

ECORYS Answering tomorrow's challenges today

Rheden Haveland

Functioneel programma transformatie naar gemengd werk-/woongebied

Gemeente Rheden

Rotterdam, 26 oktober 2026

Rheden Haveland

Functioneel programma transformatie naar gemengd werk-/woongebied

Gemeente Rheden

Rotterdam, 26 oktober 2026

Wilbert Kroesen
Dennis de Koning
Simon van den Berg

Project: 1007969

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Leeswijzer 4
1.2 Aanleiding 4
1.3 Onderzoeksvragen 4
1.4 Aanpak 5
1.5 Kaart Haveland 5

2 Functiemix (deelvraag 1, 2 & 3) 6
2.1 Advies Ecorys t.a.v. functiemix 6
2.2 Advies Ecorys t.a.v. invulling deelgebieden 8
2.3 Advies Ecorys t.a.v. passende werkfuncties voor Haveland 10

3 Groeimarkten (deelvraag 4) 11
3.1 Antwoord Ecorys deelvraag 4 11

4 Woningbehoefte (deelvraag 5) 12
4.1 Antwoord Ecorys deelvraag 5 12

Bijlage I – marktonderzoek werken 13

Bijlage II – verantwoording enquête 23

Bijlage III – resultaten enquête 26

Bijlage II – marktonderzoek wonen 30

Bijlage V – marktonderzoek voorzieningen 35

1 Inleiding

1.1 Leeswijzer

De kern van voorliggend rapport bestaat uit een advies van in totaal 7 pagina's (p. 5 t/m 12). Pagina 13 t/m 39 betreffen bijlages, ter onderbouwing van dit advies.

1.2 Aanleiding

De gemeente Rheden wil bedrijventerrein Haveland in het dorp Rheden transformeren naar een gemengd werk-/woongebied. In de afgelopen jaren is gewerkt aan de totstandkoming van een masterplan voor deze herontwikkeling. Veel aandacht wordt daarin besteed aan het stedenbouwkundige ontwerp. De gemeente streeft naar behoud van de bestaande werkgelegenheid op Haveland en waar mogelijk groei van het aantal banen (circa 700 tot 1.000 banen) gecombineerd met de toevoeging van circa 700 tot 1.000 woningen.

De marktcijfers (behoefte) voor hoeveel banen en welk type bedrijven dan kunnen worden gerealiseerd en hoe de totale mix van wonen, werken en voorzieningen er in elk deelgebied uit moet komen te zien heeft nog relatief weinig aandacht gekregen. De gemeente beschikt over zeer weinig grond in het plangebied (circa 2%). Initiatieven voor de transformatie moeten daarom vooral komen van de particuliere eigenaren van de percelen.

1.3 Onderzoeksvragen

De gemeente heeft aan Ecorys gevraagd om te adviseren over de toekomstige mix van wonen, werken en voorzieningen per deelgebied. De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt: ***De gemeente streeft naar een transformatie van Haveland op zo'n wijze dat het zich gefaseerd en organisch kan ontwikkelen naar een eindsituatie waarin wonen, werken en voorzieningen op harmonieuze wijze op elkaar zijn afgestemd. Hoe moet het programma voor werken, wonen en voorzieningen er uit komen te zien?***

In drie hoofdstukken van dit rapport worden allerlei aspecten van deze onderzoeksvraag uitgewerkt. Deze uitwerkingen geven antwoord op de volgende uitgevraagde deelvragen:

1. *Inzicht in welk type bedrijvigheid en voorzieningen passend is bij Haveland en de ambities van het Masterplan, hierbij ook bezien welke functie ruimtelijk passend is in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die we willen behouden.*
2. *Inzicht geven in waar deze functies per deelgebied een plek kunnen krijgen op Haveland. Zodat per deelgebied bij de organische ontwikkeling van het gebied inzicht is waar welke functie een plek kan krijgen.*
3. *Hierbij ook inzicht geven in % of m² wonen en werken voorstelbaar is per deelgebied op Haveland. Hierbij ook de doelstelling van 1000 woningen en minimaal behoud van het aantal banen, maar liefst een groei tot 1000 banen.*

Deelvraag 1, 2 en 3 zijn te samenhangend om individueel op in te gaan en daarom samengevoegd. Kort gezegd gaat deze vraag in op de ideale mix van passende functies, inclusief een locatierichting. Ecorys heeft deze vragen samengevoegd tot 1 deelvraag die ingaat op de functiemix van het hele gebied, de invulling per deelgebied en passende bedrijvigheid

De vierde deelvraag van de gemeente luidt als volgt, en is wel één op één te beantwoorden:

4. *Wat zijn de groeimarkten in de regio? Hoe kunnen deze markten worden ondersteund met geschikte bedrijfsruimte in Haveland?*

Aanvullend heeft Ecorys een extra deelvraag toegevoegd:

5. *Wat is de woningbouwbehoefte in gemeente Rheden en hoe verhoudt zich dit tot de plannen op Haveland.*

1.4 Aanpak

Ecorys heeft de volgende activiteiten uitgevoerd om de onderzoeksvragen te beantwoorden:

- Meerdere gespreksrondes met gemeente, grondeigenaren en ondernemers
- Studie van bestaande onderzoeken, beleidsdocumenten en gespreksverslagen
- Ruimtebehoefte enquête over alle Rhedense ondernemers
- Data-analyse woningmarktbehoefte

1.5 Kaart Haveland



Bron: DGMR 2024, pagina 7

2 Functiemix (deelvraag 1, 2 & 3)

Welke typen én percentuele mix van werken, wonen en voorzieningen worden als haalbaar en wenselijk beschouwd voor elk deelgebied? Hoe past deze mix bij de ambities van de gemeente in het masterplan en waar kunnen deze functies een plek krijgen? Bij deze uitwerking moet worden bekeken of hoe omgegaan kan worden met de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van Haveland.

2.1 Advies Ecorys t.a.v. functiemix

Tabel 1 geeft een samenvattend overzicht van de mix voor werken, wonen en voorzieningen die Ecorys adviseert op grond van haar onderzoek en analyses in Haveland. Dit onderzoek is gedaan op basis van data-analyse, gesprekken met gemeente, een enquête over alle Rhedense ondernemers en gesprekken met diverse grondeigenaren van Haveland.

Tabel 1 ADVIES ECORYS voor mix werken, wonen en voorzieningen per deelgebied van Haveland

	Huidig	Toekomstig		
Deelgebied	WERKEN *Banen*	WERKEN *Banen*	WONEN *Woningen*	VOORZIENINGEN *In m² bvo*
Westelijk deelgebied (1)				
Haveland Projectontwikkeling	17	-	ca 80	-
Trits Vastgoed / Reales (GS-Staal)	-	ca 15	ca 270	650 m²
Subtotaal	*15-20*	*ca 15*	*ca 350*	*ca 650 m²*
Ruimtelijke verdeling uitgeefbaar gebied	*3,6 ha*	*5%*	*92%*	*3%*
Middengebied (2)				
Business Park Haveland - werken	507	ca 700	-	-
Business Park Haveland - potentieel wonen	-	-	60-65	-
Business Park Haveland - voorzieningen	-	< 5	-	500 m²
Business Park Haveland - brede school	-	5-10	-	3.000 m²
Overige percelen middengebied	< 5	< 5	-	-
Subtotaal	*> 500*	*ca 700-725*	*60-65*	*ca 3.500 m²*
Ruimtelijke verdeling uitgeefbaar gebied	*11,4 ha*	*85%*	*12%*	*3%*
Oostelijk deelgebied (3)				
Meteoor - wonen	-	-	ca 450	-
Meteoor - werken	185	ca 100	-	-
Meteoor - gezondheidscentrum	-	ca 10	-	3.500 m²
Steegse Haven - nautisch recreatief cluster	-	ca 10	-	1.250 m²
B-Tham	1	-	ca 30	-
Nedabo + Cabrio Trading Rheden	5	-	ca 15	-
Jansen Rheden Storage + Gerbrands	3	-	ca 15	-
Subtotaal	*< 200*	*ca 120*	*500-525*	*ca 4.750 m²*
Ruimtelijke verdeling uitgeefbaar gebied	*13,6 ha*	*22%*	*75%*	*3%*
Totaal Haveland				
Totaal	*ca 725*	*ca 850*	*ca 925*	*ca 8.900 m²*
Ruimtelijke verdeling uitgeefbaar gebied	*28,6 ha*	*45%*	*52%*	*3%*

Disclaimer ruimtelijke verdeling: *bij concrete planuitwerking moet eerst de toekomstige ruimte voor openbare wegen, groen en water worden bepaald. De percentages m.b.t. ruimtelijke verdeling van het uitgeefbaar gebieden gelden dan ook als richtinggevende verdeling van het resterende uitgeefbare programma.*

*De **hoofdconclusie** van het bovenstaande overzicht is dat de ambitie uit het masterplan (p. 32) van 700 tot 1.000 nieuwe woningen in combinatie met het behoud van de bestaande werkgelegenheid en waar mogelijk verdere groei van werkgelegenheid (circa 700 tot 1.000 banen) door Ecorys als inpasbaar en haalbaar wordt beschouwd.*

In de bovenstaande tabel 1 is ons advies over de mix van werken, wonen en voorzieningen over heel Haveland samengevat. Per deelgebied is een richting aangegeven hoe de uitgegeven grond van elk deelgebied in de toekomst percentueel dient te worden verdeeld over werken, wonen en voorzieningen. Daarbij zijn de absolute vierkante meters grond niet vermeld (m.u.v. het huidig uitgegeven areaal, ter referentie), omdat een deel van deze grond zal worden aangewend voor verkeer, groen en oppervlaktewater. Hiervoor volstaat stedenbouwkundige expertise.

De aantallen in de kolom toekomstige banen hebben betrekking op onze ramingen op grond van de positionering van de types bedrijvigheid die wij voor elk deelgebied op grond van onze expertise adviseren (zie kader op pagina 6). Hierbij moet worden opgemerkt dat de eigenaren van de terreinen die wij hebben gesproken nog niet hebben uitgewerkt welke types bedrijvigheid geschikt zijn voor hun terreinen. Hun aandacht (met uitzondering van die van Business Park Haveland) gaat toch vooral uit naar toekomstige woningbouw.

Bij de kolom toekomstige woningen hebben we per project per deelgebied beoordeeld of het woningbouwprogramma dat de eigenaar van een terrein voorstelt markttechnisch als haalbaar moet worden beschouwd, uitgaande van onze expertise. Meerdere eigenaren hebben daar nog geen concreet beeld over. Of de door diverse eigenaren voorgestelde woningdichtheid stedenbouwkundig wenselijk is moet door de gemeente zelf worden beoordeeld, notie nemend van de besluitvorming van het college en de gemeenteraad hierover.

De metrages voor voorzieningen hebben betrekking op indicaties voor het in de toekomst voor deze voorzieningen benodigd m² vloeroppervlakte gebouw. Ecorys adviseert om geen detailhandel te realiseren op Haveland, tenzij dit uit hoofde van de functionaliteit van een deelgebied gewenst is, bijvoorbeeld kleinschalig voor de verzorging van de werknemers van Business Park Haveland. Bij de school, het eventuele gezondheidscentrum en het nautisch recreatief cluster kan het om twee verdiepingen gaan. Het ruimtebeslag (in m² grond) wordt dan minder. Vooral bij de school en het nautisch recreatief cluster is ook buitenruimte nodig. Het ruimtebeslag voor de voorzieningen valt in het niet tegenover het ruimtebeslag voor de werk- en woonfuncties.

In de diverse hoofstukken van dit rapport wordt aan de toekomstige banen en toekomstige woningen een ruimtebeslag verbonden: hoeveel hectare grond moet aan deze functies worden besteed om deze aantallen banen en woningen te kunnen realiseren? Onze indicaties voor ruimtebeslag kunnen worden gebruikt bij het overleg van de gemeente met de diverse eigenaren van de grond. Het gaat dan mede om de haalbare en gewenste woningdichtheid (en de variatie daarvan per deelgebied) en om de gewenste hectares grond voor werkfuncties (en voorzieningen).

2.2 Advies Ecorys t.a.v. invulling deelgebieden

Toekomstig Haveland in hoofdlijnen

Met betrekking tot de grote ruimtelijke lijn van de ontwikkeling van de mix van wonen/werken/voorzieningen over alle terreinen van Haveland luidt het advies van Ecorys als volgt: op het meest westelijk gelegen terrein (van Haveland Projectontwikkeling) komen vrijwel geen werkfuncties, zo aansluitend op Grinthuizen, een voormalig deel van bedrijventerrein Haveland dat in het verleden volledig is omgezet naar wonen. Op het terrein daarnaast komt wat meer ruimte voor werken en voorzieningen, naast wonen. Op het terrein van Business Park Haveland ligt de nadruk op werkfuncties en komt pas op de lange termijn mogelijk ruimte voor wonen en voorzieningen. Ruimtelijk aansluitend op dit business park zien wij voor ons dat de westelijke strook van het Meteoor-terrein regulier, gemengd bedrijventerrein wordt. De rest van dit terrein wordt woningbouw, afgezien van het nautisch recreatief centrum tegen de haven. Deze grote ruimtelijke lijn van de ontwikkeling van de mix per deelgebied wordt hieronder toegelicht.

Toekomstig westelijke deelgebied (1)

Voor het westelijke gebied is wonen de hoofdfunctie. De werkfuncties en voorzieningen blijven daarmee beperkt tot het selectief benutten van de plint van bouwdelen. Voor het perceel van Trits Vastgoed: kleinschalige bedrijvenunits aan de Pinkelseweg en in de noordwesthoek van het perceel een restaurant. Voor het terrein van Haveland Projectontwikkeling (Boks, FeelNice fitness) adviseren wij om de werkfuncties te beperken tot werkunits op de begane grond van woon-/werk-woningen. Die zitten niet in het laatste plan, maar zijn inpasbaar. De woning-dichtheid in het westelijke deelgebied kan *markttechnisch* gezien hoger worden dan wat in het masterplan voor dit deelgebied *stedenbouwkundig* gezien is geïndiceerd en waarover college en gemeenteraad aanvullend hebben besloten. De sfeer van dorpse stedelijkheid die het masterplan omschrijft willen wij gelijk stellen aan de woningdichtheid die gewoon is voor laagstedelijke woonmilieu.

Toekomstig middengebied (2)

De marktanalyses leiden tot een advies om de werkfuncties in de toekomst sterk te concentreren in het middengebied, in Business Park Haveland. Het moet mogelijk zijn om de bedrijvigheid in dit business park zowel functioneel (doorontwikkeling tot innovatie-campus) als ruimtelijk (intensivering van het grondgebruik) voort te zetten, met pas op de lange termijn relatief weinig wonen en voorzieningen die sterk verbonden zijn met de hoofdfunctie van het business park, namelijk hoogwaardig, sterk industrieel werken.

De eigenaar en Ecorys zijn het wat dit betreft eens: de werkfuncties van dit business park zijn economisch sterk en waardevol en vormen het *economische hart van Haveland*. De werkfuncties hier kunnen doorontwikkeld worden, tot innovatiecampus. Als op de lange termijn hier woningbouw komt, kunnen deze woningen ondersteunend zijn aan de werkfuncties, als huisvesting voor werknemers. De werkfuncties op dit terrein vormen het zwaartepunt van de toekomstige werkfuncties op geheel Haveland. Het aantal woningen dat hier kan komen is ondergeschikt aan het totaal aantal toekomstige woningen op geheel Haveland. Aan de zuidelijke kant van het terrein ligt een vrijwel onbenutte strook grond, tegen het bestaande woongebied van het dorp aan. Op deze strook kan de school worden gerealiseerd. De eigenaar wil hierover in gesprek met de gemeente, bijvoorbeeld over de tijdplanning. Deze inpassing staat de exploitatie en verdere uitbouw van het business park niet in de weg.

Ten aanzien van het enige gebouwen op Haveland dat eerder als cultuurhistorisch waardevol is beoordeeld wordt verwezen naar de alinea over het potentieel toekomstig gebruik van de centrale montagehal op Business Park Haveland, mocht het industrieel gebruik van deze hal op de zeer lange termijn ooit beëindigen.

Toekomstig oostelijke deelgebied (3)

Na een succesvolle verplaatsing van Meteoor naar elders komt dit terrein als grote moot van het oostelijke gebied vrij voor transformatie. Wij adviseren om driekwart van het terrein aan te wenden voor woningbouw, met hogere bouwhoogte dan in het westelijke gebied. Een kwart, ruimtelijk aansluitend op de oostgrens van Business Park Haveland, kan worden aangewend als bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein kan de behoefte van de bedrijven in de gemeente Rheden aan nieuwe bedrijfshuisvesting faciliteren; eventueel opvanglocatie zijn voor bedrijven die moeten vertrekken van elders in de gemeente en uitbreidingscapaciteit bieden, waar nodig, voor Business Park Haveland.

Voor de noordelijke driehoek van B-Tham en de kleinschalige bedrijfspercelen aan de zuidzijde van het oostelijke deelgebied adviseren we om eerst te richten op transformatie woningbouw. Dit vraagt allereerst om verdiepend onderzoek in hoeverre het spoor hinder geeft. Mocht wonen niet mogelijk zijn, is behoud/ontwikkeling van de werkfunctie in dit gebied een passend alternatief. Mocht wonen wel mogelijk zijn, liggen initiatieven en ontwikkelingsrisico's bij de eigenaren die tot transformatie willen overgaan.

Voor voorzieningen moet voor alle deelgebieden geen ruimte worden gemaakt voor detailhandel. Een zuidelijke strook van Business Park Haveland is geschikt als locatie voor een verplaatsing van een (brede) school. In het midden van de percelen van Meteoor en Business Park Haveland kan een zekere voorzieningenzone ontstaan van bescheiden omvang langs de zuidelijke west-oost wandelroute die in het masterplan is voorzien. De westzijde van die zone biedt een breed pakket aan mogelijkheden, vanwege de fysieke verbinding de Veluwe/Posbank, bestaande woningen in Rheden en de rest van Haveland. Daarom kan gedacht worden aan voorzieningen die gericht zijn op zowel toeristen, bewoners en werknemers van het business park (in de hallen 17-20). Aansluitend kan op het Meteoor-terrein kan op de hoogte van deze hallen gezocht worden naar een locatie voor een eventueel basisgezondheidscentrum. Bij de oostpunt van deze toekomstige wandelroute kan een nautisch recreatief cluster worden ontwikkeld dat zich verder uitstrekt langs het talud van het havenhoofd van de Steegse Haven. Er kan een ontwikkelingsplan uitgewerkt te worden voor het nautisch recreatief cluster in samenwerking van de gemeente met de eigenaren van het Meteoorterrein, met Watersportvereniging De Engel en met de eventuele pachter Business Park Haveland.

2.3 Advies Ecorys t.a.v. passende werkfuncties voor Haveland

Voor Haveland is niet één uniform type bedrijvigheid passend. Het functionele profiel verschilt per deelgebied. Het middengebied, met Business Park Haveland als economisch zwaartepunt, leent zich binnen de ruimtelijk-economisch kaders van ons advies voor overwegend kennisintensieve, innovatieve en technisch-industriële bedrijvigheid, samengevat de HTSM-sector (hightech systemen en materialen). Daarbij gaat het om hoogwaardige maakindustrie, energie- en machine gerelateerde technologie, instrumentenbouw, composieten en nieuwe materialen, technische engineering, onderzoek en ontwikkeling, keuring en technische dienstverlening en reparatie en onderhoud van hoogwaardige machines en installaties. Op p. 2 van de Topsectoren Roadmap (Katapult, 2023) is een overzicht welke sbi-codes bij de HTSM-sector passen.

Dit profiel sluit aan bij het bestaande bedrijfsprofiel van Business Park Haveland, waar bedrijven actief zijn in onder meer compressoren en turbines, energietechnologie, composieten en technische milieu- en veiligheidsdienstverlening en waar een groot deel van de werknemers hoogopgeleid is. Ecorys adviseert dit profiel dus verder te versterken door het Business Park door te ontwikkelen in de richting van een innovatiecampus[1], met ruimte voor innovatieve bedrijven, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, technische bedrijfsruimte en ondersteunende kantoorruimte.

Voor de nieuwe werkzone op een deel van het huidige Meteoor-terrein ligt juist een klassiek-gemengd werkmilieu voor de hand: kleinschalige en middelgrote bedrijven, die goed verenigbaar zijn met het toekomstige woongebied. Hierbij kan worden gedacht aan ambachtelijke en kleinschalige productie, metaalbewerking, technische reparatie en dienstverlening en bedrijfsverzamelgebouwen met kleine bedrijfs- en kantoorunits. In het RPW Arnhem-Nijmegen classificeert Ecorys alle bedrijven op kavels van max 0,5 hectare en max. milieucategorie 3.2 als klassiek-gemengd

Voor het westelijke deelgebied zijn werkfuncties nadrukkelijk ondergeschikt aan wonen en vooral passend in de plinten: kleine ambachtelijke bedrijfsunits, ateliers en werkruimten in woon-/werkwoningen. Het rapport noemt daarbij expliciet meubelmakers, stoffeerders en kunstzinnige metaalbewerking en wijst op een lokale vraag naar zeer kleine bedrijfsruimten. Nieuwe zelfstandige bedrijvigheid met een hoge milieubelasting past in beginsel niet bij de transformatie naar een gemengd werk-/woongebied; het behoud en de ontwikkelruimte van de bestaande hoogwaardige bedrijvigheid op Business Park Haveland vormt daarop een belangrijke uitzondering. In de regionale systematiek geldt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 als een lagere milieucategorie en vanaf 3.2 als hogere milieucategorie.

[1] Voorbeelden innovatiecampussen Oost-Nederland buiten de grote steden: 1) Innovatiecampus Twente, 2) Innovatiecampus Zonneoord te Ede, 3) High Tech & Science Campus Hengelo 4) Innofase Duiven

3 Groeimarkten (deelvraag 4)

Wat zijn de groeimarkten voor bedrijvigheid in de gemeente Rheden en de regio? Hoe verhoudt zich dit tot de planning van werklocaties in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen enerzijds (top-down) en tot de huisvestigingsbehoefte van de lokale bedrijven in de gemeente (bottom-up)? Hoe kan voor deze groeimarkten geschikte bedrijfsruimte worden gefaciliteerd in de deelgebieden van Haveland?

3.1 Antwoord Ecorys deelvraag 4

Voor dit onderzoek is een enquête gehouden onder de bedrijven in de gemeente Rheden. Met de resultaten van deze enquête kon de autonome behoefte aan nieuwe of meer bedrijfs-huisvesting van de bedrijven in de gemeente in de komende jaren worden vastgesteld (zie bijlages). De behoefte is zeer kleinschalig met nogal wat bedrijven die kantoorachtige ruimte of kleinschalige bedrijfsruimte zoeken. Wij verwachten hier geen bedrijven in de hogere milieucategorieën. Met bedrijfsverzamelgebouwen op het Meteoorterrein en in de plint langs de Pinkelseweg op het terrein van Trits Vastgoed kan hierin worden voorzien. De autonome behoefte, verhoogd met een opslag voor bedrijvigheid die van buiten de gemeente kan komen, blijft binnen de planvolumes die in het laatste regionale programma werklocaties 2025-2028 bestuurlijk zijn vastgesteld (top-down). De regionale planning en lokale programmering van werkfuncties gaan daarmee voor Haveland als het ware hand-in-hand.

Business Park Haveland is een voor de gemeente Rheden uniek bedrijvencomplex, met een rijke lokale historie. Een groot deel van de bedrijvigheid op het business park is innovatief (hightech) van karakter. De werknemers zijn overwegend hoog geschoold (HBO+). Dit vertegenwoordigt een groeimarkt voor de gemeentelijke en regionale economie. Daarom adviseren wij om samen met de eigenaar van grond en opstallen en in overleg met de regio en de provincie de haalbaarheid van doorontwikkeling van dit business park tot innovatiecampus te onderzoeken.

In de regio Arnhem-Nijmegen geldt dat als er milieubelastingruimte voor bedrijven bij transformatie naar woningbouw vervalt er door de gemeente een compensatieplan opgesteld moet worden. In dat plan moet uitgewerkt worden hoe voor bedrijven functionerend in de hoge milieucategorieën gecompenseerd gaat worden voor de afname van milieubelastingruimte dan wel voor het verdwijnen van banen. De gemeente kan de verplichting tot uitvoering eventueel neerleggen bij de eigenaren van de gronden waaraan milieubelastingruimte wordt onttrokken.

4 Woningbehoefte (deelvraag 5)

Wat is de behoefte aan nieuwe woningen bij de inwoners van de gemeente Rheden en hoe verhoudt dit zich tot het woningbouwprogramma voor Haveland in zoverre dat nu bekend is volgens door eigenaren bij de gemeente ingediende structuurontwerpen?

4.1 Antwoord Ecorys deelvraag 5

De behoefte aan nieuwe woningen van de inwoners van de gemeente Rheden is erg groot, zo blijkt uit de stukken die samen het beleidskader van de gemeente vormen voor het volkshuisvestingsbeleid.

In het laatste collegeakkoord zijn indicaties aangegeven voor het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma: ongeveer 70% van de nieuwe woningen dient betaalbaar te worden. Het daar aangegeven aandeel sociale huur is voor Haveland verhoogd van 30% naar 35% in verband met doorstroming uit Rheden-West. 30% kan vrijesector woningen worden. Deze indicaties worden als randvoorwaarde door de gemeente meegegeven aan eigenaren van percelen op Haveland die het voornemen hebben om tot transformatie over te gaan.

Uit een eerste indicatie van woningdichtheden die toepasselijk zijn voor de deelgebieden van Haveland, rekening houdend met de ambities van het masterplan en met dichtheden die gebruikelijk zijn voor vergelijkbare woongebieden, blijkt dat de ambitie van 700 tot 1.000 nieuwe woningen fysiek inpasbaar kan worden geacht.

Tot op heden hebben enkele eigenaren van percelen een structuurontwerp of een schetsplan bij de gemeente ingediend. Deze documenten gaan uit van relatief hoge woningdichtheden. Stedenbouwkundig gezien moet de gemeente beoordelen of deze hoge woningdichtheden gewenst zijn, ook ten opzichte van elkaar en notie nemend van de besluiten van het college en van de gemeenteraad hierover. Markttechnisch (en daarin ligt de expertise van Ecorys) hoeven deze hoge woningdichtheiden niet als problematisch te worden gezien, gegeven de grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente.

Bijlage I – marktonderzoek werken

De ruimtebehoefte voor werken is op twee manieren berekend: top-down en bottom-up.

1. De top-down benadering is een gemodelleerde doorvertaling van de provinciale behoefte-raming Gelderland, waarbij we afbakenen welk deel van de geprognosticeerde uitbreidingsvraag in de regio Arnhem-Nijmegen in theorie geschikt is voor Haveland.
2. De bottom-up benadering betreft het werkelijk horen van de behoefte aan (nieuwe) huisvesting in de komende jaren bij de ondernemingen in de gemeente Rheden. Iedere ondernemer met locaties op bedrijventerreinen (waaronder Haveland) is uitgenodigd om vragen hierover in te vullen.

De bottom-up benadering (enquête) meet de ruimtebehoefte zeer specifiek. De ondernemers is letterlijk gevraagd of zij concrete uitbreidingsplannen hebben en hoeveel om hoeveel m² grond of bedrijfsruimte het gaat. De top-down benadering is modelmatig en houdt rekening met afspraken van de gemeente Rheden met andere gemeenten in de regio.

Eerst wordt ingegaan op de vraag tot welke type werkmilieu bedrijventerrein Haveland wordt gerekend in de beleidsstukken over de regionale planning van bedrijventerreinen.

1) Top-down: regionale programmering werklocaties

In de provinciale behoefteraming is de regionale uitbreidingsvraag van het klassiek-gemengde werkmilieu geraamd op in totaal 163 ha. in de periode 2023 tot en met 2040. Dit komt neer op 139 ha. in de periode 2026 tot en met 2040. Deze raming was gebaseerd op een prognose van de werkgelegenheid voor de totale regio Arnhem-Nijmegen.

Welk deel van deze 139 ha. van toepassing is op de gemeente Rheden wordt in ruimtelijk-economische studies doorgaans berekend aan de hand van het aandeel in werkgelegenheid en bedrijventerreinvoorraad. De provincie Gelderland ziet dit als een reële methode voor het berekenen van de ontwikkelruimte per gemeente[2]. De gemeente Rheden heeft een proportioneel aandeel van circa 5,3%, zowel voor werkgelegenheid als bedrijven-terreinenvoorraad.

Vanuit deze top-down benadering schatten we de ontwikkelruimte (= het aandeel van de regionale ruimtevraag) in de gemeente Rheden op 7,4 ha. netto tot en met 2040 (= 5,3% van 139 ha.). Dat is dus inclusief de toestroom van bedrijven van buiten de gemeente uit de rest van de regio Arnhem-Nijmegen; uit de rest van Nederland en uit het buitenland. Uitgaande van gemiddeld 81% netto/bruto op de Gelderse bedrijventerreinen[3] komt dit neer op 9,1 ha. bruto.

---

2 Ecorys heeft deze methode ook toegepast voor de door de Provincie Gelderland vastgestelde programmering van lokale bedrijventerreinen in de Achterhoek (zie paragraaf 6.5 van RPW Achterhoek 2024-2028)

3 https://www.rli.nl/sites/default/files/stec_groep_rapport_feiten_en_cijfers_def.pdf

Figuur 4 Samenvatting top-down analyse ruimtebehoefte voor werken

Stap 1: regionale uitbreidingsvraag voor klassiek-gemengd en hoogwaardige kavels 2023 t/m 2040
= 163 ha netto

Tabel 4 Uitbreidingsvraag scenario midden per werkmilieu.

Werkmilieu	2023-2030	2031-2040	Totaal 2023-2040
Klassiek-gemengd	63 ha	100 ha	163 ha
Logistiek	59 ha	94 ha	152 ha
Waarvan regulier	*18 ha*	*29 ha*	*47 ha*
Waarvan XXL	*41 ha*	*65 ha*	*105 ha*
Maakindustrie	45 ha	73 ha	118 ha
Agrifood	2 ha	3 ha	5 ha
Totaal	**169 ha**	**269 ha**	**438 ha**

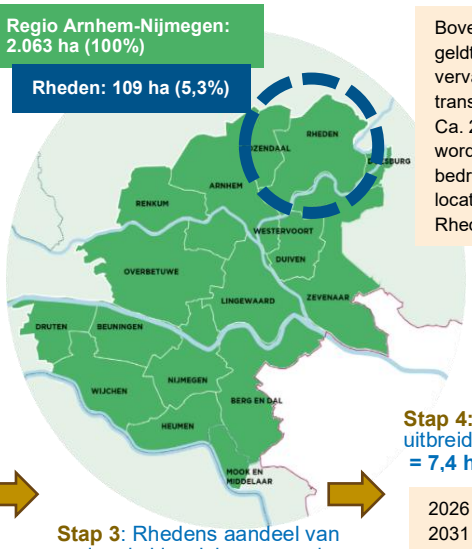
Stap 2: doorvertaling naar de vraag voor 2026 t/m 2040
= 139 ha netto

2023 t/m 2030: 63 ha / 8 jaar = 7,8 ha jaarlijkse vraag
2031 t/m 2040: 100 ha / 10 jaar = 10 ha jaarlijkse vraag
Gebruikelijke aanname dat de ruimtevraag 2023 – 2026 elders is ingevuld, betekent dit:

2026 t/m 2030: 7,8 ha x 5 jaar = 39 ha
2031 t/m 2040: 10 ha x 10 jaar = 100 ha
2026 t/m 2040: 39 + 100 ha = 139 ha

Regio Arnhem-Nijmegen: 2.063 ha (100%)

Rheden: 109 ha (5,3%)



Stap 3: Rhedens aandeel van regionale klassiek-gemengd en hoogwaardige uitgegeven kavels
= 5,3%

2026 t/m 2030: 39 ha x 5,3% = 2,1 ha
2031 t/m 2040: 100 ha x 5,3% = 5,3 ha

2026 t/m 2040: 2,1 + 5,3 ha = 7,4 ha

Stap 4: Rhedens aandeel van regionale uitbreidingsvraag (ontwikkelruimte)
= 7,4 ha netto

Bovenop de regionale uitbreidingsvraag geldt nog de regionale vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Bijv. Rijnpark in Arnhem. Ca. 20 ha gemengde bedrijfsruimte wordt getransformeerd. De vertrekkende bedrijven zoeken een vervangende locatie. Dit maakt de ontwikkelruimte in Rheden in feite hoger.

Stap 5: vervangingsvraag
= ca. 20 ha extra

Bron: Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2023); IBIS Gelderland (peildatum juni 2026); bewerking Ecorys

Bij de top-down benadering komt uit op een behoefte aan 7,4 ha. netto of 9,1 ha. bruto aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Rheden tot en met 2040. Dit is inclusief toestroom van bedrijven van buiten de gemeente op provinciaal niveau bepaald, maar exclusief 20 hectare vervangingsvraag (dit is de vraag vanuit transformatie van bedrijventerreinen naar gemengd werk-/woongebied en van bedrijvenlocaties naar woningbouw) en exclusief benutting van de mogelijkheden tot intensivering van de bestaande werklocaties.

2) Bottom-up: ophalen lokale vraag via enquête

In de vorige paragraaf is een beeld van de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Rheden in de komende jaren afgeleid op basis van vastgestelde regionale vraagramingen (top-down – van provincie naar regio en van regio naar lokaal). In deze deelparagraaf wordt het perspectief omgekeerd: het ophalen van de werkelijke lokale vraag aan uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte bij de ondernemingen (bottom-up). Beide invalshoeken zijn in principe complementair aan elkaar. De uitkomst van beide benaderingen vormen een bandbreedte rondom de ruimtevraag die er in de praktijk daadwerkelijk is.
Wij hebben de behoefte aan nieuwe bedrijfsaccommodatie voor de komende jaren van de bedrijven gepeild met een enquête onder ondernemers en ondernemingen, gevestigd in de gemeente. In bijlage II en III van dit rapport gaan wij in op de methodiek en representativiteit (bijlage II) en de resultaten van de enquête (bijlage III). Hieronder delen wij de belangrijkste resultaten met betrekking tot de ondernemingen die aangaven dat zij per direct en ook in de komende jaren behoefte aan extra bedrijfsruimte hebben.

In totaal hebben 102 ondernemingen hun ruimtebehoefte kenbaar gemaakt via de enquête of via individuele email- of telefonisch toegelicht. Een relatief hoog aantal, daar ondernemers zonder ruimtebehoefte weinig tot geen drijfveren voelen om de enquête in te vullen.

Algemene bevindingen van de enquête – lokale binding van de bedrijven

Hieronder staan enkele 'highlights' die de enquête heeft opgeleverd. De percentages zijn ten opzichte van de 102 ondernemingen die enquête hebben ingevuld.

- Bijna 20% van de ondernemingen en instellingen heeft concrete uitbreidingsplannen (in de zin dat er een uitbreidingsbesluit is genomen en/of geld voor is vrijgemaakt). Nog eens 20% heeft geen concrete plannen, maar wel uitbreidingswensen
- Ongeveer de helft van de bedrijven en instellingen is in woongebied gevestigd. De overige helft verspreid over de formele werklocaties: bedrijventerrein, kantoorgebied of winkelgebied.

In totaal 40 Rhedense bedrijven hebben hun ruimtebehoefte in m² vloeroppervlakte kenbaar gemaakt maken. Opgeteld komt dit neer op circa 30.000 m² bvo op bedrijventerreinen en bedrijfslocaties in de gemeente. Uitgaande van en gemiddelde floor space index op Gelderse bedrijventerreinen (0,42) komt dat neer op circa 7,1 ha. netto aan grondgebruik. Uitgaande van gemiddeld 81% netto/bruto op de Gelderse bedrijventerreinen[4] komt dit neer op circa 8,8 ha. bruto.

Let op: dit gaat dus om de extra ruimte die ondernemers nodig denken te hebben, naast en als vervanging van hun bestaande bedrijfsruimte.

- Twee derde van deze 40 Rhedense bedrijven staan open voor verplaatsing naar Haveland, als daar kan worden voorzien in de wensen.
- Iets minder dan twee derde deel van deze Rhedense bedrijven wil kopen; een derde deel huren en een klein deel van deze ondernemers maakt het niet uit.

Hoge tevredenheid; veel bedrijven niet perse gecommitteerd aan eigen gemeente

Verder blijkt uit de enquête dat ruim drie kwart van alle respondenten tevreden is over de huisvesting in Rheden. Voor bijna een derde deel van de respondenten is het voor de bedrijfsvoering belangrijk om in de komende 10-15 jaar in de gemeente Rheden gevestigd te blijven. In deze gemeente zitten namelijk de klanten en het personeel en het is niet gemakkelijk om ergens anders goede bedrijfshuisvesting te vinden. Meer dan twee derde deel geeft aan niet perse gebonden te zijn aan de gemeente Rheden en ook open te staan voor verhuizing naar locaties dichtbij Arnhem (35%), elders in de regio Arnhem-Nijmegen (10%) of zelfs heel Oost-Nederland (35%).

We benadrukken dat deze resultaten op de antwoorden van de respondenten zijn gebaseerd – en niet op basis van alle ondernemers in Rheden. De hierboven berekende autonome vraag van de ondernemers in de gemeente is in werkelijkheid groter.

Ongeveer een derde deel van de autonome behoefte van de lokale ondernemers wordt in de gemeente Rheden zelf gezocht (2,4 ha. netto en 2,9 ha. bruto). Circa twee derde deel van de behoefte wordt elders gezocht, waarvan circa 4,0 ha. bruto elders in de regio. Dit is nog

[4] https://www.rli.nl/sites/default/files/stec_groep_rapport_feiten_en_cijfers_def.pdf

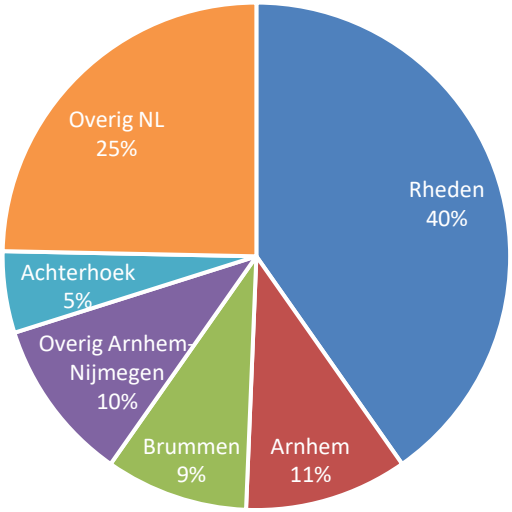
zonder toestroom van bedrijven van buiten de gemeente Rheden uit de rest van de regio Arnhem-Nijmegen; uit de rest van Nederland en uit het buitenland.

Opslag voor toestroom van bedrijven van elders naar gemeente Rheden

Het gaat hierboven om de behoefte van de ondernemingen en instellingen in de gemeente Rheden. Dit wordt ook wel de autonome behoefte van de bedrijven in de gemeente genoemd. Daarnaast vestigen zich ook bedrijven van buiten de gemeente, zowel vanuit de rest van de regio Arnhem-Nijmegen als van nog verder weg (overig Nederland, buitenland).

Het aantal bedrijven dat zich van buiten in de gemeente Rheden vestigt is zeer beperkt, ook over de jaren. De herkomst van deze bedrijven draagt een grote toevalsfactor, mede gezien de algemene schaarste aan bedrijventerrein en bedrijfslocaties. Uit de vestigingen van bedrijven in de gemeente in de afgelopen jaren, zoals geregistreerd op basis van data van LISA door Vastgoeddata[5], blijkt dat bijna de helft van deze bedrijven uit de eigen gemeente komt; een derde deel uit naburige gemeenten Brummen, Arnhem en de rest van regio Arnhem-Nijmegen en derde deel van de Achterhoek of overig Nederland. Er kwam geen bedrijf als vestiging van een buitenlandse onderneming die nog niet in ons land was gevestigd. Hieruit kan worden afgeleid dat de bovenstaande 2,4 ha. netto en 2,9 ha. bruto kan worden verdubbeld voor bedrijven die van elders naar de gemeente Rheden komen, tot circa 4,8 ha. netto en 5,8 ha. bruto. Omdat niet alle ondernemers hebben meegedaan aan de enquête zal deze behoefte in werkelijkheid groter zijn.

Figuur 3 Herkomst bedrijven die zich op Rhedense bedrijventerreinen hebben gevestigd 2020-2026



Bron: Vastgoeddata op basis van LISA (2026); bewerking Ecorys

In de volgende deelparagraaf wordt nagegaan welke harde plancapaciteit voor nieuwe bedrijfshuisvesting bestaat in de gemeente Rheden en haar regio.

5 https://www.vastgoeddata.nl

Confrontatie ruimtevraag met het aanbod voor werken

De top-down benadering kwam uit op een ruimtevraag in de regio voor specifiek de gemeente Rheden van 7,4 ha. netto of 9,1 ha. bruto. Uitgaande van de behoefte volgens de ondernemersenquête kwam de bottom-up benadering uit op 4,8 ha. netto of 5,8 ha. bruto voor de gemeente Rheden. Hieronder gaan we ervan uit dat de behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties en nieuw bedrijventerrein ligt tussen minimaal 5,8 ha. bruto en maximaal 9,1 ha. bruto voor de komende 10-15 jaar, inclusief toestroom van bedrijven van buiten de gemeente.

Een bepaald deel van deze behoefte zal worden ingevuld met de beschikbare harde plancapaciteit en een nog onbekend deel via intensivering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen, omdat de gemeente Rheden niet streeft naar uitbreiding van het ruimtegebruik voor bedrijfslocaties en bedrijventerreinen.

Hieronder wordt op basis van drie bronnen nagegaan wat de harde plancapaciteit is voor nieuwe bedrijfshuisvesting in de gemeente en de regio: (1) eventuele benutbare leegstand van bedrijfsruimte in deze gemeente; (2) terstond uitgeefbare bedrijfskavels in de directe omgeving en (3) in de toekomst uit te geven bedrijvenkavels in Rheden en haar omgeving. Die harde planvoorraad moet in mindering worden gebracht op de berekende ruimtevraag voor de komende jaren voor beide benaderingen.

Ad 1 - Benutting van leegstaande bedrijfsruimte in de gemeente Rheden

De leegstandsmonitor van het CBS is de enige openbare bron die een compleet overzicht geeft over de omvang van de leegstand in alle gemeenten en voor allerlei vormen van vastgoed. In tabel 2 zijn de sectoren van commercieel vastgoed in de gemeente Rheden geselecteerd, de onderzoekspopulatie. Woningen, onderwijs, gezondheidszorg sport en overige vormen van vastgoed zijn buiten beschouwing gelaten.

Tabel 2 Momentopname: leegstand bedrijfsmatig vastgoed gemeente Rheden eind 2025

Gebruiksfunctie	Eenheid	Onderzoeks-populatie	Leegstand (aantal)	Leegstand (percentage)	Leegstand NL (percentage)
Bedrijfsruimte	Aantal verblijfsobjecten	350	20	5,7%	1,3%
Kantoren	Aantal verblijfsobjecten	140	20	14,3%	7,6%
Industrie	*Vloeroppervlakte (m²)*	*226 810*	*6 750*	*3,0%*	*5,8%*
Kantoren	*Vloeroppervlakte (m²)*	*113 150*	*4 240*	*3,7%*	*4,6%*
Bedrijfsmatig vastgoed	**Aantal verblijfsobjecten**	**490**	**40**	**8,2%**	**8,0%**
Bedrijfsmatig vastgoed	***Vloeroppervlakte (m²)***	**226.810**	**10.990**	**4,8%**	**3,7%**

Bron: CBS leegstandsmonitor 2025

Aan het eind van vorig jaar bleek dat circa 8% van het aantal verblijfsobjecten en bijna 5% van de m² bruto-vloeroppervlakte aan bedrijfsmatig vastgoed leeg stond in de gemeente Rheden. Dat was iets meer dan in het hele land. Toch is er geen sprake van een alarmsituatie. Tot het leegstaand bedrijfsmatig vastgoed worden namelijk ook de bedrijfspanden gerekend die niet meer courant (= bruikbaar voor de vorige bestemming) zijn en panden die anticiperend op een herontwikkeling naar woningbouw leeg staan. Hoe groter zo'n pand is, hoe minder betekenis het leegstandspercentage voor bedrijfsmatig vastgoed in een gemeente heeft. Een enkele deal kan de situatie volledig veranderen.

Tabel 3 Vertaling van leegstand bedrijfsmatig vastgoed naar hectares grond

	Rekenstap
Leegstand gemeente Rheden 2025	11.000 m²
Courant bedrijfsmatig vastgoed	50%
Courante leegstand	**5.500 m²**
Percentage courante leegstand	4,8%
Frictieleegstand (2% tot 5%)	2,5%
Doelmatig in te vullen leegstand	2,3%
Doelmatig in te vullen leegstand	**5.320 m²**
FSI provincie Gelderland	0,42
Foot print doelmatig in te vullen leegstand	2.225 m²
Bebouwingspercentage provincie Gelderland	37%
Resulterende m² grond	6.050 m²
Leegstand, vertaald naar hectares	**0,6 ha. netto**

Bron: CBS leegstandsmonitor 2025

In tabel 3 wordt doorgerekend aan hoeveel hectare grondoppervlakte de bijna 11.000 m² bruto-vloeroppervlakte leegstand van bedrijfsmatig vastgoed in de gemeente Rheden gelijk kan worden gesteld.

Voor leegstaand bedrijfsmatig vastgoed wordt in het algemeen aangehouden dat de helft bestaat uit courant vastgoed, dat met dezelfde bestemming in gebruik kan worden genomen. Het pand is dan bouwkundig en commercieel nog geschikt voor deze bestemming. Daarnaast moet de frictieleegstand in mindering worden gebracht op het percentage courante leegstand. Bij frictieleegstand wordt aangenomen dat 2% tot 5% van de commerciële vastgoedvoorraad leeg moet staan om op korte termijn te kunnen voldoen aan de lokale vraag. Verder is gerekend met de gemiddelde FSI en het gemiddelde bebouwingspercentage voor bedrijvenlocaties in de provincie Gelderland.

Tabel 3 komt zo uit op circa 0,6 ha. netto of circa 0,8 ha. bruto aan grond. Dit moet in mindering worden gebracht op de berekende behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties en bedrijventerrein. Hoewel het om een momentopname gaat (een telling van het CBS voor 2025) is het waarschijnlijk dat de leegstand elk komend jaar op een min of meer vergelijkbaar niveau uitkomt. Na deze mindering komt de top-down benadering uit op een ruimtevraag van ondernemingen in de gemeente Rheden van 6,8 ha. netto en 8,3 ha. bruto, inclusief het deel van de vraag dat kan worden ingevuld met intensivering van bestaand bedrijventerrein. De bottom-up benadering komt uit op 4,2 ha netto tot 5,0 ha. bruto, ook inclusief intensivering.

Ad 2 - Terstond uitgeefbare bedrijfskavels in de gemeente Rheden

In de gemeente Rheden werden ten tijde van de opname voor dit rapport op 6 juli 2026 geen terstond uitgeefbare kavels voor bedrijven te koop (of te huur) aangeboden op de Gronddatabank[6] en de website van de gemeente Rheden.[7]

Op de websites *Funda in Business*[8] en *Bedrijfspand.com*[9] werden op deze datum de volgende bedrijfspanden te koop of te huur aangeboden:

---

6 https://www.gronddatabank.nl/zoek-een-kavel#/?location=Rheden&type=industry&x=6.01568304&y=52.02700666&m²_min=5000.00&m²_max=250000.00

7 https://www.rheden.nl/Ondernemers_en_verenigingen/Bouwen_vestigen/Verkoop_kavels_en_vastgoed

8 https://www.fundainbusiness.nl/bouwgrond/gemeente-rheden/

9 https://www.bedrijfspand.com/bedrijfspanden/bedrijfsruimte/kanaaldijk-68-spankeren/101864/?sk=fvATfZAnRZvvzaa7ofe2cR

- vier bedrijfspanden in Dieren/Spankeren (241 m², 550 m², 1.688 m² en 150 m² bvo);
- in Rheden 3 panden (384 m² en op Business Park Haveland: 677 m² en 1.167 m² bvo);
- een bedrijfspand in Velp (3.913 m² bvo).

In totaal ging het om 8.093 m² bvo, oftewel om 3,5% van de 226.810 m² bvo totale voorraad bedrijfsruimte vorig jaar in de gemeente Rheden (tabel 2).[10] Er zit grote overlap tussen deze te huur of te koop staande bedrijfsruimte en de leegstand van bedrijfsruimte in de gemeente. Daarom levert de inventarisatie van de te huur en te koop staande bedrijfspanden geen harde plancapaciteit op die in mindering moet worden gebracht op de behoefte.

Ad 3 - Op korte en middellange termijn uitgeefbare bedrijfskavels

In tabel 4 is geïnventariseerd waar in de gemeente Rheden en directe omgeving direct uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is (korte termijn) en waar in de komende 5 tot 10 jaar (middellange termijn) beschikbaar moet komen (niet direct uitgeefbaar).

Tabel 4 Direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein in regio Arnhem-Nijmegen

Direct uitgeefbaar

Gemeente	Terrein	Gemeentelijk aanbod	Particulier aanbod	Type terrein	Beoogde kavelgrootte
Arnhem	Kleefse Waard 2019	2,2	-	B1 Gemengde terreinen	< 1.000 m²
Druten	Ind. terrein Westerhout	-	0,3	B1 Gemengde terreinen	1.000-2.500 m²
Druten	Klepperheide	-	0,4	B1 Gemengde terreinen	< 1.000 m²
Duiven	De Nieuweling	1,3	-	B1 Gemengde terreinen	nb
Nijmegen	Winkelsteeg Compaq	0,3	-	B1 Gemengde terreinen	< 1.000 m²
Overbetuwe	De Aam	0,6	-	B1 Gemengde terreinen	1.000-2.500 m²
Rheden	**Dieren Oost**	**1,3**	-	**B1 Gemengde terreinen**	**< 1.000 m²**
Rheden	**Kanaal II - uitbreiding**	**4,1**	-	**B1 Gemengde terreinen**	**< 1.000 m²**
Arnhem	IJsseloord II	0,2	1,4	B5 Hoogwaardig bedrijvenpark	< 1.000 m²
Zevenaar	Technopark Mercurion	0,3	-	B5 Hoogwaardig bedrijvenpark	2.500-5.000 m²
Totaal		**10,2**	**2,1**		

Bron: IBIS Gelderland, peildatum 1 april 2026

Niet-direct uitgeefbaar

Gemeente	Terrein	Gemeentelijk aanbod	Particulier aanbod	Type terrein	Beoogde kavelgrootte
Arnhem	Merwedeterrein	1,9	-	B1 Gemengde terreinen	< 1.000 m²
Arnhem	Nieuwe Haven	-	0,5	B1 Gemengde terreinen	< 1.000 m²
Arnhem	Rijnpark	0,8	-	B1 Gemengde terreinen	nb
Duiven	Graafstaete II	3,3	-	B1 Gemengde terreinen	nb
Nijmegen	De Grift	0,9	-	B1 Gemengde terreinen	nb
Nijmegen	Winkelsteeg Compaq	5,0	-	B1 Gemengde terreinen	< 1.000 m²
Overbetuwe	De Aam	-	3,0	B1 Gemengde terreinen	1.000-2.500 m²
Totaal		**11,8**	**3,5**		

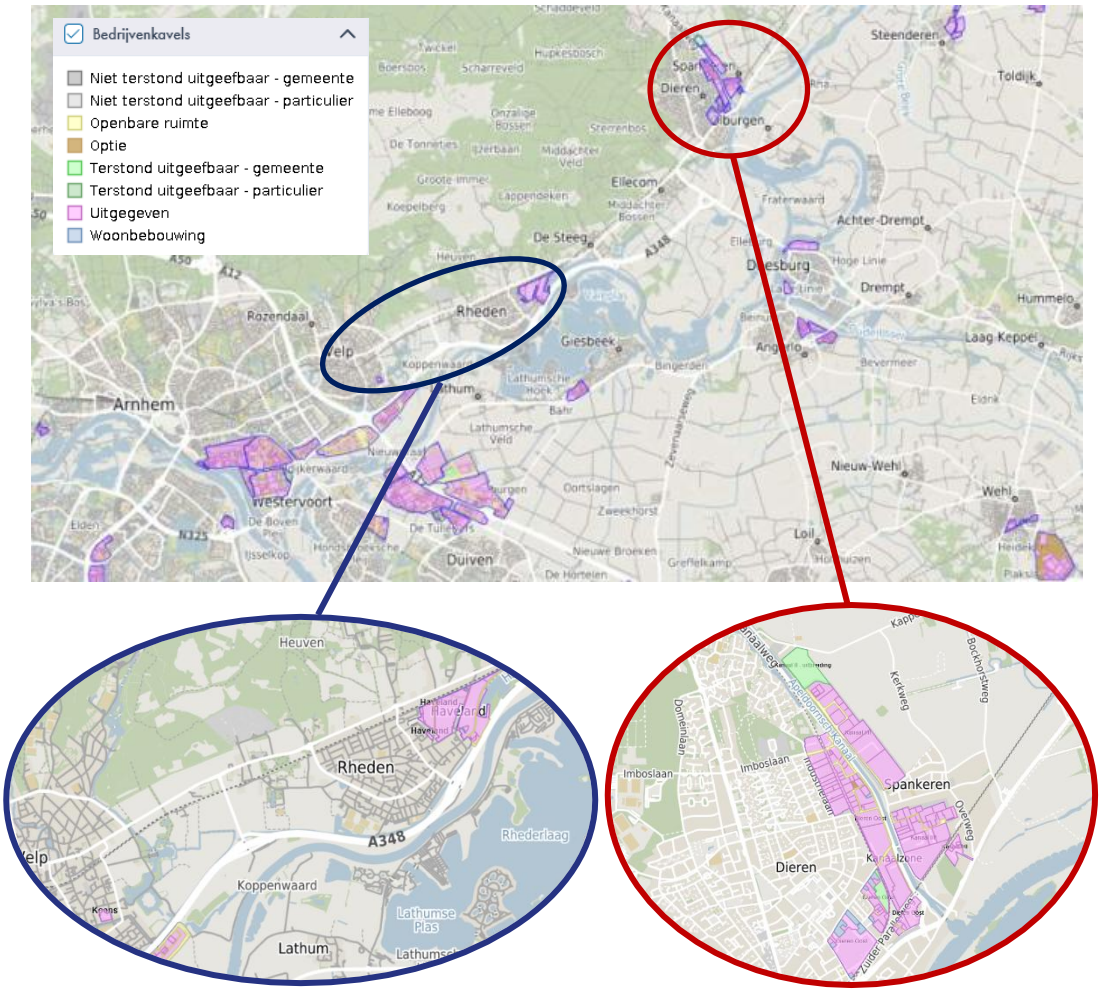
Bron: IBIS Gelderland, peildatum 1 april 2026

Figuur 3 laat zien waar de uitgeefbare bedrijvenkavels zijn te vinden. Het origineel van de kaart is te raadplegen op de IBIS bedrijventerreinmonitor van de provincie Gelderland.[11]

[10] Daarnaast stond er een kantoorpand op Businesspark Haveland te huur (2.000 m² bvo)

[11] Provincie Gelderland: “IBIS Bedrijventerreinen” - https://app.cadac.com/carto/web?tma=493F3EED-4D0F-4C50-83AD-497AC053BA2C

Figuur 3 Bestaand terstond uitgeefbaar aanbod bedrijvenkavels in Rheden en omgeving (in groen)



Bron: IBIS Gelderland, peildatum 1 oktober (link: IBIS Bedrijventerreinen - Provincie Gelderland IBIS)

In de gemeente Rheden is volgens IBIS (zie tabel 4) 5,4 hectare bedrijventerrein direct uitgeefbaar. Echter, voor geen van deze gronden ligt ontwikkeling tot bedrijventerrein voor de hand. Het betreft circa 1,3 hectare op *Dieren Oost* en een braakliggend gebied van 4,1 hectare op Kanaal II. De 1,3 hectare op Dieren Oost gaat om de bocht achter het stoomspoor van Dieren naar Eerbeek, welke sinds 2023 in gebruik is als zonnepark[12]. De grond op *Kanaal II* (aan de noordzijde van de Kanaalzone) wordt momenteel agrarisch gebruikt, maar juridisch-planologisch is bedrijfsbestemming toegelaten. In de Omgevingsvisie is echter aangegeven dat deze gronden op termijn een natuurbestemming moeten krijgen. Dit maakt het uitgeefbare aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Rheden praktisch nihil.

In de gemeente Arnhem is in totaal 2,4 ha. direct uitgeefbaar in de Kleefse Waard en op IJsseloord II. Beide bedrijventerreinen hebben een positioneringsprofiel. Industriepark *Kleefse Waard* in Arnhem transformeert van fabrieksterrein (AkzoNobel) naar het duurzame Cleantech Park Arnhem, een innovatiecampus waar onderwijs, overheid en bedrijfsleven samenwerken aan schone technologieën. Bij *IJsseloord II* gaat het vooral om grootschalige kantoren aan de buitenranden en om een beperkt aanbod aan (kleinschalige) planmatig gerealiseerd

12 Zonneveld De Bocht - Dieren — Rijn en IJssel Energiecoöperatie

bedrijfsunits aan de binnenzijde. De kans is nagenoeg nihil dat Rhedense bedrijven die nieuwe bedrijfshuisvesting zoeken op deze twee bedrijventerreinen te zijner tijd terecht kunnen.

Op bedrijventerrein *De Nieuweling* bij Groessen in de gemeente Duiven is nog 1,3 ha. uit te geven, voor relatief snelle kopers. De doorlooptijd van de verkoop van de resterende kavels op deze twee bedrijventerreinen is korter dan de doorlooptijd van de besluitvorming over en uiteindelijke verplaatsing van bedrijven die nu op Haveland zijn gevestigd. Daarom hoeft deze direct uitgeefbare capaciteit ook niet in mindering gebracht te worden op de berekende vraag in de gemeente Rheden.

Twee bedrijventerreinen in de gemeente Duiven staan niet in tabel 4. Voor *Centerpoort-Noord fase 2* zijn plannen om een resterende capaciteit (circa 2 ha.) uit te gaan geven in kleinere kavels. Een uitbreiding zit in de pen.[13] Het gaat hier om extra niet-direct uitgeefbare capaciteit, voor zover wij dat kunnen nagaan. *Synergiepark Innofase* in Duiven (nog 4,5 ha uit te geven) staat ook niet in deze tabel. Dit bedrijventerrein is exclusief voor bedrijven in de zware milieucategorieën 4 en 5 die opereren in duurzame energie, recycling en circulaire economie. Bij de uitgifte speelt netcongestie. Alleen enkele bedrijven op Business Park Haveland kunnen zich voor Innofase melden, maar deze bedrijven hebben geen interesse voor verplaatsing naar elders en beschikken over voldoende elektriciteitscapaciteit op dit business park.

De direct uitgeefbare plancapaciteit van tabel 4 in de voor Haveland relevante gemeenten Rheden, Arnhem en Duiven is bedoeld om de complete behoefte aan nieuwe bedrijfs-huisvesting in alle gemeenten van de regio op te vangen, niet alleen de behoefte van onderneming in de gemeente Rheden. In de praktijk zal blijken dat een klein deel van de nieuwe kavels daadwerkelijk zal worden verworven door Rhedense ondernemingen. Uitgegaan zou kunnen worden van het aandeel van 5,3% van de gemeente Rheden binnen de regio Arnhem-Nijmegen (figuur 2). Hierboven is nagegaan dat er echter geen direct uitgeefbare plancapaciteit in deze drie gemeenten is die relevant is voor de verplaatsing van bedrijven op Haveland.

Door de Rhedense bedrijven (blijkt uit de enquête) worden vooral de gemeente Rheden en de gemeente Arnhem gezien als de zoekruimte voor nieuwe locaties. De vuist vol bedrijven die in de aflopen jaren vertrokken zijn van bedrijventerrein Haveland zijn meestal verplaatst naar bedrijventerreinen in de gemeente Duiven. Een bedrijf ging naar een agrarisch bedrijven-terrein in Huissen (gemeente Lingewaard). Voor Haveland lijkt daarom vooral de direct uitgeefbare capaciteit in de gemeente Duiven van belang. Dat kan de direct uitgeefbare capaciteit in de gemeenten Druten, Nijmegen en ook Zevenaar van minder belang maken voor bedrijven in de gemeente Rheden.

Conclusie ruimtebehoefte versus aanbod

Uit de bovenstaande raadpleging van bronnen voor de vaststelling van de harde plan-capaciteit aan ruimte voor nieuwe en vervangende bedrijfsvestigingen in de gemeente Rheden en omgeving blijkt dat deze plancapaciteit niet voldoende is om de behoefte van bedrijven die in de gemeente Rheden zijn gevestigd (bijvoorbeeld op Haveland) en in de

[13] https://www.duiven.nl/kavels-en-bedrijventerreinen

komende jaren op zoek kunnen gaan naar nieuwe of vervangende huisvesting te kunnen faciliteren, zowel bij de top-down als de bottom-up benadering.

Alleen de 0,6 ha. netto leegstand lijkt relevant. Na deze mindering komt de top-down benadering uit op een ruimtevraag van ondernemingen in de gemeente Rheden van 6,8 ha. netto en 8,3 ha. bruto, exclusief vervangings- en intensiveringsvraag. De bottom-up benadering komt uit op 4,2 ha netto tot 5,0 ha. bruto, eveneens exclusief vervangings- en intensiveringsvraag.

Bijlage II – verantwoording enquête

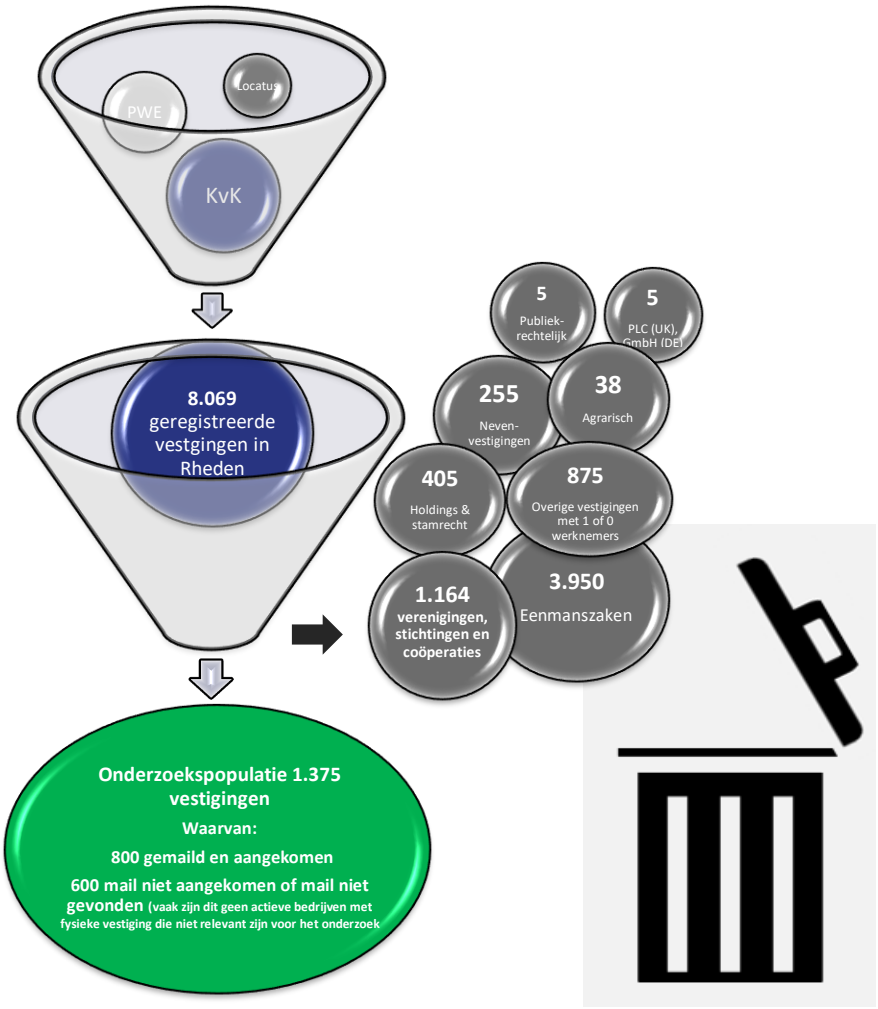
In deze bijlage wordt de uitvoering van de enquête onder de lokale ondernemers van de gemeente Rheden verantwoord.

Vragenlijst

De vragenlijst voor deze enquête (zie: bijlage III) brengt de huidige en toekomstige ruimtebehoefte van elk bedrijf in beeld. De gemeente heeft een conceptversie van de vragenlijst ingezien. Daarna werd de definitieve vragenlijst vastgesteld.

Figuur 4 Afleiding van de voor de opdracht relevante onderzoekspopulatie

Bron: Ecorys (20-26)



Inventarisatie lijst met ondernemingen en instellingen in de gemeente Rheden

Begonnen is met het opstellen van een lijst met alle bedrijven in de gemeente Rheden door de integratie van dergelijke lijsten van de Kamer van Koophandel, van de provinciale werkgelegenheidsenquête; van Locatus en van de leden van de ondernemersverenigingen in

de gemeente Rheden (aan de hand van de lijst van ondernemersverenigingen op de website van de gemeente). Ecorys heeft gecheckt of alle bedrijven op Haveland in de lijst waren opgenomen. Uiteindelijk kwam hieruit een lijst van in totaal 8.069 ondernemingen en instellingen die in de gemeente gevestigd zijn. Dat is een groter aantal dan wat het CBS registreert, namelijk circa 5.505 bedrijven en instellingen in 2025. Het CBS sluit namelijk enkele types bedrijven en instellingen uit, in zoverre dat relevant is voor haar onderzoek.[14]

Selectie van potentieel relevante onderzoekspopulatie

Niet alle ondernemingen en instellingen zijn relevant voor de beantwoording van de onderzoeksvragen. De uitsluitingen zijn in de figuur hierboven in de grijze ovalen aangegeven. Het gaat vooral om eenmanszaken of nevenvestigingen van ondernemingen. De werknemers van nevenvestigingen (filialen) zijn over het algemeen niet gerechtigd om namens de onderneming aan enquêtes mee te doen. Bedrijven en instellingen met geen of een werknemer zijn ook uitgesloten. Het gaat dan om holdings en stamrecht-BV's, dat wil zeggen: hoofdzakelijk om papieren ondernemingen zonder eigen activiteit. Verder zijn alle verenigingen, stichtingen en coöperaties achterwege gelaten. De grootste groep die achterwege is gelaten zijn de eenmanszaken, vaak gevestigd in woningen, die (hebben wij uit ervaring geleerd) in zeer geringe mate plegen deel te nemen aan dergelijke enquêtes. In totaal waren er daarmee circa 1.375 ondernemingen potentieel relevant als de voor dit onderzoek relevante onderzoekspopulatie. Als uit de provinciale werkgelegenheidsenquête bleek dat meer dan 1 werknemers bij deze bedrijven en instellingen werken, zijn deze bedrijven in de uitgesloten branches wel meegenomen.

Opsporen van emailadressen

Omdat het afnemen van een enquête per email over het algemeen een betere respons oplevert (de respondenten kunnen goed nadenken), moeten zoveel mogelijk email-adressen van de ondernemingen en instellingen die als relevante onderzoekspopulatie werden gezien worden verzameld. Begonnen werd met het automatisch opsporen van emailadressen van ondernemingen en instellingen met behulp van AI-tools (data scraping). Ook werden emailadressen verzameld van de leden van de ondernemersverenigingen, automatisch via de websites van de verenigingen (web scraping) of meer persoonlijk met behulp van een adressenlijst van de ondernemersverenigingen zelf.

Voor de ondernemingen die op Haveland zijn gevestigd werd gecontroleerd of beschikt werd over het emailadres. Als dat niet het geval was, werd handmatig op internet gezocht naar zo veel mogelijk mailadressen door onderzoeksassistenten.

Deze werkzaamheden hebben geleid tot 975 emailadressen. Toen deze ondernemingen werden gemaild, bleek dat ongeveer 400 emailadressen niet meer actief werd gebruikt. Dit kan kloppen, daar iedere KvK-database in iedere gemeente veel kleine, niet-actieve bedrijven staan. Onderzoeksassistenten hebben handmatig deze 'foutieve' mailadressen opgeschoond.

Benadering van de ondernemers

Vervolgens heeft Ecorys de ondernemingen per email uitgenodigd om aan de enquête deel te nemen. Na enkele weken werd deze email opnieuw gestuurd naar de ondernemingen en instellingen die nog niet hadden geantwoord. Weer zowel aan bedrijven die op de Haveland

[14] Op https://allecijfers.nl/gemeente/rheden/ staat een overzicht van de ontwikkeling van het aantal bedrijven en instellingen per branche over de periode 2013-2025

zijn gevestigd als bedrijven en instellingen die elders in de gemeente Rheden zijn gevestigd. Er volgde nog een derde ronde, om de respons naar een representatief niveau te tillen.

Representativiteit uitkomsten enquête

Van de bijna 600 ondernemingen waarbij de mail is aangekomen hebben er 102 de enquête ingevuld. In bijlage III zijn de uitkomsten per vraag met cirkeldiagrammen aangegeven. Omdat het niet gaat om enkele honderden respondenten die volledig hebben geantwoord, moeten deze percentuele verdelingen als richtinggevende indicaties van de opinies worden gezien.

Deelname aan enquêtes door geïnteresseerde bedrijven is hoog

Meer dan 100 reacties van 900 mailadressen, waarvan 400 in eerste non-actief en inclusief zeer kleine bedrijven van slechts een paar werknemers is een hoge respons. De enquête is vrijwillig ingevuld. Ook door ondernemers zonder ruimtebehoefte. Dit maakt het absolute aantal respondenten relevanter dan het responspercentage.

De ervaring van Ecorys is dat ondernemingen die een duidelijke verplaatsingsinteresse hebben voor de komende jaren in ieder geval meedoen aan dergelijke enquêtes. De enquête levert (het voorgaande overwegend) een goed beeld op van de lokale behoefte voor de uitgifte aan nieuw bedrijventerrein en voor de specificatie daarvan voor de toekomst van de werk-/woonlocatie Haveland. Bedrijven die geen uitbreidings- of verplaatsingswens hebben voelen niet echt urgentie om een dergelijke enquête in te vullen.

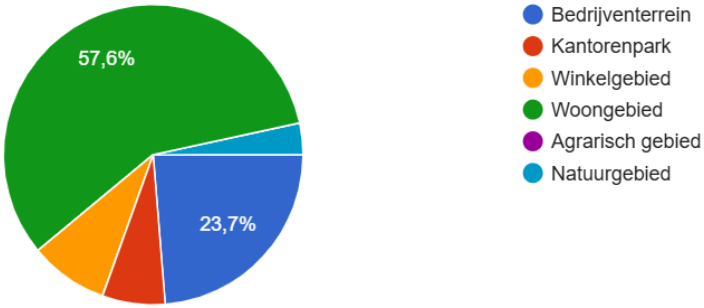
Geanonimiseerde verwerking van de respons

De antwoorden van de enquête zijn geanonimiseerd verwerkt, rekening houdend met de voorschriften van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

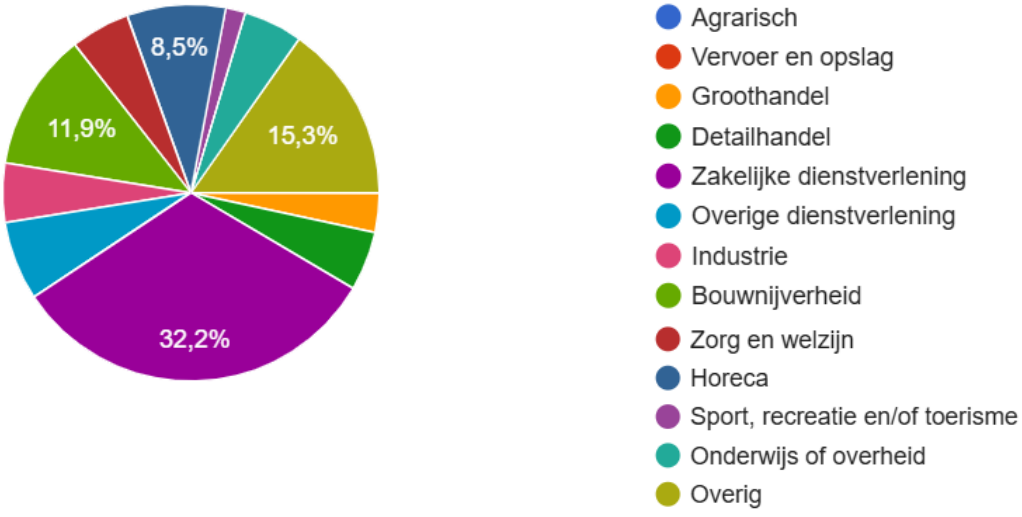
Bijlage III – resultaten enquête

Hieronder worden de antwoorden op de gestelde vragen uitgewerkt. Zie bijlage I voor een duiding van de resultaten van de enquête, mede in relatie tot Haveland.

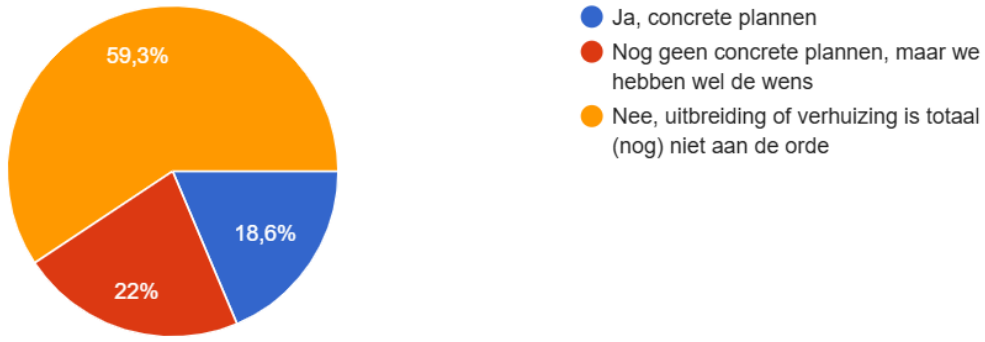
1. **Op wat voor soort locatie bent u gevestigd?**



2. **Wat voor type bedrijfsvoering heeft u?**



3. **Heeft u in de komende 10 jaar concrete uitbreidings- of verhuisambities?** *Met concreet bedoelen we: meer dan enkel de wens, maar ook echt een intern genomen besluit, een plan en eventueel al financiële middelen beschikbaar*

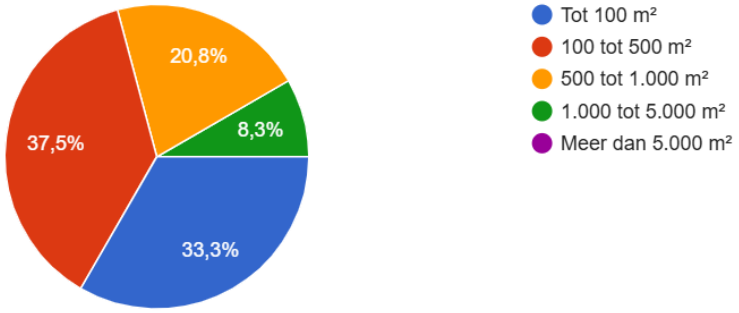


4. **Kunt u uw plan toelichten? Gaat het bijvoorbeeld om een uitbreiding van het pand, de buitenruimte of beide?**

Lijst met antwoorden wordt in apart bijlage gedeeld. Hieronder een greep uit de antwoorden.

Aankoop bedrijfspand, werkplaats/kantoor
Uitbereing pand of ander pand dat groter is
Uitbreiding in dorp Rheden. Iets van een loods
buitenruimte
Beide, het liefste inclusief woonruimte. Combi werken en wonen
Graag zouden wij naar een modernere locatie verhuizen en een buitenterrein verwezelijken.
Wij gaan uitbreiden in het buitenland. Dat heeft niets te maken met de locatie.
verhuizing ivm woningbouw op huidige lokatie
Het gaat om het transformeren van het huidige gebruik (zakelijke dienstverlening) naar een pand gericht op woon-zorg functie.

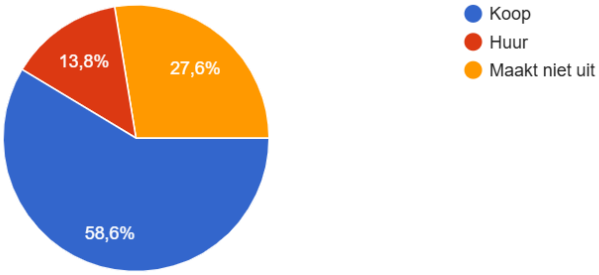
5. **Kunt u een eerste indicatie geven van de extra m² bvo die u nodig heeft?**
   Let op: extra, dus de behoefte boven op uw huidige bvo. Uw indicatie is puur om een eerste gemeentelijk inzicht te creëren.



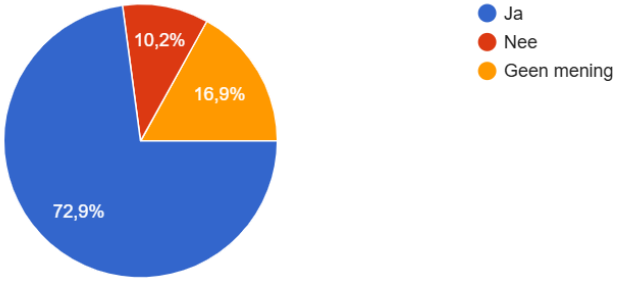
6. **Zou u openstaan voor verhuizing naar toekomstig woon-werkgebied Haveland indien uw ruimtebehoefte daar ingevuld kan worden?**



7. **Heeft u behoefte aan huur of koop?**



8. **Bent u over het algemeen tevreden met uw huisvesting in de gemeente Rheden?**



9. Kunt u uw antwoord op vraag 8 kort toelichten?

Lijst met antwoorden wordt in aparte bijlage gedeeld. Hieronder een greep uit de antwoorden.

Ons bedrijf is al ruim 60 jaar gevestigd in Rheden als het niet naar ons zin was waren wij al lang weg geweest
treinverbinding is prima en de ruimte is goed
Eigen pand met parkeerplaatsen.
Alleen de bereikbaarheid voor ons is erg lastig. Wij horen dan ook graag van u waarom wij geen tac of zender kunnen krijgen die bij de paal hoort. Als er 1 per bedrijf afgegeven wordt is al voldoende. dit zorg voor ons tot een betere bereikbaarheid.
goede bereikbaarheid vanaf snelweg, dicht bij de natuur
Er staat te veel leeg (in Dieren). Het gaat hier vooral om bedrijspanden die leeg staan waar niks mee gedaan wordt. Het best zou zijn dat hier appartementen inkomen.
we zijn centraal gevestigd voor zowel cliënten uit de gemeente rheden als omliggende gemeenten.

10. Is het voor u bedrijfsvoering belangrijk om de komende 10-15 jaar in Rheden te blijven?



11. Stel dat in gemeente Rheden niet meer kan worden voldaan aan uw ruimtewens. Wat is de maximale afstand dat u bereid bent te verhuizen?



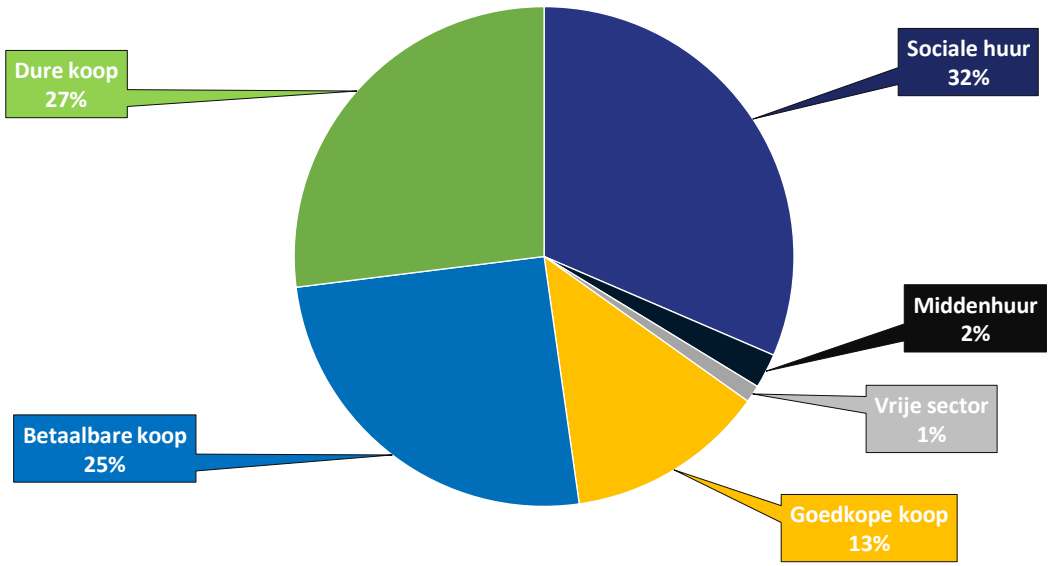
Bijlage II – marktonderzoek wonen

Met 700 tot 1.000 nieuwe woningen in Haveland wordt bijgedragen aan de realisatie van de doelstellingen en opgaves in het gemeentelijk beleidskader voor wonen en woningbouw. Een van de onderzoeksvragen voor deze opdracht heeft betrekking op de woningbehoefte in de gemeente Rheden en hoe deze zich verhoudt tot de woningbouwprogrammering op Haveland, in zoverre deze nu bekend is. De dubbele doelstelling van deze transformatie (700 tot 1.000 nieuwe woningen en groei in de richting van banen) maakt het nodig om beide functies in een harmonische verhouding naast elkaar te plaatsen.

Basiskenmerken woningbehoefte en aanwezige woningvoorraad gemeente Rheden

Door Companen is er regionaal woonbehoefteonderzoek gedaan, mede als onderbouwing van dit beleidskader. Figuur 5 laat de verdeling van de woningbehoefte in de gemeente Rheden voor de periode 2025-2034 zien over de verdeling huur en eigendom en naar prijsklasse (marktsegment). Deze inschatting van de behoefte aan nieuwe woningen was relevant bij het uitwerken van de uitgangspunten van de gemeente voor de samenstelling van woningbouwprojecten.

Figuur 5 Woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse gemeente Rheden 2025 - 2034



Bron: Companen “Regionaal woningmarktonderzoek 2025 p. 48, bewerking Ecorys

Hierbij is ermee rekening geworden dat zowel de sociale huursector (28%) als de particuliere huursector (14%) in de gemeente relatief groot zijn. Vergelijkbare gemeenten hebben een sociale huursector van 25% en een particuliere huurvoorraad van 10%. De particuliere huurvoorraad in de gemeente bestaat voor een groot deel uit goedkope huurwoningen: 66% heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Bij vergelijkbare gemeenten ligt dit met 50% lager.

Verder is het percentage appartementen in de gemeente Rheden vrij laag in vergelijking met regiogemeenten. Van de woningen in de gemeente is driekwart grondgebonden (= eengezins-woning) en een kwart appartement (= meergezinswoning). Dit varieert sterk over de wijken en dorpen. Zo is in de woonkernen De Steeg en Ellecom meer dan de helft van de woningen grondgebonden. In Velp zijn relatief de meeste appartementen.

Beleid: uitgangspunten voor het woningbouwprogramma in bouwprojecten

De woonvisie en woonzorgvisie van de gemeente Rheden vormen samen met het regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtgroepen het beleidskader voor de woningbouw in de gemeente (en daarmee ook in Haveland) voor de komende jaren..

De woonvisie van de gemeente Rheden (2023) gaat uit van de opgave die aan de gemeente is gesteld in de Woondeal 2.0 van de regio Arnhem-Nijmegen, te weten: ruim 810 nieuwe woningen te realiseren tot 2030 of zoveel meer als mogelijk. Volgens Companen bestaat er van 2023 tot 2030 een behoefte aan 985 nieuwe woningen in de gemeente Rheden en van 2030 tot 2040 aan nog eens 895 nieuwe woningen.[15]

In het collegeakkoord 2026-2030 is daar een schepje bovenop gedaan. Vanaf 2026 tot 2030 moeten er circa 1.000 nieuwe woningen komen in de projecten die al in uitvoering of in voorbereiding zijn.[16] In de periode 2030-2040 moeten er daarnaast nog eens circa 2.000 nieuwe woningen bijkomen. Dat komt neer een inspanning van circa 250 nieuwe woningen per jaar in 2026-2030 en circa 200 nieuwe woningen per jaar in 2030-2040.

De woonvisie en het collegeakkoord gaan ervan uit dat er een goede balans tussen sociale huur, middenhuur en koop moet bestaan in het woningbouwprogramma, ook om een goede doorstroming van ouderen vanuit grondgebonden woningen naar appartementen in het eigen dorp te kunnen faciliteren. Het collegeakkoord geeft de volgende indicaties: ongeveer 70% van de nieuwe woningen dient betaalbaar te worden, waarvan 30% sociale huur en 40% middenhuur of betaalbare koop. De overige 30% kan vrijesectorwoningen worden. In Nederland is een 40/40/20-verdeling tussen goedkoop/betaalbaar/duur vrij gebruikelijk.

Deze percentuele verdeling volgens het collegeakkoord wordt niet zondermeer toegepast op de woningbouw op Haveland. In het masterplan staat dat de gemeente hiervoor gaat aansluiten op de actueel geldende uitgangspunten in het gemeentelijk beleidskader voor de woningbouw met op dit moment *35% sociale huur* (dus 5% meer dan wat het collegeakkoord aangeeft, nodig om doorstroming vanuit de sociale huurwoningen in Rheden-West[17]); circa *35% middensegment (huur of koop)* en circa *30% vrijesector*.

De ambitie van de gemeente is om in een wijk van een dorp met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen dit aandeel te verkleinen om het elders in het dorp nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Deze ambitie staat ook in het masterplan: door in Haveland

---

15 Compaenen: “Woonbehoefteonderzoek 2025 GMR Arnhem-Nijmegen” (2025), tabel 4.3

16 Zie het vrij toegankelijke dashboard Woningmarktmonitor GMR

17 https://www.rheden.nl/inwoners/wonen-en-jouw-buurt/nieuwbouw-en-bouwprojecten/nieuwbouw-en-bouwprojecten-rheden/rheden-west-pilot-hoekwoningen/

nieuwe sociale woningen toe te voegen kan in het westen van het dorp Rheden worden ingezet worden op een diverser woningaanbod door onder meer het aandeel sociale huurwoningen te verkleinen.

De nadruk ligt op het sturen op betaalbaarheid en doorstroming. Daarnaast zullen uitgangspunten worden meegegeven met betrekking tot het realiseren van huisvesting voor verschillende doelgroepen en tot duurzaam en klimaatadaptief bouwen. Voor *huisvesting voor verschillende doelgroepen* wordt verwezen naar de tekst in de woonzorgvisie over zorgzame wijken (blijfwijken); geclusterd wonen met ontmoetingsruimten; zorg in de buurt en een toegankelijke leefomgeving ingericht op beweging en ontmoeting.[18] Voor *klimaatadaptief bouwen* wordt verwezen naar de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente.[19] Voor specifiek hittebestendige dorpen past de gemeente vier ontwerprichtlijnen toe, waarvan drie zijn opgenomen in de vuistregel 3-30-300 *(3), te weten vanuit elke woning zicht op minimaal drie bomen; minimaal 30% schaduw per wijktype; maximaal 300 meter afstand tot een koele plek en minimaal 40% schaduw op belangrijke looproutes.

Raming van haalbaarheid 700 tot 1.000 woningen met woningdichtheden

Het masterplan voor Haveland gaat ervan uit dat er 700 tot 1.000 woningen moeten komen, naast 700 tot 1.000 banen. Met betrekking tot deze woningen kan afgevraagd worden er wel 1.000 woningen inpasbaar zijn als ook de werkgelegenheidsdoelstelling van de transformatie moet worden gehaald. Het masterplan voor Haveland geeft geen omschrijving van de gewenste dichtheid van woningen per hectare. Daarom wordt hieronder het mogelijk in de toekomst haalbare aantal woningen per perceel indicatief geraamd met behulp van planologische kengetallen voor het aantal woningen per hectare.

ABF Research en Movares (voorheen BRO)[20] geven de volgende planologische richtgetallen voor de gemiddelde *woningdichtheid* in woonmilieus:

- hoogstedelijk milieu: volgens ABF Research meer dan 60 tot 100+ woningen en volgens Movares circa 90 woningen per hectare (relatief veel appartementen; dit is richtinggevend voor de centrumgebieden van grote steden);
- laagstedelijk of centrummilieu: volgens ABF Research 30 tot 60 en volgens Movares circa 50 woningen per hectare (appartementen en rijtjes stadswoningen);
- groenstedelijk of suburbaan: volgens ABF Research 15 tot 30 woningen en volgens Movares circa 30 woningen per hectare (veel grondgebonden woningen met tuin; richtinggevend voor nieuwbouwwijken; Vinex-wijken hebben 25 woningen per hectare);
- dorps of landelijk woonmilieu: volgens ABF Research minder dan 15 woningen en volgens Movares circa 20 woningen per hectare (veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, met vrij grote kavels).

Als gekeken wordt naar de beschrijvingen in het masterplan van het type woonmilieu dat wordt gewenst (pagina 26-39: een stoere wijk; dorpse stedelijkheid, een robuust raamwerk) lijkt dat overeen te komen met het laagstedelijk milieu. De woningdichtheden die ABF

---

18 Gemeente Rheden: “Woonzorgvisie 2023” (2023)

19 Gemeente Rheden: “Lokale klimaatadaptatiestrategie” (2025), hoofdstuk 3

20 https://datawonen.nl/info/abfwmtyp.html ; https://www.yumpu.com/nl/document/read/20358434/abf-woonmilieutypologie-abf-research/ en https://www.bro.nl/postfossiel/groter-denken/wonen

Research en Movares aangeven voor een laagstedelijk milieu lijken ons inziens van toepassing om tot een indicatie te komen van het haalbaar aantal woningen in Haveland, om te bepalen of de doelstelling van 700 tot 1.000 nieuwe woningen inpasbaar is, ook bij een lagere woningdichtheid dan BURA heeft voorzien (zie tabel 6) Bij het opstellen van het masterplan werd door bureau BURA overigens uitgegaan van een dichtheid van circa 75 woningen per hectare, meer stedelijk dan dorps. Deze hogere woningdichtheid kwam onder andere voort uit het stoere industriële karakter dat het masterplan voorstaat.

Tabel 5 Indicatie inpasbaar aantal woningen Haveland op basis van structuurontwerpen voor westelijk deelgebied en woningdichtheid laagstedelijke gebied voor midden- en oostelijke deelgebied

	M² grond percelen	Dichtheid woningen	Inpasbaar aantal woningen
Trits Vastgoed / Reales (vh GS Staal)	30.343	90	270
Haveland Projectontwikkeling	5.383	150	80
Westelijk deelgebied	***35.726***	***100***	***350***
Business Park Haveland (10-15% vd grond)	14.101	45	60-65
Middengebied	***14.101***	***45***	**60-65**
Meteoor (75% vd grond)	89.453	50	425-450
B-Tham	5.840	40	25
Nedabo + Cabrio Trading Rheden	3.075	40	10-15
Jansen Rheden Storage	2.297	40	10
Autorijschool Gerbrands	700	40	<5
Oostelijk deelgebied	***101.365***	***45-50***	***475-500***
Totaal Haveland	**151.191**	***60***	**900**

Bron: Concept-structuurontwerpen Reales Kadaster (2026), ABF Research en Movares (2026), bewerking Ecorys

De percelen van VOF Aalders in de noordelijke hoek van het middengebied zijn (volgens de gemeente) als te behouden aangemerkt op de kaarten en ruimtelijke visie en menging van wonen en werken in het masterplan (pagina's 25 en 33) en vallen daarmee buiten de delen van bedrijventerrein Haveland waar woningbouw kan worden gerealiseerd.

In tabel 5 is bij de regels voor de percelen van Trits Vastgoed en Haveland Project-ontwikkeling uitgegaan van het aantal woningen in de conceptversies van de structuur-ontwerpen die Reales en Haveland Projectontwikkeling aan de gemeente hebben voorgelegd. Beide partijen zijn in hierover in overleg met de gemeente. Beide ontwerpen komen uit op een hoge dichtheid aan woningen per hectare, gebruikelijk voor woonmilieus in de centrum-gebieden van grote steden (hoogstedelijk). BURA rekende met circa 270 woningen voor het hele westelijke deelgebied, op basis van een woningdichtheid van 75 woningen per hectare. De gemeenteraad heeft later aangegeven dat 100 woningen per hectare onder voorwaarden (hier en daar) in Haveland mogelijk moet zijn.

Tabel 6 Indicatie inpasbaar aantal woningen Haveland op basis van gemiddelde woningdichtheid in laagstedelijk gebied in Nederland

	M² grond percelen	Dichtheid woningen	Inpasbaar aantal woningen
Trits Vastgoed / Reales (vh GS Staal)	30.343	60	180-185
Haveland Projectontwikkeling	5.383	60	30-35
Westelijk deelgebied	***35.726***	***60***	***210-220***
Business Park Haveland (10-15% vd grond)	14.101	45	60-65
Middengebied	***14.101***	***45***	**60-65**
Meteoor (75% vd grond)	89.453	50	425-450
B-Tham	5.840	50	25
Nedabo + Cabrio Trading Rheden	3.075	50	10-15
Jansen Rheden Storage	2.297	50	10

Autorijschool Gerbrands	700	50	<5
Oostelijk deelgebied	***101.365***	***50***	***475-500***
Totaal Haveland	**151.191**	***5-55***	**750-800**

Bron: Kadaster (2026), ABF Research en Movares (2026), bewerking Ecorys

In tabel 6 is voor de percelen van Trits Vastgoed en Haveland Projectontwikkeling de bovengrens van de woningdichtheid in laagstedelijke gebieden ingevuld. De uitkomst van deze indicatieve raming komt uit binnen de doelstelling van 700 tot 1.000 nieuwe woningen. Er zit daarbij vooral rek in het toekomstig aantal woningen in het oostelijke deelgebied.
Het masterplan (p. 37) maakt in bouwhoogte geen onderscheid tussen de deelgebieden. Voor alle deelgebieden geldt dat uit wordt gegaan van een basislaag van 4-5 bouwlagen. College en de Raad hebben gevraagd om zoveel mogelijk woningen in deze basis te realiseren. Daarnaast kunnen een aantal compacte appartementengebouwen van 6-10 bouwlagen of hoger worden gerealiseerd als dit meerwaarde heeft voor het aantal woningen en past binnen de stedenbouwkundige kwaliteit die voor het toekomstige Haveland wordt nagestreefd. De hogere gebouwen zijn in het masterplan gedacht op strategische plekken langs de nieuwe oost-westverbinding en bij Dorpspark de Laak, met voldoende afstand tot de omliggende bestaande buurten.

Voor het westelijke deelgebied is er in tabel 6 van uitgegaan dat 100% van de grond wordt aangewend voor woningbouw. Werkfuncties en voorzieningen worden in de plint van de bouwdelen aangebracht. Voor het Meteoorterrein is er van uitgegaan dat 75% van de grond wordt aangewend voor woningbouw en 25% voor werkfunctie. Voor Business Park Haveland is ervan uitgegaan dat 85-90% van de grond wordt aangewend voor werkfuncties en 10-15% voor woningbouw, op de lange termijn. Er zal ook grond worden gebruikt voor verkeer (ontsluiting) en voor groen. Dit is verwerkt in de gebruikte indicator voor de woningdichtheid.

De eigenaar van de gronden van betonfabriek Meteoor heeft tijdens een gesprek met de gemeente op 12 september 2024 grofweg aangegeven dat aan 300-500 woningen kan worden gedacht, uitgaande van circa 35 woningen per hectare bij alleen eengezinswoningen en circa 50 woningen per hectare bij een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. De circa 50 woningen per hectare is dan van toepassing. Zelfs als een kwart van de grond in de toekomst niet wordt aangewend voor woningbouw, zijn toch de 300-500 woningen inpasbaar.

De tabellen 5 en 6 laten zien dat het zeker mogelijk moet zijn om de doelstelling van 700 tot 1.000 nieuwe woningen op Haveland in te passen.

- *Stedenbouwkundig* gezien kan wellicht gesteld worden dat het beter kan zijn om in het westelijke deelgebied met lagere woningdichtheden te gaan werken dan wat Reales en Haveland Projectontwikkeling nu voorstellen, redenerend vanuit de dorpse stedelijkheid die het masterplan omschrijft en die wij hier gelijk willen stellen aan de woningdichtheid voor een laagstedelijk milieu. Vanuit een stedenbouwkundig perspectief en vanuit de besluiten van de gemeenteraad kan beoordeeld worden of een hogere woningdichtheid past bij een dorp als Rheden.
- *Markttechnisch* gezien hoeft een hogere woondichtheid niet als een probleem te worden gezien, omdat er in de komende jaren voldoende vraag bestaat en ontstaat naar de 125-150 extra nieuwe woningen die bij de hogere woningdichtheid mogelijk worden. Mede gezien het gegeven dat woningbouw in het oostelijke deelgebied - en ook in het middengebied - pas op (zeer) lange termijn aan de orde komt.

Bijlage V – marktonderzoek voorzieningen

Naast wonen en werken worden er ook voorzieningen gerealiseerd in Haveland. Hieronder wordt eerst ingegaan op de mogelijkheden voor detailhandel. Daarna worden andere vormen van voorzieningen overwogen.

1. Detailhandel

Reguliere detailhandel wordt vanuit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en vanuit onze expertise als distributieplanologisch bureau niet wenselijk geacht op het toekomstige Haveland. De gemeente Rheden zet in op het behouden en versterken van de bestaande winkelstructuur in de kern Rheden. Dit houdt in dat detailhandel moet concentreren in het dorpswinkelcentrum, dat wil zeggen: de Groenestraat en directe omgeving.

Dorpswinkelcentrum Groenestraat e.o.

Voor het hele dorp Rheden wordt de leegstand actueel gerapporteerd op circa 9,1% van de verkooppunten en circa 8,3% van de m² winkelvloeroppervlakte, maar voor het centrum van dit dorp op 20,0% van de verkooppunten en circa 36,6% van de m² wvo.[21] De leegstand in de detailhandel in de hele gemeente Rheden werd door het CBS eind vorig jaar op circa 7,4% van de winkels en op circa 3,9% van de bruto-vloeroppervlakte gezien. In het centrum van het dorp Rheden ligt de winkelleegstand op een zeer hoog niveau. De sluiting van de Coöp/Plus eind november 2024 telde door.

Die winkelleegstand maakt duidelijk dat dit dorpswinkelcentrum het economisch moeilijk heeft. In de omgevingsvisie is dat ook geconstateerd. Het dorp heeft met bijna 8.900 inwoners (inclusief De Steeg) en circa 2% omzettoevloeiing in de dagelijkse detailhandel; circa 6% omzettoevloeiing in de recreatieve detailhandel en (toch nog) 12% in de doelgericht bezochte niet-dagelijkse detailhandel te weinig draagvlak voor een voor dit draagvlak volwaardige bezetting in bijvoorbeeld de dagelijkse detailhandel, maar ook voor overig winkelaanbod.[22] De verklaring voor dat er geen twee supermarkten in dit dorpscentrum (meer) zijn ligt overigens onder meer in de DekaMarkt die in de buurten van het dorp is gevestigd.

Der 700 tot 1.000 nieuwe woningen in Haveland zijn goed voor zo'n 1.450 tot 2.075 inwoners, dit op basis van de bestaande gemiddelde woningbezetting (2,07) in het dorp Rheden en in De Steeg.[23] Tussen 25-33% van deze bewoners zal van buiten het dorp Rheden en De Steeg komen. Het bevolkingsdraagvlak voor de voorzieningen groeit dan met 1.025 tot 1.475 inwoners naar circa 9.375 tot 9.825 inwoners. Dat is in principe voldoende om naar tevredenheid een dorpsverzorgende functie op de lange termijn in te kunnen vullen.

In Gelderland is iets meer dan 1,6 m² wvo beschikbaar per inwoner. Als dit gemiddelde wordt doorgerekend met de groei van het aantal inwoners, zou in totaal zo'n 1.050-1.475 m²

21 https://regiodata.kvk.nl/mosaic/winkelgebieden/winkelgebieden---leegstand-en-filialisering
22 https://koopstromen.nl/downloads/KSO2023_Oost/Factsheets/KSO2023-factsheet_Rheden_Centrum%20Rheden.pdf
23 CBS: wijk- en buurtstatistiek 2025, geraadpleegd 7-10-2026

winkelvloeroppervlakte kunnen worden toegevoegd. Dit is voldoende om de leegstand in het dorpscentrum met ontbrekende winkels in te vullen. In dit opzicht zijn wij het eens met het masterplan. Leg prioriteit op het sterk maken van het dorpswinkelcentrum. Op Haveland moet niet in winkels worden voorzien. Vrijwel alle eigenaren van percelen op Haveland die wij hebben gesproken zijn het hiermee eens.

Perifere detailhandel en internet-detailhandel

De gemeente overweegt om de zogenaamde perifere detailhandel en internet-detailhandel mogelijk te gaan maken in het zuidelijk deel van Haveland. Daarbij wordt als voorwaarde gesteld dat deze detailhandel qua aard niet past binnen het dorpswinkelcentrum; geen ontwrichtend effect heeft op het dorpswinkelcentrum en de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven daar niet beperkt.

Gezien de beperkte schaal van de uitbreidingspotentie voor de detailhandel in Rheden door de realisatie van 700 tot 1.000 woningen op Haveland (1.650-2.350 m² wvo, inclusief perifere detailhandel) lijkt het onwaarschijnlijk dat de realisatie van nieuwe *perifere detailhandel* (bijvoorbeeld met maximaal 1.500 m² bvo per winkel) kan worden gerealiseerd binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt. Het verdient voorkeur om ook de perifere detailhandel te concentreren in het dorpswinkelcentrum (zoals de Hubo).

Internetdetailhandel wordt niet specifiek genoemd in het gemeentelijke beleidskader voor detailhandel en bedrijventerreinen. Toch staat de gemeente onder voorwaarden vormen van internetdetailhandel toe op bedrijventerreinen.[24] De provincie en de regio hebben hiervoor ook voorwaarden vastgesteld. Wij stellen voor dat deze voorwaarden compact worden opgenomen in het nieuwe omgevingsplan (deelplan bestemmingsplan) voor Haveland, waarbij het accent komt te liggen op een terughoudend beleid dat prioriteit geeft aan het sterk houden van het dorpswinkelcentrum van Rheden.

2. Commerciële inpandige vrijetijdsbesteding (leisure)

In de regio en ook in de rest van het land zien we dat functies toegelaten worden op bedrijventerreinen op het gebied van leisure. Onder leisure wordt verstaan: voorzieningen op het vlak van indoor sport en spel, waarvoor vanwege de omvang en/of de verkeers-aantrekkende werking en/of geluidsoverlast elders geen geschikte plek is. Voorbeelden zijn fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, kartbanen, lasergames en wellness complexen zoals sauna's. Horeca kan ondergeschikt deel uitmaken (max. 20% van bvo). Het heeft voorkeur om dergelijke initiatieven in of nabij het centrum of in de bestaande sport/recreatiegebieden in de gemeente Rheden te laten vestigen. Niet voor niets overweegt FeelNice fitness om in het sportcluster in het zuiden van het dorp Rheden nieuwbouw te realiseren. Alleen indien geen geschikte locaties in of rond het dorpswinkelcentrum of het sportcluster zijn te realiseren, kan vestiging op Haveland worden overwogen.

Nautisch recreatief cluster Steegse Haven

Een verplaatsing van Meteoor naar elders maakt het mogelijk om de kop van de Steegse Haven op langere termijn te transformeren naar een nautisch recreatief cluster. De situatie moet dan wel zo zijn dat er geen bedrijven op Haveland nog van de haven gebruik maken.

[24] Notitie 'Visie op flexibilisering/ functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden' (2016)

In het masterplan is aangekondigd dat het idee van een nautisch recreatief cluster wordt uitgewerkt, ook in relatie tot het economisch potentieel van het cluster; het doortrekken van het dorpspark De Laak; de toekomst van de bestaande recreatieve haven iets verder naar het noorden; de diepgang van de haven; de waterkwaliteit en de ecologische waarden (mede in relatie tot Natura 2000 uiterwaarden IJssel). Als het concept en de randvoorwaarden goed worden uitgewerkt, kan op termijn hier een oriëntatiepunt ontstaan voor de toekomstige mensen in de woningen en de bedrijven op Haveland en ook voor voorbijkomende fietsers. Het cluster kan van betekenis worden voor recreatiegebied de Rhederlaag. In het verleden is onderzocht of er een toeristische fietsroute, mede vanuit dat kader, doorgetrokken kan worden langs de IJssel, met een brug naar de Havikerwaard.

Het masterplan voor Haveland voorziet in de realisatie van zo'n cluster aan de westzijde van het havenhoofd van de Steegse Haven. Immoned (een gebieds- en vastgoedontwikkelaar die eigendom is van EH Holding, de eigenaar van Meteoor) ziet hier best een jachthaven, een servicegebouw en horeca verschijnen. Dit geldt ook voor Business Park Haveland, als pachter van de oostzijde van het havenhoofd. Bovendien ligt er enkele honderden meters ten noorden van het havenhoofd de jachthaven van Watersportvereniging De Engel. In het masterplan (pagina 26) is geopperd om De Engel te verplaatsen naar het havenhoofd. Het gaat dan onder meer om de ligplaatsen voor 200 boten en een strandje. Het voormalige Veerhuis kan in een eigentijdse vorm terugkeren.

Partijen zijn het erover eens dat mogelijke onderlinge concurrentie bij de realisatie van het nautisch recreatief cluster moet worden vermeden. Dit vraagt om een visie op waar precies langs de Steegse Haven welke voorzieningen kunnen komen in de vorm van een functioneel-ruimtelijk programma dat dan met de gemeente en alle betrokken eigenaren kan worden besproken, om tot nadere afspraken te komen

Hotel op Haveland?
Haveland is, zowel als bedrijventerrein en als gemengd werk-/woongebied, niet een locatie waar de hotelbedrijven voor in de rij zullen staan. Zakelijke gasten maken eerder gebruik maken van een hotel in Arnhem en toeristische gasten van een hotel rond de Veluwe. De omvang van de toekomstige toeristische activiteiten in het nautisch recreatief cluster blijft te klein om een volledig hotel te kunnen realiseren. Indien een lokale of regionale ondernemer wil instappen met een boetiekhotel (kleinschalig en meestal niet behorend tot een hotelketen) is dat altijd te overwegen. Enkele woonboten bij de jachthaven opereren als B&B.

3. Maatschappelijke voorzieningen

De bouw van 700 tot 1.000 woningen op Haveland en de lange termijn van de doorloop van deze bouw zorgt voor een continue verjonging van de bevolking van het dorp Rheden. Dat opent kansen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals voor een nieuw kindcentrum (basisschool, kinderopvang, gymzaal) en voor zorgvoorzieningen.

Basisonderwijs (integraal kindcentrum, brede school)
De gemeente overweegt om op Haveland een integraal kindcentrum te realiseren met als kern basisonderwijs dat nu nog ergens anders in het dorp Rheden is gevestigd. In het dorp zijn nu

drie basisscholen gevestigd, namelijk de christelijke De Holtbanck (een integraal kindcentrum met 200 leerlingen); de openbare basisschool de Rheder Enk (circa 250 leerlingen) en de rooms-katholieke basisschool Sint-Mauritius (circa 100 leerlingen).

Onderzocht kan worden welke basisschool zou willen verplaatsen naar Haveland en of dit wellicht geldt voor meer dan één basisschool, indien meerdere basisscholen gevestigd kunnen worden in een nieuw gebouw. Voor de situering van deze brede school heeft de gemeente meerdere locaties op het oog in Haveland. Business Park Haveland heeft aangegeven dat deze school zich zou kunnen vestigen op haar grond aan de Veerstraat.

Basisgezondheidscentrum

In december 2009 is het Medisch Centrum Rheden op een buurtlocatie aan de Haverweg geopend. Er werd nieuwbouw voor gerealiseerd. Het gezondheidscentrum biedt eerstelijns gezondheidszorg voor de inwoners van de dorpen Rheden, De Steeg en Ellecom. Het gaat om huisartsen, een apotheek, meerdere therapeuten en om een kantoor van Thuiszorg Midden Gelderland. In het pand is ook naschoolse kinderopvang.

Hoewel het Medisch Centrum er nog bij de tijd uitziet, kan het zijn dat het inmiddels te klein is, bijvoorbeeld omdat meer gezondheidsverzorgers willen aansluiten. Het kan ook zijn dat er bij medische professionals in het dorp die niet in dit basisgezondheidscentrum zijn gevestigd belangstelling bestaat voor de oprichting van een tweede centrum. In beide gevallen kan onderzocht worden of er op Haveland een nieuw basisgezondheidscentrum kan worden gerealiseerd.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl