



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4  
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100  
6860 HA Oosterbeek  
Telefoon (026) 33 48 111  
Fax (026) 33 48 310

Internet [www.renkum.nl](http://www.renkum.nl)

IBAN NL02BNGH0285007076  
KvK 09215649

Leden van de gemeenteraad

Datum 5 juni 2014  
Onderwerp Munninghofflaan uitvoering motie raad 26 februari 2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadsvergadering van woensdag 26 februari 2014 is de evaluatie van het project Munninghofflaan besproken. Naar aanleiding van de bespreking van deze evaluatie hebt u een motie ingediend. Op 31 maart hebt u een brief van ons ontvangen waarin wij uitvoering geven aan het eerste deel van de motie, namelijk: U voor 1 april 2014 informeren over de wijze waarop het overlegtraject met omwonenden en andere bij het project betrokken partijen vervolgd wordt.

Met deze brief gaan wij in op de overige onderwerpen uit de motie.

Het gaat om de volgende twee zaken:

1. In overleg te treden met Vivare en omwonenden over mogelijke aanpassingen op het bouwplan passend binnen het huidige bestemmingsplan;
2. De raad schriftelijk te informeren over het resultaat van het gevoerde overleg, de mogelijke financiële consequenties hiervan voor de gemeente en het standpunt van het college in deze.

Aan de hand van de motie zijn verschillende mogelijkheden onderzocht:

- a. Aanpassingen van de inrichting van de buitenruimte;
- b. Aanpassing van het aantal woningen
- c. Het bouwplan in zijn geheel niet uitvoeren.

#### **A. Aanpassing van de inrichting van de buitenruimte**

In de periode januari - maart 2014 hebben wij zes bijeenkomsten gehouden samen met Vivare en de Klankbordgroep Dennenkamp, waarvan drie bijeenkomsten met de wethouder. Hierin hebben we een alternatieve inrichting van de buitenruimte van het bouwplan bekeken. Er is zowel gekeken naar het aanpassen van de inrichting van het groen als naar de uitritten en de parkeerplaatsen. De twee uitritten aan de Oude Kloostertuin zorgen volgens de Klankbordgroep voor gevaarlijke verkeerssituaties. Zij zien het liefst geen enkele uitrit aan de Oude Kloostertuin.

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

*Bijlagen*

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

ing. M.J.L. Lammerée

2

(026) 33 48 450

[m.lammeree@renkum.nl](mailto:m.lammeree@renkum.nl)

VERZONDEN 05 JUNI 2014 129906

Vivare heeft voor de alternatieve inrichting landschapsarchitect Grasveld ingehuurd. Het groenplan is in overleg met de Klankbordgroep opgesteld en goed door hen ontvangen. In bijlage 1 van deze brief treft u een tekening van het concept groenplan aan. Over de groene aankleding van het gebouw met klimop op de kopgevels is de Klankbordgroep positief. De projectie van de twee uitritten aan de Oude Kloostertuin is voor de Klankbordgroep nog wel een bezwaar.

Verkeersdeskundigen (verkeerskundigen gemeente, brandweer en politie) hebben beoordeeld dat de situatie met twee uitritten aan de Oude Kloostertuin niet verkeersonveilig is. Samen met de Klankbordgroep en Vivare hebben wij een serieuze poging gedaan om tot een alternatieve inrichting te komen. Zo is bijvoorbeeld bekeken of het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein verminderd kan worden om hierdoor een alternatieve inrichting mogelijk te maken.

Alle alternatieven gaan uit van een enkele inrit aan de Munninghofflaan in plaats van twee inritten aan de Oude Kloostertuin met een verharding rondom het gebouw voor het bereik van de parkeerplaatsen. De alternatieven hebben de volgende nadelen:

- De bomenrij langs de Oude Kloostertuin zal door de graafwerkzaamheden voor de aanleg van de weg rondom het gebouw waarschijnlijk afsterven; Het behoud van de bomenrij langs de Oude Kloostertuin was een belangrijk uitgangspunt/argument voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Toekomstige bewoners van het appartement op de begane grond hebben een balkon op maaiveld dat dan direct aan het parkeerterrein ligt. Vivare beoordeelt dat autobewegingen langs het balkon het woongenot en comfort schaden voor toekomstige bewoners.
- Bij de alternatieve plannen komt er naar verhouding meer verharding rond het gebouw ten opzichte van de situatie met twee uitritten.

Tijdens de bijeenkomsten zijn de voor- en nadelen van alternatieve inrichtingen met de Klankbordgroep besproken. De Klankbordgroep kan zich niet vinden in de argumenten die onder de eerste twee bullits genoemd zijn. De notulen van het gevoerde overleg met Vivare en de Klankbordgroep en de schetsen van de alternatieven liggen ter inzage bij de Griffie.

In 2008 is een globale studie gedaan naar de aanleg van een parkeergarage. Rekening houdend met indexatie en marktwerking verwachten wij dat de aanlegkosten voor verdiept parkeren tussen de €322.000,- en € 350.000,- inclusief BTW zijn, uitgaande van 14 appartementen. De ontwerpkosten, proceskosten en kostenbesparing (minder parkeerplaatsen op maaiveld) zijn niet meegenomen in deze raming. Indien het parkeren onder het gebouw wordt gesitueerd, betekent dit dat de ruimte om het gebouw niet belast hoeft te worden met parkeerplaatsen, met een groenere inrichting als gevolg. De uitrit van de parkeergarage kan dan eventueel op een andere plaats gerealiseerd worden dat beter aansluit op de wensen van de Klankbordgroep.

Uit ons onderzoek naar alternatieve inrichtingen is gebleken dat wij tegemoet kunnen komen aan de wensen van de Klankbordgroep als het gaat om een groenere inrichting van de buitenruimte en het gebruik van andere kleuren in de bouwmaterialen. Echter is het niet mogelijk om te komen tot een gedragen alternatieve verkeersinrichting.

De Klankbordgroep is positief over deze mogelijkheden echter is dit voor hen onvoldoende om het plan te ondersteunen. Gebleken is dat het bouwplan te weinig flexibiliteit en ruimte biedt om, zonder gevolgen voor de groenstructuur en aantasting van woongenot van toekomstige inwoners, volledig tegemoet te komen aan de wensen van de Klankbordgroep. Een parkeergarage kan

*Onderwerp*

*Datum*  
5 juni 2014

*Ons kenmerk*  
129906

*Pagina*  
2 van 4

uitkomst bieden. In de huidige grondexploitatie van het project zijn hiervoor geen middelen beschikbaar.

## **B. Aanpassing aan het aantal woningen**

Samen met Vivare hebben wij gekeken naar een verlaging van het aantal appartementen van 14 naar 11. Dit biedt de mogelijkheid om een verdieping te verwijderen waardoor het gebouw minder hoog wordt of om verticaal drie appartementen te verwijderen waardoor de footprint van het gebouw kleiner wordt en meer ruimte ontstaat rondom het gebouw. Hierdoor wordt de massa verkleind.

De keuze om 11 appartementen te bouwen in plaats van 14 kost de gemeente volgens onderzoek minimaal € 259.512,-. Daarnaast wordt de grondprijs verlaagd met € 75.000,- (€ 25.000,- per appartement). In bijlage 2 van deze brief treft u een onderbouwing aan van de hoogte van deze bedragen. Met gebruik van de gegevens uit de Jaarrekening 2013, waarin de begroting voor het project aangeeft dat wij in kosten neutraal uitkomen, levert deze aanpassing voor dit project een verlies op van minimaal € 334.512,-.

De extra kosten die Vivare moet maken ten behoeve van deze aanpassing komen volledig voor rekening van de gemeente. De gemeente komt namelijk afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst niet na en pleegt contractbreuk. Vivare is bereid om zich alleen te richten op een schadeloosstelling. Vivare brengt dan alleen de meerkosten (minimaal € 334.512,-) voor de uitvoering van het plan met 11 appartementen in rekening bij de gemeente. Vivare is niet bereid om een deel van deze kosten op zich te nemen.

Met deze vermindering van aantal appartementen zou de gemeente tegemoet kunnen komen aan de wens van de Klankbordgroep ten aanzien van het verminderen van de massa van het gebouw. Drie sociale huurappartementen worden dan minder gebouwd. Een verkleining van de footprint zorgt er voor dat minder parkeerplaatsen nodig zijn en dat ruimte ontstaat om deze anders te situeren. Overigens zal in deze variant het gebouw, na het verticaal verwijderen van drie appartementen, alsnog via twee uitritten ontsloten moeten worden aan de Oude Kloostertuin. Deze twee uitritten aan de Oude Kloostertuin zijn het grootste bezwaar van de Klankbordgroep als het gaat om de inrichting rondom het gebouw.

Met het verminderen van het aantal appartementen wordt dus de massa verkleind. Dit brengt kosten met zich mee. Naast schadeloosstelling van Vivare zorgt deze variant ook voor extra kosten voor de gemeente. De financiële middelen hiervoor zijn niet beschikbaar in de grondexploitatie van het project. Deze optie voldoet daarmee niet aan uw kader om het project budgettair neutraal uit te voeren.

## **C. Het bouwplan in zijn geheel niet uitvoeren**

Een andere optie zou zijn om het bouwproject in zijn geheel niet meer uit te voeren. De grond komt dan vrij voor een nieuwe ontwikkeling. In de afgelopen jaren heeft de gemeente ingestemd met een samenwerkingsovereenkomst gericht op een bouwplan van 14 appartementen en is een bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt onherroepelijk vastgesteld door de Raad van State. De gemeente pleegt met een dergelijk besluit contractbreuk.

*Onderwerp*

*Datum*  
5 juni 2014

*Ons kenmerk*  
129906

*Pagina*  
3 van 4

Gevolg van de contractbreuk is dat de gemeente waarschijnlijk de investeringen van Vivare zal moeten betalen. Daarnaast hebben zij ook andere juridische mogelijkheden. De hoogte van de claim is nu niet te kwantificeren. Hierover dient de rechter zich uit te spreken.

De gedane investering van de gemeente, geschat op € 270.000,- per 1 januari 2013, plus de investeringen die sinds dien gemaakt zijn voor het project en de kosten voor het juridische traject komen hier nog bij.

Wij zijn geen voorstander van dit scenario gezien de hoge kosten, de schade die dit veroorzaakt aan de relatie tussen de gemeente en Vivare en de forse investering in tijd door de gemeente om de procedures goed te doorlopen. Daarnaast worden 14 sociale huurwoningen niet gebouwd.

## Conclusie

Verskillende aanpassingen in het plan zijn mogelijk die tegemoet kunnen komen aan bezwaren van de omwonenden op het plan. Dit was de strekking van de discussie in de gemeenteraad van 26 februari 2014 dat geleid heeft tot uw motie.

Uitgaande van het plan met 14 appartementen zijn kleine wijziging van de inrichting mogelijk. Hieraan zijn in beginsel geen extra kosten verbonden. De aanleg van een parkeergarage is maximaal geraamd op € 350.000,-. Ontwerpkosten, proceskosten en kostenbesparing (minder parkeerplaatsen op maaiveld) zijn in deze raming niet meegenomen.

Het aanpassen van de massa en de footprint van het gebouw door drie appartementen minder te bouwen is mogelijk en levert meer ruimte op rondom het gebouw. De kosten hiervoor bedragen minimaal € 334.512,-.

De derde variant, het stopzetten van het bouwplan, levert een kostenpost op die vele malen hoger is dan de aanleg van een ondergrondse parkeergarage of het verwijderen van drie appartementen. Bovendien leidt deze variant tot juridische procedures. Aan het doorlopen van deze procedures zijn ook kosten verbonden.

Deze brief is besproken met de Klankbordgroep Dennenkamp en Vivare. De reactie van de Klankbordgroep is verwerkt in de notulen van het overleg van 27 mei 2014. Deze ligt ter inzage bij de Griffie.

Wij verwachten dat wij met deze brief uw motie van 26 februari 2014 voldoende hebben uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM  
de secretaris, de burgemeester,

  
A.E.J. Steverink MBA

  
drs. J.P. Gebben

Onderwerp

Datum  
5 juni 2014

Ons kenmerk  
129906

Pagina  
4 van 4





## Notitie

<b>Onderwerp:</b>	Aanpassing ontwerp Munninghofflaan
<b>Van:</b>	J.Geukens
<b>Vestiging / afdeling:</b>	Vivare projecten BV
<b>Aan:</b>	Mary Lamerée
<b>Datum (versie):</b>	27 mei 2014 (1)

Hieronder vind je de onderbouwing toename van de investeringskosten per appartement als gevolg van het aanpassen van 14 naar 11 appartementen van het plan "Munninghofflaan".

> uitgangspunten:

- 11 appartementen, 11 inpandige bergingen, een gezamenlijke entree en  $11 \times 1,5 = 16$  à 17 parkeerplaatsen te realiseren;
- ten opzichte van het bestaande ontwerp wordt er 1 beuk van het hoge blok afgehaald (zie bijlage 1);
- het bestemmingsplan is randvoorwaarde voor positionering van de gebouwdelen;
- de in het huidige plan gebruikte woningplattegronden, zullen bij het realiseren van een gebouw met 11 appartementen, gehandhaafd blijven. De kwaliteit zal niet aangepast worden.

> zorgpunt:

- het huidige ontwerp ontleent zijn kwaliteit onder meer aan de spanning die ontstaat door de positionering en afmetingen van de massa's. Door één beuk van het hoge blok af te halen, wijzigt de onderlinge verhouding tussen beide blokken. Onderzocht moet worden welke kwaliteit het plan krijgt in deze nieuwe situatie, en welke gevolgen dit heeft voor bijvoorbeeld gevelmaterialisering en -indeling.

De toename van de investering per appartement wordt veroorzaakt door

- extra ontwerpkosten,
- hogere bouwkosten per appartement anderzijds
- en door het feit dat veel gemaakte en nog te maken (bijkomende) kosten nu over 11 appartementen i.p.v. 14 appartementen moeten worden verdeeld.

**Ontwerpkosten:**

Op dit moment is het plan (op basis van 14 app.) uitgewerkt tot indiening omgevingsvergunning. Indien het plan gewijzigd wordt naar 11 appartementen

zal de architect, constructeur, bouwfysicus, landschapsarchitect en projectleider-en manager extra kosten moeten maken. Deze kosten moeten uiteindelijk over 11 i.p.v. 14 appartementen worden verdeeld.

*Architect:*

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten heeft de architect een offerte ingediend waarin hij een aanvullend honorarium van € 33.880,- (incl. BTW) vraagt.

Hierbij merkt de architect op, dat er nu is gekozen voor het 'verwijderen' van één beuk, omdat dit vanuit de bouwkosten het meest optimale is. Dat wil echter niet zeggen dat dit ruimtelijk ook de meest optimale variant is, en dus dat er vanuit de Welstandscommissie mogelijk anders over wordt gedacht.

*Constructeur, Bouwfysicus en landschapsarchitect:*

Alle tekeningen en berekeningen zijn nu gereed voor 14 appartementen. Wij schatten dat deze adviseurs resp. € 1.210 , € 908 en € 1.210 (incl. BTW) nodig hebben om e.e.a. te wijzigen naar 11 appartementen.

*Uren projectleider en projectmanager Vivare:*

Voor het aanpassen van het ontwerp is voor de projectleider en projectmanager extra uren geraamd. Dit geeft een verhoging in de Algemene Kosten (AK) van € 12.100,- (incl. BTW)

**Bouwkosten:**

Op basis van een elementenraming heeft de aannemer bepaald wat de minder kosten zijn voor het laten vervallen van 3 appartementen (één beuk). De minderprijs (€ 256.520) voor het vervallen van 3 appartementen is lager dan drie keer de kostprijs van een appartement ( $3 \times € 129.470 = € 388.410$ ). Dit heeft te maken met de volgende punten:

- De vaste bouwkosten van bijv. lift, trappenhuis en bergingen moeten nu over minder appartementen verdeeld worden.
- De totale bouwtijd wordt door 3 appartementen slechts 2 weken minder.
- Alle vaste kosten van de aannemer en onderaannemers moeten verdeeld worden over minder appartementen.

**Ongunstiger verdeling (gemaakte) bijkomende kosten:**

Omdat veel gemaakte en komende kosten in absolute bedragen zijn opgenomen in de exploitatie, moeten deze over minder appartementen verdeeld worden (van 14 > 11 appartementen). Denk hierbij aan kosten voor verhuurbrochures, onvoorzien, planschaderisico, Algemene Kosten (AK) en kosten t.b.v. haalbaarheid onderzoeken.

Het blijkt dat de kostenbelasting per appartement daardoor stijgt met € 7.084 per appartement.

**Conclusie:**

Intern is voor dit plan een minimale haalbaarheid vastgesteld waaraan het project zal moeten voldoen. Het plan is bij 14 appartementen haalbaar. Om de haalbaarheid ook bij 11 appartementen te garanderen zal Vivare -als gevolg van het wijzigen van het ontwerp van 14 naar 11 appartementen- de extra kosten à € 259.500 (incl. BTW) door de gemeente Renkum vergoed moeten krijgen.

Daarnaast zal de grondopbrengst voor de gemeente –op basis van 3 appartementen minder- € 75.000,- minder bedragen.

**Tot slot:**

In bovenstaand overzicht is uitgegaan van het laten vervallen van één beuk met 3 appartementen en van de meest gunstige omstandigheden. De variant waarbij bijvoorbeeld bij het hoge gedeelte één laag met 3 appartementen komt te vervallen zal aanzienlijk duurder uitvallen. Bij deze variant nemen de bouwkosten per appartement aanzienlijk toe. De hoogte van de uiteindelijke/werkelijke claim kan binnen een bandbreedte van € 259.500 tot € 300.000 liggen.



## MUNNINGHOFFLAAN (Dennenkamp) bij 11 i.p.v. 14 appartementen

Vivare, Bert Ploeg en John Geulens

14 mei 2014

voor Gemeente RENKUM

Ontwikkeling van	14 app.	11 app.	verschil
Totale investering (incl. BTW)	€ 2.688.368	€ 2.371.797	afname van € 316.571 totaal
Investering per appartement (incl. BTW)	€ 192.026	€ 215.618	toename van € 23.592 per app.

In onderstaand overzicht en bijgevoegde notitie wordt aangegeven waarom de investering per appartement toeneemt.

Extra kosten door planwijziging			
Planwijziging	per appartement	totaal	opmerking
Architect extra ontwerpkosten (offerte MAAK arch.)	€	33.880	
Constructeur (inschatting)	€	1.210	
Bouwfysika (inschatting)	€	908	
Landschapper (inschatting)	€	1.210	
Ontwikkelkosten Vivare (inschatting)	€	10.000	(blijft excl. BTW)
<b>Extra bijkomende kosten door extra werk</b>	<b>€ 4.292</b>	<b>€ 47.208</b>	<b>incl. 21% BTW</b>

Hogere bouwkosten per appartement door 11 (i.p.v. 14)			
Bouwkosten	per appartement	totaal	opmerking
Bouwkosten bij 14 app	€ 129.470		
Bouwkosten bij 11 app	€ 141.460		opgave aannemer
<b>Toename bouwkosten</b>	<b>€ 11.990</b>	<b>€ 131.890</b>	<b>incl. 21% BTW</b>

Hogere bijkomende kosten per appartement door 11 (i.p.v. 14) appartementen			
bijkomende kosten	per appartement	totaal	opmerking
Door gemaakte/absolute kosten te verdelen over 11 i.p.v. 14	€ 7.084	€ 77.924	rekenprogramma Realforce
<b>Toename bijkomende kosten</b>	<b>€ 7.084</b>	<b>€ 77.924</b>	<b>incl. 21% BTW</b>

TOTAAL extra kosten voor de Gem. Renkum bij 11 (i.p.v. 14) appartementen			
Kosten voor gemeente indien ontwerp 11 appartementen	per appartement	totaal	opmerking
Investering per eenheid bij 14 appartementen	€ 192.026		PP 14 app.
Investering per eenheid bij 11 appartementen	€ 215.618		Realisatie 11 app.
<b>sub totaal extra kosten Vivare</b>	<b>€ 23.592</b>	<b>€ 259.512</b>	<b>bij 11 app.</b>
<b>Minder grondopbrengst over 3 app (à €25.000 excl. BTW)</b>	<b>€ 25.000</b>	<b>€ 75.000</b>	<b>(excl. BTW)</b>
<b>Totaal extra kosten t.i.v. Gemeente RENKUM</b>	<b>€ 48.592</b>	<b>€ 334.512</b>	<b>incl. 21% BTW</b>