



# Spelregels Rehobothschool Doorwerth

Buro Dwarsstraat | juni 2025

buro  
**DS**

## **Spelregels**

Locatie Rehobothschool Doorwerth

## **Buro Dwarsstraat**

Arjan van der Laan

## **In samenwerking met en in opdracht van**

Gemeente Renkum



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Spelregels</b>	<b>11</b>



# 01 | Inleiding

De gemeente Renkum maakt woningbouw mogelijk op de locatie van de Rehobothschool in Doorwerth. Een eerste ruimtelijk verkenning is uitgevoerd naar de haalbaarheid en herinrichtingsmogelijkheden van deze locatie. Dit heeft geleid tot de “Haalbaarheidsstudie transformatie Rehobothschool”, waarin een aantal mogelijke stedenbouwkundige modellen voor deze locatie zijn opgesteld en besproken met omwonenden.

Voorliggend boekwerk geeft aan welke essentiële onderdelen voor deze ontwikkeling van belang zijn. Het achterliggende idee is dat een samenhangende buurt gaat ontstaan, met een uitstraling van de architectuur en buitenruimte die passend is bij de plek en die bovendien het duurzame en groene karakter van de locatie versterkt.

De tekst is leidend, de sfeerbeelden geven een beeld van wat het kan worden, maar kunnen soms afwijken van de tekst.

## Plangebied

Het plangebied ligt aan de Johanniterweg, tussen de Van der Molenallee en de Bentincklaan.

Het beeld van de locatie wordt vooral bepaald door het karakteristieke jaren '50 schoolgebouw en de het grote aantal forse bomen op het terrein, waaronder enkele monumentale exemplaren.

## Bestemmingsplan

Het vigerende tijdelijke omgevingsplan, Doorwerth 2013, staat de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen toe met een maximale bouwhoogte van 9 meter.



*uitsnede bestemmingsplan*



## Ontstaansgeschiedenis

De eerste planmatige bebouwing van Doorwerth ontstond in de jaren '30 van de vorige eeuw. Het waren een aantal vrijstaande woningen aan de Kerklaan en Cardanuslaan, alsmede de O.L. Vrouw van Lourdes kerk.

Daarna zijn met name in de jaren '50 en '60 een aantal flinke uitbreidingen van het dorp geweest, aan de noord- en zuidzijde van de Van der Molenallee. Deze allee was tot de jaren '50 het deels het tracé van de tram van Renkum naar Oosterbeek, daarna is de weg doorgetrokken zodat het ook voor auto's een belangrijke route is geworden die Doorwerth met de omliggende kernen verbindt.

Aan de Van der Molenallee werden een winkelcentrum, een brandweerkazerne, een tankstation en de Rehobothschool gerealiseerd, alsmede woningen. Ter hoogte van het plangebied zijn dat appartementenblokken van drie tot vijf lagen hoog. Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen vrijstaande woningen op grote kavels. En aan de zuidzijde ligt een buurt met vooral rijtjeswoningen.

Het schoolgebouw is langgerekt, met de klaslokalen naast elkaar gesitueerd en de entree midden in het gebouw. De school bestaat uit één laag met een kap. De gevel verspringt subtiel waardoor de lengte gebroken wordt.

De school is van baksteen en heeft door de massa, de verspringing in de gevellijn en het kleur- en materiaalgebruik een vriendelijke en kleinschalige uitstraling die goed past in de omgeving.









### Legenda

-  grens plangebied
-  bouwvlak waarbinnen bebouwing gerealiseerd wordt
-  groene zoom met evt. parkeren als overgang tussen nieuwe woonbuurt en omgeving
-  monumentale bomen en bomen langs de randen moeten in stand worden gehouden
-  ongezonde bomen moeten worden gekapt en gecompenseerd
-  groene erfscheidingen realiseren en/of groene overgang

## 02 | Spelregels

De spelregels die zijn opgesteld voor de locatie van de Rehobothschool zijn onderverdeeld in de thema's ruimtelijk, groen en spelen, verkeer en parkeren, duurzaamheid en waterberging.

### Ruimtelijk

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie is om een plan te maken dat recht doet aan de kwaliteiten van de plek. Die kwaliteiten betreffen de uitstraling van de bebouwing en het groen. Het schoolgebouw past door zijn situering, massaopbouw en architectuur naadloos in de omgeving. De aanwezige grote bomen en het overig groen bepalen mede de prettige sfeer en het karakter van de plek. Het heeft de voorkeur dat dit schoolgebouw behouden blijft en een woonfunctie of maatschappelijke functie krijgt en dat de groene uitstraling gekoesterd wordt. Als de school behouden blijft dan is met name de massa, hoofdvorm, de gevelindeling, de geleding en het gebruikte materiaal (bakstenen en pannen) van belang. In bijlage 1 zijn de subsidiecriteria voor Steengoed Benutten samengevat, de volledige tekst staat op de website van de Provincie Gelderland (Regels Subsidieverlening Gelderland 2023 | Lokale wet- en regelgeving). Bij behoud van de school moet minimaal aan deze criteria worden voldaan.

De huidige bomen op het perceel zijn mede bepalend voor de mogelijke invulling van bebouwing en openbare ruimte. De grote bomen langs de randen alsmede de twee monumentale bomen op het perceel dienen in stand gehouden te worden. Enkele ongezonde bomen moeten worden gekapt en worden gecompenseerd door nieuw te planten inheemse bomen.

Woningen worden binnen het rode vlak gebouwd (zie linker pagina, en voor meer gedetailleerde maatvoering bijlage 2). De woningen dienen voldoende

afstand te hebben tot de bomen, waardoor niet op alle plekken binnen het bouwvlak gebouwd kan gaan worden. Sociale huurwoningen komen zoveel mogelijk op één deel van de kavel. De groene buffer tussen de omliggende straten en het vlak waarbinnen de bebouwing en de tuinen komt te liggen biedt een waarborg voor de toekomstverwachting van de huidige bomen en maakt een mooie, groene overgang mogelijk richting de omgeving. In deze groene buffer kunnen eventueel deels parkeervoorzieningen worden aangelegd, mits dat mogelijk is voor wat betreft de boomwortels.

Er zijn verschillende mogelijke bebouwingsvarianten: varianten waarbij de bebouwing intern gericht is op een gezamenlijke openbare ruimte (autovrij hofje), varianten waarbij de bebouwing gericht is op de omgeving of een combinatie van die twee. De woningen en mogelijke appartementen zijn maximaal drie lagen, zodat de impact op de omgeving beperkt blijft. Rug-aan-rugwoningen zijn mogelijk. Grondgebonden woningen krijgen een kap en zijn dus maximaal twee lagen met een kap.

Langs de Bentincklaan ligt een klein monument ter nagedachtenis aan een vliegtuig dat daar in WOII is neergestort. Dit moet worden ingepast. Verder moet een stukje groen van 30 m<sup>2</sup> worden gereserveerd voor een extra nettrafo. Deze trafo komt in de nabijheid van de openbare weg en wordt omzoomd door groen.



De nieuw te bouwen woningen zijn qua architectuur gevarieerd, maar wel familie van elkaar. Het worden woningen met een stoere, duurzame en eigentijdse architectuur, goed gedetailleerd en passend bij de groene uitstraling van de plek. Het gebruikte hoofdmateriaal bestaat uit hout of ecologisch stucwerk (bijv. leemstuc), andere (hoogwaardige en duurzame) materialen zijn ondergeschikt. Alternatieven voor hout, zoals vezelcementproducten, zijn uitgesloten als hoofdmateriaal.

De woningen krijgen eenzijdige uitstraling met beeldende gevels rondom, specifieke kopwoningen krijgen een of meerdere openingen aan de kopse zijde. Woningen in een rijtje zijn individueel herkenbaar door bijvoorbeeld een geleiding in de gevel of de keus voor een specifiek vormgegeven entree/luifel. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Indien zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte of openbaar groen zal een maatoplossing gekozen moeten worden voor de erfscheiding en de situering van de bergingen. In dat geval bestaan erfscheidingen volledig uit groen (een haag, klimop, een houtwal of iets vergelijkbaars) en staan de bergingen op een dusdanige afstand van de groene erfscheiding gesitueerd dat deze niet wordt onderbroken. Een gezamenlijke ruimte, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen (kan deels ook in de waterberging) maakt onderdeel uit van het plan. Deze mandelige ontmoetingsruimte is autovrij.

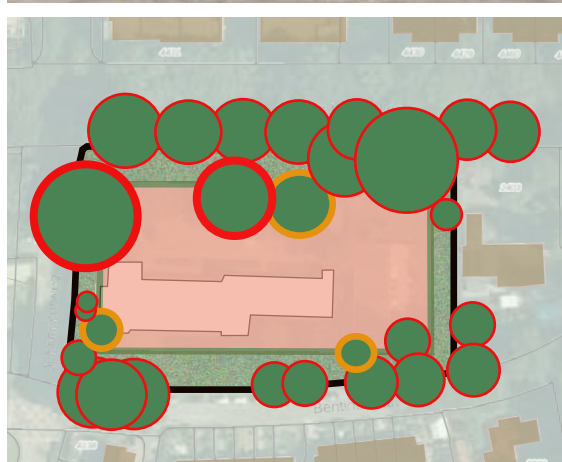
Het te realiseren woningenbouwprogramma moet voldoen aan het gemeentelijk woonbeleid (programma wonen en woondeal 2.0, met als eis 67% betaalbaar - zie bijlage 3). Er moeten altijd meer dan 10 woningen worden gebouwd. Bij behoud/transformatie van de school tellen de te realiseren aantal woningen in de school niet mee voor met minimum aantal van 10 woningen. Indien er voor wordt gekozen om de school te behouden/transformeren naar woningen, tellen deze woningen niet mee bij de berekening voor het totaal

percentage sociale huurwoningen. Het percentage sociale huurwoningen geldt dan alleen voor de nieuw te bouwen woningen. Bij transformatie van het bestaande gebouw moet het toekomstige gebouw:

- gasloos zijn
- een energielabel hebben van minimaal A+
- voldoen aan alle voorschriften voor brandveiligheid, vluchtroutes en installaties.
- een gezond binnenklimaat en goede (geluids)isolatie hebben
- - voldoen aan de nieuwbouweisen van het BBL.

### **Belangrijkste ruimtelijke spelregels samengevat:**

- passend plan voor de locatie, kleinschalig, maximaal drie lagen (grondgebonden woningen maximaal twee lagen met kap)
- woningen zijn individueel herkenbaar
- architectuur stoer en eigentijds, hoofdmateriaal is hout of ecologisch stucwerk
- bomen zijn bepalend voor bebouwingmogelijkheden en moeten blijven staan. De drie ongezonde exemplaren moeten worden gekapt
- groene buffer tussen locatie en omgeving
- groene erfscheidingen
- bergingen niet in de achterste perceelsgrens als deze grenst aan de openbare ruimte
- aanwezigheid gezamenlijke, autovrije buitenruimte
- woningbouwprogramma is conform Woondeal 2.0, dus 67% betaalbaar



## Groen en spelen

Behoud van bestaand groen is een uitgangspunt in de gemeente Renkum.

Groen is van belang omdat het de sfeer van het gebied bepaalt, mensen elkaar daar kunnen ontmoeten, de waterberging daar kan plaatsvinden en omdat er schaduwwerking van uit gaat. Inheemse beplanting is verplicht, aandacht voor een biodiversiteit en aandacht voor droogteresistente soorten.

De al aanwezige bomen moeten in stand blijven (uitgezonderd de drie ongezonde bomen). Nieuwbouw dient voldoende afstand te hebben tot deze bomen, en de bomen en hun wortels moeten tijdens de bouw worden beschermd. Ongezonde bomen moeten worden gekapt, deze dienen elders in het plangebied te worden gecompenseerd door nieuw te planten exemplaren van enige omvang, geïntegreerd in een lange termijn groenplan.

Het groene karakter van het gebied wordt versterkt door de aanwezigheid van lage hagen in de voortuinen en hoge hagen, klimop, of iets vergelijkbaars groen als erfscheiding aan de zijkant en achterkant van de woningen. Deze erfscheidingen hebben faunapassages met passeermogelijkheden voor kleine zoogdieren. De groene erfscheidingen staan op eigen perceel van de bewoners en worden door de ontwikkelaar/bouwer gerealiseerd. In het koopcontract van de woningen wordt geregeld dat de groene erfscheidingen niet mogen worden vervangen door gebouwde voorzieningen c.q. schuttingen.

Het stedenbouwkundig plan zal een voorstel moeten hebben voor de inrichting voor de openbare ruimte en de gemeenschappelijke ruimte. De inrichting ervan zal moeten reageren op de functie en ook op de aanwezigheid van (groene) erfscheidingen zodat een fraaie overgang tussen wonen en groen kan worden gerealiseerd. Een vlindertuin, voedselbosje of iets vergelijkbaars is een

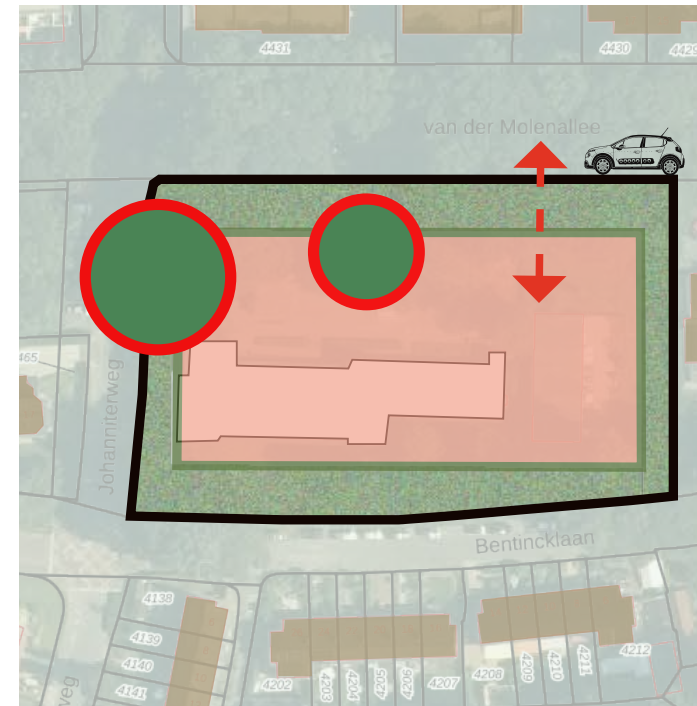
aanbeveling. Een kleinschalige speelaanleiding moet worden aangelegd voor de jongste kinderen (“natuurlijk spelen”), net als een voorziening voor alle bewoners (bijvoorbeeld picknicktafels).

De parkeerplaatsen in het plangebied krijgen een groene uitstraling door het gebruik van hagen rondom en het gebruik van grasbetonklinkers (of iets vergelijkbaars).

Het inrichtingsplan moet voldoen aan de “Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum”.

### **Belangrijkste spelregels groen en spelen samengevat:**

- behoud bestaand groen
- inheemse beplanting is verplichting
- bomen koesteren en in stand houden
- aanwezigheid van hagen als erfscheiding
- ontwerp openbare ruimte maakt deel uit van het plan
- vlindertuin, voedselbos of iets vergelijkbaars is aanbeveling
- kleinschalige speelaanleiding is verplicht
- parkeerplaatsen krijgen een groene uitstraling
- inrichtingsplan moet voldoen aan de “Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte



ontsluiting autoverkeer naar het noorden (locatie indicatief)



ontsluiting fietsers en voetgangers (locatie indicatief)



## Verkeer en parkeren

Het gebied wordt autovrij, uiteraard de parkeerplaats uitgezonderd. Parkeren moet in het plangebied zelf worden opgelost, en vindt plaats in een of meerdere parkeerhoven.

Bestaande parkeerplaatsen in de omliggende straten blijven in stand en worden niet toegerekend aan het gebied, met uitzondering van de parkeerplaatsen aan de west- en oostzijde van de Johanniterweg. Aan de oostzijde van deze weg kunnen wellicht haaksparkeerplaatsen worden toegevoegd ter hoogte van het voetpad en het huidige langsparkeren, onder de voorwaarde dat er een alternatieve route komt voor het voetpad, rekening houdend met voldoende afstand tot de aanwezige bomen.

De ontsluiting van het parkeren vindt plaats richting de Van der Molenallee. Ontsluiting richting de Bentincklaan is uitgesloten in verband met het profiel van die weg en wensen van de huidige omwonenden. Voor fietsers en voetgangers vindt de ontsluiting plaats richting de drie omliggende wegen.

De parkeernormen van de gemeente Renkum worden toegepast. Zie hiervoor <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR724744/1>.

Aandacht voor andere, meer duurzame vervoerwijzen is mogelijk. Er kan worden ingezet op een gezamenlijke deelauto of andere vormen van deelmobiliteit en extra faciliteiten voor fietsen.



*parkeren (rechts en links) hoort ook bij plangebied*

### **Belangrijkste spelregels verkeer en parkeren samengevat:**

- gebied wordt autovrij, met uitzondering van de parkeerplaats
- parkeren op eigen terrein oplossen, met uitzondering van huidige parkeerplaatsen Johanniterweg (mogen worden meegeteld bij het plangebied)
- langsparkeren Johanniterweg kan ook worden omgezet in haaks parkeren mits het voetpad wordt verplaatst
- ontsluiting voor fietsers en voetgangers aan noord-, west- en zuidzijde
- parkeernormen van de gemeente Renkum hanteren
- aandacht voor duurzame vervoerswijzen is gewenst



### Duurzaamheid en waterberging

De ontwikkelaar/bouwer dient met een plan te komen op welke manier dit project duurzaam ontwikkeld kan worden conform Woondeal 2.0.

Er wordt gevraagd om creativiteit en betrokkenheid bij dit vraagstuk. Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn essentiële onderdelen van het plan. Het gebruikte bouw materiaal dient deels circulair en natuurinclusief te zijn.

Zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectuur van het pand, eventueel in combinatie met sedumbeplanting. Overige duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Voorzieningen voor warmtepompen of andere techniek worden niet in tuinen of aan gevels geplaatst, maar in pandig opgelost of op een hoogwaardige manier verwerkt in de architectuur.

De platte daken van (eventueel) appartementen en bergingen of aan-en uitbouwen, worden voorzien van sedumbeplanting.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De (kunstmatige) aanwezigheid hiervan is ook niet gewenst. Er is wél buffering van hemelwater benodigd, omdat hemelwater niet afgevoerd mag worden op de riolering en er ook bij hevige neerslag geen wateroverlast mag ontstaan. Deze buffering vindt zoveel mogelijk op maaiveld ('zichtbaar') plaats, via wadi's, infiltratievelden, 'kuilen' etc. Voor elke m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt 40 liter buffercapaciteit aangelegd. Deze buffervoorziening(en) is/zijn gekoppeld aan één of meerdere infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening(en) moet ervoor zorgen dat de buffer uiterlijk binnen 24 uur weer leeg is (een buffervoorziening op een parkeerdek heeft geen infiltratiemogelijkheden en loopt alleen door verdamping niet binnen 24 uur leeg/).

De openbare ruimte wordt op een duurzame wijze ingericht. Te denken valt aan halfverharding voor wandelpaden en het gebruik van grasbeton voor de parkeervakken.

Voor de verder uitwerking van de openbare ruimte en duurzaamheidseisen wordt verwezen naar onder andere de memo "Wateraspecten locatie vm Rehobothschool Doorwerth" en de "Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum".

### Duurzaamheid en waterberging samengevat:

- plan voor duurzame ontwikkeling verplicht
- biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn onderdeel van het plan
- platte daken worden voorzien van sedumbeplanting
- zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectuur
- overige technische voorzieningen in pandig of hoogwaardig onderdeel van de architectuur
- buffering hemelwater noodzakelijk
- duurzame inrichting openbare ruimte (grasklinkers, halfverharding etc.)



# Bijlage 1: criteria Steengoed Benutten

De toetsingscriteria voor de SGB subsidie betreffen (samengevat):

## *Artikel 6.3.3 Criteria*

*1. Subsidie wordt alleen verstrekt als:*

- a. na aftrek van de niet-subsidiabele kosten sprake is van een exploitatietekort;*
- b. minimaal een deel van het gebouw of de gronden door uitvoering van de activiteit een andere toekomstbestendige functie krijgt;*
- c. de activiteit uitvoeringsgereed is en in een aaneengesloten bouwstroom binnen 3 jaar opgeleverd kan worden;*
- d. de activiteit bijdraagt aan het voorkomen of het beperken van binnenstedelijke leegstand;*
- e. de activiteit leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls van de bebouwde omgeving die de leefbaarheid bevordert of de lokale economie versterkt;*
- f. de activiteit niet leidt tot nieuwe leegstand op vrijkomende locaties binnen en buiten het exploitatiegebied;*
- g. de activiteit past binnen de regionale programmering wonen, werken en detailhandel; en*
- h. sprake is van een functiegericht programma met een duurzaam karakter, waarvoor marktvaart is.*

*2. In aanvulling op het eerste lid wordt subsidie als bedoeld in artikel 6.3.2, aanhef en onder a, alleen verstrekt in geval van herontwikkeling als de noodzaak van sloop wordt aangetoond.*

*3. In aanvulling op het eerste lid wordt subsidie als bedoeld in artikel 6.3.2, aanhef en onder b, alleen verstrekt als:*

- a. minimaal 75% van de dragende constructie van het gebouw behouden blijft;*

- b. minimaal gedurende een periode van 5 jaar sprake is van leegstand van het gebouw;*
- c. het gebouw een footprint van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> heeft; en*
- d. de voorgevel van het gebouw minimaal 25 meter breed is.*

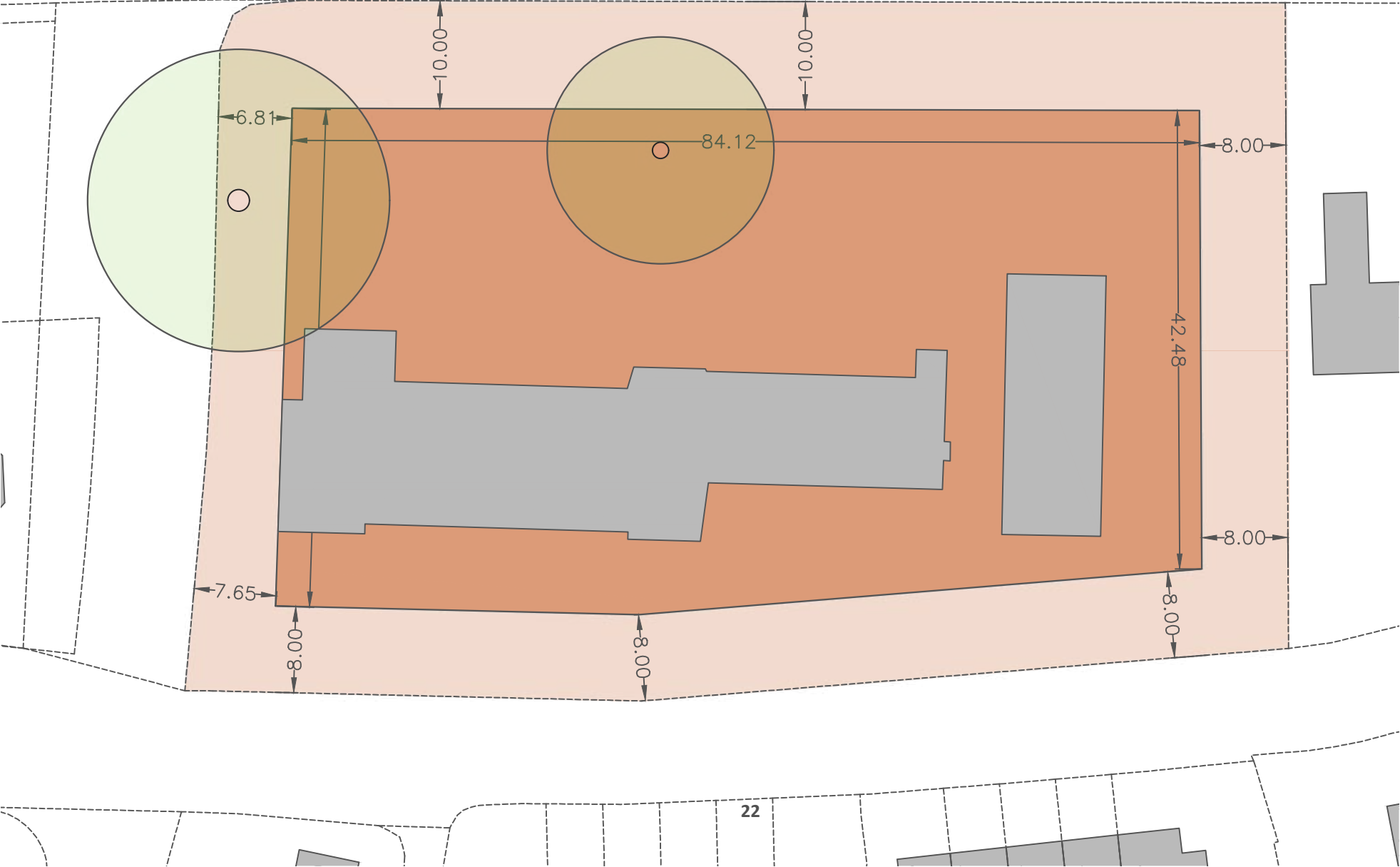
*4. In aanvulling op het eerste lid wordt subsidie als bedoeld in artikel 6.3.2, aanhef en onder c, alleen verstrekt als:*

- a. de noodzaak van sloop wordt aangetoond;*
- b. minimaal gedurende een periode van 5 jaar sprake is van leegstand van het gebouw;*
- c. het gebouw een footprint van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> heeft; en*
- d. de voorgevel van het gebouw minimaal 25 meter breed is.*

*5. Op aanvraag kan ontheffing worden verleend van de in het eerste lid, onderdeel c, opgenomen termijn en de in het derde en vierde lid opgenomen afmetingen en perioden van leegstand.*

De volledige tekst staat op de website van de Provincie Gelderland, "Regels Subsidieverlening Gelderland 2023 | Lokale wet- en regelgeving".

# Bijlage 2: maatvoering perceel



# Bijlage 3: Woondeal 2.0

## Streefverdeling Woondeal 2.0

	pp 1/2025
30% sociale huur	
17% koop/laag*	289.000
20% koop betaalbaar*	405.000
33% koop vrij	n.v.t.
<hr/>	
100%	

\*index conform Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen



buco  
**DS**