



# Nota van Wijzigingen

**Bestemmingsplan 'Ede, uitbreiding bedrijventerrein  
Kievitsmeent'**

## **Inleiding**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, uitbreiding bedrijventerrein Kievitsmeent' is voor de nu ter besluitvorming voorliggende versie aangepast. Het gaat om ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: toelichting, verbeelding en planregels.

## **Wijzigingen**

In het onderstaande worden de wijzigingen inzichtelijk gemaakt. Het gaat daarbij uitsluitend om inhoudelijke wijzigingen. Taalkundige wijzigingen en actualisatie van data naar aanleiding van de volgende fase van het bestemmingsplanproces worden in dit document niet beschreven.

### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze**

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ingetrokken. Wel zijn er aanpassingen verricht aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. De aanpassingen zijn voor het bestemmingsplan behouden. Het gaat om:

- Aanpassingen aan de 'Voortoets stikstofdepositie': er zijn enkele aanpassingen verricht aan de AERIUS-berekening, onder andere ten aanzien van aannames over verbrandingsbronnen. De aanpassingen hebben niet gezorgd voor andere conclusies. De nieuwe versie van de voortoets en bijbehorende AERIUS-berekeningen zijn te raadplegen via de digitale versie van het bestemmingsplan.
- Aanpassingen aan het geuronderzoek en de geurparagraaf van het bestemmingsplan: dit onderzoeksrapport is voornamelijk redactioneel aangepast. In het rapport is nader ingegaan waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ondanks de overschrijdingen van de geurnormen op een drietal meetpunten aan de noordkant van het plangebied. De aanpassingen hebben niet geleid tot andere conclusies.

## **Ambtshalve wijzigingen**

### Verbeelding

- Beeldkwaliteit: binnen het bouwvlak met de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' ten oosten van het monumentenerf is een 'specifieke bouwaanduiding – bouwrichting hoofdgebouw haaks of parallel aan N224' toegevoegd. Deze aanduiding is gekoppeld aan de nieuwe bepaling in artikel 4.2.1 onder h;
- Beeldkwaliteit: parallel aan de Rijksweg is over de gehele breedte van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein – 1' ten westen van de hoofdontsluitingsweg een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximale voorgevelbreedte' toegevoegd. Deze aanduiding is gekoppeld aan de nieuwe bepaling in artikel 4.2.1 onder i;
- Monumentenerf: de bestemming 'Gemengd' is aangepast en volgt nu de bestaande bebouwingscontour van het boerderijerf. Daaromheen is een bestemming 'Tuin' opgenomen;
- Woon- werkkavels aan de Kade: de aanduiding 'bedrijfswoning' is aan de noordkant 5 m ingekort om te voorkomen dat nieuwe bedrijfswoningen te dicht op bestaande bedrijven ten noorden van het plangebied gerealiseerd en in gebruik genomen kunnen worden.

- Correctie oostkant na inmeting leidingen: de bestemmingen 'Groen' en 'Bedrijventerrein – 1' zijn opnieuw toegekend vanwege de beschikbaarheid van nieuwe informatie over de precieze plek van de bestaande leidingen;
- SMG, Kade 5A: ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de 1 op 1 verplaatsing van het bouw- en gebruiksrecht van de kalvergierzuivering planologisch bekrachtigd. Het bestaande zuidelijke deel van het bouwvlak is wegbestemd en het bouwvlak is met een even groot aantal vierkante meters aan de noordoostkant teruggelegd.

## Planregels

### *Artikel 1 Begrippen*

- Verschillende overbodige begrippen zijn uit de begrippenlijst verwijderd.

### *Artikel 4 Bedrijventerrein – 1*

- Onder 4.2.1. zijn onder h en i twee nieuwe bouwregels toegevoegd die gekoppeld zijn aan de nieuwe specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding (zie de vorige pagina);
- Artikel 4.3.4 is toegevoegd. Deze afwijkmogelijkheid is gekoppeld aan de nieuwe regel in artikel 4.2.1 onder i;
- Artikel 4.4 onder i is toegevoegd om te borgen dat toekomstige bedrijven zich dienen te houden aan het uitgangspunt van het stikstofonderzoek dat van gebouwemissies met stikstofemissie geen sprake mag zijn;

### *Artikel 5 Bedrijventerrein – 2*

- Artikel 5.4.1 onder i is toegevoegd om te borgen dat toekomstige bedrijven zich dienen te houden aan het uitgangspunt van het stikstofonderzoek dat van gebouwemissies met stikstofemissie geen sprake mag zijn;
- Artikel 5.4.2 is toegevoegd en voorziet in een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het intrekken van bestaande milieuvergunningen voordat nieuwe bedrijfswoningen in gebruik mogen worden genomen.

### *Artikel 7 Groen*

- Artikel 7.5.1 is toegevoegd om parkeren onder voorwaarden mogelijk te maken.

### *Artikel 8 Tuin*

- Deze bestemming is toegevoegd vanwege de toekenning van deze bestemming aan de gronden rondom het bebouwingserf van het gemeentelijk monument Rijksweg 31.

### *Artikel 11 Leiding – Brandstof*

- De inhoud en structuur van dit artikel is in overeenstemming gebracht met het standaardartikel Leiding – Brandstof van de gemeente Ede.

### *Artikel 20 overige regels*

- Artikel 20.6.3 is toegevoegd om in te kunnen spelen op een verandering van de maatgevende milieugevoelige functies. De toekenning van de milieu zones is gebaseerd op bestaande milieugevoelige functies. Bij het verdwijnen van maatgevende milieugevoelige functies kan van de eigenlijke gebruiksregels voor geur en geluid worden afgeweken.

## Toelichting

### *2.2 Toekomstige situatie*

- Bladzijde 15: de nieuwe uitsnede van het schetsontwerp is toegevoegd;
- Bladzijde 16: onder kopje 'circulair' is nader ingegaan op het circulaire aspect van het beoogde bedrijventerrein en er is toegelicht waarom ruimtelijk gezien er geen noemenswaardige verschillen zijn tussen een circulair- en regulier bedrijventerrein;
- Bladzijde 17: toegevoegd subkop 'Mestverwerkingsbedrijf SMG, Kade 5a' en bijbehorende tekst over de één op één verplaatsing van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit bedrijf. Deze verplaatsing is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan.

### *3.3.2 Duurzaamheid en energie*

- Bladzijde 28: tekst onder 'gezondheid' aangepast. Het fietspad is uit het plan gehaald.

### *4.3 Milieuzonering*

- Bladzijde 33 en 34: de teksten onder 'situatie plangebied' zijn aangevuld en aangepast. Er is nader toegelicht binnen welke delen van het plangebied en waar niet met 'inwaartse zonering' is gewerkt. De uitkomsten van de nieuwe versie van het onderzoek 'onderzoek milieuzonering' d.d. november 2024 zijn verwerkt, onder andere door het vervangen van de aangepaste milieukaarten 'geluid' en 'geur'. Onder de nieuwe kop 'Milieueffect van bestaande bedrijven uit omgeving' is nader ingegaan op de gevolgen van het milieueffect van bestaande bedrijven op voornamelijk het plandeel Kade.

### *4.4 Geur veehouderijen*

- Bladzijde 36 en 37: de tekst onder 'situatie plangebied' is uitgebreid met een nadere duiding van de uitgangspunten van het geuronderzoek (binnen- en buiten bebouwde kom, woon- en leefklimaat binnen plangebied en de belangen van bestaande veehouderijen).

### *4.6 Water*

- Bladzijde 40, 41, 42, 43: aangevuld met een nieuw gidsprincipe uit het Gemeentelijke rioleringsplan (bladzijde 41) en er zijn definities toegevoegd van 'grondwater' (bladzijde 41) en 'oppervlaktewater' (bladzijde 43).

### *4.12 Geluid (wegverkeerslawaaï / Wet geluidhinder)*

- Bladzijde 53 en 54: de toelichting is aangevuld met de randvoorwaarden van de gemeente Ede in relatie tot een geluidluwe gevel en buitenruimte. Ook is ingegaan op de aan te vragen hogere waarde, binnenwaarde en geluidluwe zijde.

### *4.14 Externe veiligheid*

- Bladzijde 58: de paragraaf is aangevuld met een onderbouwing waaruit blijkt dat bestaande gasleidingen binnen het plangebied geen hinder ondervinden van de ontwikkelingen.

#### *Artikel 6.2 Bestemmingsplanregels*

- Dit artikel is aangevuld met de nieuwe bestemming Tuin die is toegevoegd rondom het monumentenerf aan Rijksweg 31.

#### Bijlagen bij de toelichting

##### *De volgende bijlagen zijn toegevoegd:*

- Bijlage 3 Beeldkwaliteitskader Kievitsmeent: het beeldkwaliteitskader is losgekoppeld van de stedenbouwkundige visie en als aparte bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd;
- Bijlage 15 AERIUS-berekening bouwfase: de AERIUS-berekening van de bouwfase is als aparte bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- Bijlage 16 AERIUS-berekening gebruiksfase; zie bullet hiervoor;
- Bijlage 17 Verkennend bodem-, asbest-, asfalt- en waterbodemonderzoek: er zijn voor de ontwikkeling twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Beide onderzoeken waren al aan bod gekomen in het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de twee rapporten ontbrak echter als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 31 Nota van wijzigingen: in de nota van wijzigingen is een samenvatting van de (ambtshalve) wijzigingen uitgewerkt.

##### *De volgende bijlagen zijn aangepast:*

- Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Kievitsmeent: in de stedenbouwkundige visie is de contour van het monumentenerf verwerkt.
- Bijlage 5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling: in dit rapport zijn de nieuwe conclusies verwerkt uit andere milieuraapporten die zijn aangepast (milieuzonering, akoestisch onderzoek). Ook zijn afbeeldingen, waaronder die van het schetsontwerp en de verbeelding, vervangen voor nieuwere versies.
- Bijlage 6 Onderzoek milieuzonering nieuwe stijl: in het rapport is nader ingegaan op de gevolgen voor het woon- leefklimaat vanwege de nabijheid van bestaande bedrijven ten noorden van de woon-werkkavels.
- Bijlage 7 Geurhinderonderzoek veehouderijen: dit onderzoek is redactioneel aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zie verder het bepaalde onder 'Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze' op bladzijde 2 van voorliggend document.
- Bijlage 14: Voortoets stikstofdepositie Kievitsmeent: dit onderzoek is tweedelig aangepast. Er zijn aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen. Bovendien is het rekenprogramma AERIUS van een update voorzien. De update heeft niet gezorgd voor een andere conclusie:
- Bijlage 25 Akoestisch onderzoek weg en spoor: in dit rapport is nader ingegaan op het gemeentelijk geluidbeleid in relatie tot de ontwikkeling. De aanpassingen hebben geen gevolgen voor de conclusies van het onderzoek.