

NOTITIE

PROJECT	:	Ede, Hoogbouw Ede-Zuid
PROJECTNUMMER	:	P25-0605
ONDERWERP	:	Samenvatting risicoscan Hoogbouw Ede-Zuid
DATUM	:	15 oktober 2025
OPGESTELD DOOR	:	T. Derks
GEZIEN DOOR	:	M. van den Top

1 Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Woonstede en de gemeente Ede heeft BOOT organiserend ingenieursburo BV een risicoscan opgesteld naar ruimtelijke omgevingsfactoren voor de beoogde ontwikkeling Hoogbouw Ede-Zuid (HEZ). Het doel van de notitie is het identificeren en kwantificeren van de risico's, en het voorstellen van passende mitigerende maatregelen. Deze notitie geeft een samenvatting van de risicoscan.

2 Werkzaamheden en scope risicoscan

De quickscan is een bureaustudie naar een aantal voor de voorgenomen ontwikkeling relevante ruimtelijke thema's. De door opdrachtgevers aangeleverde informatie vormt de basis van de quickscan. BOOT heeft verder gebruik gemaakt van openbare data en aanwezige kennis en kunde.

Per thema is aangegeven welke risico's aanwezig zijn in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Elk risico is voorzien van een waardering (Laag, Midden of Hoog) die is gebaseerd op de kans van optreden en de impact van het optreden. In de waardering van de impact is gekeken naar de aspecten Kosten, Tijd, Veiligheid, Omgeving en Imago. Tevens wordt aangegeven welke vervolgstappen (maatregelen) nodig zijn om de risico's te voorkomen of te beheersen en in welke fase van het project deze uitgevoerd dienen te worden.

Bij het bepalen van de risico's wordt rekening gehouden met de omvang en de duur van het project. In een separate afweging ("impact haalbaarheid") is bepaald of het risico van invloed is op de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van de gehele ontwikkeling.

De volgende thema's zijn in de quickscan behandeld:

Archeologie	Flora en Fauna	Ontploffbare Oorlogsresten
Asbest in gebouwen	Geluid	Ruimtelijke procedure
Bodemverontreiniging	Geurhinder	Stikstof
Cultuurhistorie	Kabels en leidingen	Terreingrenzen incl. zakelijk recht
Energie (netcongestie)	Klimaatadaptatie	Verkeer en parkeren
Externe veiligheid	Luchtkwaliteit	Water

Voor een volledig overzicht van de risico's, de werkwijze en uitgangspunten van de quickscan wordt verwezen naar de rapportage Quickscan Hoogbouw Ede-Zuid met documentkenmerk P25-0605-007 d.d. 14 oktober 2025.

Plesmanstraat 5

3905 KZ Veenendaal

Postbus 509

3900 AM Veenendaal

0318 - 527 600

info@buroboot.nl

www.buroboot.nl

KvK 30159072 Utrecht

IBAN NL98 RABO 0129 8313 36

BIC/SWIFT RABONL2U

3 Resultaten risicoscan

Er zijn geen risico's bepaald die op voorhand een succesvolle realisatie van het plan onuitvoerbaar maken of ingrijpend beperken. De risico's die zijn gesignaleerd dienen als handvat en advies om te borgen dat de risico's tijdig gemitigeerd kunnen worden. De belangrijkste risico's zijn:

1. Archeologie

Het grootste deel van het plangebied heeft een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten, mogelijk (sporen van) een nederzetting. Nauwe afstemming met de gemeentearcheoloog is nodig om te borgen dat onderzoeken op het juiste moment uitgevoerd worden en dat, waar mogelijk, verstoring van archeologische waarden vermeden kan worden.

2. Energie - Netcongestie

Het plan is om in de nieuwe situatie voor de hoogbouw gebruik te maken van een WKO-inrichting. In 2026 zal een verzwaring van het elektriciteitsnet (hoogspanning tot wijk aansluiting) gerealiseerd worden. Mogelijk zal hiermee tegemoet gekomen worden aan de benodigde extra capaciteit voor een WKO-installatie en een toename ca. 260 nieuwe woningen. Het is echter op basis van de beschikbare informatie nog niet voldoende duidelijk dat de benodigde capaciteit tijdig gerealiseerd zal worden.

3. Externe Veiligheid (gasleiding)

In de noordwestrand van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding van Gasunie met aan weerszijden een brandaandachtsgebied. Vanwege zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een mogelijke ramp met de aardgasleiding, waarbij gebouwen in de omgeving in brand komen te staan, wordt geadviseerd om binnen het brandaandachtsgebied geen woningbouw te realiseren die hoger is dan de bestaande bebouwing. In het huidige plan wordt mogelijk hoogbouw voorzien binnen het brandaandachtsgebied, dit is niet met zekerheid vast te stellen door het ontbreken van voldoende nauwkeurige tekeningen van de toekomstige situatie. Geadviseerd wordt om te borgen dat deze hoogbouw buiten het brandaandachtsgebied komt, of te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om beoogde hoogbouw te kunnen realiseren binnen het brandaandachtsgebied.

4. Stikstof

Projectlocatie HEZ ligt op ruim 1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Veluwe) en valt buiten het Beperkingengebied stikstofemissie van de provincie Gelderland, in beginsel is vergunningverlening mogelijk. Zonder saldering zal hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebied zodat een vergunningaanvraag nodig is om het project te kunnen realiseren. De provincie Gelderland kent momenteel een lange doorlooptijd voor vergunningverlening, geadviseerd wordt hier tijdig mee te beginnen.

De regelgeving rondom stikstofdepositie wijzigt regelmatig door juridische uitspraken en nieuw beleid van de provincies. Het is slechts beperkt mogelijk een inschatting te maken wat de mogelijkheden zijn voor de gehele realisatie van HEZ gezien de lange doorlooptijd van dit project. De veranderlijkheid van de regelgeving is daarmee op zichzelf een significant risico voor de haalbaarheid van het project.