Gemeente Epe

Wijziging omgevingsplan gemeente Epe 002 ‘Emst en Oene’

Motivering: Onderdeel B

Vergunningvrij bouwen

Gemeente Epe

Gemeente Epe

Dit is onderdeel B van de motivering van de wijziging omgevingsplan gemeente Epe 002 en gaat over nieuwe regels om kleine bouwwerken vergunningvrij te maken. De wijziging bevat ook andere delen, die ieder apart gemotiveerd worden:

Onderdeel motivering	Naam	Inhoud
A	Omzetten bestemmingsplannen	Omzetting van 1) alle bestemmingsplannen binnen de kernen Emst en Oene, en 2) de parapluplannen Parkeren en Mantelzorg binnen de hele gemeente
B	Vergunningvrij bouwen	Nieuwe regels voor vergunningvrij bouwen voor dakkapellen, erkers, luifels en bouwwerken, geen gebouw zijnde, naar aanleiding van een motie
C	Koeweg 49, Emst	Nieuwe regels om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken aan de Koeweg 49 in Emst
D	Achterenkweg 2, Emst	Nieuwe regel om landbouwhuisdieren uit te sluiten op het perceel Achterenkweg 2 in Emst i.v.m. LBV+
E	Gatherweg 40, Vaassen	Nieuwe regel om landbouwhuisdieren uit te sluiten op het perceel Gatherweg 40 in Vaassen i.v.m. LBV+
F	Wiemanstraat 20, Emst	Nieuwe regel om landbouwhuisdieren uit te sluiten op het perceel Wiemanstraat 20 in Emst i.v.m. LBV+
G	Overige wijzigingen	Diverse kleine wijzigingen op individuele percelen, verwerking voorbeschermingsregel hyperscale datacentra, verwerking Vangnetregeling Omgevingswet, verwerking nieuwe archeologieregels

Gemeente Epe

1 Inleiding

1 Aanleiding

Op 11 december 2025 is er een motie ingediend met titel ‘Meer ruimte voor vergunningvrij bouwen in Epe’.
De motie doet een oproep aan het college om een omgevingsplanwijziging voor te bereiden waarin meer bouwwerken vergunningvrij worden gemaakt. Gedachte hierbij is dat het vergunningvrij maken van meer bouwactiviteiten een meerwaarde kan zijn voor de inwoners binnen de gemeente Epe. Voor initiatieven die ruimtelijk vergunningvrij zijn hoeft immers geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ruimtelijk bouwen meer te worden gedaan. Daarvoor zijn ook geen leges meer verschuldigd. Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het vigerende omgevingsplan zijn al diverse bouwwerken vergunningvrij. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt het aantal vergunningvrije bouwwerken uitgebreid.

2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het Omgevingsplan gemeente Epe geldt voor het gehele ambtsgebied van de gemeente Epe. Binnen het omgevingsplan kan echter per regel worden bepaald waar deze geldt. Aan een regel wordt een zogeheten ‘werkingsgebied’ gekoppeld. De regels voor vergunningvrije bouwwerken gelden in principe voor de hele gemeente. Dit met uitzondering van de gebieden die zijn aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument, rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast verschillen voor enkele bouwwerken de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen tussen locaties binnen de kernen en locaties in het buitengebied. Als dat het geval is, dan wordt dat bij de regel aangegeven.

3 Geldende regels omgevingsplan Epe

<u>Ruimtelijke bouwactiviteit</u>
Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten bouwactiviteiten:
• *de technische bouwactiviteit* – Dit betreffen technische bouwregels. Dus hoe een bouwwerk gebouwd moet worden (constructie, brandveiligheid, energieprestatie etc.). Deze regels en bijbehorende vergunningplicht zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit zijn rijksregels waar de gemeente geen invloed op heeft.
• *de omgevingsplanactiviteit bouwen* – Dit betreffen de ruimtelijke regels waar een bouwwerk aan moet voldoen. Zoals bouwhoogte, type bouwwerk en locatie op het perceel waar gebouwd mag worden. Hier heeft de gemeente deels invloed op. Deze regels zijn namelijk deels opgenomen in rijksregels en deels in het gemeentelijke omgevingsplan.
De voorliggende wijziging op het omgevingsplan voorziet in een wijziging in (met name) paragraaf 5.2.9.2 van het omgevingsplan. Doel van deze wijziging is om meer categorieën bouwwerken vergunningvrij te maken voor de omgevingsplanactiviteit (OPA) bouwen (artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).
<u>Geldende regels ruimtelijk vergunningvrij bouwen</u>
Voor de komst van de Omgevingswet waren de bouwvergunningvrije bouwwerken aangewezen in artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit waren rijksregels.
Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn deze vergunningvrije bouwwerken opgegaan in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de bruidsschat (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). De regels zijn nu dus voor het grootste gedeelte overgegaan naar de gemeente. De gemeente heeft hiervoor de mogelijkheid om naar eigen inzicht deze regels onderbouwd te wijzigen.

Op 11 december 2025 heeft de gemeenteraad de eerste wijziging van het omgevingsplan vastgesteld; deze is in januari 2026 in werking getreden. Daarbij zijn de bruidsschatregels voor bouwwerken uit

het tijdelijke deel (hoofdstuk 22) overgezet naar het nieuwe deel. De regels over vergunningvrij bouwen zijn in paragraaf 5.2.9.2 geplaatst.

Er wordt onderscheid gemaakt in de regels over vergunningvrij bouwwerken, waarbij de vraag speelt of er ook nog naar de functie en bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan gekeken moet worden:

Uitgezonderd van de vergunningplicht, mits passend in overige regels omgevingsplan: Bij die gevallen moet er nog wel gekeken worden naar de bouw- en gebruiksregels van de functie op het betreffende perceel. Voor het ruimtelijk bouwen zijn deze gevallen vergunningvrij op voorwaarde dat ze voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen bouw- en/of gebruiksregels van de functie op het perceel. Bijvoorbeeld als ze voldoen aan de bouwhoogte op een perceel. Wordt daar niet aan voldaan, dan is er alsnog een vergunning nodig op grond van het moeten afwijken van het omgevingsplan.

Uitgezonderd van de vergunningplicht: Bij die gevallen geldt dat deze automatisch passend zijn in het omgevingsplan. Dat betekent dat er niet meer gekeken hoeft te worden naar de bouw- en gebruiksregels van deze activiteit binnen de functie van het perceel. Deze categorieën zijn voor de omgevingsplanactiviteit bouwen vergunningvrij.

Voor de bouwwerken die zijn aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument gelden de vergunningvrije mogelijkheden niet. Deze monumenten zijn uitgezonderd van de vergunningvrije regeling. Dat was onder de oude wetgeving ook aan de orde. In die gevallen moet er nog getoetst worden of het bouwvoornemen geen afbreuk doet aan de (cultuur)historische waarde van het monument. Voor de gebieden die zijn aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht of gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht zijn de vergunningvrije mogelijkheden deels van toepassing. Dat gaat dan met name om de gevallen die niet direct zichtbaar zijn vanaf het openbare gebied.

4 Leeswijzer

De voorliggende motivering op het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de wijziging van de ruimtelijke regels vergunningvrij bouwen. In hoofdstuk 3 wordt de voorbereiding beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De haalbaarheid, kostenverhaal en nadeelcompensatie worden in hoofdstuk 5 beoordeeld. In Hoofdstuk 6 staat de conclusie.

2 Wijziging van de regels voor vergunningvrije ruimtelijke bouwactiviteiten

1 Algemeen

Zoals in de inleiding is aangegeven, zijn de regels voor ruimtelijk vergunningvrij bouwen nu opgenomen in het Bbl en in het omgevingsplan.
In de huidige situatie schrijft het omgevingsplan voor dat het verboden is om een omgevingsplanactiviteit voor ruimtelijk bouwen uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In paragraaf 5.2.9.2 staan de uitzonderingen hierop. Als een bouwvoornemen niet aan de vergunningvrije uitzondering voldoet, dan geldt er een (binnenplanse) vergunningplicht.
Als er niet aan de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan wordt voldaan, is er een afwijking op het omgevingsplan nodig om mee te kunnen werken aan een bouwplan. Dat wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit genoemd.

Gemeente Epe

De op 11 december 2025 ingediende motie (‘Meer ruimte voor vergunningvrij bouwen in Epe’) vraagt om een verruiming van mogelijkheden om vergunningvrij bouwwerken te kunnen bouwen. Specifiek roept het eerste punt van de motie het college op om:

1. *[…] kaders en voorwaarden op te nemen waarmee het bouwen vergunningsvrij wordt voor:*

- *dakkapellen aan de voorgevel (onder objectieve voorwaarden);*
- *luifels en erkers (mits passend binnen vooraf vastgestelde maatvoering);*
- *ombouwen van vuilcontainers aan de voorzijde.*

Deze wijziging van het omgevingsplan geeft uitvoering aan bovenstaand onderdeel van de motie.

Vergunningvrij is niet regelvrij. Er moet nog steeds voldaan worden aan de gestelde regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl; voorheen Bouwbesluit 2012) zoals bijvoorbeeld technische eisen aan de constructie en isolatie. En in sommige gevallen is er nog wel een vergunning voor de technische bouwactiviteit nodig (artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet). Deze regels gelden landelijk, de gemeente kan daar geen afwijkende regels voor opstellen.

2 Verruiming vergunningvrije ruimtelijke bouwactiviteiten.

<u>Erkers</u>

De gemeente Epe heeft al een regeling voor het bouwen van erkers, opgenomen in Parapluplan Mantelzorg. Deze regeling laat – kortgezegd – toe dat erkers aan een woning mogen worden gebouwd binnen de bestemming Tuin’. De regeling geldt voor de dorpskernen. Voorgesteld wordt om de regeling te laten gelden voor de hele gemeente, waarbij op grond van het omgevingsplan dus geen vergunning nodig is om de erker te bouwen. In de voorwaarden om vergunningvrij te bouwen hebben we de bestaande afmetingen overgenomen uit de erkerregeling van Parapluplan Mantelzorg, met uitzondering van de bouwhoogte. Deze mag in Parapluplan Mantelzorg niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m. Met deze wijziging wordt dit gewijzigd naar + 0,3 meter.
De voorwaarden zijn daarmee als volgt:

a. horizontaal niet dieper dan 1,5 meter;
b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 meter;
c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw: niet breder dan 2/3 van de breedte van die gevel;
d. niet hoger dan 3 meter dan wel niet hoger dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 meter.

<u>Luifels en kleine bouwwerken, geen gebouw zijnde</u>

Luifels en ombouwen van vuilcontainers zijn kleine bouwwerken die relatief weinig impact hebben op de fysieke leefomgeving. Voor luifels wordt voorgesteld om het bouwen hiervan vergunningvrij te maken onder objectieve voorwaarden. Er is maatvoering opgenomen op grote impact op het straatbeeld te voorkomen. Verder is de vormgeving (kleur, materiaal) vrijgelaten:

Luifels aan een woning

a. uitsluitend boven de hoofdentree van een hoofdgebouw;
b. niet breder dan 1,2 meter;
c. in afwijking van onder b, breder dan 1,2 meter als verbonden met een erker;
d. afstand tot de gevel niet meer dan 1,2 meter;
e. in afwijking van onder d is de afstand tot de gevel niet meer dan 1,5 meter als de luifel verbonden is met een erker;
f. geen op de grond staande ondersteuning;

g. niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
h. niet hoger dan het hoofdgebouw.

Voor wat betreft de ombouwen van vuilcontainers aan de voorzijde wordt voorgesteld om een regeling te maken voor meerdere bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hiermee worden niet alleen ombouwen voor vuilcontainers aan de voorzijde (en de rest van het gebouwerf) vergunningvrij, maar bijvoorbeeld ook buitenunits van warmtepompen en airco's en fietsenhokken als deze op de grond staan, niet hoger zijn dan 1,3 meter en niet groter dan 4 m^2. Vanzelfsprekend moeten deze wel voldoen aan overige relevante regelgeving. Voor de buitenunits van warmtepompen en airco's moet bijvoorbeeld worden voldaan aan de geluidseisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, op gebouwerf bij een woning

a. op de grond staand;
b. niet hoger dan 1,3 meter; en
c. de oppervlakte niet meer dan 4 m^2.

Dakkapellen

Voor dakkapellen aan de voorzijde of op naar openbaar gebied gekeerde dakvlak nemen we als uitgangspunt de regels met betrekking tot de maatvoeringen van een dakkapel aan die met de invoering van de Omgevingswet over zijn gegaan van het rijk naar de gemeente. We laten de voorwaarden vervallen dat dit alleen mogelijk is als het gaat om een welstandvrij gebied, we hebben immers geen welstandvrij gebied binnen Epe. De belangen en effect op de omgeving worden hierdoor namelijk niet onevenredig geschaad. Doordat er wel maatvoeringsregels zijn opgenomen, is er regulering in het soort dakkapellen dat geplaatst kan worden en zal er enige eenheid in de uitstraling (zoals de maatvoering en de afdekking) van de dakkapellen aan de orde zijn. Dat maakt dat deze dakkapellen ook op de dakvlakken die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied toegestaan kunnen worden zonder dat hiervoor eerst een vergunning gevraagd dient te worden.

De voorwaarden voor het vergunningvrij bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak. zijn als volgt:

a. voorzien van een plat dak;
b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
c. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
d. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak; en
f. niet breder dan de helft van het dakvlak.

Uitzondering: cultureel erfgoed

De verruiming van de vergunningvrije activiteiten geldt niet voor rijks- of gemeentelijke monumenten en ook niet voor de meeste activiteiten die gebouwd of geplaatst worden in, aan, op of bij gebouwen en percelen gelegen binnen rijksbeschermde en gemeentelijk beschermde gezichten. Dat is in de huidige wetgeving ook aan de orde en bij beschermde monumenten of binnen een beschermd gezicht is regulering en toetsing gewenst in het kader van bescherming van de cultuurhistorische waarden. Dat betekent niet dat de bouwwerken niet gebouwd kunnen worden, maar het betekent wel dat er eerst een vergunning voor verkregen moet worden zodat gewaarborgd kan worden dat het erfgoed niet te veel wordt aangetast.

Gemeente Epe

3 Toetsing aan regels en normen van omgevingsaspecten en milieu

Bij een wijziging van het omgevingsplan worden alle aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving afgewogen. Dit betreft onder ander de volgende onderwerpen die van toepassing zijn op de huidige en toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan Omgevingsveiligheid, water, luchtkwaliteit, gezondheid, geluid, trillingen, bodem en ondergrond, geur, bedrijven en milieuzonering, cultureel erfgoed, verkeer en parkeren, natuur en duurzaamheid.
Het vergunningvrij maken van enkele kleine bouwwerken leidt maar tot beperkte nieuwe planologische ruimte gecreëerd voor ingrepen in de fysieke leefomgeving. Deze wijziging heeft daarmee ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Daarom zijn er in dit verband geen aspecten van de fysieke leefomgeving die nadere uitwerking behoeven.

4 Participatie

De wijziging die voorligt betreft een aanpassing van de regels die voor het gehele grondgebied van de gemeente Epe gelden en slechts een beperkte impact hebben. Er is daarom voor gekozen om geen informatieavond te houden. Wel zijn in de officiële kennisgeving van het voornemen tot wijzigen van het omgevingsplan contactgegevens opgenomen. Mensen konden hier terecht voor meer informatie en vragen. Deze kennisgeving is op 26 maart 2026 in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om op de wijziging van het omgevingsplan te reageren (met een zienswijze). Tevens wordt erop in juni 2026 een inloopavond georganiseerd.

Afstemming met ketenpartners

Ten behoeve van de wijziging is overleg gevoerd met ketenpartners, waaronder de provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe. De opmerkingen en adviezen van deze partijen zijn meegenomen in de uiteindelijke tekst van de wijziging. Er zijn geen bezwaren of conflicten met het hogere beleid naar voren gekomen.
Ook is er een conceptregeling gedeeld met de gemeentelijke Commissie Omgevingskwaliteit. Hier is geen reactie op ontvangen.

Vaststellingsprocedure

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan wordt overeenkomstig de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Het college beantwoord vervolgens de zienswijzen in een zienswijzennota en legt deze, samen met het – al dan niet aangepaste - wijzigingsbesluit voor aan gemeenteraad ter vaststelling. Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorzieningen (Gemeenteblad en Omgevingsloket – Regels op de Kaart). Na kennisgeving van de vaststelling volgt een beroepstermijn van zes weken, waarin beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vier weken na kennisgeving van de vaststelling treedt het gewijzigde omgevingsplan in werking.

Gemeente Epe

5 Financiële haalbaarheid, kostenverhaal en nadeelcompensatie

Voorliggende wijziging betreft geen ontwikkeling waarbij kostenverhaal aan de orde is. Gezien de beperkte ruimtelijke impact is ook de inschatting dat er bij toepassing van de nieuwe mogelijkheden geen sprake zal zijn van toe te kennen nadeelcompensatie. Dit is onder andere pas aan de orde als de drempel van het normaal maatschappelijk risico wordt overschreden. Dit betreft vier procent van de waarde van de onroerende zaak. Gezien de beperkte verruiming is de verwachting dat deze drempel niet zal worden overschreden.

6 Conclusie

Op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat een omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.
In de voorgaande hoofdstukken is toegelicht dat de wijzigingen beschreven in dit onderdeel van de motivering (Onderdeel B *Vergunningvrij* bouwen) weinig ruimtelijke impact hebben en, voor zover relevant, voldoen aan de relevante instructieregels en beleidskaders. De wijzigingen zijn de invulling van een ingediende motie ‘Meer ruimte voor vergunningvrij bouwen in Epe’. Alles overziend dragen deze wijzigingen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.