

Zes woningen en herinrichting parkeerterrein Sportstraat

Opsteller: R. Kolkmeijer oktober 2021

Aanleiding

In Leuken is in het verleden de sporthal aan de Sportstraat afgebroken en de atletiekbaan ontmanteld.

Op de locatie van de voormalige sporthal zijn 16 sociale huurwoningen gebouwd, bekend als 'Nur Holz'. De parkeerplaats is blijven liggen.

Op aangeven van de gemeenteraad is in 2019 voor het parkeerterrein een visie opgesteld. De visie voorziet in het opbreken van het grootste deel van de (asfalt)verharding en het invullen van de vrijgekomen ruimte met zes levensloopbestendige woningen en groenvoorziening. De vergroening draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente t.a.v. het klimaat en de biodiversiteit.

De voorgenomen ontwikkeling is planologisch meegenomen in het bestemmingsplan Woongebieden 2019, dat op 23 juli 2020 in werking is getreden. Vooraf is overleg met de omwonenden en de wijkraad geweest, wat heeft geleid tot een voorkeursmodel voor de inrichting.

Op 2 september 2019 is de projectmelding voor deze ontwikkeling in het CMT behandeld en is besloten tot een projectmatige aanpak volgens de systematiek Projectmanagement van het Projectbureau.

Doelstelling

Het realiseren van de opgestelde visie.

Projectresultaat en begrenzing

Projectresultaat

1. De realisatie van zes levensloopbestendige woningen, die harmonieus aansluiten op het naastgelegen 'Nur Holz' complex;
2. De realisatie van de openbare ruimte conform visie in overleg met de omwonenden en de wijkraad Leuken.

Projectbegrenzing



Activiteiten

Woningbouw

- Verzorgen taxatie;
- Opstellen en verzorgen uitvraag t.b.v. aanbidding woningbouw;
- Verzorgen beoordeling uitvraag;
- Verzorgen verkoopovereenkomst;
- Verzorgen bouwrijp maken en regelen nutsvoorzieningen;
- Begeleiden benodigde publiekrechtelijke trajecten;

Openbaar gebied

- Verzorgen inrichtingsplan;
- Verzorgen bestuurlijke goedkeuring;
- Verzorgen voorbereiding en aanbesteding;
- Verzorgen van de uitvoering;
- Onderzoeken of reconstructies buiten de projectgrens, grenzend aan het project, wenselijk zijn;

Algemeen

- In- en externe communicatie;
- Bijstellen grondexploitatie (i.v.m. Nur Holz en grondverkoop);
- Projectbeheersing;
- Beantwoorden van vragen;
- Bijdragen aan producten van andere afdelingen.

Uitgangspunten:

- Projectmelding d.d. 2 september 2019
- Motie van de raad d.d. 13 maart 2019
- Grondexploitatie d.d. 13 maart 2019
- Bestemmingsplan Woongebieden 2019
- Voorkeursmodel Sportstraat Leuken, NLUD

Projectbeheersing

Geld:

Er wordt geopereerd binnen de grondexploitatie. De grondexploitatie is opgesteld, maar wordt bijgesteld als het project 'Nur Holz' is afgesloten en het restant wordt overgeheveld naar dit project. Een bijstelling vindt ook plaats als de overeenkomst met de ontwikkelaar is getekend en de opbrengst van de woningbouwkavel bekend is.

Ambtelijke kosten worden als 'plankosten' in de grondexploitatie opgenomen als percentage van de projectkosten.

Kwaliteit:

Algemeen.

De kwaliteit wordt geborgd door de werkwijze met een compact, betrokken projectteam,

op de juiste momenten aangevuld met de kennis van vakspecialisten.

Woningbouw.

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

Openbaar gebied.

- Toezicht op de uitvoering herinrichting openbaar gebied.

Communicatie:

- Omwonenden en wijkraad worden betrokken bij de invulling van het openbare groengebied.
- Publicaties via Facebook en de website 'Heerlijk Weert'.

Tijd

Globale tijdsplanning

Woningbouw

- Koopovereenkomst: mei 2021
- Bouwrijp maken: juli 2021
- Omgevingsvergunning: juli 2021
- Start bouw: november 2021
- Aanleg nutsvoorzieningen: april 2022
- Oplevering: november 2022

Openbaar gebied

- Communicatie en inrichtingsplan: augustus 2020 – februari 2021
- Woonrijp maken en aanleg openbaar gebied: oktober-november 2022

Organisatie:

Bestuurlijk opdrachtgever: Het college van B en W

Projectwethouder: Wendy van Eijk

Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort (afdelingshoofd R&E)

Projectteam:

Projectleider: Roeland Kolkmeijer (Projectbureau)

Projectassistente: Marie-Louise Schers

Vertegenwoordiger R&E: Marian Arts

Planeconoom R&E: Fred van Vliet

Vertegenwoordiger O.G: Robert Smid

Doel en taken van het projectteam:

Projectleider:

Verzorgen beheersaspecten (GROTICK);

Drijvende kracht en motivator van het project;

Projectmedewerker:

Verzorgen inhoudelijke taken namens de betreffende vakafdeling;

Bekend zijn met inhoud en planning van het project;

Denken en handelen vanuit het projectbelang;

Tijdelijk (kunnen) waarnemen bij afwezigheid ander teamlid.

Vakspecialisten:

De volgende vakspecialisten van R&E worden betrokken bij het project:

- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Jurist
- Stadsecoloog
- Beleidsadviseur stedelijk water

De volgende disciplines van O.G worden betrokken bij het project:

- Programma riolering
- Programma verharding
- Programma Groen en afval

Risico's:

- Er zijn geen bijzondere risico's voorzien. Gaande het project worden voorziene en/of zich aandienende risico's opgenomen in de risicoanalyse in overleg met het grondbedrijf.

Relatie met andere projecten en plannen

Onderzoek hiernaar is onderdeel van het project.

Besluit College B&W

Vaststelling projectopdracht.