COLLEGEVOORSTEL

gemeente Rheden

Onderwerp

IOW aanvraag Haveland en rapport "Rheden Haveland Gemeente Rheden Functioneel programmering transformatie naar gemengd werk-/woongebied"

Datum collegevergadering	27 oktober 2026
Thema programmabegroting	Economische ontwikkeling
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	2026-013598

Samenvatting

De gemeente Rheden wil bedrijventerrein Haveland (30 ha) transformeren naar een duurzaam werk- en woongebied met 700 tot 1.000 woningen en net zoveel arbeidsplaatsen. Doordat het terrein direct grenst aan het Natura 2000-gebied Veluwe, speelt stikstofoverbelasting een centrale rol bij de uitwerking van dit masterplan. Het Rijk en de provincie Gelderland hanteren een gebiedsgerichte aanpak waarin natuurherstel, woningbouw en economische ontwikkeling integraal samenkomen. De herontwikkeling van Haveland is daardoor niet alleen een lokale opgave, maar levert ook een concrete bijdrage aan provinciale en landelijke doelen. Voor de verdere realisatie heeft Ecorys marktonderzoek uitgevoerd en vindt er afstemming plaats binnen de regio en provincie, onder meer via een aanvraag bij het intergemeentelijk overleg.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het eindrapport *'Rheden Haveland - Functioneel programmering transformatie naar gemengd werk-/woongebied'* opgesteld door adviesbureau Ecorys d.d. 5 oktober 2026, zie bijlage 1.
2. In te stemmen met de inhoudelijke programmering als opgenomen in 'Rheden Haveland - Functioneel programmering transformatie naar gemengd werk-/woongebied en deze op te nemen in de eerstvolgende update van het Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland.
3. De aanvraag voor het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW), zie bijlage 2, d.d. 14 september 2026 vast te stellen en in te dienen bij de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) ter verkrijging van een positief advies/instemming voor de maatwerkroute inzake de gefaseerde transformatie van bedrijventerrein Haveland naar een toekomstbestendig gemengd werk-woonmilieu.

Inleiding

Op 22 april 2025 heeft de gemeenteraad van Rheden het *Masterplan Haveland* unaniem vastgesteld als inspiratiedocument voor de herontwikkeling van het ca. 30 ha grote bedrijventerrein Haveland. De doelstelling van het Masterplan is een organische transformatie naar een gemengd werk-/woongebied met de ambities: 700 tot 1.000 nieuwe woningen en 700 tot 1.000 arbeidsplaatsen.
Om de toekomstige mix van functies realistisch in beeld te brengen, heeft adviesbureau Ecorys een marktonderzoek en functioneel-programmatische analyse uitgevoerd (zie bijlage 1).
Daarnaast verplicht het Regionaal Programma Werklocaties (RPW 2025-2028) tot het opstellen van een compensatieplan en afstemming via een formele IOW-aanvraag wanneer sprake is van transformatie of afwaardering van de planologische milieubelastingsruimte (HMC) en watergebonden bedrijvigheid.

Met dit voorstel willen wij uw college kennis laten nemen van het rapport *'Rheden Haveland - Functioneel programmering transformatie naar gemengd werk-/woongebied'*. Het functionele programma dat hierin is opgenomen (zie bijlage 3) laten vaststellen en opnemen in Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland. Daarnaast wordt met dit voorstel beoogd om de IOW-aanvraag bestuurlijk vast te laten stellen zodat het voorgelegd kan worden aan het IOW.

Beoogd effect

- Het inzichtelijk en het borgen van het onderdeel werken (inclusief werkgelegenheid) voor het totale gebied Haveland.
    - Dit draagt bij aan SDG 8: Eerlijk werk en economische groei. Door werkgelegenheid expliciet te borgen binnen de gebiedstransformatie (doel van 700 tot 1.000 arbeidsplaatsen), wordt de lokale en regionale economie versterkt en blijven er duurzame werkplekken behouden.
- Regionale overeenstemming krijgen via het IOW voor de gefaseerde transformatie van bedrijventerrein Haveland, waarbij Deelgebied 1 (braakliggend terrein GS Staal) prioriteit krijgt voor de eerste uitvoeringsfase.
    - Dit draagt bij aan SDG 11 en SDG 17: Duurzame steden en gemeenschappen. Een gefaseerde transformatie zorgt voor een doordachte en leefbare herinrichting van de ruimte. Het benutten van braakliggend terrein (zoals GS Staal) voorkomt onnodig ruimtebeslag elders en draagt bij aan duurzame verstedelijking.
    - SDG 17: Partnerschap om doelstellingen te bereiken**.** Het verkrijgen van regionale overeenstemming via het intergemeentelijk overleg (IOW) vergt nauwe samenwerking tussen gemeenten, de regio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland om de gezamenlijke ruimtelijke en stikstofdoelen te behalen.

Argumenten

1.1 *Het marktonderzoek van Ecorys levert de noodzakelijke onderbouwing voor de haalbaarheid van het gewenste werk-woonmilieu.*
De functioneel-programmatische analyse van Ecorys geeft een realistisch beeld van de marktbehoefte en kwantificeert de gewenste balans tussen wonen en werken. Het toont aan hoe de ambitie van 700 tot 1.000 woningen én het behoud/de versterking van 700 tot 1.000 arbeidsplaatsen economisch en ruimtelijk haalbaar is en geeft hiermee nadere invulling op het vastgestelde Masterplan door de gemeenteraad.

2.1 *Uitkomsten opnemen in het Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland als richtlijn/kader.*
Door de uitkomsten van de rapportage op te nemen in het Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland kan dit als richtlijn/kader dienen voor de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden.

2.2 *Geeft transparantie en duidelijke richting vanuit gemeente.*
Door het programma wonen en werken in Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland op te nemen wordt het ook voor een ieder inzichtelijk welke programma vanuit de gemeente gewenst is per deelgebied.

3.1 *Noodzakelijke en verplichte stap binnen het Regionaal Programma Werklocaties (RPW).*
De voorgenomen transformatie betreft een aanpassing/afwaardering van de planologische .milieubelastingsruimte (HMC) en watergebonden bedrijvigheid. Volgens

de afspraken binnen het RPW 2025–2028 is formele afstemming en instemming via een IOW-aanvraag een verplicht vereiste om regionaal overeenstemming te bereiken.

3.2 *Snelle opstart van deelgebied 1 (voormalig locatie van GS Staal) heeft prioriteit.*
Sinds het beëindigen van de activiteiten van GS Staalwerken in 2021 is deze werklocatie niet meer in gebruik. Dit terrein ligt reeds langere tijd braak. Het biedt de eerste concrete mogelijkheid om woningbouw te realiseren, wat aansluit bij een nadrukkelijke wens van de inwoners van Rheden en de gemeenteraad van Rheden.

3.3 *De transformatie levert een directe bijdrage aan regionale en provinciale opgaven (Stikstof & Natuurherstel en de brede welvaart voor het dorp Rheden).*
Gelegen direct aan het Natura 2000-gebied Veluwe draagt de gefaseerde transformatie van Haveland bij aan de provinciale Versnellingsaanpak Stikstof en de Aanpak Veluwe. Het verminderen van milieubelastende activiteiten op deze locatie schept de nodige stikstof- en milieuruimte voor woningbouw en duurzame economische ontwikkeling. Voor Haveland en daarmee het dorp Rheden is dat van bijzonder belang omdat de economische, ruimtelijke, sociale en milieuvraagstukken direct met elkaar samenhangen. De gemeente ziet de transformatie als een manier om meerdere doelstellingen tegelijk te realiseren, zonder het economische profiel van Rheden uit het oog te verliezen.
Een analyse van de brede welvaart in de dorpskern Rheden laat zien dat de maatschappelijke kwetsbaarheid sterk geconcentreerd is binnen de fysieke en sociale structuur van het dorp. Deze druk wordt gevormd door de stapeling van een hoog aandeel sociale huurwoningen, een relatief groot aandeel lage inkomens en een bovengemiddelde zorgvraag.

Kanttekeningen en/of risico’s

2.1 Met het beoogde programma is geen haalbaar plan mogelijk
Het kan zijn dat ontwikkelende partijen niet uitkomen met het beoogde programma voor ontwikkeling. Als dat aan de orde is moet een afweging gemaakt worden hoe daarmee omgegaan wordt. Door het nu transparant op te nemen weten ontwikkelende partijen/grondeigenaren wel waar ze vanuit kunnen gaan bij het opstellen van plannen voor de deelgebieden. Dit kan ook eventuele grondspeculatie beperken.

3.1 *Het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) of de GMR kan besluiten niet in te stemmen met de IOW-aanvraag.*
Wanneer het IOW de voorgestelde transformatie en de bijbehorende compensatie onvoldoende vindt, wordt de maatwerkroute geblokkeerd. Zowel ambtelijk als bestuurlijk wordt er maximaal ingezet op het verkrijgen van medewerking van de regio en de provincie.
Mocht het IOW in eerste instantie niet instemmen, dan betekent dit niet dat de transformatie van de baan is. In dat geval zal het proces niet worden stilgelegd, maar gaan we direct nog intensiever met de regio en de provincie in overleg om de randvoorwaarden scherp te krijgen, de knelpunten op te lossen en alsnog tot overeenstemming te komen.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Inzicht verloop beschikbaar budget	*Structureel/ incidenteel*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*
Budget economische uitvoeringsprogramma					
Af: aangegane verplichtingen					

Bij: inkomsten					
Beschikbaar huidig budget					

Uitvoering

Na vaststelling van dit besluit door het college ziet het vervolgproces er als volgt uit:

- Het Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland wordt onder hoofdstuk 3.3.2 aangevuld met het onderstaande programma als opgenomen onder bijlage 3 en hiermee is het onderzoek als opgenomen onder het huidige hoofdstuk 3.3.2 afgerond.

- **Indienen IOW-aanvraag (november 2026):**
  - De vastgestelde IOW-aanvraag wordt direct doorgestuurd naar de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) ter voorbereiding op de formele behandeling in het IOW.
- **Behandeling in het IOW**
  - De aanvraag wordt geagendeerd en inhoudelijk behandeld tijdens de vergadering van het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) op 19 november 2026.
- **Adviesvorming IOW (termijn van ca. 4 weken):**
  - Na de behandeling stelt het IOW een formeel advies op. De verwachting is dat dit advies binnen 4 weken na de vergadering wordt afgegeven.

- **Bestuurlijke besluitvorming GMR:**
  - Het afgegeven IOW-advies wordt vervolgens geagendeerd voor het bestuurlijk overleg (productieve regio / portefeuillehouders overleg) van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
- **Definitief advies:**
  - Na bestuurlijke accordering door de Groene Metropoolregio is het besluit over de maatwerkroute en de gefaseerde transformatie van bedrijventerrein Haveland definitief. Bij geen instemming zal zowel bestuurlijk als ambtelijk opnieuw overleg worden gevoerd met de regio en de provincie om de knelpunten helder te krijgen, de aanvraag waar nodig aan te passen en alsnog tot de vereiste regionale instemming te komen.
  -

Participatie en communicatie

Het besluit van uw College van B&W wordt bij de eerstvolgende update van het Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland verwerkt. De aanvraag voor IOW wordt via e-mail gecommuniceerd met het IOW. Direct belanghebbenden (zoals eigenaren in het gebied) zullen per e-mail voortijdig worden geïnformeerd.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris