

## Risicoanalyse ontwikkeling Ruïne van Teylingen: obv voorkeursscenario 2

De risicoanalyse is opgedeeld in fasen (planfase, realisatiefase, beheer- en exploitatiefase) en invalshoek (Politiek, financieel, juridisch, technisch, organisatorisch, maatschappelijk en ruimtelijk) volgens de RISMAN methode. Tevens wordt het effect van het risico geschetst en inzicht gegeven in de te nemen maatregel om het risico in te perken. Ieder risico kent een kleur. Deze staat voor de mate van het risico (gering – aanzienlijk – groot).

|  | FASE     | INVALSHOEK                            | RISICO                                                                                 | EFFECT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MAATREGEL                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|----------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Planfase | Politiek                              | Grond wordt niet verworven door gemeente maar door een derde partij                    | Om het Westerbeekterrein te kunnen ontwikkelen is het nodig deze in eigendom te verwerven. Indien dit niet lukt vanwege bijvoorbeeld verkoop aan derde partijen is er geen mogelijkheid om het terrein te gaan gebruiken, en wordt de ontwikkeling beperkt tot het Ruïne terrein en het zogenoemde 'evenemententerrein'.                   | Aankopen van Westerbeek terrein of akkoord gaan met een beperkter ontwikkelgebied.                                                                                                                                                                      |
|  | Planfase | Financieel                            | Aankoop Westerbeekterrein en Westerbeekschuur behouden.                                | De gemeente wordt eigenaar van het Westerbeekterrein en daarmee eigenaar van de Bollenschuur Westerbeek bij behoud van de bollenschuur. De gemeente wordt hierdoor ook verantwoordelijk voor onderhoud en herbestemming. Dit heeft financiële consequenties als geïndiceerd in de businesscase.                                            | De bollenschuur Westerbeek overdragen aan een derde partij of de bollenschuur Westerbeek isoleren uit het project.                                                                                                                                      |
|  | Planfase | Technisch                             | Geen initiatiefnemers na aankoop Westerbeek terrein                                    | Na aankoop van Westerbeek terrein en sloop gebouwen er achter komen dat er geen initiatiefnemers zijn binnen de kaders zorgt voor waardevermindering terrein.                                                                                                                                                                              | In een vroeg stadium in gesprek met initiatiefnemers, goede afspraken maken en eventuele vastlegging in een intentieovereenkomst.                                                                                                                       |
|  | Planfase | Ruimtelijk<br>Juridisch               | Ruïne van Teylingen opgenomen in Omgevingsverordening Zuid-Holland als Kasteelbiotoop. | Extra kader waar rekening mee gehouden moet worden in de ontwikkeling. Kan beperkend of vertragend werken.                                                                                                                                                                                                                                 | Bij bestemmingsplanwijziging dient rekening gehouden te worden met de omgevingsverordening van de PZH.                                                                                                                                                  |
|  | Planfase | Politiek<br>Juridisch                 | Ongevraagd negatief advies erfgoedcommissie over het slopen van de                     | Negatieve publiciteit en politieke discussie over behoud van Westerbeek.                                                                                                                                                                                                                                                                   | De bollenschuur Westerbeek isoleren uit het project. De bollenschuur Westerbeek overdragen aan een derde partij.                                                                                                                                        |
|  | Planfase | Ruimtelijk                            | Aanwezigheid beschermde diersoorten                                                    | Bij de aanwezigheid van beschermde diersoorten moet soms een periode van onderzoek van een jaar worden afgewacht. Dit kan leiden tot uitstel van de uitvoering.                                                                                                                                                                            | Parallel met aankoop Westerbeekterrein een opdracht verstrekken om een quickscan uit te laten voeren naar beschermde diersoorten.                                                                                                                       |
|  | Planfase | Financieel<br>Technisch<br>Ruimtelijk | Mobiliteitsaanpassingen                                                                | Indien de inrit/uitweg moet worden aangepast en bijvoorbeeld de Provincie aanpassingen aan de openbare weg eist kan dit leiden tot aanzienlijke kosten en tot uitstel van realisatie.                                                                                                                                                      | Een onderzoek naar de mobiliteit moet dit in kaart brengen.                                                                                                                                                                                             |
|  | Planfase | Financieel                            | Businesscase is opgesteld op basis van kengetallen en ramingen                         | In de praktijk kunnen zich financiële afwijkingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Dit kan worden ondervangen door het opvragen van offertes. Indien de offertes hoger uitvallen kunnen de plannen mogelijk worden aangepast. Ook kan dit ondervangen worden door in de begroting een post onvoorzien op te                                |
|  | Planfase | Juridisch<br>Ruimtelijk               | Proces bestemmingsplanwijziging                                                        | De bestemming is grotendeels agrarisch. Omdat de bestemming moet worden gewijzigd zal er een publieke procedure worden gevolgd waarbij tijdens de terinzagelegging zienswijze kunnen worden ingediend. Na vaststelling van het plan kan er beroep worden aangetekend bij de bestuursrechter. Dit kan voor vertraging zorgen in het proces. | Om dit te ondervangen zal goed rekening moeten worden gehouden met de adviezen van de omgevingsdienst, zal een goede stedenbouwkundige onderbouwing benodigd zijn en moet de betrokkenheid van omwonende en inwoners te worden vergroot (participatie). |
|  | Planfase | Ruimtelijk<br>Financieel              | Vervolg onderzoeken advies omgevingsdienst                                             | De omvang van vereiste onderzoeken verschilt per geval. Mogelijk kan er ook sprake zijn van bijvoorbeeld archeologisch onderzoek. Dit kan leiden tot vertraging en hogere kosten.                                                                                                                                                          | Na aankoop grond zo snel mogelijk een advies van omgevingsdienst vragen.                                                                                                                                                                                |
|  | Planfase | Financieel                            | Niet verkrijgen van subsidiebijdragen                                                  | Financiële dekking valt onder verantwoordelijkheid van eigenaar Ruïne, initiatiefnemers en gemeente. Mogelijk komen er door het niet verkrijgen van subsidies onderdelen niet van de grond.                                                                                                                                                | In een vroeg stadium onderzoek naar subsidiemogelijkheden starten. SMB en initiatiefnemers ondersteunen in aanvraag/zoektocht subsidie.                                                                                                                 |
|  | Planfase | Ruimtelijk<br>Financieel<br>Juridisch | Er is sprake van planschade.                                                           | Dit kan leiden tot aanzienlijke kosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Planschaderisicoanalyse (doorrekening van bestemmingsplan wijziging door planschade adviesbureau voor de voorontwerpfase) laten maken en het schadebedrag incalculeren.                                                                                 |

|  | FASE                       | INVALSHOEK                                 | RISICO                                                                                                                                                   | EFFECT                                                                                                                                                                                                      | MAATREGEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Realisatiefase             | Juridisch                                  | Partijen zich niet houden aan bepaling die staan in de huurovereenkomst. Huidige huurder(s) Westerbeekschuur vertrekken niet tijdig na aflopen contract. | In het geval huurders niet vertrekken ontstaat vertraging. Juridisch is het vertrek wel afgedekt omdat de overeenkomsten kunnen worden opgezegd. De huurinkomsten komen niet in het geding.                 | Handhaving van de huurovereenkomsten.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Realisatiefase             | Financieel                                 | Aanwezigheid van bodem verontreiniging en asbest                                                                                                         | Aanwezigheid van bodem verontreiniging en asbest kan een aanzienlijke kostenstijging veroorzaken.                                                                                                           | Dit valt voor een groot deel te ondervangen door een onderzoek naar de aanwezigheid voorafgaand aan de juridische levering.                                                                                                                                                                                           |
|  | Realisatiefase             | Technisch<br>Financieel                    | Westerbeekschuur renoveren als bezoekersruimte en ruimte voor andere initiatieven                                                                        | De jaarlijks terugkerende exploitatie kosten bij behoud van de bedrijfsruimte zijn veel groter en kunnen wellicht niet op de middellange termijn worden gedragen. Dit veroorzaakt een groot afbreuk risico. | Westerbeekschuur slopen of isoleren uit gebiedsontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Beheer- en exploitatiefase | Organisatorisch                            | In gebreke blijvende participanten                                                                                                                       | Een plan van participanten dat wordt geïntegreerd in het project kan op enig moment niet tot stand worden gebracht door een gebrek aan financiers of mankracht.                                             | Door voorafgaand aan de integratie van een project goed onderzoek te doen naar de haalbaarheid van ideeën moet dit zoveel mogelijk voorkomen. Mogelijk moeten er extra waarborgen worden gevraagd.                                                                                                                    |
|  | Beheer- en exploitatiefase | Financieel<br>Juridisch                    | Exploitatie van een deelplan loopt na realisatie stuk                                                                                                    | De exploitatie voor de gebiedsontwikkeling komt niet rond.                                                                                                                                                  | Dit kan mogelijk worden voorkomen door permante monitoring van de exploitatie. Mochten er problemen worden voorzien kan mogelijk tijdelijk worden ingegrepen en een vervanger worden gezocht. Goede contracten waarin afspraken worden gemaakt over wat te doen bij mislopende exploitatie moeten dit mogelijk maken. |
|  | Beheer- en exploitatiefase | Financieel                                 | Tegenvallende bezoekersaantallen                                                                                                                         | Tegenvallende bezoekersaantallen zorgt voor verminderde opbrengst van de kaartverkoop voor de initiatiefnemers, maar ook voor imagoschade gemeente Teylingen en initiatiefnemers.                           | Extra marketing/promotie voor de Ruïne en aanvullende voorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Beheer- en exploitatiefase | Organisatorisch                            | Meer bezoekers dan voorzien                                                                                                                              | Tekortkomingen in voorzieningen voor het aantal bezoekers.                                                                                                                                                  | Mogelijkheid tot uitbreiden incalculeren in planvorming, denk aan parkeerplaatsen.                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Beheer- en exploitatiefase | Organisatorisch<br>Financieel<br>Technisch | Werving aantal vrijwilligers valt tegen                                                                                                                  | Meer betalend personeel nodig en dus verhoging van de personeelskosten.                                                                                                                                     | In een vroeg stadium de betrokkenheid van de huidige vrijwilligers vergroten en nieuwe vrijwilligers werven.                                                                                                                                                                                                          |
|  | Beheer- en exploitatiefase | Financieel                                 | (Economische) crisis                                                                                                                                     | Een terugval van inkomsten voor de exploitant met in het ergste scenario faillissement.                                                                                                                     | Om een dergelijke crises te kunnen doorstaan is het belangrijk dat er een realistische begroting komt met mogelijk wat reserves.                                                                                                                                                                                      |

#### Algemene maatregelen ter beperking van risico's

##### Gefaseerde ontwikkeling

In het algemeen geldt dat een gefaseerde ontwikkeling beheersbaarder is dan alles in één keer te willen realiseren. Er is vanwege de indeling van het terrein mogelijk om gefaseerd te ontwikkelen

##### Beschikbaar stellen grond/casco gebouwen

Door het verhuren van bouwrijpe grond aan participanten die zelf de opstallen realiseren valt een groot risico weg. Ook het casco verhuren van bestaande opstallen beperkt het risico van de gemeente. Dit is toe nu toe ook het uitgangspunt geweest in de businesscase.

##### LEGENDA

| Kleurcode | Mate van Risico |
|-----------|-----------------|
|           | Gering          |
|           | Aanzienlijk     |
|           | Groot           |

| <b>Thema's</b>  | <b>Uitleg/voorbeelden</b>                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juridisch       | Beleidswijziging<br>Bezwaarprocedure<br>Claim derden                                                                                                                                        |
| Organisatorisch | Reorganisatie/faillissement<br>Prioriteit andere projecten<br>Slechte onderlinge communicatie<br>Onderschatting complexiteit/duur/omvang<br>Inzet derden ondermaats<br>Aanbesteding mislukt |
| Technisch       | Late wijziging uitvoering<br>Infrastructuur ongeschikt voor bouwtempo<br>(technische)specificaties niet helder<br>Onvoldoende toetsing ontwerp<br>Onvoldoende beschikbare mensen/middelen   |
| Ruimtelijk      | Archeologische vondsten<br>Bestemmingsplan niet goedgekeurd<br>Extra omgevingsmaatregelen nodig<br>Aanvullende onderzoeken nodig                                                            |
| Financieel      | Verkeerde aannames<br>Budgetoverschrijding                                                                                                                                                  |
| Maatschappelijk | Wijziging inzichten<br>Late marktverandering                                                                                                                                                |
| Politiek        | Late besluitvorming<br>Aanvullende eisen<br>Tegenstrijdige doelstellingen                                                                                                                   |