



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Regie en Projecten, Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

2024-005616

Raad d.d.

29-01-2025

Paragraaf begroting

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

D. (Dion) Steenberg

Datum

25 november 2024

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Geadviseerd besluit

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €250.000 en deze te zijner tijd ten laste te brengen van de grondexploitatie Rehobothschool.
2. De modellen A, B en C op te nemen in een selectieleidraad voor de aanbesteding en de markt vragen om, binnen de gestelde kaders, een optimaal voorkeursontwerp te maken met bijbehorende (grond)bieding.

Toelichting op beslispunten

De Rehobothschool is al langere tijd aan haar functie als school onttrokken. Het gebouw wordt momenteel (niet kostendekkend) verhuurd aan diverse maatschappelijke instellingen (kinderopvang, kunstatelier, boekenclub) en behoort daarmee niet tot het kernareaal.

Het gebouw verkeert in een matige staat van onderhoud. Om het gebouw nog langer te kunnen verhuren moet het achterstallig onderhoud worden aangepakt en op korte termijn substantiële kosten (>€100.000) worden gemaakt. Daarnaast is er een grote behoefte aan woningbouw in de gemeente. Deze locatie is daar uitermate geschikt voor. Herontwikkeling van deze voormalige schoollocatie tot woningbouw ligt daarom voor de hand.

Het voorstel is derhalve om de locatie te herontwikkelen met als doel:

- Een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte in de gemeente Renkum.
- Een financiële opbrengst te genereren voor de gemeente.
- De beheers- en onderhoudskosten van vastgoed te verlagen van de gemeente (vastgoed dat niet tot het kernareaal behoort af te stoten, kostenbeheersing).
- Een hoogwaardige locatie te ontwikkelen langs deze entree van Doorwerth.

Er is het afgelopen halfjaar een eerste ruimtelijk verkenning (bijlage 1) uitgevoerd naar de haalbaarheid en herinrichtingsmogelijkheden van deze locatie. Dit om te bepalen of er belemmeringen zijn die van invloed zijn op de haalbaarheid van de herontwikkeling. Denk aan stikstof, archeologie, kabels/leidingen, e.d. Op basis van deze onderzoeken zijn meerdere inrichtingsmodellen ontwikkeld. De haalbaarheidsanalyse met financiële onderbouwing is door het college onder geheimhouding aan u beschikbaar gesteld. Een toelichting hierop staat op blz. 6 van dit voorstel.

Op basis van deze modellen heeft er inspraak met omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden. Hierop zijn de varianten aangepast. De getoonde varianten in de haalbaarheidsanalyse (bijlage 2, hierna ook modellen A, B, C en D) verbeelden de diverse ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en bijbehorende programmatische kaders.

Winstoptimalisatie

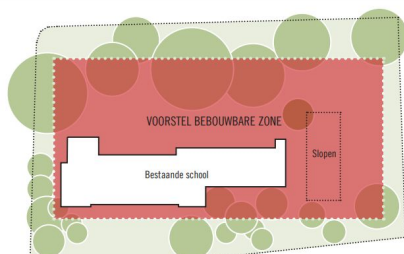
Als vervolg op deze haalbaarheidsstudie is het voorstel om de markt te vragen, binnen onderstaande kaders haar creativiteit, kennis en kunde toe te laten passen. Zodoende een optimaal ruimtelijk ontwerp te maken. Een ontwerp waarbij het programma, omgevings-/ruimtelijke kwaliteit en winstoptimalisatie in ogenschouw wordt genomen. Door een aantal voorwaardelijke kaders (zie hieronder) te stellen kan de markt een optimaal ontwerp maken en hiervoor een grondbieding uitbrengen.

Het voorstel is om op basis van de modellen A, B en C (inclusief mogelijke sub-varianten, zie bijlage 1), middels een nog op te stellen selectiedocument met kaders en randvoorwaarden, een openbare selectieprocedure in gang te zetten. Dus nu nog niet één voorkeursmodel aan te wijzen, maar juist kaders waarbinnen meerdere ontwerpen mogelijk zijn. Hiervoor een marktpartij te selecteren die de modellen/kaders onderzoekt, een ontwerp kiest en uitwerkt en hiervoor een grondbieding uitbrengt. Wij stellen de kaders, de markt bieden we de ruimte om te optimaliseren en de meest passende variant te ontwikkelen. Hiermee streven we naar een optimaal resultaat. Zowel financieel als ruimtelijk.

Kaders:

De kaders die in ieder geval worden meegenomen in de selectieleidraad zijn:

- De bebouwing dient plaats te vinden binnen het rode kwadrant om zodoende het groene karakter van de locatie te waarborgen



- De bebouwing is maximaal 3 lagen om de ruimtelijke impact op de omgeving te beperken.

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

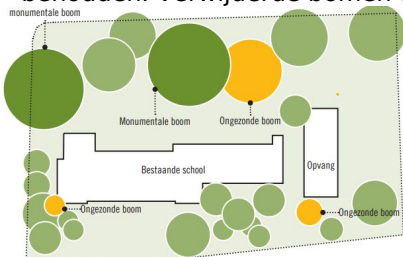
Kenmerk

2024-005616

Pagina

2 van 11

- De monumentale bomen dienen te worden gehandhaafd. De overige bomen dienen zoveel als mogelijk te worden behouden, met als verplichting het groene karakter van de locatie te behouden. Verwijderde bomen dienen te worden gecompenseerd binnen het plangebied.



- Het te realiseren woningenbouwprogramma moet voldoen aan het gemeentelijk woonbeleid, zijnde het programma wonen en de woondeal 2.0 (67% betaalbaar).
- Streven naar behoud van de bestaande schoolgebouw in het kader van duurzaamheid.

De uitkomst van de selectieprocedure (voorkeursmodel) wordt te zijner tijd door de intaketafel getoetst en met de omgeving (belanghebbenden) besproken alvorens een overeenkomst wordt gesloten.

Om dit ontwikkelingsproces in gang te zetten is een voorbereidingskrediet nodig.

Wat houden de verschillende modellen in?

Voor een meer gedetailleerde analyse wordt verwezen naar bijlage 1, 2 en/of 3.



Model A

Dit model behelst 46 woningen bestaande uit 22 rug aan rug woningen en 24 appartementen.

Dit model heeft het hoogste aantal woningen en draagt daarbij het meest bij aan de woningbouwbehoefte.

Door het hoge woonprogramma is de verwachting dat dit model de hoogste grondwaarde kan genereren.

12 rug aan rug woningen zijn sociale huur (26%) en 10 rug aan rug woningen (22%) zijn goedkope koop.

Parkeren vindt plaats onder appartementencomplex en langs de toegangswegen (maaiveld). Qua stikstofdepositie (zie bijlage 6) is berekend dat er in de aanlegfase elektrisch gebouwd moet worden om te voldoen aan de normen. In de gebruiksfase is er een lichte overschrijding van de stikstofdepositie met 0,05 ml/ha/jr. Hierdoor moet er een vergunning worden aangevraagd in het kader van de wet natuurbescherming waardoor dit model in deze vorm risicovol is. Met een aanpassing in het ontwerp (bijvoorbeeld verlaging van het aantal woningen en of ander type woning) kan dit model mogelijk wel worden gerealiseerd.

Door het groter aantal woningen is de verwachting dat er meer groen moet worden opgeofferd (parkeren, toegang, paden, e.d.).



Model B

Dit model behelst 28 woningen bestaande uit 10 rijenwoningen, 4 tussenwoningen, 8 hoekwoningen en 6 '2^1 kap' woningen.

6 rijenwoningen zijn sociale huur (26%) en 4 rijenwoningen zijn goedkope koop (14%) en 4 tussenwoningen (14%) is betaalbaar segment.

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

3 van 11

Parkeren vindt plaats onder appartementencomplex en langs de toegangswegen (maaiveld). Qua stikstofdepositie (aanlegfase) moet hier elektrisch gebouwd worden. In de gebruiksfase worden er geen problemen verwacht.

Het bestaande groen kan goed worden ingepast waardoor het groene karakter van de locatie bewaard blijft.



Model C

Dit model behelst 23 woningen bestaande uit 9 transformatiewoningen (schoolgebouw), 4 hoekwoningen, 4 tussenwoningen en 6 2¹ kap woningen.

De 9 transformatiewoningen worden gezien als een separate opgave omdat dit een ander soort opgave is dan nieuwbouw. Deze transformatieopgave (9 woningen) wordt als aparte kavel aanbesteed en omvat geen sociale huur.

Het resterende programma heeft 4 tussenwoningen (sociale huur, 29%), 4 hoekwoningen (29% betaalbaar segment) en 6 woningen in vrije sector (43%).

Qua stikstofdepositie moet hier voornamelijk elektrisch gebouwd worden. In de gebruiksfase worden er geen problemen verwacht.

Het bestaande groen kan goed worden ingepast waardoor het karakter van de locatie bewaard blijft.



Model D

Dit model behelst 10 woningen bestaande uit 8 2¹ kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Hierin valt te variëren. Dit programma is volledig in de vrije sector. Er wordt geen sociaal/betaalbaar programma gerealiseerd.

Gezien het maximum aantal 10 is past dit binnen de kaders van het programma wonen.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Qua stikstofdepositie moet hier elektrisch gebouwd worden. In de gebruiksfase worden er geen problemen verwacht.

Het bestaande groen kan goed worden ingepast

Indien er geen passende grondbieding wordt uitgebracht op basis van model A, B en C (bijvoorbeeld door toekomstig stikstofbeleid) kan worden overwogen de locatie conform model D (10 kavels) uit te geven. De kans dat het stikstofbeleid een stop zet op het project is aanwezig maar wordt beperkt geacht (er is momenteel veel onduidelijkheid over het stikstofbeleid). Aanbevolen wordt om derhalve model D achter de hand te houden omdat hier het risico het laagst is.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende modellen en in welke maten ze aansluiten op de beleidskaders en omgevingsaspecten (wonen, groen, duurzaamheid, draagvlak).

Het voorstel is om de modellen die aansluiten op de beleidskaders, op te nemen in de selectieleidraad. Model D omvat geen sociaal programma en valt daarmee op voorhand af om mee te doen in de tender. Marktpartijen kunnen dan met hun kennis en creativiteit de varianten A, B en C verder optimaliseren, een voorkeursvariant maken en hierop een grondbieding uitbrengen.

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

4 van 11

Toetsingskader van de modellen: hoe meer sterren (maximaal 4) des te beter is de aansluiting op de kaders.

Modellen	Woning aantal	Sociaal/ betaalbaar	Financiee l	Groen/ Stikstof	Duurzaamheid	Draagvlak omgeving
A	46	***	****	**	** Sloop nieuwbouw	*
B	28	**	**	****	** Sloop nieuwbouw	***
C	23	****	**	****	**** Behoud bestaand gebouw	****
D	10		***	****	** Sloop nieuwbouw	**/**

Model C sluit het beste aan op de diverse beleidsvelden, maar betekent een lagere opbrengst.

Het transformatiemodel (C) waarbij het bestaande pand blijft behouden heeft vanuit de participatie (omgeving) de voorkeur. Dit vanwege het behoud van het karakteristieke pand. Ook sluit deze variant aan op de duurzaamheidsambities uit de Woondeal 2.0. (CO₂ besparing, circulariteit, hergebruik bestaande gebouwen). Ondanks dat het bestaande pand achterstallig onderhoud heeft is de bouwtechnische staat van het pand en fundering goed bevonden (studie Nexit Architecten, bijlage 4). Gezien de duurzaamheidsambitie van de gemeente (Woondeal 2.0), de karakteristieke uitstraling van het pand, wordt het waardevol geacht om met een marktpartij nader te onderzoeken of dit pand behouden kan blijven en voldoende opbrengsten te genereren.

De ervaring leert dat transformatie (verbouw) duurder is dan sloop-nieuwbouw. Toch willen we de mogelijkheid openhouden om het bestaande schoolgebouw te laten staan en te transformeren naar wonen. Om dit financieel haalbaar te maken wordt voorgesteld om in de selectieprocedure aan deze transformatieopgave een extra waarden (financiële bonus) toe te rekenen. Door een (fictieve, nader te bepalen) bonuswaarden toe te kennen aan deze transformatievariant, kan deze concurreren met grondbiedingen voor sloop-nieuwbouw. Het idee hierbij is om het verschil in *verwachte* opbrengstwaarde tussen een plan waar sloop-nieuwbouw plaatsvindt versus de opbrengstwaarde van transformatie plan (zie Model B en C van de haalbaarheidsanalyse), toe te kennen aan het plan met behoud van dit pand. Hiermee maak je beide plannen financieel vergelijkbaar en wordt transformatie haalbaarder gemaakt.

Stel plan B (sloop nieuwbouw) levert '100' op. Plan C (transformatie) levert '80' op, dan wordt er bij een voorstel op basis van transformatie het verschil. Zijnde '20' opgeteld om beide plannen vergelijkbaar te maken.

Voor de transformatie-variant geldt dat de gemeente een subsidie van (maximaal ca. €200.000) kan aanvragen (Steengoed Benutten). Deze subsidie kan bijdragen om de lagere grondopbrengsten te dekken.

In de aanbesteding wordt de transformatieopgave van de school als aparte ontwikkelopgave beschouwd. De verwachting is immers dat er specialistische bureaus zijn die de transformatieopgave goed kunnen oppakken, waar andere marktpartijen meer gespecialiseerd zijn

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

5 van 11

in nieuwbouw/systeembouw. Door dit opsplitsen van de opgave worden de grondopbrengsten geoptimaliseerd. Twee separate biedingen van twee marktpartijen behoort tot de mogelijkheid.

Locatie van de Rehobothschool (kavel 2658, oppervlak 6354 m2) in Doorwerth langs de Van der Molenallee.



Geheimhouding

Door het college van B&W is een verplichting tot geheimhouding opgelegd op bijlage 3: 'haalbaarheidsanalyse met financiële analyse'. In deze bijlage staan de verwachte/geraamde opbrengsten genoemd. Wij ontraden het om deze geraamde opbrengstwaarden voorafgaand aan de aanbesteding openbaar te maken. Dit kan effect hebben op de grondbiedingen. Derhalve heeft het college hierop geheimhouding gelegd. Deze geheimhouding geldt voor de periode van 15 november 2024 tot 1 maart 2026. Dit is de periode totdat er een marktpartij is geselecteerd en een overeenkomst tot verkoop van de locatie is aangegaan. Daarna verloopt de geheimhouding van rechtswege en wordt de haalbaarheidsanalyse met financiële analyse openbaar.

De geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen en duurt voort totdat het college haar opheft, tenzij deze informatie aan de raad is verstrekt. Dan duurt die verplichting in afwijking van het voorgaande voort totdat de raad haar opheft. Schending van de geheimhoudingsplicht is een strafbaar feit conform artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

Als over stukken geheimhouding is opgelegd, dan kan een eventueel Woo-verzoek (een verzoek om informatie op grond van de Wet open overheid) opgevat worden als een verzoek om opheffing van de geheimhouding. Als stukken waarop geheimhouding is opgelegd worden verstrekt aan de raad. Dan wordt een Woo-verzoek ter besluitvorming over de opheffing van de geheimhouding doorgezonden aan de raad.

Beoogd effect

Voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Renkum.

Afstoten van gemeentelijk vastgoed dat niet tot het kernareaal behoort en daarmee beheers- onderhoudskosten besparen.

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

6 van 11

Een financiële bijdrage leveren aan het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en het grondbedrijf.

Kader

De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de afspraken gemaakt omtrent de Woondeal 2.0 (realiseren woningbouwbehoefte) en afstoten van vastgoed dat niet tot het kernareaal behoort.

Het vaststellen van de haalbaarheidsanalyse en de hierbij horende ruimtelijke kaders, door de gemeenteraad past binnen het 'Stappenplan RO-processen ruimtelijke initiatieven'.

Argumenten

1.1 Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk om het verdere planproces vorm te geven en de locatie te kunnen herontwikkelen.

De haalbaarheidsanalyse wijst uit dat herontwikkeling van deze locatie haalbaar is en een bijdrage kan leveren aan zowel de woningvoorraad alsmede een financiële bijdrage aan het IHP en grondbedrijf. Voorgesteld wordt om een meervoudig onderhandse selectieprocedure in gang te zetten. Hier voorafgaand aan moet er een selectieleidraad met kaders en randvoorwaarden worden opgesteld en een selectieprocedure worden georganiseerd. Ook moeten er diverse ruimtelijke onderzoeken worden uitgevoerd en communicatie/participatie met belanghebbenden plaatsvinden. Een overzicht van de activiteiten is nader toegelicht onder het kopje 'Financiële Consequenties' en Aanpak/Uitvoering'.

Om deze activiteiten uit te voeren is voorbereidingskrediet nodig. Hiervoor is een raming gemaakt. Indien er voorbereidingskrediet overblijft wordt dit verrekend in de grondexploitatie.

1.2 Modellen A, B en C opnemen in de selectieleidraad en binnen de gestelde kaders de markt vragen een voorkeursmodel te ontwikkelen met grondbieding.

De argumentatie om drie modellen in de selectieleidraad op te nemen, staat beschreven op pagina 3 en 4 van dit voorstel, in de toelichting op de beslispunten.

Kanttekeningen

1.1. De genoemde bedragen in de haalbaarheidsanalyse (bijlage 3, geheimhouding) zijn indicatief.

De bedragen in bijlage 3 zijn berekend door deskundigen op basis van vergelijkbare projecten, maar blijven een inschatting gebaseerd op basis van de huidige marktsituatie. De uiteindelijke biedingen kunnen hiervan afwijken. Dit is mede afhankelijk van de marktomstandigheden (rentestand, bouwkosten, e.d.) en eventuele nieuwe wet en regelgeving (bijvoorbeeld stikstof).

Draagvlak

De betrokkenheid van belanghebbenden is essentieel, daarom is in het voortraject de nodige aandacht besteed aan participatie. Uitgangspunt is dat iedereen die wil meedenken dat ook kan doen. Voor deze haalbaarheidsanalyse is de participatie op verschillende manieren ingevuld. Voor de omwonende, belanghebbenden is een inloopbijeenkomst (30 september 2024) georganiseerd in de naast gelegen kerk. Naar inschatting hebben ruim 80 bezoekers die avond de informatie ontvangen en gereageerd op de plannen.

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

7 van 11

Met direct belanghebbenden (zoals de huurders/gebruikers van de Rehobothschool) hebben individuele gesprekken plaats gevonden. Daarnaast is er een nieuwsbrief verstuurd (dit wordt regelmatig herhaald) en kunnen bewoners (onder andere) via een specifiek mailadres en de projectenwebsite van de gemeente vragen stellen en/of informatie verkrijgen.

Daarnaast wordt/is er een tweede inloopbijeenkomst gehouden (10 december 2024) om de wijzigingen in de ontwerpen te tonen en reacties daarop van omwonenden/belanghebbenden te vernemen. De haalbaarheidsanalyse vormt daarmee een verantwoord document om het verdere herontwikkelingsproces te continueren. Gezien er grotendeels is tegemoet gekomen aan de wensen van de omgeving verwachten we niet de kaders te hoeven aanpassen.

Het is wel essentieel om in het vervolgtraject het winnende voorkeursontwerp van de marktpartij te bespreken met de omgeving/belanghebbenden en daar waar kan het ontwerp aan te passen op de wensen uit de omgeving. Het is hierbij van belang dat als niet op een wens van de omgeving kan worden ingegaan, er hiervoor een goede onderbouwing komt. Dit zodat wederzijds begrip kan ontstaan.

Daarnaast gelden er wettelijke kaders en normen voor diverse omgevingsaspecten. Denk aan stikstof, geluid, flora en fauna, etc. Het uiteindelijke ontwerp zal een balans moeten zijn tussen de wettelijke normen en wensen uit de omgeving om een zo optimaal als mogelijk plan te ontwikkelen dat zowel ruimtelijk als financieel optimaal is.

Over het uiteindelijk resultaat zal de gemeenteraad worden geïnformeerd voordat de grond wordt verkocht.

Aanpak/Uitvoering

Op basis van de aanpak zoals voorgesteld in de haalbaarheidsstudie wordt in het vervolgproces gestart met het opstellen van het selectiedocument waarop marktpartijen kunnen inschrijven. Voorgesteld wordt om een openbare, getrapte, meervoudig onderhandse selectieprocedure te doorlopen. In de selectieleidraad worden alle kaders en randvoorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op deze ontwikkeling.

Participatie vervolgtraject

Bij de verdere planuitwerking door een marktpartij moeten de kaders die zijn opgenomen in de haalbaarheidsanalyse worden gerespecteerd. De uitkomsten van de participatiebijeenkomst, vastgelegd in het participatieverslag (bijlage 5), moeten worden meegenomen bij de verdere planuitwerking. Ook wordt de marktpartij verplicht om minimaal 2 participatiebijeenkomsten met de omgeving te organiseren om zo de wensen van de buurt/belanghebbenden zo goed als mogelijk te integreren in het uiteindelijk gekozen ontwerp.

De gemeenteraad is vanzelfsprekend bij de vaststelling van de (passende) planologische maatregel weer direct betrokken. Ook wordt de raad op de hoogte gehouden van de uitkomsten van de selectieprocedure en uitgenodigd bij de verschillende participatiebijeenkomsten.

Langs deze weg streven wij ernaar om de gemeenteraad op transparante wijze te betrekken bij de ontwikkeling. De hieronder staande planning wordt als leidraad gebruikt.

Indien hier veranderingen in plaats vinden zullen wij u tijdig informeren.

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

8 van 11

Volg & Planning:

Tijd:	Q2 2024	Q3 2024	Q 4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026
Activiteit (incl voorbereiding)											
1 Subsidieaanvraag (SGB-proces)	■										
2 Haalbaarheidsstudie		■	■								
3 Plan van aanpak/kredietaanvraag			■ College	■ Raad							
4 Selectieleidraad & tender				■	■	■	■				
5 Contractuele afspraken							■	■			
6 Planologische maatregel					■	■	■	■	★		
7 (Ruimtelijke) onderzoeken					■	■	■	■			
8 Planuitwerking & overdracht grond									■	■	
9 Aanvraag omgevingsvergunning										■	■
10 Startbouw											■

★ Besluitvorming gemeenteraad

Communicatie

Zoals onder het kopje Draagvlak is aangegeven is voorzien in een actief participatie-/communicatietraject met de omwonenden en belanghebbenden.

Actuele projectinformatie en -ontwikkelingen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en worden aan belanghebbenden verstuurd via een digitale nieuwsbrief. Daarnaast worden er inloopbijeenkomsten georganiseerd.

Bij de voorgestelde aanbesteding wordt als randvoorwaarden opgenomen dat de ontwikkelende partij minimaal twee participatiebijeenkomsten met omwonenden/belanghebbenden moet organiseren. Dit om te onderzoeken of de belangen/wensen kunnen worden meegenomen in het definitieve ontwerp en maximaal draagvlak te ontwikkelen voor dit plan. De gemeente en welstand zal hier als toetsende partij aanwezig zijn.

Financiële consequenties

Vorbereidingskrediet

Om de vervolgfase in gang te zetten is een voorbereidingskrediet nodig. De volgende activiteiten moeten worden ondernomen:

- Opstellen van het selectiedocument inclusief ruimtelijke kaders, randvoorwaarden en beoordelingscriteria.
- Selectieprocedure
- Diverse, nog uit te voeren, ruimtelijke onderzoeken
- Het opstellen en aangaan van een anterieure- (samenwerkings)overeenkomst
- Participatie en communicatie
- Projectleiding/procesmanagement.

Inschatting benodigd voorbereidingskrediet: € 250.000

Taken:

- Proces-/projectmanagement, planeconomie, juridisch advies, planologisch advies en proces, vakinhoudelijk advies en onderzoek (verkeer, openbare ruimte, ecologie, etc.) en participatie/omgevingsmanagement.

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

9 van 11

De werkelijk gemaakte kosten worden verrekend met de grondopbrengsten bij verkoop van de locatie en/of via de (eventueel) nog aan te vragen subsidie.

De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de uitkomsten van de aanbesteding. Voor de verwachte opbrengsten per model/scenario wordt verwezen naar de onder geheimhouding beschikbaar gestelde bijlage 3. Deze bedragen zijn berekend door deskundigen. De werkelijke biedingen kunnen hiervan afwijken door veranderende marktomstandigheden of nieuw overheidsbeleid/wetgeving.

IHP

De locatie Rehoboth maakt deel uit van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor onderwijshuisvesting. In dat kader heeft de raad in 2016 besloten dat winsten, na belasting, worden toegevoegd aan de Reserve Kapitaallasten Onderwijshuisvesting (OHV). Hieruit worden de vaste lasten van afschrijving en rente voor nieuwe schoolhuisvesting (deels) gedekt. Voor deze locatie zal een deel van de opbrengsten (nader te bepalen) daar invulling aangegeven.

Juridische consequenties

Dit besluit heeft geen juridische consequenties. Met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst (na de selectie marktpartij/tenderprocedure) worden de ruimtelijke en financiële afspraken juridisch vastgelegd.

De geldende relevante ruimtelijke wetgeving is van toepassing op dit project. Denk hierbij aan onder meer de Omgevingswet, milieuwetgeving, nota parkeernormen, e.d. Het op te stellen tenderdocument sluit aan op en geeft invulling aan de diverse beleidsterreinen van het regionaal en gemeentelijk beleid. Denk hierbij o.a. aan de Woondeal 2.0, programma wonen en de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Renkum 2040.

WMO-aspecten

n.v.t.

Gezondheid

n.v.t.

Duurzaamheid

De ontwikkeling zal plaatsvinden binnen de kaders van de Woondeal 2.0 en de daarin opgenomen kaders voor duurzaam bouwen.

Effect op vermindering regeldruk

N.v.t.

Alternatieven

Een alternatief is om de Rehobothschool niet in ontwikkeling te nemen en blijvend te verhuren aan de huidige (of andere) huurders. Dit betekent dat de locatie en het vastgoed in eigendom van de gemeente blijft, met de daarbij behorende beheers en onderhoudslasten (voor niet kernareaal).

Onderwerp

Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth

Datum

25 november 2024

Kenmerk

2024-005616

Pagina

10 van 11

Daarnaast kan er dan geen financiële bijdrage geleverd worden aan de reserve van het grondbedrijf.

Duurzaamheid

De opgave wordt uitgevoerd conform de Woondeal 2.0 en de landelijk geldende normen en wetgeving omtrent duurzaamheid (BENG-eisen en Besluit bouwwerken leefomgeving).

Bijlage

1. Haalbaarheidsstudie Transformatie Rehobothschool (Nexit architecten)
2. Haalbaarheidsanalyse (Impuls>partners in Ruimtelijke Ontwikkeling BV)
3. **Onder Geheimhouding:** Haalbaarheidsanalyse met financiële analyse (Impuls>partners).
4. Technische analyse (Nexit architecten)
5. Participatieverslag inloopbijeenkomst 30 september 2024
6. Stikstofdepositie-onderzoek Rehobothlocatie (Tauw)