Gemeente Epe

Nota van wijzigingen omgevingsplan gemeente Epe: 2025-1 (bouwregels bruidsschat)

Gemeente Epe

Inleiding

De voorliggende nota bevat de voorgestelde ambtshalve aanpassingen op het ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Epe 2025-1. Het ontwerpwijzigingsbesluit voorziet in de integratie van bouwregels uit de bruidsschat in het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Epe.

Het college heeft bij besluit van 27-05-2025 het ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Epe 2025-1 (hierna: het ontwerpwijzigingsbesluit) vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft vanaf 06-06-2025 zes weken ter inzage gelegen en was raadpleegbaar via het Gemeenteblad en het Omgevingsloket (Regels op de Kaart). Er zijn geen zienswijzen op ingediend.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. Er worden een aantal ambtshalve aanpassing voorgesteld. In Deel 1 van deze nota worden deze aanpassing kort samengevat. Deel 2 van de nota bevat de uitgebreide beschrijving van de gewijzigde artikelen met toelichting.

Gemeente Epe

Deel 1: Wijzigingen samengevat

1. Toevoeging van gemeentelijke doelen

- Hoofdstuk 2 is uitgebreid met een gedetailleerde lijst van doelen die het omgevingsplan nastreeft.
- Deze doelen sluiten aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (zoals gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, erfgoed, natuur, klimaatadaptatie).

2. Algemeen gebruiksverbod

- Nieuw artikel dat voorkomt dat gronden of bouwwerken worden gebruikt voor niet-toegedeelde functies.
- Dient als juridisch vangnet.

3. Vergunningvrij bouwen: verduidelijking en splitsing

- Er blijft - zoals in de bruidsschat al was - een onderscheid tussen:
    - Activiteiten die altijd vergunningvrij zijn.
    - Activiteiten die vergunningvrij zijn **mits** ze passen binnen de overige regels van het omgevingsplan.
- Dit voorkomt onnodige vergunningsaanvragen en biedt duidelijkheid.

4. Aanpassingen aan specifieke bouwregels

- Diverse artikelen zijn aangepast of aangevuld, waaronder:
    - Recreatief nachtverblijf
    - Zwembaden en bubbelbaden
    - Erf- en perceelafscheidingen (kernen en buitengebied)
    - Buisleidingen
- In alle gevallen is de regeling verduidelijkt, bijvoorbeeld door aan te geven dat vergunningvrij bouwen in bepaalde gevallen alleen mag als het past binnen de overige regels van het omgevingsplan.
- De vergunningsregeling voor isolatie van gebouwen is verbreed van alleen hoofdgebouwen naar ook bijbehorende bouwwerken

5. Verwerking Vangnetregeling Omgevingswet

- Artikel 2.5 van de Vangnetregeling is alsnog verwerkt in het omgevingsplan. De Vangnetregeling Omgevingswet vult de bruidsschat op specifieke punten aan met regels die automatisch van toepassing zijn. Gemeenten moeten een aantal artikelen uit de Vangnetregeling verwerken in het omgevingsplan.
- Dit zorgt voor juridische volledigheid bij aanvragen in gebieden met een voorbereidingsbesluit of beschermd dorpsgezicht.

Gemeente Epe

Deel 2: Wijzigingen uitgewerkt per artikel

Hoofdstuk 2

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan
Er zijn doelen toegevoegd waarop ons omgevingsplan gericht is, luidende:

‘’*Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:*
a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
c. het waarborgen van de veiligheid;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. het beschermen van het milieu;
f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
h. het behoud van cultureel erfgoed;
i. het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
j. de natuurbescherming;
k. de instandhouding van het bosareaal binnen de gemeente;
l. het tegengaan van klimaatverandering;
m. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
n. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
o. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
p. het beheren van infrastructuur;
q. het beheren van watersystemen;
r. het beheren van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
s. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
t. het beheren van natuurlijke hulpbronnen;
u. het beheren van natuurgebieden;
v. het gebruiken van bouwwerken;
w. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
x. het realiseren van een gemeentelijk natuurnetwerk;
y. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
z. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;
aa. het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
ab. het bieden van voldoende fysieke en milieuruimte voor milieubelastende bedrijven en andere activiteiten, anders dan woonactiviteiten;
ac. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
ad. het kunnen overschakelen van fossiele energie naar hernieuwbare energie;
ae. het kunnen produceren binnen gesloten kringlopen;
af. het kunnen benutten van de openbare ruimte voor verkeer, parkeren en afvalinzameling;
ag. het bieden van voldoende woonruimte;
ah. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden;
ai. het doelmatig beheren van afvalstoffen;
aj. het beschermen van grondgebonden veehouderij als drager van het landschap;

ak. het bevorderen van kringlooplandbouw en duurzame veehouderij;
al. het verlagen of voorkomen van emissies van geur van agrarische activiteiten;
am. het bevorderen van een grotere variatie in de bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijbedrijven;
an. het voorkomen van leegstand van voormalige agrarische bebouwing;
ao. het bevorderen van extensief recreatief medegebruik;
ap. het beschermen en waar mogelijk vergroten van de openheid van het landschap;
aq. het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing;
ar. het voorkomen en beschermen van mensen tegen infecties door het houden van landbouwhuisdieren;
as. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen;
at. het behouden en waar mogelijk versterken van het natuurdoeltype overstromingsgrasland;
au. het vergroten van de natuurbeleving en recreatieve waarde, zonder afbreuk te doen aan natuurwaarden;
av. het behouden van een klimaatbestendig watersysteem;
aw. het realiseren van een suburbaan woonmilieu in een groenblauwe setting;
ax. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;
ay. het realiseren van een fietsvriendelijk woongebied;
az. het realiseren van een woongebied dat goed ontsloten is met openbaar vervoer;
ba. het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woongebied;
bb. het realiseren van een woongebied met een aanvaardbaar geurniveau;
bc. het realiseren van een veilig woongebied;
bd. een realiseren van een energieneutraal woongebied;
be. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied;
bf. het realiseren van een speel- en beweegvriendelijk woongebied;
bg. realiseren van een natuurnetwerk;
bh. het beschermen van natuurgebieden;
bi. een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
bj. voorkomen van geluidhinder; en
bk. het waarborgen van de veiligheid van het publiek van natuurgebieden en recreatieterreinen.''

- ***Toelichting***

Het omgevingsplan moet worden opgesteld met het oog op de maatschappelijke doelen van art. 1.3 Omgevingswet. Hoofdstuk twee bevat een opsomming van verschillende gemeentelijke doelen, waarmee de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet worden ingevuld.

Hoofdstuk 5

Artikel 5.2 Algemene verbruiksverbod
Er is onder de algemene bepalingen van hoofdstuk 5 een nieuw artikel ''Algemeen gebruiksverbod'' opgenomen, luidende:

''Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in dit hoofdstuk aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.''

- ***Toelichting***

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksverbod dat als vangnet dient binnen het omgevingsplan. De bepaling beoogt te voorkomen dat gronden of bouwwerken worden gebruikt voor functies of activiteiten die niet expliciet zijn toegedeeld aan de betreffende locatie in dit hoofdstuk. Hiermee wordt ongewenst of niet-voorzien gebruik uitgesloten.

Artikel 5.25 Algemene regels bijbehorend bouwwerk mits in overeenstemming met het omgevingsplan

Er is een nieuw artikel ''Algemene regels bijbehorend bouwwerk mits in overeenstemming met het omgevingsplan'' toegevoegd, luidende:

''*1. In uitzondering op artikel 5.42 mag een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen:*
a. op de grond staand;
b. gelegen in het achtererfgebied;
c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
d. niet hoger dan 5 meter;
e. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, allen op de eerste bouwlaag; en
f. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

2. In aanvulling op het eerste lid mag een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan alleen worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als dit in overeenstemming is met de overige regels gesteld in dit omgevingsplan.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

4. Het eerste lid is niet van toepassing als in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, voor de locatie waarop de bouwactiviteit wordt verricht, regels zijn gesteld als bedoeld in artikel 5.72 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:
a. het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m2; of
b. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels als bedoeld in artikel 5.72 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.''

- ***Toelichting***

De bruidsschat kent een onderscheid tussen 1) activiteiten die vergunningvrij zijn mits ze voldoen aan de overige regels van het omgevingsplan, en 2) activiteiten die ongeacht de regels van het omgevingsplan vergunningvrij zijn. In de ontwerpwijziging was een samenvoeging van deze twee regelingen voorgesteld om zo een eenduidiger stelsel te creëren. Echter is duidelijk geworden dat een dergelijke samenvoeging kan leiden tot meer

vergunningsaanvragen. Dit is onwenselijk, mede omdat een dergelijke wijziging niet past binnen de door de raad vastgestelde *Strategische ontwerpkeuzes omgevingsplan*. Voorgesteld wordt dan ook om vooralsnog de splitsing tussen ‘vergunningvrij’ en ‘vergunningvrij mits passend binnen rest van de regels omgevingsplan’ te handhaven.

Artikel 5.29 Algemene regels bouwwerk voor recreatief nachtverblijf mits in overeenstemming met het omgevingsplan

Het artikel ‘’Algemene regels bouwwerk voor recreatief nachtverblijf mits in overeenstemming met het omgevingsplan’’ is gewijzigd, luidende:

1. In uitzondering op artikel 5.47 mag een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. op de grond staand;
b. niet hoger dan 5 m; en
c. de oppervlakte niet meer dan 70 m^2
2. In aanvulling op het eerste lid mag een recreatief nachtverblijf alleen worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als dit in overeenstemming is met de overige regels gesteld in dit omgevingsplan.
3. Dit artikel is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.
4. Dit artikel is niet van toepassing als in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, voor de locatie waarop de bouwactiviteit wordt verricht, regels zijn gesteld als bedoeld in artikel 5.68 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:
a. het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m^2; of
b. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels als bedoeld in artikel 5.68 over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.

- ***Toelichting***

In het ontwerpwijzigingsbesluit werd voorgesteld om de regeling voor recreatief nachtverblijf uit te breiden aan te vullen op basis van de regelingen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bestemmingsplannen). Echter blijkt het op dit moment niet haalbaar om een eenduidige regeling vast te stellen, gezien het feit dat het tijdelijk deel (specifiek: bestemmingsplan Buitengebied Epe) nog niet geïntegreerd is in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Je krijgt dus als het ware twee regelingen die elkaar tegenspreken. Voorgesteld wordt dan ook om de regeling van de bruidsschat vooralsnog inhoudelijk te handhaven.

Artikel 5.33 Algemene regels zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening in overeenstemming met het omgevingsplan

De naam van het artikel is gewijzigd van ‘’Algemene regels zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening’’ naar ‘’Algemene regels zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening in overeenstemming met het omgevingsplan’’.
Er is een derde lid toegevoegd, luidende:

Gemeente Epe

''*In aanvulling op het eerste lid mag een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 5.26, alleen worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als deze in overeenstemming is met de overige regels gesteld in dit omgevingsplan.*''

- ***Toelichting***

Dit artikel geeft aan dat voor zwembad, bubbelbad of een soortgelijke voorziening de vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk niet van toepassing is. Echter blijven de overige regels uit het omgevingsplan onverminderd van kracht. Het nieuwe lid legt dat vast.

Artikel 5.35 en 5.36 Algemene regels erf- of perceelafscheiding

Vergunningvrij bouwen van erfafscheidingen tot één meter hoog is in de meeste gevallen vergunningvrij volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. De regeling in het omgevingsplan biedt aanvullende mogelijkheden om vergunningvrij een erf- of perceelafscheiding te plaatsen. De regeling is uitgesplitst in mogelijkheden voor de kernen en het buitengebied en voor voor en achter de voorgevelrooilijn. De nieuwe artikelen luiden als volgt:

''*Artikel 5.35 Algemene regels erf- of perceelafscheiding in de kernen*

1. *In uitzondering op artikel 5.47 mag in het werkingsgebied kernen een erf- of perceelafscheiding voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen:*
    a. *voor bedrijfs- en sportactiviteiten;*
    b. *op een erf of perceel met een hoofdgebouw waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en*
    c. *niet hoger dan 2,5 meter.*
2. *In uitzondering op artikel 5.47 mag in werkingsgebied kernen een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn worden gebouw, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen:*
    a. *op een erf of perceel met een hoofdgebouw waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en*
    b. *niet hoger dan 2 meter voor woonactiviteiten of niet hoger dan 2,5 meter voor overige activiteiten; of*
    c. *niet hoger dan 2 meter op een perceel zonder hoofdgebouw.*
3. *Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.*

Artikel 5.36 Algemene regels erf- of perceelafscheiding in het buitengebied

1. *In uitzondering op artikel 5.47 mag in het werkingsgebied buitengebied een erf- of perceelafscheiding voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen:*
    a. *voor agrarische, bedrijfs- en sportactiviteiten; en*
    b. *op een erf of perceel met een hoofdgebouw waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en*
        3. *niet hoger dan 2,5 meter indien binnen het bouwvlak of niet hoger dan 1,5 meter indien buiten een bouwvlak.*

2. In uitzondering op artikel 5.47 mag in werkingsgebied buitengebied een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. op een erf of perceel met een hoofdgebouw waarmee de afscheiding in functionele relatie staat;
b. niet hoger dan 2,5 meter; of
c. niet hoger dan 2 meter op een perceel zonder hoofdgebouw.

3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument.

- ***Toelichting***

De artikelen zijn verbeterd en aangevuld met een regeling voor achter de voorgevelrooilijn.

Artikel 5.41 Algemene regels buisleiding in overeenstemming met het omgevingsplan
De naam van het artikel is gewijzigd van ‘’Algemene regels buisleiding’’ naar ‘’Algemene regels buisleiding in overeenstemming met het omgevingsplan’’.
Er is een derde lid toegevoegd, luidende:

‘’*In aanvulling op het eerste lid mag een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 5.33, alleen worden gebouwd, in stand worden gehouden en gebruikt zonder omgevingsvergunning als deze in overeenstemming is met de overige regels gesteld in dit omgevingsplan.*’’

- ***Toelichting***

Dit artikel geeft aan dat voor buisleidingen de vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk niet van toepassing is. Echter blijven de overige regels uit het omgevingsplan onverminderd van kracht. Het nieuwe lid legt dat vast.

Artikel 5.60 Nadere invulling beoordelingsregels voor het isoleren van de buitenzijde van een bestaand bijbehorend bouwwerk
Dit artikel is nieuw toegevoegd, luidende:

‘’Artikel 5.60 Nadere invulling beoordelingsregels voor het isoleren van de buitenzijde van een bestaand bijbehorend bouwwerk

1. De regels in dit artikel zijn gesteld met het oog op:
a. het verduurzamen van een bijbehorend bouwwerk; en
b. het verbeteren van de energieprestatie van een bijbehorend bouwwerk.
2. In aanvulling op de beoordelingsregels in paragraaf 5.2.9.5 kan voor een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.47 voor het isoleren van de buitenzijde van een bestaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 10% wordt afgeweken van de omgevingsnormen, elders in dit hoofdstuk of het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, bepaald.
3. In aanvulling op de beoordelingsregels in paragraaf 5.2.9.5 kan voor de aanvraag bedoeld in het tweede lid tot maximaal 0,5 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd.’’

- ***Toelichting***

Bovenstaande bepalingen waren in de ontwerpwijziging al van toepassing op hoofdgebouwen. De regeling is met de toevoeging van dit artikel verbreed om ook het isoleren van bijbehorende bouwwerken te regelen met een (binnenplanse) omgevingsvergunning.

Gemeente Epe

Hoofdstuk 8

Artikel 8.2 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht
In het eerste lid is een derde sub, sub c, toegevoegd luidende:

''*als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft voor de dag van ontvangst van de aanvraag:*

1. *een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of*
2. *een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.*''

- ***Toelichting***

De Vangnetregeling Omgevingswet vult de bruidsschat op specifieke punten aan met egels die automatisch van toepassing zijn. Gemeenten moeten een aantal artikelen uit de Vangnetregeling verwerken in het omgevingsplan. het ontwerpwijzigingsbesluit was artikel 2.5 van de Vangnetregeling Omgevingswet nog niet verwerkt. Dat is nu alsnog gedaan.