

Bijlage 2

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

13 november 2024,
Haalbaarheidsanalyse & herontwikkelingsstrategie



Gevels schoolgebouw



Aanzicht schoolgebouw



Straatbeeld

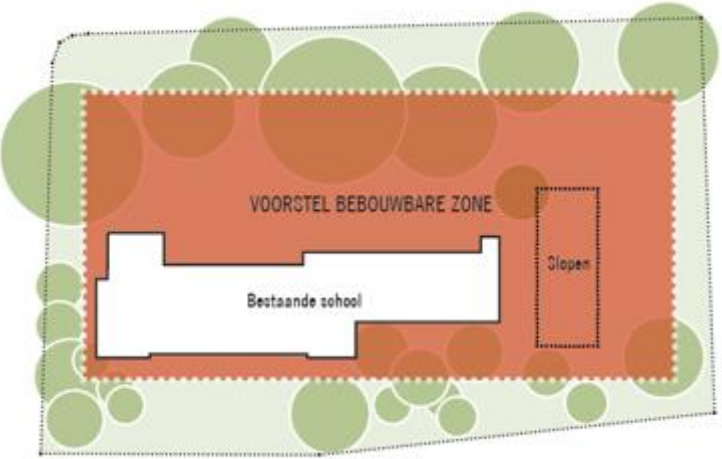
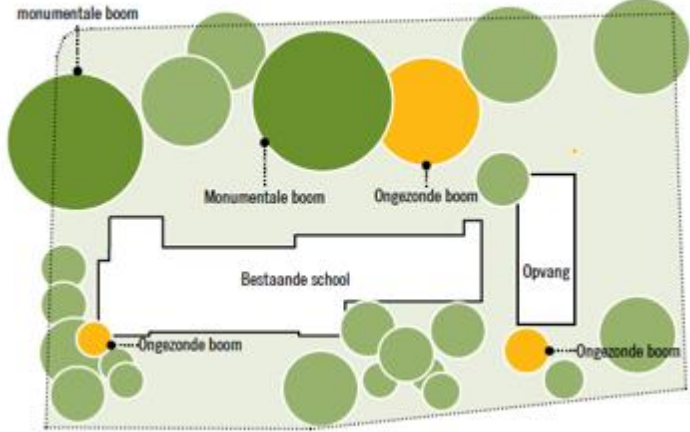


Van Der Molenallee



Bentincklaan

Locatie



Uitdagingen & kaders

- ❖ Bouwen met stikstofuitstoot = 0
- ❖ Behoud groene karakter
- ❖ Woondeal 2.0
- ❖ Parkeren
- ❖ Hoogteverschil op de locatie
- ❖ Bestaande school transformeren naar woningen?
- ❖ Snelheid en rendement ontwikkeling
- ❖ Risico's en kosten gemeente

Ruimtelijke onderzoeken

Voor de haalbaarheid van deze herontwikkeling zijn eerste omgevingsonderzoeken uitgevoerd.

Hieronder de resultaten:

1. Stikstof: aandachtspunt voor realisatiefase. Zie volgende pagina.
2. Archeologie: geen belemmeringen.
3. Explosieven: lage verwachting, wel detectieonderzoek
4. Quick Scan Flora Fauna: vervolgonderzoek nodig voor beschermde soorten.
5. Boom Effect Analyse: zorgvuldig inpassen monumentale bomen en inpassen gezonde bomen waar mogelijk.

Overige ruimtelijke onderzoeken volgen in samenhang met uiteindelijk ontwerp (geluid, bodem, water, etc.)

Stikstof

Eerste stikstofberekening laat voor alle modellen zien dat:

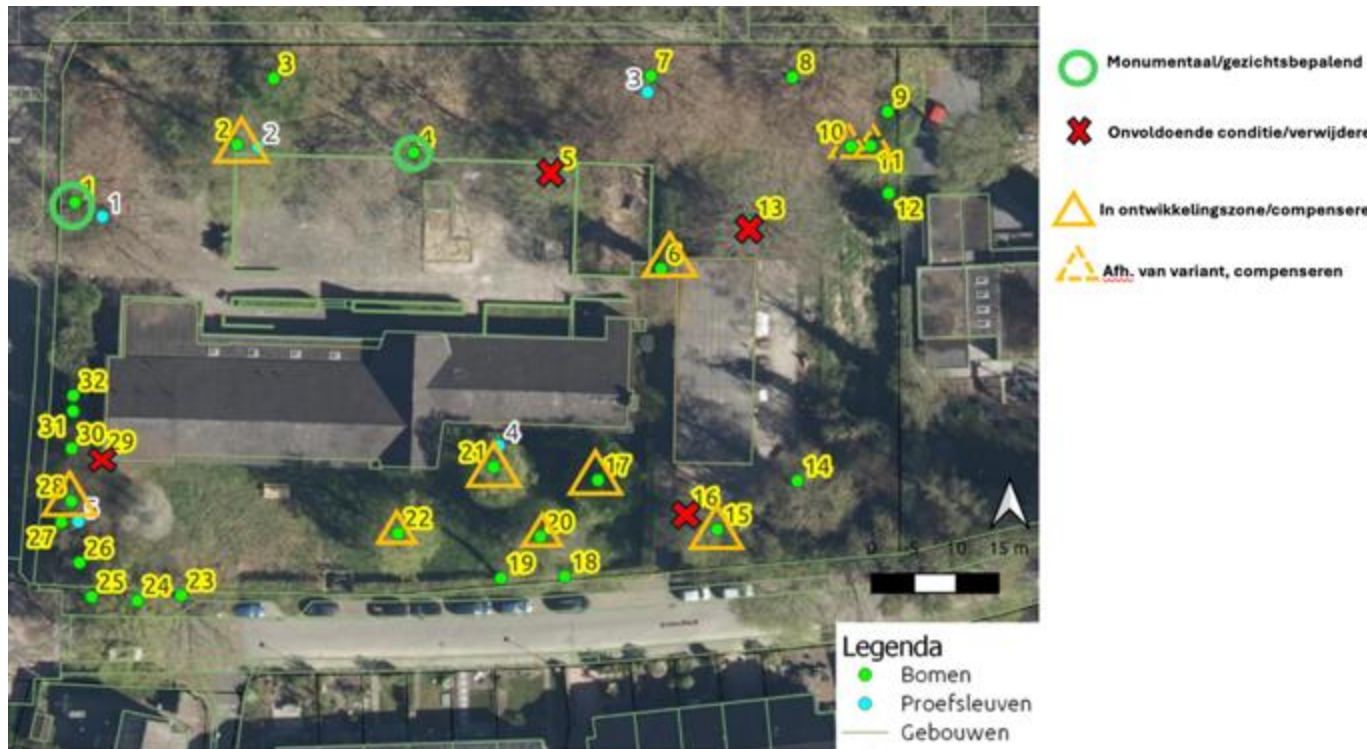
- ❖ de gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie
- ❖ de aanlegfase wel leidt tot een toename van de stikstofdepositie

Dit betekent dat:

- ❖ de functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen voor alle modellen mogelijk is;
- ❖ de vergunning van de activiteit bouwen alleen kan worden afgegeven als **alle werkzaamheden met stikstofdepositie = 0 worden uitgevoerd;**

Als gevolg hiervan zullen de woningen elders geprefabriceerd moeten worden, en alle activiteiten op locatie elektrisch moeten worden uitgevoerd.

Behoud groene karakter



- ❖ Monumentale bomen moeten worden ingepast!
- ❖ Bomen aan de randen handhaven
- ❖ Bomen beperken optimale ontwikkeling wel enigszins



- Boompositie
- Monumentale boompositie
- Boom compenseren bij vellen
- Nieuwe boompositie ter compensatie

Uitkomsten Participatieproces 30 september 24:

Participatieverslag: veel gehoorde aandachtspunten:

Verkeer:

- Verkeersdruk en hardrijden v.d. Molenallee
- Parkeerdruk woonwijk = Bentincklaan
- Geen extra verkeer Bentincklaan (ontsluiting woningen)
- Voorkeur ontsluiting via v.d. Molenallee

Model/programma

- Voorkeur behoud van de school/transformatiemodel
- Bezwaar tegen Model met stapelen (te massaal)
- Behoefte aan betaalbare woningen

Omgeving/flora fauna

- Let op behoud bomen en er zitten marters, vleermuizen, etc.

Woondeal 2.0

Streefverdeling Woondeal 2.0					A. stapelen	B. grondgeb.	C. transf.	D. verkavelen	
					ja	ja	ja	nvt	
		pp 1/2022	index	pp 1/2024	46	28	23	10	parkeernorm
30%	sociale huur			22.000	14	8	7		1,3
17%	koop_laag*	250.000	12,0%	280.000	8	5	4		1,3
20%	koop_betaalbaar*	355.000	9,9%	390.000	9	6	5		1,5
33%	koop vrij	nvt		nvt	15	9	8	10	1,7
100%				Aantal	46	28	23	10	1,5
* index conform Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen									incl. bezoekers
				parkeernorm	1,5	1,5	1,5	2,0	
				aantal parkeerplaatsen	68	41	34	20	

Modellen

A. Stapelen



Programma:

22 rug-rug
24 appartementen

Totaal 46 eenh.
68 pp

B. Grondgebonden wonen



Programma:

10 rij
12 rij/hoeke
6 2/1 kap

Totaal 28 woningen
41 pp

C. Bestaand gebouw inpassen



Programma:

8x rij/hoeke
6x 2/1 kap
9x transformatie

Totaal 23 woningen
34 pp

D. Verkavelen



Programma:

2x kavel vrijstaand
8x kavel 2/1 kap

Totaal 10 woningen
20 pp

Varianten op de modellen



Model A'



Model C'



Model C''

Model A: Stapelen

VADIANT 02A



Referentie groene balkons/garages



Referentie houten appartementencomplexen



Referentie rug aan rug woningen



Vogelvlucht perspectief

Woondeal:		Plan:			
sociale huur	14 eenh	12 rug-rug	26%	corpo	
koop_laag*	8 eenh	10 rug-rug	22%	<280k	
koop_betaalbaar*	9 eenh	9 app	20%	<390k	
koop_vrij	15 eenh	15 app	33%	>390k	
	46 eenh	46 eenh			
	68 pp	68 pp			
	1,47	1,48			
Parkeren					
woningen	46				
parkeren	24 mv_openbaar				
	44 gebouwd				
	68	1,5 pp/won.			

Model A: Stapelen

- ❖ Realisatie maximaal aantal woningen
- ❖ Voldoet aan Woondeal
- ❖ (gebouwd)parkeren risico ivm stikstof
- ❖ Weerstand buurt (Bentincklaan) te verwachten



Programma:

22 rug-rug

24 appartementen

Totaal 46 eenh.

68 pp

Maximaal aantal woningen?



Programma:

22 rug-rug

24 appartementen

Totaal 46 eenh.

68 pp (gebouwd)

Aandachtspunten:

❖ Gebouwd parkeren

❖ Winstoptimalisatie

❖ Weerstand buurt

❖ Stikstof

❖ Ruimtelijke kwaliteit

Markt bepaald uitkomst.



Programma:

10 rug-rug

26 appartementen

Totaal 36 eenh.

54 pp (openbare ruimte)

Model B: Grondgebonden



Referentie omgevoeringen in hout



Referentie doorticht tussen woningen



Referentie rug aan rug woningen



Regelvlucht perspectief

Woondeal:		Plan:		
sociale huur	8 eenh	6 rij	21%	corpo
koop_laag*	5 eenh	4 rij	14%	<280k
koop_betaalbaar*	6 eenh	4 tussen	14%	<390k
koop vrij	9 eenh	8 Hoek	29%	>390k
		6 2/1 kap	21%	>390k
	28 eenh	28 eenh		
	41 pp	42 pp		
	1,47	1,50		

Model B: Grondgebonden

- ❖ Gedifferentieerd grondgebonden programma
- ❖ Modulaire bouw (stikstof)
- ❖ Parkeren v.d. Molenallee/Johanniterweg.



Programma:

10 rij

12 rij/hoeck

6 2/1 kap

Totaal 28 woningen

41 pp

Model C: Bestaand gebouw inpassen



Referentie nieuwbouw in midde bij bestaande school



Referentie woning in school



Referentie contrast nieuwbouw en bestaande school



Regelruimte perspectief

Woondeal:		Plan:	excl. transformatie!	
sociale huur	7 eenh	4 tussen	29%	corpo
koop_laag*	4 eenh	0	0%	<280k
koop_betaalbaar	5 eenh	4 hoek	29%	<390k
koop vrij	8 eenh	6 2/1	43%	>390k
	23 eenh	14 woningen		
	34 pp	9 transformatie		
	1,47	23 woningen		

Model C: Bestaand gebouw inpassen

- ❖ Voldoet niet aan Woondeal: geen koop - laag
- ❖ Transformatie (behoud gebouw) = maatschappelijke opbrengst
- ❖ Transformatie is aparte opgave / uitvraag
- ❖ Mogelijk subsidie Steengoed benutten (max 200k)
- ❖ Voorkeursmodel participatiebijeenkomst



Programma:

8x rij/hoeke

6x 2/1 kap

9x transformatie

Totaal 23 woningen

34 pp

Model D: Verkavelen



Referentie twee-onder-een-kap



Referentie twee-onder-een-kap



Referentie vrijstaande woningen



Vogelvlucht perspectief

Programma			
Kavels		10	
Parkeren	openbaar	10	
	op kavel	10	
		20	pp
		2,0	pp/won.

Model D: Verkavelen

- ❖ Uitgifte van vrijstaande- en tweekapper kavels
- ❖ Draagt niet bij aan Woondeal
- ❖ Zelf gebouwen slopen, kavels uitgeven (= ook risico)
- ❖ Kavelpaspoorten met randvoorwaarden
- ❖ Beperkt openbare ruimte in het plan
- ❖ Beperkt aantal woningen in het hoogste segment



Programma:

2x kavel vrijstaand

6x kavel 2/1 kap

Totaal 10 woningen

Circa 5.545 m² uitgeefbare kavels

Overzicht

A. Stapelen



Totaal 46 won.
68 pp

B. Grondgebonden wonen



Totaal 28 won.
41 pp

C. Bestaand gebouw inpassen



Totaal 23 won.
34 pp

D. Verkavelen



Totaal 10 won.
20 pp

Herontwikkelingsstrategie

1. Bandbreedte van de ontwikkeling conform de getoonde modellen.
2. Dit vertalen in prijsvraag voor de markt
3. Prijsvraag naar de markt op basis van bandbreedte met randvoorwaarden
4. Selectie winnende inzending op: kwaliteit, prijs, voorwaarden
5. Contractuele en financiële afspraken vastleggen
6. Wijziging functie door gemeente
7. Planuitwerking door ontwikkelaar
8. Aanvraag vergunning activiteit bouw door ontwikkelaar

Bij handhaven Rehoboth schoolgebouw:

- ❖ Aparte vraag en randvoorwaarden
- ❖ Belang fasering en planning

Advies:

1. Openbare herontwikkelingsprijsvraag uitschrijven voor deze locatie;
2. Modellen A, B, C vallen binnen de bandbreedte van de uitvraag, tenzij sterke (politieke) voorkeur/afkeur;
3. Randvoorwaarden en Beoordelingscriteria concreet definiëren;
4. Model D achter de hand houden als de inzendingen niet passend zijn;
5. Handhaven bestaand gebouw als voorkeur benoemen (en de waarde hiervan), maar niet als verplichting;
6. Functiewijziging door gemeente starten na selectie partij;

Situatie huidige huurders:

Gebouw vertoont gebreken/achterstallig onderhoud:

Ruim € 100.000 investeren om gebouw verhuurbaar te houden.

1. Riva Kids (Kinderopvang) wil blijven totdat de beoogde ruimte in het Centrumplan Doorwerth gereed is. Dit kan op basis van deze planning.
Risico – vertraging Centrumplan
2. BSO Riva Kids gaat zoeken naar alternatieve huisvesting
3. Overige huurders zijn op de hoogte van sluiting pand & vroegtijdige verhuizing
4. Onderzocht wordt of beheer en onderhoud in bruikleen kan worden overgedragen aan huurders. Bruikleen tot eind 2025.

INSPIRATIE BEELDEN SYSTEEMBOUWEN



INSPIRATIE BEELDEN SYSTEEMBOUWEN

