

Onderwerp

Vaststellen Planset Haveland deelgebied 1, naast Pinkelseweg

Datum raadsvergadering	27 oktober 2026
Thema programmabegroting	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	2025-004269

Samenvatting

De gemeente wil dat in het gebied Haveland een woon-werkgebied wordt gerealiseerd. Dit is vastgelegd in het Masterplan voor het gebied van het voormalige industrieterrein ten westen van Rheden.

De ontwikkeling aan de Pinkelseweg, deelgebied 1 van het Masterplan Haveland, naar een gebied met vooral woningen maakt onderdeel uit van dat Masterplan. Deze gebiedsontwikkeling is nu uitgewerkt in een richting gevende Planset.

Met deze Planset, die op onderdelen nog nader onderzoek en uitwerking vergt, is de huidige stand van de ontwikkeling van deelgebied 1, de Pinkelseweg, vastgelegd. Deze Planset toont het uitgewerkte plan tot nu toe, de gemaakte keuzes en de daarbij behorende uitgangspunten en procesafspraken.

Met het vaststellen van deze Planset ligt er een richting gevend document waarmee de uitgangspunten, ambities en ruimtelijke hoofdkeuzes voor het gebied worden vastgelegd. Dit kader dient als basis en toetsingsgrondslag voor de verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke procedure om daadwerkelijk tot realisatie te komen, waarbij ruimte is voor aanpassing.

Voorgesteld besluit

1. Planset vast te stellen als richting gevend document voor de verdere (stedenbouwkundige en planologische) uitwerking van dit plan, Haveland deelgebied 1, aan de kant van de Pinkelseweg;
2. Het college de opdracht te geven om van deze Planset het benodigde ruimtelijke en planologische spoor en bijgaand proces in gang te zetten (bedoeld in het kader van de Omgevingswet).

Inleiding

De gemeente Rheden staat voor een grote woningbouw- en sociaaleconomische opgave en wil een impuls geven aan de ontwikkeling van haar kernen en dorpen. Het industrieterrein Haveland is daarvoor aangewezen vanuit het vastgestelde Masterplan.

Het Masterplan Haveland betreft voor de gemeente Rheden een omvangrijke gebiedsontwikkeling. Voor het hele plangebied is een omgevingsprogramma in voorbereiding om realisatie te stimuleren. Deelgebied 1, aan de kant van de Pinkelseweg, ligt sinds enige tijd braak en vormt het eerste deelgebied dat concreet tot ontwikkeling wordt gebracht. Het fungeert daarmee als referentie en vertrekpunt voor de verdere gebiedsontwikkeling. Parallel wordt ook een aangrenzend plan ten westen van 'plan Pinkelseweg' uitgewerkt maar maakt nog geen onderdeel uit van deze Planset, maar nauwe afstemming vindt plaats.

Voor dit deelgebied 1, 'Pinkelseweg', zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan parallel aan het ontwerptraject opgesteld, in samenwerking met de verschillende ambtelijke disciplines van de gemeente. Doel hiervan is om in een vroeg stadium te komen tot heldere, gedeelde en toetsbare randvoorwaarden voor de verdere planuitwerking, gebaseerd op het Masterplan Haveland.

Conform de met de ontwikkelende partijen te sluiten Haalbaarheidsovereenkomst (HOK) wordt uitgegaan van een totaal woningprogramma van circa 270 woningen. De verdeling over de verschillende woningsectoren is als volgt vastgesteld: 35% van de woningen in het sociale segment (sociale huur), 30% van de woningen bestemd voor middeldure huur/koop. De overige woningen vallen binnen de vrije sector, zowel koop als huur. Deze sectorverdeling sluit aan bij de gemeentelijke woonopgave. Tevens is afgesproken dat het sociale segment volledig voor de verhuur bestemd is. Als er sociale koop wordt voorzien komt dit uit het aandeel 30% betaalbare woningen en gaat niet ten koste van het aandeel sociale huur.

Voor het sociale woningbouwprogramma wordt conform het Masterplan het uitgangspunt dat deze als geheel worden afgenomen door een woningbouwcorporatie, teneinde de kwaliteit, doelmatigheid en uitvoerbaarheid van dit segment te borgen.

Beoogd effect

De voorliggende Planset biedt de uitgangspunten voor het realiseren van het beoogde woonprogramma, de stedenbouwkundige en landschappelijke contouren en een beeldkwaliteitsplan. Op deze thema's zijn de richting gevende uitgangspunten weergegeven.

Met dit plan wordt concreet invulling gegeven aan het beoogde woonprogramma en daarmee aan het Masterplan Haveland. Het toevoegen van de circa 270 woningen moet zo het woningtekort terugdringen en versterkt de woningdifferentiatie.

Argumenten

1.1 De Planset geeft een duidelijke richting voor de woningbouwopgave Haveland fase 1

De ambitie uit het Masterplan Haveland is om in plaats van een werkgebied een woon-werkgebied te maken van dit gebied, met in dit deel als zwaartepunt wonen.

Met het realiseren van circa 270 woningen wordt een substantiële toevoeging van woningen in Rheden bewerkstelligd. Door het toevoegen van dit aantal woningen draagt gemeente Rheden bij aan het terugdringen van het woningtekort in de regio en conform de Woondeal.

In lijn met het Masterplan Haveland is gekozen voor een woonprogramma waarin appartementen en grondgebonden woningen worden gecombineerd. Deze mix sluit aan bij de gewenste differentiatie in woningtypen, doelgroepen en woonmilieus binnen deelgebied 1.

In het Masterplan staat aangegeven dat er, gezien de huidige voorraad, een grote behoefte is aan appartementen. Een specifieke gewenste balans is verder niet vastgelegd. In het huidige plan is deze verhouding uitgewerkt tot circa 75% appartementen en 25% grondgebonden woningen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke context en de gewenste schaal en maat van het gebied, terwijl tegelijkertijd wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Masterplan. Deze verhouding vormt voor de verder uitwerking het uitgangspunt.

1.2 De Planset geeft perspectief voor verbeteren woondifferentiatie in het dorp Rheden

Er wordt 35% sociale huur voorgesteld in het masterplan aangezien Rheden-West vanuit het onderzoek Circusvis uit 2021 wordt gezien als kwetsbare wijk. Om daar in de toekomst beter te kunnen differentiëren in woningen, wordt op Haveland een iets hoger aantal sociale huurwoningen voorgesteld. In de woonvisie actualisatie 2023 ligt vast dat in andere wijken dan de 3 kwetsbare wijken (Dieren-Stenfert, Rheden-West, Velp-Zuid) gekeken wordt naar het toevoegen van meer sociale huurwoningen dan de reguliere 30% om zo de kwetsbare wijken te kunnen ontlasten.

1.3 De Commissie Ruimtelijke kwaliteit is positief

Het plan is twee keer gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De feedback die hierop is ontvangen was positief, op zowel het ruimtelijke- als beeldkwaliteitsplan.

2.1 Nadere uitwerking tot integrale en volwaardige Planset

In het plan is vanuit de duurzame mobiliteitsgedachte ingezet op het STOMP principe, dat betekent veel ruimte voor fiets en voetgangers. Het parkeren op maaiveld binnen de bouwblokken is vrijwel nihil mede omdat een groot deel van het parkeren in twee parkeergarages is opgelost en een klein deel aan de rand (Pinkelseweg) is beoogd. Zo bestaat er een maximale groenbeleving en nagenoeg autovrije wijk. Stedenbouwkundig is er een heldere hoofdstructuur, een autoluwe opzet en een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte, groen en water. Landschappelijk vormen de groenstructuren als verbindend element tussen de woonblokken, van hoog en droog (Veluwe), naar laag en nat (IJssel). Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen. Met dit gegeven wordt het plan nader verfijnd en uitgewerkt. Ten westen van het plan Pinkelseweg loop ook een kleinere planuitwerking dat parallel loopt aan de uitwerking van de Pinkelseweg binnen deelgebied 1.

2.2 Voor realisatie is uitwerking ruimtelijk spoor nodig

Om dit plan te realiseren, dient het ruimtelijke spoor uitgewerkt te worden waarbij drie fundamentele onderdelen nog van essentieel belang zijn: dezonering, stikstof en het Regionaal Programma Werken.

Met betrekking tot de dezonering worden in het kader van de ruimtelijke procedure op dit moment de milieueffecten bepaald en worden gesprekken gevoerd met enkele ondernemers om tot dezonering over te gaan.

Met betrekking tot het stikstofdossier rond de locatie Pinkelseweg/Haveland is aan Gedeputeerde Staten van Gelderland middels een brief aangegeven dat na het vertrek van GS Staalwerken binnen de gemeente Rheden toe is gewerkt naar woningbouw op deze locatie. Daarmee is richting de provincie Gelderland bevestigd dat deze locatie na het vertrek van GS Staalwerken is beschouwd als een potentiële woningbouwlocatie binnen de bredere ontwikkeling van Haveland.

In het Regionaal Programma Werken (RPW) wordt het aanbod van werklocaties in balans gebracht met de vraag. Beleid hieromtrent is door de provincie Gelderland vastgesteld. Het bedrijventerrein Haveland is (deels) aangemerkt als Hoog Milieu Categorie (HMC) bedrijventerrein en als watergebonden bedrijventerrein. Vanuit provinciaal beleid Regionaal Programma Werken (RPW)) is nu beperkt ruimte om deze bedrijventerreinen van andere functies te voorzien dan werken. Het is daarmee nog onzeker in hoeverre de voorgenomen woon-werk ontwikkeling beleidsmatig door de provincie zal worden goedgekeurd. Dit vormt immers een belangrijk vertrekpunt en voorwaarde in de verdere ruimtelijke en planologische uitwerking.

Daarnaast worden in het ruimtelijke spoor andere items/elementen zaken zoals milieu, waterberging en vergroening en landschappelijke inpassing belangrijke uitwerkingen.

Kanttelingen en/of risico's

1.1 De Planset wijkt op enkele onderdelen af van het Masterplan

De parkeeroplossing wijkt af van het Masterplan Haveland waar een vijfbaagse parkeerhub was gepland. In overleg met de gemeente is hiervan afgeweken ten behoeve van de haalbaarheid en het efficiënt gebruiken van de beschikbare ruimte, waarbij (half)verdiepte parkeergarages onder woningen als elegant alternatief wordt voorgedragen, wat tevens aansluit bij het uitgangspunt van een autoluwe wijk.

Ook de basis van drie woonblokken als ontwerp voor de bebouwing wijkt af van het Masterplan Haveland. Hierin waren zes woonblokken het uitgangspunt. Hiervoor is gekozen puur uit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik en na analyse dat een noord-zuid verkeersroute niet direct als opdeling voor blokken hoeft te dienen.

In deelgebied 1 slaat de balans wonen versus werken wat meer door op wonen, maar voor het totale plan is de verhouding wonen-werken zoals in het Masterplan is verwoord. Dat betekent dat daar waar de verhouding in deelgebied 1 afwijkt, dit gecompenseerd wordt in de rest van de deelplannen.

Tot slot bestaat er een afwijking in het aandeel betaalbare woningen en dat dit aandeel niet op 70% maar op 65% wordt beoogd.

1.2 Uitwerkingen plan geeft beeld op hoofdlijnen en is nog niet compleet

De Planset is weliswaar nog niet compleet maar geeft een beeld op hoofdlijnen, en er is nog ruimte nodig om het plan nader uit te werken met betrekking tot bijvoorbeeld materiaalkeuzes maar ook op het vlak van milieu (geluid) en mobiliteit (veiligheid op de ontsluitingswegen) is nog nader onderzoek en uitwerking nodig. Naar aanleiding van onderzoeken kunnen er nog redenen zijn om van de kaders af te moeten wijken.

2.1 Doorlopen planologische procedures

Om de ambities te behalen, moeten planologische procedures doorlopen worden. Hier liggen uitdagingen onder andere door de ligging van het plangebied naast Natura2000 gebieden en de dezoneering.

2.2 Medewerking eigenaren

We zijn voor de verdere uitwerking tot een uiteindelijk integrale Planset afhankelijk van de ontwikkelende partij. Ook dient de dezoneering op een goede manier plaats te vinden. Hiervoor is overleg met bedrijven aan de overzijde van de Pinkelseweg nodig. Voor uitvoering van het plan Pinkelseweg zijn we daarmee mede afhankelijk van enkele eigenaren. Als zij niet willen ontwikkelen dan wordt het lastig om de ambities van dit plan te behalen.

Financiën

De kosten van de gemeente bestaan in dit stadium uit plan- en onderzoekskosten. De plankosten hebben onder andere betrekking op procesbegeleiding, stedenbouwkundige en landschappelijke planvorming, communicatie, juridische vraagstukken, planeconomie en verkeer. De onderzoeken gaan onder andere over onderwerpen als dezoneering, stikstof en mobiliteit. Voor de ontwikkeling Haveland fase 1 is een projectteam ingesteld die onder begeleiding van de projectleider het project aanstuurt.

In de vastgestelde HOK is m.b.t. de kosten afgesproken dat partijen initieel bijdragen aangaande de eigen kosten ter zake de totstandkoming en beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek.

Aan deze kostenverdeling ligt ten grondslag dat partijen in een vroeg stadium de planvorming van het project willen oppakken, terwijl er in deze fase nog een hoge mate van planonzekerheid bestaat als gevolg van externe risicofactoren die niet in de invloedssfeer van Initiatiefnemer liggen, zoals – niet uitputtend – de beschikbaarheid van de benodigde stikstofruimte, de vereiste dezoneering en andere omgevingsinvloeden. Op het moment dat de HOK-fase is afgerond en de SOK-fase start zoals omschreven in Artikel 5 lid 1 van de HOK, is initiatiefnemer aan de

gemeente een bedrag van € 90.000,- (zegge: negentigduizend euro) verschuldigd voor de door de gemeente gemaakte interne en externe kosten ter zake het haalbaarheidsonderzoek, het sluiten van deze overeenkomst en, in vervolg daarop, de samenwerkingsovereenkomst. Het bedrag betreft een voorschot op de uit hoofde van de samenwerkingsovereenkomst verschuldigde exploitatiebijdrage.

Uitvoering

Met deze Planset wordt eerst invulling gegeven aan de HOK. Maar deze Planset dient nog naar een integrale Planset te worden getild waarmee de haalbaarheidsfase dan pas als afgerond kan worden beschouwd. Daarvoor zal de gemeenteraad nog worden gevraagd om de integrale Planset definitief vast te stellen waarmee de SOK-fase kan starten. En dan zal ook het proces rondom vergunningverlening aan de orde komen.

Participatie en communicatie

De uitgangspunten opgenomen in de Planset zijn in de afgelopen periode ontwikkeld en aangescherpt via schetssessies en gerichte één-op-één overleggen.

De hieruit voortgekomen keuzes vormen het kader waarbinnen het plan is uitgewerkt en waarop het verdere ontwerp wordt beoordeeld en voortgezet.

Op 10 juli 2026 heeft er een laatste inloopbijeenkomst plaatsgevonden over de planuitwerkingen tot nu toe voor de omwonenden in Rheden. Deze is georganiseerd door de ontwikkelende partij. Daaruit zijn aandachtspunten m.b.t. parkeren en verkeer naar voren gekomen die in de verdere uitwerking nader worden gezien en binnen de uitgangspunten verwerkt worden. In het verdere proces en uitwerkingen zal er weer mogelijkheid/mogelijkheden tot participatie worden gegeven.

Bijlagen

1. Bijlage 1: Planset, versie 4 augustus

De Steeg, 15 september 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris