdelen van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2025-2028. Het RPW verlangt een compensatieplan, maar laat gemotiveerde afwijkingen toe bij een gunstig effect op de brede welvaart, efficiënter ruimtegebruik, lagere ruimtebehoefte per baan of specifieke locatiekenmerken.

Bestuurlijke hoofdboodschap
Rheden vraagt geen vrijstelling van de regionale economische opgave. Rheden vraagt om erkenning dat Haveland juist via transformatie naar werken en wonen een sterker, intensiever en beter mengbaar werkmilieu kan worden, terwijl de niet-geschikte HMC- en watergebonden functies elders, waar mogelijk in de regio, een plek krijgen. De gemeente Rheden stelt dus een herordening van economische capaciteit voor, geen afbouw van de economische functie in het dorp Rheden.

Aspect	Huidige situatie	Toekomstige richting	Borging
Werklocatie	Bestaand bedrijventerrein Haveland; circa 30 ha in IBIS (2023)	Gemengd werk-woonmilieu, met een stevige werkcomponent	Transformatie regionaal mogelijk maken onder maatwerk
Werkgelegenheid	Circa 700 arbeidsplaatsen	Ruimte voor circa 1.000 arbeidsplaatsen als ambitie	Werkdeel kwantitatief borgen in Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland
BVO bedrijfsruimte	Nulmeting is vertrekpunt (73.325m2)	Minimum Werk-BVO wordt in Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland kwantitatief vastgesteld Deelgebied 1: minimaal 650m2bvo Deelgebied 2: 85% BVO Deelgebied 3: 25%	Omgevingsprogramma en omgevingsplan
Milieuruimte	HMC / categorie 4 en hoger juridisch aanwezig maar is deels feitelijk benut	Primair activiteiten tot en met 3.1 in mengbare delen	Zoeken naar regionale oplossing voor functies die niet mengbaar zijn
Watergebondenheid	Dode IJsselarm; periodiek beperkte kadebruikbaarheid door lage waterstanden/diepgang	Niet afhankelijk blijven van zwaar watergebonden HMC op Haveland	Actieve regionale zoektocht voor alternatieve locatie voor huidige gebruiker; geen resultaatgarantie

Onderbouwing van de 1.000 arbeidsplaatsen

Met het onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt welke werkprofielen uiteindelijk moeten leiden tot 1000 arbeidsplaatsen.

Werkprofiel	Beoogde rol
Campus ontwikkeling: • Zakelijke dienstverlening / kantoorachtig werk • Onderwijs • Innovatieve bedrijvigheid	Werkintensieve functies die goed mengbaar zijn met wonen. Bedrijven tot 3.1. categorie.
Recreatie en voorzieningen met economische functie	Functies passend bij de dorpsrand en het gemengde gebied
Lokale en regionale MKB-functies	Ruimte voor ondernemerschap en werkgelegenheid

De 1.000 is daarmee een taakstelling voor de ruimtelijke capaciteit en niet een garantie dat op de peildatum exact 1.000 personen werkzaam zijn. De feitelijke werkgelegenheid blijft een monitoring.

CONCEPT

1. Inleiding

Deze IOW-aanvraag is opgezet als het regionale compensatie- en afwegingsdocument dat nodig is om de voorgenomen planologische koers voor Haveland in het licht van het RPW 2025-2028 en de provinciale regels te kunnen bespreken.

2. Aanleiding en doel van de IOW-aanvraag

2.1 Aanleiding

Bedrijventerrein Haveland kent een bijzondere ruimtelijke positie. Het terrein ligt direct aansluitend op de dorpskern Rheden en is tegelijk aangewezen voor zwaardere bedrijvigheid en watergebonden functies. In de loop der jaren zijn wonen en werken ruimtelijk naar elkaar toegegroeid. Daardoor is het steeds moeilijker om de volledige planologische HMC-mogelijkheden te benutten zonder spanning met het woon- en leefklimaat in de aangrenzende kern.

Daar komt bij dat de watergebonden functie niet meer dezelfde betrouwbaarheid biedt als waarop het oorspronkelijke profiel van het terrein was gebaseerd. Volgens de gemeentelijke analyse heeft de dode IJsselarm te maken met een structureel gebrek aan diepgang en perioden waarin de kade niet bruikbaar is. Dat blijkt ook weer deze zomer zoals te lezen is in dit artikel in de Gelderlander. Daarmee is de watergebonden ontsluiting als fundament onder de watergebonden bedrijvigheid onzeker.

De ligging in de directe nabijheid van Natura 2000-gebieden vergroot de noodzaak om toekomstige economische ontwikkeling zorgvuldig te kiezen. Een uitbreiding of intensivering van zware industrie kan daardoor op voorhand op belangrijke natuur- en stikstofvraagstukken stuiten (vergunningweigering). Omgekeerd kan verplaatsing/aanpassen van type bedrijvigheid zorgen voor ruimte op natuur-/stikstofgebied

Waarom nu
De regionale afstemming is nodig vóórdat de gemeente de economische uitgangspunten definitief planologisch vastlegt.

2.2 Doel van de aanvraag

Met deze aanvraag vraagt Rheden het IOW om een positief advies ten aanzien van de transformatie van Haveland door middel van een maatwerkroute. De gemeente wil dat het IOW gaat:

1. Erkennen dat de combinatie van watergebondenheid, HMC, de directe ligging tegen de dorpskern en Stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, de toekomstige ontwikkeling van het gebied een uitzonderlijk locatieprofiel oplevert.
2. Instemmen met de hoofdrichting: transformatie naar een gemengd werk-woonmilieu, met behoud en intensivering van de werkfunctie en een maximum milieuprofiel dat past bij functiemenging, indicatief tot en met milieucategorie 3.1.
3. Instemmen met een compensatieroute waarin de brede welvaart het uitgangspunt is.
4. Deelgebied 1 voorrang verleent voor een transformatie op korte termijn gezien de bijzondere situatie van deze locatie.

CONCEPT

3. Beleidsmatige en juridische context

3.1 Provinciale en landelijke stikstofaanpak

De ontwikkeling van Haveland moet ook worden beschouwd binnen de context van de landelijke en provinciale stikstofaanpak. Zowel het Rijk als de provincie Gelderland hebben vastgesteld dat het herstel van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden noodzakelijk is om toekomstige vergunningverlening voor woningbouw, bedrijven, infrastructuur en andere maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor Gelderland vormt de Veluwe daarbij één van de belangrijkste aandachtsgebieden. De provincie werkt samen met het Rijk, twee waterschappen en 21 gemeenten binnen het Programma Aanpak Veluwe. Dit programma heeft twee onlosmakelijk verbonden doelen: een robuuste natuur en een vitaal gebied waar wonen, werken, recreatie en ondernemen mogelijk blijven. Natuurherstel wordt daarbij nadrukkelijk gekoppeld aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de regio. De provincie geeft daarbij expliciet aan dat de huidige stikstofsituatie leidt tot beperkingen voor vergunningverlening en daarmee voor woningbouw, economische ontwikkeling en andere ruimtelijke opgaven. Het verminderen van stikstofdruk en het realiseren van natuurverbetering worden daarom gezien als noodzakelijke voorwaarden om weer ontwikkelruimte te creëren. De transformatie van Haveland sluit aan bij deze beleidsrichting. Het plan draagt bij aan een functiemix met een lager milieuprofiel, vermindert de afhankelijkheid van zware milieucategorieën nabij een Natura 2000-gebied en ondersteunt de provinciale ambitie om ruimtelijke ontwikkelingen beter in overeenstemming te brengen met de draagkracht van natuur en leefomgeving. Daarmee levert Haveland niet alleen een lokale bijdrage aan woningbouw, werkgelegenheid en leefbaarheid, maar ook aan de bredere doelen van de Aanpak Veluwe.

3.2 Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028

Het RPW 2025-2028 vormt het primaire regionale kader voor de ontwikkeling van werklocaties. De koers is gericht op het behouden en beter benutten van bestaande terreinen, intensivering en het principe van de juiste activiteit op de juiste plek. Bij transformatie van een bedrijventerrein naar een andere functie of het afwaarderen van milieubelastingsruimte moet een compensatieplan worden opgesteld.

Het RPW hanteert het principe van behoud van vierkante meters als vertrekpunt, maar maakt gemotiveerde afwijkingen mogelijk (o.a. op basis van de brede welvaart). Dit aspect is nadrukkelijk ook onderdeel geweest van het regionale proces om te komen tot een nieuw RPW. In het RPW wordt erkend dat efficiënt brede welvaart, werkgelegenheid, ruimtegebruik, intensivering, een lagere ruimtebehoefte per baan en specifieke locatiekenmerken aanleiding kunnen zijn om niet één-op-één in oppervlak te compenseren. Dat is voor Haveland essentieel: het doel is niet het fysiek vervangen van iedere hectare in dezelfde vorm, maar het behouden van voldoende economische capaciteit en werkgelegenheid in de juiste ruimtelijke vorm.

Daarnaast geldt binnen het RPW dat compensatie eerst binnen de eigen gemeente wordt gezocht. Wanneer dat niet mogelijk is, moeten afspraken met omliggende gemeenten worden gemaakt. De regionale beoordeling kijkt daarbij integraal vanuit brede welvaart.

3.3 Provinciale Omgevingsverordening

Artikel 5.70 van de Omgevingsverordening Gelderland koppelt ontwikkelingen op werklocaties aan het vastgestelde regionale programma. Voor Haveland betekent dit dat regionale afstemming en instemming onderdeel zijn van de planologische route.

CONCEPT

3.4 Gemeentelijke beleidslijn

De gemeenteraad van Rheden heeft in januari 2026 de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarin staan onder meer sterke en gezonde dorpen en economisch bloeipotentieel centraal. Economische groei is niet het doel. De transformatie van Haveland sluit hierop aan doordat de ontwikkeling binnen het bestaande dorp plaatsvindt en ruimte zoekt voor zowel wonen als economie.

Het Masterplan Haveland is in april 2025 unaniem vastgesteld als inspiratiedocument. Het gemeentelijke uitgangspunt is dat Haveland richting 2040 kan worden omgevormd tot een gebied voor werken en wonen; ruimte duurzamere bedrijvigheid, een betere mix aan woningtypen en een betere leefomgeving. Hiernaar is door het college een Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland vastgesteld (29 september 2026).

4. Waarom Haveland een bijzondere situatie betreft

Haveland is niet te vergelijken met een regulier bedrijventerrein. Het terrein heeft een bestaand watergebonden/HMC-profiel, grenst direct aan woningen, ligt nabij gevoelige natuur en kent een nautische ontsluiting die door lage waterstanden en diepgangbeperkingen niet meer vanzelfsprekend is. De compensatievraag moet daarom breder worden benaderd dan alleen het oppervlak bedrijventerrein.

- Directe ruimtelijke relatie met de dorpskern Rheden: zware bedrijvigheid en wonen zijn in de huidige situatie ruimtelijk naar elkaar toegegroeid. Er bevinden zich zelfs woningen tussen zware bedrijvigheid (historisch gegroeide situatie).
- Beperkte watergebonden robuustheid: de bruikbaarheid van de kade is niet gedurende het hele jaar vanzelfsprekend. Hierdoor bij lage waterstand veel meer vrachtwagens door het dorp komen (ontsluiting van het bedrijventerrein ongunsitig door het dorp), hetgeen niet gunstig is voor de leefbaarheid in Rheden
- Hoge milieubelastingsruimte die in de praktijk niet zonder meer verenigbaar is met een (intensievere) woonfunctie.
- Nabijheid van Natura 2000-gebieden, waardoor uitbreiding van industriële activiteiten extra ecologische randvoorwaarden kent.
- Een aantoonbare economische functie die behouden moet blijven: van circa 700 arbeidsplaatsen nu naar een ambitie voor circa 1.000 arbeidsplaatsen.

Regionale kernvraag
De vraag voor het IOW is daarom niet: "hoe vullen we de verloren hectares één-op-één terug?" De relevante vraag is: "hoe borgt Rheden samen met de regio en provincie dat de economische capaciteit en werkgelegenheid regionaal op de juiste plekken beschikbaar blijven, terwijl Haveland ruimtelijk wordt getransformeerd?"

5. Huidige situatie Haveland

5.1 Economische functie en arbeidsplaatsen

Bedrijventerrein Haveland herbergt circa 700 arbeidsplaatsen op Haveland. De exacte werkgelegenheid wordt in de verdere uitwerking periodiek geactualiseerd aan de hand van de meest recente beschikbare werkgelegenheidsdata. Belangrijk is om in de besluitvorming onderscheid te maken tussen het feitelijke aantal banen en de ruimtelijke capaciteit om banen te accommoderen. Het terrein vormt een onderdeel van de lokale vestigingsstructuur. Juist daarom kiest Rheden niet voor een volledige verschuiving naar wonen, maar voor een gemengd werk-woonmilieu met een forse werkcomponent.

CONCEPT

5.2 Terreinoppervlakte en werkgelegenheid

Voor de Haveland-locatie is in IBIS 2023 een omvang van circa 30 hectare geregistreerd. Deze oppervlakte wordt in deze aanvraag gebruikt als referentie voor het huidige werklocatieprofiel. Op Haveland is er sprake van een inefficiënte verhouding tussen oppervlakte en werkgelegenheid. Dit betekent dat een te veel vierkante meters gebruikt voor het aantal werkzame personen. Groot deel van het gebied wordt benut voor opslag (locatie Meteoor B.V.).

5.3 Milieuruimte en watergebondenheid

De kern van het probleem van bedrijventerrein Haveland is niet alleen dat de planologische milieuruimte ruim is, maar dat het gebruik van die ruimte steeds moeilijker inpasbaar is in de directe nabijheid van woningen. De milieuzonering conform de gebruikelijke VNG-systematiek komt daarmee ruimtelijk steeds meer onder druk te staan.

De locatie van de Meteoor B.V. (betonfabriek) betreft een watergebonden HMC-terrein. De watergebonden functie is kwetsbaar door de dode IJsselarm. Steeds vaker is er sprake van structureel gebrek aan diepgang in perioden waarin de kade niet bruikbaar is. Daardoor moet het vervoer vaker uitwijken naar de weg, met extra verkeersdruk door de kern Rheden als gevolg.De combinatie van deze factoren maakt Haveland tot een locatie waar de oorspronkelijke economische functie niet zonder meer kan worden voortgezet in de huidige vorm.

6. Toekomstige situatie: voorstel voor transformatie en compensatie

De toekomstige situatie van Haveland wordt een gemengd werk-woonmilieu. Het zwaartepunt ligt op een combinatie van werkgelegenheid en woningbouw. De ambitie is daarmee niet om bedrijvigheid te verdringen, maar om de economische structuur te moderniseren.

6.1 Arbeidsplaatsen: van behoud naar intensivering

Rheden wil op Haveland ruimte blijven bieden voor werkgelegenheid en zet daarbij in op een groei van circa 700 huidige arbeidsplaatsen naar ruimte voor circa 1.000 arbeidsplaatsen. Deze ambitie past bij het principe van efficiënt ruimtegebruik uit het RPW: de toekomstige economische intensiteit per hectare neemt toe. Het betreft nadrukkelijk een gemeentelijke ambitie voor ruimte voor werk en geen resultaatsgarantie op het feitelijk aantal banen.

Het precieze aantal banen is niet volledig door de gemeente te sturen. Rheden borgt daarom in het Programma Haveland een meetbaar economisch programma en monitort daarnaast het feitelijke aantal arbeidsplaatsen.

- Ambitie: ruimte voor circa 1.000 arbeidsplaatsen.
- Indicator: werkzame personen/arbeidsplaatsen op Haveland.
- Gemeentelijk stuurbare indicator: omvang en type werkprogramma in m^2 BVO.

6.2 Terrein en BVO: intensiever ruimtegebruik

Haveland wordt in de toekomst compacter en intensiever benut. Bedrijvigheid kan onderdeel worden van bijvoorbeeld gemengde bouwblokken, bedrijfsruimten in plinten en een of meer werkzones waar economische activiteiten de overhand hebben. Daarmee kan de hoeveelheid werk per hectare toenemen zonder dat een evenredige hoeveelheid nieuw bedrijventerrein nodig is.

Rheden legt zich er daarbij op vast dat wonen niet ten koste mag gaan van het werkprogramma. In het Programma Haveland wordt daarom een minimum werkprogramma vastgesteld. Per fase wordt de exacte

CONCEPT

toevoeging van wonen en werkgelegenheid bekeken. De economische functies worden in de toekomst sterk geconcentreerd in het Middengebied (deelgebied 2, businesspark Haveland). Hier wordt het grondgebruik geïntensiveerd, zodat de werkgelegenheid groeit van 700 naar 1000 banen.

Voor het oostelijke deelgebied (Meteoorterrein) wordt uitgegaan om 25% (één kwart van het oppervlak) ruimtelijk te behouden en in te richten bedrijvigheid.

Bij de vertaling naar een omgevingsplan wordt dit minimum vervolgens planologisch geborgd op de daarvoor aangewezen locaties.

Werk is een programmaonderdeel, geen restfunctie
Het toekomstige werkprogramma wordt vooraf vastgesteld en daarna planologisch verankerd. Woningen worden niet als eerste ingevuld waarna de resterende ruimte voor werk wordt bepaald; de economische capaciteit is een volwaardig en vooraf gekwantificeerd onderdeel van het gebiedsprogramma.

Indicator	Huidig	Toekomstig doel	Borging
Terrein	ca. 30 (IBIS 2023)	Transformatie binnen bestaand gebied; geen aparte uitbreiding beoogd	Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland+ omgevingsplan
Arbeidsplaatsen	ca. 700	Ruimte voor ca. 1.000	Monitoring PWE/vestigingsdata
BVO bedrijfsruimte	Nulmeting : 73.325m2	Minimum werk-BVO wordt vastgesteld op basis van nulmeting en onderzoek	Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland + omgevingsplan
Werkmilieu	HMC / watergebonden	Gemengd werk-woonmilieu; primair functies tot ca. 3.1 waar mengbaar	Milieu- en activiteitenregeling in het omgevingsplan.

7. Milieuruimte en watergebonden bedrijvigheid

7.1 Van HMC naar mengbaar werkmilieu

Rheden stelt voor om de toekomstige milieubelastingsruimte op Haveland meer in overeenstemming te brengen met de directe woonomgeving. Voor het toekomstige gemengde milieu wordt uitgegaan van activiteiten die in beginsel tot en met milieucategorie 3.1 passen, waarbij de feitelijke milieubelasting altijd leidend blijft. Zwaardere functies die niet met wonen mengbaar zijn, krijgen in Haveland geen vanzelfsprekende terugkeerpositie.

Dit betekent niet dat milieuruimte als regionaal belang verdwijnt. Integendeel: de gemeente en de regio nemen de verantwoordelijkheid om voor bedrijven die door de transformatie niet langer passend zijn op Haveland actief mee te zoeken aan een alternatief perspectief. Daarmee verschuift het vraagstuk van behoud van planologische rechten op één locatie naar behoud van noodzakelijke economische capaciteit op regionaal niveau.

7.2 De Meteoor als concreet verplaatsingsvraagstuk

De locatie van De Meteoor B.V. vervult een belangrijke rol in de transformatie. Het bedrijf is bereid actief mee te werken aan een integrale herontwikkeling, maar geeft hierbij aan dat geschikte vervangende locatie nodig is. Rheden is daarom met De Meteoor B.V. gestart met een regionale zoektocht naar een alternatieve locatie.

- Rheden brengt samen met GMR, provincie en betrokken marktpartijen de regionale zoekruimte voor een geschikte locatie in beeld.
- De zoektocht richt zich op een locatie waarop de bedrijfsfunctie duurzaam kan worden voortgezet; verplaatsing mag niet leiden tot een slechtere regionale economische positie.

CONCEPT

7.3 Watergebondenheid

Rheden onderschrijft het regionale belang van watergebonden werklocaties. Daarom maakt de gemeente de regionale zoekopgave expliciet onderdeel van deze aanvraag. Rheden zal zich actief inspannen om met GMR, provincie en regiogemeenten alternatieve capaciteit voor HMC- en watergebonden functies te vinden, maar doet daarbij vanzelfsprekekend geen resultaatgarantie: het vinden van een geschikte locatie is afhankelijk van beschikbaarheid, ruimtelijke mogelijkheden, marktpartijen en regionale besluitvorming.

8. Brede welvaart en integrale afweging

Het RPW vraagt om een integrale beoordeling vanuit brede welvaart. Voor Haveland en daarmee het dorp Rheden is dat van bijzonder belang omdat de economische, ruimtelijke, sociale en milieuvraagstukken direct met elkaar samenhangen. De gemeente ziet de transformatie als een manier om meerdere doelstellingen tegelijk te realiseren, zonder het economische profiel van Rheden uit het oog te verliezen.

Een analyse van de brede welvaart in de dorpskern Rheden laat zien dat de maatschappelijke kwetsbaarheid sterk geconcentreerd is binnen de fysieke en sociale structuur van het dorp. Waar de natuurlijke omgeving hoog scoort, staat de sociale onderlaag onder aanzienlijke druk. Deze druk wordt gevormd door de stapeling van een hoog aandeel sociale huurwoningen, een relatief groot aandeel lage inkomens en een bovengemiddelde zorgvraag.

Voor de onderbouwing van de maatschappelijke opgave binnen de brede welvaart staan de volgende sociaal-economische knelpunten centraal:

- **Concentratie van kwetsbare huishoudens en huisvesting:** De dorpskern kent een substantieel aandeel sociale huurwoningen, grotendeels geconcentreerd in specifieke buurten. Deze concentratie leidt tot een bovengemiddeld aandeel huishoudens met een laag of onzeker inkomen, vaak in combinatie met een lage sociaal-economische status (SES).
- **Stapeling van problematiek in het sociaal domein:** De combinatie van lage inkomens en beperkte financiële buffers leidt tot een hogere mate van stress en gezondheidsrisico's. Dit uit zich in het dorp Rheden in een relatief hoge aanspraak op voorzieningen uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), schuldhulpverlening en de Jeugdwet.
- **Vergrijzing, gezondheidsachterstanden en maatschappelijke zorg:** Het dorp Rheden heeft te maken met een sterkere vergrijzing dan de omliggende regio. Een aanzienlijk deel van deze oudere inwoners woont in sociale huurwoningen en beschikt over beperkte eigen middelen of een toereikend informeel netwerk.
- **Kansenongelijkheid en preventie:** Kinderen en jongeren die opgroeien in huishoudens met langdurig lage inkomens lopen een verhoogd risico op gezondheids- en ontwikkelachterstanden. Het gebrek aan financiële ruimte voor sport, cultuur en aanvullende educatieve ondersteuning belemmert de sociale mobiliteit.
- **Een steeds meer toenemende druk** op de houdbaarheid van de voorzieningen in het centrumgebied Rheden. Voorzieningen zoals supermarkten, lokale winkels en horeca in het centrum van Rheden hebben een minimaal aantal klanten (draagvlak) nodig om rendabel te blijven. Door nieuwe woningen toe te voegen op Haveland groeit het aantal inwoners . Meer bewoners betekent automatisch meer klanten die gebruikmaken van de lokale diensten.

De brede welvaart van het dorp Rheden staat onder druk doordat het fysieke woonklimaat en de sociale draagkracht uit balans zijn. Een aanpak die zich louter richt op fysieke herontwikkeling of reguliere zorginzet is onvoldoende.

CONCEPT

Brede-welvaartsaspect	Huidige spanning	Bijdrage transformatie Haveland
Economie & werk	HMC-capaciteit moeilijk inpasbaar; circa 700 banen	Ruimte voor circa 1.000 banen in een intensiever en moderner werkmilieu. Met een ander profiel van de bedrijvigheid minder spanning tussen HMC-capaciteit beter inpasbaar.
Leefomgeving	Wonen direct naast zware bedrijvigheid en zwaar verkeer	Minder hindergevoelige functies dichter bij wonen; zwaardere functies worden waar mogelijk verplaatst
Wonen	Woningbehoefte kan niet volledig binnen bestaande woongebieden worden opgelost	Woningbouw binnen bestaand dorp en minder zwaar verkeer door het dorp.
Mobiliteit	Bedrijventerrein zorgt voor zwaar verkeer door het dorp. Ontsluiting is ongelukkig door het dorp. Periodes beperkte waterontsluiting leiden tot forse problemen op het gebied van leefbaarheid in het dorp Rheden en omgeving	Betere leefbaarheid en regionale vestigingsoplossing voor watergebonden/HMC-functies
Natuur & milieu	Nabij Natura 2000, zware industriële ontwikkeling kent extra randvoorwaarden	Toekomstige functiemix vermindert de noodzaak voor zware intensivering op deze plek
Sociale kwaliteit	Rheden-West en omliggende woonomgeving kennen kwetsbaarheden	Gemengd woonmilieu met meer ruimte voor sociale woningbouw en extra woningaanbod bieden ruimte voor doorstroming en andere bevolkingssamenstelling in de kwetsbare wijk.

9. Voorgestelde compensatieroute

Rheden stelt voor om de compensatie langs vier lijnen te beoordelen. Deze sluiten aan op de systematiek van het Rijnpark-compensatieplan, maar zijn toegesneden op de schaal en kenmerken van Haveland.

Onderdeel	Rheden borgt / zet zich voor in
Arbeidsplaatsen	Toezegging: Werkfunctie en minimum werkprogramma worden in Programma Haveland geborgd Inspanning: Actieve acquisitie en begeleiding passende bedrijven Onderzoek: Jaarlijkse monitoring werkgelegenheid
BVO / werkruimte	Toezegging: Kwantitatieve nulmeting en minimum werk-BVO voorafgaand aan planologische vastlegging Inspanning: Intensief ruimtegebruik Onderzoek: Onderzoek deelgebieden
Milieuruimte	Toezegging: Geen nieuwe zware milieucategorieën in mengbare delen; zwaardere functies krijgen geen automatische terugkeer Inspanning: Actieve begeleiding van te verplaatsen bedrijven Onderzoek: Regionale locatiestudie voor HMC en watergebonden functies
Watergebonden functie	Toezegging: Rheden brengt regionale compensatieopgave expliciet in bij GMR/provincie Inspanning: Zoeken naar watergebonden robuuste alternatieve locaties Onderzoek: Onderzoek naar omvang en aard van de daadwerkelijk te compenseren watergebonden capaciteit. De Groene Metropoolregio (GMR) onderzoekt samen met de provincie Gelderland en de gemeente Rheden hoe zij watergebonden bedrijventerreinen in de regio kan behouden en – bij een eventuele transformatie – gepast kan compenseren.
Brede welvaart	*Toezegging: Integrale afweging blijft uitgangspunt* *Inspanning: Participatie met bewoners, ondernemers en eigenaren* *Onderzoek: Monitoring effecten op werk, wonen, mobiliteit en leefkwaliteit*

9.1 Waarom een kwalitatieve en deels regionale compensatie gerechtvaardigd is

Het uitgangspunt van 1-op-1 behoud van terrein- en BVO-capaciteit is belangrijk. Voor Haveland is dit echter niet voldoende als enige toets. Het huidige terrein heeft een uitzonderlijk locatieprofiel: watergebonden HMC, directe nabijheid van woningen, beperkte nautische betrouwbaarheid en een ligging nabij Natura 2000. Vasthouden aan de huidige planologische capaciteit zou daarom niet automatisch betekenen dat de regionale economische structuur sterker wordt; het kan juist leiden tot een situatie waarin formele capaciteit blijft bestaan, maar de feitelijke benutbaarheid afneemt.

Rheden kiest daarom voor een combinatie van fysieke en kwalitatieve compensatie. We gaan voor intensiever gebruik van de toekomstige werkruimte, een aantoonbaar minimum werkprogramma, borging

van werkgelegenheid, actieve verplaatsing van niet-mengbare functies en regionale zoektocht naar schaarse HMC- en watergebonden capaciteit door middel middel van kaderstellig in omgevingsprogramma Haveland bij uitwerking van de deelgebieden. Deze benadering sluit aan bij het RPW-idee dat specifieke locatiekenmerken en efficiënter ruimtegebruik reden kunnen zijn om gemotiveerd af te wijken van puur metrische 1-op-1-compensatie.

10. Monitoring, rapportage en bijsturing

De gemeente Rheden erkent dat niet alle effecten van de transformatie bij de IOW-beslissing al volledig kwantitatief beschikbaar zijn. Daarom wordt monitoring onderdeel van de afspraak. Dit voorkomt dat regionale afstemming een eenmalig moment wordt en maakt het mogelijk om bij te sturen wanneer marktontwikkeling, planvorming of verplaatsingsmogelijkheden anders uitpakken dan verwacht.

Indicator	Nulmeting	Monitorfrequentie	Rapportage
Arbeidsplaatsen	Circa 700 als huidige beleidsmatige referentie; actualisatie via actuele databron	Jaarlijks	IOW/RPW
Terreinoppervlak	Circa 30 ha IBIS 2023	Bij relevante planwijziging	IOW/RPW
BVO bedrijfsruimte	Nulmeting: 73.325m2	Jaarlijks en bij planfase	IOW/RPW
Milieuruimte	Exacte m^2 per milieuprofiel vaststellen	Jaarlijks en bij planologische wijziging	IOW/RPW
HMC-verplaatsingen	Inventarisatie betrokken bedrijven	Halfjaarlijks in projectfase	GMR/provincie/IOW
Watergebonden compensatie	Nulmeting daadwerkelijke watergebonden capaciteit	Jaarlijks	GMR/provincie/IOW
Brede welvaart	Set indicatoren voor economie, wonen, leefkwaliteit en mobiliteit	Jaarlijks	Gemeentelijke programma- en RPW-cyclus

Bij belangrijke tussentijdse wijzigingen in het economische programma, de verplaatsingsopgave of de milieuruimte informeert Rheden de regio en provincie via de bestaande overlegstructuren. De gemeente zal het IOW niet pas informeren nadat de relevante besluiten onomkeerbaar zijn geworden.

11. Risicoanalyse en juridische robuustheid

Een IOW-aanvraag benoemt niet alleen de voordelen van de gewenste ontwikkeling, maar maakt ook expliciet waar onzekerheden bestaan. Voor Haveland zijn de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen als volgt.

Aandachtspunt	**Betekenis en beheersing**
Geen voldoende BVO-onderbouwing	1-op-1 vergelijking is zonder nulmeting niet controleerbaar Beheersmaatregel: Verplichte nulmeting en minimum werk-BVO vóór planologische vastlegging Gemeente kan banen niet rechtstreeks garanderen
Ambitie 1.000 banen is niet afdwingbaar	Beheersmaatregel: Sturen op werkprogramma/BVO; banen als monitoringsindicator
HMC-capaciteit valt volledig weg	Regionaal schaars economisch profiel kan verminderen Beheersmaatregel: Actieve regionale locatiestudie en verplaatsingsbegeleiding
Watergebonden capaciteit verdwijnt	Opheffing locatie raakt regio Beheersmaatregel: Regionale compensatie-/zoekopgave expliciet maken
Woningbouw verdringt werkfunctie	Strijd met IOW-doelstelling Beheersmaatregel: Minimum werkprogramma planologisch borgen
Natura 2000/stikstof	Plan kan juridisch afhankelijk zijn van ecologische beoordeling Beheersmaatregel: ecologische toets als randvoorwaarde
Provinciale route	IOW-instemming is geen provinciale goedkeuring Beheersmaatregel: Parallelle voorbereiding van provinciale afstemming

De juridische robuustheid van deze aanvraag zit in drie keuzes. Ten eerste maakt Rheden de uitzondering locatie-specifiek: het gaat niet om een algemene voorkeur voor woningbouw, maar om de concrete combinatie van HMC, watergebondenheid, dorpsrand, milieudruk en een sterkere toekomstige sociaal economische situatie Ten tweede wordt de economische compensatie vooraf geprogrammeerd en later planologisch geborgd, zodat het werkprogramma geen vrijblijvende intentie blijft. Ten derde wordt de regionale verantwoordelijkheid expliciet gemaakt voor de capaciteit die Haveland niet langer kan dragen. De aanvraag vraagt dus om een bestuurlijke afspraak over zowel transformatie als inpanningsverplichting.

12. Concreet verzoek aan het IOW

1. Instemmen met de maatwerkroute voor de gefaseerde transformatie van Haveland.
2. Erkennen dat de economische compensatie niet uitsluitend wordt beoordeeld op hectares, maar ook op arbeidsplaatsen en brede welvaart.
3. Instemmen met een taakstellend economisch programma met minimaal ruimte voor 1.000 arbeidsplaatsen.
4. Erkennen dat deelgebied 1 een afzonderlijke, reeds vergevorderde transformatiekans is omdat het terrein sinds 2021 braak ligt en er geen feitelijke werkgelegenheid of bedrijfsverplaatsing aan de orde is.
    - Voor deelgebied 1 geldt specifiek zoals eerder aangegeven:
        - het terrein ligt sinds 2021 braak en de opstallen zijn gesloopt;
        - er zijn momenteel geen feitelijke arbeidsplaatsen en er gaat daarom op deze locatie geen bestaande werkgelegenheid verloren;
- er hoeft geen bedrijf te worden verplaatst en er zijn geen lopende huurcontracten;
- de geldende verleende vergunning voor bedrijfsruimte wordt ingetrokken;
- er is een concrete ontwikkeling van circa 270 woningen met een ontwikkelende partij, inclusief HOK/SOK-traject;
- er is inmiddels een landelijk opererende woningbouwontwikkelaar contractueel betrokken;
- de gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd om meer grip op de transformatie te verkrijgen;
- er ligt een ambtelijk vastgesteld stedenbouwkundig plan voor woningbouw, dat in oktober 2026 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd;
- de bereikbaarheid voor zwaar transport is door de afsluiting van de Pinkelseweg gewijzigd/beperkt.

.

5. De regionale zoekopgave voor HMC- en watergebonden functies als inspanningsverplichting vastleggen, zonder resultaatgarantie..

CONCEPT

13. Conclusie

Haveland staat op een kruispunt. Vasthouden aan de huidige vorm van het bedrijventerrein betekent niet dat de regionale economische functie van de locatie wordt veiliggesteld. De combinatie van de directe dorpsrand, beperkte nautische robuustheid, nabijheid van gevoelige natuur en de sociaal economische situatie maakt een ongewijzigde voortzetting niet toekomstbestendig.

De gemeente Rheden is van mening dat de ligging van Haveland direct aan de rand van het Natura 2000-gebied Veluwe niet alleen een beperking vormt, maar juist aanleiding geeft voor een toekomstgerichte herontwikkeling. Door te kiezen voor een modern gemengd werk-woonmilieu met een lager milieuprofiel draagt de ontwikkeling van Haveland bij aan de provinciale en landelijke opgaven voor natuurherstel, stikstofreductie, zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame economische ontwikkeling. Daarmee helpt de ontwikkeling niet alleen de gemeente Rheden, maar ondersteunt zij tevens de doelstellingen van provincie Gelderland en het Rijk om de Veluwe toekomstbestendig te maken en opnieuw ontwikkelruimte te creëren voor wonen, werken en ondernemen.

Rheden kiest daarom voor een integrale en gefaseerde transformatie waarin wonen en werken samen worden ontwikkeld. Deelgebied 1 vormt, gezien de al geruime tijd braakliggende situatie en de concrete ontwikkelkans, de eerste uitvoeringsfase. Tegelijkertijd worden de gesprekken en voorbereiding voor deelgebieden 2 en 3 voortgezet, zodat de transformatie van Haveland als geheel stap voor stap kan worden gerealiseerd. De gemeente behoudt de economische functie als uitgangspunt en wil de arbeidsplaatsdichtheid juist verhogen. De toekomstige werkfunctie wordt niet als restfunctie behandeld, maar als zelfstandig programmaonderdeel met een kwantitatieve minimumomvang. Tegelijkertijd neemt de gemeente verantwoordelijkheid voor de functies die niet in het toekomstige mengmilieu passen door actief te zoeken naar regionale alternatieven.

Daarmee ontstaat een ontwikkeling die aansluit op de kern van het RPW 2025-2028: de juiste activiteit op de juiste plek, efficiënter gebruik van schaarse ruimte en een integrale beoordeling vanuit brede welvaart. Rheden vraagt het IOW om deze lijn te ondersteunen en daarmee de ruimte te creëren om Haveland planologisch en economisch verantwoord verder uit te werken.

CONCEPT

Bijlage A. Bronnen en onderliggende stukken

1. Gemeente Rheden, Masterplan Haveland, unaniem vastgesteld in april 2025; inspiratiedocument voor de ontwikkeling van Haveland richting 2040.
2. Gemeente Rheden, actuele projectinformatie Transformatie Haveland (2026): basis voor Programma Haveland, economische uitwerking en regionale afstemming.
3. Rapport “Rheden Haveland Gemeente Rheden Functioneel programmering transformatie naar gemengd werk-/woongebied”
4. Stedenbouwkundig plan voor deelgebied 1, vastgesteld op 6 oktober 2026.

CONCEPT