Gemeente Epe

Nota ambtshalve wijzigingen omgevingsplan gemeente Epe 002 ‘Emst en Oene’

Gemeente Epe

Inhoud

INLEIDING 3
ARTIKELEN 5
1. Wijziging artikel 5.43 en 5.44: verduidelijking ‘zonder hoofdgebouw’ en schrappen ‘niet hoger dan 1 meter’ 5
2. Toevoeging subsubparagraaf Algemene bouwregels overkappingen 7
3. Schrappen aanvraagvereiste archeologie i.r.t. tijdelijk deel omgevingsplanactiviteit bouwwerken 8
4. Schrappen aanvraagvereiste archeologie i.r.t. tijdelijk deel omgevingsplanactiviteit werk of werkzaamheid 9
BIJLAGEN 10
5. Toevoegen begripsbepaling paardenbak 10
ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING 10
6. Aanvulling artikelsgewijze toelichting erf- of perceelafscheiding: voorgevelrooilijn en 1 meter vergunningvrij op grond van Bbl 10

Gemeente Epe

INLEIDING

De voorliggende nota bevat de voorgestelde ambtshalve wijzigingen op het ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Epe 002. Het ontwerpwijzigingsbesluit voorziet in:

- **Het opnemen van regels voor de dorpen Emst en Oene:** in diverse bestemmingsplannen (*Kernen Emst en Oene*, *Kloosterhof Oene* en *Kernen Emst en Oene, herstelplan Hanendorperweg 23a Emst*) zijn regels opgenomen over het bouwen en gebruik van gronden in Emst en Oene. We willen deze regels laten vervallen en in plaats daarvan regels opnemen in het omgevingsplan. Daarbij willen we bestaande rechten respecteren. Dat noemen we beleidsneutraal. De bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven (vrijwel) ongewijzigd.
- **Het opnemen van regels voor parkeren en mantelzorg in de hele gemeente:** in de parapluplannen Mantelzorg en Parkeren zijn regels opgenomen voor mantelzorg en parkeren. Deze regels gelden in de gehele gemeente Epe. We willen deze regels laten vervallen en in plaats daarvan regels opnemen in het omgevingsplan. Ook hiervoor willen we dat beleidsneutraal doen.
- **Actualiseren van de regels voor archeologie**: in mei 2025 heeft de gemeenteraad nieuw erfgoedbeleid vastgesteld, waar archeologie een onderdeel van is. Ook is er de afgelopen jaren op verschillende plekken in Epe onderzoek gedaan. Daardoor weten we beter waar wél en geen archeologische waarden in de grond zitten. Het college wil met deze wijziging van het omgevingsplan regels voor archeologie toevoegen aan het omgevingsplan. Voor locaties waar geen archeologische waarden in de grond zitten, nemen we geen regels meer op. Daar kan dan zonder omgevingsvergunning in de grond gegraven worden.
- **Koeweg 49, Emst**: de initiatiefnemer wil het bestaande glastuinbouwbedrijf slopen en daarvoor in de plaats drie vrijstaande woningen bouwen. We willen het omgevingsplan aanpassen om dit mogelijk te maken.
- **Achterenkweg 2, Emst**: de initiatiefnemer beëindigt de veehouderij aan de Achterenkweg 2. We willen het omgevingsplan aanpassen om landbouwhuisdieren te verbieden op die locatie, zodat initiatiefnemer kan voldoen aan de voorwaarden van de LBV+ regeling.
- **Gatherweg 40, Vaassen**: de initiatiefnemer beëindigt de veehouderij aan de Gatherweg 40 in Vaassen. We willen het omgevingsplan aanpassen om landbouwhuisdieren te verbieden op die locatie, zodat initiatiefnemer kan voldoen aan de voorwaarden van de LBV+ regeling.
- **Wiemanstraat 20, Emst**: de initiatiefnemer beëindigt de veehouderij aan de Wiemanstraat 20 in Emst. We willen het omgevingsplan aanpassen om landbouwhuisdieren te verbieden op die locatie, zodat initiatiefnemer kan voldoen aan de voorwaarden van de LBV+ regeling.
- **Vergunningvrij bouwen**: we willen meer bouwwerken vergunningvrij maken. Voor het bouwen van deze bouwwerken is dan geen vergunning meer nodig op grond van het omgevingsplan: dakkapellen aan de voorzijde, erkers, kleine bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hiermee geven we invulling aan een motie van de gemeenteraad.
- **Overige wijzigingen:** tot slot willen we enkele kleine correcties en aanpassingen voor individuele percelen doorvoeren.

Het college heeft bij besluit van 26-05-2026 het ontwerpwijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Epe 002 (hierna: het ontwerpwijzigingsbesluit) vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft vanaf 01-06-2026 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 wordt een aantal ambtshalve aanpassing voorgesteld.

Gemeente Epe

ARTIKELEN

1. **Wijziging artikel 5.43 en 5.44: verduidelijking ‘zonder hoofdgebouw’ en schrappen ‘niet hoger dan 1 meter’**

Toelichting
Deze artikelen bevatten de kaders waarbinnen er zonder omgevingsvergunning een erf- of perceelafscheiding kan worden gebouwd. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van een erf- of perceelafscheiding hangt af van de locatie van het bouwwerk (binnen de kern of in het buitengebied, voor of achter de voorgevelrooilijn, binnen of buiten het bouwvlak) en voor welke activiteit het bouwwerk wordt gebouwd (sport, bedrijf, wonen, etc.).

Wijziging 1
De regeling gaat ervanuit dat er sprake is van een voorgevelrooilijn. Om een voorgevelrooilijn te kunnen hebben moet er een gebouw aanwezig zijn. Desondanks werden sub c van het tweede lid van artikel 5.43 en sub c van het tweede lid van artikel 5.44 als onduidelijk ervaren. Om dit te verhelpen wordt de tekst ‘perceel zonder hoofdgebouw’ veranderd naar ‘perceel met een gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw’.

Wijziging 2
De regeling bevatte een restcategorie waarmee altijd minimaal een erf- of perceelafscheiding kan worden gebouwd van niet hoger dan 1 meter (bijv. sub e van het eerste lid van artikel 5.43). Dit is echter een dubbeling met wat er bepaald is in artikel 22.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Artikel 22.29 onder j. van het Bbl bepaalt namelijk al dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor de omgevingsplanactiviteit bouwen van een erf- of perceelafscheiding die niet hoger is dan 1 meter. Om de dubbeling te voorkomen worden deze bepalingen geschrapt in de regeling van het omgevingsplan.

De artikelen komen er als volgt uit te zien:

Artikel 5.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.43 Uitzondering vergunningplicht omgevingsplanactiviteit erf- of perceelafscheiding in de kernen

1. In uitzondering op artikel ~~5.116~~5.118 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; en
   b. op een erf of perceel met een hoofdgebouw waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
   c. niet hoger dan 2,5 meter; en
   d. niet binnen het werkingsgebied rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht~~; of.~~
   ~~e. niet hoger dan 1 meter in overige gevallen.~~

2. In uitzondering op artikel ~~5.116~~5.118 mag in werkingsgebied kernen 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; 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; of~~met een gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw.
   ~~d. niet hoger dan 1 meter in overige gevallen.~~

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.

Gemeente Epe

Artikel 5.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.44 Uitzondering vergunningplicht omgevingsplanactiviteit erf- of perceelafscheiding in het buitengebied

1. In uitzondering op artikel ~~5.116~~5.118 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
   c. niet hoger dan 2,5 meter indien binnen een bouwvlak of niet hoger dan 1,5 meter indien buiten een bouwvlak; en
   d. niet binnen het werkingsgebied rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht~~; of~~.
   ~~e. niet hoger dan 1 meter in overige gevallen.~~

2. In uitzondering op artikel ~~5.116~~5.118 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; en
   b. niet hoger dan 2,5 meter; of
   c. niet hoger dan 2 meter op een perceel ~~zonder hoofdgebouw; of~~met een gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw.
   ~~d. niet hoger dan 1 meter in overige gevallen.~~

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.

Gemeente Epe

2. Toevoeging algemene bouwregels overkappingen

Toelichting
Er zijn nieuwe bouwregels toegevoegd aan het omgevingsplan als gevolg van de omzetting van de bestemmingsplannen binnen de kernen Emst en Oene. Per abuis zijn in de ontwerpwijziging de nieuwe bouwregels voor overkappingen niet meegenomen.

Wijziging
Er worden nieuwe bouwregels voor overkappingen toegevoegd aan het omgevingsplan. Het gaat om overkappingen met maximaal één wand. Een overkapping met meer dan één wand wordt gezien als bijbehorend bouwwerk, daarvoor gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het omgevingsplan. De artikelen komen er als volgt uit te zien:

Na subsubparagraaf 5.2.9.4.10.8 wordt een subsubparagraaf ingevoegd, luidende:

Subsubparagraaf 5.2.9.4.10.9 Algemene bouwregels overkappingen

Artikel 5.111 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen, gebruiken en in stand houden van een overkapping in de vorm van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5.112 Algemene bouwregels overkappingen

1. Voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende eisen:
   a. achter de voorgevelrooilijn;
   b. niet hoger dan 3 meter;
   c. de oppervlakte niet meer dan 20 m2.

Gemeente Epe

3. Schrappen aanvraagvereiste archeologie i.r.t. tijdelijk deel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Toelichting
Het omgevingsplan bevat aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Een van de vereisten is dat er een archeologisch rapport moet worden ingediend als het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. de bestemmingsplannen) daarom vraagt.
In deze omgevingsplanwijziging wordt echter een nieuwe gemeentebrede regeling voor archeologie voorgesteld, waarmee de archeologieregels in het tijdelijk deel (o.a. de bestemmingsplannen) worden overschreven.

Wijziging
Het aanvraagvereiste over het archeologisch rapport i.r.t. het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt geschrapt. Het artikel komt er als volgt uit te zien:

Artikel 5.118 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.118~~ 5.120 Aanvraagvereisten ~~binnenplanse~~ omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
    1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
    2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
    3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
    4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
    5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil in relatie tot omliggende bebouwing of de bestaande grondslag en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
~~g. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;~~
~~h~~ g. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:
    1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
    2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
    3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
    4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
~~i~~ h. andere relevante gegevens en bescheiden voor het beoordelen van de aanvraag bedoeld in dit artikel.

Gemeente Epe

4. Schrappen aanvraagvereiste archeologie i.r.t. tijdelijk deel omgevingsplanactiviteit werk of werkzaamheid

Toelichting
Het omgevingsplan bevat aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid. Een van de vereisten is dat er een archeologisch rapport moet worden ingediend als het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. de bestemmingsplannen) daarom vraagt.
In deze omgevingsplanwijziging wordt echter een nieuwe gemeentebrede regeling voor archeologie voorgesteld, waarmee de archeologieregels in het tijdelijk deel (o.a. de bestemmingsplannen) worden overschreven.

Wijziging
Het aanvraagvereiste over het archeologisch rapport i.r.t. het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt geschrapt. Het artikel komt er als volgt uit te zien:

Artikel 8.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 8.8 Omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
   a. de te gebruiken materialen;
   b. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie; en
   c. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit.

~~2. Voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld~~

Gemeente Epe

BIJLAGEN

5. Toevoegen begripsbepaling paardenbak

Toelichting
Er zijn nieuwe regels over het gebruiken en aanleggen van een paardenbak toegevoegd aan het omgevingsplan als gevolg van de omzetting van de bestemmingsplannen binnen de kernen Emst en Oene. In de ontwerpwijziging ontbrak echter een begripsbepaling voor ‘paardenbak’

Wijziging
Er wordt een begripsbepaling voor ‘paardenbak’ toegevoegd ter verduidelijking van de regels. De begripsbepaling komt er als volgt uit te zien:

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd: **Bijlage I Begripsbepalingen bij artikel 1.1, eerste lid, van dit omgevingsplan**

paardenbak	een afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, dat is ingericht ten behoeve van het houden, verblijven, bewegen, trainen en/of berijden van paarden, waaronder mede begrepen een paddock.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

6. Aanvulling artikelsgewijze toelichting erf- of perceelafscheiding: voorgevelrooilijn en 1 meter vergunningvrij op grond van Bbl

Toelichting
Artikel 5.43 en 5.44 hebben een artikelsgewijze toelichting waarin uitleg wordt gegeven over de inhoud van de artikelen. Hieraan is uitleg toegevoegd.

1) Over dat het artikel alleen van toepassing is op percelen met gebouwen, aangezien er sprake moet zijn van een voorgevelrooilijn
2) Over dat uit het Besluit bouwwerken leefomgeving volgt dat een erf- of perceelafscheiding van max. 1 meter zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen mag worden gebouwd

De artikelsgewijze toelichtingen komen er als volgt uit te zien:

Gemeente Epe

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.43 Uitzondering vergunningplicht omgevingsplanactiviteit erf- of perceelafscheiding in de kernen

In dit artikel is geregeld dat de het bouwen van een erf- of perceelafscheiding in de kernen onder voorwaarden vergunningvrij is. Met dit artikel wordt geregeld dat het bouwen, in stand houden en gebruiken van deze bouwwerken, mits voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden, van rechtswege in overeenstemming is met het omgevingsplan. Er is geen binnenplanse vergunning en ook geen buitenplanse vergunning voor deze bouwwerken nodig. Evenmin is een andere binnenplanse vergunningplicht of een buitenplanse vergunningplicht aan de orde, omdat hier wordt bepaald dat de aangewezen bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Dit betekent ook dat een omgevingsvergunning die is vereist op grond van een eventuele in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen bepaling dat voor een activiteit van een bepaalde regel (zoals bijvoorbeeld een toegelaten bouwhoogte) bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, niet nodig is.

Overige regels, die ook betrekking kunnen hebben op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, zijn onverminderd van toepassing. Zo geldt voor deze bouwwerken bijvoorbeeld onverminderd het repressieve welstandsvereiste uit artikel ~~5.128~~5.130. Als een bouwwerk in strijd zou zijn met één of meer van deze regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en dus een omgevingsvergunning vereist.

Deze regeling biedt enkel mogelijkheden voor locaties waar sprake is van een voorgevelrooilijn. Aangezien de voorgevelrooilijn volgens de begripsbepaling wordt bepaald door het buitenwerks vlak van de voorgevel, kan deze alleen worden vastgesteld indien een voorgevel aanwezig is. Dit betekent dat dit artikel niet van toepassing is op percelen zonder gebouw.

Wanneer een erf- of perceelafscheiding niet voldoet aan de eisen in dit artikel, kan hij op grond van artikel 2.29 onder j van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden gebouwd als die niet hoger is dan 1 meter.

Gemeente Epe

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.44 Uitzondering vergunningplicht omgevingsplanactiviteit erf- of perceelafscheiding in het buitengebied

In dit artikel is geregeld dat de het bouwen van een erf- of perceelafscheiding in het buitengebied onder voorwaarden vergunningvrij is. Met dit artikel wordt geregeld dat het bouwen, in stand houden en gebruiken van deze bouwwerken, mits voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden, van rechtswege in overeenstemming is met het omgevingsplan. Er is geen binnenplanse vergunning en ook geen buitenplanse vergunning voor deze bouwwerken nodig. Evenmin is een andere binnenplanse vergunningplicht of een buitenplanse vergunningplicht aan de orde, omdat hier wordt bepaald dat de aangewezen bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Dit betekent ook dat een omgevingsvergunning die is vereist op grond van een eventuele in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen bepaling dat voor een activiteit van een bepaalde regel (zoals bijvoorbeeld een toegelaten bouwhoogte) bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, niet nodig is.

Overige regels, die ook betrekking kunnen hebben op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, zijn onverminderd van toepassing. Zo geldt voor deze bouwwerken bijvoorbeeld onverminderd het repressieve welstandsvereiste uit artikel ~~5.128~~5.130. Als een bouwwerk in strijd zou zijn met één of meer van deze regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en dus een omgevingsvergunning vereist.

Deze regeling biedt enkel mogelijkheden voor locaties waar sprake is van een voorgevelrooilijn. Aangezien de voorgevelrooilijn volgens de begripsbepaling wordt bepaald door het buitenwerks vlak van de voorgevel, kan deze alleen worden vastgesteld indien een voorgevel aanwezig is. Dit betekent dat dit artikel niet van toepassing is op percelen zonder gebouw.

Wanneer een erf- of perceelafscheiding niet voldoet aan de eisen in dit artikel, kan hij op grond van artikel 2.29 onder j van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden gebouwd als die niet hoger is dan 1 meter.