

# Herontwikkeling Rehobothschool Doorwerth Haalbaarheidsanalyse

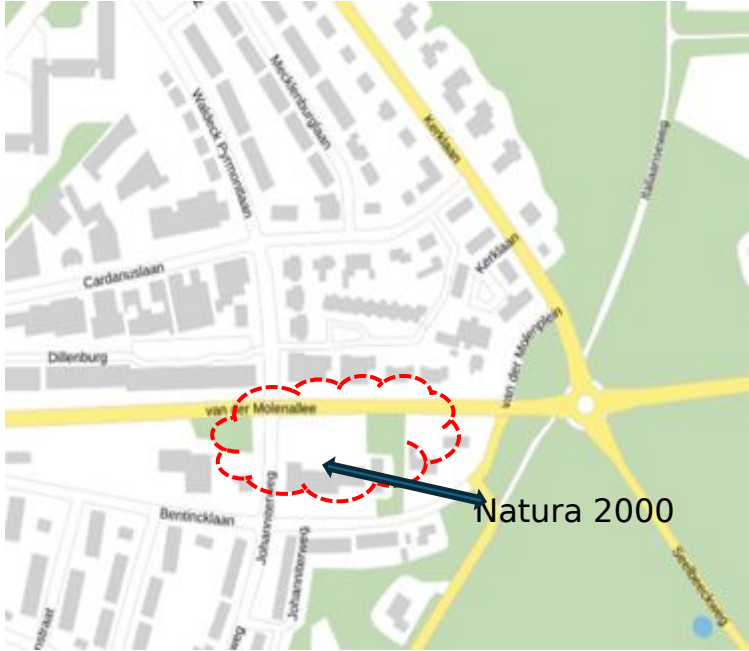
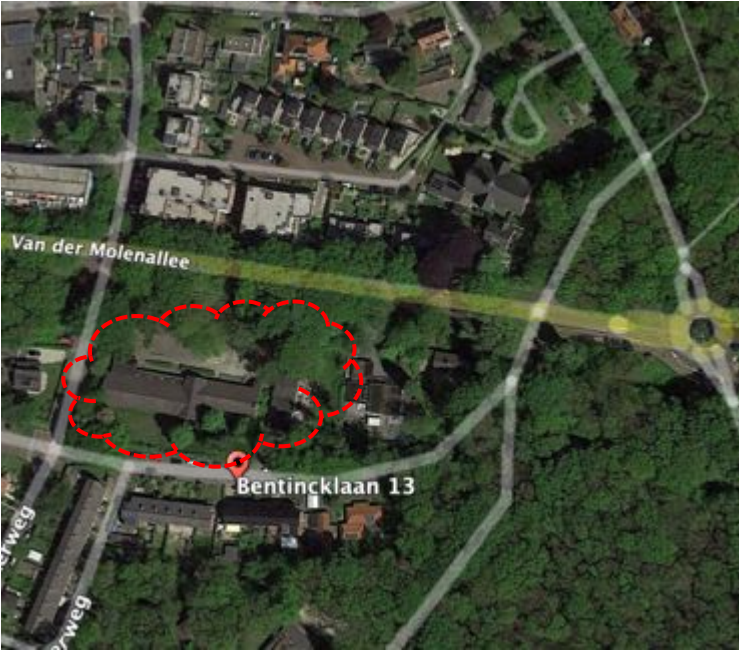
8 januari 2025



Gemeente Renkum



# Omgeving





# Gevels schoolgebouw



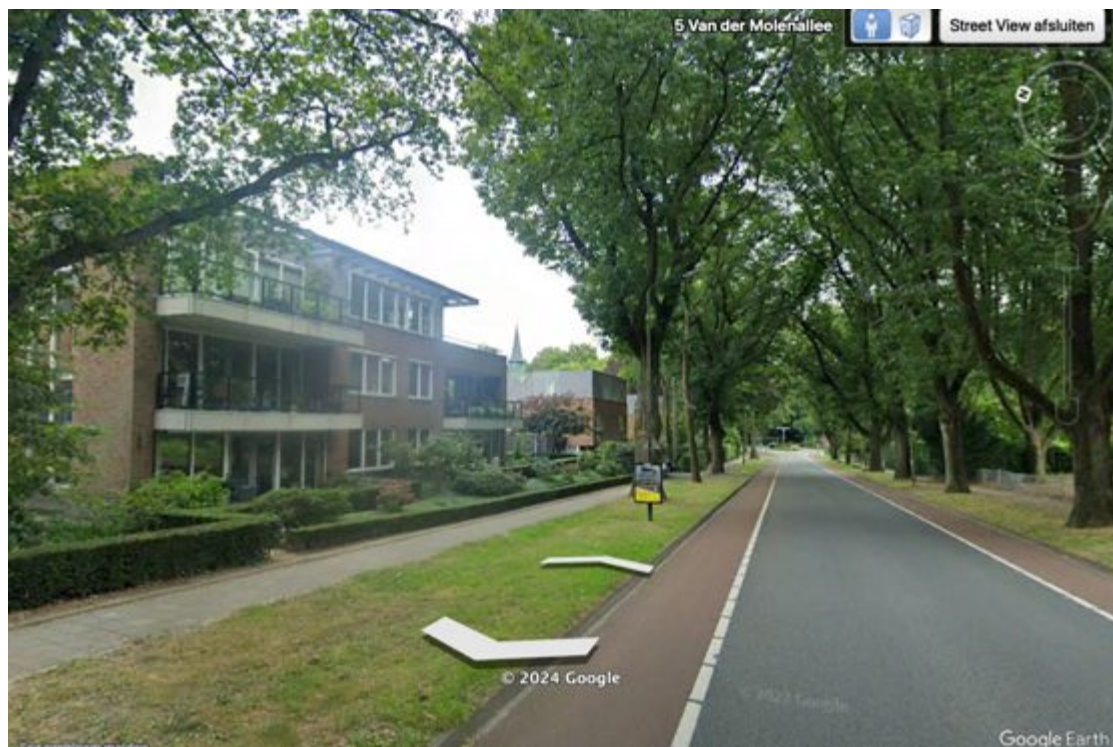


# Aanzicht schoolgebouw





# Straatbeeld

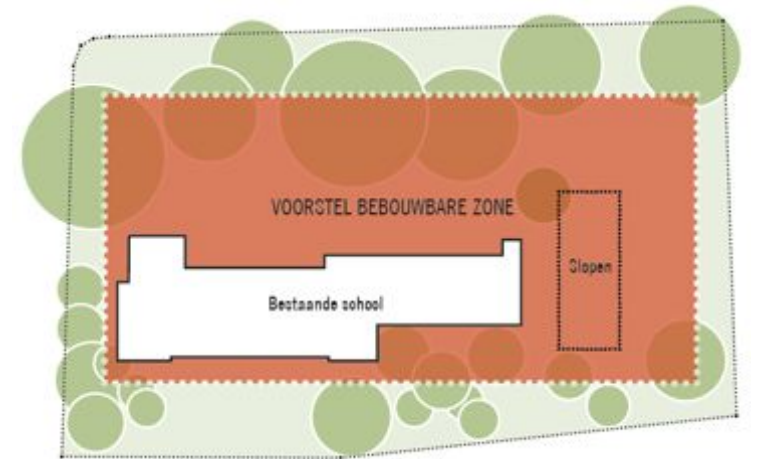
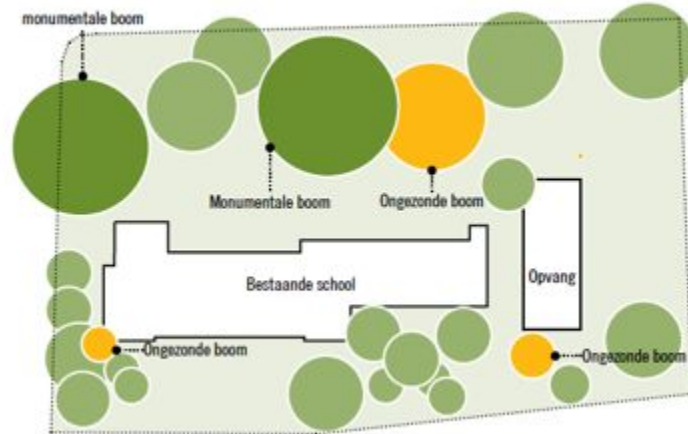


Van Der Molenallee



Bentincklaan

# Locatie



# Uitdagingen

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

# Stikstof blijft risico

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:

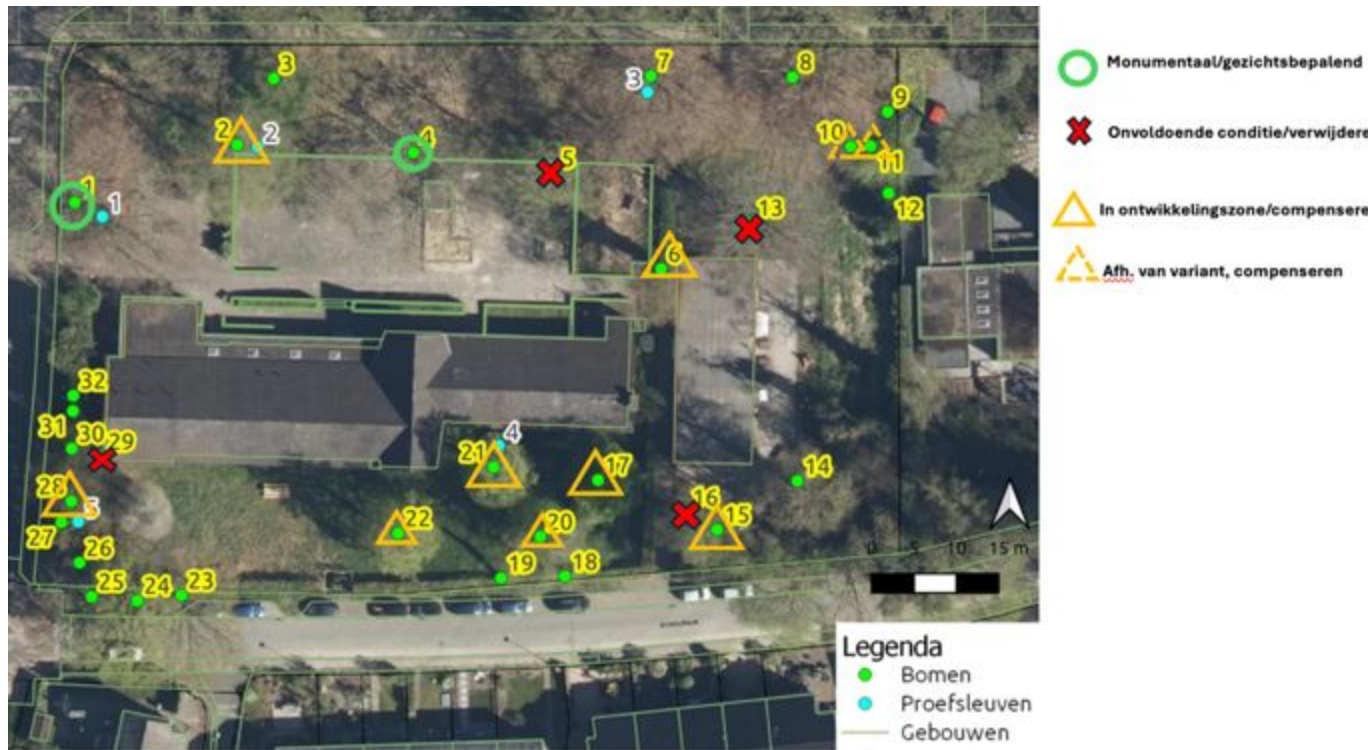
- ❖ de vergunning van de activiteit bouwen alleen kan worden afgegeven als **alle werkzaamheden met stikstofdepositie = 0 worden uitgevoerd;**

Gevolg: Systeembouwen en vrijwel alle activiteiten op locatie elektrisch uitvoeren.

**Aandachtspunt** : Beleid Rijksoverheid & nieuwe uitspraken van Raad van State.



# 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:

1. Bijeenkomst **30 september en 10 december 2024** & nieuwsbrief
2. Participatieverslag: veel gehoorde aandachtspunten:
  - Verkeersdruk en hardrijden v.d. Molenallee
  - Parkeerdruk woonwijk = Bentincklaan
  - Geen extra verkeer Bentincklaan (ontsluiting woningen)
  - Voorkeur ontsluiting via v.d. Molenallee
  - Voorkeur behoud van de school
  - Behoefte aan betaalbare woningen
  - 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%				<b>Aantal</b>	<b>46</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	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/hoek  
6 2/1 kap

**Totaal 28 woningen**  
41 pp

C. Bestaand gebouw inpassen



Programma:

8x rij/hoek  
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 grane balkons/galerijen



Referentie houten bovenverdiepingen



Referentie rij aan rij 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			
<b>Parkeren</b>						
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

Verwachte verkoopopbrengst: hoogst vanwege woonaantallen

Stikstof is een uitdaging (parkeren)



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
- ❖ Ruimtelijke kwaliteit
- ❖ Winstoptimalisatie
- ❖ Weerstand buurt
- ❖ Stikstof

Haalbaarheid onderzoeken



Programma:

10 rug-rug  
26 appartementen

**Totaal 36 eenh.**  
54 pp (openbare  
ruimte)



# Model B: Grondgebonden



Referentie weegcranswingen in hout



Referentie doordicht tussen woningen



Referentie rug aan rug woningen



Rugvlucht 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.

**Verwachte verkoopopbrengst:                      gemiddeld**



Programma:

10 rij

12 rij/hoeck

6 2/1 kap

**Totaal    28 woningen**

41 pp

# Model C: Bestaand gebouw inpassen



Referentie nieuwbouw in midde tot bestaande school



Referentie woning in school



Referentie contrast nieuwbouw en bestaande school



Regelruimte perspectief

Woondeal:			Plan:	excl. transformatie!	
sociale huur	7	eenh	-	0%	corpo
koop_laag*	4	eenh	4 tussen	29%	<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 sociale huur
- ❖ Transformatie (behoud gebouw) = maatschappelijke opbrengst
- ❖ Transformatie is aparte opgave / uitvraag
- ❖ Mogelijk subsidie Steengoed benutten (max 200k)
- ❖ Voorkeursmodel participatiebijeenkomst

**Verwachte verkoopopbrengst: laagste vanwege transformatie**



Programma:

8x rij/hoeek

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

**Verwachte verkoopopbrengst:**                      **gemiddeld**  
+



## Programma:

2x kavel vrijstaand

6x kavel 2/1 kap

**Totaal 10 woningen**

Circa 5.545 m<sup>2</sup> uitgeefbare kavels



# Overzicht

**A. Stapelen**



**Verkoop hoogste**

Totaal 46 won.  
68 pp

**B. Grondgebonden wonen**



**Verkoop gemiddeld**

Totaal 28 won.  
41 pp

**C. Bestaand gebouw inpassen**



**Verkoop laagste**

Totaal 23 won.  
34 pp

**D. Verkavelen**



**Verkoop gemiddeld +**

Totaal 10 won.  
20 pp

**Minus: kosten gemeente**

# Herontwikkelingsstrategie

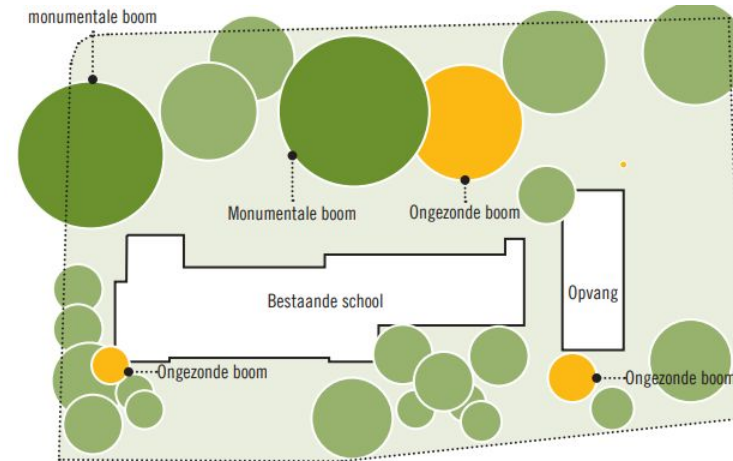
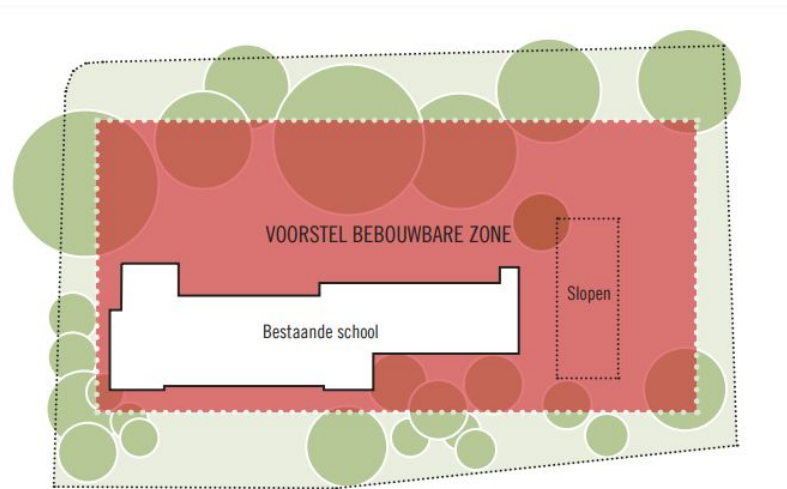
1. Bandbreedte van de ontwikkeling bepalen (vallen er modellen af?)
2. Prijsvraag naar de markt op basis van bandbreedte met randvoorwaarden
3. Selectie winnende inzending op: kwaliteit, prijs, voorwaarden
4. Contractuele en financiële afspraken vastleggen
5. Wijziging functie door gemeente
6. Planuitwerking door ontwikkelaar
7. Aanvraag vergunning activiteit bouw door ontwikkelaar

Bij handhaven Rehoboth schoolgebouw:

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

# Kaders voor herontwikkeling

1. Behoud groene omzooming, bouwen binnen rode kwadrant
2. Behoud zoveel mogelijk bomen & compensatieplicht
3. Maximaal drie bouwlagen
4. Voldoen aan Woondeal 2.0 : 67% betaalbaar
5. Streven naar behoud bestaande schoolgebouw (transformatie)





# 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 ruimte in Centrumplan 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 mogelijke sluiting pand & vroegtijdige verhuizing. Gemeente zoekt mee naar alternatieven.
4. Onderzocht wordt of beheer en onderhoud kan worden overgedragen aan huurders. Ingebruikgeving tot eind 2025



# INSPIRATIE BEELDEN





# INSPIRATIE BEELDEN

