

Risicoanalyse Startnotitie Gebiedsontwikkeling Ter Aar-Noordoost

Datum: 29-01-2026

#	Risico	Omschrijving	Mogelijk gevolg	Kans*	Effect*	Beheersmaatregelen
1	Provinciale goedkeuring 3ha-locatie	Provincie Zuid-Holland kan de locatie schrappen of aanvullende eisen stellen, mits niet in ontwikkeling in 2030.	Woningbouw vooralsnog niet toegestaan of met een forse vertraging.	Klein	Groot	Vroegtijdige afstemming provincie, regionale onderbouwing woningbehoefte en meenemen in ons proces, om de voortgang van de gebiedsontwikkeling aan te tonen.
2	Afhankelijkheid medewerking grondeigenaar t.b.v. ontsluiting Ter Aar-Noordoost. Grondverwerving stagneert.	Ontwikkeling Ter Aar-Noordoost kan (pas) doorgang vinden na zicht op robuuste ontsluiting Kerkweg.	Stagnatie woningbouw, substantiële planvertraging. Extra kosten binnen het project. Grondverwerving mislukt, waardoor het project anders ingericht moet worden; Vertraging in het project.	Middel	Groot	Afstemming houden met eigenaren, investeren, goede alternatieven bieden en stimuleren. Op voorhand strategie en urgentie bepalen. Onderzoeken publiekrechtelijke middelen. College en gemeenteraad tijdig: - Informeren over de ontwikkelingen -Voorstellen voorleggen over een andere inrichting van het project (mislukken grondverwerving) of dekking voor de verwerving (positief afgeronde onderhandeling).

#	Risico	Omschrijving	Mogelijk gevolg	Kans	Effect	Beheersmaatregelen
3	Afhankelijkheid ontsluiting Ter Aar-Zuidoost.	Ontwikkeling Ter Aar-Noordoost kan pas starten na realisatie van de verbindingslaan vanuit Ter Aar-Zuidoost.	Stagnatie woningbouw, substantiële planvertraging als Ter Aar-Zuidoost geen voortgang houdt.	Middel	Groot	Bestuurlijk 'escaleren', parallelle planvorming, fasering vastleggen
4	Versnipperd grondeigendom	Meerdere eigenaren met uiteenlopende belangen en tempo's komen niet op één lijn.	Geen integrale ontwikkeling mogelijk.	Middel	Groot	Ontwikkelcombinatie stimuleren om partijen bij elkaar te houden en/of te verwerven, anterieure overeenkomsten. In gesprek blijven met grondeigenaren en transparant blijven over het proces en knelpunten.
5	Uitvallen van percelen	Eigenaren werken niet (meer) mee of verkopen niet.	Onvoldoende ruimte voor woningprogramma. Geen integrale ontwikkeling mogelijk.	Middel	Groot	Nieuwe scenario's uitwerken, minimale programmagrens bepalen. Verder faseren in tijd.
6	Financiële haalbaarheid	Hoge kosten infrastructuur, water, ontsluiting	Onrendabele exploitatie, extra investeringen of alleen haalbaar bij versobering van de kwaliteit.	Groot	Groot	Kostenverhaal, fasering. Inzet Woonfonds. Herprogrammering woningbouwprogramma. Subsidiemogelijkheden onderzoeken.

#	Risico	Omschrijving	Mogelijk gevolg	Kans	Effect	Beheermaatregelen
7	Kostenverhaal mislukt	Anterieure overeenkomst komt niet tot stand.	Gemeente moet exploitatieplan opstellen.	Klein	Groot	Onderzoeken juridische borging, tijdig de onderhandelingen starten en vroeg in het procesafspraken vastleggen.
8	Stikstofproblematiek en milieu	Toename stikstofdepositie Natura 2000. Hindercirkels	Vergunningen worden geweigerd. Inpassing in stedenbouwkundig plan (planvorming)	Middel	Groot	Emissiearm bouwen, extern salderen onderzoeken. Onderzoeken richtafstanden i.r.t. stedenbouwkundige invulling.
9	Bodem- en waterhuishouding	Onvoldoende draagkracht of ruimte voor waterberging.	Extra kosten en herontwerp nodig.	Middel	Middel	Vroegtijdig bodem- en watertoets uitvoeren. Tijdige afstemming Waterschap.
10	Vrachtwagenparkeerplaats	Geen alternatieve locatie beschikbaar.	Beperking woningbouw en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Groot	Middel	Zoeklocaties onderzoeken, uitfaseren in tijd. Opheffen parkeerplaats.
11	Participatie en draagvlak	Weerstand vanuit omwonenden.	Bezwaar- en beroepsprocedure. Substantiële planvertraging.	Middel	Middel	Heldere communicatie gemeente en ontwikkelende marktpartijen. Participatieplan, input waar mogelijk verwerken in plan. Bijstelling plan.
12	Wijzigende wet- en regelgeving	Nieuwe eisen Omgevingswet of bijvoorbeeld volkshuisvesting.	Aanpassing plan en vertraging.	Middel	Middel	Flexibel plan, juridische monitoring.

13	Capaciteit nutsvoorzieningen	Onvoldoende netcapaciteit (elektra).	Uitstel bouw of fasering nodig.	Groot	Middel	Vroegtijdig overleg nutsbedrijven en opname prioriteitenlijst. Onderzoeken inzet gemeentelijk Warmtebedrijf voor aanleg warmtenet.
#	Risico	Omschrijving	Mogelijk gevolg	Kans	Effect	Beheersmaatregelen
14	Samenwerkingsvorm ontwikkelcombinatie	Onduidelijkheid over rolverdeling, kosten, risico's en opbrengsten.	Vertraging en conflict tussen partijen.	Middel	Groot	Heldere afspraken vastleggen via de anterieure- en publiekrechtelijke weg. Onderlinge transparantie houden.

* Legenda

Kans: hoe waarschijnlijk is het dat het risico zich voordoet?

-**Klein:** Er is een lage kans. Het risico kán zich voordoen, maar is niet waarschijnlijk

-**Middel:** Er is een reële kans. Het risico kan zich voordoen.

-**Groot:** Er is een hoge kans. Het risico is zeer waarschijnlijk

Effect (impact): hoe groot zijn de gevolgen als het risico zich voordoet?

-**Klein:** Er is een beperkt effect met beperkte impact. Het kan intern worden opgelost.

-**Middel:** Er is een merkbaar effect. Bestuurlijke afstemming is nodig.

-**Groot:** Er is een ernstig effect met zware impact. Een college- of raadsbesluit is nodig.