GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Rheden
Nr. 483149
14 oktober
2026

Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Rheden

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland" d.d. **14-09-2026**

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 14-10-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Rheden, d.d. **28-09-2026**

Gemeente Rheden, d.d. ***28-09-2026***
Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Rheden

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma gemeente Rheden - gebied Haveland

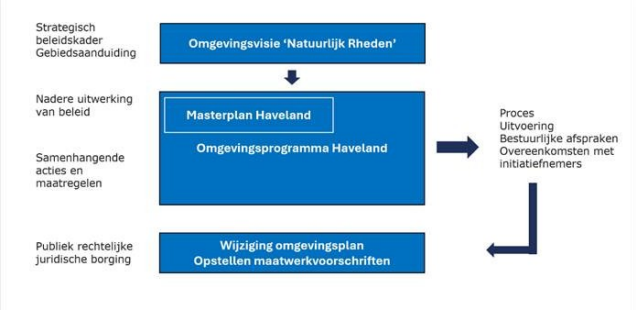
1 Ambitie realiseren met omgevingsprogramma

In de Omgevingsvisie gemeente Rheden (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2026) is de ambitie uitgesproken om Haveland te ontwikkelen van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een levendig, groen en gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Het realiseren van deze ambitie vraagt om een uitvoeringsgericht omgevingsbeleid. In combinatie met de thematische ambities van de omgevingsvisie, in het bijzonder voor sterke en gezonde dorpen en voor economisch bloeipotentieel, vraagt dit bovendien om een samenhangende aanpak. Het gaat om een complex gebied met opgaven op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, duurzaamheid en mobiliteit. Dit maakt een integrale en gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk.

Het programma onder de Omgevingswet (ofwel omgevingsprogramma) is daarvoor het passende instrument. Het gaat hier om een vrijwillig programma met een vrije vorm waarmee het college van burgemeester en wethouders uitvoering geven aan de omgevingsvisie zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld. Het omgevingsprogramma Haveland is gebiedsgericht en betreft het industrieterrein Haveland.

1.1 Gebiedsgericht omgevingsprogramma

Een omgevingsprogramma bevat (conform artikel 3.5 van de Omgevingswet) een nadere uitwerking van het te voeren beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving en bevat maatregelen om de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken. De eerste nadere uitwerking van het beleid voor Haveland is gegeven in een Masterplan Haveland en is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2025. Met de omgevingsvisie en het masterplan heeft de gemeenteraad heldere kaders meegegeven voor Haveland voor de lange termijn. Het masterplan vormt de grondslag voor en maakt onderdeel uit van het Omgevingsprogramma Haveland. Waar nodig wordt in het kader van het omgevingsprogramma op onderdelen een verdere operationele uitwerking van beleid gemaakt.



Figuur 1 Verhouding tussen de plandocumenten en hun werkingssfeer

Het omgevingsprogramma bevat daarnaast de concrete stappen die op de korte termijn gezet moeten worden en maatregelen die benodigd zijn om de ambities en doelen van omgevingsvisie en het Masterplan Haveland te realiseren. Het inzetten van het instrument omgevingsprogramma is een logische en betekenisvolle stap voor deze uitvoering. Het omgevingsprogramma is formeel alleen zelfbindend voor de gemeente.

Het omgevingsprogramma maakt het mogelijk om flexibel in te spelen op kansen en ontwikkelingen, zonder dat burgers of bedrijven gebonden te zijn aan juridische verplichtingen. Het omgevingsprogramma bevat maatregelen en acties waarmee de gemeente actief de samenwerking met belanghebbenden en initiatiefnemers in het gebied te zoeken. Het is verder grotendeels aan particuliere eigenaren en initiatiefnemers om vorm te geven aan de nieuwe toekomst voor Haveland.

Op basis van de Omgevingsvisie 'Natuurlijk Rheden', het Masterplan Haveland en overige beleidskaders biedt het omgevingsprogramma eigenaren en initiatiefnemers duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting. Het omgevingsprogramma moedigt hen aan om aan de slag te gaan en bij te dragen aan het realiseren van de gewenste ontwikkeling en behalen van de beleidsdoelen. Als zij komen met plannen of initiatieven die passen binnen de beleidskaders en die voldoen aan de randvoorwaarden zoals die op basis van het omgevingsprogramma worden uitgewerkt, dan kunnen zij rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente in de verdere uitwerking.

Het omgevingsprogramma en de uitgewerkte randvoorwaarden voor ontwikkeling vormen de tussenstap naar de wijziging van het omgevingsplan voor (deelgebieden van) Haveland. Er is geen sprake van direct toezicht of handhaving op basis van dit omgevingsprogramma. Tegen de vaststelling van een omgevingsprogramma staat geen beroep open. Het omgevingsprogramma kan worden aangepast door het college als die daar aanleiding toe ziet. De gemeenteraad kan het college van burgemeester en wethouders ter verantwoording roepen over de uitvoering van het omgevingsprogramma. De gemeenteraad bepaalt op grond van het budgetrecht via de programmabegroting de inzet van de middelen voor de uitvoering.

1.2 Gebiedsafbakening

Het gebied Haveland is een industrieterrein direct grenzend aan de oostzijde van de kern Rheden. Het dorp en het bedrijventerrein liggen op korte afstand van de stad Arnhem in de Zuidoost Veluwezoom, een prachtig gebied tussen de IJsselvallei en de Veluwe. Het dorp ligt aan de voet van de Posbank ingeklemd tussen de spoorlijn van Arnhem naar Zutphen en de A348 die het dorp van de IJssel scheidt. Het dorp is goed ontsloten en is een compacte kern met ongeveer 7.600 inwoners (2023).

Bedrijventerrein Haveland is ongeveer 30 hectare groot en was historisch gezien de economische motor van het dorp. In het verleden werkten er meer dan duizend mensen op het industrieterrein. Dit aantal is teruggelopen naar ongeveer 619 banen anno 2024 (bron: LISA). Het industrieterrein biedt ruimte aan verschillende type bedrijven en biedt met haar ligging aan de Steegse Haven ruimte voor watergebonden bedrijvigheid. De bruikbaarheid van de haven is onder druk komen te staan omdat de Steegse haven niet gebaggerd wordt. De voornaamste bedrijven op het terrein zijn de betoncentrale de Meteoor, Thomassen Energy en Howden Thomassen Compressors. De laatste twee komen voort uit Motorenfabriek Thomassen De Steeg.



Figuur 2 gebiedsafbakening Haveland

Het plangebied voor dit omgevingsprogramma is het bedrijventerrein Haveland met de daarin liggende ontsluitingswegen (zie figuur 2). Het gebied ligt tussen de spoorlijn Arnhem-Dieren aan de Noordzijde, de bebouwde kom van Rheden aan de Westzijde, snelweg A348 en de Steegse haven aan de Zuid- en Oostzijde. Een deel van de Steegse haven en het groengebied tussen de snelweg en de haven worden ook tot het plangebied gerekend.

Voor dit omgevingsprogramma worden in het plangebied drie deelgebieden onderscheiden, op basis van het Masterplan Haveland. Deze indeling is leidend voor de fasering van de gewenste ontwikkeling. Het deelgebied 1 ligt grotendeels braak en is geschikt om als eerste in ontwikkeling te brengen. Het deelgebied 2 omvat bedrijfsgebouwen van een vastgoedeigenaar die in gebruik zijn bij diverse bedrijven. Het deelgebied 3 is voor een belangrijk deel in gebruik bij en eigendom van betoncentrale Meteoor.

1.3 Status omgevingsprogramma

Met de omgevingsvisie heeft de raad het belangrijkste beleidskaders vastgesteld voor de gewenste ontwikkeling van Haveland. Het Masterplan is de nadere uitwerking van dat beleid en is ook door de gemeenteraad vastgesteld. Het College van B&W kan het omgevingsprogramma vaststellen voor de uitvoering van dat beleid. Dit omgevingsprogramma is geen programma als bedoeld in de paragrafen 3.2.2 tot en met 3.2.4 van de Omgevingswet. Daarom is op grond van artikel 16.27 van die wet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) niet van toepassing. Het gaat in deze om een vrijwillig om-

gevingsprogramma. Het programma geeft geen nieuwe kaders voor toekomstige ontwikkeling en heeft geen rechtstreeks werkende toestemming of verboden. Het omgevingsprogramma is dus alleen zelfbindend voor de gemeente Rheden en dient als uitnodiging aan eigenaren en anderen om te komen tot initiatieven die passen binnen het programma. Er staat daarmee ook geen mogelijkheid voor bezwaar of beroep open tegen dit omgevingsprogramma.

1.3.1 Milieu-effectrapportage

Soms is het bij ruimtelijke ontwikkelingen verplicht om een milieueffectenrapport (MER) op te stellen. In andere gevallen is er niet een mer plicht (mer staat voor de bijbehorende procedure, de milieueffectrapportage), maar moet wel een mer-beoordeling worden gedaan. In een mer-beoordeling wordt gekeken of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn door het te beschouwen van ruimtelijk beleid, in dit geval een programma. Als de verwachte gevolgen aanzienlijk zijn, moet alsnog een mer-procedure worden doorlopen. Een mer kan op verschillende schaalniveaus aan de orde zijn, zoals bij een omgevingsvisie, omgevingsprogramma, een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Bij een omgevingsprogramma gaat het om een zogenaamde plan-mer.

Voor (de voorbereiding van) het omgevingsprogramma Haveland is door een externe adviseur een aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling gebied Haveland gemeente Rheden opgesteld. In deze notitie is gekeken naar de verwachte impact van het programma ten opzichte van de huidige situatie in het programmagebied. Op grond hiervan is een mer beoordelingsbesluit genomen en wordt voor dit omgevingsprogramma geen plan-mer-procedure te doorlopen. Wel is bij de uitwerking nog een mer(-beoordeling) aan de orde bij het vervolg. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.1.

1.3.2 Rol gemeenteraad

Onder de Omgevingswet is de gemeenteraad formeel niet bevoegd om een omgevingsprogramma vast te stellen; dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (B&W).

De rol van de gemeenteraad bij een omgevingsprogramma is echter indirect, kaderstellend en controlerend.

De belangrijkste rollen zijn:
- **Kaderstelling vooraf**: De raad stelt de omgevingsvisie vast, waarin de doelen staan die het programma moet uitwerken. De raad kan via moties of het opstellen van de visie kaders meegeven voor wat er in een programma komt.
- **Controle achteraf**: De raad controleert het college van B&W op de uitvoering en resultaten van het programma. Zij kunnen verantwoording vragen over hoe de doelen worden behaald.
- **Budgetrecht**: Wanneer een programma leidt tot financiële verplichtingen, kan alleen de raad de benodigde middelen beschikbaar stellen (begrotingsrecht).

Samengevat: B&W stelt het programma formeel vast, maar de raad stuurt op de inhoud via de omgevingsvisie en controleert de uitvoering.

2 Doelen en uitgangspunten

De gewenste ontwikkeling van Haveland is vastgelegd in de omgevingsvisie. Daarnaast bevatten nog enkele andere beleidskaders relevante uitspraken voor Haveland. De nadere uitwerking van het beleid die ten grondslag ligt aan dit omgevingsprogramma is het Masterplan. In dit hoofdstuk worden de beleidsambities op een rij gezet waaraan dit omgevingsprogramma uitvoering geeft.

2.1 Omgevingsvisie Natuurlijk Rheden

De omgevingsvisie formuleert voor Haveland de ambitie van een transformatie van het huidige industrieterrein naar een gemengd recreatief woon- en werkgebied, biedt kansen voor groei en bloei van het dorp, een revitalisering en intensivering van het huidige industrieterrein en heeft de potentie om het dorp weer terug aan het water te leggen.

De gemeenteraad heeft de transformatie Haveland al als sleutelproject aangemerkt in de “Koers voor de Omgevingsvisie Rheden” (vastgesteld mei 2024), het kader voor de Omgevingsvisie. Vervolgens is de gewenste transformatie van het gebied al op gebiedsniveau nader uitgewerkt in het door de gemeenteraad in november 2025 vastgestelde masterplan. De omgevingsvisie borgt in hoofdstuk 5.3.3 op hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van Haveland in de context van het dorp Rheden met enkele heldere doelen:

1. We ontwikkelen het monofunctioneel bedrijventerrein Haveland naar een levendig, groen en gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie, het Masterplan Haveland heeft hiervoor de basis voor het Omgevingsprogramma Haveland gelegd.

2. We voegen 1000 woningen toe, waarmee het dorp groeit naar ongeveer 10.000 inwoners.

3. Rheden heeft een levendig en compact dorpscentrum met een aantrekkelijk aanbod aan winkels (met aandacht voor lokale voedselketens) en voorzieningen.

4. Rheden positioneren als een dorp tussen Veluwe en IJssel, waarbij de natuurlijke kwaliteiten van beide landschappen beter beleefbaar en toegankelijk worden gemaakt.

5. Rheden klimaatbestendig maken door hittestress en wateroverlast tegen te gaan.

6. Rheden aardgasvrij in 2040, met een aanpak die past bij de schaal en sociale structuur van het dorp.

7. We gaan voor een sociaal sterk en leefbaar Rheden, met extra aandacht voor kwetsbare wijken zoals Rheden-West. Door in Haveland extra sociale woningen toe te voegen kan in Rheden-West meer ingezet worden op een diverser woningaanbod.

In hoofdstuk 6.1.3.2 van de omgevingsvisie is opgenomen dat een gebiedsgericht omgevingsprogramma voor Haveland opgesteld wordt. Voorliggend omgevingsprogramma is van dat beleidsvoornemen een nadere uitwerking.

2.2 Masterplan Haveland

Voor de beoogde ontwikkeling van het huidige industriegebied Haveland tot een gecombineerd woon-werkgebied is een Masterplan opgesteld. Hierin is een goed beeld gegeven van de ontwikkelkansen en oplossingsrichtingen. Het is opgesteld om draagvlak te creëren voor de ontwikkeling. Het Masterplan Haveland geeft een gewenst eindbeeld voor de transitie. Dit Masterplan is door de gemeenteraad vastgesteld en maakt als de nadere uitwerking van het beleid van de omgevingsvisie onderdeel uit van dit omgevingsprogramma.

Het Masterplan maakt duidelijk dat met de transformatie verschillende ruimtelijke en sociale opgaven worden geraakt waar de gemeente Rheden voor staat. Met de transformatie wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik, compact en gemengd, met voldoende ruimte voor ontmoeting. Met de transformatie van het gebied komt er ruimte voor meer woningen en recreëren. De gemeente heeft zich daarbij ook als doel gesteld dat de bestaande werkgelegenheid, het aantal banen in Haveland ten minste behouden blijft, met de wens om met de intensivering van het gebied het aantal banen te laten toenemen. Haveland wordt een levendige en energieke wijk, waar mensen zich thuis voelen, fijn kunnen leven, werken en recreëren met dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer op loopafstand. Hierbij is het uitgangspunt dat er een goede balans bereikt zal worden tussen een passende economische ontwikkeling en de woon- en leefkwaliteit voor de toekomstige bewoners.

De gemeente heeft met de transformatie ook voor ogen om de omgeving, waaronder de wijken in Rheden, een positieve impuls te geven. Zo zal de groei van het aantal inwoners de levensvatbaarheid van voorzieningen verbeteren en worden de verschillende landschappen (de Veluwe, de IJssel) beter met elkaar verbonden. Daarnaast kan met een ander (duurzamer) gebruik van het gebied een wezenlijke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid in het dorp en de mitigatie van het stikstofprobleem van de Veluwe.

In het Masterplan Haveland zijn vijf doelen geformuleerd die aangeven waar het gebied over enkele jaren wil staan. Het Masterplan vormt een nadere uitwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie en biedt een adaptief kader dat onderdeel is van het omgevingsprogramma. Naarmate de ontwikkeling van het gebied vordert, kan het plan worden aangescherpt op basis van nieuwe beleidsontwikkelingen. Voor nu gelden onderstaande doelen als richtinggevend.

1. Prettig leven, wonen en werken.

Haveland wordt van een industriegebied getransformeerd naar een gemengd gebied waar plaats is voor wonen, werken een (recreatieve) voorzieningen met een dorps stedelijk woonwerkmilieu en de Steegse Haven als nieuwe trekpleister. Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik, compact en gemengd met voldoende ruimte voor ontmoeting.

2. Een stoere wijk.

In Haveland wordt voortgebouwd op het (industriële) verleden van het gebied en wordt er tegelijkertijd met nieuwe woningbouw een eigen laag aan het gebied toegevoegd. Haveland wordt daardoor een stoere wijk met een eigen en uniek karakter. Ruimte voor hogere gebouwen en behoud van het ruige en industriële karakter met objecten en historisch wegenpatroon.

3. Goed leefklimaat.

Haveland wordt een aangename groene wijk, die fungeert als schakel in een groots landschap en bestand is tegen hevige regenval, hitte en droogte. Hierbij staat de natuur dicht bij de mensen en die gericht is op een gezonde levensstijl en uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten.

4. Goed verbonden met het dorp en Regio.

In Haveland wordt ingezet op gezonde en duurzame mobiliteit. Lopen, fietsen en de nabijheid van openbaar vervoer en de dagelijkse voorzieningen leggen de basis voor een wijk waarin bewoners minder afhankelijk zijn van de auto en het gebruik ervan (mede door parkeren op afstand) een bewuste keuze wordt.

5. Een duurzame en gezonde ontwikkeling.

Haveland wordt een duurzame, groene en gezonde wijk, gericht op de toekomst. De gemengde wijk levert warmte en kent een aangenaam, veilig en gezond leef en ondernemersklimaat.

2.3 Overige relevante beleidskaders

Naast de beleidsvoornemens van de omgevingsvisie en de nadere uitwerking daarvan in het Masterplan, zijn aanvullend enkele gemeentelijke beleidskaders van toepassing op het Haveland.

Het Biodiversiteitsplan (2022) schrijft bijvoorbeeld voor dat er een flora- en faunaonderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten moeten leiden tot maatregelen voor soortenbescherming, die vervolgens worden vastgelegd in een soortenmanagementplan. In het programma krijgt dit vorm binnen de groenvisie.

Ook de vuistregel 3-30-300 uit de Lokale klimaatadaptatiestrategie (2026) – een stedelijke planningsnorm voor een groene en koele leefomgeving – is van toepassing voor gebied Haveland en krijgt een plek in de groenvisie. Daarnaast zijn de T-normen (eisen voor regenwaterafvoer bij buien met een bepaalde herhalingstijd) en de 60 mm bergingsnorm opgenomen in de hemelwaterverordening.

Uit het beleid Buitenspelen en Sporten Rheden 2022–2026 volgt de opdracht tot realisatie van een elfde buurspeelplaats en aandacht voor bespeelbare ruimte, ook buiten het groen. Er moeten dan ook speelruimtes gerealiseerd moeten worden in Haveland. Daarbij is het beleid dat we kiezen voor speelplekken met veel speeluitdaging voor kinderen, in plaats van losse en kleine toestellen (kwaliteit boven kwantiteit).

Verder moeten de voorkeursprincipes voor het laden van elektrische voertuigen (EV's) en de aanleg van openbare laadplekken onderdeel worden van de mobiliteitsstrategie. Deze strategie gaat uiteindelijk richting geven aan de inrichting en toekomstige ontwikkelingen in het gebied Haveland.

In het Masterplan Zuidflank uit 2017, is een beeld gegeven hoe om te gaan met de Steegse haven in relatie tot de aanleg van het park aan de zuidrand van Rheden. De Steegse haven is onderdeel van het masterplan Haveland en dit omgevingsprogramma. Masterplan Zuidflank kan goed dienen ter inspiratie voor de verdere uitwerking van Haveland en dan met name de Steegse Haven.

Deze beleidskaders en het Masterplan krijgen met dit omgevingsprogramma en de daarin benoemde maatregelen een nadere uitwerking, onder meer in de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van deelgebieden.

3 Programmalijnen en maatregelen

Het omgevingsprogramma is op te delen in vier programmalijnen met telkens een aantal maatregelen. De resultaten die in deze programmalijnen moeten worden bereikt zijn randvoorwaardelijk voor en ondersteunend aan de maatregelen per deelgebied. Maatregelen zijn alle interventies, acties, processen, onderzoeks- en uitwerkingstrajecten en projecten die nodig zijn voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Met een ordening in programmalijnen houden we overzicht en brengen we samenhang in de uitvoering en geven richting aan het beoogde levendige, groene en gemengde gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie.

De vier programmalijnen zijn:

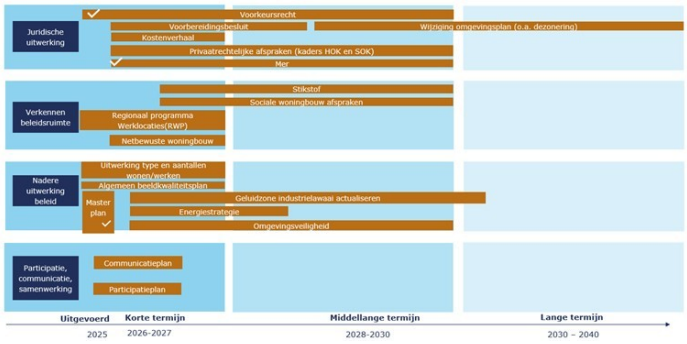
1. De juridische uitwerking van het beleid en doorvertaling: hieronder vallen alle uitwerkingen die nodig zijn om te voldoen aan wettelijke kaders en de (voorbereiding van de) inzet van instrumenten van het omgevingsbeleid en privaatrechtelijke instrumenten.

2. Het verkennen van de beleidsruimte: hieronder vallen de activiteiten die nodig zijn om tot (wijziging van) bestuurlijke afspraken te komen met mede overheden en andere partners.

3. De nadere uitwerking van het beleid: hieronder vallen de activiteiten die nodig zijn om nadere uitwerking te geven aan de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders, voor zover nodig ten opzichte van het masterplan.

4. Participatie, communicatie en samenwerking: hieronder valt het opstellen van gebiedsbrede participatie- en communicatieplannen en activiteiten die daaruit voortvloeien.

Per deelgebied geordend zijn de projecten en processen die voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling binnen elk van de deelgebieden afzonderlijk worden ondernomen. De vier programmalijnen zijn hieronder weergegeven in een visualisatie en in de tijd uitgezet richting 2040. Voor de periode vanaf het heden (2026) is het meest concreet welke acties uitgevoerd moeten worden. In de komende jaren zal het programma voor de langere termijn verder worden uitgewerkt en, waar nodig, bijgesteld.



Figuur 3 Schematische weergave programmalijnen richting 2040

3.1 Programmalijn Juridische uitwerking

De programmalijn juridische uitwerking richt zich op de juridische uitwerking van het beleid binnen de geldende wettelijke kaders. Het gaat daarbij om de zorgvuldige doorvertaling van beleidskeuzes en ambities naar juridisch bindende regels, besluiten en afspraken. In onderstaande paragrafen staan de projecten die hieronder vallen toegelicht.

3.1.1 Voorkeursrecht

De gemeente legt waar nodig het voorkeursrecht op. Met het opleggen of voortzetten van het voorkeursrecht krijgt de gemeente recht op eerste koop van gronden. Het stelt de gemeente in staat om op deze wijze meer regie te nemen op de gewenste ontwikkeling van Haveland en kan grondspeculatie voorkomen worden.

In deelgebied 1 heeft de gemeente op 19 maart 2025 voor vijf percelen, kadastraal bekend gemeente Rheden, sectie D, nummers 5822, 6552, 6553, 6554 en 6555, met een totale oppervlakte van 30.356 m^2 het voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht is op 25 augustus 2026 door de gemeenteraad bestendigd voor de duur van 3 jaar. Voor de andere twee deelgebieden is nog geen gebruik gemaakt van het voorkeursrecht. In de jaren vanaf 2026 moet gekeken worden naar wenselijkheid van gebruik van voorkeursrecht

- Beoogd resultaat: recht op eerste koop van gronden en daarmee meer regie op de gewenste ontwikkeling van het gebied Haveland.
- Wie voert uit: gemeente Rheden
- Doorlooptijd: gehele looptijd programma

3.1.2 Wijziging omgevingsplan (o.a. dezonering geluid)

De gemeente streeft ernaar op termijn voor heel Haveland in het omgevingsplan functiemenging van wonen en werken mogelijk te maken. De gemeente zet daarom in op het terugdringen van overbodige geluidsruimte door het dezoneren op het gebied van geluid met een wijziging van het omgevingsplan. Bij de uitwerking van de plannen voor elk deelgebied moet het aspect geluid verkend worden. De gemeente zet in op deze wijziging van het omgevingsplan als voor een deelgebied een planproces is opgestart en de planontwikkeling ver genoeg is.

Voor Haveland is het bestemmingsplan Rheden-Haveland 2019 onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Rheden. Conform het toenmalige beleid is het gebied bestemd als bedrijventerrein voor bedrijven van verschillende milieucategorieën, al naar gelang van de afstand tot woningen. Het gebied is een geluidsgezoneerd industrieterrein. Bepaalde bedrijven zijn expliciet toegestaan, die gelet op de milieuzonering niet toegestaan zouden zijn. Het industrieterrein Haveland is een gezoneerd industrieterrein waarop ‘grote lawaaimakers’ zijn toegestaan. Deze aangewezen categorie bedrijfsactiviteiten maken zo veel geluid dat ze alleen worden toegestaan op speciaal daarvoor ingerichte industrieterreinen. Rond deze industrieterreinen ligt een geluidzone als buffer tussen de rumoerige activiteiten en woongebieden

Het realiseren van nieuwe woningen in het gebied Haveland mag op basis van het huidige omgevingsplan niet. Via een omgevingsvergunning kan (onder voorwaarden) worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit is een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het alternatief is een wijziging van het omgevingsplan. Vanwege de geluidzonering ligt een wijziging van het omgevingsplan voor Haveland meer in de rede dan een BOPA.

Om het toevoegen van woningen mogelijk te maken is het dus noodzakelijk dat activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (grote lawaaimakers) worden beperkt of uitgesloten in het omgevingsplan. Dit wordt dezonering genoemd. Dezonering houdt in dat een zone met specifieke (meestal milieugerelateerde) regels wordt opgeheven of verkleind in het omgevingsplan.

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving een nieuwe systematiek opgenomen voor industrieterreinen met een geluidzone industrielawaai. Deze nieuwe systematiek met geluidproductieplafonds (GPP's), moet voor 2032 zijn ingevoerd. Tot die tijd blijven de systematiek uit de Wet geluidhinder van toepassing. Het uitgangspunt is als eerste dezonering uit te voeren met de systematiek uit de Wet geluidhinder omdat de toepassing van de oude regels op dit moment duidelijker en voorspelbaarder zijn.

Bedrijven zijn niet de enige relevante geluidsbron voor het Omgevingsprogramma Haveland. Ook wegverkeer en spoorwegverkeer zijn van belang bij de transformatie. De relevante omgevingswaarden binnen Haveland voor weg- en spoorgeluid zijn vastgelegd in geluidproductieplafonds (GPP’s) door de bronbeheerders provincie Gelderland (A348) en ProRail (spoorlijn Arnhem-Zwolle). Dit betekent dat in de planvorming de emissiegegevens behorende bij de GPP’s, het vertrekpunt zijn bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid op de (nieuwe) woon- en leefomgeving. Bij uitwerking van een deelgebied wordt bovenstaande verder onderzocht.

- Beoogd resultaat: door (gehele/gedeeltelijke) dezonering van geluid ontstaat ontwikkelruimte voor wonen.
- Wie voert uit: initiatiefnemers en Gemeente Rheden, Gemeente Rheden moet het omgevingsplan wijzigen.
- Doorlooptijd: gehele doorlooptijd programma.

3.1.3 Voorbereidingsbesluit

Naast wijziging van het omgevingsplan of een BOPA zijn er aanvullende planologische instrumenten die de gemeente kan inzetten, zoals het voorbereidingsbesluit. Dit dient ter bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen, terwijl een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid.

Voor Haveland kan het besluit zich richten onder andere op het aanpassen van de milieubelastende activiteiten en geluidszonering op het terrein. Hierdoor kunnen zich op termijn geen bedrijven vestigen die niet samengaan met woningen.

- Beoogd resultaat: het tijdelijk voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, terwijl de wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.

- Doorlooptijd: gehele looptijd programma.

3.1.4 Kostenverhaal

De gemeenten zorgt voor kostenverhaal op initiatiefnemers. Het kostenverhaal betreft de kosten die door een gemeente worden gemaakt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en welke verhaald kunnen worden op ontwikkelende partijen. De gemeente is op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet verplicht deze kosten te verhalen. De kosten die verrekend kunnen worden zijn onder andere plankosten, kosten voor civiele werken en planschadekosten. Onderstaand schema laat zien om welke kosten het kan gaan. De gemeente zal de te verhalen kosten bepalen en met initiatiefnemers de te verhalen kosten contractueel vastleggen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.2.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen).

Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plankosten
	Bouw- en woonrijp maken
	Onderzoeken
	Nadeelcompensatie
	Overig
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen

Uit de eerste onderzoeken blijken er gebiedsoverstijgende kosten gemaakt worden om de intensivering van het verkeer goed te laten verlopen: het gaat om twee kruispunten (Laakweg-Oranjeweg en Havelandsweg-Arnhemsestraatweg), herinrichting van de Pinkelseweg en de Havelandseweg en de Schaarweg. Mogelijk worden ook kosten verhaald voor de ontwikkeling van de Steegse Haven. Bij het bepalen van de kosten voor een initiatiefnemer wordt hierbij uitgegaan van de zogenaamde ppt-criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

De gemeente zal de gebiedsoverstijgende ingrepen en de kosten die daaraan verbonden zijn, inzichtelijk maken. Vervolgens worden de kosten op basis van de ppt-criteria toebedeeld aan de initiatiefnemer(s). De gemeente streeft ernaar om de initiatiefnemers hier zo snel mogelijk helderheid over te verschaffen. Hiervoor moet de methodiek voor kostenverhaal opgesteld worden.

- Beoogd resultaat: duidelijke en transparante afspraken over gemeentelijke kosten, waarbij zowel gebiedseigen als gebiedsoverstijgende kosten op basis van vastgestelde criteria worden verhaald op initiatiefnemers.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: inzichtelijk maken gebiedsoverstijgende kosten, 2026-2027, kostenverhaal is gedurende gehele looptijd programma.

3.1.5 Privaatrechtelijke afspraken (kaders HOK en SOK)

Wanneer initiatiefnemer met planvorming voor zijn deelgebied ver genoeg aan de slag is om tot transformatie te komen maakt de gemeente privaatrechtelijke afspraken met initiatiefnemers om te komen tot een definitief plan dat bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling.

De gronden in Haveland zijn momenteel vooral in bezit van private eigenaren. Om te komen tot ontwikkeling zal de planvorming veelal vanuit deze partijen komen. De gemeente moet hier ook tijd en energie in steken om te komen tot haalbare plannen. Hiervoor worden tussen gemeente en initiatiefnemers overeenkomsten gesloten. Hierbij wordt aangesloten op de systematiek die de gemeente hanteert. De Haalbaarheidsovereenkomst en Samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld om zo deze initiatieven te bezien en toetsen op haalbaarheid. Hierbij is de insteek dat initiatiefnemer en gemeente in samenspraak tot een gewenst ruimtelijk plan komen in lijn met het Masterplan Haveland en het Omgevingsprogramma Haveland.

- Beoogd resultaat: privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers over de gewenste ontwikkeling binnen de kaders van het Masterplan Haveland en het Omgevingsprogramma.
- Wie voert uit: gemeente Rheden en initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: gehele looptijd programma.

3.1.6 Milieu effect rapportage (mer)

Bij de voorbereiding van elk ruimtelijk besluit voor de uitvoering van dit omgevingsprogramma wordt bezien of een mer(beoordelings-)plicht aan de orde is.

Een mer kan op verschillende schaalniveaus aan de orde zijn, zoals bij een omgevingsvisie, omgevingsprogramma, een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Op het hogere schaalniveau, zoals bij het omgevingsprogramma, gaat het dan om een zogenaamde plan-mer.

De mer is de procedure om tot een milieueffectenrapport (MER) te komen. Een MER behandelt milieueffecten van een beoogde ontwikkeling en vergelijkt die met de situatie zonder die beoogde ontwikkeling. In een MER moet ook gekeken worden naar de milieueffecten van alternatieve oplossingen.

Voor het omgevingsprogramma Haveland is, voorafgaand aan vaststelling van dit omgevingsprogramma, een mer-beoordelingsbesluit genomen en is geen plan-mer doorlopen. Zie paragraaf 1.3.1.

Bij het vervolg van de transformatie van Haveland zijn nog meer ruimtelijke besluiten nodig, wijzigingen van het omgevingsplan en/of omgevingsvergunningen in afwijking van de regels van het omgevingsplan. Ook hierbij kan nog mer(beoordelings)-plicht aan de orde zijn. Een plan-mer nu volledig doorlopen kan, vanwege het abstractieniveau van het programma, niet al voorzien in het voorwerk van deze planologisch-juridische uitwerking. Bij de voorbereiding van elk ruimtelijke besluit zal dit tijdig moeten worden bezien.

- Beoogd resultaat: tijdige toetsing per ruimtelijk besluit of een mer(beoordelings)plicht van toepassing is, zodat voldoende inzicht is in de omgevingseffecten en zo nodig redelijke alternatieven ter onderbouwing van een goed gemotiveerde besluitvorming.
- Wie voert uit: gemeente Rheden of initiatiefnemer.
- Doorlooptijd: gehele looptijd programma.

3.2 Programmalijn verkennen beleidsruimte

De programmalijn het verkennen van de beleidsruimte richt zich op het in beeld brengen van de mogelijkheden die binnen de geldende (wettelijke) kaders en bestuurlijke afspraken beschikbaar zijn. Het gaat daarbij om het zorgvuldig onderzoeken van de ruimte die er is om ambities te realiseren, en om het identificeren van eventuele beperkingen of randvoorwaarden. In onderstaande paragrafen staan de projecten die hieronder vallen toegelicht.

3.2.1 Stikstof

Bij de transformatie van Haveland spelen stikstofregels een rol. De Provincie heeft voor stikstof het stikstofbeperkingengebied in werking voor de zone van 500 meter rondom Natura 2000-gebied Veluwe. Dit is zowel van toepassing op het huidige gebruik van het gebied en als op de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkelruimte van huidige aanwezige bedrijven wordt hiermee belemmerd.

Voor de beoogde transformatie van Haveland is een eerste verkenning uitgevoerd ten aanzien van stikstofdepositie in 2025. Op basis van kengetallen is een berekening gemaakt van de depositie van de huidige bedrijven op Haveland en wat een getransformeerd Haveland voor depositie zou kunnen hebben. Dit laat zien dat er in Haveland een aantal bedrijven zitten die een grote depositie hebben. Wanneer deze bedrijven weg gaan uit Haveland kan dit veel ruimte geven voor transformatie en voor mitigatie van de stikstofproblematiek op Natura 2000-gebied Veluwe. Bij de transformatie van Haveland moet met de actuele regels rondom stikstof, waaronder het stikstofbeperkingengebied, rekening worden gehouden.

Bij transformatie per deelgebied bezien wat het gevolg van de transformatie is ten aanzien van de stikstofdepositie. Onderzoek hiervoor wordt door initiatiefnemers zelf gedaan. Indien bedrijven weggaan met een grote stikstofdepositie bezien hoe de stikstofruimte die ontstaat behouden kan blijven voor overige transformatie van geheel Haveland.

- Beoogd resultaat: monitoren of bij ontwikkeling stikstofruimte ontstaat die mogelijk elders ingezet kan worden en bezien of dit behouden kan worden voor ontwikkeling van Haveland.
- Wie voert uit: gemeente Rheden

- Doorlooptijd: monitoring gehele looptijd programma, onderzoek naar stikstofdepositie bij uitwerking van het desbetreffende deelgebied.

3.2.2 Afspraken sociale woningbouw

In de prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporaties of in afzonderlijke afspraken kan een nadere uitwerking worden gegeven aan de invulling van het sociale deel van het gewenste woningbouwprogramma in Haveland. Daarbij is de samenhang tussen het Haveland en de ontwikkeling van het bestand sociale woningen in Rheden-west van belang.

Rheden-West wordt gezien als minder veerkrachtige wijk. Dit komt vanuit onderzoek van Circusvis naar de veerkracht van Rheden (2021). In het koersdocument "Samen leven in Rheden" en in de Woonvisie "Samen wonen in Rheden" actualisatie 2023 staat dat we om de kwetsbare wijken te ontlasten qua sociale huurwoningen in andere wijken die niet kwetsbaar zijn meer sociale huur toe te voegen (de contramal). De ambitie om in Haveland 35% sociale huur toe te voegen (in plaats van 30%) staat ten dienste van verandering in Rheden-West. De extra woningen die toegevoegd worden in Haveland kunnen evenredig onttrokken worden aan het sociale woningbestand in Rheden-West. Daarmee kunnen beide wijken een passende differentiatie bieden zowel in type woningen als prijsklassen (zowel betaalbaar, middelduur en duur). Dit moet in afspraken vastgelegd worden met Vivare, de eigenaar van de sociale huurwoningen in Rheden-West. Dit kan in een afzonderlijk convenant of overeenkomst voor Rheden-west en/of via de 2 jaarlijks te maken algemene prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties.

- Beoogd resultaat: passende differentiatie in zowel type woningen als prijsklassen, waarbij 35% sociale huur in Haveland wordt bereikt om de kwetsbare wijken (Rheden-West) te ontlasten.
- Wie voert uit: gemeente Rheden, woningbouwcorporaties en initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: gehele looptijd programma.

3.2.3 Regionaal programma Werklocaties (RPW)

Voor de transformatie naar een gemengd gebied van wonen en werken gelden belemmeringen op grond van de bestuurlijke afspraken over bedrijventerreinen. Het gaat hier om de regels vastgelegd in het Regionaal programma werklocaties 2025-2028 (RPW) in samenhang met de provinciale omgevingsverordening. Het RPW komt voort uit een samenwerkingsprogramma van de 16 gemeenten in de GMR én Provincie Gelderland en bevat afspraken over de behoefte aan en ontwikkeling van werklocaties (bedrijventerreinen, campussen, kantoren, detailhandel) voor de periode 2025-2028.

Voor de gewenste ontwikkeling van Haveland gaat het om de afschaling van milieubelastingsruimte (voorheen milieucategorieën). Dit is niet toegestaan en er dient een compensatieplan te worden ingediend. Bovendien moeten gemeenten volgens de provinciale omgevingsverordening (artikel 5.71) bedrijfskavels die door een kade ontsloten zijn in beginsel beschikbaar houden voor watergebonden bedrijvigheid. Het RPW biedt tegelijkertijd ook de mogelijkheid om (delen van) bedrijventerreinen om te vormen naar woon- of woon-werkgebieden. Belangrijke elementen daarbij zijn:

1. Herstructurering en intensivering: ruimtelijk efficiënter gebruik van bestaande werklocaties, met ruimte voor transformatie.

2. Flexibele programmering: erkenning van veranderende ruimtevraag maakt functiemenging bespreekbaar.

3. Regionale afstemming: mogelijkheden voor het verplaatsen van functies naar beter passende locaties binnen de regio.

4. Kwaliteit en duurzaamheid: ondersteuning voor gebiedsontwikkeling met aandacht voor leefomgeving, energie en mobiliteit.

In de gewenste ontwikkeling voor Haveland ligt voor de RPW de nadruk op herstructurering, functiemenging en regionale afstemming.

In overleg met de provincie kan bezien worden of transformatie van Haveland passend is, of passend te maken is binnen de regels. Hiervoor dient een aanvraag te worden ingediend bij het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW). Het IOW speelt een cruciale rol binnen de RPW-structuur in de regio Arnhem/Nijmegen, ook in relatie tot transformatie van bedrijventerreinen naar wonen. Alle nieuwe initiatieven voor werklocaties — inclusief transformaties — worden voorgelegd aan en beoordeeld door het IOW op hun inpasbaarheid binnen de regionale afspraken. IOW formuleert ambtelijke adviezen die naar het Be-

stuurlijk Platform Productieve Regio (BPPR) gaan voor de coördinatie met provincie en de voorbereiding van de bestuurlijke beslissingen.

- Beoogd resultaat: inzicht in de mogelijkheden voor afschaling van milieubelastings-ruimte en de inpasbaarheid van de transformatie.
- Wie voert uit: gemeente Rheden en provincie Gelderland.
- Doorlooptijd: doel is om 2026-2027 hier meer inzicht in te hebben.

3.2.4 Netbewuste woningbouw

In de Gelderse Omgevingsverordening die ingaat vanaf 1 januari 2027 een instructieregel opgenomen die gemeenten verplicht in hun omgevingsplan een netbudget op te nemen voor nieuwe woningbouw-projecten. Zo wordt piekbelasting op het elektriciteitsnet voorkomen. De gemeente moet hierdoor voor nieuwbouwprojecten het behalen van dit netbudget als voorwaarde stellen aan ontwikkelende partijen. Daarnaast wordt in de nieuwe provinciale verordening opgenomen dat nieuwbouwwoningen netbewust moeten zijn.

- Beoogd resultaat: voorkomen piekbelasting op elektriciteitsnet.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: voorwaarde stellen 2026–2027.

3.3 Programmalijn nadere uitwerking beleid

De programmalijn de nadere uitwerking van het beleid richt zich op de verdere concretisering van voor de transformatie relevante, vastgestelde beleidskaders binnen de gemeente Rheden. Het gaat daarbij om het uitwerken van beleidskeuzes naar inhoudelijke plannen en ontwerpen die richting geven aan de daadwerkelijke inrichting en uitvoering. In onderstaande paragrafen staan de projecten die hieronder vallen toegelicht.

3.3.1 Masterplan Haveland

Het Masterplan is de nadere uitwerking van het beleid van Rheden, waaronder de omgevingsvisie. Zie hiervoor onder andere hoofdstuk 2. Het Masterplan is vastgesteld door de gemeenteraad en binnen het Omgevingsprogramma Haveland is voorlopig geen nadere uitwerking van het Masterplan nodig. Wel is uitwerking van de groenvisie en het beeldkwaliteitsplan nog noodzakelijk. Deze onderdelen zullen als aparte maatregelen binnen deze programmalijn worden opgepakt.

- Beoogd resultaat: inzicht in de samenhangende doelen en kaders voor de transformatie van Haveland, die als basis dienen voor de verdere uitvoering en kwalitatieve uitwerking van het gebied.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: reeds afgerond en vastgesteld.

3.3.2 Aantallen wonen en werken

Nader uitwerken welke aantallen en typen woningen en werklocaties wenselijk zijn in Haveland. Het Masterplan geeft inzicht van wat we in Haveland willen toevoegen, waar we naar toe willen transformeren. Namelijk de ambitie van 700-1000 woningen en minimaal behoud van het aantal banen, maar een ambitie van een groei tot 1000 banen.

Gelet op de organische ontwikkeling die we voorzien in Haveland en om sturing te kunnen geven in waar welke functie moet komen (waar komt wonen, waar komen werken/recreatieve functies) moet er onderzoek gedaan worden in waar welk programma mogelijk en gewenst is. Die duidelijkheid wordt nu nog niet gegeven in het Masterplan en vraagt nadere uitwerking.

Dit valt ook samen met de vraag waar welke functie mogelijk is. Wonen bijvoorbeeld is een functie die niet overal kan. Per deelgebied zien we graag functiemenging. Door hier een nadere uitwerking van te maken weten eigenaren, omwonenden, geïnteresseerden, initiatiefnemers en gemeente ook beter hoe er invulling gegeven kan worden aan de ambities en waar wat kan gaan landen. Dit zal richtinggevend zijn.

Om tot transformatie van Haveland te komen moeten sommige van de huidige aanwezige bedrijven verplaatsen. Dit gaat dan vooral om bedrijven die wat betreft milieubelastingsruimte te groot zijn om

mengbaar te kunnen zijn met wonen, of op dit moment niet op de beste plek zitten om te kunnen mengen binnen Haveland. In samenspraak tussen eigenaren en gemeente onderzoek doen naar mogelijke verplaatsing van deze bedrijven.

In de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen en verkavelingsplannen per deelgebied wordt vervolgens invulling gegeven aan hoe de functies echt gaan landen en op welke plek.

- Beoogd resultaat: inzicht in de ambitie voor 700-1000 woningen en een uitbreiding naar 1000 banen, waarbij wordt bepaald waar welke functie gewenst is.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: 2026.

3.3.3 Algemeen beeldkwaliteitsplan (incl. groenstructuren)

We maken één uitwerking van het vastgestelde masterplan. Dit omvat de stedenbouwkundige structuren, de groenstructuren en de beeldkwaliteit voor heel Haveland.

Om goede overgangen tussen de deelgebieden te krijgen en vanuit het dorp Rheden naar Haveland is het van belang dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Hierin wordt een raamwerk (structuren bebouwing, groen, verkeerskundig, water) en de beeldkwaliteit op hoofdlijnen geven. Het gaat hierbij om de structuren op de verschillende schaalniveau's en de beeldkwaliteit betreft zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de inpassing van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren. Dit sluit ook goed aan bij de rol die vanuit het Masterplan bij de gemeente ligt. Namelijk: *Realisatie vindt vooral plaats door de markt. De gemeente creëert hierbij primair de randvoorwaarden voor de transformatie: ze neemt belemmeringen weg, legt juridische en planologische spelregels, waaronder beeldkwaliteit en groenwaardering, vast en faciliteert waar mogelijk de initiatiefnemers.* Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit beter geborgd geeft een toetsingskader waarmee sturing gegeven kan worden in gesprekken met eigenaren.

Voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan dienen onderzoeken te worden gedaan naar het bestaande groen (inventarisatie en waardering), water en klimaatadaptatie; zodat dit ook kan worden meegenomen in het toetsingskader en de gewenste kwaliteit. Voor Haveland wordt ingezet op een groene uitstraling en beleving van de hele wijk. Behoud van waardevol groen speelt hierin een belangrijke rol. Maar het heeft ook een belangrijke functie voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ten aanzien van water dienen voldoende mogelijkheden te worden gecreëerd voor hemelwaterberging en -infiltratie. Het voorkomen van natte voeten en het afwentelen van overvloedig water op de omgeving zijn daarbij leidende principes. Deze technische eisen kunnen worden vertaald naar kwalitatieve ontwerpelementen.

Bij een stedenbouwkundig plan zal moeten worden aangetoond, dat wordt voldaan aan de norm voor hemelwaterberging en -infiltratie uit de Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden. Het kan nodig blijken hiervoor geohydrologisch onderzoek te doen. Dit kan per deelgebied worden bekeken.

- Beoogd resultaat: het ruimtelijk raamwerk en de beeldkwaliteit, dat als toetsingskader dient voor de kwalitatieve borging van groenstructuren, bebouwing en klimaatadaptatie in heel Haveland.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: 2026-2027.

3.3.4 Geluidszonering industrielawaai actualiseren

Op het industrieterrein is woningbouw onder de huidige regels in principe niet toegestaan en in de geluidzone er omheen alleen als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Daarbij wordt het geluid van alle bedrijven samen beoordeeld. We verkennen de mogelijkheid om het gebied waarbinnen 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan te verkleinen en op termijn helemaal op te heffen.

Met de Omgevingswet is de wijze van beoordeling veranderd en gemeenten moeten de huidige zonering vóór 2032 omzetten naar een nieuw monitoringssysteem. Ruim voor 2032 moet duidelijk zijn welke 'grote lawaaimakers' nog aanwezig zullen zijn na 2031. Voor het deel van het industrieterrein waarop deze bedrijven liggen moet tijdig het nieuwe geluidmonitoringssysteem zijn vastgesteld. Daarmee ontstaat inzicht in de mate waarin geluidsruimte vrijkomt die nodig is voor de gewenste transformatie van Haveland.

De komende jaren gaan we in gesprek met de bedrijven en werken we de mogelijke inpassing van de bedrijven uit in het eindbeeld. Wij hopen met de bedrijven tot een gezamenlijk gedragen oplossing te komen. De gemeente zet de wettelijke instrumenten in waar mogelijk en nodig.

- Beoogd resultaat: inzichten in de mogelijkheid om het gebied waarbinnen ‘grote lawaaimakers’ zijn toegestaan te verkleinen en op termijn op te heffen.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: 2026-2031.

3.3.5 Energiestrategie

Voor de transformatie van Haveland is een duurzame, betrouwbare en toekomstbestendige energievoorziening noodzakelijk. Haveland wordt ontwikkeld als een gemengd woon-werkgebied en draagt bij aan de opgave om Rheden in 2040 aardgasvrij te maken. We stellen een energiestrategie op die zich richt op een collectieve warmte- en elektriciteitsvoorziening die gebruik maakt van lokaal beschikbare duurzame energiebronnen. Hiermee wordt aangesloten op de ambitie om een duurzame en gezonde ontwikkeling van Haveland te realiseren.

Voor Haveland wordt uitgegaan van een collectieve lage-temperatuur warmtevoorziening op basis van warmte uit oppervlaktewater (aquathermie) en zon-gedreven warmtesystemen (zonthermie). Beide bronnen zijn lokaal beschikbaar en passen bij de schaal en het karakter van Haveland. Door deze bronnen te combineren ontstaat een robuust systeem dat het hele jaar kan voorzien in de warmtevraag. Binnen dit systeem worden grootschalige warmtebuffers toegepast. Deze buffers slaan warmte op die op andere momenten kan worden benut, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Dit vergroot de betrouwbaarheid en beperkt de belasting op de elektriciteitsvoorziening.

Naast warmteopwekking wordt ook de productie van elektriciteit zoveel mogelijk collectief georganiseerd. Op gebouwen en voorzieningen binnen Haveland wordt elektriciteit duurzaam opgewekt en wordt deze binnen het gebied verdeeld. Dit draagt bij aan het verminderen van de netbelasting en ondersteunt het Local for Local-principe. Voor de energiestrategie gelden de volgende uitgangspunten:
- Local for Local: warmte en elektriciteit die in Haveland worden opgewekt, worden ook in Haveland gebruikt. Dit vergroot de leveringszekerheid, ondersteunt de betaalbaarheid en voorkomt onnodig gebruik van bovenregionale infrastructuur.
- Toekomstbestendigheid: woningen en gebouwen worden geschikt gemaakt voor lage-temperatuurverwarming, koeling en duurzame elektriciteitsopwekking en opslag.
- Geleidelijke ontwikkeling: de energie-infrastructuur wordt stapsgewijs aangelegd, passend bij de fasering van de gebiedstransformatie.
- Betaalbaarheid: de energievoorziening wordt zo ingericht dat kosten voorspelbaar en beheersbaar blijven voor bewoners en bedrijven.

Voor de transformatie van Haveland wordt uitgegaan van de aanleg van een collectief lage-temperatuur warmtenet. Dit net vormt de basis voor de warmtevoorziening van nieuwe functies in het gebied. De broninstallaties, het warmtenet en de warmtebuffers worden per deelgebied uitgebreid, zodat de infrastructuur aansluit bij de geleidelijke ontwikkeling van Haveland. De warmteproductie wordt ondersteund door seizoensbuffers en andere vormen van warmteopslag. Hierdoor wordt het systeem stabieler en kunnen pieken in warmtevraag worden opgevangen zonder dat extra elektriciteit nodig is.

Voor de elektriciteitsvoorziening wordt uitgegaan van collectieve duurzame opwek per gebouw of groep gebouwen. De opgewekte elektriciteit wordt lokaal gebruikt of opgeslagen, waarbij per deelgebied afspraken worden gemaakt over de verdeling van de productie en het gebruik. Dit draagt bij aan het verminderen van de netbelasting en het verhogen van de zelfvoorzienendheid van het gebied.

Voor een goed functionerend energiesysteem is samenwerking tussen betrokken partijen noodzakelijk. Om het Local for Local-principe te ondersteunen wordt voorzien in de oprichting van een Energiecoöperatie Haveland. Deze coöperatie kan een organiserende rol krijgen bij:
- Het beheer en gebruik van de warmte- en elektriciteitsbronnen,
- Het benutten van lokaal eigenaarschap,
- Het ondersteunen van bewoners en bedrijven bij deelname aan het energiesysteem,
- Het borgen van transparantie over kosten en prestaties.

De gemeente stelt hiervoor de kaders en bewaakt de samenhang met de overige onderdelen van de gebiedsontwikkeling. Initiatiefnemers en gebruikers kunnen binnen deze kaders deelnemen aan de energiecoöperatie om het systeem effectief te laten functioneren. Deze energiecoöperatie werkt samen met de Gemeentelijke energiecoöperatie en Gemeentelijk warmtebedrijf

De aanleg van de energievoorziening verloopt parallel aan de gebiedsontwikkeling. In de eerste fase wordt de hoofdstructuur van het warmtenet aangelegd, inclusief de eerste broninstallaties en warmtebuffers. In latere fasen worden aanvullende warmte- en elektriciteitsbronnen gerealiseerd en worden nieuwe deelgebieden aangesloten. De precieze fasering wordt afgestemd op de voortgang van de transformatie van Haveland.

Hiervoor doet de gemeente onderzoek naar de optimale inrichting van de collectieve warmte- en elektriciteitsvoorziening.

- Beoogd resultaat: inzicht per deelgebied in welke warmtebronnen, warmtebuffers, netstructuren en vormen van lokale elektriciteitsopwekking het meest geschikt zijn, passend bij de fasering en de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: 2026-2028.

3.3.6 Omgevingsveiligheid

Voor wat omgevingsveiligheid zijn er verschillende risicobronnen relevant binnen en rond Haveland. Zie volgende tabel.

Risicobron	Industrieterrein Haveland, Rheden)
Hogedruk aardgasleidingen	Het plangebied van deelgebied 1 ligt op ca. 12 meter van hogedruk aardgasleiding N-559-22 en op ca. 80 meter van hogedruk aardgasleiding N-559-20. Het BAG van beide buisleidingen bedraagt 95 meter. Het plangebied van Haveland ligt binnen het BAG van de leidingen.
Milieubelastende activiteiten	In Haveland is een LPG-opslagtank vergund op terrein van FSH. *[latere constatering:deze is niet meer aanwezig en een aanpassing van de vergunning kan worden voorbereid]* Ook is er een gasdrukregelstation op het terrein van FSH. De PR van het station bedraagt 15 meter.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg	Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van een Basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijweg.
Transport gevaarlijke stoffen over het water	Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van een Basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg.
Transport gevaargelijke stoffen over het spoor	Het plangebied ligt op ca. 14 meter van de spoorlijn Arnhem – Zutphen. Het BAG bedraagt 30 meter, het EAG bedraagt 200 meter en het GAG bedraagt 300 meter. Het plangebied ligt binnen het BAG, EAG en GAG van de spoorlijn.

Bron: ODRA. BAG = brandaandachtsgebied, GAG = gaswolkaandachtsgebied, EAG = explosieaandachtsgebied, PR=plaatsgebonden risico.

Voor de planontwikkeling van deelgebied 1 en 2 is het dan nodig dat de mogelijkheid voor een lpg-tank wordt opgeheven (of verplaatst). Ook de aftakking van de hogedruk aardgasleiding naar Haveland zal mogelijk voor planontwikkeling verwijderd moeten worden.

Voor de hele gemeente zullen, vanwege het opstellen van het omgevingsplan gelet op de Omgevingswet, keuzes gemaakt moeten worden hoe om te gaan met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid. Hierbij zullen ook consequenties voor dit project betrokken moeten worden.

In het kader van de aandachtsgebieden zal daarbij rekening moeten worden gehouden met het groepsrisico. Dit is een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag, hier de gemeente, waarin deze het restrisico beschouwt, en dan accepteert of maatregelen voor treft.

- Beoogd resultaat: inzicht in de milieutechnische haalbaarheid en omgevingsveiligheid, dat zorgt voor een goed woon- en leefmilieu waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van zowel bewoners als bedrijven.
- Wie voert uit: initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: de onderzoeken vinden plaats ten tijde van uitwerking van het desbetreffende deelgebied.

3.4 Programmalijn participatie en communicatie

De transformatie van Haveland heeft een lange doorlooptijd, verwachting minimaal 15 jaar, en vereist een nauwe samenwerking tussen de verschillende stakeholders, zoals: grondeigenaren, overheden en andere betrokkenen. Er wordt een stapsgewijze aanpak gevolgd per deelgebied en in projecten. Communicatie en de participatie rond projecten en deelgebieden zijn in principe de verantwoordelijkheid voor initiatiefnemers. Om de transformatie van Haveland als geheel voldoende in beeld te houden neemt de gemeente het voortouw in de communicatie en de organisatie van participatie voor het plangebied als geheel. De gemeente onderneemt daarin al de benodigde activiteiten. We brengen daar lijn in met een communicatieplan en een participatieplan.

3.4.1 Communicatieplan

In het communicatieplan worden de aanpak, rollen en communicatiemiddelen bepaald waarmee de gemeente ervoor zorgt dat alle betrokkenen en omwonenden goed geïnformeerd blijven en de voortgang en het belang van de transitie van Haveland onder de aandacht blijft. Er wordt een communicatieplan voor de periode 2026–2030 opgesteld.

De communicatie is gericht op verschillende doelgroepen, namelijk de vastgoedeigenaren (private partijen), de ondernemers, de bewoners en omgeving, en de verschillende overheden (provincie Gelderland, regio en het Rijk). In de communicatie wordt steeds uitgegaan van het principe: de juiste informatie, via het juiste kanaal, op het juiste moment.

Het doel van de communicatie binnen het omgevingsprogramma is om de eigenaren van panden en gronden in het gebied te enthousiasmeren en de participatie van eigenaren en initiatiefnemers aan de transformatie te ondersteunen. Bewoners, omwonenden en toekomstige gebruikers van het gebied worden goed geïnformeerd over en voorbereid op de veranderingen.

De gemeente heeft:
- Een actieve rol in de communicatie over de transformatie van het gebied als geheel.
- Een actieve rol in de communicatie richting bedrijven en omwonenden
- Een actieve rol in de communicatie met grondeigenaren en overheden.

Elke boodschap of activiteit moet bijdragen aan een duidelijke gedragsverandering of houding bij stakeholders, zoals, eigenaren activeren tot meedenken/meedoen, samenwerking versterken met overheden, bewoners en ondernemers informeren en voorbereiden op veranderingen.

Daarnaast wordt gewerkt aan een heldere en consistente kernboodschap ter ondersteuning van de communicatie over het programma.

- Beoogd resultaat: een communicatieplan dat inzicht geeft in de planmatige aanpak van communicatie-activiteiten en de keuze voor het passende niveau van communicatie, zodanig dat deze bijdragen aan het draagvlak en de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het gebied.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Looptijd/planning: communicatieplan 2026, communicatieactiviteiten zijn verder doorlopend.

3.4.2 Participatieplan

Voor de organisatie van de participatie stelt de gemeente een participatieplan op en bepalen we het participatieniveau. In ons participatiebeleid wordt erkend dat elke participatie anders is; daarom stemt de gemeente de aanpak af op de specifieke situatie. In het participatieplan houden we rekening met de kenmerken van het gebied Haveland met de drie deelgebieden. We houden rekening met eigenaren die een verschillende mate van betrokkenheid hebben bij de gewenste transformatie van Haveland en met bewoners en omwonenden van het bestaande gebied. De gemeente ziet het als een uitdaging om ook toekomstige gebruikers en bewoners van het gebied te betrekken en nieuwe initiatiefnemers te interesseren.

Het niveau van participatie en de gekozen aanpak stemmen we af op het gebied en op de ambitie die met de ontwikkeling wordt nagestreefd. In de stappen die tot nog toe zijn gezet, zoals het opstellen van het masterplan en onderzoeken die lopen naar verdere invulling van het mogelijke bouwprogramma op het gebied van wonen en werken, hanteren we de participatieniveaus informeren en raadplegen. In de verdere uitwerking van de participatie maken we onderscheid tussen het gehele plangebied Haveland, de drie deelgebieden en projectniveau.

Voor het plangebied Haveland als geheel, neemt de gemeente het initiatief in het organiseren van een vorm van participatie. Voor de deelgebieden en voor het projectniveau is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie, waarbij de gemeente kiest voor een controlerende en stimulerende rol.

- Beoogd resultaat: een participatieplan dat inzicht geeft in de planmatige aanpak van participatieactiviteiten en de keuze voor het passende niveau van participatie, zodanig dat deze bijdragen aan het draagvlak en de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het gebied.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Looptijd/planning: participatieplan gereed 2026. Inrichting participatie structuren vierde kwartaal 2026. Activiteiten doorlopend, of wanneer van toepassing.

3.5 Gebiedsspecifieke maatregelen

Voor dit omgevingsprogramma worden drie deelgebieden onderscheiden op basis van de gebiedskaart van het Masterplan Haveland. Deze indeling is richtinggevend voor de fasering van de ontwikkeling, waarbij de deelgebieden afzonderlijk tot ontwikkeling kunnen komen en elk een zelfstandig functionerend geheel moeten vormen. De maatregelen per deelgebied geven uitwerkende maatregelen ter aanvulling van de gebiedsbrede programmalijnen. In sommige gevallen zijn maatregelen op gebiedsniveau afhankelijk van de (voortgang van) gebiedsbrede maatregelen. Het afsluiten van de SOK is bijvoorbeeld afhankelijk van de aanpak van het kostenverhaal en de uitkomst van de HOK. Onderstaande afbeelding, figuur 4 is een indicatie van wat er per deelgebied nodig is. Wanneer de ontwikkeling daadwerkelijk gaat plaatsvinden is nog onzeker. Moment van start ontwikkeling is daarom in figuur 4 een moment gekozen welke kan veranderen en daarom indicatief is.

Deelgebied 1 ligt grotendeels braak en is het verst in planvorming; hier wordt hoofdzakelijk ingezet op woningbouw, aangevuld met voorzieningen en werkgelegenheid, waardoor dit gebied naar verwachting als eerste in ontwikkeling kan worden gebracht.

Deelgebied 2 betreft het bestaande industrieterrein met gevestigde bedrijven, terwijl deelgebied 3 grotendeels in gebruik en eigendom is van betoncentrale De Meteoor. De fasering en planning van de transformatie van deze deelgebieden is sterk afhankelijk van gesprekken en mogelijkheden die besproken worden met deze eigenaren.



Figuur 4 Indicatie van fasering en planning per deelgebied (voor zover mogelijk)

3.5.1 Cultuurhistorisch onderzoek

De gemeente vraagt van initiatiefnemers te onderzoeken hoe het industriële erfgoed kan bijdragen aan het unieke en onderscheidende karakter van het gebied. Van objecten waarvan de cultuurhistorische waardes nog niet bekend zijn is aanvullend onderzoek nodig.

Er is in 2024 een cultuurhistorische verkenning (Cultuurhistorische verkenning industrieterrein Haveland Rheden) gedaan om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van de gebouwen in het plangebied, binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke context. In het masterplan zijn de belangrijkste opgaven

en aanknopingspunten uit deze verkenning verwerkt. We gaan op de volgende manier om met cultuurhistorische gebouwen in het plangebied:

- objecten met een hoge cultuurhistorische waarde is het uitgangspunt conserverend behoud;
- objecten met een positieve cultuurhistorische waarde is het uitgangspunt behoud/ behoud door transformatie;
- objecten met een indifferente waarde, is ruimte is voor sloop/nieuwbouw, tenzij ze een beeldbepalend karakter hebben, deze objecten zijn eveneens opgenomen in het Masterplan en dienen als uitgangspunt te dienen bij verdere uitwerking.

In het onderzoek zijn ook objecten aangegeven waar nader onderzoek plaats moet vinden naar de cultuurhistorische waarden. Over het algemeen betreft het gebouwen waar een bouwhistorisch onderzoek op locatie in combinatie met archiefonderzoek uitsluitsel moet geven over de architectuurhistorische waarde, de gaafheid en zeldzaamheid, en daarmee het belang. Dit wordt per deelgebied wwar nodig opgepakt.

- Beoogd resultaat: inzicht in de architectuurhistorische waarde, gaafheid en zeldzaamheid van gebouwen, om uitsluitsel te geven over het cultuurhistorisch belang binnen de gebiedsontwikkeling.
- Wie voert uit: initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: afhankelijk per deelgebied. In 2024 is reeds een culturele verkenning afgerond; aanvullend onderzoek vindt plaats per deelgebied.

3.5.2 Stedenbouwkundig plan

Wanneer er zicht is op de gewenste transformatie van het deelgebied is voor de ontwikkeling van een initiatief een stedenbouwkundige uitwerking nodig. Initiatiefnemer stelt in samenspraak met de gemeente een stedenbouwkundig plan op. Binnen de kaders van het beleid en het Masterplan en het algemene beeldkwaliteitsplan voor Haveland wordt in de stedenbouwkundige uitwerking gevraagd om de volgende onderdelen:

- Uitgangspunten bepalen vanuit de context*
- Stedenbouwkundig- en landschapsplan
- Beeldkwaliteitsplan

* relatie met het dorp, met het landschap en de onderlinge relatie tussen de deelgebieden: wegenstructuur, waterstructuur, groenstructuur, verkavelingsstructuur, bebouwingstypologie, vorm en hoogte bebouwing etc.

Deze stedenbouwkundige uitwerking wordt gedaan wanneer grondeigenaar een andere functie wil voor zijn/haar gronden. Hierbij wordt transformatie ingestoken vanuit een totaalplan per deelgebied en in relatie met de context. Hierbinnen is een fasering mogelijk bij de uitvoering van verschillende deelfases binnen dat deelgebied.

- Beoogd resultaat: een samenhangend en uitvoerbaar totaalplan waarin context, inrichting, bebouwing en fasering integraal worden uitgewerkt voor de transformatie of functiewijziging van een deelgebied.
- Wie voert uit: initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: afhankelijk per deelgebied. Voor deelgebied 1 verwachting doorlooptijd 2026-2027.

3.5.3 Specifiek beeldkwaliteitsplan (per deelgebied)

Per deelgebied wordt een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de gewenste ruimtelijke uitstraling en identiteit nader worden uitgewerkt. Hierin worden de uitgangspunten vastgelegd voor onder andere de architectuur, materiaalgebruik, massaopbouw, inrichting van de openbare ruimte en de samenhang tussen bebouwing en buitenruimte. Ook de groenstructuren maken hier integraal onderdeel van uit, zodat bomen, groenstroken, waterstructuren en verblijfsplekken niet alleen functioneel, maar ook als dragers van kwaliteit en samenhang worden ontworpen. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en borgt dat per deelgebied een herkenbare en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

- Beoogd resultaat: inzicht in het ruimtelijk raamwerk en de beeldkwaliteit, dat als toetsingskader dient voor de kwalitatieve borging van groenstructuren, bebouwing en klimaatadaptatie per deelgebied.
- Wie voert uit: initiatiefnemer in samenspraak met gemeente Rheden.
- Doorlooptijd: afhankelijk per deelgebied. Voor deelgebied 1 verwachting doorlooptijd 2026-2027.

3.5.4 Inrichtingsplannen

Per deelgebied wordt, na vaststelling van het stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan opgesteld waarin de ruimtelijke hoofdstructuur verder wordt uitgewerkt op uitvoeringsniveau. Het stedenbouwkundig plan legt de positionering van functies, bouwvlakken en hoofdstructuren vast; het inrichtingsplan vertaalt deze kaders concreet naar de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij worden onder meer de situering en maatvoering van wegen en paden, parkeervoorzieningen, groen- en waterstructuren, verblijfsplekken en technische voorzieningen uitgewerkt. Het inrichtingsplan vormt daarmee de praktische en technische basis voor realisatie per deelgebied en zorgt voor een samenhangende en uitvoerbare inrichting.

- Beoogd resultaat: uitvoeringsgericht ontwerp voor de inrichting van de (openbare) ruimte, binnen de kaders en ambities die in het masterplan zijn vastgelegd.
- Wie voert uit: initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: afhankelijk per deelgebied. Voor deelgebied 1 verwachting doorlooptijd 2026-2027.

3.5.5 Opstellen wijziging omgevingsplan (inclusief onderzoeken)

Het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van deelgebied vormt de juridische stap waarmee de eerder vastgestelde stedenbouwkundige, inrichtings- en beeldkwaliteitkaders worden verankerd. Hiermee wordt voor ieder deelgebied vastgelegd welke functies, bouw- en gebruiksmogelijkheden en kwaliteitsrichtlijnen gelden, zodat initiatieven aansluiten op de gemeentelijke doelen. Om een voldoende woon- en leefmilieu te waarborgen, kan het nodig zijn om nadere regels te stellen voor een aansluitend deel van een ander deelgebied.

De onderzoeken die bij planontwikkeling moeten worden gedaan richten zich op in ieder geval:
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Trillinghinder;
- Geur;
- Luchtkwaliteit;
- Omgevingsveiligheid;
- Bodemkwaliteit;
- Archeologie;
- Cultuurhistorie;
- Ecologie;
- Ontplofbare oorlogsresten;
- Klimaatadaptatie.

- Beoogd resultaat: gewijzigd omgevingsplan waarin (per deelgebied) wordt vastgesteld welke functies, bouw- en gebruikersmogelijkheden en kwaliteitsrichtlijnen gelden.
- Wie voert uit: gemeente Rheden.
- Looptijd/planning: indicatie, een jaar doorlooptijd inclusief voorbereiding, start wanneer dit (deel)gebied gaat transformeren.

3.5.6 HOK en SOK (per deelgebied)

Per deelgebied wordt, op basis van het eigendom en de initiatiefrichting, een haalbaarheidsovereenkomst (HOK) en vervolgens – bij een positieve uitkomst van de haalbaarheidsfase – een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. In de HOK worden de plannen van de initiatiefnemer samen met de gemeente getoetst op ruimtelijke, technische, financiële en juridische haalbaarheid. Hierbij worden kaders uit het Masterplan Haveland en het Omgevingsprogramma Haveland expliciet meegenomen, zodat het initiatief past binnen de strategische en kwalitatieve doelstellingen voor het gebied. Als op basis van de HOK blijkt dat het plan uitvoerbaar is, wordt een SOK gesloten waarin de concrete afspraken voor de realisatie worden vastgelegd, waaronder taakverdeling, verantwoordelijkheden, fasering, kostenverhaal en financiële bijdragen.

- Beoogd resultaat: juridisch borgen van afspraken over onderzoeken haalbaarheid en afspraken over realisatie.
- Wie voert uit: gemeente Rheden en initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: afhankelijk per deelgebied. Voor deelgebied 1 verwachting doorlooptijd 2026-2027.

3.5.7 Mobiliteitsplan (per deelgebied)

Per deelgebied wordt een mobiliteitsplan opgesteld. Op basis van een maximaal ontwikkelscenario voor Haveland is in 2025 een eerste verkeerskundig onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat met aanpassingen aan de bestaande wegenstructuur de nieuwe woningen en bedrijvigheid ingepast kan worden. De (bestaande) wegen gaan uiteraard intensiever gebruikt worden, maar met aanpassingen lijkt het inpasbaar. Deze aanpassingen zijn waarschijnlijk nodig ter hoogte van de aansluiting Laakweg-Oranjeweg-A348 en de aansluiting Havelandseweg-Arnhemsestraatweg. Ook het wegprofiel van de Havelandseweg, Pinkelseweg en de Schaarweg moet worden aangepast. Verder moet tijdens de transitie van het gebied, het verkeerssysteem, voortdurend worden gemonitord. Aanvullend verkeersmodelonderzoek is uiteindelijk nog wel noodzakelijk.

Moment van aanpassing van de knelpunten moet hier per ontwikkeling bezien worden, zodat de noodzakelijk aanpassing op het juiste moment gerealiseerd wordt. Het is aan de initiatiefnemer om voor haar plannen inzicht te geven in de mobiliteitsbewegingen die haar plan geeft. Hiervoor levert initiatiefnemer bij opstellen stedenbouwkundig plannen ook mobiliteitsplan op om hier inzicht in te geven.

- Beoogd resultaat: inzicht in de mobiliteitsbewegingen en verkeerskundige effecten van de plannen van de initiatiefnemers, zodat tijdige en passende infrastructurele maatregelen kunnen worden getroffen.
- Wie voert uit: initiatiefnemers.
- Doorlooptijd: afhankelijk per deelgebied. Voor deelgebied 1 verwachting doorlooptijd 2026-2027.

4 Realisatiestrategie

De gemeente heeft een uitgesproken ambitie om Haveland te ontwikkelen van een in hoofdzaak monofunctioneel bedrijventerrein naar een levendig, groen en gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. De gemeente doet al veel om te komen tot een ontwikkeling van Haveland. Het is op dit moment een industriegebied waar bedrijven zijn gevestigd met slechts enkele woningen. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de omgevingsvisie en het Masterplan Haveland een duidelijke andere richting gekozen die ze op wil met het gebied. Dit is een uitnodiging en een wenkend perspectief voor eigenaren en huidige gebruikers in het gebied. De realisatie hiervan gaat uiteraard niet vanzelf. Vergelijkbare gebiedsontwikkelingen elders in het land laten zien dat dit gemoeid gaat met een forse inspanning van de gemeente en financiële investeringen van private partijen en de gemeente om gezamenlijk tot transformatie te komen.

Dit omgevingsprogramma bevat maatregelen en acties waarmee de gemeente laat zien de ambities voor Haveland serieus te nemen en aanspreekbaar te zijn voor eigenaren en initiatiefnemers die aan de slag willen. In dit hoofdstuk wordt de realisatiestrategie en de inzet van publiekrechtelijke instrumenten, de instrumenten van het grondbeleid en kostenverhaal nader benoemd.

4.1 Rol gemeente

De gemeente faciliteert de gewenste ontwikkeling van Haveland en zet waar mogelijk de eerste voorbereidende stappen om die ontwikkeling mogelijk te maken. Het realiseren van herinrichting en herontwikkeling van delen van het gebied laat de gemeente bij voorkeur aan eigenaren en initiatiefnemers. Dat kunnen huidige eigenaren van gronden en gebouwen zijn of partijen van buiten die in willen stappen.

Voor de realisatie van deze ambities zoekt de gemeente actief naar samenwerking met de gebiedspartners (eigenaren en gebruikers), met initiatiefnemers (ontwikkelaars), met omwonenden en met lokale belangenorganisaties. De gemeente is van hen afhankelijk voor de gewenste ontwikkeling. Er liggen volop kansen om vormen van bedrijvigheid voort te zetten in een nieuwe situatie en om vorm te geven aan de herontwikkeling van (delen van) het gebied. Het gaat dan om bedrijfsactiviteiten die zich laten mengen met wonen. Voor enkele bedrijven ziet de gemeente de uitdaging om de activiteiten op hun locaties in

het plangebied te reorganiseren of, indien mogelijk, uiteindelijk elders te ontplooien. Voor de uiteindelijke volledige ontwikkeling van Haveland is dit een kwestie van lange adem.

In de realisatiestrategie hanteert de gemeente in principe de volgende vormen van rolneming:

- Relatie opbouwen met en stimuleren van eigenaren en initiatiefnemers
- Verkenningen uitvoeren voor en opstellen van heldere randvoorwaarden voor ontwikkeling, inclusief bestuurlijke afspraken met andere overheden en ontwikkelovereenkomsten met eigenaren en/of initiatiefnemers
- Voorbereiding van en uitvoering van de aanpassing van ontsluiting, weginrichting en openbaar groen
- Verkenning en opbouwen van draagvlak voor aanpassing van milieugebruiksruimte (dezonering geluidsruimte en optimalisatie vergunde activiteiten passend bij de omgeving)

Daarnaast is er de mogelijke inzet van de instrumenten van het grondbeleid (voorkeursrecht, aankoop of onteigening). De instrumenten van grondbeleid zijn uitsluitend ondersteunend aan andere instrumenten en vormen van rolneming door de gemeente. De instrumenten van het grondbeleid worden daarom alleen in combinatie met andere rollen ingezet.

4.1.1 Stimuleren initiatief, ondersteunen met publiekrechtelijke instrumenten

De gemeente investeert in de relatie met eigenaren en mogelijke initiatiefnemers om inzicht op te bouwen in hun wensen en belangen. De gemeente stimuleert hen initiatief te nemen voor de gewenste ontwikkeling van Haveland. De gemeente ondersteunt dit door te investeren in de relatie met andere belanghebbenden en betrekt omwonenden en lokale belangenorganisaties. De gemeente neemt het voortouw in de participatie op het niveau van het gebied Haveland als geheel en zoekt daarin de passende rolverdeling met participatie door initiatiefnemers op projectniveau en/of deelgebiedsniveau.

Met een goede inzet van communicatie worden partijen verbonden met het project en vergroot de gemeente de kans dat de gewenste ontwikkeling tot stand komt. Het gaat hier om communicatie met de private partijen (eigenaren en initiatiefnemers), met publieke partijen zoals de provincie en met (toekomstige) bewoners. De gemeente stuurt op de gewenste ontwikkeling en het gewenste kwaliteitsniveau met publiekrechtelijke instrumenten, in het bijzonder met het borgen van functiewijziging in het omgevingsplan. Als tussenstap in de herontwikkeling van deelgebieden bepaalt de gemeente randvoorwaarden voor stedenbouwkundig plan, inclusief groenstructuren. De gemeente neemt hierin het voortouw met verkenningen en onderzoek. In samenspraak met initiatiefnemers wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In het plangebied is sprake van belemmeringen die de gewenste ontwikkeling van een multifunctioneel gebied met werken en wonen gecompliceerd maken. Dit geldt voor de regels die tussen de regiogemeenten en de provincie zijn vastgelegd voor de regionale programmering werklocaties (RPW). De gemeente neemt het initiatief om met de medeoverheden te komen tot gewijzigde afspraken in de RPW om de belemmeringen voor de herontwikkeling van Haveland weg te nemen. Daarvoor onderzoekt de gemeente welke bedrijfsmatige functies een plek kunnen krijgen binnen Haveland en hoe dit kan leiden tot meer banen. De provincie doet onderzoek naar watergebonden bedrijfslocaties om meer sturing te geven op de beschikbaarheid ervan in Gelderland.

Met heldere kaders en het wegnemen van belemmeringen laat gemeente aan eigenaren en initiatiefnemers zien te doen wat nodig is om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Waar nodig en waar mogelijk neemt de gemeente herinrichting van de ontsluiting in een vroegtijdig stadium ter hand, zodat dit goed aansluit op de realisatie van gebiedsontwikkeling door eigenaren of initiatiefnemers.

4.1.2 Dezoneren geluidsruimte en optimale afstemming milieuruimte vergunde activiteiten

Om de transformatie van Haveland van bedrijventerrein naar multifunctioneel gebied te geleiden worden regels voor de milieugebruiksruimte gewijzigd. De gemeente verkent de mogelijkheden voor het dezoneren van de geluidsruimte en de milieugebruiksruimte voor vergunde activiteiten. Het dezoneren kan alleen door wijziging van het omgevingsplan door ‘grote lawaaimakers’ (>= mil. Cat. 4.2, voor geluid) planologisch uit te sluiten in het omgevingsplan. Dit is een bevoegdheid van de gemeente.

De gemeente heeft bevoegdheid om de regels voor de leefomgeving (voorheen het planologisch kader) te wijzigen. Op basis van de Omgevingswet en jurisprudentie moet wijziging van regels bijdragen aan

een evenwichtige toedeling van functies en rekening houden met gevestigde belangen van de bedrijven. Het doel is om een optimale balans mogelijk te maken tussen wonen en werken, beschermen en benutten.

De gemeente wil dat bedrijvigheid en de woon- en leefomgeving zo goed mogelijk samengaan. Grote lawaaimakers zijn gevestigd in deelgebied 2 en deelgebied 3: Thomassen energie, resp. Meteoor beton. De gemeente verkent de mogelijkheden in nauwe samenspraak met de belanghebbende bedrijven. Om de ontwikkeling van plannen mogelijk te maken gaat het niet alleen om de werkelijke geluidsproductie, maar ook om gebruiksruimte in de geluidszonering zoals die in het huidige omgevingsplan bestaat. Deze regels zijn een belemmering voor woningbouw ontwikkeling in Haveland, ook in deelgebied 1.

De gemeente gaat uit van de intentie van de eigenaar en lawaaimaker zelf en van de bereidheid om tot onderlinge overeenstemming te komen tussen initiatiefnemer en de grondeigenaar en de grote lawaaimakers. Ook over de grenzen van deelgebieden heen bevordert de gemeente dat een initiatiefnemer afspraken maakt met zijn "buurman" om te bezien of de veroorzaker van lawaai een deel van de vergunde milieugebruiksruimte wil opgeven. Als het de initiatiefnemer lukt om deze afspraken te maken is het aan gemeente om in omgevingsplan dit vervolgens vast te leggen.

Het valt niet uit te sluiten dat bedrijven zich niet kunnen vinden in de gewenste transformatie van Haveland of dat bedrijven niet inpasbaar blijken te zijn binnen de gewenste mix tussen wonen en werken. In overleg met de bedrijven en andere stakeholders, zoals de provincie, zal er dan naar andere oplossingen en middelen gezocht worden.

4.1.3 Situationeel grondbeleid

De realisatie van Haveland als een hoogwaardig en multifunctioneel onderdeel van de kern Rheden is niet eenvoudig en vergt forse private en publieke investeringen. Het is belangrijk dat eigenaren en initiatiefnemers weten welke heldere randvoorwaarden en welk ambitieniveau de gemeente hanteert. Dit gaat grondspeculatie tegen en maakt het minder noodzakelijk voor de gemeente om zelf via grondeigendom of een gemeentelijke grondexploitatie te sturen.

De gemeente heeft zeer beperkt grond in eigendom in het plangebied. Het gemeentelijk grondeigendom betreft alleen de wegen met smalle grondstroken. De instrumenten van het grondbeleid (voorkeursrecht, strategische aankoop, faciliterende aankoop en/of onteigening) worden uitsluitend ondersteunend ingezet. Met de Nota Grondbeleid 2025 kiest de gemeente voor een verschuiving van faciliterend naar situationeel grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente per project kijkt welke rol zij aanneemt. Daarmee kan ze indien nodig meer sturing geven op de transformatie om daarmee sneller haar doeleinden (waaronder de woningbouwversnelling) te bereiken. Voor de gewenste ontwikkeling van Haveland kiest de gemeente voor het strategisch inzetten van het voorkeursrecht en vraagt het college de mogelijkheid van de gemeenteraad om strategische grondaankopen te doen.

Het voorkeursrecht wordt terughoudend ingezet om welwillende eigenaren en particuliere initiatiefnemers niet onnodig te belemmeren om tot de gewenste ontwikkeling te komen. De gemeente vestigt het voorkeursrecht voor grondaankoop op die delen van Haveland om regie te krijgen over grond, speculatie te voorkomen en publieke doelen sneller en samenhangender te realiseren. Het kan nodig zijn om voorkeursrecht te leggen op gronden om tot de gewenste ontwikkeling te komen.

Ter ondersteuning van het voorkeursrecht en voor het benutten van kansen op het verwerven van strategisch gelegen panden of percelen, overweegt het college om aan de gemeenteraad financiële ruimte te vragen voor strategische grondaankopen. De gemeente zet grondposities in beginsel in ten behoeve van de realisatie door de particuliere initiatiefnemers of voor het realiseren van publieke voorzieningen (bijvoorbeeld energiehubs) en openbare ruimte (wegen en groen). Voor dergelijke strategische aankopen kan het noodzakelijk zijn dat de gemeente snel moet handelen. Conform de financiële verordening is geen budgetverlening nodig door de raad bij nieuwe uitgaven met een eenmalig karakter van maximaal € 100.000,-. Strategische aankopen zullen dit bedrag veelal overstijgen. Het college overweegt daarom de gemeenteraad mandaat te vragen voor deze grondaankopen met een maximum van € 1 miljoen per aankoop en een plafond van € 3 miljoen voor het gehele plangebied.

De kosten voor aankoop panden en/of percelen zullen achteraf door middel van een aparte begrotingswijziging of via een begrotingswijziging in de bestuursrapportage in de begroting worden verwerkt. Verantwoording vindt plaats in de jaarstukken.

4.2 Gebiedsexploitatie voor financiering en kostenverhaal

De gemeente neemt het voortouw in het stimuleren en faciliteren van de gewenste ontwikkeling van Haveland. Dit vergt zogeheten "voorinvesteringen". Deze kosten kunnen (later) deels worden verhaald

op gebiedsontwikkeling in de deelgebieden. Voorinvesteringen en eventuele grondaankopen brengen ook financiële risico's met zich mee. Een volledig financieel overzicht en expliciete afwegingen zijn hierbij essentieel, ook voor de verantwoording aan de gemeenteraad.

De gemeente treedt niet zelf op als ontwikkelaar en voert in beginsel geen gemeentelijke grondexploitatie. Het is voor de gemeente bij deze transformatie van belang om de verschillende kasstromen met kosten en opbrengsten inzichtelijk te hebben. Daarom wordt voor het plangebied van Haveland als geheel een *gebiedsexploitatie* gevoerd.

De gebiedsexploitatie is de financiële administratie en sturingssystematiek van een gebiedsontwikkeling, waarin de gemeente haar eigen investeringen en kosten vastlegt én bepaalt welke daarvan, conform de Omgevingswet, kunnen worden verhaald op private partijen in het gebied. De gebiedsexploitatie van Haveland omvat de volgende elementen:

- Gemeentelijke investeringen en voorinvesteringen om de ambities voor de ontwikkeling van het gebied waar te maken. Dit betreft alle kosten die de gemeente maakt voor voorbereiding, planvorming, infrastructuur, openbare ruimte en groenstructuur en overige voorzieningen.
- De budgetvraag, met een overzicht van de dekking uit de gemeentelijke begroting, uit eventuele bestemmingsreserve(s), uit subsidies en uit het kostenverhaal op private ontwikkelaars. De gebiedsexploitatie voor het plangebied wordt meerjarig doorgerekend rekening houdend met de benodigde dekking vanuit dit werkbudget.
- De methodiek waarmee kosten worden toegerekend aan (deel)ontwikkelingen, bouwplannen of initiatiefnemers, op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zoals bedoeld in de Omgevingswet.
- Het overzicht van de toerekenbare kosten in het kader van kostenverhaal (Omgevingswet). De kosten die (geheel of gedeeltelijk) op grond van de regels voor kostenverhaal onder de Omgevingswet kunnen worden verhaald op particuliere initiatiefnemers en ontwikkelaars binnen het gebied.
- Fasering en tijdsdimensie van de gemeentelijke kasstromen. De planning van uitgaven en inkomsten in de tijd, inclusief voorfinanciering door de gemeente en latere verrekening via kostenverhaal, grondopbrengsten of bijdragen.
- Risico- en resultaatbewaking. Het inzichtelijk maken en monitoren van financiële risico's, onzekerheden en het verwachte exploitatieresultaat van de gebiedsontwikkeling.

De gemeente neemt de plankosten voor eigen rekening die van algemeen belang zijn voor de transformatie van Haveland. Dit betreft verkenningen, onderzoeken en de (interne) proceskosten. Voor de nietverhaalbare kosten die de gemeente maakt is structureel een werkbudget beschikbaar gesteld in de programmabegroting ten aanzien van de woningbouwversnelling.

Plankosten die de gemeente maakt bij verdere planontwikkeling (dus niet voor de transformatie als geheel) worden verhaald bij de initiatiefnemer. Ook gemeentelijke kosten die voortkomen uit nadeelcompensatie worden verhaald op de initiatiefnemer.

De gemeente maakt ook kosten die niet een bepaald deelgebied betreffen maar deels wel zijn toe te rekenen aan een deelgebied. Het gaat hier om kosten ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen. Uit eerste onderzoeken blijken bovenwijkse kosten worden gemaakt bij twee kruispunten (Laakweg-Oranjeweg en Havelandseweg-Arnhemsestraatweg) en herinrichting van de Pinkelseweg en Havelandseweg. Mogelijk zal de gemeente ook andere kosten maken: bijvoorbeeld in het kader van de energietransitie, netcongestie of parkeeroplossingen. De gemeente zal deze voorziene kosten inzichtelijk maken en deze kosten op basis van toerekenbaarheid en proportionaliteit verhalen op initiatiefnemers.

Berekeningen laten zien dat de volledige herontwikkeling van Haveland met het gewenste kwaliteitsniveau, samenstelling van het woonprogramma en gebouwde parkeer- en bereikbaarheidsvoorzieningen niet mogelijk zijn zonder subsidies. Subsidies van Rijk, provincie en andere bronnen worden aangevraagd en opgenomen in de dekking.

Voor eventuele grondaankopen en risico's worden corresponderende balansposten en (indien nodig) voorzieningen aangehouden en zichtbaar gemaakt in de reguliere P&C documenten. Voor investeringen worden voorstellen gedaan in de programmabegroting, waarbij wordt aangegeven in welke mate dit verhaalbare kosten zijn en wat de dekking is uit het jaarlijkse programmabudget.

4.3 Realisatiestrategie per deelgebied

De realisatiestrategie kent een verbijzondering per deelgebied, vanwege de fasering van de uitvoering en vanwege verschil in kenmerken, grondeigendom en huidig grondgebruik.

4.3.1 Deelgebied 1

De gemeente is in nauw overleg met de eigenaren van gronden en gebouwen binnen deelgebied 1. Een groot deel van het gebied is momenteel onbebouwd of braakliggend. Vanwege de versnipperde eigendomsstructuur en het verschil in ontwikkeltempo van eigenaren vormt het opstellen van één integraal stedenbouwkundig plan een uitdaging. Om die reden wordt ingezet op één integrale stedenbouwkundige opzet die gefaseerd wordt uitgewerkt. De herontwikkeling van deelgebied 1 zal in ieder geval gefaseerd moeten kunnen worden uitgevoerd.

Voor een groot deel van deelgebied 1 wordt door een initiatiefnemer, in nauwe samenspraak met de gemeente, gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor een eerste ontwikkelfase. Om deze samenwerking te structureren wordt een Haalbaarheids- en Ontwikkelovereenkomst (HOK) gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over de planuitwerking, benodigde onderzoeken en het verdere proces.

Na afronding van het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van deelgebied 1 kan de samenwerking worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK), waarin onder meer afspraken worden gemaakt over kostenverhaal, fasering en de realisatie van publieke voorzieningen.

Op een groot deel van de percelen in deelgebied 1 heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit betreft circa 80–90% van het deelgebied. De gemeente onderhoudt contact met eigenaren en gebruikers van gronden en volgt de ontwikkelingen in het gebied.

4.3.2 Deelgebied 2

De gemeente investeert in een constructieve relatie met de beleggende grondeigenaar. Onderzocht wordt of met deels behoud van de bestaande bedrijfspanden in deelgebied 2 een gedeeltelijke herontwikkeling mogelijk is. Als dat zich positief ontwikkelt, kan de gemeente het proces van de initiatiefnemer faciliteren als deze een stedenbouwkundig plan wil opstellen. Met een HOK en de SOK worden afspraken vastgelegd over de gewenste ontwikkeling.

4.3.3 Deelgebied 3

De gemeente is in gesprek met de sleutelfiguur in dit deelgebied, De Meteoor. Er is een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of er alternatieve locaties zijn waar De Meteoor haar bedrijfsvoering voort kan zetten om transformatie mogelijk te maken. De samenwerking met regiogemeenten en de provincie voor de regionale programmering van werklocaties en watergebonden bedrijvigheid hoort hierbij. De Steegse haven is integraal onderdeel van de herontwikkeling van deelgebied 3. Wanneer blijkt dat een verplaatsing van De Meteoor haalbaar lijkt moet ook met andere eigenaren en omwonenden gesproken worden over verdere ontwikkeling.

5 Organisatie, fasering en monitoring

De uitvoering van het gebiedsgerichte omgevingsprogramma voor Haveland is een uitdagend traject voor de gemeente Rheden. De uitvoering vraagt extern nauwe samenwerking met eigenaren en initiatiefnemers in het gebied en intern binnen de gemeente samenwerking met experts uit diverse teams. Hiervoor is een programmateam ingericht.

5.1 Interne organisatie

Voor de ontwikkeling van Haveland is een programmateam ingesteld. Het programmateam kent een programmaleider, teamleden met directe inzet in het programma (maatregelen en projecten) en teamleden die vanuit andere teams een specifieke bijdrage leveren aan het programma (bijvoorbeeld voor communicatie en participatie).

Het programmateam is onder andere verantwoordelijk voor:
- De uitvoering van een deel van de maatregelen en projecten
- De aansturing van de overige maatregelen en projecten
- Het bewaken van de voortgang van het omgevingsprogramma Haveland
- Afstemming binnen de gemeente met verschillende vakgroepen
- Afstemming met andere publieke partijen waaronder provincie en regio
- Afstemming met private partijen
- Afstemming met de verantwoordelijke wethouder en het college van B&W en voorbereiding van gemeentelijke besluitvorming
- De financiering en bewaken van het gemeentelijke budget
- Monitoring, voortgangsrapportage en evaluatie

Het programmateam is te bereiken onder het e-mailadres haveland@rheden.nl.

5.2 Fasering

De transformatie van Haveland van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een levendig, groen en gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie is een proces met een lange termijn. Deze ambitie heeft een tijdshorizon voor 2040. Om uitvoeringsgericht te werken aan de realisatie van deze ambitie hanteren we een logische en praktisch hanteerbare fasering.

De looptijd voor het eerste Omgevingsprogramma Haveland is vier jaar (2026-2030). Voor de maatregelen en projecten in het omgevingsprogramma hanteren we een tijdsindicatie van de korte termijn (2026-2027), de middellange termijn (tot 2030) en de lange termijn (2040). De eerste programmaperiode is dus gericht op realisatie van de korte en middellange termijn. Met de inzichten en resultaten van die eerste programmaperiode wordt het omgevingsprogramma waar nodig en wenselijk herzien voor de uitvoering van maatregelen en projecten in de volgende vier jaar.

Gedurende de looptijd van vier jaar kan het omgevingsprogramma tussentijds geactualiseerd worden. Dit betreft bijvoorbeeld wijzigingen die voortkomen uit nadere uitwerking van beleidskaders en het verwerken van inzichten uit onderzoek of beleidsprocessen waarmee het omgevingsprogramma actueel blijft in het DSO. We houden rekening met een tussentijdse actualisatie op onderdelen na twee jaar.

5.3 Monitoring

We zorgen voor 2 keer per jaar voortgangsrapportage aan het College van B&W en de gemeenteraad. Dit zal plaatsvinden met de factsheets waarmee de het college de gemeenteraad informeert over de voortgang van de projecten en programma's.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

deelgebied 1	/join/id/regdata/gm0275/2026/abb4b6e1fa1b45389467761cd5be7642/nld@2026-10-13;12185937
deelgebied 2	/join/id/regdata/gm0275/2026/14bb9b19da5c4f9fbe464df5ba29a2f7/nld@2026-10-13;12185937
deelgebied 3	/join/id/regdata/gm0275/2026/be1881ced4294d0a863362ae83106ae3/nld@2026-10-13;12185937
Haveland	/join/id/regdata/gm0275/2026/b7c79f6879e346cf89dfe32b265a9781/nld@2026-10-13;12185937

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

Masterplan Haveland	/join/id/regdata/gm0275/2026/48f991918b004dd3bab47cee31632e76/nld@2026-10-13;12185937
Cultuurhistorische verkenning industrieterrein Haveland Rheden	/join/id/regdata/gm0275/2026/ca11c00df9fa4c96a19bc384ac56f50c/nld@2026-10-13;12185937
aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling gebied Haveland gemeente Rheden	/join/id/regdata/gm0275/2026/327ec7afe3a34d6986f7bfe11c3d9479/nld@2026-10-13;12185937