Omgevingsvisie Koers
28 mei 2024 vastgesteld

Dorpsgesprekken Omgevingsvisie
(mei 2023)



Koers voor de Omgevingsvisie(mei 2024)

Sleutelprojecten

1. We willen de werkwijze met zogenaamde sleutelprojecten onderzoeken. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen die meerdere grote opgaven raken en waar niet op voorhand één opgave dominant is. Bij deze ontwikkelingen zien we zowel fysieke vraagstukken als ook sociale vraagstukken. Dit kunnen ruimtelijke ontwikkelingen zijn in een specifiek gebied, maar ook in het hele gebied rondom bepaalde knelpunten.
   Het idee is dat deze sleutelprojecten een inspanning over de komende 15 jaar vragen. Voor deze sleutelprojecten willen we onderzoeken of het nieuwe publiekrechtelijke instrument van een omgevingsprogramma een geschikte middel is om regie te kunnen nemen voor een aantal ontwikkelingen:
   - De inzet van een integrale wijkaanpak, zoals deze ook in Dieren-Stenfert is gestart, in een aantal andere wijken in onze gemeente.
   - De transformatie van Haveland tbv het combineren van verschillende ambities.

gemeente Rheden

Omgevingsvisie vervolg

Raadsgesprekken dit jaar:

- **Rol Omgevingsvisie en wat nodig om die kaderstellende rol te kunnen invullen (1 oktober)**

- **Integrale ambities in gebieden op de kaart bespreken (10 december)**
  - Masterplan Haveland levert verdieping rond integrale ambities voor dit sleutelproject

PRESENTATIE GEMEENTERAAD

MASTERPLAN HAVELAND RHEDEN



17 SEPTEMBER 2024

stad kwadraat

BURA

1

INLEIDING

2

INVENTARISATIE

3

MASTERPLAN

4

VERVOLG

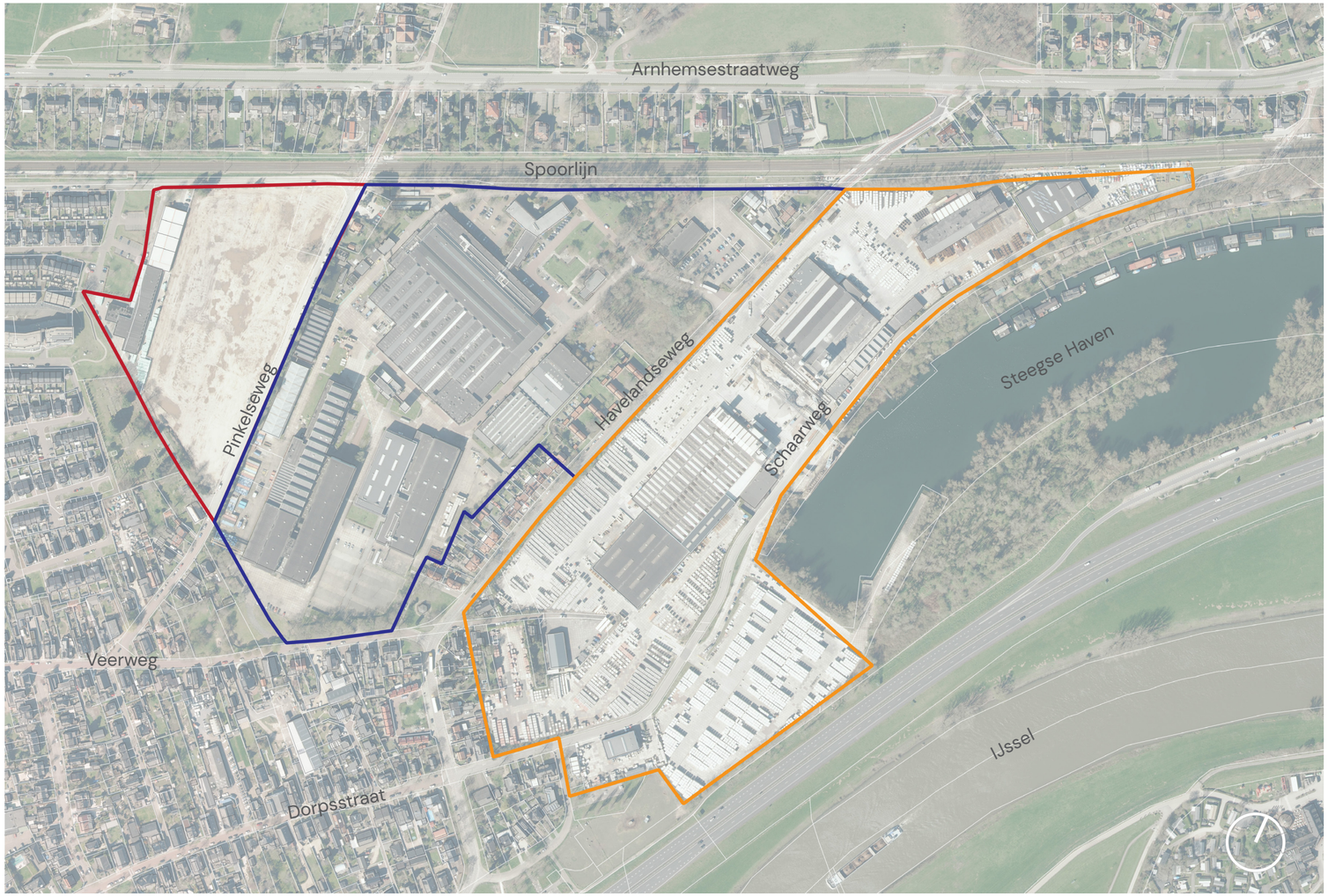
1

INLEIDING

OPGAVE EN AMBITIES

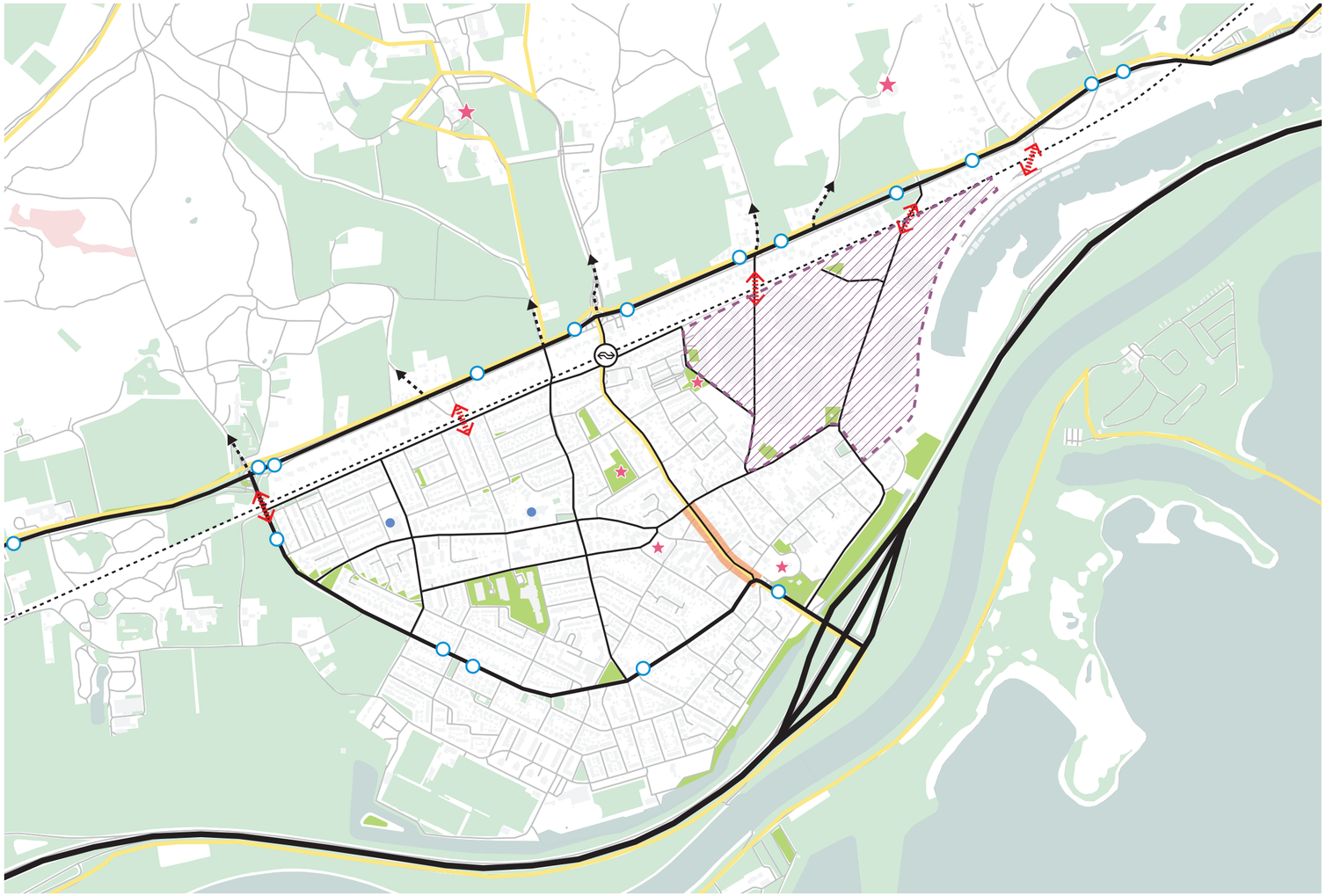
De gemeente Rheden staat voor een **grote woningbouw- en sociaaleconomische opgave** en wil een impuls geven aan de ontwikkeling van haar kernen en dorpen. Het industrieterrein Haveland is een interessant gebied daarvoor.

Het doel van het **Masterplan** is om als gemeente een goed beeld te krijgen van **denkbare ontwikkelkansen, innovatieve oplossingsrichtingen** en het gewenste eindbeeld voor het terrein Haveland.



SCHAKEL IN DORP EN LANDSCHAP

- 7.600 inwoners
- Ingeklemd tussen spoor en A348
- Station (sprinter)
- Rand van de Veluwe en de IJsel
- Klein dorpshart



Wegen
Verbindingen richting Veluwe
Fietsroute
Spoorlijn
Spoorwegovergangen
Station
Bushaltes
Winkelcentrum
Scholen
Belangrijke locaties

PLANNING

Mei 2023 - nu		oriënterende fase informele gesprekken ambtelijk en bestuurlijk	
September		overleggen eigenaren/bedrijven	
	17 september	informeren college & raad	
	Eind september	resultaten quickscan cultuurhistorische waarde	
Oktober	2 oktober	participatiemoment 1	
	“oktober”	gesprek met Rhedens Dorpsbelang en ORDS	Opmaak concept masterplan
November			
December	10 decenber	informeren raad (concept masterplan)	
	“dec/jan”	participatiemoment 2 (concept masterplan)	Afronding masterplan
Q1 2025		besluitvorming masterplan door gemeenteraad	

2

INVENTARISATIE

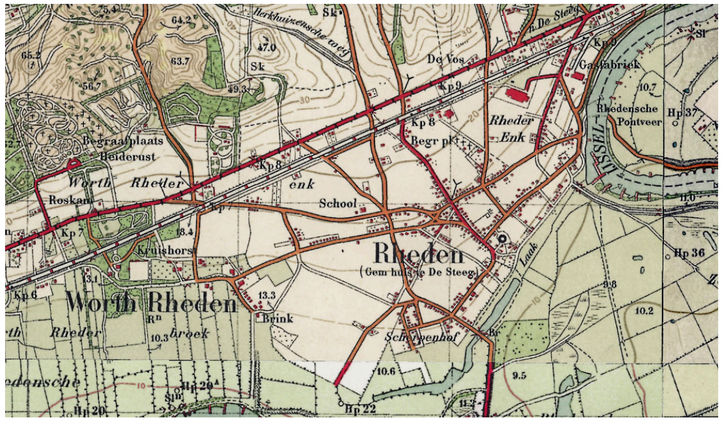
EEN PLEK MET HISTORIE

Rheden
- Dorp aan de Rivier (landbouw)
- Lintenstructuur
- Industrieel verleden bepalend voor groei

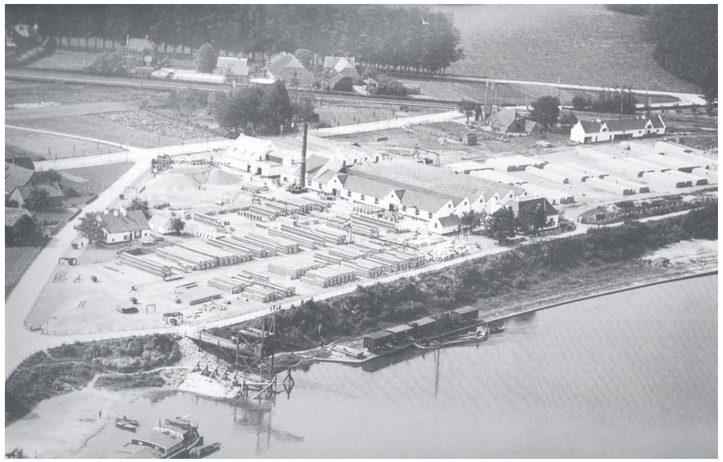
Haveland
- Lintenstructuur
- Eerste bedrijvigheid

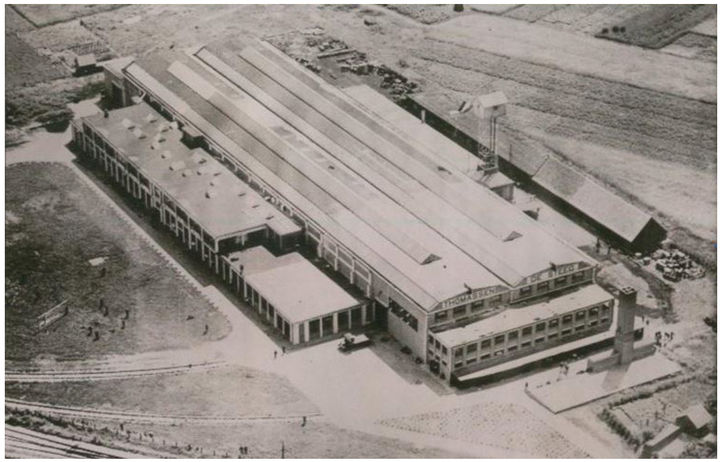


1859



1938


Oprichting De Meteoor, 1907

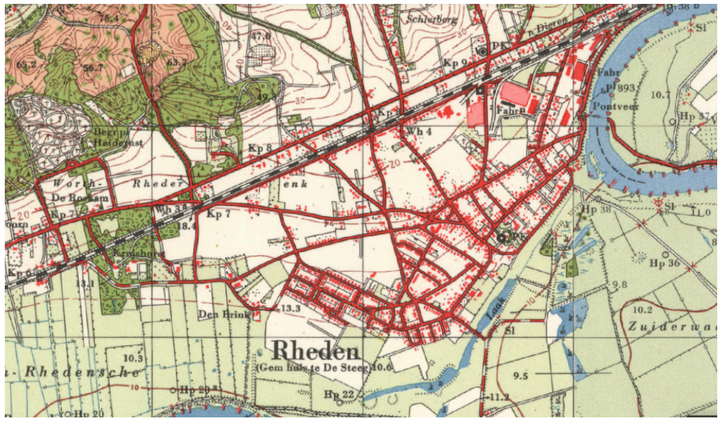

Thomasson fabriek, 1922


Thomasson fabriek, 1926

EEN PLEK MET HISTORIE

Rheden
- Groei dorp gaat gelijk op met groei bedrijventerrein Haveland
- Dorp raakt contact met de IJssel kwijt
- Dorp kent een beperkte groei in de laatste jaren; vooral inbreiding

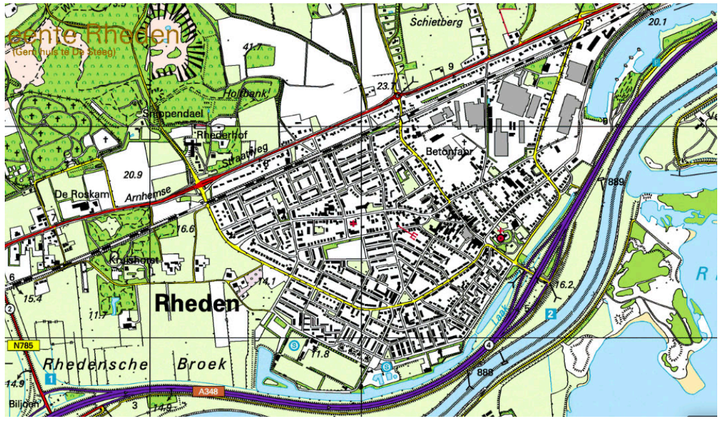
Haveland
- Gestage groei binnen de lintenstructuur



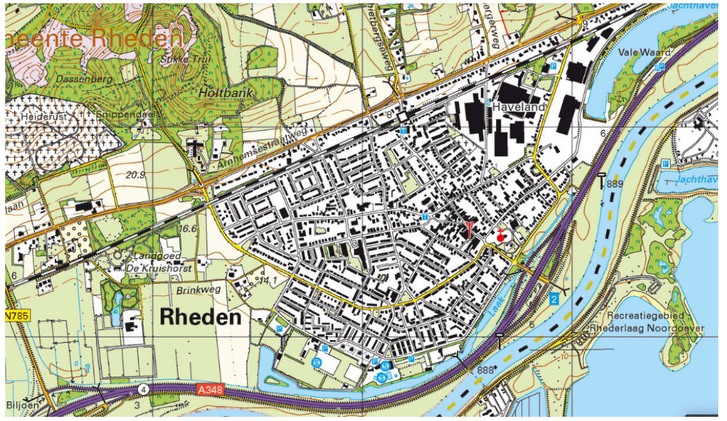
1960



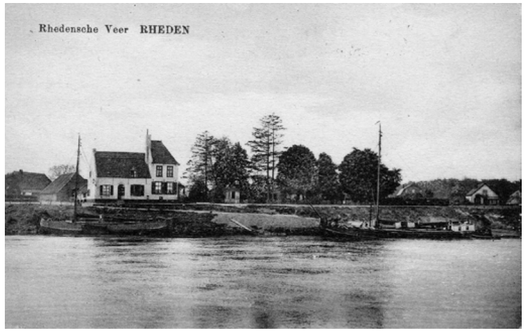
1979



1997



2020

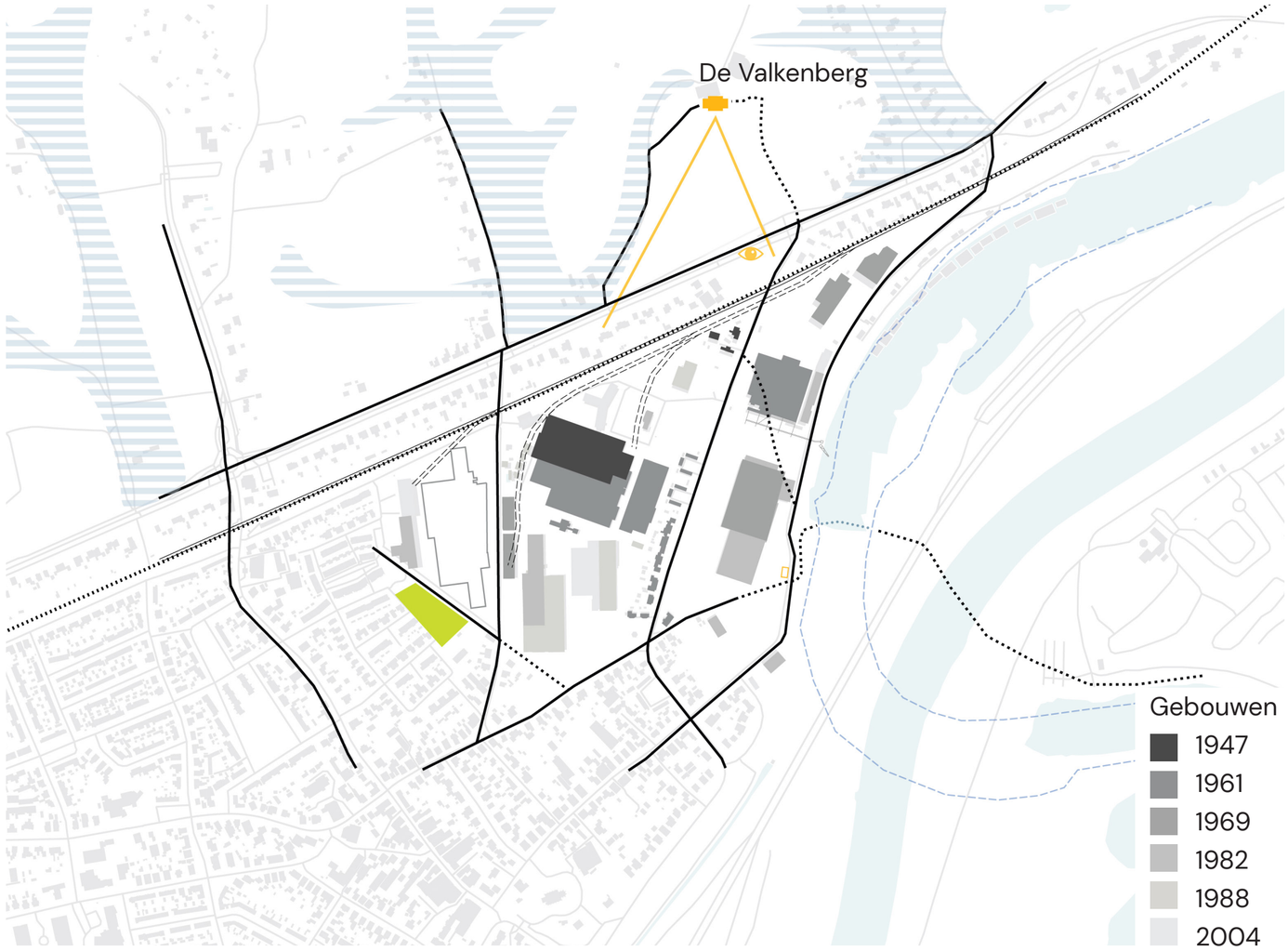


Rhedensche Veer, 1919

VERDER BOUWEN OP DE ZICHTBARE EN ONZICHTBARE HISTORIE VAN HAVELAND

Het cultuurhistorisch erfgoed bepaalt de identiteit van Haveland

- Oude lintstructuren benutten en opnieuw zichtbaar maken
- Dorp terugbrengen aan de rivier; Rhedensche Veer
- Zichtlijnen en verbindingen naar de buitenplaatsen
- Herstel van de droogdalen richting de (voormalige loop van) rivier
- Vieren van het industriele verleden (gebouwen, structuren en relicten)



Cultuurhistorische waarde

Eind oktober wordt een studie afgerond naar de mogelijke cultuur- historische waarde van de panden en opbjecten en relicten in Haveland

HAVELAND



Pinkelseweg 2A



Industrieterrein Haveland

HAVELAND



Industrieterrein Haveland



Lintbebouwing aan de Havelandseweg

HAVELAND



Betoncentrale Meteoor



Steegse haven

BEDRIJVEN IN HAVELAND (CIRCA 300 BANEN)

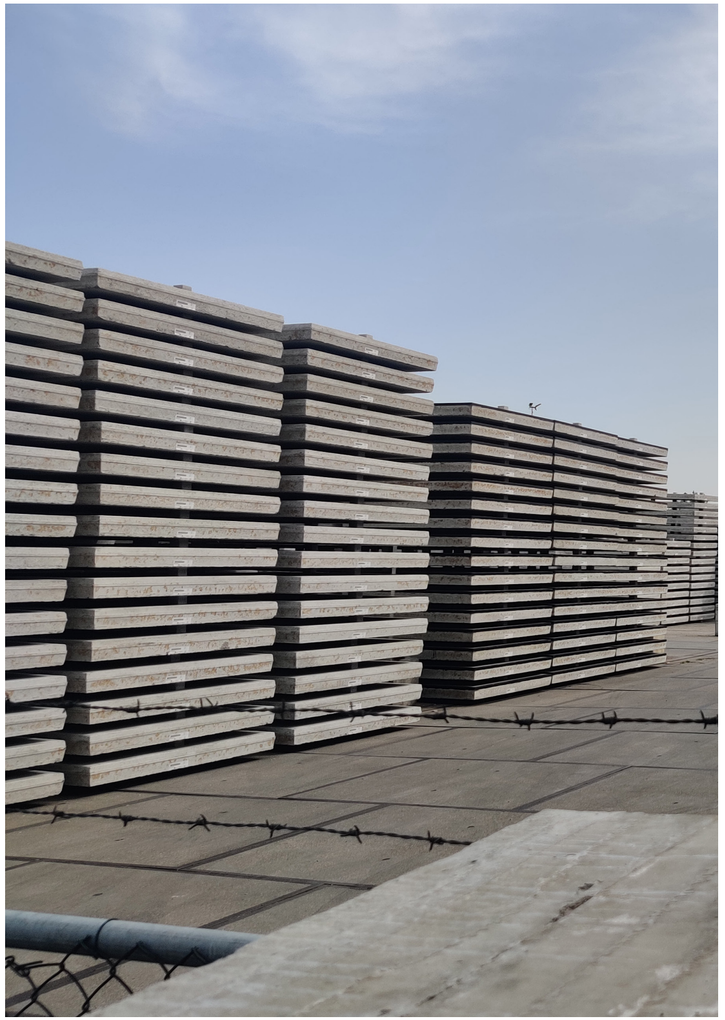
① Klemat (reclamebureau)
② Treinenclub Rheden
③ De Spaander
④ Aannemingsbedrijf Boks
⑤ Partners2Pack (leegstand)
⑥ Howden Thomassen Compressors
⑦ Riwi specialistische diensten
⑧ Facility services Haveland
⑨ Thomassen Energy
⑩ Cato Composite Innovations
⑪ Boele & van Emden
⑫ Ubbink
⑬ B-Tham
⑭ De Meteoor
⑮ ASCEM B.V.
⑯ Rijschool Gerbrands
⑰ Cabrio Trading Rheden
⑱ Elmers logistiek



BEDRIJVEN IN HAVELAND (CIRCA 300 BANEN)

① Klemat (reclamebureau)
② Treinenclub Rheden
③ De Spaander
④ Aannemingsbedrijf Boks
⑤ Partners2Pack (leegstand)
⑥ Howden Thomassen Compressors
⑦ Riwi specialistische diensten
⑧ Facility services Haveland
⑨ Thomassen Energy
⑩ Cato Composite Innovations
⑪ Boele & van Emden
⑫ Ubbink
⑬ B-Tham
⑭ De Meteoor
⑮ ASCEM B.V.
⑯ Rijschool Gerbrands
⑰ Cabrio Trading Rheden
⑱ Elmers logistiek





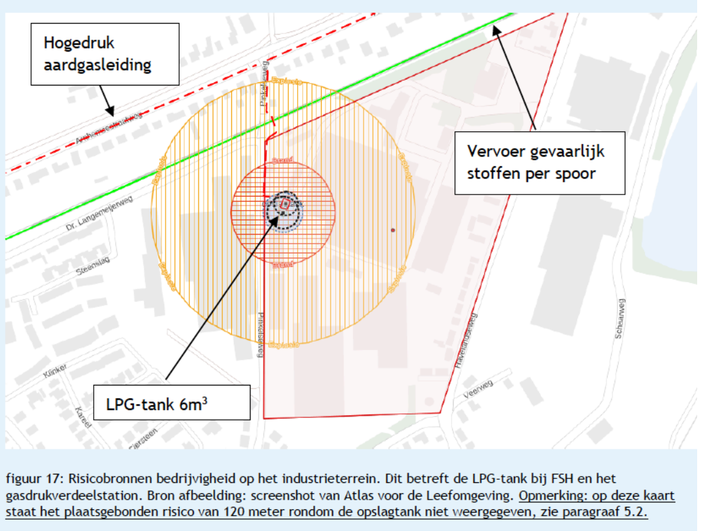
NEGATIEVE MILIEUEFFECTEN

Extern
- Geluid (weg- en spoorverkeerslawaai)
- Externe veiligheid (vervoer gevaarlijke stoffen over spoor en water)

Intern
- Geluid (bedrijven; testen turbines)
- Logistiek (bedrijven)
- Externe veiligheid (gastank)







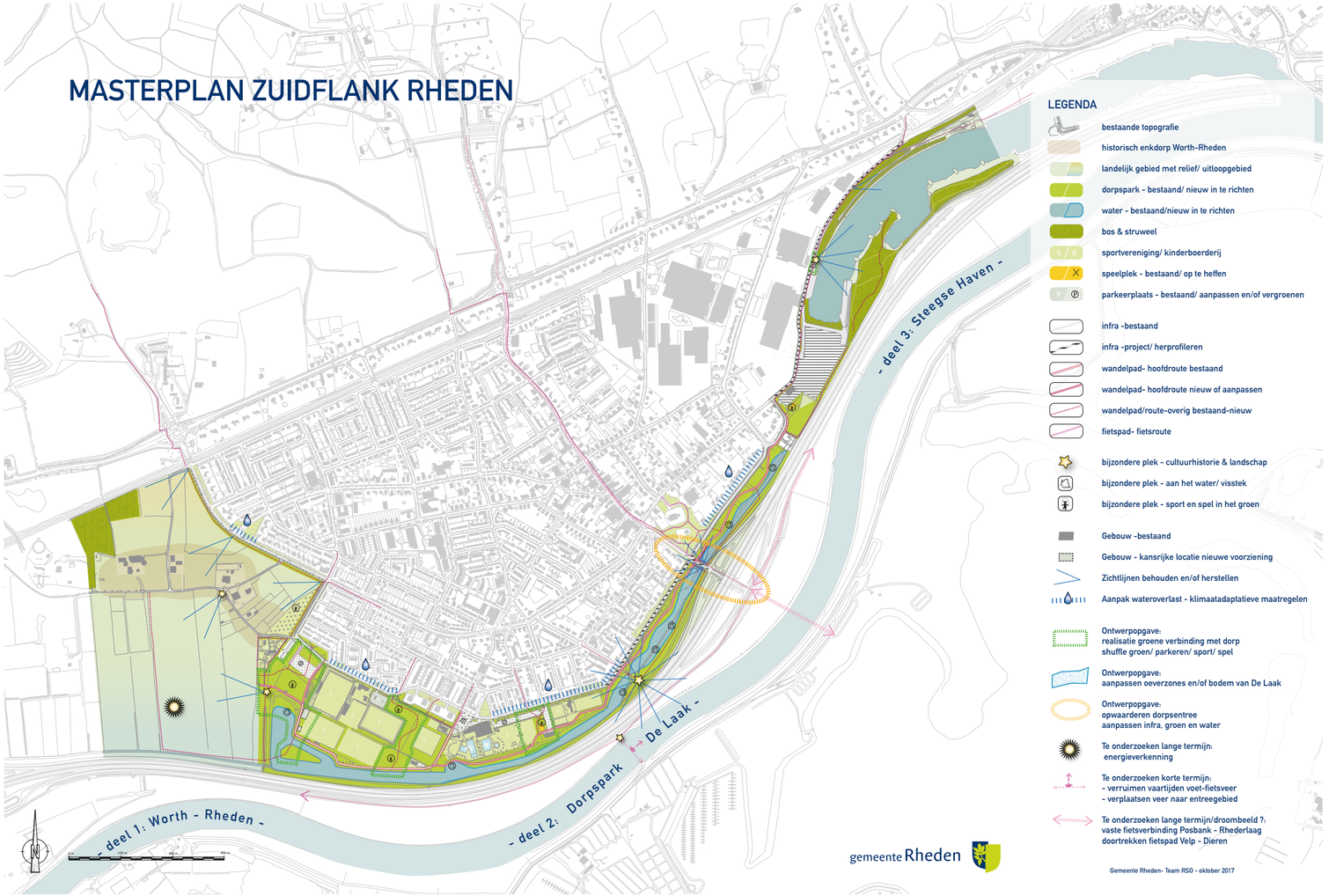
figuur 17: Risicobronnen bedrijvigheid op het industrieterrein. Dit betreft de LPG-tank bij FSH en het gasdrukverdeelstation. Bron afbeelding: screenshot van Atlas voor de Leefomgeving. Opmerking: op deze kaart staat het plaatsgebonden risico van 120 meter rondom de opslagtank niet weergegeven, zie paragraaf 5.2.

Hoe gaan we om met bestaande bedrijvigheid?

MASTERPLAN ZUIDFLANK / DORPSPARK "DE LAAK"

Deelgebied 4: Steegse Haven: Industrie en zicht op oude rivierarm

Ruimtelijke opgave: voortborduren op bestaande gebiedskwaliteiten, contrast tussen industriële sfeer enerzijds en aanwezigheid groen en voormalige rivierarm Steegse Haven anderzijds. Door enkele gerichte ingrepen het gebied beleefbaar en veiliger maken voor wandelaars en fietsers.



GESPREKKEN EIGENAREN EN BEDRIJVEN

Thomassen energy
- Blijven en mogelijke groei op locatie
- Zorgen over toevoegen van wonen

Trits vastgoed
- Tijdelijk wonen
- pm

Van Rijn
- Wil zelf ontwikkelen
- Appartementen
- Sportschool
- Samenwerking

Kroijmans
- pm



WSV de Engel
- Kansen voor groei
- Rust en beleving
- Toeristisch knooppunt
- Diepte haven is een probleem

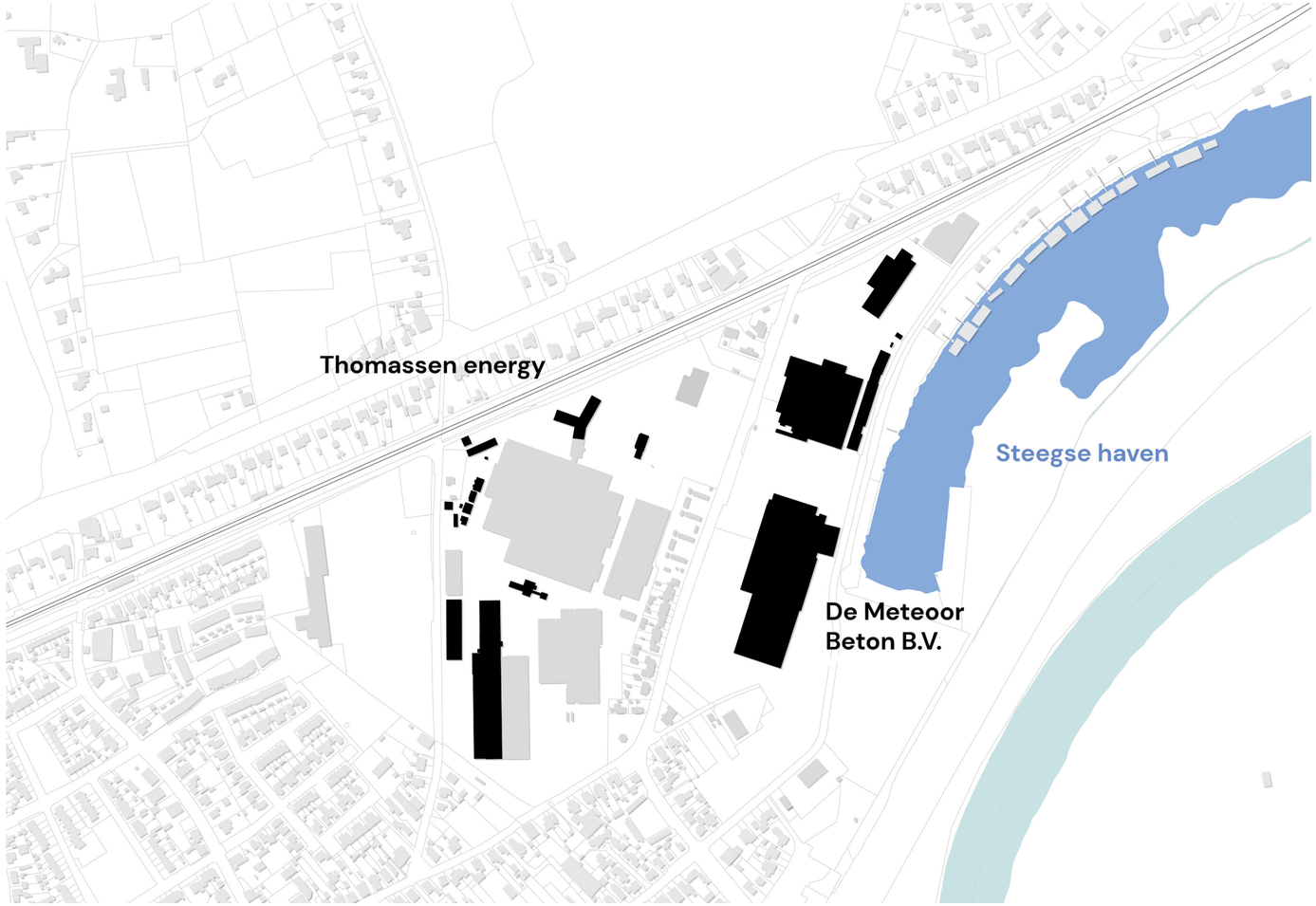
Woonbootbewoners
- Rust en beleving
- Zorgen over verandering van de omgeving

De Meteoor (Immoned)
- Nieuwe locatie is randvoorwaardelijk
- Investeert in huidige locatie
- Kan/wil zelf ontwikkelen als de Meteoor verplaatst wordt

Hoe gaan we om met bestaande bedrijvigheid (inpassen/mengbaar)?

REGIONAAL PROGRAMMA WERKEN

Watergebonden bedrijvigheid
- De Meteoor Beton B.V.



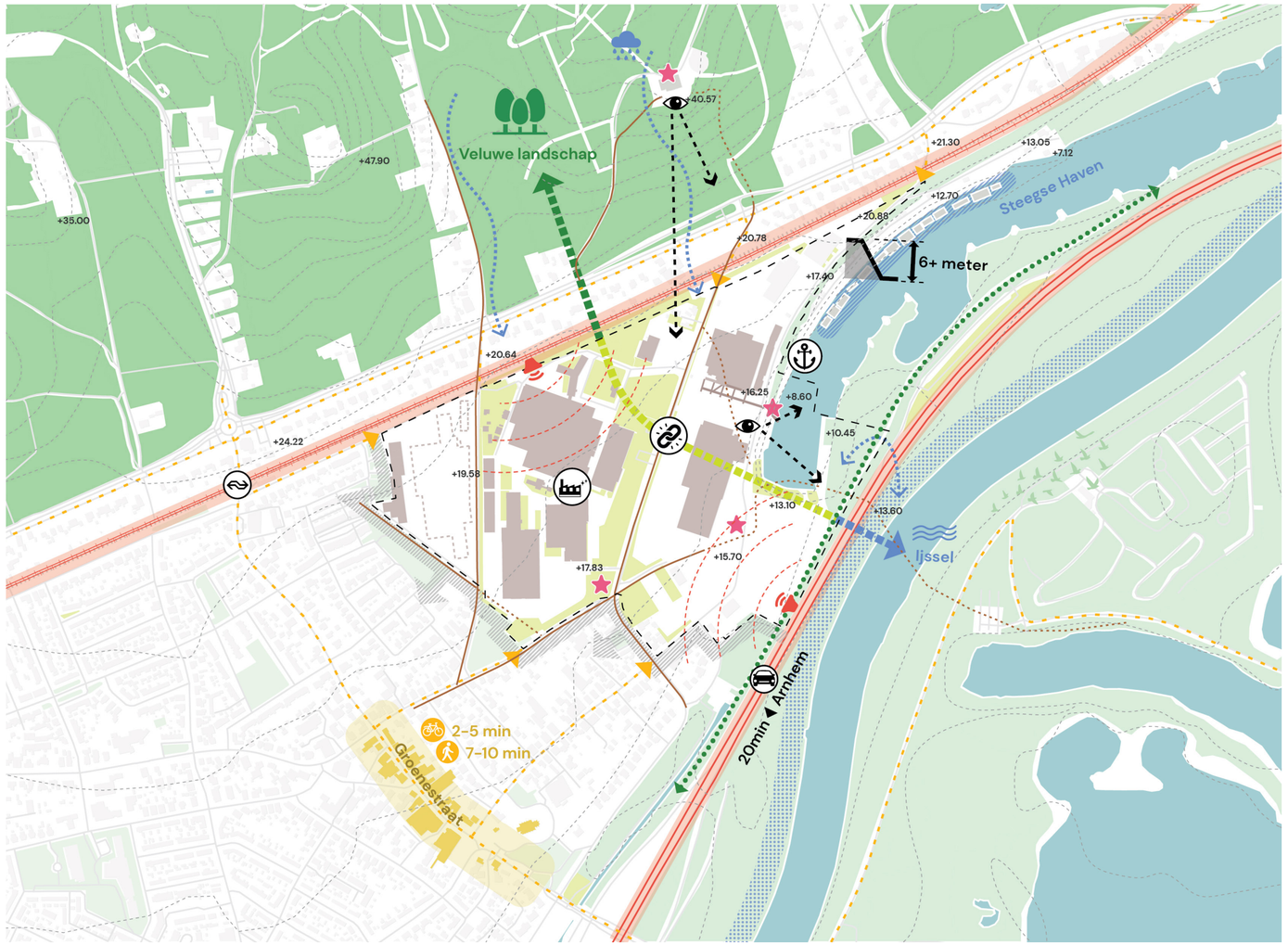
Toekomstbestendigheid haven!

Er moet gebaggerd worden om de Steegse Haven bruikbaar te houden voor de bedrijven - RWS is niet bereid tot het baggeren van de watergang.

KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

Kwaliteiten
- Historische onderlegger
- Industrieel karkakter en identiteit
- Ligging aan de Steegse haven
- Scharnierpunt van verschillende landschappen
- Historische lintstructuur
- Voormalig havenhoofd met kraan
- Ligging aan Zuidflank

Knelpunten
- Beperkte doorwaadbaarheid
- Negatieve milieueffecten (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit)
- Harde overgang tussen dorp en Haveland (geisoleerde ligging)
- Beperkte bereikbaarheid, overlast verkeer
- Versteend karakter (wateroverlast en hittestress)
- Dorp en Haveland liggen niet aan de rivier



TRANSFORMATIE HAVELAND

Sterk afhankelijk van:
- Behoud bestaande bedrijvigheid (mengbaarheid; negatieve milieueffecten)
- Ambitie eigenaren
- Provincie (RPW en hoge milieu categorie bedrijven)



Fasering bij behoud Industrieterrein Haveland



Fasering bij behoud Meteoor



Fasering bij gefaseerde ontwikkeling en deelbehoud

3

AANZET MASTERPLAN

HAVELAND NU...

BEDRIJFSHALLEN





PARKEREN IN BUITENRUIMTE



INTERESSANTE BEDRIJFSPANDEN EN STRUCTUREN







GROOTSCHALIGE INFRASTRUCTUREN







BIJZONDER, MOOI EN AFGELEGEN (VERBORGEN) WATERFRON







HAVELAND IN DE TOEKOMST?

EEN GROEN LEVENDIG WOON-WERKGEBIED







HEDENDAAGSE BEDRIJVIGHEID IN HISTORISCHE PANDEN







INTEGRATIE EN REINTERPREATIE VAN BESTAANDE INFRASTRUCTUUR







TOEGANKELIJKHEID VAN HET WATER / ZUIDFLANK







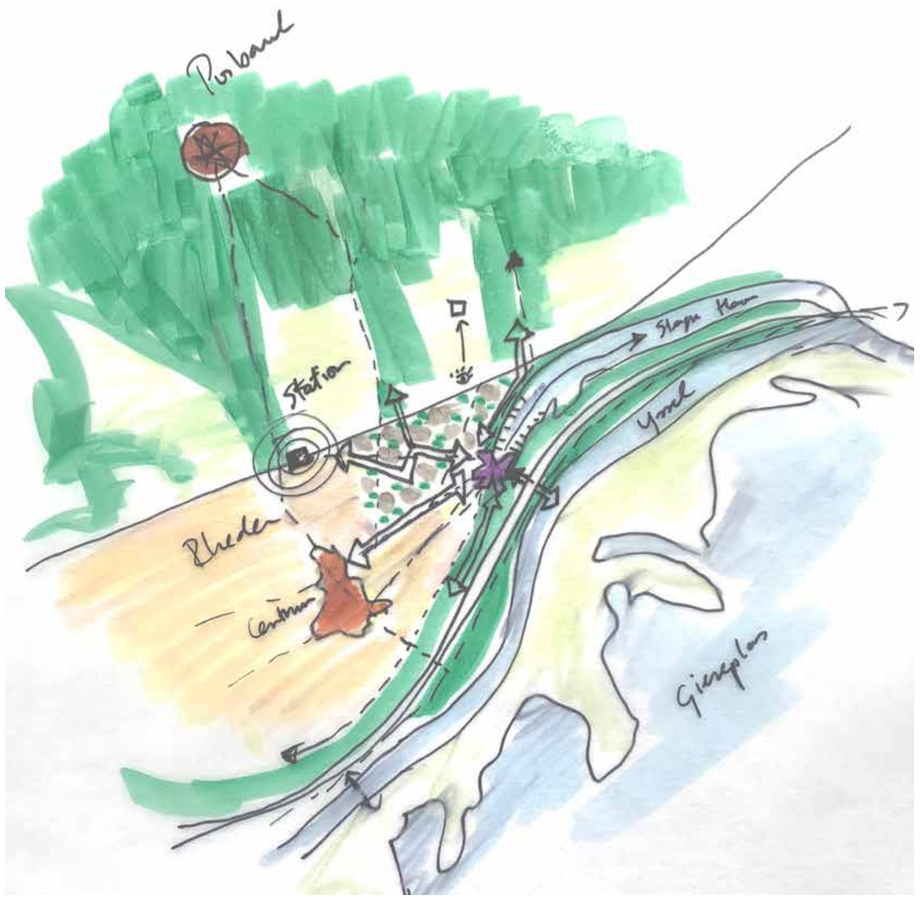
TYPISCH HAVELANDS

Haveland staat aan de vooravond om getransformeerd te worden naar een **levendig en creatief woon- en werkgebied** aan de rand van het centrum van Rheden.

Haveland is geen gewone wijk, maar wordt een **unieke plek met een bijzonder industrieel verleden en karakter**. Het is daarnaast de **schakel tussen het dorp, het rivierenlandschap en de Veluwe.**

Passend bij de ruimtelijke context en de economische en maatschappelijke opgaven wordt het gebied, middels **co-creatie ontwikkeld**, in nauwe samenwerking met, ondernemers, stakeholders en (toekomstige) bewoners, met ruimte voor **ondernemerschap, gemeenschapsvorming en zelfbeheer**.

Het Masterplan is **een adaptief plan**, met ruimte voor onverwachte ontwikkelingen, maar binnen een helder kader.



INTEGRAAL MASTERPLAN MET VIJF AMBITIES



Prettig leven, wonen en werken



Een stoere wijk



Goed leefklimaat



Goed verbonden met het dorp en de regio



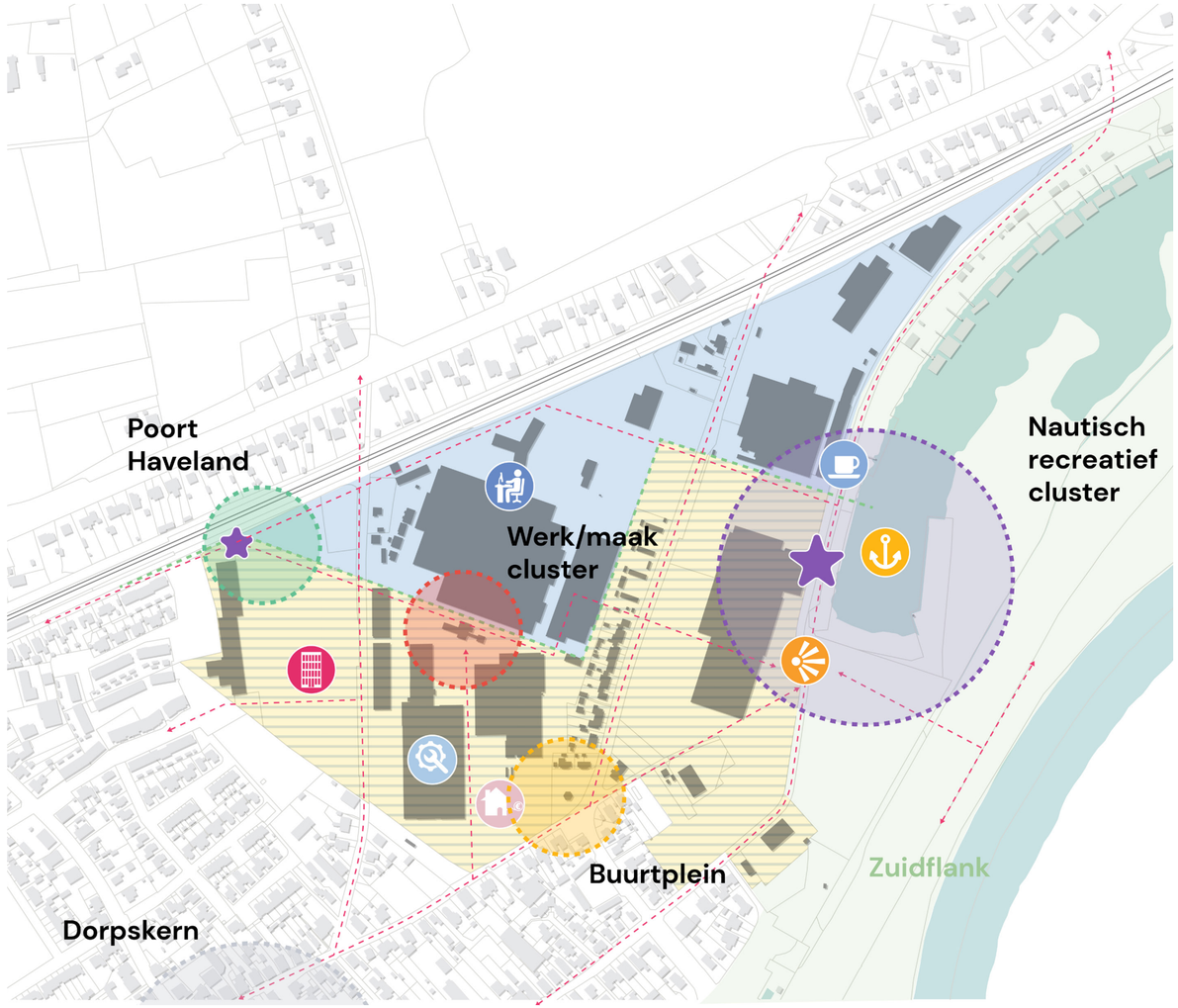
Een duurzame en gezonde ontwikkeling

PRETTIG, LEVEN, WONEN EN WERKEN

Haveland wordt ontwikkeld tot een dorpsstedelijk woon-werkmilieu, passend bij Haveland en Rheden. Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik, de wijk is compact en gemengd, en er is voldoende ruimte voor ontmoeting voor bewoners en werknemers

Uitgangspunten:

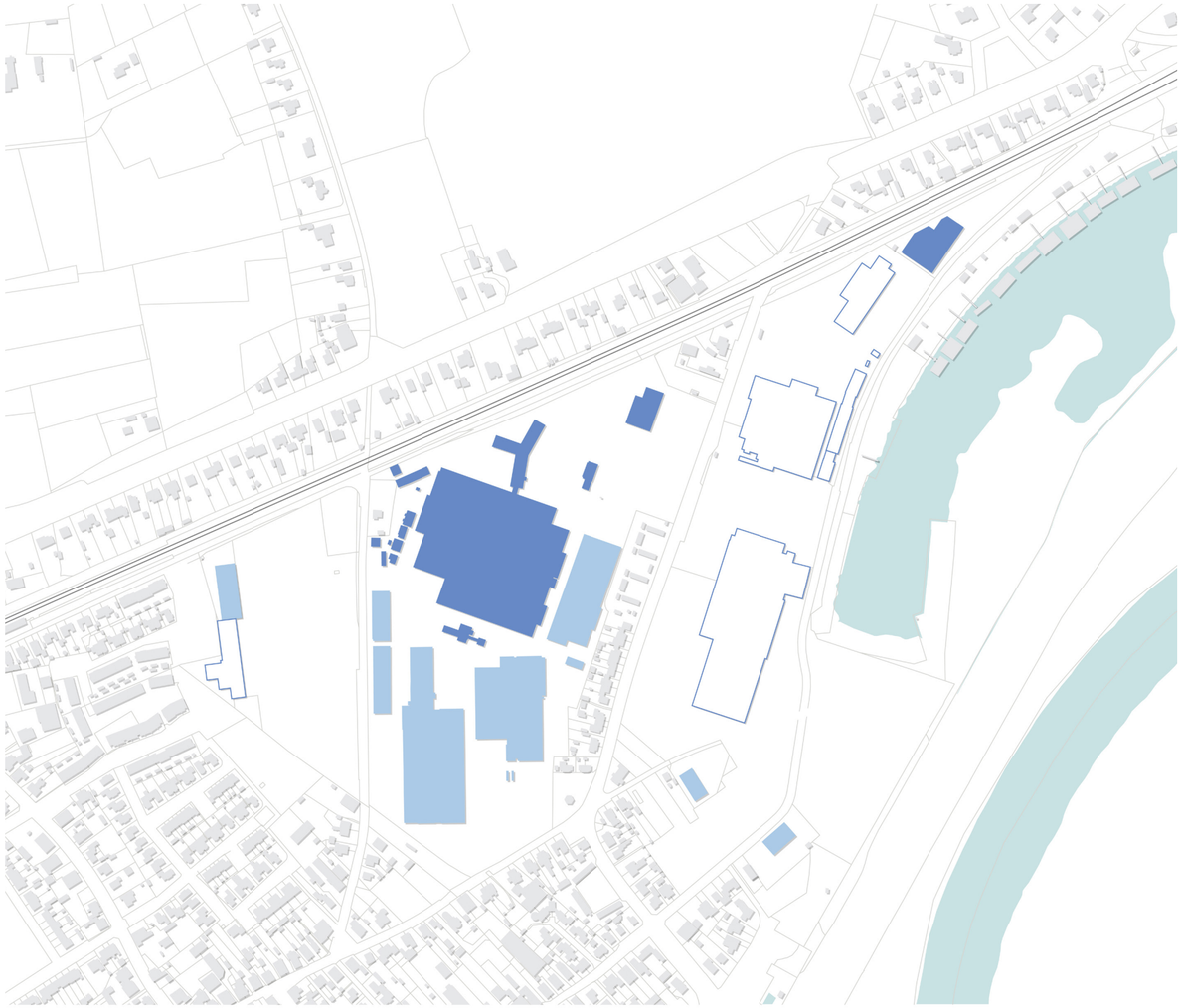
- Mengen van wonen en werken
- Haveland wordt (weer) de sociaaleconomische motor van Rheden
- Behoud van werkgelegenheid (minimaal 300 banen)
- De ontwikkeling van Haveland houdt een toerist/bezoeker langer in de gemeente.
- Gezoneerde menging (rust, ruis en reuring)
- Gemeenschapszin (samenredzaamheid)



PRETTIG, LEVEN, WONEN EN WERKEN

Bestaande en nieuwe bedrijvigheid:

- Haveland moet naast een woongebied ook een economisch gebied (bedrijven) blijven; maar de bedrijvigheid past in een gemengd woon- werkgebied en het dorp (innovatief MBK, kennisintensief, lokale verankering, toerisme en recreatie)
- In het huidige Haveland zitten bedrijven die goed kunnen passen in het toekomstige Haveland (waaronder Thomassen Energy)
- Bij het verplaatsen van bedrijven (De Meteoor), moet er op regionaal niveau gesaldeerd worden
- De werkgelegenheid in Haveland sluit zo veel mogelijk aan bij de werkbehoefte in Rheden en de regio.
- Wens voor een bedrijfsverzamelgebouw



PRETTIG, LEVEN, WONEN EN WERKEN

Wonen:

- Haveland wordt een blijfwijk
- 2/3 betaalbaar wonen (30-35% is sociaal); middensegment met focus op betaalbare koop
- Sociale huur wordt verspreid over Haveland; 50% voorrang voor huurders uit de gemeente
- 33% Levensloopgeschikte nultredenwoningen
- De tijdelijke woningen kunnen later verspreid worden in het gebied
- Geclusterde woonvormen

(maatschappelijke) voorzieningen:

- Recreatieve voorzieningen (hotel, horeca, plezierhaven)
- Maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, sportvoorzieningen, basisschool)
- Beperkt detailhandel (niet concurrerend met bestaande winkels Groenestraat)
- Ontmoetingsplek (zelfbeheer)

EEN STOERE WIJK

Het ruige en industriële karakter, de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, de dorpse linten en de beeldbepalende elementen in de buitenruimte worden omarmd en dienen als uitgangspunt voor de in te zetten ontwikkeling van het gebied.

Uitgangspunten:

- Behoud van gebouwen en structuren, tenzij...
- Verder bouwen op de zichtbare en onzichtbare historie van de plek;
- Behoud industrieel karakter
- Behoud en versterking van de lintstructuren
- Rheden terug aan de rivier (veerhuis)



EEN STOERE WIJK | TYPOLOGIE



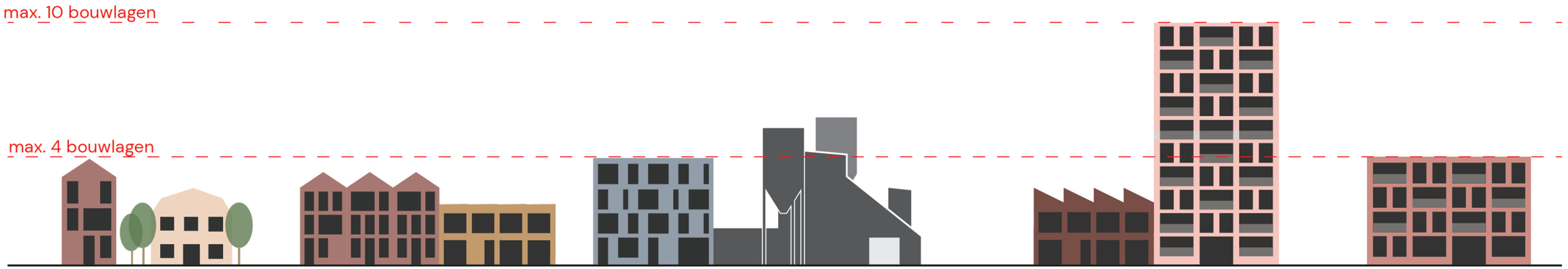
Industriele panden

Stoere laagbouw

Iconische hoogte accenten en ‘urban villa’s’

Dorpstedelijk wonen

EEN STOERE WIJK | TYPOLOGIE





De Draai, Heerhugowaard



Oostenburg



Defensie-Eiland, Woerden



Bijgaardehof, Gent



Hortus Ludens, Nijmegen

GOED LEEFKLIMAAT

In Haveland is de groenblauwe structuur een belangrijke kwalitatieve drager en basis van een gezonde en duurzame stadswijk. Deze groenblauwe structuur verbindt Haveland met de Veluwe en het rivierenlandschap.

Uitgangspunten:

- Natuurinclusieve en klimaatbestendige wijk
- Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
- Voldoende groen en schaduw- en rustplekken
- 3-30-300 regel als uitgangspunt
- Robuuste watersysteem
- Groen, tenzij ...
- Aansluiten op het Dorpspark de Laak
- Onderzoek en stimuleer zelfbeheer



GOED LEEFKLIMAAT | ENK



Haveland biotoop (buitenruimte, gevels en daken)

GOED VERBONDEN MET HET DORP EN DE REGIO

In Haveland wordt ingezet op gezonde en duurzame mobiliteit. De wijk wordt voornamelijk het domein van de voetganger en fietser en een groot deel van de wijk is autoluw. Voorzieningen, werkgelegenheid en het OV (station) zijn op loop- en fietsafstand. Hierdoor kent Haveland een lagere autoafankelijkheid en mede door de inzet van deelmobiliteit een lager autobezit en gebruik.

Uitgangspunten:

- Een fijnmazig netwerk voor fietser en voetganger.
- Routes naar het dorpscentrum en de ov-haltes en de Veluwe
- Er komen deelauto's in Haveland
- Oranjeweg-Laakweg-Apollostraat-Havelandseweg is en blijft een voorname ontsluitingsweg
- Parkeren is niet altijd gekoppeld aan de woning.
- Ontvlechting van de verkeersstromen (logistiek)
- Energietransitie en mobiliteit komen bij elkaar in Haveland

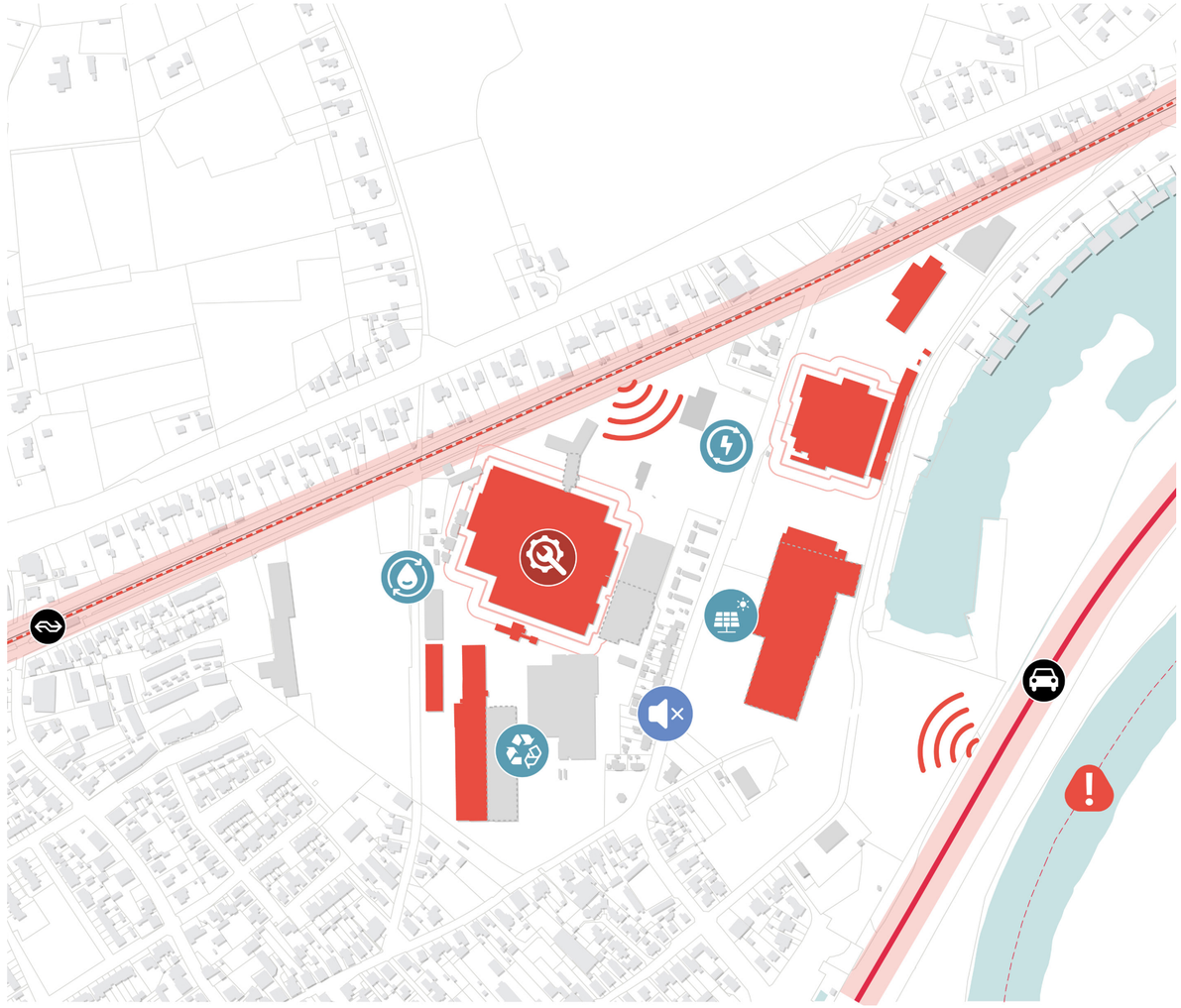


EEN DUURZAME EN GEZONDE ONTWIKKELING

Bij de ontwikkeling van Haveland staat het streven naar een veilige, gezonde, duurzame en groene leefomgeving voorop.

Uitgangspunten:

- Er wordt Circulair gebouwd/ontwikkeld (biobased/ circulair)
- Er wordt zo veel mogelijk gewerkt met een gesloten grondbalans
- Betaalbare, schone en duurzame energievoorziening
- Negatieve milieu-invloeden (geluid, fijnstof, bodemvervuiling, ...) van binnen en buiten het gebied worden zo veel mogelijk ingeperkt.



4

SCHETS MASTERPLAN

DENKRICHTINGEN SCENARIO'S



Rheden Oost



Mozaiek



Rheden in de Veluwe

DENKRICHTINGEN SCENARIO'S



Rheden Oost
+ Aansluiting op het dorp
+ historische route veer
- Geen onderscheiden woonmilieu
- Verlies industrieel karakter
- Veel grondgebonden/weinig appartemten

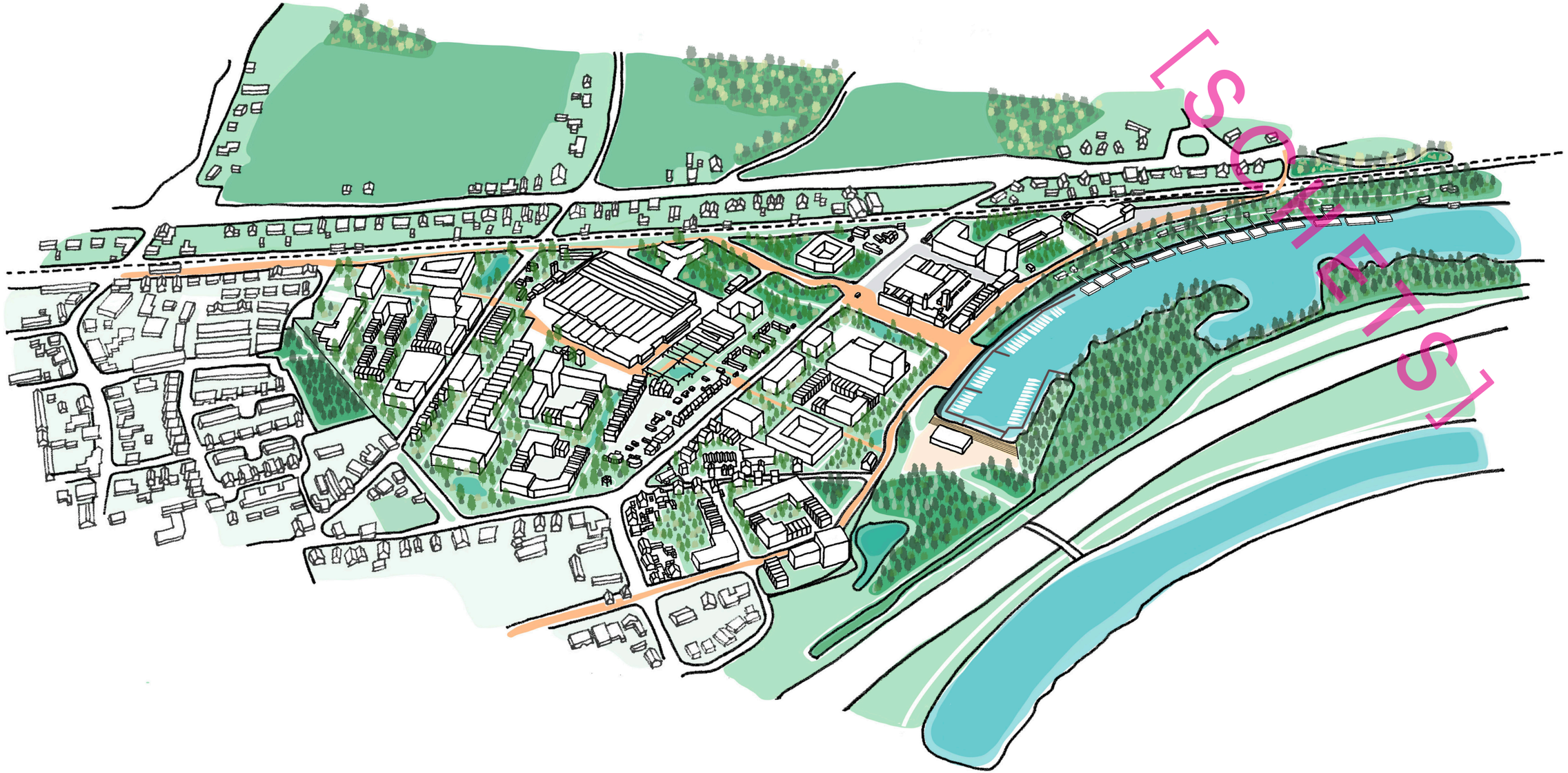


Mozaiek
+ Bijzondere ruimtes
+ Behoud industrieel karakter en panden
+ Historische route veer
+ Onderscheiden woonmilieu
- Te dicht bebouwd
- Versnipperde ruimte



Rheden in de Veluwe
+ Veel groen
+ Behoud industrieel karakter en panden
+ Historische route veer
+ Onderscheiden woonmilieu
- Beperkte ontwikkeling
- Weinig behoud bestaande panden

EERSTE SCHETS HAVELAND 2040 (AMBITIE, GEEN PLAN)



SFEERBEELDEN



Stoere laagbouw



Buurtpark



Maakgemeenschap Haveland



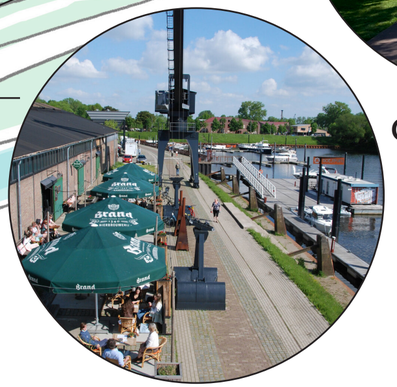
Bolder Haveland



Experience centre Meteoor



Ontmoeting en groen



Have(n)land: toeristische trekpleister



Wonen met uitzicht en groen

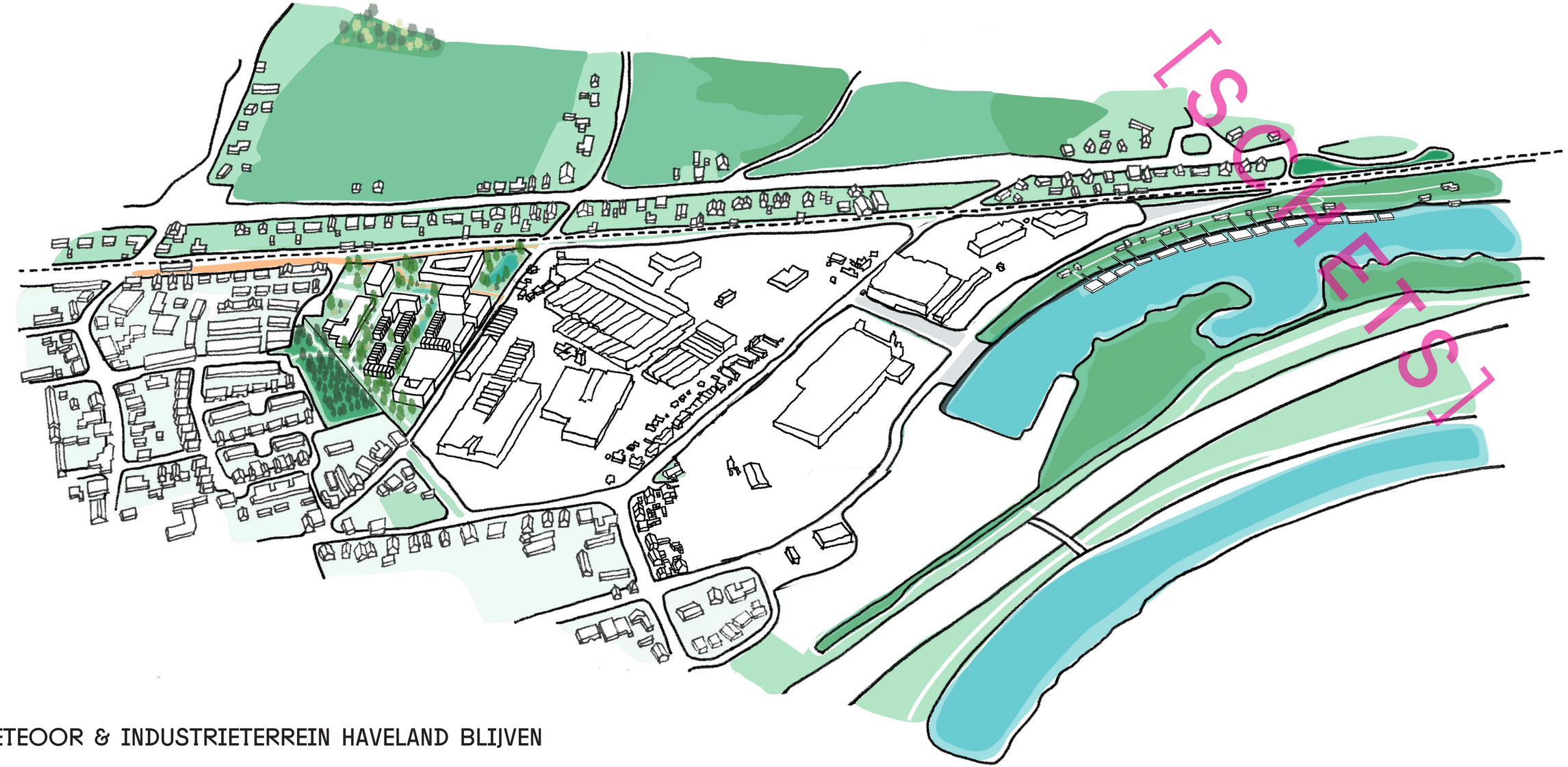


Restaurant De Pinkel



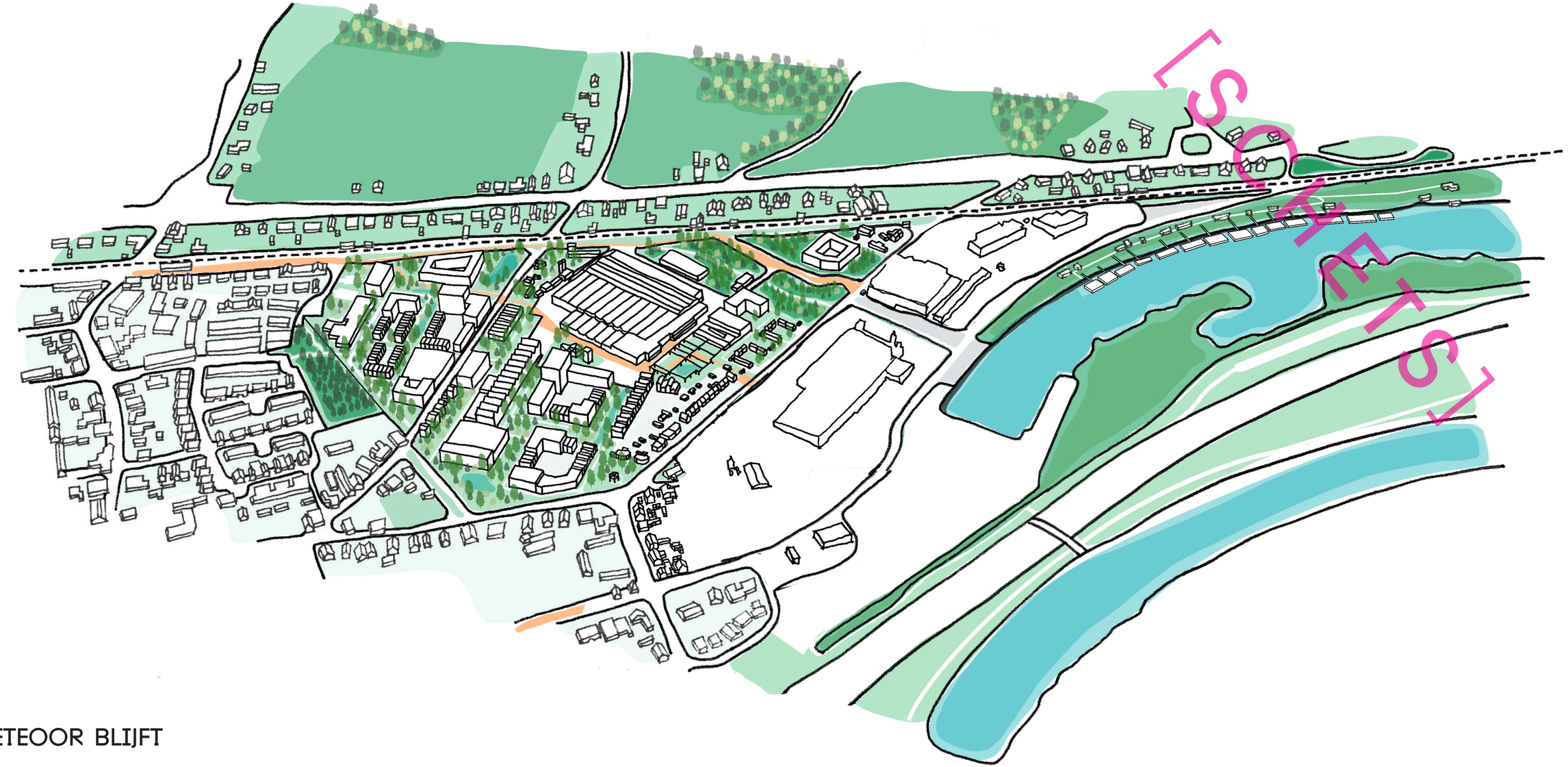
Maakindustrie (Thomassen)

EERSTE SCHETS HAVELAND 2040 (AMBITIE, GEEN PLAN)



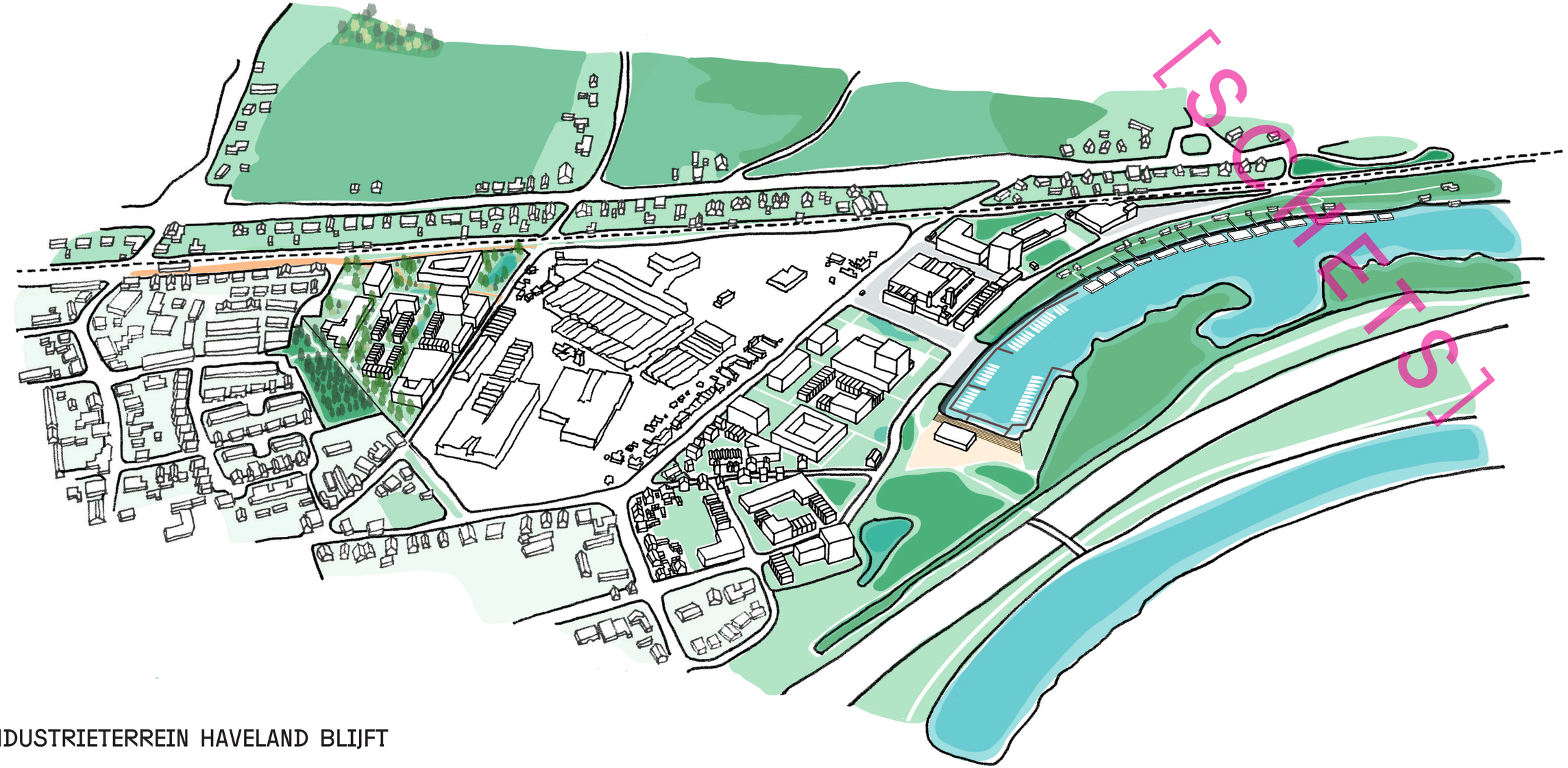
METEOOR & INDUSTRIETERREIN HAVELAND BLIJVEN

EERSTE SCHETS HAVELAND 2040 (AMBITIE, GEEN PLAN)



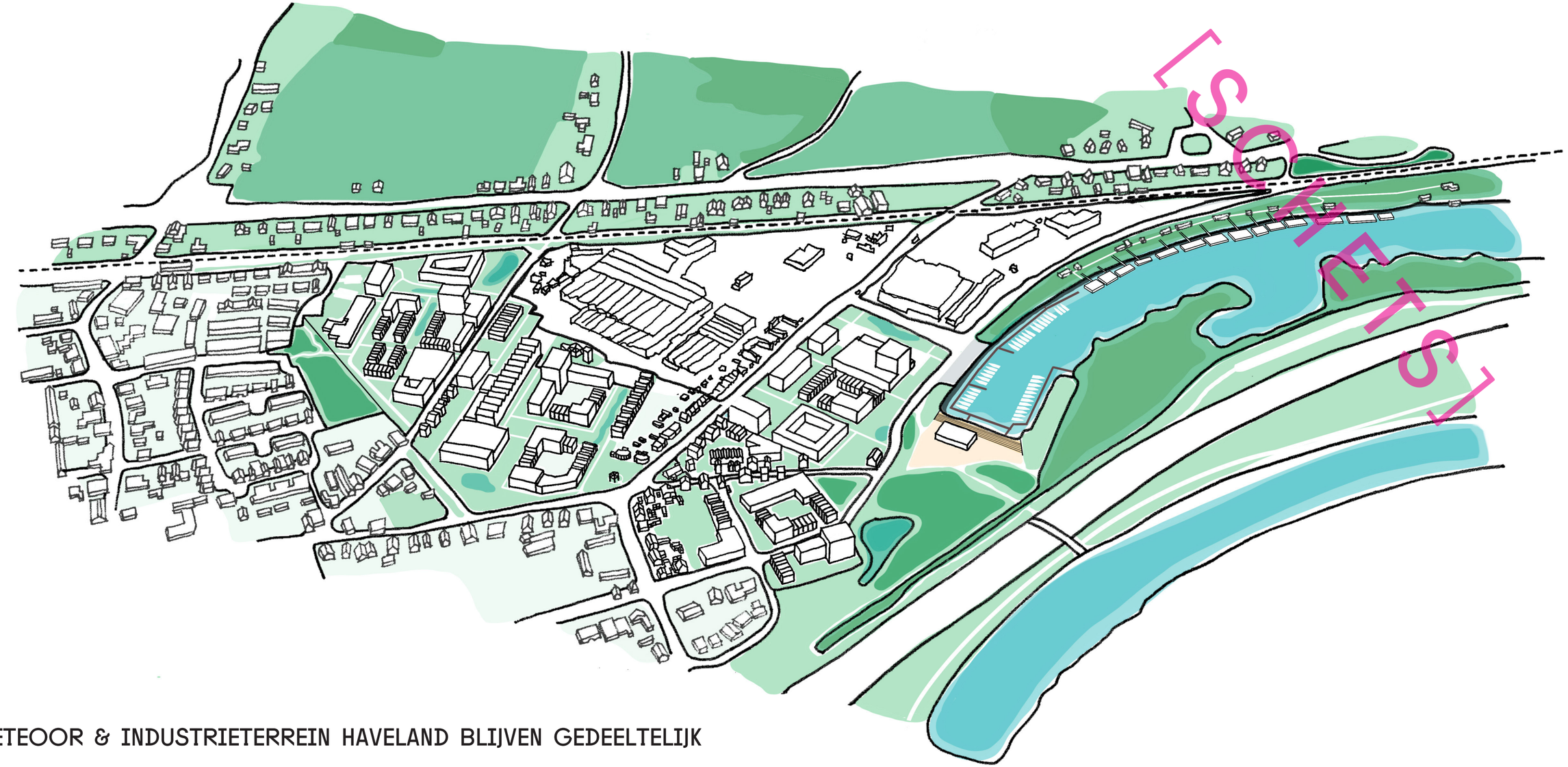
METEOOR BLIJFT

EERSTE SCHETS HAVELAND 2040 (AMBITIE, GEEN PLAN)



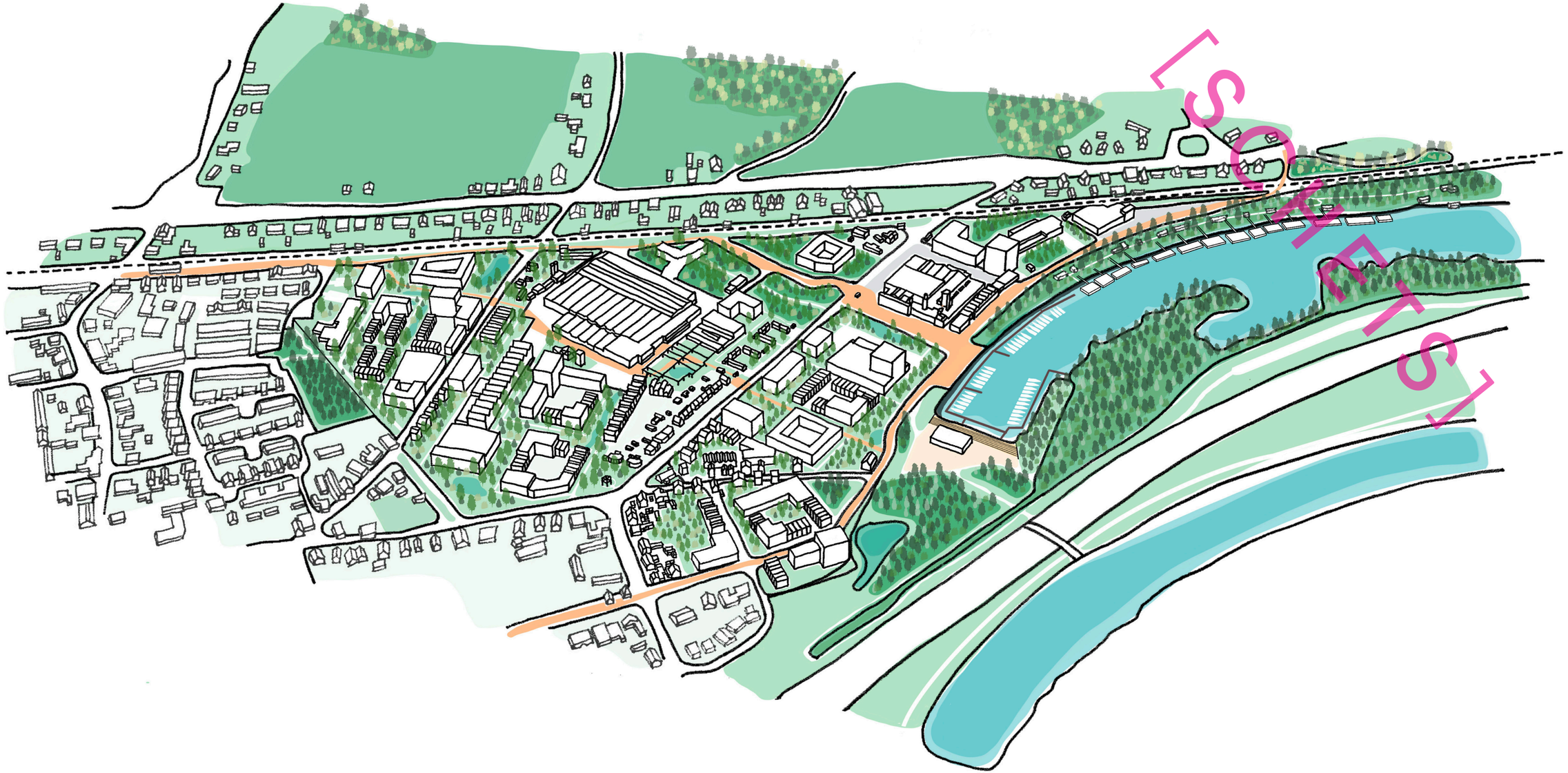
INDUSTRIETERREIN HAVELAND BLIJFT

EERSTE SCHETS HAVELAND 2040 (AMBITIE, GEEN PLAN)



METEOOR & INDUSTRIETERREIN HAVELAND BLIJVEN GEDEELTELIJK

EERSTE SCHETS HAVELAND 2040 (AMBITIE, GEEN PLAN)



HAALBAARHEID

- Afhankelijk van eigenaren, bedrijven en provincie
- Inbrengwaardes bestaand vastgoed en gronden
- Programma (70% betaalbaar)
- Stapelen van ambities (groen, mobiliteit, duurzaamheid)
- Fasering