

PROJECTOPDRACHT

Woningbouwplan Veldstraat 73, Stramproy

Opsteller: R. Kolkmeijer oktober 2021

Aanleiding

In opdracht van Schreurs Stramproy b.v. hebben NLUD en Kwaspen Architectuur een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de transformatie van de pluimveehouderij aan de Veldstraat 73 en omliggende gronden in Stramproy naar een woningbouwgebied. De ontwikkelaar heeft aan dit plan de naam Lewieze gegeven. Op 19 november 2020 heeft de gemeente hiervoor een principeverzoek ontvangen. Op 30 november heeft B en W onder voorwaarden met het principeverzoek ingestemd. Dit is per brief van 17 december 2020 aan de aanvrager (Kwaspen Architectuur) meegedeeld.

Op 21 april 2021 heeft het CMT ingestemd met de projectmelding. De projectmelding is uitgangspunt voor deze projectopdracht.

Maatschappelijk effect

Het verbeteren van de leefomgeving en het voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Stramproy

Doelstelling

Het verlenen van medewerking aan het principeverzoek voor het saneren van een kippenbedrijf en het toevoegen van netto 40 woningen aan de woningvoorraad.

Projectresultaat

- Sanering van een kippenbedrijf.
- Sloop van 1 woning (Veldstraat 73).
- Realisatie van 11 levensloopbestendige projectbouwwoningen.
- Realisatie van 30 zelfbouwkavels.
- Aanleg en/of inrichting van het bijbehorende openbaar gebied.

Activiteiten

- Het coördineren van de benodigde werkzaamheden intern en het fungeren als aanspreekpunt voor externe partijen.
- Het beoordelen van het voorontwerp inrichtingsplan op basis van de genoemde aandachtspunten.
- Het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst.
- Het beoordelen van de grondexploitatie.
- Het beoordelen van en het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

- Het beoordelen van het beeldkwaliteitsplan.
 - Het geven van randvoorwaarden m.b.t. de inrichting en aanleg van de openbare ruimte.
 - Het beoordelen van het inrichtingsplan.
 - Het beoordelen van de bestekken voor de openbare ruimte.
 - Het partieel toezicht houden op de uitvoering.
 - Het overnemen van het openbaar gebied.
-

Uitgangspunten

- Principebesluit d.d. 15 december 2020.
 - Brief van gemeente in antwoord op principeverzoek, d.d. 17 december 2020
 - Besluit op projectmelding d.d. 21 april 2021.
-

Projectbeheersing

Geld:

In de op te stellen samenwerkingsovereenkomst wordt opgenomen dat de kosten m.b.t. het tot stand komen van het initiatief voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hieronder vallen ook de kosten voor ambtelijke begeleiding. In de overeenkomst wordt hiervoor een specifiek bedrag opgenomen. De hoogte van dit bedrag wordt gebaseerd op een advies van BVH Ruimte en de planeconoom.

Indien de grondexploitatie dit toelaat worden een bijdrage voor Ruimtelijke Ontwikkelingen ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds overeengekomen.

De leges voor het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan in Gemeenteblad.
- Behandeling zienswijzen bestemmingsplan.
- Communicatie met omwonenden en belangstellenden door initiatiefnemer.

Tijd

Globale tijdsplanning (afgezien van eventuele juridische procedures)

- Samenwerkingsovereenkomst: Q4 2021
- Opstart bestemmingsplanprocedure: Q4 2021
- Inrichtingsplan: Q4 2021
- Bestek bouwrijp maken: Q2 2022
- Start bouw: 2022-2023
- Bestek woonrijp maken: 2022
- Oplevering en overdracht: 2023

Organisatie:

Bestuurlijk opdrachtgever: Het college van B&W

Projectwethouder: Wendy van Eijk

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

Projectleider: Roeland Kolkmeijer (Projectbureau)

Projectassistente: Marie-Louise Schers

Projectteamleden overige afdelingen:

- Adviseur wonen en ruimte: Marian Arts (R&E)
- Groen- en civiel techniek: Gé Jeukens (O.G.)
- Planeconoom: Michel Siersma (R&E)

Doel en taken van het projectteam:

Het doel van het projectteam is om op efficiënte en integrale wijze het initiatief tot een succes te maken en de gemeentelijke belangen te bewaken. Een bijkomend (niet specifiek projectgericht) doel is om, in de geest van de aanstaande Omgevingswet, de naam van de gemeente Weert als faciliterende, efficiënte, meedenkende, partij in een positief daglicht te stellen.

Taken en houding van de projectteamleden algemeen:

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:

Aanvullend aan de standaardprocedure bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende vakspecialisten van R&E worden betrokken bij het project:

- Stedenbouwkundige(n)
- Jurist
- Beleidsadviseur Natuur en landschap

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

- Programma Riolering
- Programma Verharding
- Programma Groen en afval

In de fase van de uitvoering van zowel het bouw- als woonrijp maken is de beschikbaarheid van een toezichthouder (geen directievoerder) van de afdeling O.G. vereist.

Risico's:

- Initiatiefnemer kan voornemen niet waarmaken.
- Initiatiefnemer stopt voortijdig met initiatief en betaalt de door gemeente gemaakte kosten niet.
- Gemeente kan initiatiefnemer niet adequaat bedienen.
- Omwonenden keren zich tegen het plan.
- Juridische procedures.

Overige risico's voor de gemeente worden afgedekt in de samenwerkingsovereenkomst.

Relatie met andere projecten en plannen

Geen

Besluit College B en W

Vaststelling projectopdracht