

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2025W2447

Omgevingsvergunning voor:

het bouwen van een brandweerkazerne
locatie Apeldoornseweg ongenummerd (tegenover nr. 93) in Otterlo
kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie E, nummer 3290.

24 maart 2026

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

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

Beoordeling

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Ede'.

In een omgevingsplan staat onder andere wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. In het omgevingsplan zijn de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn vanaf 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Agrarisch'.

Uw aanvraag voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Dit leggen wij hieronder uit.

Bouw- en gebruiksregels

In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet niet aan de planregels omdat de brandweerkazerne gebouwd wordt op de gronden met de functie 'Agrarisch' (artikel 3.1). Op deze functie is het niet toegestaan om de gronden voor een brandweerkazerne te gebruiken.

Wij kunnen afwijken van het omgevingsplan als wij beoordelen dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat wij toetsen of uw bouwplan past in de omgeving.

Waarom wijken wij van het omgevingsplan af?

Wij zijn van mening dat hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Waarom wij dat vinden, staat in het document 'Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit; Otterlo, Apeldoornseweg 0, hek Edeseweg' en de bijbehorende bijlagen. Deze documenten horen bij deze

vergunning.

Advies gemeenteraad

De gemeenteraad van Ede heeft besloten in welke gevallen de raad om advies moet worden gevraagd bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uw aanvraag valt hieronder. Daarom hebben wij de raad om advies gevraagd. Op 22 januari 2026 heeft de gemeenteraad een positief advies gegeven. Daarom kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Welstandsregels

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 zijn de redelijke eisen van welstand.

Op 18 december 2025 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Kwaliteit van de bodem

Bij deze aanvraag is het verplicht om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft dit rapport ingestuurd: Verkennend bodemonderzoek, Apeldoornseweg te Otterlo, Ingenieursbureau Land, kenmerk: 78972.09, d.d. 2 oktober 2024.

Het bodemonderzoek voldoet aan de NEN-norm. Het bouwplan valt binnen de grenzen van het bodemonderzoek. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, koper en PCB. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met koper en barium.

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

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

Bouwactiviteit (technisch)

U heeft een aanvraag gedaan voor een technische bouwactiviteit. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.20 van de Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In het Bbl 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 Bbl.

Conclusie

Uw bouwplan voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Maar wij verlenen u de vergunning omdat wij van mening zijn dat uw plan in de omgeving past. U heeft ook aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bbl.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft de omgevingsvergunning gekregen. Daarbij gelden de volgende voorschriften:

1. Uitvoering volgens gewaarmerkte stukken

De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.

2. Constructieberekeningen en tekeningen

U heeft Hoofdberekening Constructie aangeleverd. Dit hebben wij beoordeeld. Deze berekening maakt deel uit van de vergunning.

U moet ons uiterlijk drie weken voordat u met een constructie begint de berekeningen en tekeningen toesturen van:

- Sonderingen
- Tekeningen staalconstructie
- Tekeningen en berekeningen systeemvloeren.

Deze stuurt u naar het team Handhaving via [REDACTED]. Vermeld daarbij altijd het kenmerk 2025W2447. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

3. Start en afronding van werkzaamheden

U bent verplicht om ons op de hoogte te stellen van:

- Start werkzaamheden: minimaal twee werkdagen van tevoren (ook als u alleen begint met graafwerk)
- Einde werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna.

Let op: u mag het bouwwerk pas in gebruik nemen nadat u dit heeft gemeld.

U kunt dit melden op twee manieren:

- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]
- Via de website: omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

4. Melden van specifieke werkzaamheden

Deze werkzaamheden moet u van tevoren melden bij het team Handhaving. Stuur hiervoor een e-mail naar [REDACTED] en vermeld daarbij altijd het kenmerk 2025W2447.

- Uiterlijk twee werkdagen van tevoren:
 - het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
 - grondverbetering
- Uiterlijk één werkdag van tevoren:
 - het storten van beton
 - het uitvoeren van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk als de buitentemperatuur lager is dan 2° C

5. Aanwijzingen toezichthouder

U moet de aanwijzingen van de toezichthouder altijd opvolgen.

6. Landschappelijke inpassing

U moet de nieuwbouw landschappelijk inpassen volgens hoofdstuk 2.3 en afbeelding 2.6 van de 'Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit; Otterlo, Apeldoornseweg 0, hoek Edeseweg'.

De aanplant vindt plaats in het eerstvolgende plantseizoen (van 1 november tot 15 april) na de afronding van de bouwwerkzaamheden. De beplanting moet duurzaam in stand worden gehouden en moet worden beschermd tegen veevraat.

7. Uitzetten van het bouwwerk

Voor het uitzetten van het bouwwerk moet u minimaal twee weken van tevoren contact opnemen met de toezichthouder via .

8. Afscheiding van het werkterrein

U moet het terrein waarop de werkzaamheden plaatsvinden duidelijk afscheiden van de openbare weg en de percelen ernaast.

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.

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 bezwaar maakt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het bezwaar inhoudelijk behandeld.

Bezwaar maken: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken. Dat kunnen zij doen tot zes weken nadat de omgevingsvergunning naar u is verstuurd.

Belanghebbenden kunnen aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Doet de rechter dit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken. Begint u binnen deze zes weken met het uitvoeren van uw plan? Dan is dat op uw eigen risico.

Wilt u zelf bezwaar maken? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u bezwaar maakt, 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.

Andere omgevingsvergunningen of meldingen

Omgevingsvergunning

Voor het uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de 'uitweg maken, hebben of veranderen' nodig. Deze vraagt u aan op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Dit betekent dat u deze omgevingsvergunning pas mag gebruiken als u een

omgevingsvergunning voor de ontbrekende activiteit(en) aanvraagt en wij u deze hebben verleend.

Melding

Voor het uitvoeren van uw plan moet u naast deze vergunning ook nog een of meerdere meldingen doen en informatie moeten aanleveren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit doet u op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen. U moet dit minimaal vier weken doen voordat u met de milieubelastende activiteiten start.

Let op! Het is mogelijk geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het hebben van alle nodige vergunningen of voor het doen van de juiste meldingen.

Toestemmingen voor andere werkzaamheden

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Het kan zijn dat u voor andere werkzaamheden ook andere toestemmingen nodig hebt. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen of 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.

Bescherming van de natuur

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden gelden er mogelijk ook andere regels uit de Omgevingswet, de regels voor 'flora- en fauna-activiteiten' en de 'Natura 2000-activiteit'. Dat zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild of die nadelig kunnen zijn voor een Natura 2000-gebied. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan die regels, zoals bijvoorbeeld de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Voor meer informatie over de activiteiten die met natuur te maken hebben, ga naar iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/activiteiten-natuur/.

Maak binnen een jaar gebruik van de vergunning

In de wet staat dat wij de vergunning kunnen intrekken als u binnen een jaar nadat u de vergunning heeft gekregen, geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning. Maar wij trekken de vergunning niet zomaar in. Als wij dit van plan zijn, dan sturen wij u eerst een brief. U kunt daarop dan uw reactie geven. Heeft u goede redenen om nog niet te beginnen? Dan blijft de vergunning geldig. 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.

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Ik ben het niet eens met het besluit. Hoe kan ik bezwaar maken?

U kunt bezwaar maken door een brief te schrijven naar:

Gemeente Ede
College van burgemeester en wethouders
Postbus 9022
6710 HK Ede

Kan ik met mijn DigiD digitaal bezwaar maken?

Dat kan in sommige gevallen. Kijk op de website van uw gemeente, www.ede.nl, of dit kan.

Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2025W2447
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?

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

Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De periode begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Op de laatste dag van de periode moet uw brief binnen zijn bij het college van burgemeester en wethouders. Anders bent u te laat en kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn bezwaarschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging. Ook krijgt u dan informatie hoe het verder gaat.

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

Het besluit blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? 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 bezwaar heeft gemaakt.

Wat kost het om bezwaar te maken?

Bezwaar maken is gratis.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.

Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie: www.ede.nl. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.