Omgevingsdienst
De Vallei

[redacted]

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
31 augustus 2026

Ons kenmerk
2026W1178

Nummer omgevingsloket
2026051301476

Behandeld door
[redacted]

Kopie aan
[redacted]

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 13 mei 2026 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 46 appartementen (Diedenweg 92 en 94) op het adres Diedenweg 92 in Ede. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt de omgevingsvergunning
Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert
Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften, tekeningen en andere stukken. De voorschriften leest u in bijlage 1. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

Andere omgevingsvergunningen of meldingen
Vergunning
Voor het uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch) 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.

Bezwaar maken
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen uw omgevingsvergunning. In bijlage 2 leest u daarover meer informatie. Ook kunt u zelf bezwaar maken. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de vergunning is verstuurd.

Omgevingsdienst De Vallei
[redacted]

T [redacted]
E [redacted]
[redacted]

KvK 56714297

U ziet de verzenddatum rechts bovenaan deze brief. Meer uitleg hierover leest u in bijlage 2.

Kosten
Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Ede. Het bedrag is:

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€	
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€	
Advies gemeenteraad	€	
Beoordeling bodemonderzoek	€	
Totaalbedrag leges	€	

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Ede.

Hoe is het bedrag voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) berekend?
Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?
Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Casadata'. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

Heeft u vragen?
Neem contact op met Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:
- Bel naar:
- Stuur een e-mail naar:

Wilt u kenmerk 2026W1178 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,



Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:
- Uw omgevingsvergunning en de stukken die erbij horen
- Bijlage 1: Voorschriften bij uw omgevingsvergunning
- Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2026W1178

Omgevingsvergunning voor:
het realiseren van 46 appartementen (Diedenweg 92 en 94)
locatie Diedenweg 92 in Ede
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie D, nummer 4035.

31 augustus 2026

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt.

Beoordeling
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 'Zandlaan e.o.'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Bedrijventerrein'.

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

Bouw- en gebruiksregels
In het omgevingsplan staan regels die geiden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet op één punt niet aan de planregels.

Gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogen niet gebruikt worden voor het bouwen van appartementen op grond van artikel 4.1 van het bestemmingsplan.

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?
Het plan kent al een relatief lange voorgeschiedenis (speelt al van voor 2018). In der loop der jaren zijn diverse partijen en plannen de revue gepasseerd, waarbij het huidige plan de definitieve vergunningsaanvraag betreft.

In de voorgaande trajecten is geadviseerd om aan beide zijdes 3 woonlagen te realiseren (juli 2023 en mei 2024). Met deze voorwaarde kwam u financieel niet uit en is er toen de ruimte gegeven om aan de zijde van de Geerweg een compacte vierde woonlaag toe te staan, maar met de voorwaarde dat het volledig sociaal zou worden, er een ondergrondse parkeergarage zou worden gerealiseerd en het maaiveld een groen karakter zou krijgen.

Vervolgens zijn er op basis van dit vertrekpunt in overleg nieuwe plannen vervaardigd, waarbij de versie van 22-04-2024 ook op een positief advies vanuit de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit kon rekenen (25-04-2024).

Ondanks dat het plan dus een compacte vierde laag heeft gekregen aan de zijde van de Geerweg, is dit volume stedenbouwkundig gezien ook nog als passend op de plek te beoordelen. De compacte vierde laag kan als ondergeschikt element worden gezien en ligt op voldoende afstand van belendende percelen (aan de noordzijde ruim 16,5 meter en de zuidzijde circa 11,2 meter). Daarbij komt het 'plat afdekken' van dit volume overeen met het pand dat direct aan de overzijde ligt. Ook in bouwhoogte, want dat pand is circa 12,5 meter hoog en inclusief de vierde laag ligt de bouwhoogte op circa 11,8 meter. Voor het blok aan de 'woonstraat' (Diedenweg) is de traditionele opbouw en aanblik van de bestaande blokken (rijwoningen) zo veel mogelijk als vertrekpunt gebruikt, alleen bestaat het blok dus niet uit eengezinswoningen maar uit appartementen. Dit komt met name tot uitdrukking in een iets hogere nokhoogte (circa 11,5 meter), de gevel aan de binnenzijde (galerij met individuele entrees) en een subtiel vormgegeven centrale entree in de voorgevel.

De inrichting van de buitenruimte van het perceel (2026W1178-20260513-000-B-02 Situatie - nieuwe toestand samen met 2026W1178-20260513-000-Bijlage 1 Schetsontwerp buitenruimte.pdf) is ook in het voortraject afgestemd en akkoord bevonden. Het terrein wordt overwegend groen ingericht, met een aantrekkelijke groene binnentuin dat gedeeltelijk nog met bewoners kan worden ingevuld (denk aan een gemeenschappelijke zit-/ontmoetingsplek). Aan de zuidzijde is er verharding voor een bescheiden aantal parkeerplekken (max. 5) die ontsloten worden via de Diedenweg. Deze parkeerplekken kan men bijvoorbeeld ook gebruiken om even "te laden en te lossen" (zijn dicht bij de woningen).

Daarnaast moet er, aan de oostzijde, ook nog particulier terrein worden getransformeerd tot openbare ruimte. Voor de Diedenweg geldt dat er 5 langsparkeerplekken moeten worden gerealiseerd met daarlangs een trottoir. Aan de zijde van de Geerweg moet het trottoir worden doorgetrokken en ten westen daarvan een groenstrook, in het noorden een ondergronds afvalinzamelingsobject en ten zuiden de ontsluiting naar de ondergrondse parkeergarage.

Het aantal parkeerplaatsen is voldoende aanwezig op het terrein. Voor 20 woningen tussen de 60-80 m² BVO en 26 woningen tussen 30-60m² BVO dienen 55 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages van de bewoners en bezoekers op het maatgevende moment: de werkdag avond. Er zijn op eigen terrein 58 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein en langs de openbare weg worden ook nog 5 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.
Bij de ingang van de appartementencomplexen is ook een stalling aanwezig

voor het fietsparkeren van de bezoekers.

Ten slotte wordt in de gemeente Ede de 'Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2026' gehanteerd, waarin de verdeling van de prijscategorieën is opgenomen door grote vraag naar wonen en het beperkte aanbod, waarbij een verdeling geldt:

- 2/3e Categorie Betaalbaar
    - Waarvan 30% sociale huur en 37% betaalbare koop of middenhuur
- 1/3e Categorie Vrije Keuze
    - Dure koop en Dure huur: de invulling met de Categorie Betaalbaar is hierbij ook mogelijk.

Er wordt bij uw plan voldaan aan de 'Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2026'. Er wordt in Ede-Oost een aandeel van 46 betaalbare - sociale huurwoningen toegevoegd.

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 2 juli 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 17 augustus 2026 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Kwaliteit van de bodem
<u>Bodemonderzoek</u>
Uit bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bouwlocatie Verkennend bodem- en asbestonderzoek met plan van aanpak Diedenweg 94 Ede, Hunneman, kenmerk 240632/lvh/sh d.d. 18 december 2024 blijkt dat de bodem is verontreinigd.
Tevens is in combinatie hiermee beoordeeld het verkennend bodem- en asbestonderzoek Diedenweg 92 Ede, Hunneman, kenmerk 190942/dh/sh d.d. 18 december 2019.

De bovengrond ter plaatse van nr. 94 is sterk verontreinigd met o.a PAK. In boven- en ondergrond zijn tevens verhoogde gehalten aan PCB en minerale olie aangetroffen. Het grondwater ter plaatse nr. 94 is schoon. Bij nummer 92 zijn licht verhoogde gehalten aan zink, PCB en PAK aangetoond in de bovengrond. Het grondwater is niet onderzocht. Asbest is zowel bij nr. 92 als bij nr. 94 niet aangetroffen.

Wij gaan akkoord met het plan van aanpak met dien verstande dat wij, gezien het toekomstige gebruik wonen, de terugsaneerwaarde "wonen" hanteren. Gezien de diepte van het grondwater (5,1, m-mv) wordt voor dit bouwplan geen bemaling voorzien. Middels een melding sanering via DSO kunt u de start van de sanering melden.
iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso.

Voordat u begint met de bouwwerkzaamheden, moet u, via DSO, met een evaluatieverslag aan ons aantonen dat de bodem gesaneerd is volgens het goedgekeurde plan van aanpak.

Archeologie
De trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het projectgebied is op basis van beschikbare archeologische informatie hoog. Gelet op deze hoge archeologische verwachtingswaarde, de aard van de werkzaamheden en de voorschriften in het bestemmingsplan (tijdelijke omgevingsplan) achten wij het noodzakelijk dat ten behoeve van uitvoering van de werkzaamheden archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden zullen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden.

De voorgenomen plannen kunnen vanuit archeologisch oogpunt worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- De ondergrondse werkzaamheden ten behoeve van de bouw van 46 appartementen met parkeerkelder aan de Diedenweg 92-94 dienen te worden voorafgegaan door een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, eventueel gevolgd door een definitief onderzoek in de vorm van een opgraving. Deze werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd 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 archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform 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 één van de archeologen van de gemeente Ede,

Stikstof
Voor dit besluit is op basis van de passende beoordeling zoals die bij de stukken is gevoegd op 14 juli 2026 een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit verleend door Gedeputeerde Staten van Gelderland. (besluit van GS nr. 2025-014260 dd. 14 juli 2026)

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 en u daarnaast goed heeft onderbouwd waarom uw plan in de omgeving past zoals omschreven in '2026W1178-20260513-000-Onderbouwing etfal_Diedenweg 92-94 Ede_concept'.

Reactie(s) op uw aanvraag
Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij reacties gekregen. Deze reacties hebben wij onderzocht. De reacties zijn voor ons geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

Woningbouwprogramma
De reactie richt zich op het toevoegen van 46 sociale huurappartementen in een wijk die bestaat uit koopwoningen en woningen in de vrijehuursector. De

indieners geven aan dat een dergelijke toevoeging niet aansluit bij de bestaande structuur qua hoeveelheid en vorm (sociale huur).

Volgens de 'Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2026' voldoet het plan echter aan de doelstellingen die de gemeente Ede heeft door de grote vraag naar wonen en het beperkte aanbod.

Verkeersveiligheid/drukte straat
De reactie richt zich op het toenemen van de verkeersbewegingen in de straat. Het toenemen van de verkeersbewegingen in de woonstraat met familiekarakter leidt volgens de indiener tot een risico voor de verkeersveiligheid en een toename van geluidsoverlast.

De huidige functie van het gebouw is een autoschadebedrijf en aannemersbedrijf. Het totaal aantal verkeersbewegingen is voor deze gebouwen 142 lichtverkeer en 4 zwaar verkeer. Voor de nieuwe functie van woongebouw wordt het totaal aantal verkeersbewegingen 106. Dit is gebaseerd op kengetallen van het CROW (publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'). Het aantal verkeersbewegingen neemt met de nieuwe functie dus juist af waardoor er minder risico is voor de verkeersveiligheid en een afname van de geluidsoverlast.

Parkeergelegenheid
De reactie richt zicht op dat er onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig zou zijn waardoor de parkeerdruk in de straat toeneemt.

Er dienen volgens de 'Nota Parkeernormen 2025' 55 parkeerplaatsen aanwezig te zijn op het terrein, rekening houdend met het maatgevende deel de werkdag avond. Het plan voorziet in 62 parkeerplaatsen en voldoet hiermee ruim. Ook is er in het plan rekening gehouden met het fietsparkeren door bij beide ingangen van het complex 5 fietsparkeerplekken te realiseren.

Aantasting woon- en leefklimaat achterzijde
De reactie richt zich op het verliezen van de privacy, bezonning en de geluidsoverlast van de toekomstige bewoners na het realiseren van de 46 appartementen. De indiener is bang dat zijn woongenot ernstig aangetast wordt.

Artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat binnen twee meter van de grenslijn geen muuropeningen gerealiseerd mogen worden zodat de privacy gewaarborgd wordt. Het plan heeft aan alle zijdes een afstand van meer dan twee meter tot de perceelsgrens waardoor de privacy uit het burenrecht niet wordt aangetast. Een deel van het aangrenzend terrein wordt gevormd door een openbaar en een deel door openbare weg/openbare ruimte.

De bebouwing is op voldoende afstand van de perceelsgrens gesitueerd. Gelet op de ligging ten opzichte van de zon zal de schaduw van de gebouwen grotendeels op eigen terrein of op aangrenzend openbaar gebied vallen.
Van aantasting van het woon- en leefklimaat is ook in dit opzicht geen sprake.

In een stedelijke omgeving is het bijna altijd zo dat vanuit omliggende bebouwing zicht in tuinen bestaat. Dat is inherent aan wonen in een stedelijke omgeving

Risico sloop panden en bouw
De reactie richt zich op de sloop en de bouw van de 46 appartementen waar risico's mee komen kijken zoals eventuele overlast, asbest en slechte bereikbaarheid van de eigen woning. De indieners zijn bang voor een langere periode waarin hinder plaatsvindt.

In de vergunning is opgenomen dat de aanvrager een sloopmelding moet doen indien de sloop zorgt dat er meer dan 10 m^3 aan sloopafval komt. Hier zal er gekeken worden naar de aanwezigheid van asbest. Daar wordt ook verwezen naar hoofdstuk 7 uit het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' waar de regels voor bouw- en sloopwerkzaamheden omschreven staan. Tijdens de uitvoering van dit plan zullen deze regels, waaronder omtrent hinder, nageleefd moeten worden.

Ontbreken participatie
De reactie richt zich op het ontbreken van enkele vorm van participatie. In dit kader is er echter op 12 februari 2026 een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden en belangstellenden input konden geven.

De reacties zijn daarmee geen reden de vergunning niet te verlenen.

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. 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:
- Via de website: omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

3. Aanwijzingen toezichthouder
U moet de aanwijzingen van de toezichthouder altijd opvolgen.

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

Het bouwpeil is bepaald op 18.45+ NAP. Dit bouwpeil wordt aangehouden bij het uitzetten van het bouwwerk.

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

6. Archeologie
- De ondergrondse werkzaamheden ten behoeve van de bouw van 46 appartementen met parkeerkelder aan de Diedenweg 92-94 dienen te worden voorafgegaan door een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, eventueel gevolgd door een definitief onderzoek in de vorm van een opgraving. Deze werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd 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 archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform 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 één van de archeologen van de gemeente Ede,

7. Bodemsanering

Voordat u begint met de bouwwerkzaamheden, moet u, via DSO, met een evaluatieverslag aan ons aantonen dat de bodem gesaneerd is volgens het goedgekeurde plan van aanpak.

8. Overige voorschriften

- Er mag niet worden afgeweken van de verdeling qua woningcategorieën zoals overeengekomen, zijnde 100% sociale huurwoningen;
- Er mag niet worden afgeweken van het '2026W1178-20260513-000-Bijlage 1 Schetsontwerp buitenruimte' inclusief de maatregelen natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in bijlage 1 van de '2026W1178-20260513-000-Onderbouwing etfal_Diedenweg 92-94 Ede_concept'. Aanpassingen aan het 'schetsontwerp buitenruimte' zijn alleen mogelijk in overleg met de gemeentelijk ecoloog en stedenbouwer;
- Een woning mag alleen in gebruik zijn, indien binnen één jaar na oplevering is gestart met de landschappelijke inrichting als genoemd in bijlage 1 van '2026W1178-20260513-000-Onderbouwing etfal_Diedenweg 92-94 Ede_concept';
- De woningen hoger dan de standaardwaarde van 50 dB mogen pas in gebruik worden genomen nadat de maatregelen als genoemd in paragraaf 4.6.3. van '2026W1178-20260513-000-Onderbouwing etfal_Diedenweg 92-94 Ede_concept'.

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 buren. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen óp de erfgrens? Dan heeft u toestemming nodig van uw buren.

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 31.

Andere omgevingsvergunningen of meldingen

Voor het uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch) nodig. Deze vraagt u aan op de website omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen.

Dit betekent dat u deze omgevingsvergunning pas mag gebruiken als u ook een omgevingsvergunning voor de ontbrekende activiteit(en) heeft.

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 bouwmateriaal 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 m^3 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 m^3 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.

Sloopmelding 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 m^3 sloopafval? Dan moet u dit melden. Dit kunt u doen via de website

omgevingswet.overheid.nl/aanvragen. Meld dit uiterlijk vier weken voordat de sloopwerkzaamheden beginnen.

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

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de sloopmelding 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/.

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 omgevingsvergunning 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.

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
[redacted]

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: 2026W1178
- 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 verdergaat.

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
[redacted]

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.