

REAL ESTATE & HOUSING

# **Risico-identificatie bij locatieontwikkeling**

*22 vastgoedgebonden risico's*

**F.A.M. Hobma**

**J.S.J. Koolwijk**

 Delft  
Academic  
Press

# Inhoud

Inleiding.....	1
De kenbaarheid van risico's via kadastrale informatie.....	4
Mededelingsplicht en onderzoeksplicht.....	9
Archeologische monumenten.....	11
Asbest.....	15
Beschermde gebieden en soorten.....	20
Beschermde monumenten.....	27
Beslag.....	31
Bestemmingsplan.....	34
Bodemverontreiniging.....	38
Bouwclaim.....	42
Erfdienstbaarheden.....	45
Exploitatieplan.....	50
Externe veiligheid.....	54
Geurhinder.....	60
Geluidszones van wegen, spoor en industrie.....	66
Kabels en leidingen.....	72
Koopoptie.....	76
Niet gesprongen explosieven.....	79
Onteigening.....	83
Parkeernormen.....	87
Planschade.....	91
Voorkeursrecht.....	96
Watertoets.....	100
Waterwingebied.....	104

## Inleiding

### Terminologie

**R***isico* kunnen we definiëren als de kans op een gebeurtenis met een negatief effect<sup>1</sup>. Risico's kunnen nadelig zijn voor het slagen van een project of zelfs voor het voortbestaan van de organisatie die het project is aangegaan. De vele praktijkvoorbeelden uit dit boek getuigen daarvan. Bij de ontwikkeling of herontwikkeling van gebouwen en gebieden is het management van deze risico's dan ook van groot belang.

Met dit boek willen wij een bijdrage leveren aan de identificatie van risico's bij de (her)ontwikkeling van locaties in een vroege fase van een project. Risico-identificatie omschrijven we daarbij als het systematisch in kaart brengen van de risico's van een project.<sup>2</sup> Door risico's vroegtijdig te identificeren kunnen ze (beter) worden beheerst en worden ongewenste gebeurtenissen zo veel als mogelijk uitgesloten.

Het identificeren en analyseren van de risico's en het bepalen van passende acties kan het beste in de voorfase van het besluitvormingstraject plaats vinden. Wanneer risicomangement namelijk in het vroegste stadium van het project wordt toegepast, is de kans op succes het grootst.<sup>3</sup>

Daar identificatie begint bij inzicht in en kennis over de verschillende risico's, hebben wij gemeend hierover een praktisch boek te moeten schrijven.

Risico-identificatie is een onderdeel van risicomangement. Risicomangement is het onderkennen en beheersen van risico's tijdens de ontwikkeling en realisatie

---

1 Gehner, E., Hobma, F.A.M. (2009). Risico's in de bouw. In Wamelink, J.W.F. (red.), *Inleiding Bouwmanagement* (blz. 379-401). Delft, VSSD.

2 Gehner, E., Hobma, F.A.M. (2009). Risico's in de bouw. In Wamelink, J.W.F. (red.), *Inleiding Bouwmanagement* (blz. 379-401). Delft, VSSD.

3 Elkington, P. & Smallman, C. (2002). Managing project risks: a case study from the utilities sector, *International journal of project management*, 20, blz. 49-57.