



Keizersgracht *

Plaats/ kern
Landeind*

Status
Concept

Versie
versie 1

Datum
02 januari 2010

Projectleider
Dhr. Janssen

Programma
Realisatie van 50 woningen

Opsteller
Dhr. Willemse

 Groot / veel risico

 Gemiddeld risico

 Gering / weinig risico

Financieel

De gemeente heeft geen gronden. In anterieure-ovk staat een maximaal bedrag dat aan ambtelijke uren verhaald kan worden. Dit bedrag wordt overschreden. Deze kosten zijn voor gemeente.

Maatschappelijk draagvlak

De bewoners in Landeind zien liever een ander woningbouwprogramma. Meer voor starters en senioren.

Wet & regelgeving

Door archeologische vondsten moet het plan aangepast worden. Daarnaast is de geluidsbelasting van de provinciale weg te hoog.

Toezeggingen

Er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar.

Markt

Het woningbouwprogramma is eerder al bijgesteld. De laatste 10 jaar is er niet gebouwd in Landeind. De vraag naar nieuwbouw is groot

Politieke gevoeligheid

Er is politiek draagvlak voor de woningbouw. Project maakt onderdeel uit van coalitieprogramma.

Capaciteit

Vanwege de problemen met archeologie, geluid en het programma zullen extra ambtelijke uren moeten worden gemaakt.

Afhankelijkheid

De gemeente is afhankelijk van de ontwikkelaar voor het programma en verkoop van de woningen.

*Landeind en Keizersgracht zijn fictieve namen.

**RISICO
RONDE**

**DE RISICOSCAN VOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

Keizersgracht

Achtergronden RisicoRonde rapportage

Financieel

De ontwikkelaar is initiatiefnemer en heeft de gronden in eigendom. De gemeente heeft een faciliterende rol en voert geen grondexploitatie. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat voor maximaal € 150.000,- aan ambtelijke uren verhaald kan worden. Dit maximum zal overschreden worden. De exacte omvang van de overschrijding is nog niet duidelijk. Bij de volgende rapportageronde wordt de kostenraming geactualiseerd.

Maatschappelijk draagvlak

De laatste grote uitbreiding van Landeind is inmiddels ruim 10 jaar geleden. Sindsdien is er niet meer gebouwd in de kern. De inwoners van Landeind zijn nog niet tevreden met het huidige woningbouwprogramma van Keizersgracht. Zij willen graag meer starters- en seniorenwoningen. Verder is bij de start draagvlak verkregen bij de bevolking door een buurtpark in het plan op te nemen. In de laatste versie van het stedenbouwkundig plan is het buurtpark eruit gehaald. De verwachting is dat dit veel weerstand op roept. Er is daarom sprake van een hoog risico.

Wet & regelgeving

In verband met de nabij gelegen provinciale weg zijn er problemen met geluid. De geluidsbelasting is te hoog voor de functie wonen en het is niet mogelijk ontheffing te krijgen door de vaststelling van een hogere grenswaarde. Indien op dit punt bezwaar wordt aangetekend zal het bestemmingsplan geen stand houden. Verder zijn er recent archeologische vondsten gedaan in het zuidwestelijk deel van het plangebied. In dit deel van het plangebied kan niet worden gebouwd. Dit kan problemen opleveren met de aanleg van een deel van de geluidswal omdat de grondruil tussen de ontwikkelaar en een particuliere eigenaar onder druk komt te staan. Het geluid en archeologie zorgen voor een groot risico.



Achtergronden RisicoRonde rapportage

Toezeggingen

Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Hierin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal, programma, planning en projectorganisatie. De overeenkomst dekt de risico's en benut de kansen voor de gemeente. De wijze waarop de afspraken zijn vastgelegd past bij de fase waarin het project zich bevindt. Er zitten dus geen risico's in de overeenkomst.

Markt

Het woningbouwprogramma is bijgesteld naar aanleiding van signalen van bewoners en een marktonderzoek. Er is voldoende vraag vanuit Landeind voor nieuwbouw. Het risico voor de markt ligt bij de ontwikkelaar. De markt lijkt, ondanks de recessie, vanwege de lokale vraag geen risico.

Politieke gevoeligheid

De vraag naar woningen is groot in Landeind. Bovendien vergroot de aanwas van bevolking de leefbaarheid van het dorp. Er is brede consensus over de noodzaak van woningbouw en het gemeentelijk bestuur wil dus bouwen in Landeind. Het maakt onderdeel uit van het coalitieprogramma.

Capaciteit

De benodigde capaciteit is in beeld gebracht maar nog niet definitief toegekend. De problemen waardoor het plan moet worden aangepast zorgen voor extra ambtelijke uren. Met deze uren is in de werkplanning echter geen rekening gehouden.

Afhankelijkheid

De gemeente heeft een faciliterende rol. Het gaat om één ontwikkelaar-bouwer en het project is niet afhankelijk van ander projecten binnen de gemeente. Geen risico's dus.

