Nota van wijzigingen

Wijzigingsbesluit omgevingsplan

H23 - postzegelplan "Landelijk gebied Ede, partiële herziening 2026, 1e ronde

1 juni 2026
Versie: definitief

Inleiding

Het wijzigingsbesluit ‘H23 - postzegelplan "Landelijk gebied Ede, partiële herziening 2026, 1e ronde’ voor het omgevingsplan gemeente Ede heeft gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Het plan heeft betrekking op 12 locaties in het landelijk gebied van Ede, waarbij op perceelsniveau wijzigingen worden doorgevoerd.

Er is één zienswijze ingediend over het ontwerp-wijzigingsbesluit. Deze zienswijze heeft betrekking op de planlocatie Kruisbeekweg 31 in Lunteren. De zienswijze leidt ertoe dat deze locatie bij vaststelling niet wordt meegenomen in het wijzigingsbesluit. De ontwikkeling zal een eigen, afzonderlijke procedure gaan doorlopen waarbij de zienswijze zal worden betrokken. Hierdoor kunnen de overige locaties in het wijzigingsbesluit conform de oorspronkelijk beoogde planning ter vaststelling worden behandeld door de gemeenteraad.

Naast het schrappen van bovengenoemde locatie bestaat aanleiding voor enkele andere ambtshalve wijzigingen.

Alle wijzigingen zijn hieronder beschreven en kort toegelicht.

Geografisch Informatieobject (kaarten)

- De locatie ‘Kruisbeekweg 31 Lunteren’ vervalt als planlocatie in het wijzigingsbesluit n.a.v. de genoemde zienswijze. Als gevolg daarvan worden op deze locaties verschillende omgevingsnormen en werkingsgebieden geschrapt.
- De werkingsgebieden voor ‘H23 - landschappelijke inpassing’ en ‘H23 - sloopverplichting’ worden alsnog gekoppeld aan de artikelen 23.126 en 23.127, deze koppeling was in het ontwerpplan abusievelijk niet gemaakt.
- De omgevingsnorm ‘H23 - verhoogde geluidsbelasting (dB)’ wordt gewijzigd naar een werkingsgebied voor verhoogde geluidbelasting, doordat in de gewijzigde regels wordt verwezen naar de waarden die volgen uit het betreffende akoestisch onderzoek voor de planlocatie (zie hierna).

Regels

- Artikel 23.68 ‘bedrijfswoning’ gewijzigd naar ‘woning’. In deze regel wordt immers een reguliere woning en geen bedrijfswoning bedoeld.
- Artikel 23.70 wordt als volgt gewijzigd:

  Ter plaatse van het werkingsgebied H23 - verhoogde geluidsbelasting (dB) is het toegestaan een geluidgevoelig hoofdgebouw te realiseren waarbij de geluidbelasting afwijkt van de standaardwaarden zoals bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

  ~~*a. de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van het geluidgevoelige hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan aangegeven met de omgevingsnorm H23 - verhoogde geluidsbelasting (dB)*~~

  a. de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel(s) van het geluidgevoelige hoofdgebouw wordt vastgesteld conform de waarde(n) zoals aangegeven in de akoestische onderzoeken zoals bedoeld in onderstaande tabel:

Locatie	***Bijlagen***
Ede, Maanderbroekweg 10	*H23 - akoestisch onderzoek, Ede, Maanderbroekweg 10*
Lunteren, Postweg tussen 90 en 92	*H23 - akoestisch onderzoek, Lunteren, Postweg tussen 90 en 92’*

  b. voor het bepalen van de onder sub a genoemde geluidsbelasting worden alle relevante bronnen, waaronder milieubelastende activiteiten, betrokken;

~~*c. de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden in het hoofdgebouw dient minimaal de waarde te zijn zoals is bepaald in de omgevingsnorm H23 - verhoogde geluidsbelasting (dB) minus 33 dB*~~

c. de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden in het hoofdgebouw dient minimaal de waarde te zijn zoals is bepaald onder a minus 33 dB, dit dient te worden aangetoond bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het betreffende geluidgevoelig hoofdgebouw;

d. als voorwaardelijke verplichting geldt dat ter plaatse van het werkingsgebied H23 - geluidwerende voorziening een geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd en in stand gehouden in de vorm van een gesloten muur/scherm met een hoogte van 2,4 meter.

De wijzigingen t.o.v. het ontwerp-wijzigingsbesluit hebben betrekking op sub a. en sub. c:

In sub a. wordt door de wijziging verwezen naar de geluidwaarden in het betreffende akoestisch onderzoek in plaats van een geluidwaarde op de verbeelding. Deze keuze is gemaakt omdat het akoestisch onderzoek nauwkeuriger aangeeft welke gevelwering voor welke gevel en op welke hoogte vereist is. De akoestische onderzoeken worden daarom als bijlagen toegevoegd aan het juridisch deel van het wijzigingsbesluit.

In sub c. wordt door de wijziging nadrukkelijker een koppeling gelegd met de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en het daarbij aantonen van de vereiste gevelwering, gelet op het behalen van de binnenwaarde van 33 dB.

- Artikel 23.86: de verwijzing naar afdeling 4.2 is onjuist. Dat moet zijn afdeling 23.2.
- Artikel 23.90: de verwijzing naar artikel 4.218, vierde lid is onjuist. Dat moet zijn artikel 23.85, derde lid.
- Artikel 23.126: Planlocatie Kruisbeekweg 31 Lunteren vervalt in tabel landschappelijke inpassing.
- Artikel 23.127: Planlocatie Kruisbeekweg 31 Lunteren vervalt in tabel sloopverplichting.
- Artikel 23.128: Deze voorwaardelijke verplichting voor bodemsanering vervalt in dit plan omdat deze uitsluitend betrekking had op Kruisbeekweg 31 Lunteren.

Toelichting
De toelichting is in geringe mate geactualiseerd, verbeterd of aangevuld. Alle paragrafen en bijlagen inzake de planlocatie Kruisbeekweg 31 Lunteren zijn daarbij vervallen, waardoor ook de nummering van bijlagen is aangepast.