



Onderwerp
Wij zijn van plan om u een omgevingsvergunning te verlenen

Datum
20 juli 2026

Ons kenmerk
2024W01670

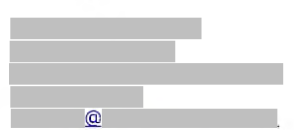
Nummer omgevingsloket
2024092301492

Geachte heer/mevrouw,

Behandeld door



Kopie aan



Indieners reactie

U heeft op 23 september 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen en uitbreiden van het rijksmonument 'Oud Vossenhol' en transformeren naar 19 woon/zorg studio's en een beheerderswoning en het inrichten van het omliggende terrein op het adres Edeseweg 117 in Bennekom. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Wij zijn van plan om u de omgevingsvergunning te verlenen

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op het ontwerpbesluit

Wij publiceren uw aanvraag, het ontwerpbesluit en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op het ontwerpbesluit. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit ontwerpbesluit. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. [redacted]
[redacted] Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [redacted]
- Bel naar: [redacted] - [redacted]

Wilt u kenmerk 2024W01670 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Omgevingsdienst De Vallei



T 088 - 116 99 00

E [redacted]

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Ede, de legesverordening. In het definitieve besluit stellen wij de bouwkosten vast met het bijbehorende legesbedrag.

Heeft u vragen?

Neem contact op met [redacted] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: [redacted]
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@ [redacted]

Wilt u kenmerk 2024W01670 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van gemeente Ede,



[redacted]

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Ontwerpbesluit
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Onderbouwing BOPA
- Bijlage 4: Integraal cultuurhistorisch eindadvies

Bijlage 1: Ontwerpbesluit

Kenmerk 2024W01670

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het verbouwen en uitbreiden van het rijksmonument 'Oud Vossenhol' en transformeren naar 19 woon/zorg studio's en een beheerderswoning en het inrichten van het omliggende terrein
locatie Edeseweg 117 in Bennekom
kadastraal bekend gemeente Bennekom, sectie E, nummer 12642.

Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen.

In deze bijlage leest u de beoordeling van uw aanvraag.

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 'Bennekom-West'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Gemengd 1' en de waarde 'Archeologie 1'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Ede-parapluplan parkeren' van toepassing.

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:

Op grond van artikel 7.2.1 onder a van de regels van het voormalige bestemmingsplan is het niet toegestaan om te bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Die nieuwe uitbreiding inclusief de verbindingssluis is gelegen buiten het bouwvlak.

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?

Er is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing vindt u in bijlage 3 bij dit besluit. Uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geen 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. Voor uw aanvraag is geen advies van de gemeenteraad nodig. Daarom hebben wij de raad niet om advies gevraagd en 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 juni 2026 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

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, energieuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bbl. Wij gaan er daarbij vanuit dat de westgevels op de verdieping van de nieuwbouw een geluidswering hebben van minimaal 21 dB.

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouw of aangelegd monument

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als het cultureel erfgoed wordt beschermd. Artikel 5.22 van de Omgevingswet en artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dit.

Wij hebben voor het beoordelen van deze aanvraag advies gevraagd bij de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) Ede en bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Zij adviseren beiden positief.

De adviezen van CRK en RCE zijn beide positief. Ook adviseren beide instanties om ten aanzien van het monumentale hoofdhuis op enkele onderdelen bepaalde voorwaarden en aandachtspunten in aanmerking te nemen.

Wij verbinden daarom de volgende voorwaarden aan de vergunning:

- nieuwe openingen en wanden op de verdieping dienen bij voorkeur als nieuwe elementen en/of herkenbare toevoeging te worden vorm gegeven of zichtbaar te worden gelaten, zoals de wand tussen ruimten 1.10 en 1.12.

- scheurherstel uitvoeren door middel van traditioneel inboetwerk met vergelijkbare kalkgebonden mortel uitvoeren en geen voegwapening toepassen.

Daarnaast vragen zij aandacht voor het volgende:

- keuring van de lift: Bij de aanpak en keuring van de lift kan wellicht inspiratie worden opgedaan bij Reuversweerd in Brummen, waar een monumentale Stiglerlift door een maatwerkbenadering met keuring in gebruik is gebleven.
- leidingdoorvoer in plafondbalk (trappenhuis-overloop) graag door het hart van de balk maken in plaats van bovenlangs,
- aandacht schenken aan de draagkracht van de monumentale plafonds bij het inblazen van isolerende glaswol, en
- de rolstoeltoegankelijkheid en eventueel daarvoor in de toekomst nog te maken voorzieningen.

Het volledige Integraal cultuurhistorisch eindadvies is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

U heeft een aanvraag gedaan voor het maken van een extra uitweg. Hiervoor is op grond van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) een vergunning nodig. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet.

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 5.21 van de Omgevingswet
- artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Ede (hierna: Apv)
- 'Beleidsregels Uitwegen bij particuliere erven'

Uw aanvraag voldoet niet aan alle deze voorwaarden omdat er sprake is van een 2^e uitweg.

Met het aanleggen van de 2^e uitweg wordt de historische oprijlaan gereconstrueerd. Dit komt de uitstaling van het monument en monumentale tuin te goede. Op de locatie van de uitweg is op dit moment nog een bushalte met abri. Deze gaat in de toekomst verplaatst worden en vorm dan geen belemmering meer. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning voor de 2^e uitweg.

Bijlage 2: Voorschriften overige activiteiten

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan 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 moet ons uiterlijk drie weken voordat u met een constructie begint de berekeningen en tekeningen toesturen van:

- funderingsconstructies
- betonconstructies
- staalconstructies
- andere constructies

Deze stuurt u naar het team Handhaving via [redacted]@[redacted]. Vermeld daarbij altijd het kenmerk 2024W01670. 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]@[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]@[redacted] en vermeld daarbij altijd het kenmerk 2024W01670.

- 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. Afscheiding van het werkterrein

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

7. Landschappelijke inpassing

U moet het perceel inrichten volgens het Erfinrichtingsplan d.d. 8 juni 2026. Dit moet u doen uiterlijk in het eerste plantseizoen (jaarlijks van 15 november tot 1 april) volgend op het in gebruik nemen van de bebouwing op het perceel. U moet de bomen en/of planten onderhouden. Afgestorven bomen en/of planten moet u vervangen, zodat de landschappelijke inpassing in stand blijft.

8. Woningbouwcategorieën

In het 'Anterieur contract in de zin van artikel 13.13 lid 1 van Omgevingswet betreffende: Edeseweg 117 Bennekom' zijn in artikel 7; Woningbouwcategorieën voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden worden ook als voorschrift aan deze vergunning verbonden. De tekst van artikel 7 van dit contract wordt als hier herhaald en ingelast beschouwd.

9. Werken rond bomen

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient u de richtlijnen zoals opgenomen in de 'Bomenposter' in acht te nemen.

10. Beleidsregel MOOI-Ede

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden aan het monument dient u zich te houden aan de uitvoeringsrichtlijnen zoals opgenomen in de [Beleidsregel MOOI Ede](#).

11. Zorg voor het monument

Op advies van de CRK en de RCE verbinden wij de volgende voorwaarden aan de vergunning:

- nieuwe openingen en wanden op de verdieping dienen bij voorkeur als nieuwe elementen en/of herkenbare toevoeging te worden vorm gegeven of zichtbaar te worden gelaten, zoals de wand tussen ruimten 1.10 en 1.12.
- scheurherstel uitvoeren door middel van traditioneel inboetwerk met vergelijkbare kalkgebonden mortel uitvoeren en geen voegwapening.