COLLEGEVOORSTEL

gemeente Rheden

Onderwerp

Omgevingsprogramma Haveland

Datum collegevergadering	28 september 2026
Thema programmabegroting	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	2025-006687

Samenvatting

Met het Omgevingsprogramma Haveland geeft de gemeente Rheden uitvoering aan de ambitie om het gebied in Rheden te transformeren naar een gemengd werk-woongebied. Het programma vormt de schakel tussen de Omgevingsvisie en het Masterplan en de daadwerkelijke uitvoering. Het beschrijft de maatregelen en stappen die nodig zijn om woningbouw, extra werkgelegenheid en een toekomstbestendige inrichting van het gebied mogelijk te maken. Daarmee biedt het richting aan de ontwikkeling en aan betrokken partijen. Alvorens een besluit te kunnen nemen over het omgevingsprogramma, dient een besluit genomen te worden over de mer-beoordelingsplicht. Het voorstel is om bij dit omgevingsprogramma geen milieu-effectrapportage uit te voeren. Vaststelling van het programma is een belangrijke stap in de realisatie van Haveland.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Plan-mer-beoordeling Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland, opgenomen als bijlage 1, en te besluiten dat voor het Omgevingsprogramma Haveland geen milieu-effectrapportage (mer) wordt uitgevoerd;
2. Het 'Omgevingsprogramma gemeente Rheden – gebied Haveland' vast te stellen, waarvan de inhoud hier is getoond (en opgenomen als bijlage 3), als uitwerking van de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Rheden' en het Masterplan Haveland
3. In te stemmen met verzenden raadsinformatiebrief, waarvan de inhoud is opgenomen in bijlage 4, om de raad te infomeren over onderhavig collegebesluit.

Inleiding

In de Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om het bedrijventerrein Haveland te transformeren naar een levendig, groen en gemengd werk-woongebied. Deze ambitie is noodzakelijk om te voorzien in de woningbouwopgave, behoud van werkgelegenheid en het versterken van de leefbaarheid en het toekomstbestendig maken van het dorp Rheden.

Haveland is historisch gezien een belangrijk bedrijventerrein voor de groei van Rheden, maar kent de laatste jaren een afname van werkgelegenheid en een veranderende economische functie. Tegelijkertijd biedt de ligging – nabij de Veluwe, de IJssel en de kern Rheden – grote kansen voor een andere invulling van het gebied.

Met het vastgestelde Masterplan Haveland is een ruimtelijk eindbeeld geschetst. Om deze ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een uitvoeringsgericht instrument nodig. Het omgevingsprogramma voorziet hierin door het benoemen van concrete maatregelen, juridische stappen en samenwerkingsprocessen.

Het programma is opgesteld als een vrijwillig omgevingsprogramma in de zin van de Omgevingswet en is gericht op het faciliteren van initiatieven en het bieden van richting aan de ontwikkeling.

Er is een aanmeldnotitie mer-beoordeling opgesteld, waarin is onderzocht of een mer-procedure nodig is gelet op de kenmerken van het gebied en de kenmerken van het project. Deze aanmeldnotitie is voorgelegd aan enkele relevante overheidsinstanties. De reacties zijn door AnteaGroep samengevat en van een antwoord voorzien in bijlage 2. De reacties waren aanleiding om de aanmeldnotitie aan te passen, zoals aangegeven in bijlage 2. Dit is gebeurd en de aanpassingen zijn onderdeel van bijlage 1.

Het omgevingsprogramma wordt digitaal vastgesteld. Voor het leesgemak is een pdf-versie bijgevoegd (bijlage 3)

Beoogd effect

Met het Omgevingsprogramma Haveland wordt ingezet om de transformatie naar een gemengd werk-woongebied mogelijk te maken, met circa 700 tot 1000 woningen en behoud van (en liefst uitbreiding van) werkgelegenheid. Daarbij wordt ingezet op een aantrekkelijk, duurzaam en toekomstbestendig leefgebied met een goede ruimtelijke kwaliteit. Het programma biedt richting en duidelijkheid voor een samenhangende en gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

Argumenten

1.1 Een plan-mer-beoordelingsbesluit is nodig

De voorgenomen activiteit is een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een mer (milieu-effectrapportage) noodzakelijk kan zijn. In het te nemen besluit, het omgevingsprogramma, worden kaders gesteld voor deze activiteit, waardoor een plan-mer of plan-mer-beoordeling noodzakelijk is. Omdat het besluit betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau is er geen rechtstreekste plan-mer-plicht, maar kan gebruik gemaakt worden van een plan-mer-beoordeling. Dit houdt in dat het College dient te bepalen of er een mer-procedure nodig is. Als er geen aanzienlijke (negatieve) milieu-effecten te verwachten zijn, is een mer niet nodig.

1.2. Het is niet nodig hiervoor een plan-mer uit te voeren

Er worden geen aanzienlijke (negatieve) milieu-effecten verwacht met het Omgevingsprogramma Haveland. Er is een zogenaamde aanmeldnotitie, "Plan-mer-beoordeling Gebiedsprogramma Haveland opgesteld" (bijlage 1) die dat als conclusie heeft. Er zijn mogelijke milieueffecten van de gebiedsontwikkeling gesignaleerd, maar hiervoor zijn mitigerende en compenserende maatregelen beschreven die de milieueffecten kunnen voorkomen of beperken. De aanmeldnotitie is voorgelegd aan relevante overheden. De reacties (weergegeven en van een reactie voorzien door een extern adviseur in bijlage 2) waren aanleiding om de aanmeldnotitie aan te passen. De eerdere conclusie kan hetzelfde blijven.

1.3. Een plan-mer lijkt voor dit omgevingsprogramma van nauwelijks toegevoegde waarde

Wat normaal vooral de toegevoegde waarde is van een plan-mer, namelijk het onderzoeken van milieueffecten van alternatieven, lijkt hier eigenlijk niet van toepassing. Het omgevingsprogramma heeft meer het karakter van een stappenplan waarbij niet goed alternatieven te bedenken zijn.

2.1 Noodzaak voor uitvoering van vastgesteld beleid

Het omgevingsprogramma is een directe uitwerking van de Omgevingsvisie en het Masterplan Haveland. Dit programma geeft een samenhangend uitvoeringskader om de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren.

2.2 Integrale en gebiedsgerichte aanpak

De opgaven in Haveland zijn complex en raken meerdere beleidsterreinen, zoals wonen, economie, mobiliteit, duurzaamheid en milieu. Het omgevingsprogramma brengt deze opgaven samen in een integrale aanpak en zorgt voor samenhang in maatregelen en uitvoering.

2.3 Flexibiliteit en uitnodigend karakter
Het programma is zelfbindend en biedt flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen. Tegelijkertijd nodigt het initiatiefnemers uit om plannen te ontwikkelen die bijdragen aan de ambities van de gemeente.

2.4 Sturing op kwaliteit en randvoorwaarden
Door het opnemen van programmalijnen en maatregelen kan de gemeente sturen op belangrijke stappen die gezet moeten worden, zonder direct juridisch bindende regels op te leggen.

2.5 Versterking van regie en duidelijkheid richting markt en stakeholders
Door in te stemmen met de uitwerking en uitvoering neemt de gemeente actief regie in de gebiedsontwikkeling en geeft zij een helder signaal aan initiatiefnemers, eigenaren en andere betrokkenen. Dit bevordert samenwerking en een doelgerichte, gefaseerde realisatie van de ambities voor Haveland.

3.1 Raad informeren over het omgevingsprogramma Haveland
Bij besluit van de raad om het Masterplan Haveland vast te stellen heeft de raad ook besloten dat het college de raad informeert over de voortgang.

Kanttekeningen en/of risico’s

1.1 Het besluit kan later blijken juridisch niet stand te houden
Er is een procesrisico bij latere ruimtelijke besluiten die in het verlengde liggen van het Omgevingsprogramma Haveland. Hoewel tegen dit besluit geen beroep mogelijk is, zou bij een later ruimtelijk besluit (zoals de wijziging van het Omgevingsplan of de verlening van een Omgevingsvergunning) de gemeente tegengeworpen kunnen worden dat er wel een plan-mer uitgevoerd had moeten worden. Hierover zou de rechter dan alsnog een negatief oordeel kunnen vellen. De Plan-mer-beoordeling Gebiedsprogramma Haveland is op een zorgvuldige wijze opgesteld.

2.1 Beperkte juridische doorwerking van het omgevingsprogramma
Het vaststellen van het omgevingsprogramma heeft een zelfbindend karakter en is juridisch niet rechtstreeks bindend voor derden. Hierdoor kan een verschil ontstaan tussen de beleidsmatige richting en de feitelijke realisatie.

2.2 Afhankelijkheid van externe partijen
De ontwikkeling van Haveland is in hoge mate afhankelijk van private initiatiefnemers en eigenaren. Gemeente heeft zelf bijna geen grondpositie in Haveland. Dit kan invloed hebben op de snelheid en fasering van de transformatie.

2.3 Complexiteit van regelgeving en procedures
De transformatie vraagt om wijziging van het omgevingsplan, het geheel of misschien eerst deels laten vervallen van de geluidszonering van het industriegebied en afstemming met regionale en provinciale kaders (zoals stikstof en werklocaties). Dit geeft onzekerheid over de haalbaarheid. Het omgevingsprogramma bevat maatregelen, ook op deze punten, maar er zijn afhankelijkheden.

2.4 Financiële onzekerheden

De kosten voor (energie)infrastructuur, gebiedsontwikkeling en bovenwijkse voorzieningen zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd. Kostenverhaal en financiële haalbaarheid worden in latere fases nader uitgewerkt en mogelijk moet er budgetten aangevraagd worden bij de gemeenteraad.

Financiën

Gebiedsexploitatie

De gemeente treedt zelf niet op als ontwikkelaar en voert in beginsel geen gemeentelijke grondexploitatie. Het is voor de gemeente bij deze transformatie van belang om de verschillende kasstromen met kosten en opbrengsten inzichtelijk te hebben. Daarom wordt voor het plangebied van Haveland als geheel een zogenaamde *gebiedsexploitatie* opgesteld. In deze gebiedsexploitatie zijn alle kosten (waaronder gemeentelijke plankosten en investeringen in het openbaar gebied) en opbrengsten (waaronder bijdragen initiatiefnemers en subsidies) opgenomen die zijn gemaakt en die voor de toekomst worden voorzien. De gebiedsexploitatie dient zodoende als financiële administratie en inzicht in de toekomstige kasstromen om daarmee te kunnen sturen op de ontwikkeling indien dat wenselijk is.

Kostenverhaal

Een kostenpost betreft de gemeentelijke plankosten (onderzoeken, proceskosten etc.). De gemeente neemt de plankosten voor eigen rekening die van algemeen belang zijn voor de tansformatie van Haveland (bijvoorbeeld het opstellen van het masterplan, het programma en diverse onderzoeken om transformatie mogelijk te kunnen maken). Voor de niet-verhaalbare kosten die de gemeente maakt is structureel een werkbudget beschikbaar gesteld in de programmabegroting ten aanzien van de woningbouwversnelling.

Plankosten die de gemeente maakt bij verdere planontwikkeling (dus niet voor de transformatie als geheel) worden verhaald bij de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor gemeentelijke kosten die voortkomen uit nadeelcompensatie en de zogenaamde bovenplanse kosten, zoals infrastructurele ingrepen en mogelijk ook kosten in het kader van de energietransitie, netcongestie of parkeeroplossingen. De gemeente gaat deze kosten op basis van toerekenbaarheid en proportionaliteit verhalen op initiatiefnemers.

Verwerving

Het college overweegt om met een voorstel aan de raad mandaat te vragen voor strategische grondaankopen bij de transformatie van Haveland. Hierbij gaat het om het verlenen van een financieel mandaat, voor het college, tot € 1 miljoen per aankoop, met een plafond van € 3 miljoen voor het totale plangebied. Hiermee zou sneller kunnen worden ingespeeld op kansen om gronden of panden te verwerven die van belang zijn voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling, zoals verbindingen voor verkeer en recreatie of de ontsluiting van deelgebieden. Eventuele aankopen boven € 1 miljoen blijven ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Uitvoering

De uitvoering van het omgevingsprogramma vindt plaats langs de vier programmalijnen en de uitwerking van de deelgebieden. De uitvoering vindt gefaseerd plaats en richt zich op de juridische, beleidsmatige en procesmatige uitwerking van de transformatie van Haveland. Daarbij gaat het onder meer om het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken, het maken van afspraken met initiatiefnemers en andere betrokken partijen en het wijzigen van het omgevingsplan en/of eventueel verlenen van een Bopa. Gedurende de uitvoering wordt actief samengewerkt met inwoners, ondernemers, grondeigenaren en regionale partners.

De gemeente voert regie op de samenhang tussen de verschillende opgaven, zoals woningbouw, mobiliteit, duurzaamheid en economie, en stuurt op kwaliteit. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan initiatieven vanuit de markt die bijdragen aan de ambities voor het gebied.

Na instemming met dit voorstel wordt het programma gepubliceerd in het DSO (digitaal stelsel omgevingswet).

Om het te publiceren in het DSO mogelijk te maken kan het programma qua structuur wijzigen, dit raakt niet de inhoud. Het betreft een dynamisch programma, dus publicatiedata kunnen regelmatig wijzigen (denk aan technische aanpassingen, omdat er annotaties worden toegevoegd voor een betere vindbaarheid van tekstdelen binnen het programma). Tegen het omgevingsprogramma is geen mogelijkheid van bezwaar of beroep. Indien er inhoudelijke aanpassingen zijn binnen het programma dan wordt dit opnieuw voorgelegd aan het college.

Participatie en communicatie

Over het Masterplan Haveland heeft in 2024/2025 een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met inwoners, ondernemers, grondeigenaren en andere belanghebbenden. De opgehaalde inzichten en reacties zijn betrokken bij de totstandkoming van het Masterplan. Het Omgevingsprogramma Haveland vormt een uitwerking van het door de raad vastgestelde Masterplan Haveland. Het programma bevat geen nieuwe beleidskeuzes, maar beschrijft de maatregelen, stappen en processen die nodig zijn om de in het masterplan vastgelegde ambities te realiseren. Daarom heeft geen afzonderlijk participatietraject voor het omgevingsprogramma plaatsgevonden.

Gedurende de uitvoering van het programma blijven participatie en communicatie van groot belang. Hiervoor worden separate participatie- en communicatieaanpakken opgesteld, passend bij de verschillende deelprojecten en besluitvormingsmomenten.

In het programma wordt ingezet op:

- Actieve betrokkenheid van bewoners, ondernemers en grondeigenaren;
- Transparante communicatie over plannen, onderzoeken en voortgang;
- Samenwerking met regionale partners en provincie;
- Het stimuleren van initiatieven die bijdragen aan de ontwikkeling van Haveland.

Een eerste versie van de aanmeldnotitie voor de plan-mer-beoordeling is voorgelegd aan relevante overheidsinstanties, zoals provincie en waterschap. De ontvangen reacties zijn verwerkt in de definitieve versie van de aanmeldnotitie.

Nadat het college een besluit heeft genomen, wordt dit op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt de raad via bijgevoegde raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit en de vervolgstappen.

Bijlagen

1. Plan-mer-beoordeling Gebiedsprogramma Haveland
2. Reacties plan-mer-beoordeling en advies AnteaGroep
3. Pdf weergave Omgevingsprogramma Haveland
4. Raadsinformatiebrief

De Steeg, 28 september 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris