



# Startnotitie Compensatie Doesburgerbroek



--	--

# 1. De opgave

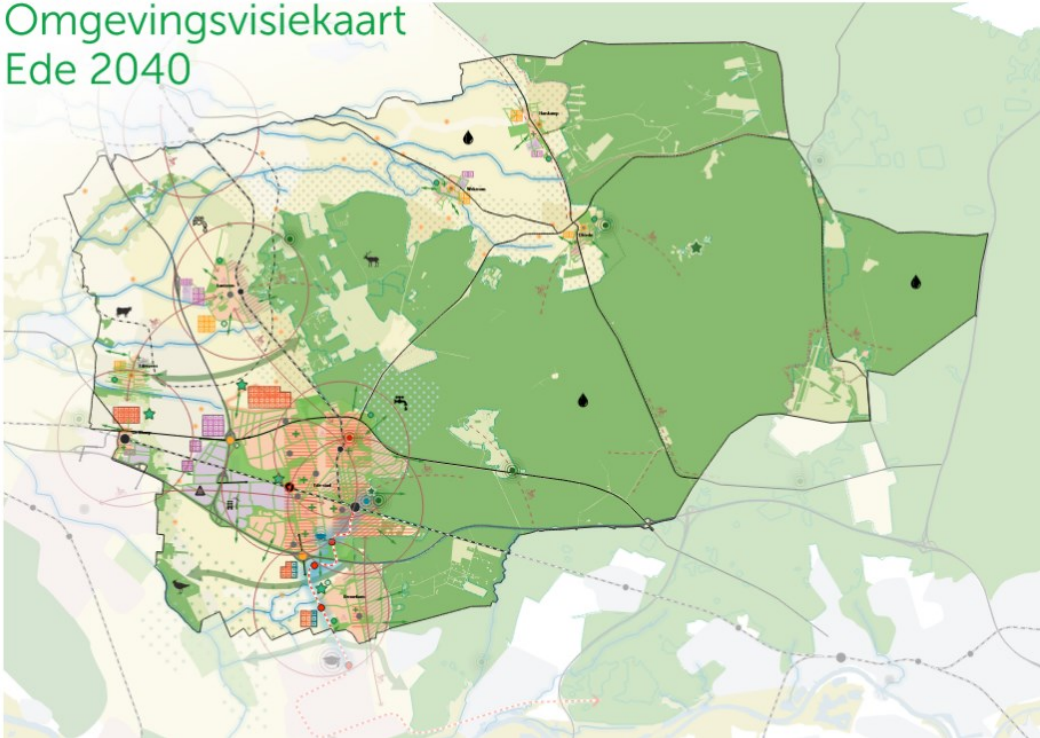
## 1.1. Aanleiding

### *De Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie Ede 2040 is de locatie Doesburgerbroek (voorheen Kernhem Noord) aangewezen als zoekgebied groen stedelijk wonen. De ontwikkeling van deze plannen wordt met het project voor de woonwijk Doesburgerbroek vorm gegeven vanuit de 5 keuzes van de Omgevingsvisie. Dit is door de raad in juni 2023 vastgelegd in het Ambitiedocument.

Tevens is het gebied tussen Ede en Lunteren aangewezen als groene verbinding tussen Veluwe en Vallei.

### Omgevingsvisiekaart Ede 2040



Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen



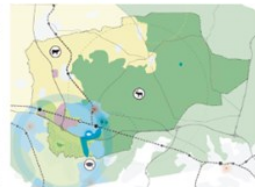
Duurzame mobiliteit en energie



De natuur als basis en de Veluwe centraal



Werk maken van Foodvalley



Compacte groei vanuit eigenheid van Ede



### *Doesburgerbroek*

Voor de ontwikkeling van de wijk Doesburgerbroek wordt een omgevingsplan en plan MER doorlopen. Voor dit proces zijn een groot aantal onderzoeken uitgevoerd om zicht te krijgen op de impact van de realisatie van deze wijk op de omgeving.

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er in het gebied veel wettelijk beschermde diersoorten aanwezig zijn, zoals steenuil, boomvalk, buizerd, sperwer en das. Deze soorten kunnen niet in het gebied

van Doesburgerbroek gecompenseerd worden. Daardoor is er een grote wettelijke compensatie opgave om de natuurwaarden die verloren gaan bij de realisatie van de woonwijk terug te brengen in de directe omgeving van de te realiseren woonwijk.

Wettelijk gezien is deze compensatieopgave in het kader van de Omgevingswet randvoorwaardelijk voor de realisatie van de woonwijk. Dit betekent dat eerst gecompenseerd moet worden, voordat de wijk uitgevoerd kan worden.

### *Compensatieplan*

Voor een aantal diersoorten is compensatie nodig buiten het gebied van de toekomstige woonwijk. Om deze compensatie concreet uit te werken is een compensatieplan nodig met daarin concreet de activiteiten die nodig zijn voor de compensatie. In het compensatieplan staat aangeven waar welke landschapselementen moeten komen om voor de te benoemen soorten te compenseren. Landschapselementen zijn houtwallen, kruidenrijk grasland, akkerranden en de realisatie van faunapassages. Hoofdzaak hierbij is dat de beschermde soorten kunnen migreren van de Veluwe naar de Vallei van oost naar west en andersom. Ook veel van de andere soorten hebben nieuwe leefgebied nodig ter compensatie van verlies van bestaand leefgebied.

Voor de compensatieopgave zijn een aantal producten noodzakelijk wil het Omgevingsplan met plan MER voor Doesburgerbroek vastgesteld kunnen worden en we kunnen aantonen dat we hiervoor in de toekomst een Omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit kunnen krijgen.

Gezien de gekozen koers om een Wvg te vestigen in het plangebied en het willen bestendigen hiervan, betekent dit dat het Omgevingsplan voor Doesburgerbroek moet zijn vastgesteld voor 11 mei 2025. Voor de motivering van de uitvoerbaarheid van dit Omgevingsplan is een compensatieplan nodig. Daarmee zijn de opgave en de maatregelen die in het gebied getroffen moeten worden duidelijk.

Dit betekent dat deze planning leidend is voor de oplevering van producten zoals het compensatieplan, de benodigde middelen en het communicatie en participatieplan over de wijze waarop we het compensatieplan gaan uitvoeren.

Deze Startnotitie geeft het kader voor het maken en het uitvoeren van de compensatieopgave.

---

## **1.2. Probleemstelling**

---

Voor het Omgevingsplan Doesburgerbroek zijn in 2023 verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd naar beschermde soorten in het gebied. Het gaat om een verkennend ecologisch onderzoek en om nadere onderzoeken naar nest- en verblijfplaatsen en essentiële onderdelen van het leefgebied van:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten en bijzondere broedvogels (o.a. buizerd, steenuil en boomvalk)
- Das
- Vleermuizen
- Overige zoogdieren (o.a. (kleine) marterachtigen)

### *Uitkomsten onderzoeken*

Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied van Doesburgerbroek zeer hoge natuurwaarden (door de aanwezigheid van diersoorten) aanwezig zijn die voor een belangrijk deel gebonden zijn aan een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. Deze soorten en hun leefgebieden zijn grotendeels niet te behouden bij de verstedelijking die in het plangebied is voorzien door de hoge dichtheid aan woningen en de eisen aan biotoop en rust die deze soorten stellen.

De hoge natuurwaarden uiten zich onder andere in de aanwezigheid van een essentiële regionale ecologische verbinding tussen Veluwe en Utrechtse Heuvelrug voor grondgebonden zoogdieren als das. Deze verbinding loopt over de breedte van het plangebied van oost naar west.

Tevens ligt in het gebied een essentiële en, voor zover nu bekend, de belangrijkste vliegroute voor vleermuizen in de gemeente Ede, die via landgoed Kernhem en de Doesburgerdijk langs de zuidrand van het plangebied van oost naar west verloopt.

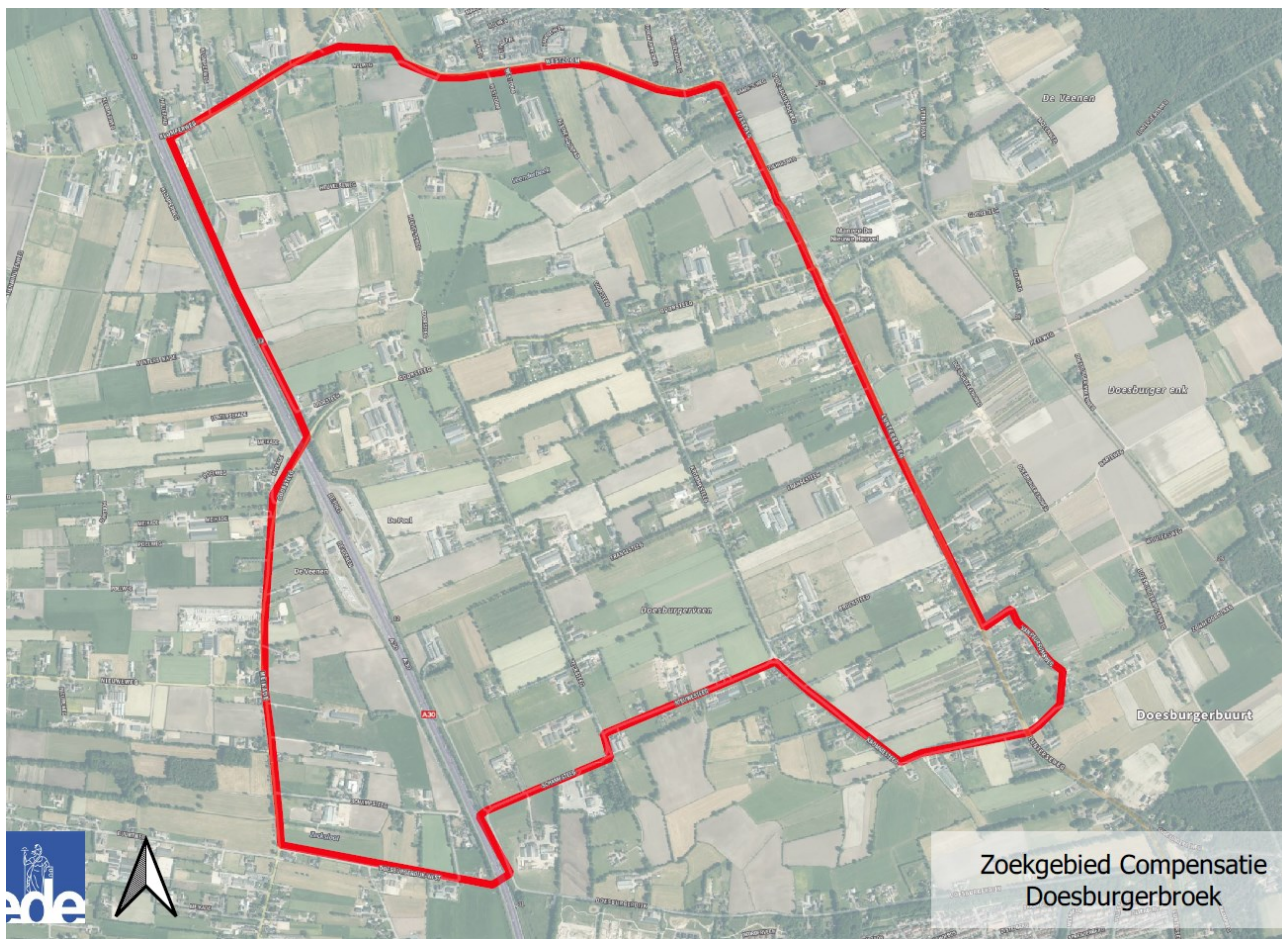
### *Compensatiegebied*

Voor de compensatie die nodig is voor de beschermde soorten is een zoekgebied aangegeven grenzend aan het plangebied van Doesburgerbroek. De ligging en omvang van het compensatiegebied is bepaald aan

de hand van het leefgebied van de te compenseren soorten. Tevens moet het compensatiegebied grenzen aan het gebied dat gecompenseerd moet worden om daarmee het leefgebied van de wettelijk beschermde soorten veilig te stellen.

Binnen dit, op de kaart aangegeven (bijlage 1), zoekgebied moet de compensatie plaats vinden. Binnen dit gebied moeten de landschapselementen en andere maatregelen een plek krijgen, waarbij met name van de oost-west route van belang is.

Voor het compensatiegebied is een zoekzone aangegeven. Binnen deze zone moet de compensatie plaatsvinden.



Zoekgebied compensatie

### Overzicht Compensatie opgave Doesburgerbroek

Te compenseren soort	Zoekgebied (opp.)	Compensatie opgave (opp.)	
Steenuil (5 territoria)	309 ha	Per territorium 30 hectare, met daarbinnen voor ieder territorium 20 hectare landschapselementen en kruidenrijk grasland. Dus 100 ha in totaal	
Das (2 verblijfplaatsen/burchten in plangebied + foerageergebieden voor 3 verblijfplaatsen/burchten)	277 ha	In ieder geval 7,1 ha houtwallen + nog onbekend oppervlakte permanent grasland (dassenonderzoek nog in uitvoering) Hoeveel ha?	
Buizerd (2 nestplaatsen)		Per territorium 15 hectare. Dus 30 ha in totaal Welk type?	

Boomvalk, sperwer, marterachtigen, haas, ree, vos en spotvogel willen we laten meeliften met maatregelen voor das, buizerd en steenuil.

---

### 1.3. Doel

---

Het project draagt zorg, met het compensatieplan, dat ten aanzien van de flora- en fauna-activiteiten binnen het plangebied Doesburgerbroek voldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat bij de vaststelling van het Omgevingsplan (voor 11 mei 2025) de gemeenteraad niet op voorhand tot de conclusie hoeft te komen dat het plan in redelijkheid niet kan worden uitgevoerd.

Tevens zorgt het project voor de uitvoering van het compensatieplan, de communicatie naar het gebied en de inzet van de benodigde middelen.

Uiterlijk voor de vaststelling van het Omgevingsplan Doesburgerbroek moet het compensatieplan gereed zijn. Deze dient als onderbouwing voor de uitvoerbaarheid van het Omgevingsplan Doesburgerbroek. Hierbij moet zicht zijn op de uiteindelijke verlening van de benodigde vergunning. Deze uiteindelijke vergunning is nodig bij de feitelijke realisatie van (een deel van) de wijk.

Bij de vaststelling van het Omgevingsplan voor Doesburgerbroek moet vastgesteld kunnen worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien niet kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling moet met andere woorden niet evident onuitvoerbaar zijn.

Met het compensatieplan als onderbouwing kan de raad zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat het soortenbeschermingsrecht niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

De compensatieopgave (inclusief meeliftende soorten) heeft niet alleen een juridische grondslag maar is tevens onderdeel van zorgvuldig handelen, mede op basis van de Natuur als Basis uit de Omgevingsvisie en ook in de nieuwe wijk wordt gestuurd op basiskwaliteit passende bij het (nieuwe) stedelijk landschap.

---

### 1.4. Resultaat

---

#### *Compensatieplan*

Voor het compensatietraject voor Doesburgerbroek is bepaald welke soorten leidend zijn voor de compensatieopgave. Qua oppervlakte benodigde compensatie zijn dit buizerd, das en steenuil. En qua ecologische verbindingen zijn dit de das (kleinschalig agrarisch gebied) en vleermuizen (Doesburgerdijk). Andere soorten waarvoor compensatie nodig is, kunnen meeliften op de compensatieopgave voor deze bepalende soorten.

Een compensatieplan voor de opgave moet minimaal aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Kaart met compensatiegebied
- Activiteitenplan met concrete maatregelen
- Benodigde middelen

In het compensatieplan moet duidelijk blijken hoe en op welke wijze de gemeente de compensatie gaat uitvoeren, welke middelen er zijn en op welke wijze de uitvoering vorm krijgt. Met het compensatieplan geeft de gemeente aan hoe de verloren waarden in het gebied Doesburgerbroek gecompenseerd worden. Dit is een randvoorwaarde voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning(en) flora- en fauna-activiteiten op basis van de Omgevingswet. Bij de vaststelling van het Omgevingsplan voor de woonwijk moet aannemelijk worden gemaakt dat de compensatie uitgevoerd gaat worden.

In het te maken compensatieplan worden benodigde maatregelen gekwantificeerd en vormt het activiteitenplan de basis voor de aanpak van de opgave, in tijd, mitigerende maatregelen en voorwaarden, en de basis voor de omgevingsvergunning flora en fauna activiteit.

#### **Aanvullende onderzoeken**

Waar nodig wordt aanvullend onderzoek uitgezet, zoals onderzoek naar de fasering van de compensatie in relatie tot de fasering in de woningbouw.

### *Proces*

#### Eigenaren/gebruikers:

De eerste stap in het proces is het op de hoogte stellen van de eigenaren in het gebied dat hun grond in het zoekgebied van de compensatie ligt. Na de zomer van 2024 informeren we het gebied uitgebreid over de compensatie en doen we een algemene uitvraag aan alle eigenaren/gebruikers met de vraag wie mee wil werken aan de uitvoering van de opgave. Hierbij geven we aan welke activiteiten nodig zijn voor deze compensatie.

### *Vergunning in het kader van Flora- en Fauna*

Bij het opstellen van het compensatieplan wordt geregeld overleg gevoerd met de provincie om te bepalen of het compensatieplan voldoende waarborgen biedt voor de uiteindelijke verlening van de vergunning in het kader van de flora- en fauna activiteit. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Zonder deze vergunning kunnen geen werkzaamheden uitgevoerd worden in het gebied van Doesburgerbroek.

De vergunning dient afgegeven te zijn voor de start van de bouwrijp werkzaamheden.

### *Fasering en planning*

De wijk Doesburgerbroek wordt gefaseerd gerealiseerd. In het compensatieplan wordt de fasering van de woningbouw gekoppeld aan de fasering van de uitvoering van de compensatie opgave.

Het tijdig realiseren van de compensatieopgave ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Doesburgerbroek is voorwaarde voor de uitvoering van Doesburgerbroek.

Wat tijdig is, is afhankelijk van de planning voor de gebiedsontwikkeling Doesburgerbroek. Daarom zal in nauwe afstemming met het projectteam Doesburgerbroek de planning worden geconcretiseerd. Daarbij is de planning van gebiedsontwikkeling Doesburgerdijk leidend.

---

## **1.5. Scope van het project**

---

### **Projectafbakening**

Voor het project is een zoekgebied aangegeven waarbinnen de compensatie moet plaatsvinden. De benodigde compensatie wordt bepaald door het project Doesburgerbroek. Dit betekent dat de afbakening van dit project bepaald wordt door deze 2 onderdelen.

### **Raakvlakken**

Binnen het project zijn een aantal raakvlakken te benoemen, die belangrijk zijn voor de totstandkoming van het project. Samen met het project ontsluitingsweg Ede Noordwest is dit project randvoorwaardelijk voor de realisatie van de wijk Doesburgerbroek. Tussen deze 3 projecten is continue afstemming noodzakelijk voor het welslagen van de ontwikkeling in dit hele gebied.

Vanuit het project Doesburgerbroek gaan gesprekken in het compensatie zoekgebied plaats (gaan) vinden over beëindiging van agrarische activiteiten. Hierin moet dus samen opgetrokken worden.

De compensatieopgave heeft eveneens raakvlakken met de opgave landelijk gebied 'groene verbindingzone' uit Omgevingsvisie 2040.

### **Projectomgeving (belanghebbenden)**

Er wordt een overzicht van alle stakeholders gemaakt in het aangegeven zoekgebied. De eigenaren zijn met een brief geïnformeerd over het feit dat hun perceel in de zoekzone ligt voor het compensatiegebied.

Tevens maken we een stakeholders analyse en bepalen we op welke wijze de bewoners en gebruikers in het gebied betrokken en geïnformeerd worden over het project en de uitvoering. Per stakeholders groep bepalen we welke middelen we inzetten. De communicatie en participatie strategie wordt afgestemd met het project Doesburgerbroek, het project Ontsluitingsweg Ede Noordwest en onze Omgevingsmanager.

Voor de uitvoering van het compensatieplan zijn keukentafelgesprekken nodig met de betreffende eigenaren/gebruikers.

### **Samenhang binnen het gebied Ede Noordwest**

Het compensatiegebied heeft grote raakvlakken met het project Doesburgerbroek en het project voor de ontsluitingsweg Ede Noordwest. Tevens zijn er raakvlakken met de mogelijke toekomstige ontwikkeling van Kievitsmeent III als zoekgebied werken vanuit de Omgevingsvisie.

In het kader van het gebiedsgericht werken zullen alle projecten in dit gebied in samenhang gecoördineerd worden en op elkaar worden afgestemd.

---

### **1.6. Risico's**

---

Dit project is randvoorwaardelijk voor het project Doesburgerbroek en loopt vooruit op de plannen voor de woonwijk. Voordat Doesburgerbroek gerealiseerd kan worden moeten eerst de natuurwaarden uit dit gebied elders gecompenseerd worden.

In dit kader is het van belang om te onderzoeken in welk deel van de wijk we gaan starten met de realisatie en hoe de fasering eruit ziet. De compensatie volgt deze fasering en loopt voorop. Dit betekent dat de te verliezen natuurwaarden eerst gecompenseerd moeten worden alvorens de realisatie van de woningbouw kan beginnen.

De haalbaarheid van de uitvoering hangt af van de mate waarin de eigenaren en gebruikers in het zoekgebied bereid zijn mee te werken aan de uitvoering van het activiteitenplan. Omdat de uitvoering van Doesburgerbroek af hangt van de uitvoering van de compensatie is de snelheid waarmee we dit kunnen realiseren ook een risico. Het risico is dat we geen vergunning van de provincie krijgen en we niet kunnen starten met de realisatie van Doesburgerbroek.

## 2. Projectfasering

---

### 2.1. Proces

---

#### *Aanpak uitvoering*

Voor de uitvoering van het compensatieplan gaan we samen met de eigenaren/gebruikers van de percelen uit het zoekgebied onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de benodigde compensatie activiteiten, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van houtwallen, uit te voeren. Uitgangspunt is dat we hier met de eigenaren/gebruikers uit komen.

Daarbij worden de eigenaren/gebruikers financieel gecompenseerd voor de kosten van de aanleg, het meerjarig onderhoud en de eventuele waarde daling van de betreffende gronden.

Deze afspraken worden vervolgens in privaatrechtelijke overeenkomsten meerjarig vastgelegd waarbij ook afspraken gemaakt worden over de instandhouding en het onderhoud.

We hanteren hier de volgende volgorde:

- minnelijk overleg met eigenaren/gebruikers;
- eventueel verwerving van de benodigde gronden;
- in het uiterste geval onteigening, waarbij als eerste een Omgevingsplan voor het hele gebied vastgesteld moet worden om een onteigeningstitel te krijgen.

We kiezen ervoor eerst de privaatrechtelijke route te doorlopen voordat we de publiekrechtelijk route volgen van Omgevingsplan en onteigening.

Stap 1: in het proces is het vaststellen van een Startnotitie waarbij het college en de raad de uitgangspunten en het kader voor de compensatie vaststelt en de middelen beschikbaar stellen en de benodigde capaciteit vrij maakt.

De overige stappen in het proces kunnen uitgevoerd worden door het college.

Stap 2: is het maken van een communicatie en participatieplan voor het creëren van draagvlak voor de medewerking aan het compensatieplan.

Stap 3 is een uitgebreid activiteitenplan met het aanwijzen van het gebied met daarop aangegeven de activiteiten die nodig zijn voor de compensatie in combinatie met de fasering van de compensatie.

Stap 4: is de daadwerkelijke uitvoering van het compensatieplan.

De stappen worden in overleg met Doesburgerbroek uitgezet in de planning.

---

### 2.2. Stappenplan

---

1. Startnotitie met uitgangspunten, middelen en capaciteit
2. Activiteitenplan met gebiedskaart
3. Kostenoverzicht en voorstellen voor compensatie
4. Communicatie en participatieplan
5. Uitvoering

Bovengenoemde stappen worden in een planning gezet.

---

### 2.3. Communicatie & participatie

---

Het compensatieplan is nodig voor de compensatie van de verloren waarden en voor de onderbouwing van de benodigde vergunningen. Participatie vindt plaats binnen de randvoorwaarden die deze compensatie in zich heeft. Aan de andere kant hebben we bewoners en ondernemers in het gebied nodig om de nodige compenserende maatregelen uit te voeren. Dit geeft de complexiteit van de communicatie en participatie weer.

In het communicatie en participatieplan worden hier voorstellen voor gedaan. Na de zomer straten we met een uitgebreide informatie ronde met alle gebruikers/eigenaren in het zoekgebied. Voor de daadwerkelijke uitvoering worden met elke eigenaar, gebruiker en ondernemer uit het gebied zogenaamde keukentafel gesprekken gevoerd.



De betreffende eigenaren/gebruikers worden geïnformeerd over de compensatie. De wijze waarop de activiteiten uitgevoerd worden kan samen met de eigenaren/gebruikers in cocreatie bepaald worden.

---

#### **2.4. Beslismomenten**

---

1. Startnotitie met uitgangspunten: raad van juli 2024

De verdere uitwerking en de beslismomenten kunnen uitgevoerd worden door het college.

2. Activiteitenplan met gebiedskaart: augustus-september 2024

3. Kostenoverzicht en voorstellen compensatie: september-oktober 2024

4. Communicatie en participatieplan: september-oktober

5. Uitvoering compensatieplan: start november-december 2024 doorlopend in 2025.

De raad zal tussentijds door het college worden geïnformeerd over de voortgang en de uitvoering van dit project.

### **3. Projectbeheersing**

---

#### **3.1. Organisatie**

---

Het project wordt projectmatig georganiseerd met een bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever en een projectleider en projectteam.

---

#### **3.2. Tijd (planning)**

---

Aan de hand van de fasering van Doesburgerbroek en de benodigde compensatie activiteiten wordt een planning van het maken van het compensatieplan en de uitvoering daarvan gemaakt in nauw overleg met het project Doesburgerbroek.

---

#### **3.3. Geld (kosten en financiering)**

---

De kosten voor dit project en de uitvoering maken deel uit van de Grondexploitatie voor Doesburgerbroek. Het eerste deel hiervan wordt naar verwachting in het derde kwartaal van dit jaar geopend.

De eerste globale schatting is dat de compensatie 12 tot 18 miljoen kost. Dit bedrag is opgebouwd op basis van het aantal m<sup>2</sup>; het gebied is circa 170 ha groot.

De kosten zijn opgebouwd op basis van de volgende posten:

- Kosten aanleg en inrichting;
- Kosten afkopen meerjarig onderhoud;
- Kosten afwaardering gronden

Vooraf de laatste post zorgt voor hoge kosten; globaal tussen de 8 en 12 miljoen euro.

Deze kosten worden gefaseerd gemaakt en lopen mee met de fasering van de realisatie van de wijk Doesburgerbroek. Voor de eerste fase betekent dit een bedrag van globaal 3 tot 4 miljoen euro.