



Afdeling	: R&E - vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Roeland Kolkmeijer	DJ-2691066
Portefeuillehouder	: R.Kolkmeijer@weert.nl , 0495-575330	Zaaknummer:
		2691023
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Woningbouw Jean Amentstraat, Tungelroy.

Voorstel

In te stemmen met de projectopdracht Jean Amentstraat, Tungelroy, woningbouw.

Inleiding

Het betreft een woningbouwproject van maximaal 59 woningen op de hoek van de Jean Amentstraat en de Truppertstraat. Van de woningen moet minimaal 30% bestaan uit sociale huur, 37% betaalbare koop of huur en 33% vrije sector. Gezien de woningbehoefte in het dorp wordt het plan opgedeeld in twee fases.

Doel(en)

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen
- Versterken van een diverser woningaanbod

Resultaten

Realisatie, in twee fases, van maximaal 59 woningen met bijbehorende infrastructuur, waarvan minimaal 30% sociale huur, maximaal 33% vrije sector en het restant betaalbare koop of huur.

Activiteiten

Alle activiteiten die nodig zijn om te komen tot het opleveren van maximaal 59 woningen met bijbehorende infrastructuur.

Argumenten

1. Het initiatief is wenselijk.

De ambities op woningbouw zijn gelet op de opgave van 4.650 woningen tot 2037 voor geheel Weert naar boven bijgesteld en daarmee is het genoemde aantal van 59 woningen voor Tungelroy voorstelbaar.

2. De locatie is geschikt.

Na de eerdere woningbouwontwikkelingen aan de zuidwest- en noordzijde ligt het, gezien de opbouw van het dorp, voor de hand om nu aan de zuidoost zijde verder uit te breiden. In de recentelijk vastgestelde omgevingsvisie is de locatie aangewezen als woongebied, onderdeel uitmakend van het dorp Tungelroy.

3. De projectopdracht is overeenkomstig het handboek Projectmatig werken.

In de projectopdracht worden de beheersaspecten Geld, Organisatie, Communicatie, Kwaliteit, Informatie, Risico's en Tijd vastgelegd, zodat deze gedurende de looptijd van het project kunnen worden gemonitord.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 12-11-2024

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 12

De secretaris,

Kantttekeningen en risico's

Er zijn geen bijzondere risico's voorzien.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële en juridische gevolgen worden afgedekt door de op te stellen anterieure overeenkomst met Bots bouwgroep B.V.

Overleg gevoerd met

Intern:

Lex Giesen (R&E)

Jeroen Veraa (R&E)

Steffen Van der Wielen (R&E)

Selma van Mensvoort (R&E)

Joyce Zeeuwen (Projectbureau)

Participatie

Participatie met aanwonenden, dorpsraad en belangstellenden wordt verzorgd door Bots bouwgroep B.V.

Communicatie

Het stedenbouwkundig plan is in een besloten vergadering van de commissie R&E aan de raad toegelicht, zodat de raad in een vroegtijdig stadium over dit planvoornemen is geïnformeerd.

Het voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

De planning is om de eerste fase begin 2027 op te leveren. Een gedetailleerde planning is te vinden in de projectopdracht.

Evaluatie

Het college kan door middel van de voortgangsrapportages het project monitoren en evalueren.

Bijlage(n)

Projectopdracht.

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W
Coördinerende projectwethouder:
Thomas van Gemert

Project:
Jean Amentstraat, Tungelroy, woningbouw
Versie: definitief, 4 november 2024

Ambtelijk opdrachtgever:
Selma van Mensvoort
Voor akkoord: 

Projectmanager:
Roeland Kolkmeijer

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

Uitgangspunt is de projectmelding 'Jean Amentstraat Tungelroy woningbouw' d.d. 28-08-24, in het hoofdenoverleg op 10-09 goedgekeurd.

Op 9 juli 2024 heeft het college besloten in te stemmen met het principeverzoek van Bots bouwgroep B.V. voor woningbouwontwikkeling op particulier terrein aan de Jean Amentstraat.

Het betreft een plan van maximaal 59 woningen waarbij minimaal 30% moet bestaan uit sociale huur, 37% betaalbare koop of huur en 33% vrije sector. De realisatie zal in minimaal twee fases geschieden.

De gemeente vindt het gewenst de aanwezige (historische) carré boerderij te behouden, bijvoorbeeld door een herbestemming/verbouwing naar woningen.

Maatschappelijk Effect:

Inwoners wonen passend bij hun behoefte.

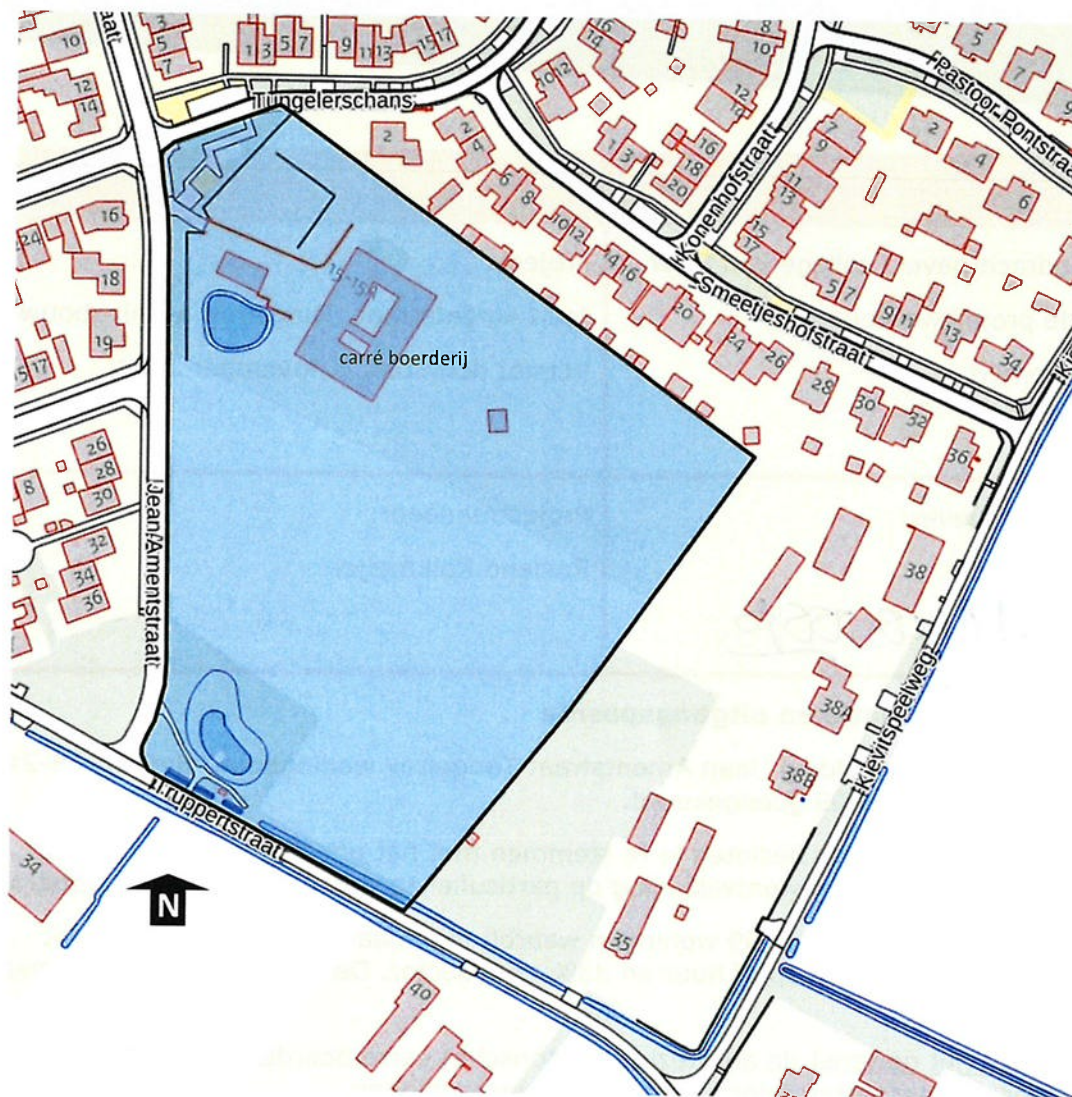
Doel:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen
- Versterken van een diverser woningaanbod

Projectresultaat:

Realisatie, in twee fases, van maximaal 59 woningen met bijbehorende infrastructuur, waarvan minimaal 30% sociale huur, maximaal 33% vrije sector en het restant betaalbare koop of huur.

Projectgrens:



Projectbeheersing

Geld:

Vooraf zal in een intentieovereenkomst worden vastgelegd dat alle gemaakte ambtelijke kosten, ook als het plan niet doorgaat, door de initiatiefnemer worden betaald.

In de op te stellen anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat alle kosten m.b.t. het tot stand komen van het initiatief voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Onder deze kosten vallen ook de kosten voor ambtelijke begeleiding en een bijdrage voor Ruimtelijke Ontwikkelingen ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. In de overeenkomst worden hiervoor specifieke bedragen opgenomen.

De leges voor het omgevingsplan, het beoordelen van de onderzoeken en de omgevingsvergunningen worden apart in rekening gebracht.

Kwaliteit:

Openbaar gebied.

- Ontwerp en voorbereidingsfase: gemeentelijke begeleiding bij het opstellen van, en toetsing van het (namens initiatiefnemer te maken) inrichtingsplan en bestek.
- Uitvoering bouw- en woonrijp maken: partieel gemeentelijk toezicht.

Woningbouw.

- Ontwerp en planvorming: toetsing aan beeldkwaliteitsplan en controle d.m.v. omgevingsvergunning.
- Uitvoering: het toezichtprotocol VTH is van toepassing.
- Incidenteel gemeentelijk toezicht op gebruik openbaar gebied tijdens de bouwfase.

Algemeen.

- De kwaliteit wordt geborgd door de werkwijze met een compact, betrokken projectteam op de juiste momenten aangevuld met de kennis van vakspecialisten.

Communicatie:

- Schriftelijke bekendmaking bij ter visie legging omgevingsplan in Gemeenteblad.
- Behandeling zienswijzen omgevingsplan.
- Communicatie met omwonenden, dorpsraad en belangstellenden gebeurt door initiatiefnemer.

Tijd:

Gezien de woningbehoefte in het dorp wordt het plan opgedeeld in twee fases.

Globale tijdsplanning eerste fase (afgezien van eventuele juridische procedures):

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - Intentieovereenkomst: | Q4 2024 |
| - Inrichtingsplan: | Q1-2025 |
| - Anterieure overeenkomst: | Q1 2025 |
| - Omgevingsplan ter inzage: | Q2 2025 |
| - Bouwrijpmaken: | Q4 2025 |
| - Woningbouw: | 2026 |
| - Woonrijpmaken: | Q4 2026 |
| - Inhuizen: | Q1 2027 |
| - Oplevering en overdracht: | Q1 2027 |

Organisatie:

Bestuurlijk opdrachtgever: Het college van B en W

Projectwethouder: Thomas van Gemert

Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort

Projectteam:

- Projectmanagement (Projectbureau)
- beleidsadviseur wonen (R&E)

- beleidsmedewerker RO (R&E)
- stedenbouwkundige (R&E)
- planeconoom (R&E)

Overige benodigde specialismen:

- Jurist (Concern)
- Verkeerskundig beleidsmedewerker (R&E)
- Beleidsadviseur natuur en landschap (R&E)
- Casemanager (VTH)
- Medewerker(s) inrichting openbare ruimte (riool, verharding, groen) (O.G.)
- Directievoerder en toezichthouder (O.G.)

Risico's

- De initiatiefnemer moet nog diverse gronden verwerven.
- Eventuele juridische procedures.

Overige voorziene risico's worden afgedekt in de op te stellen intentie- en anterieure overeenkomst.

Participatie

- Participatie met omwonenden, dorpsraad en belangstellenden gebeurt door initiatiefnemer.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

Geen.

Besluit College B&W