

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2023W0886

Omgevingsvergunning voor:

het bouwen van een appartementengebouw met 30 huurwoningen
perceel Noordelijke Spoorstraat 15 in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, nummers 10877, 5152 en 14661.

24 maart 2026

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt voor de activiteiten die u heeft aangevraagd.

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Arnhemseweg eo' de bestemmingen 'Kantoor' en 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Uw plan wijkt van het bestemmingsplan omdat er een woongebouw met 30 appartementen wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt er gebouwd in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken. Meer hierover leest u verder in dit voornemen.

Welstand

De gemeente Ede heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 8 juni 2023 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Ede staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Noordelijke Spoorstraat 11a-15 te Ede, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, kenmerk: 220723/lvh/sh, d.d. 1 november 2022.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN-protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie, PCB's, PAK en matig verontreinigd met chroom. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB's. Het grondwater is niet onderzocht. Dit is volgens de norm niet vereist. Er is geen asbest aangetoond.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de

bouwverordening.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

In dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kunnen de voorgenomen plannen onder het stellen van voorschriften worden uitgevoerd. Deze voorschriften leest u in punt 5 van bijlage 2.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Ede heeft op 12 maart 2026 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad toestemming geeft voor uw plan. U vindt de verklaring bij de stukken die bij deze vergunning horen.

Reacties op uw aanvraag

Iedereen die dat wilde kon van 27 juni 2024 tot en met 7 augustus 2024 reageren op uw aanvraag, het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen en alle stukken die erbij horen bekijken. Dat hebben wij laten weten op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. Wie een zienswijze wilde geven op het voornemen, kon dat binnen deze periode doen. Binnen deze periode kon u ook zelf reageren.

Zienswijzen

Binnen de bovengenoemde termijn zijn 13 zienswijzen ingekomen. Op 12 december 2024 heeft er een zienswijzenoverleg plaatsgevonden. Tijdens dat overleg konden de indieners van de zienswijzen hun belangrijkste punten aangeven en raadsleden konden hierover vragen stellen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het document 'Nota zienswijzen en wijzigingen' van december 2025.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het definitief besluit ten opzichte van het voornemen deels aangepast. De zienswijzen zijn voor een aantal punten deels gegrond. Verder zijn er drie ambtelijke wijzigingen. Voor het overige, overgrote deel zijn de zienswijzen ongegrond en is het definitieve besluit ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

De Nota zienswijzen is bij dit besluit gevoegd.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor het bouwen van een bouwwerk. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W0886. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W0886.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

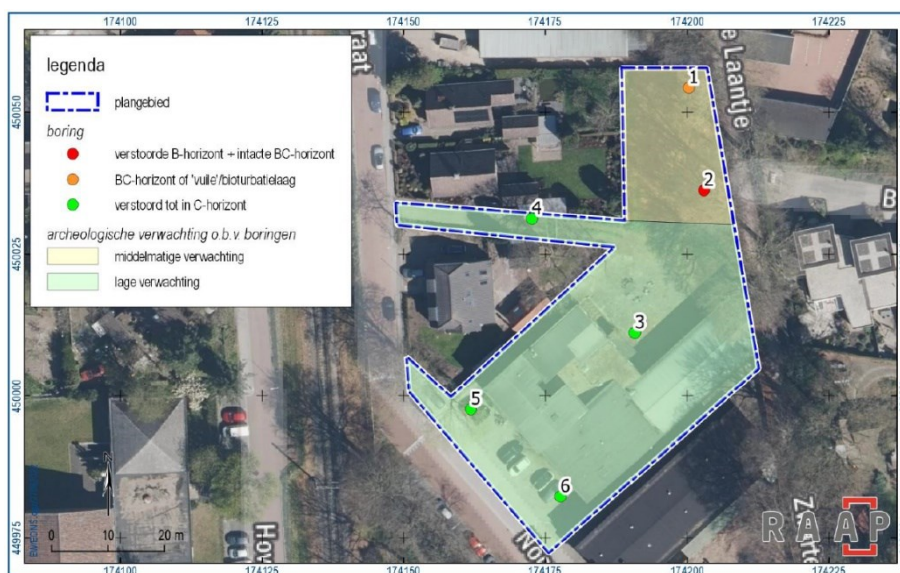
3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Voordat de ondergrondse werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het noordelijke deel van het plangebied (het gele vlak in figuur 1) kunnen starten, moet er een archeologisch proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd, of moeten de werkzaamheden worden begeleid door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg werkzaam bij een gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau.
Zie voor een overzicht van gecertificeerde bedrijven www.sikb.nl. Het doel van een proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van een gespecificeerd verwachtingsmodel. Daarnaast moet van eventuele vindplaatsen de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit worden vastgesteld. Het onderzoek moet

resulteren in een waardering van de vindplaats(en) volgens KNA 4.1. Als er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats die bedreigd wordt door de voorgenoemde plannen, moet deze vindplaats worden opgegraven met een definitief archeologisch onderzoek.

Welke onderzoeksmethode het zal worden, hangt af van de ingreep in de bodem die nodig is om de voorgenoemde plannen te realiseren. Dit moet u vooraf afstemmen met één van de archeologen van de gemeente Ede, Carmen Harmsen, carmen.harmsen@ede.nl.

Het archeologische onderzoek (proefsleuvenonderzoek, opgraving en/of archeologische begeleiding) moet worden uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en volgens de richtlijnen in een door de gemeente Ede op te stellen Programma van Eisen.

U kunt hiervoor (tijdig, doch minimaal 5 weken voor uitvoering van de werkzaamheden) contact opnemen met Carmen Harmsen, carmen.harmsen@ede.nl.



Figuur 1. Resultaten van het booronderzoek en advieskaart (Boshoven 2022, 13).

6. Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet u maatregelen treffen ter voorkoming van:
 - letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzend openbaar gebied,
 - letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
 - beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouwterrein grenzend openbaar gebied.

Verder moet u tijdens de werkzaamheden te allen tijde voldoen aan de afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012: 'Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden'

7. U moet uiterlijk vijf weken voordat u met de werkzaamheden begint een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012

naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl sturen. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

8. U moet te allen tijde de voorschriften in acht nemen zoals verwoord in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke onderbouwing 'Ede, Noordelijke Spoorstraat 15'.

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

1. Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

Wie is belanghebbende?

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene beroep instelt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het beroep inhoudelijk behandeld.

Beroep instellen: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep instellen. Zij kunnen ook aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Dat kunnen zij doen door een voorlopige voorziening aan te vragen. Stelt de rechter de werking van het besluit uit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken.

U mag uw omgevingsvergunning pas gebruiken nadat de periode van beroep instellen voorbij is én de rechter geen voorlopige voorziening heeft toegewezen.

Wilt u zelf beroep instellen? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u beroep instelt, leest u in bijlage 3.

Rechten van anderen

U heeft altijd rechten en plichten tegenover anderen. Bijvoorbeeld tegenover de gemeente of uw burens. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen óp de erfgrs? Dan heeft u toestemming nodig van uw burens.

Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer 088 - 116 98 20.

2. Andere toestemmingen

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Misschien heeft u daarom ook andere toestemmingen nodig.

Misschien moet u nog een vergunning aanvragen. Of misschien moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Openbaar gebied gebruiken

Moet u openbaar gebied gebruiken om uw plan uit te voeren? Wilt u bijvoorbeeld bouw materiaal op de stoep zetten? Of een machine op de weg parkeren? Misschien heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Dit moet u zo snel mogelijk navragen bij uw gemeente.

Rioolaansluiting

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen? Of wilt u hier informatie over? Neem hiervoor contact op met uw gemeente.

Grond afvoeren

Komt er meer dan 25 m³ grond vrij bij de bouwwerkzaamheden? En moet u deze grond afvoeren? Dan valt dit onder de milieubelastende activiteit graven. U moet ons informeren over de kwaliteit van de grond. Dit moet u uiterlijk één week doen voordat u de grond afvoert. U stuurt de informatie via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Waarschijnlijk kunt u deze grond zonder extra keuring gebruiken op een andere plek in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen). Dit geldt wanneer de grond volgens zintuiglijke waarneming niet vervuild is, of als uit beperkt bodemonderzoek blijkt dat het schoon is.

Blijkt uit onderzoek dat de grond niet schoon is? Dan moet u extra onderzoek (laten) doen: een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit. Dit extra onderzoek bepaalt wat er met deze grond kan worden gedaan.

Wilt u vrijgekomen, niet sterk verontreinigde, grond van de bouwwerkzaamheden opnieuw gebruiken op hetzelfde terrein? Dat is zonder verdere melding mogelijk.

Grond aanvoeren

Wilt u meer dan 25 m³ grond vanuit een andere locatie aanvoeren bij de bouwwerkzaamheden? Dit valt onder de milieubelastende activiteit 'toepassen grond'. Dit moet u melden via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Voor meer informatie over de bodemactiviteiten ga naar iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso.

Slopmelding doen

Gaat u een bouwwerk slopen voordat u gaat bouwen? Of gaat u een gedeelte van een bouwwerk slopen? En verwacht u dat het slopen zorgt voor meer dan 10 m³ slopafval? Dan moet u dit melden. Dit kunt u doen via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen. Meld dit uiterlijk vier weken voordat de slopwerkzaamheden beginnen.

Slopmelding en asbest verwijderen

Wilt u asbest (laten) verwijderen? Dan moet u altijd een slopmelding doen via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de slopmelding een asbestinventarisatierapport toevoegen. Dit rapport moet

voldoen aan bepaalde regels en zijn opgesteld door een officieel asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie leest u op de website www.iplo.nl/thema/asbest/.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

U kunt de rechtbank laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dat doet u door beroep in te stellen.

Let op: u kunt alleen beroep instellen als u een reactie ('zienswijze') heeft gegeven op ons voorgenomen besluit.

Hoe kan ik beroep instellen?

Dat doet u door een brief te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Wat zet ik in mijn beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2023W0886
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u beroep instelt
- uw handtekening

Kan iemand anders beroep voor mij instellen?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u beroep instelt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om beroep in te stellen?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De periode begint op de dag nadat dit besluit is gepubliceerd. Wij publiceren het besluit op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt. Op de laatste dag van de periode moet uw beroep binnen zijn bij de rechtbank. Anders bent u te laat en kan de rechtbank het beroep niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn beroepschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging van de rechtbank. Ook krijgt u dan informatie hoe het verdergaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het beroep. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u beroep instelt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het beroep? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst beroep heeft ingesteld.

Wat kost het om beroep in te stellen?

Voor beroep instellen moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Ook voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over beroep instellen.

Op de website www.rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.