Inspraak op Omgevingsvisie 13-01-2026

Dank u wel voorzitter, dames en heren,

Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om in te spreken inzake de omgevingsvisie. Mijn naam is Antoinette Wilmot en ben werkzaam als commercieel directeur bij Reinbouw BV en tevens mede aandeelhouder. Ik sta hier namens een 5 tal bedrijven die gevestigd zijn aan de Industrielaan te Dieren, die gezamenlijk het overgrote gedeelte van de bedrijvenstrook in eigendom hebben, te weten: Cevesin BV, Beumkes Beheer, Stenfert Garage, Van Eijbergen Beheer en Reinbouw.

Wij hebben de omgevingsvisie goed doorgenomen. Het opstellen van een omgevingsvisie is een enorme klus. Alle lof daarvoor aan de gemeente.

DE reden waarom wij inspreken, is omdat er kansen aanwezig zijn die niet worden benut. Een van de grote opgave waar de gemeente Rheden zich voorgesteld ziet, is de woningbouwopgave. Woningaanbod staat volgens het "Rad van de Leefomgeving" op de kleur rood. Er moeten 3.000 woningen voor 2040 komen. Dat is geen gemakkelijke opgave vanwege de ligging aan de Veluwe, waar stikstof een belangrijke hindernis vormt.

De bedrijvenstrook aan de Industrielaan ligt in de Vogelbuurt. Een buurt die in de jaren'50 en '60 is gebouwd en inmiddels ruim 70 jaar oud is. Een verouderde wijk die met haar achterkant naar de Industrielaan toe staat. De Industrielaan zelf is een versteende weg met eveneens verouderde panden op het bedrijventerrein. Panden die deels leeg staan of deels versnipperd worden verhuurd.

Vanwege haar ligging in een bestaande woonwijk én vanwege het feit dat deze locatie **buiten** de stikstofzone (de 500m zone rondom de Natura 200 gebieden) ligt, zou transformatie van deze bedrijvenstrook naar een woongebied of een gemengd woongebied goed denkbaar zijn.

Wij hebben een verkennende studie opgesteld en op 18 september 2025 aan het college toegestuurd en besproken met wethouder Hofman op 19 november 2025. Het college wenst de Industrielaan als bedrijventerrein te handhaven om het areaal bedrijventerrein binnen de gemeente op niveau te houden én in te vullen met bedrijfsverzamelgebouwen. Deze redenatie strookt echter niet met het feit dat een gemeentelijk perceel van ca. 5 ha op het bedrijventerrein van Spankeren aan de Kappersweg / Apeldoorns kanaal juist wordt omgezet van bedrijventerrein naar landelijk gebied. Bovendien staan nu nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen aan de andere zijde van het spoor nu nog deels leeg.

Wij zijn derhalve van mening het onderzoeken van de mogelijkheden van transformatie van de bedrijvenstrook **kansen** biedt voor de woningbouwopgave, maar ook **kansen** voor de verduurzaming van woningen in de Vogelbuurt (nieuwe eigenaren pakken verduurzaming eerder op dan zittende eigenaren), doorstroming op de woningmarkt, betere spreiding van de sociale woningbouwopgave van de naastgelegen wijk Stenfert én het voorkomt verpaupering van het bedrijventerrein aan de Industrielaan.

De studie die wij 18 september 2025 aan het college hebben aangeboden, voegen wij aan de inspraakreactie toe zodat u er kennis van kunt nemen. Wij staan open voor een verkenning van de mogelijkheden voor transformatie van de bedrijvenstrook aan de Industrielaan.

Dank voor uw tijd.

Gemeente Rheden
t.a.v. projectleider omgevingsvisie Rheden
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg
digitaal ingediend via het emailadres omgevingsvisierheden@rheden.nl.

Datum: 05-11-2025

Betreft: zienswijze op ontwerp - Omgevingsvisie gemeente Rheden

Geachte college,

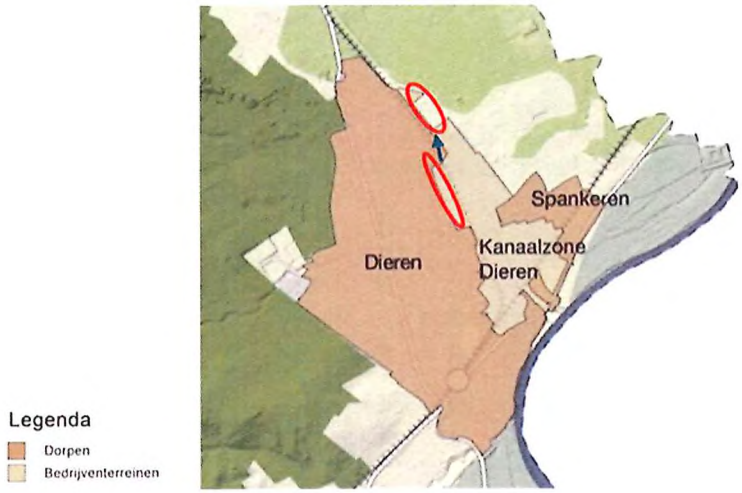
Met veel interesse hebben wij het "ontwerp-Omgevingsvisie gemeente Rheden" d.d. 24-09-2025 bestudeerd. Wij hebben kennisgenomen van de ideeën en ambities voor de bedrijvenstrook aan de Industrielaan te Dieren die in het ontwerp Omgevingsvisie zijn neergelegd..

De bedrijvenstrook aan de Industrielaan ligt in de woonwijk Vogelbuurt, een wijk uit de jaren '60 die inmiddels verouderd is en waar op het bedrijventerrein panden deels structureel leeg staan. De Industrielaan zelf kent een versteend straatbeeld en de woningen keren zich met de achterkant van de tuinschuttingen af van de straat. Een straat waar ook veel vervoersbewegingen met zwaar transport. Het bedrijventerrein vormt stedenbouwkundig en verkeerstechnisch een dissonant in de Vogelbuurt.

Wij zijn ons bewust van de grote maatschappelijke opgaven waar de gemeente Rheden voor staat, zoals de vergrijzing, de woningbouwopgave, verduurzaming en de energietransitie. Vanuit die gedachte hebben de ondernemers aan de Industrielaan met elkaar besproken hoe zij wellicht zouden kunnen bijdragen aan de oplossing van deze vraagstukken. Gezien de ligging in de Vogelbuurt is een verkleuring van bedrijventerrein naar een woongebied of een gemengd woongebied denkbaar. Hierbij doelen wij op de strook tussen de Industrielaan en het Stoomlijnspoor.

In de ontwerp-Omgevingsvisie wordt voor de bedrijven aan de Industrielaan een beeld geschetst van een herstructurering naar bedrijfsverzamelgebouwen in het groen. De locatie is 5 hectare groot! Invulling van een dergelijk groot gebied met bedrijfsverzamelgebouwen achten wij niet haalbaar. Aan de andere zijde van het spoor van de stoomtrein in De Marke zijn meerdere bedrijfsunits én bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd, waarvan er nog diverse leeg staan sinds de oplevering in 2024. Wij zijn zeer benieuwd welk onderzoek deze invulling ondersteunt. Een dergelijke studie is bij ons in ieder geval niet bekend. Wij maken derhalve bezwaar tegen de door de gemeente voorgestane invulling van het bedrijventerrein aan de Industrielaan.

Voor de continuïteit en mogelijke uitbreiding van bedrijvigheid in Dieren lijkt de locatie aan de Kappersweg / het Apeldoorns Kanaal een beter alternatief. Dit perceel – van vergelijkbare omvang - is in eigendom van de gemeente, ligt tussen de bedrijven van Spankeren en vormt een logische uitbreiding van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn er in dat gebied agrariërs die overwegen hun activiteiten te beëindigen, wat mogelijk kansen biedt voor herontwikkeling.



Wij stellen voor om gezamenlijk te onderzoeken of en op welke wijze een geleidelijke transformatie ("verkleuring") van het bedrijventerrein aan de Industrielaan naar een gemengd woon-werkgebied kan plaatsvinden. Een gefaseerde aanpak lijkt hierbij passend en realistisch.

Met vriendelijke groet,

namens de ondernemers aan de Industrielaan,

Reinbouw B.V., Cevesin B.V., Beumkes Beheer B.V., Van Eijbergen & Zonen B.V., Stenfert Garage

Correspondentie via:

Reinbouw B.V.

Mevr. A. Wilmot
Commercieel directeur
Postbus 24
6950 AA DIEREN

REINBOUW

Cevesin B.V.

Dhr. R. van Essen
Directeur

cevesin

Beumkes Beheer B.V.

Dhr. A. Scheidmann
Directeur

Karma Bella

Van Eijbergen & Zonen B.V.

Dhr. B. van Eijbergen
Directeur

HOUTVERWERKEND BEDRIJF
Van EIJBERGEN & Zonen B.V.

Stenfert Garage

Dhr. W. de Mol
Directeur

Stenfert-Garage
Nissan & Opel specialist

Stedenbouwkundige verkenning
Bedrijvenlocatie Industrielaan te Dieren

15-09-2025



REINBOUW

Dieren 1966

Wielerronde met veel publiek
aandeIndustrielaan

20 jaar
HANS BEEN
ARCHITECTEN BNA

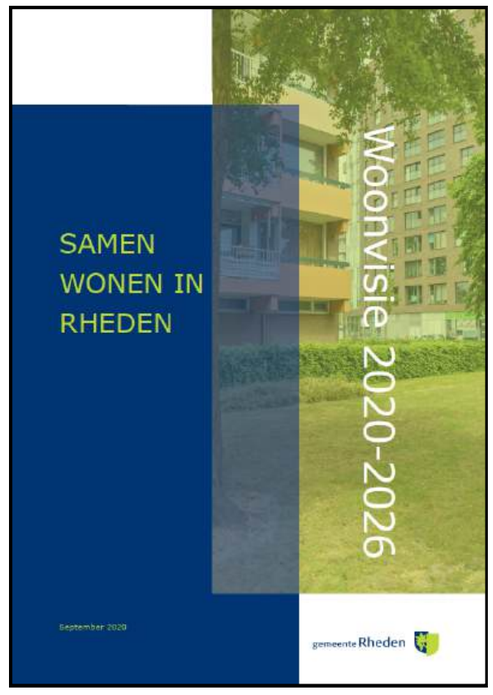
Woondeal 2.0 Regio Arnhem - Nijmegen

De woningnood in de regio Arnhem-Nijmegen is groot, met een sterke vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen.
Om deze uitdaging aan te pakken, hebben de GMR-gemeenten, Provincie Gelderland, het Rijk, woningcorporaties en marktpartijen de Woondeal 2.0 ondertekend.
Deze langdurige samenwerking omvat heldere afspraken om de woonopgave gezamenlijk aan te pakken.
De belangrijkste doelstellingen in deze woondeal zijn:

- Realisatie van 33.000 woningen tot 2030 in de regio Arnhem-Nijmegen.
- Minimaal 67% betaalbaar, waarvan:
  - 30% sociale huur.
  - 35%-40% middenhuur en betaalbare koop (tot €355.000)
- Standaard inzetten op circulair en klimaatadaptief bouwen.
- Focus op woningen voor starters, jongeren, ouderen en aandachtsgroepen
- Levensloopgeschikte woningen voor ouderen en kleine huishoudens

Woonvisie Rheden 2020-2026

De Woonvisie 2020-2026 van de gemeente Rheden biedt een uitgebreid kader voor de nieuwbouw van woningen en het woningbeleid. Het gemeentelijke beleid sluit aan op landelijke en provinciale doelstellingen, zoals de Woondeal Arnhem-Nijmegen. De woonvisie 2020-2026 is in 2023 geactualiseerd. Hierin wordt aangegeven dat Rheden streeft naar veilig en prettig wonen met aandacht voor duurzaamheid en sociale samenhang. Het doel is om over 30 jaar een bloeiende gemeente te zijn met voldoende geschikte woningen voor iedereen.



De gemeente wenst uiteindelijk het volgende te bereiken:

- een fijne en veilige woonomgeving waar groen en sociale verbinding centraal staan
- het stimuleren van het bouwen van nieuwbouwwoningen en oplossingen voor extra woningen in de bestaande bouw;
- diversiteit aan woningen, met name voor starters en levensloop bestendige woningen
- duurzaamheid met aandacht voor energiebesparing, isolatie en groene initiatieven.

Speerpunten:

- Doelgroepen in Dieren: gericht op senioren - wonen met ondersteuning - en door levensloopgeschikte woningen te realiseren.
- Starterswoningen, met focus op middenhuur en betaalbare koop.
- Diversiteit in de woningvoorraad
- Compacte en energiezuinige woningen dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer.
- Versterken van bestaande wijken en behoud van de groene en landelijke uitstraling.
- Differentiatie in Woningaanbod: Verhoging van het aandeel middensegmentwoningen om sociale huur te balanceren.

Demografie Dieren Noord

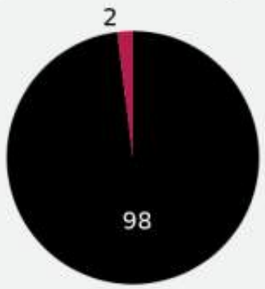
1,5%
Percentage oppervlaktewater

€282.000
Gemiddelde woningwaarde

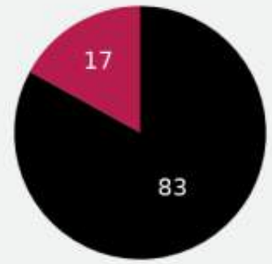
10,6%
Percentage met uitkering

€28.300
Gemiddeld inkomen per inwoner

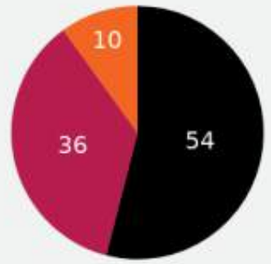
Leegstand van woningen (%)



Type woningen (%)



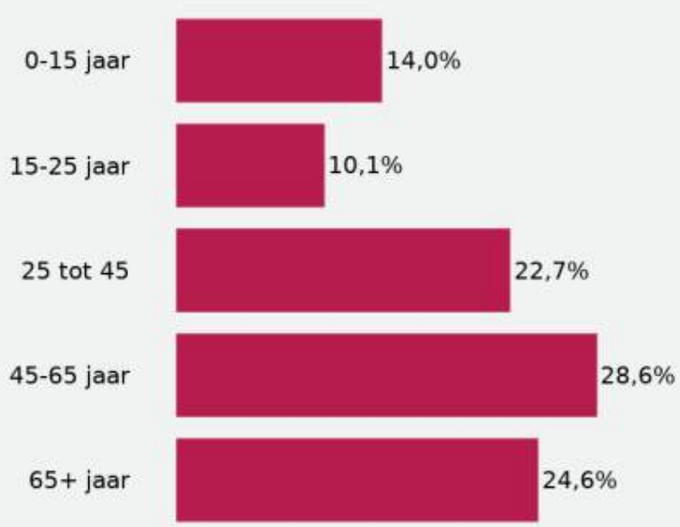
Eigendomssituatie (%)

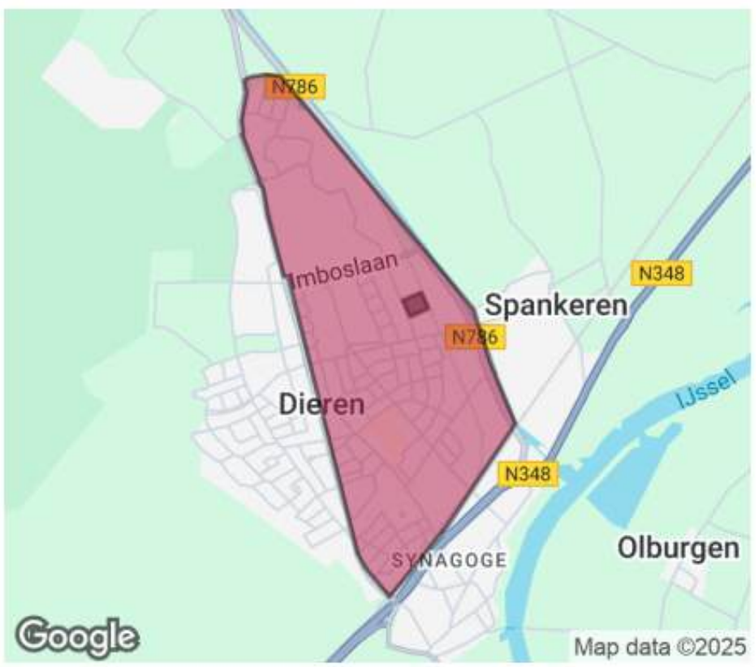


3.809 inwoners per km²
Bevolkingsdichtheid

1.392 adressen per km²
Adressendichtheid

Leeftijdsverdeling



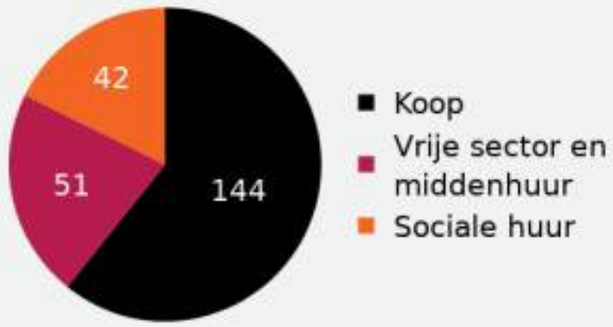


Bron: Potentiescan Dieren-Noord boven spoorlijn, Rheden, OpenRED 12-09-2025

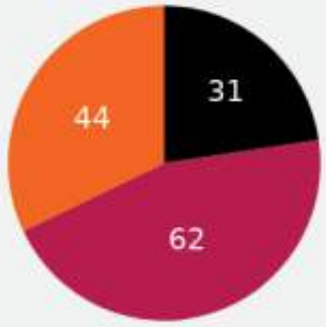
Marktvraag

per jaar wijk Dieren Noord boven het spoor

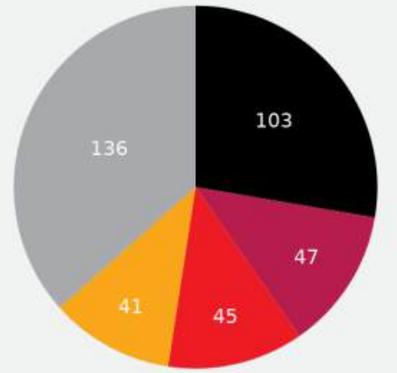
Jaarlijkse marktvraag grondgebonden



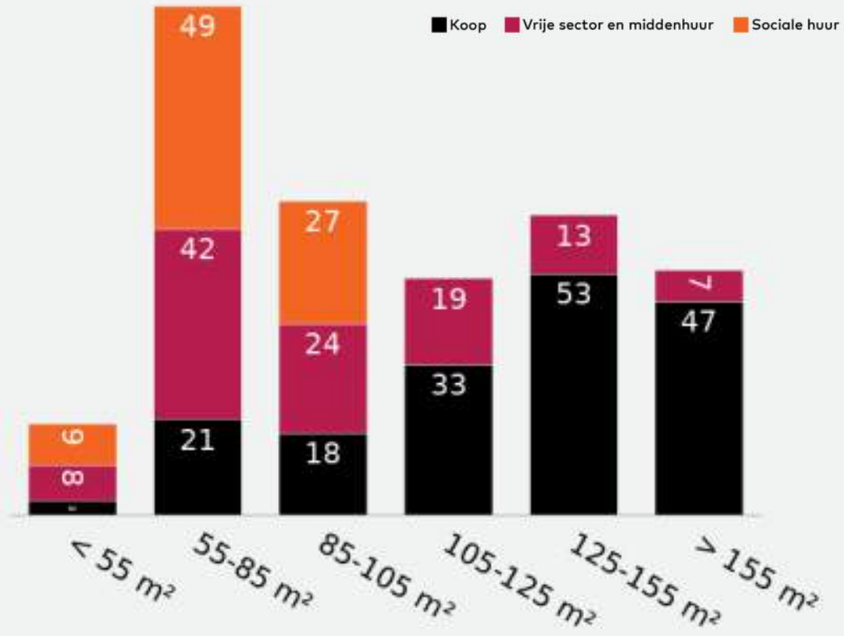
Jaarlijkse marktvraag gestapeld



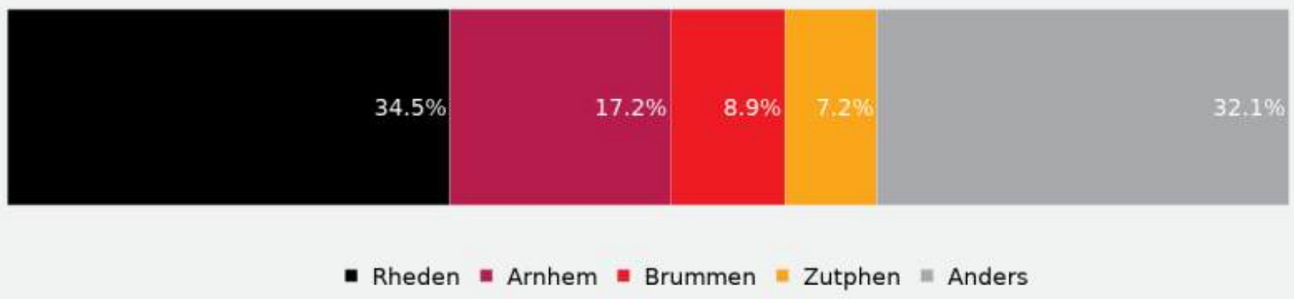
Woningtype



Woonoppervlakte



Herkomstgemeente van verhuizers



Bron: Potentiescan Dieren-Noord boven spoorlijn, Rheden, OpenRED 12-09-2025

Foto's locatie





De Industrielaan is een brede straat die een scheiding vormt tussen de woonwijk en de bedrijvenstrook.
De verouderde staat van bebouwing is goed zichtbaar.
Investeren in een duurzame toekomst is benodigd.

Ten tijde van de bouw van de woonwijk was het gedachtengoed dat de bedrijvenstrook ingevuld zou worden met woningbouw om de Vogelbuurt te vervolmaken.





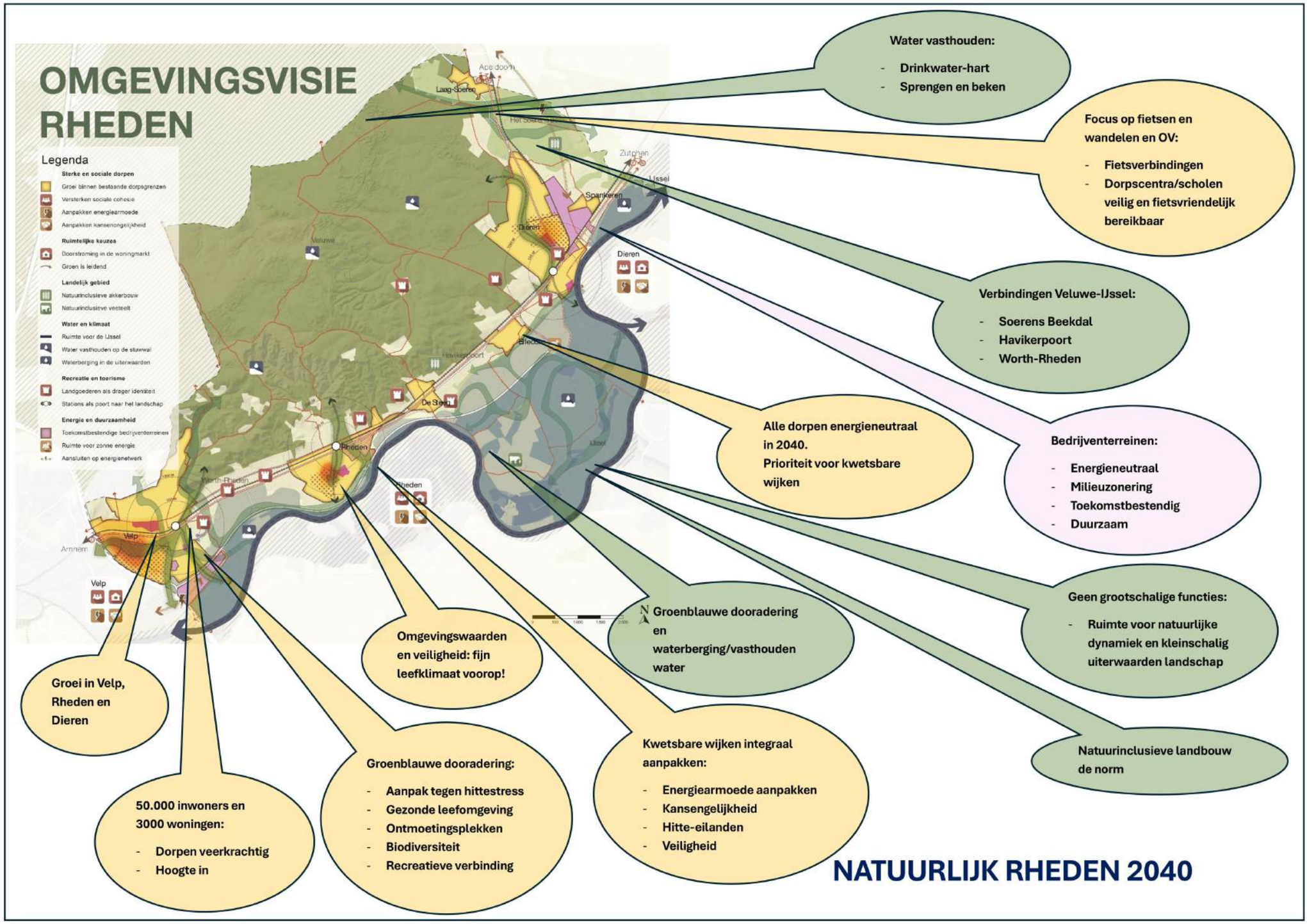






Concept Omgevingsvisie gemeente Rheden

In de concept omgevingsvisie van de gemeente Rheden is de contour van het bedrijventerrein aangepast. De bedrijvenstrook aan de Industrielaan is echter gehandhaafd.



Locatie studie
Bedrijventerrein Industrielaan

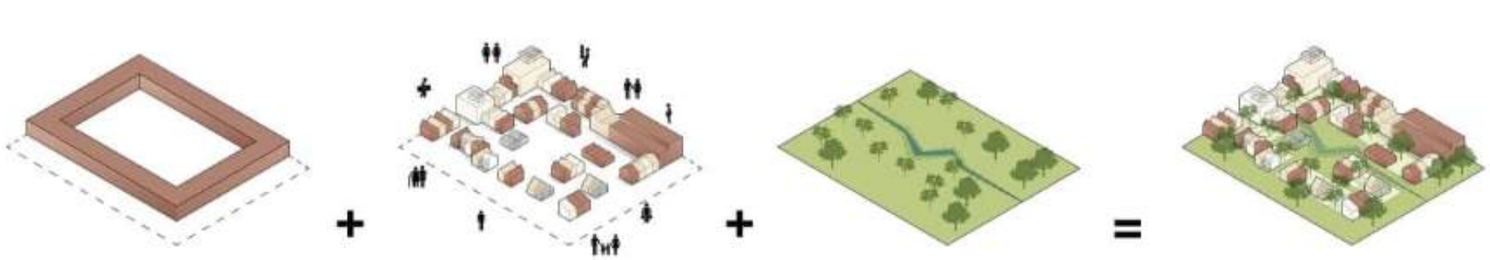
Verleden



Heden



Toekomst





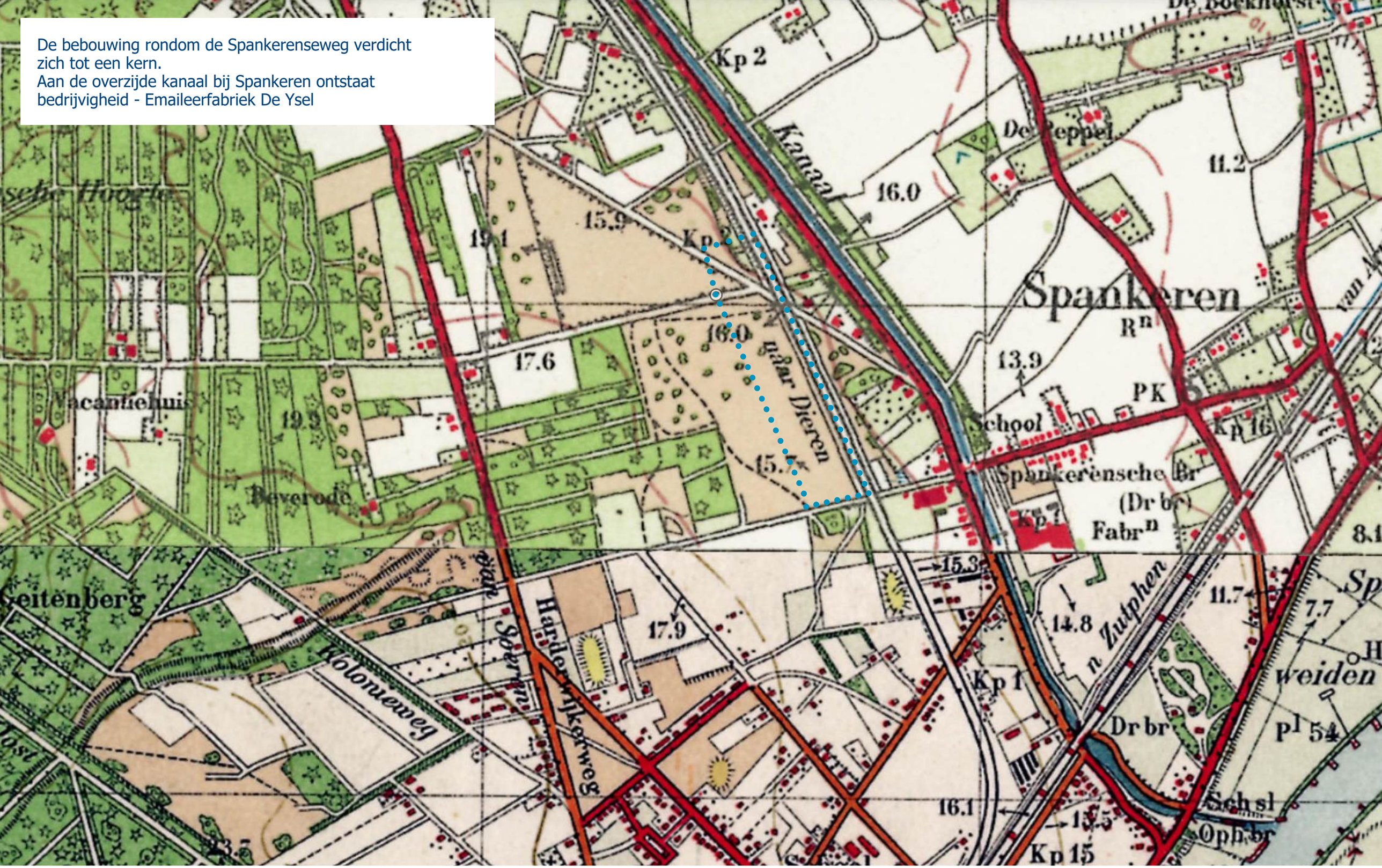
Legenda: ..... = locatie bedrijven industrielaan

De locatie is gelegen in de uitloop van de Veluwe. De Harderwijkerweg is al goed herkenbaar als de doorgaande weg naar Huis te Dieren langs de Carolinaberg

De locatie is begroeit met heide.
De infrastructuur krijgt verder vorm; de spoorlijn Arnhem-Zutphen en het Apeldoorns Kanaal (aanleg vanaf 1850) is aangelegd. Aan de Spankerenseweg ontstaat meer bebouwing.

Dieren 1891

De bebouwing rondom de Spankerenseweg verdicht zich tot een kern.
Aan de overzijde kanaal bij Spankeren ontstaat bedrijvigheid - Emaileerfabriek De Ysel



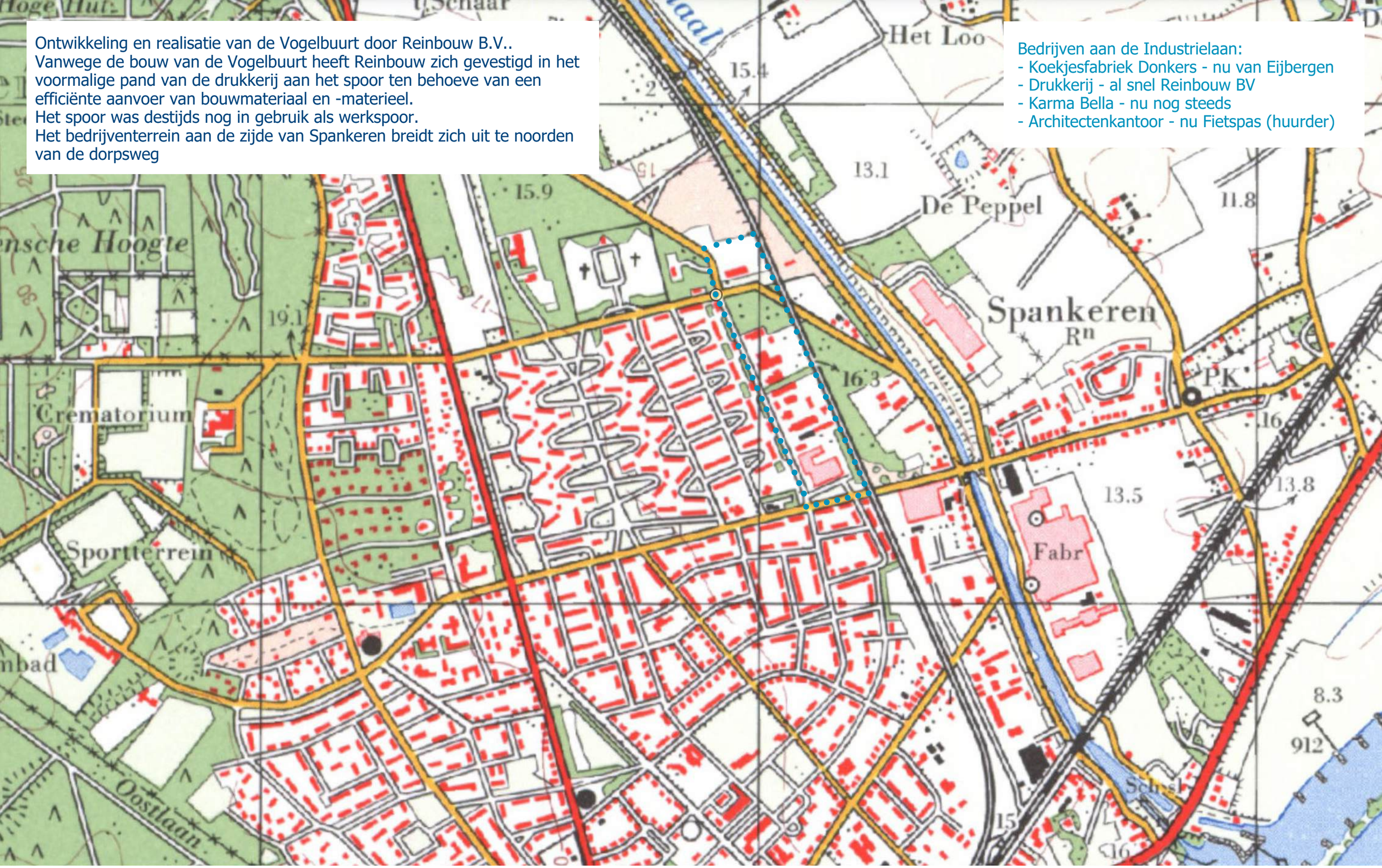
Dieren 1933

De woonbebouwing is opgerukt tot aan de Geitenbergerweg. Er ontwikkelt zich een bedrijvenstrook tussen het spoor en het kanaal tot aan de Geitenbergerweg. Aan overzijde van het kanaal breidt het bedrijventerrein zich verder uit

Dieren 1954

Ontwikkeling en realisatie van de Vogelbuurt door Reinbouw B.V..
Vanwege de bouw van de Vogelbuurt heeft Reinbouw zich gevestigd in het voormalige pand van de drukkerij aan het spoor ten behoeve van een efficiënte aanvoer van bouwmateriaal en -materieel.
Het spoor was destijds nog in gebruik als werkspoor.
Het bedrijventerrein aan de zijde van Spankeren breidt zich uit te noorden van de dorpsweg

Bedrijven aan de Industrielaan:
- Koekjesfabriek Donkers - nu van Eijbergen
- Drukkerij - al snel Reinbouw BV
- Karma Bella - nu nog steeds
- Architectenkantoor - nu Fietspas (huurder)



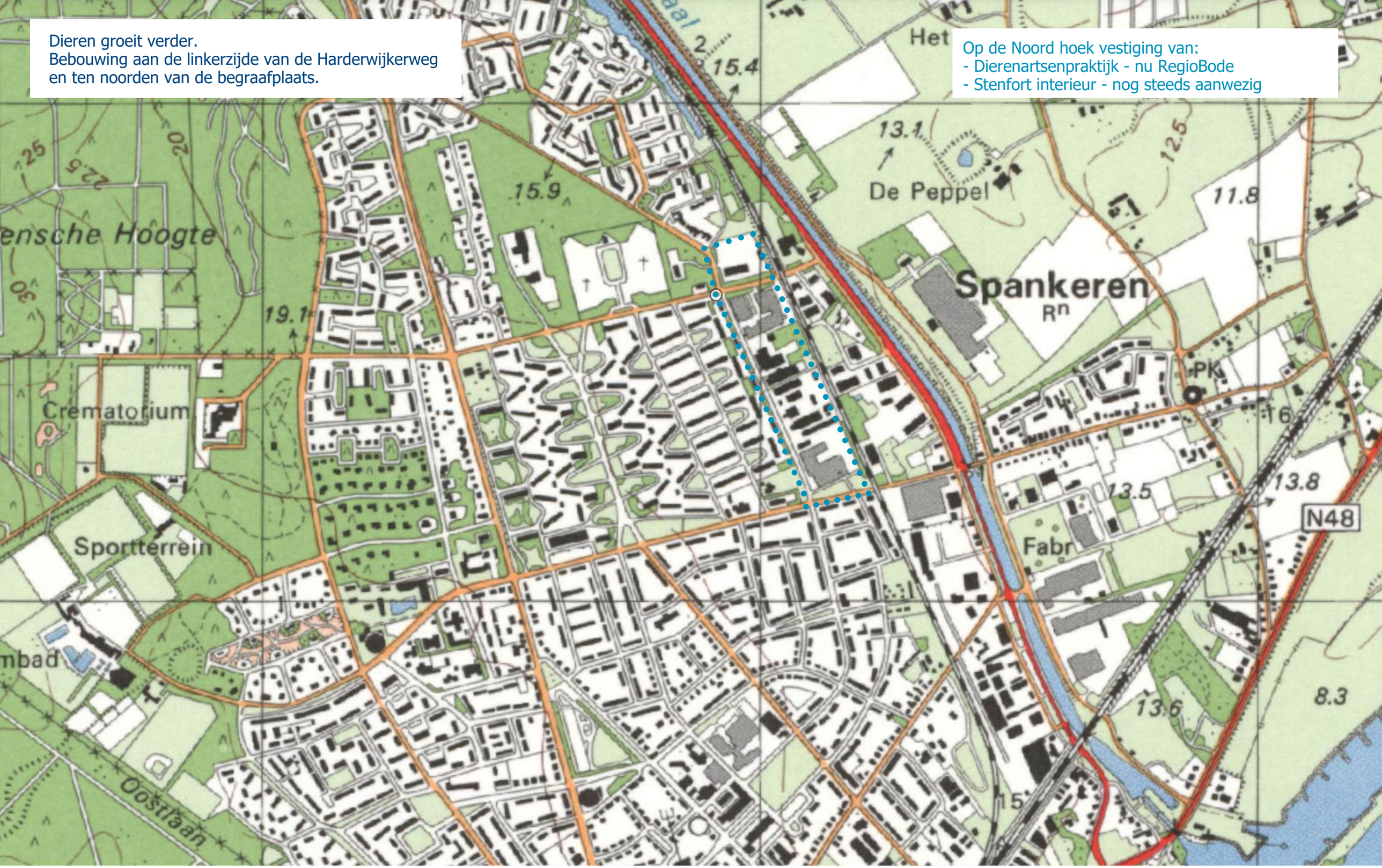
Dieren 1964



Vogelbuurt na oplevering

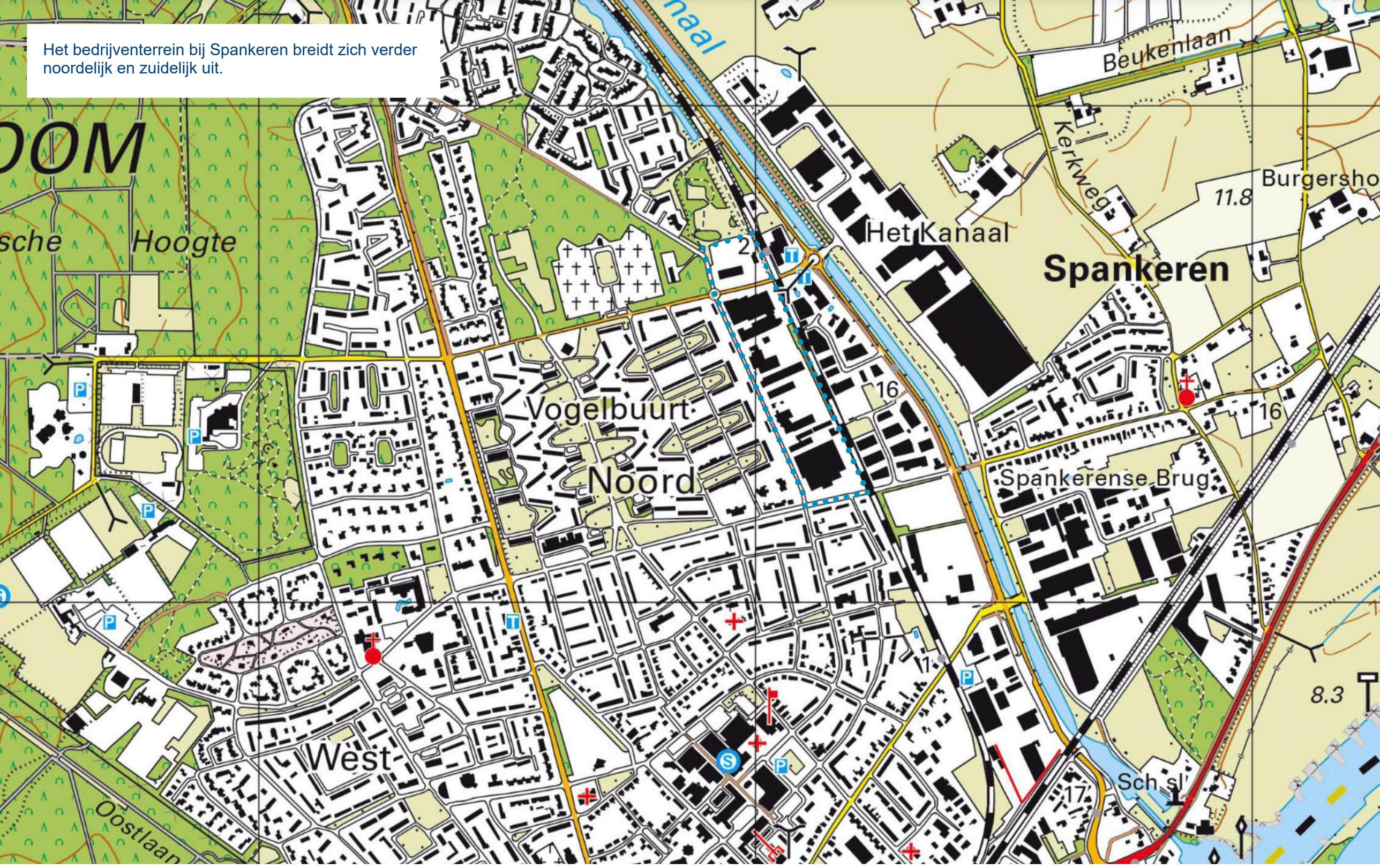
Dieren groeit verder.
Bebouwing aan de linkerzijde van de Harderwijkerweg
en ten noorden van de begraafplaats.

Op de Noord hoek vestiging van:
- Dierenartsenpraktijk - nu RegioBode
- Stenfort interieur - nog steeds aanwezig



Dieren 1988

Het bedrijventerrein bij Spankeren breidt zich verder noordelijk en zuidelijk uit.



Dieren 2023

Bestemmingsplangrens Bedrijventerrein
(vastgesteld 2014-09-03)
De bedrijvenstrook aan de Industrielaan als hap in
de woonwijk Vogelbuurt

groen
industrie
wonen
water

Dieren Nolli kaart
& gebruik

Bestemmingsplangrens Bedrijventerrein
Kanaalzone + De Marke
spoorlijn

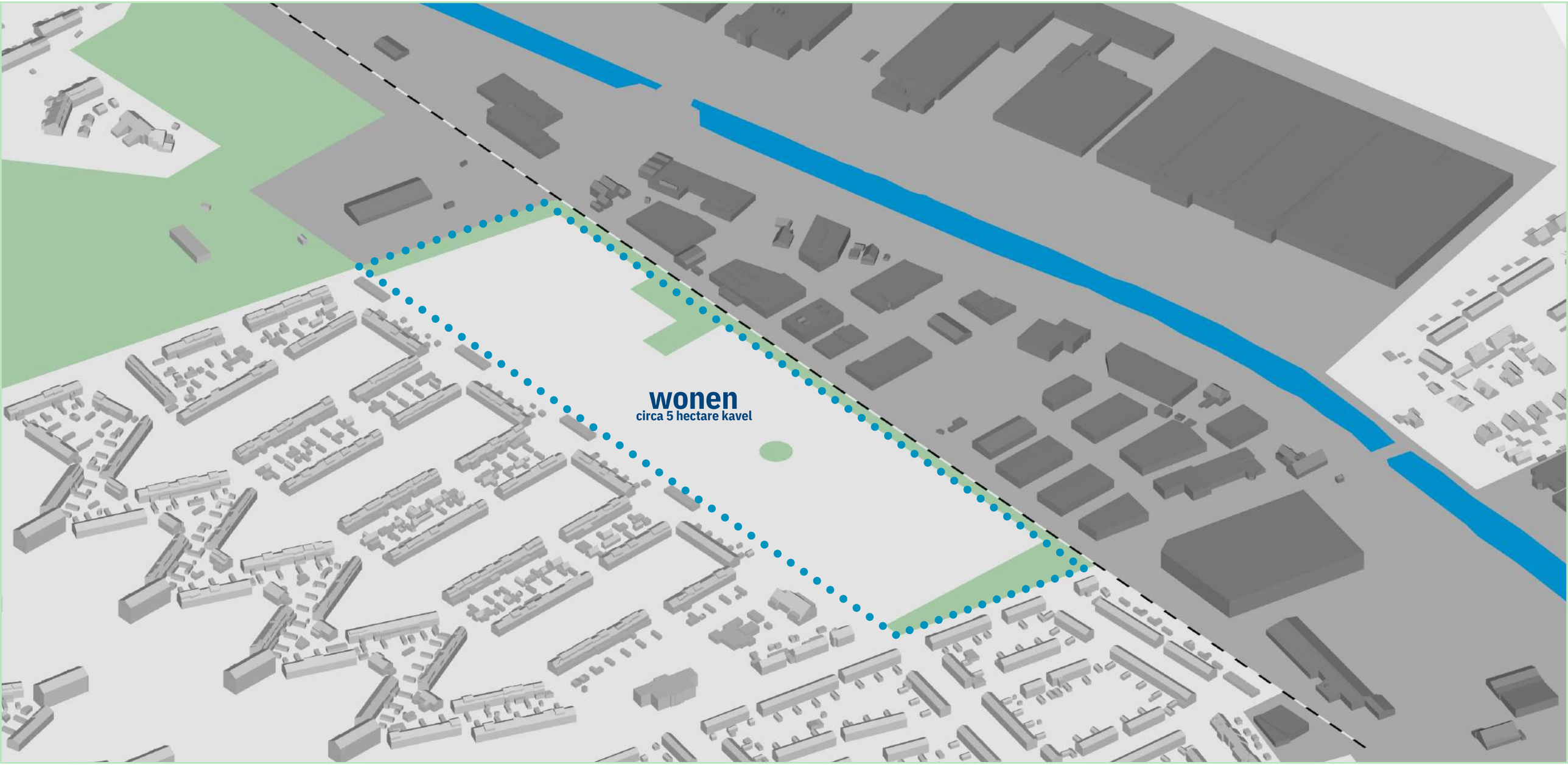
De watergang langs het spoor van de Stoomtrein stopt nu ter hoogte van de gemeentewerf. Deze watergang kan worden doorgetrokken t.b.v. waterberging.

Dieren Nolli kaart

ingevuld met blauw, groen en wonen

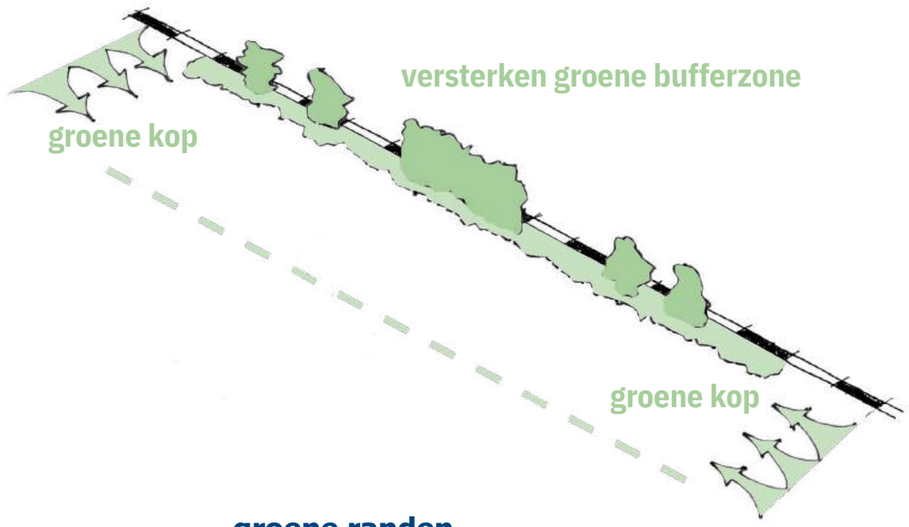
groen
industrie
wonen
water

spoorlijn

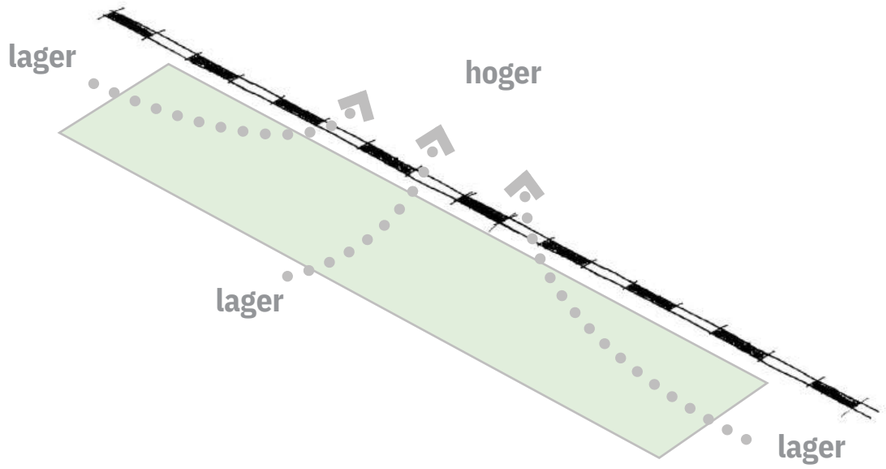


groen
industrie
wonen
water

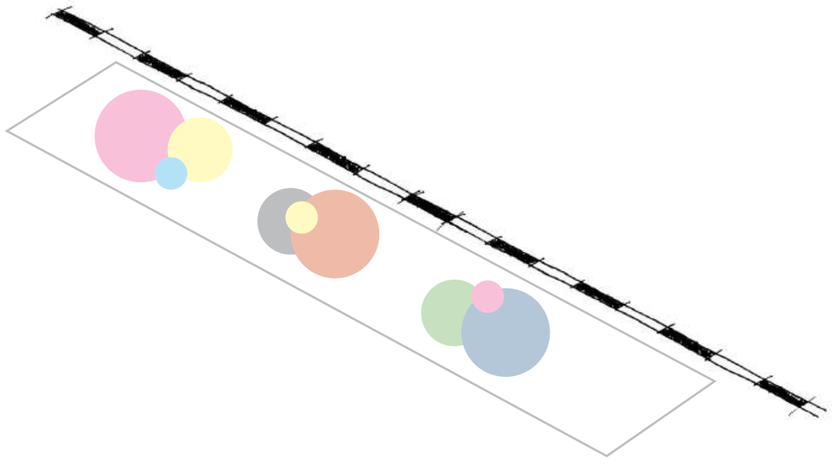
Dieren Industrielaan
plangebied



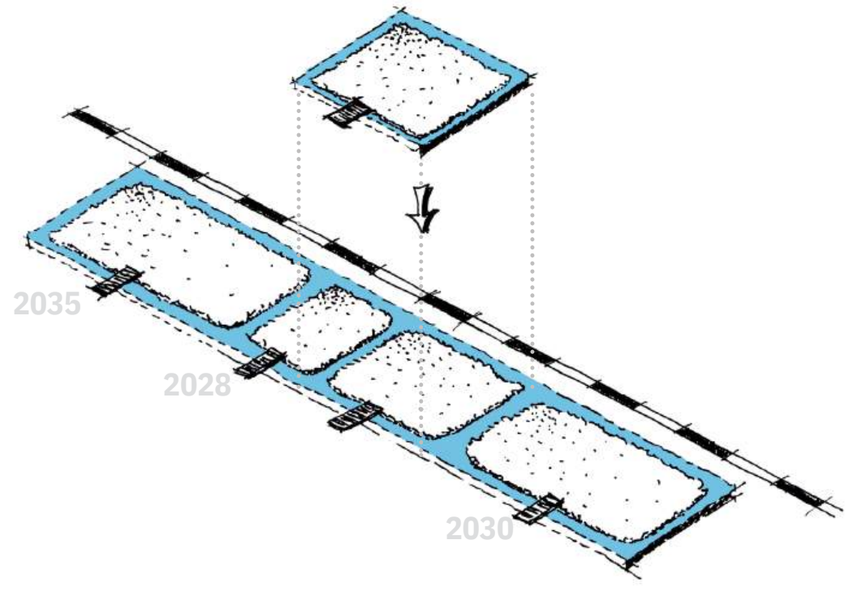
groene randen
4x zichtbaar
groen



oplopende bouwhoogte
hoogte loopt op
plangebied in



gemengd programma
voor elk wat wils



ontwikkelen per fase & gebied

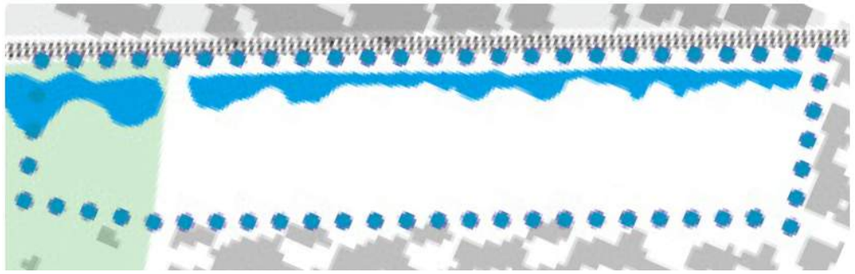
unieke wooneilanden

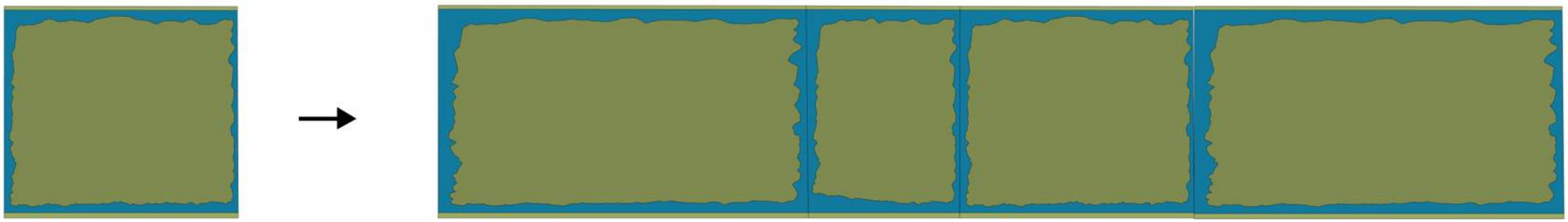
door water of groen (en/of wadi's) rondom elke fase te realiseren ontstaan diverse ontwikkelentiteiten met elk hun eigen identiteit, voldoende onderlinge afstand, extra waterberging en natuurontwikkeling.

Plangebied ontwikkelvisie

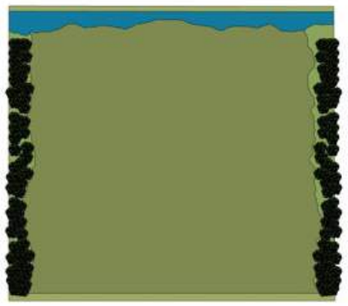
visie op locatie

Eén stedenbouwkundige visie voor de gehele locatie; faseerbaar in tijd.

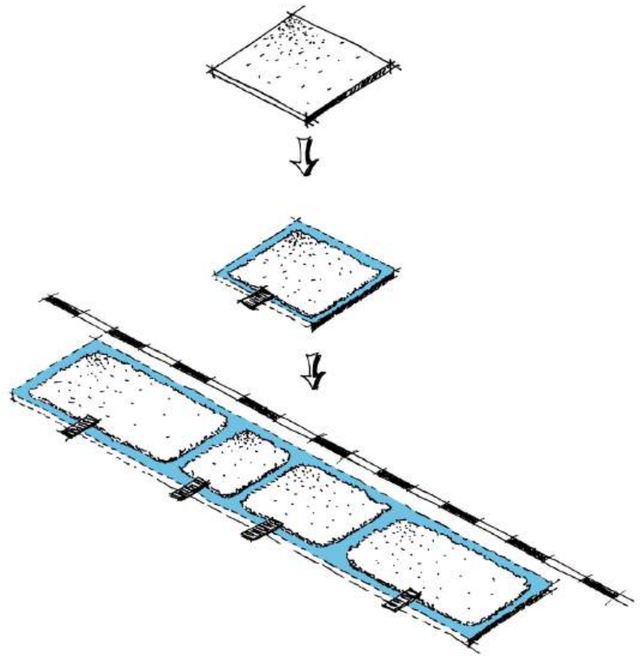




rondom water óf rondom groen

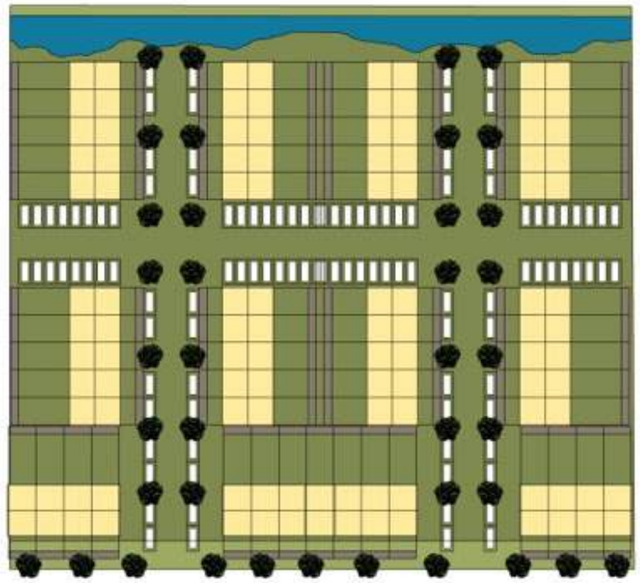


ontwikkelen per veld

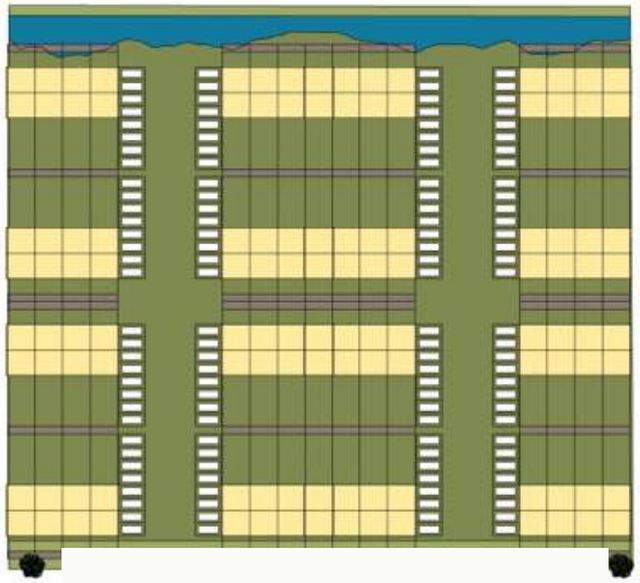


Plangebied ontwikkelvisie

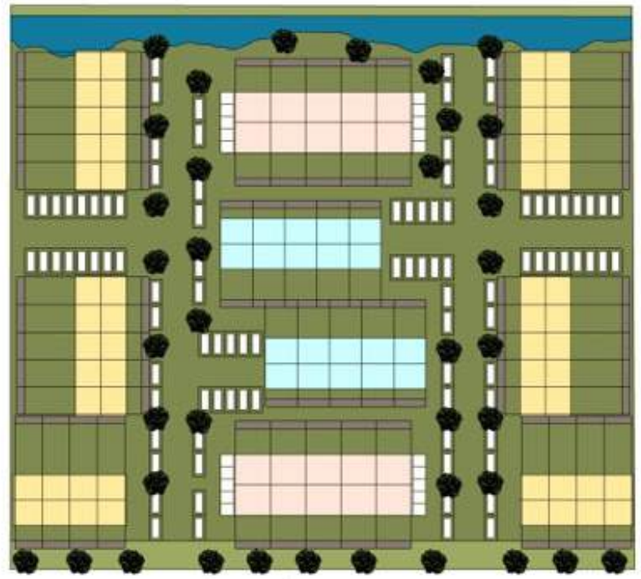
ontwikkelen per veld



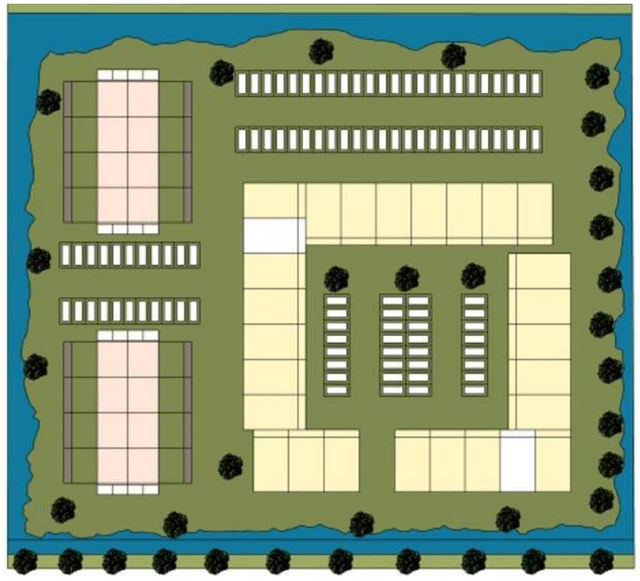
grondgebonden rijwoningen



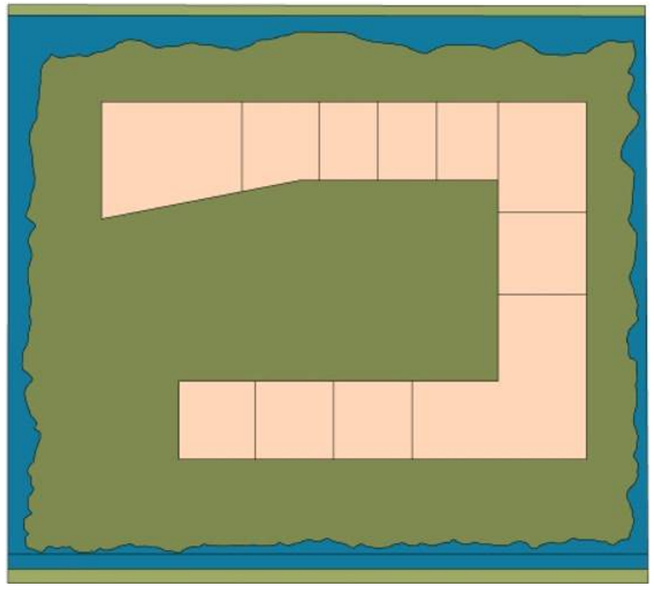
grondgebonden rijwoningen



Mix van grondgebonden rijwoningen en rug-aan-rug woningen en levensloop bestendige woningen

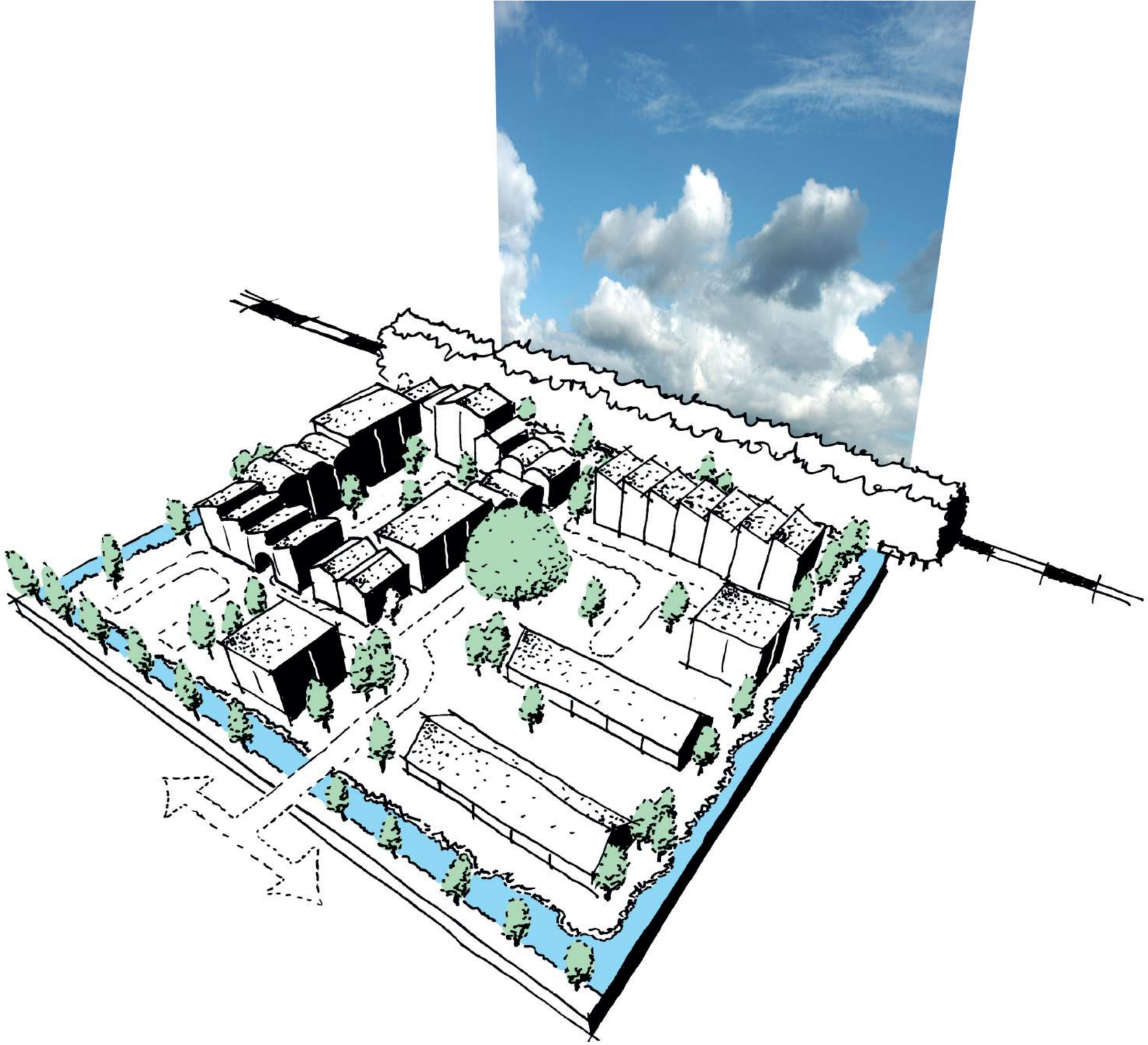


Mix van rug-aan-rug woningen en appartementen



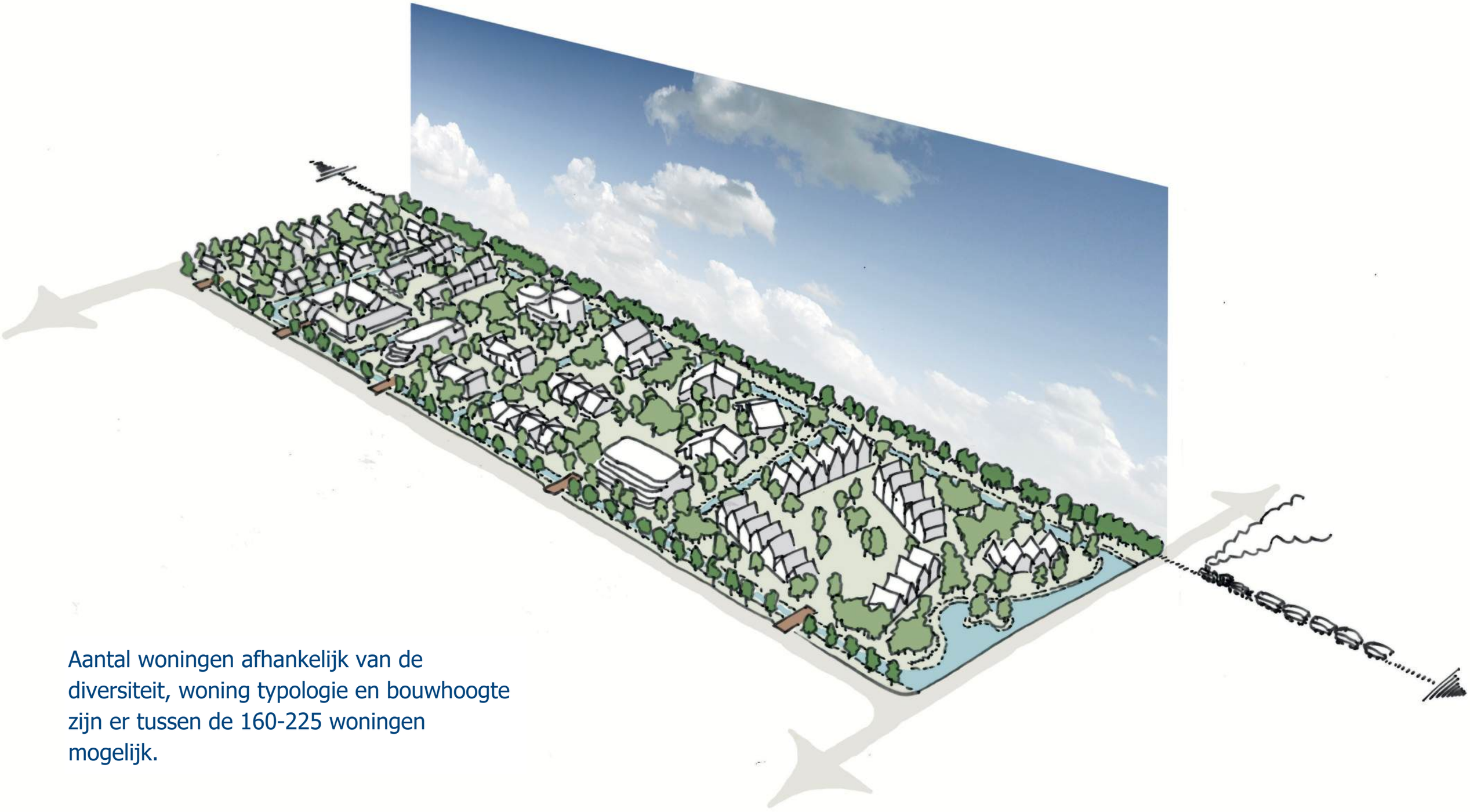
appartementen in diverse bouwlagen

Proef verkavelingen van een veld



Plangebied ontwikkelvisie

appartementen & diverse types grondgebonden woningen



Aantal woningen afhankelijk van de diversiteit, woning typologie en bouwhoogte zijn er tussen de 160-225 woningen mogelijk.

Plangebied ontwikkelvisie

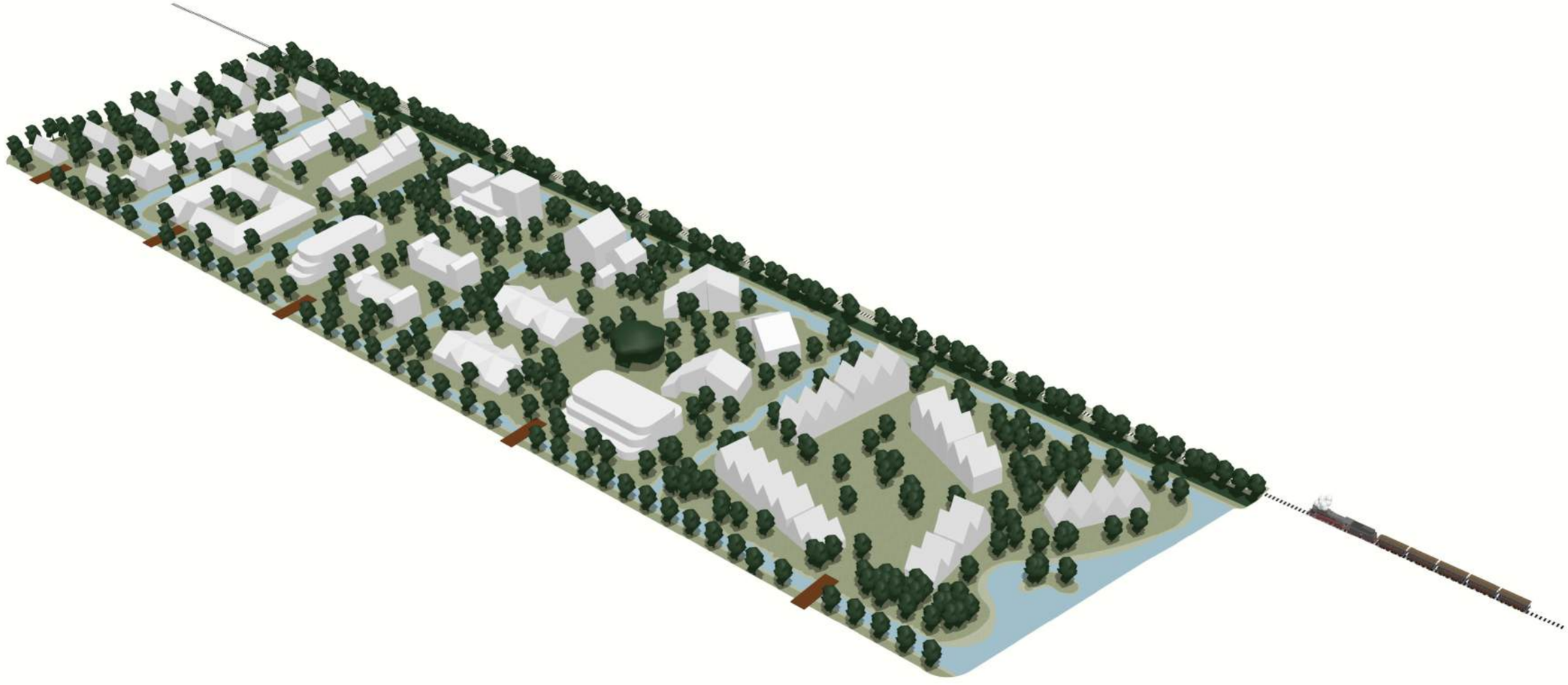
verbeelding

Samengevat

De bedrijvenstrook kan een bijdrage leveren aan de doelstellingen van de gemeente Rheden door:

- transformatie van de bedrijvenstrook naar een woongebied
- aanbod van een woningen in diverse typologieën - voor senioren, starters en gezinnen
- aanbod in verschillende prijssegmenten - van sociaal tot vrije sector
- aanbod zorgt voor doorstroming op de woningmarkt
- vrijkomende woningen zullen sneller worden verduurzaamd dan als men niet verhuisd
- tegengaan van verdere verrommeling van de bedrijvenstrook
- transformatie draagt bij aan een sociale veiligheid aan de Industrielaan

Kortom er liggen kansen. Graag gaan wij verder het gesprek aan of een dergelijke transformatie kansrijk is.



Colofon:

Stedenbouwkundig bureau: Hans Been architecten BNA

Architect: Sander de Bruin

In opdracht van: Reinbouw B.V.

Datum: 18-09-2025