Gemeente Epe

Wijziging omgevingsplan gemeente Epe 002 ‘Emst en Oene’

Motivering: Onderdeel G

Overige wijzigingen

Gemeente Epe

Gemeente Epe

Dit is onderdeel G van de motivering van de wijziging omgevingsplan gemeente Epe 002 en gaat over diverse overige wijzigingen. 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

Inhoud

1 Inleiding 4
2 Wijzigingen 5
2.1 Percelen aan Dorpsstraat 24 en 24a Oene 5
2.2 Perceel nabij Klaverkamp 43 Epe 6
2.3 Perceel nabij Hoofdstraat 39 en 41 Epe 8
2.4 Perceel nabij Oenerweg 9 en 15 Epe 10
2.5 Perceel nabij Klaterstraat 1 Oene 12
2.6 Perceel nabij de Molenbeek in Vaassen 14
2.6 Vangnetregeling Omgevingswet 16
2.7 Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra 17
2.8 Archeologie 18
4 Participatie 20
4.1 Afstemming met ketenpartners 20
4.2 Vaststellingsprocedure 20
5 Financiële haalbaarheid, kostenverhaal en nadeelcompensatie 20
6 Conclusie 20

Gemeente Epe

1 Inleiding

Twee keer per jaar past de gemeente Epe het omgevingsplan aan. In een omgevingsplanwijziging kunnen meerdere onderwerpen worden regelen. Zo regelt deze wijziging de omzetting van bestemmingsplannen, nieuwe regels voor vergunningvrij bouwen en enkele locatiegebonden ontwikkelingen.
Onderdeel G bevat diverse kleinere, voornamelijk correctieve wijzigingen. Deze wijzigingen brengen het omgevingsplan in overeenstemming met feitelijke of al privaatrechtelijk vastgelegde situaties en verwerken enkele landelijke regelingen.

Omdat het om beperkte aanpassingen gaat, volstaat een beknopte motivering waaruit blijkt dat het omgevingsplan kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Per wijziging wordt de huidige situatie, de toekomstige situatie en de ETFAL-afweging beschreven.

Gemeente Epe

2 Wijzigingen

2.1 Percelen aan Dorpsstraat 24 en 24a Oene

Deze wijziging betreft de percelen aan de Dorpsstraat 24 en 24a (percelen EPE00-E-2064 en EPE00-E-2063) in Oene. Op de kaarten hieronder is rood omkaderd aangegeven om welke percelen het gaat.





Huidige situatie

In de huidige situatie hebben beide percelen de bestemming ''Gemengd''.





Toekomstige situatie: Woonactiviteiten

In de toekomstige situatie zullen op het perceel aan de Dorpstraat 24 woonactiviteiten mogelijk worden. De (voormalige) bedrijfswoning wordt al geruime tijd niet meer als zodanig gebruikt. Door het mogelijk te maken op het perceel woonactiviteiten plaatsvinden, wordt aangesloten bij de feitelijke situatie.

Het perceel aan de Dorpstraat 24a behoudt de mogelijkheden die het had onder de bestemming ''Gemengd'', behalve dat daar geen bedrijfswoning meer is toegestaan. Wanneer het in de woning aan de Dorpsstraat 24 namelijk mogelijk wordt om woonactiviteiten te laten plaatsvinden, is het niet wenselijk dat er aan de Dorpsstraat 24a alsnog een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

ETFAL

Deze wijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft een correctie om de planologische situatie overeen te laten komen met de fysieke situatie.

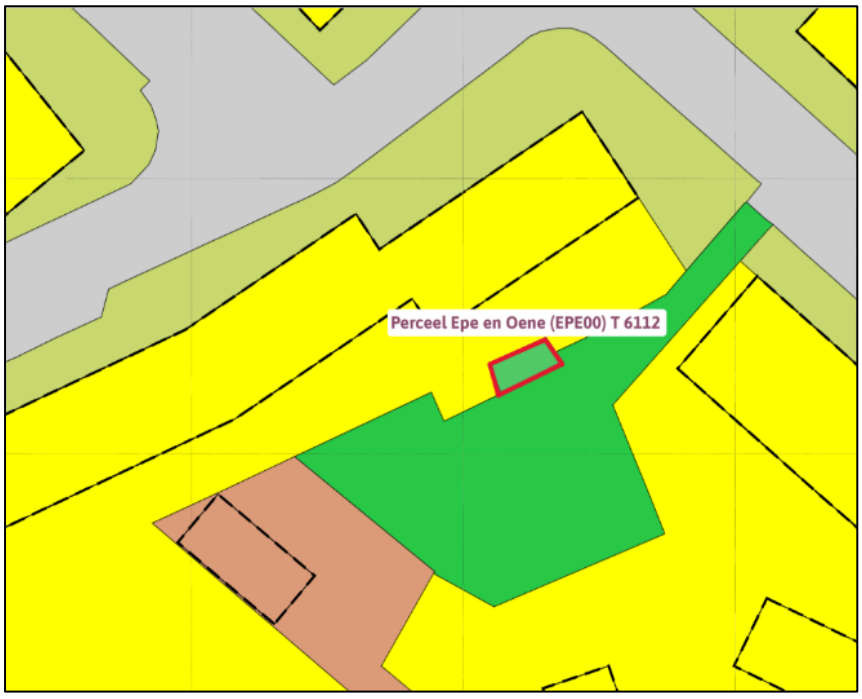
2.2 Perceel nabij Klaverkamp 43 Epe

Deze wijziging betreft het perceel achter de Klaverkamp 43 (perceel EPE00-T-6112) in Epe. Op de kaart hieronder is rood omkaderd aangegeven om welk perceel het gaat.



Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming ‘’Groen’’.



Toekomstige situatie: Woonactiviteiten

In de toekomstige situatie zullen op het perceel achter de Klaverkamp 43 woonactiviteiten mogelijk worden. De eigenaar van de Klaverkamp 43 heeft dit perceel in 2023 van de gemeente gekocht om de

gronden als tuin te gebruiken. Door op dit perceel woonactiviteiten mogelijk te maken, wordt dit gebruik mogelijk gemaakt.

ETFAL
Deze wijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft een aanpassing om de planologische situatie overeen te laten komen met de privaatrechtelijk overeengekomen situatie. Deze aanpassing heeft geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

Gemeente Epe

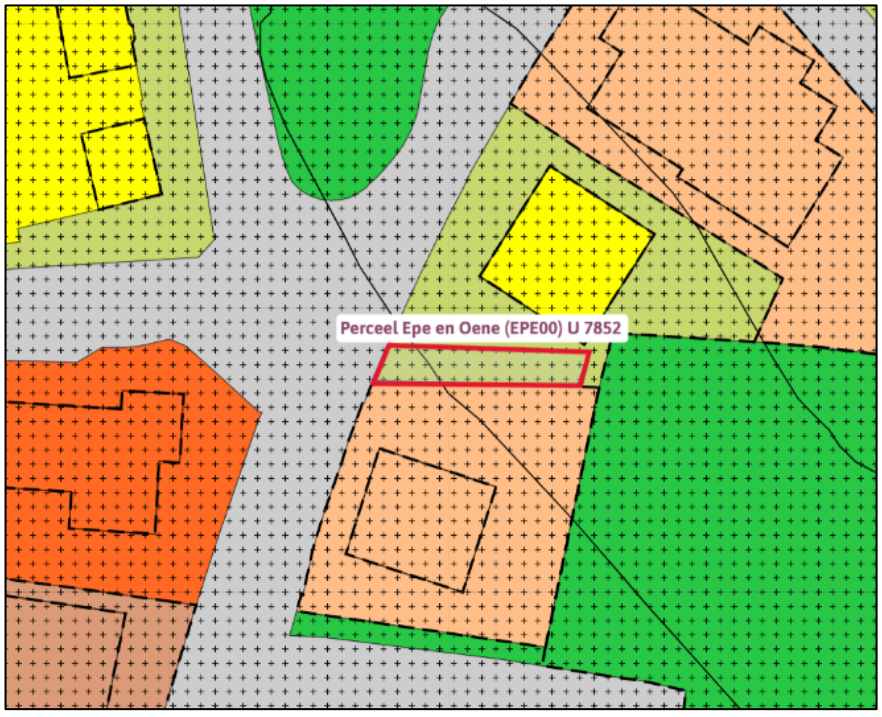
2.3 Perceel nabij Hoofdstraat 39 en 41 Epe

Deze wijziging betreft het perceel tussen de Hoofdstraat 39 en 41 (perceel EPE00-U-7852) in Epe. Op de kaart hieronder is rood omkaderd aangegeven om welk perceel het gaat.



Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming ‘’Tuin’’.



Toekomstige situatie: Groenactiviteiten

In de toekomstige situatie zullen op het perceel tussen de Hoofdstraat 39 en 41 groenactiviteiten mogelijk worden. De gemeente heeft dit perceel in het verleden van een particulier gekocht om een

verlengde te kunnen maken tussen het Loeffpark en de Hoofdstraat. In de koopafspraken is vastgelegd dat op dit perceel groenactiviteiten mogelijk worden gemaakt en dat het overeenkomstig zal worden ingericht en gehandhaafd. Door op dit perceel groenactiviteiten mogelijk te maken, wordt aan deze afspraak voldaan.

ETFAL
Deze beperkte wijziging versterkt de groenstructuur en heeft geen onaanvaardbare gevolgen van de fysieke leefomgeving tot gevolg. Daarmee voldoet deze wijziging aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeente Epe

2.4 Perceel nabij Oenerweg 9 en 15 Epe

Deze wijziging betreft het perceel tussen de Oenerweg 9 en 15 (perceel EPE00-U-9067) in Epe. Op de kaart hieronder is rood omkaderd aangegeven om welk perceel het gaat.



Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming ''Wonen''.



Toekomstige situatie: Verkeersactiviteiten

In de toekomstige situatie zullen op het perceel tussen de Oenerweg 9 en 15 verkeers- en parkeeractiviteiten mogelijk worden. Dit perceel betreft de toegangsweg naar de bedrijfsunits aan de Oenerweg 11 en 13. Het is een stuk van een gemeentelijke weg dat ook wordt meegenomen in het

onderhoudsplan van het cluster Verkeer binnen het team Realisatie & Beheer. Door op dit perceel verkeersactiviteiten mogelijk te maken, wordt aangesloten bij de feitelijke situatie.

ETFAL

Deze wijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft een correctie om de planologische situatie overeen te laten komen met de fysieke situatie.

Gemeente Epe

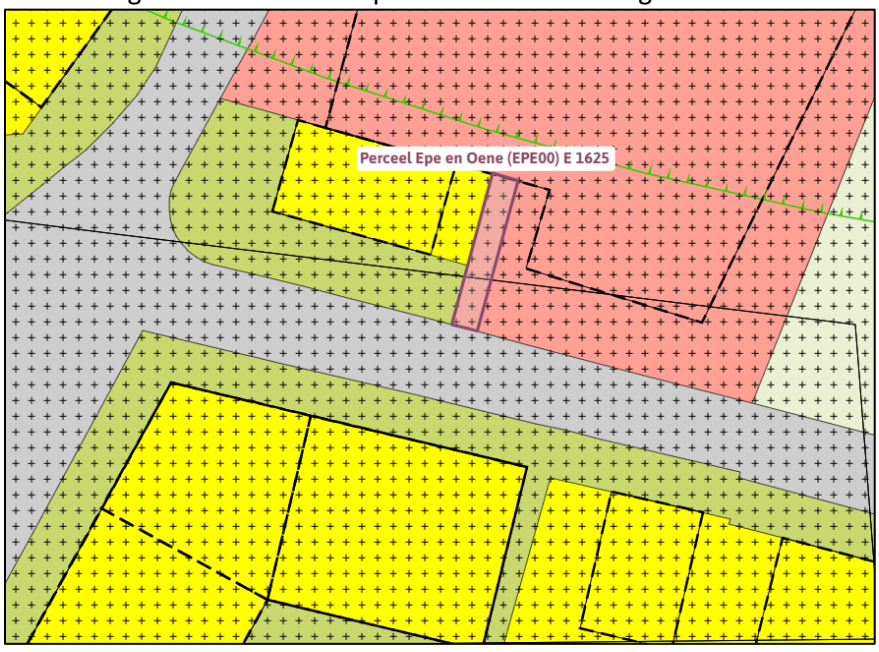
2.5 Perceel nabij Klaterstraat 1 Oene

Deze wijziging betreft het perceel nabij Klaterstraat 1 (perceel EPE00-E-1625) in Oene. Op de kaart hieronder is rood omkaderd aangegeven om welk perceel het gaat.



Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het perceel de bestemming ‘’Detailhandel’’.



Toekomstige situatie: Woonactiviteiten

In de toekomstige situatie zullen op het perceel 1625 woonactiviteiten mogelijk worden. De eigenaar heeft de gronden in gebruik als oprit en tuin bij de woning aan de Klaterstraat 1 Oene. Sinds de jaren ’80 is het perceel als zodanig in gebruik. Ook uit koopovereenkomsten blijkt dat het perceel deel uitmaakt van het woonperceel.

Dit perceel is in het verleden per abuis onder de bestemming ‘’detailhandel’’ gebracht bij een

bestemmingsplanwijziging waarbij de naastgelegen gronden gewijzigd werden van een industrie- naar een detailhandelsfunctie. Door op dit perceel woonactiviteiten mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

ETFAL

Deze wijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft een aanpassing om de planologische situatie overeen te laten komen met feitelijke situatie. Deze aanpassing heeft geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

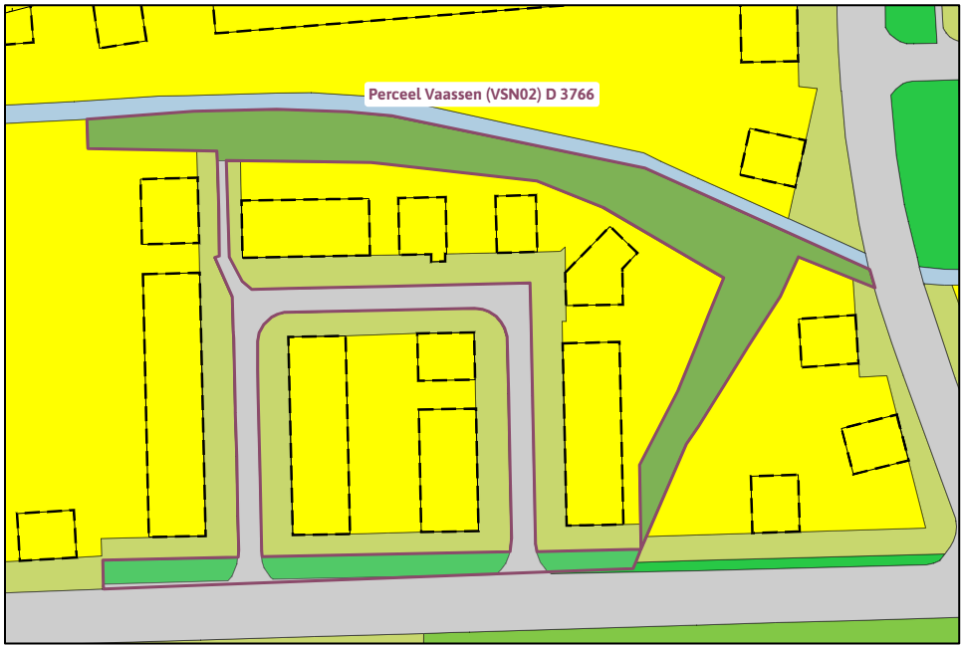
2.6 Perceel nabij de Molenbeek in Vaassen

Deze wijziging betreft enkele kleine onderdelen van een perceel nabij de Molenbeek in Vaassen (perceel VSN02-D-3766). Op de kaart hieronder is rood omkaderd aangegeven om welk onderdeel van het perceel het gaat.



Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het desbetreffende onderdeel van het perceel de bestemming ''Bos''.



Toekomstige situatie: Woonactiviteiten

In de toekomstige situatie zullen enkele kleine onderdelen van bovenstaande locatie woonactiviteiten mogelijk worden. De desbetreffende onderdelen waren eigendom van de gemeente, maar zijn verkocht aan de eigenaren van aangrenzende woningen. De eigenaren hebben de stukjes grond in gebruik als tuin en hebben daar bebouwing gerealiseerd. Overeen is gekomen dat ze de desbetreffende gronden (blauw aangegeven in onderstaand kaartje) als tuin kunnen blijven gebruiken

en dat bestaande bebouwing behouden mag blijven. Door op dit perceel woonactiviteiten mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



ETFAL

Deze wijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het betreft een aanpassing om de planologische situatie overeen te laten komen met feitelijke situatie. Deze aanpassing heeft geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

2.6 Vangnetregeling Omgevingswet

Op 1 oktober 2025 is een wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet in werking getreden. De Vangnetregeling Omgevingswet is een regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die ook relevant is voor de regels van de bruidsschat die onderdeel zijn geworden van het omgevingsplan. De Vangnetregeling wijzigt de bruidsschat zelf niet.
De Vangnetregeling geldt naast de bruidsschat en vormt een aanvulling daarop. De gemeente moet zelf de wijzigingen verwerken in haar omgevingsplan.
De wijziging van 1 oktober bevat enkele correcties op de bruidsschat. Het gaat over de volgende correcties:

- een verduidelijking in de regel voor bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg buiten de bebouwde kom
- overgangsrecht voor niet-geluidgevoelige gevels
- uitzonderingen op milieuregels en op de vergunningplicht voor de aanleg of de wijziging van gemeente- of waterschapswegen of lokale spoorwegen in relatie tot mantelzorgwoningen die op grond van de bruidsschat van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan.
- een uitzondering op de vergunningplicht voor de aanleg of de wijziging van gemeente- of waterschapswegen of lokale spoorwegen in relatie tot geluidgevoelige gebouwen die onder nieuw recht zijn toegelaten voor een periode van niet meer dan tien jaar
- regels over het bepalen en het beoordelen van het geluid van aan te leggen of te wijzigen gemeente- of waterschapswegen of lokale spoorwegen.

<u>Toekomstige situatie</u>
De correcties worden conform de Vangnetregeling verwerkt in de desbetreffende onderdelen van het omgevingsplan van de gemeente Epe.

<u>ETFAL</u>
Vastgestelde correcties worden een-op-een verwerkt in het omgevingsplan. Daarmee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeente Epe

2.7 Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra

Deze wijziging betreft de voorbeschermingsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties voor hyperscale datacentra.

Huidige situatie

In de huidige situatie gelden de regels over de hyperscale datacentra als voorbeschermingsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. De regels gaan voor op de regels in het omgevingsplan. Oftewel: Voor zover de regels van het omgevingsplan van de gemeente Epe in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.
Het gaat daarbij om de volgende regels:

Voorrangsbepaling
Voor zover de regels van het omgevingsplan van de gemeente Epe in strijd zijn met deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen
Artikel 1.1 Begripsbepalingen
In deze regels wordt verstaan onder:

Hyperscale datacentrum
het exploiteren van een rekencentrum of datacentrum, als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om een bebouwd vloeroppervlakte van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer.

Een hyperscale datacentrum omvat ook andere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die het hyperscale datacentrum functioneel ondersteunen.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra
Artikel 2.1 Verbod op activiteiten die betrekking hebben op een hyperscale datacentrum

1. Het is verboden om een hyperscale datacentrum te bouwen of bouwwerken of gronden te gebruiken ten behoeve van een hyperscale datacentrum.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit die op grond van het recht zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit artikel rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd op of voor 16 februari 2022.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de voorbeschermingsregels betreffende hyperscale datacentra van het Rijk verwerkt in ons omgevingsplan. De regels worden opgenomen onder de afdeling ‘’bedrijfsactiviteiten’’. De definitie van hyperscale datacentrum zal worden opgenomen in bijlage III bij het omgevingsplan. De voorbeschermingsregels van het Rijk kunnen daarmee voor de gemeente Epe komen te vervallen.

ETFAL

Een bestaand verbod op hyperscale datacentra wordt ongewijzigd opgenomen in het omgevingsplan. Daarmee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeente Epe

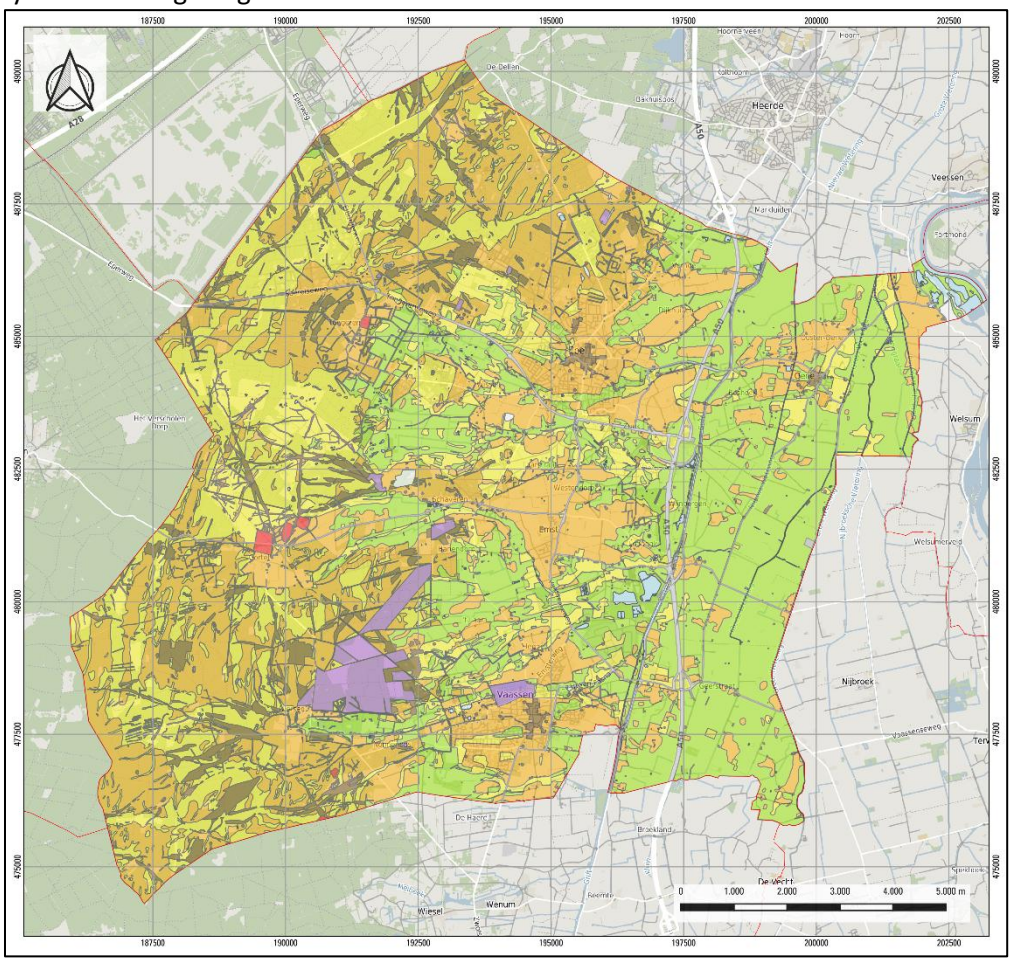
2.8 Archeologie

Op 22 mei 2025 heeft de gemeenteraad van Epe het nieuwe erfgoedbeleid *Epe 100% Waardevol* vastgesteld. Archeologie vormt een integraal onderdeel van dit beleid. Op basis van recent archeologisch onderzoek is een geactualiseerde beleidskaart opgesteld en is een handelingskader ontwikkeld. De beschikbare informatie is hierdoor gedetailleerder en betrouwbaarder geworden. Dit maakt het mogelijk om overbodige eisen te schrappen en om een gerichter en proportioneel vergunningenregime op te stellen. Dit nieuwe kader wordt met deze wijziging in het omgevingsplan verwerkt.

<u>Toekomstige situatie</u>

Binnen het omgevingsplan worden nieuwe werkingsgebieden opgenomen, gebaseerd op de archeologische verwachting. Per gebied is vastgelegd welke activiteiten vergunningsplichtig zijn, welke aanvraagvereisten gelden en welke beoordelingsregels moeten worden toegepast. In gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt bijvoorbeeld een vergunningplicht bij bodemverstoringen vanaf 100 m² en dieper dan 35 cm. In gebieden met een lage verwachting gelden ruimere drempelwaarden, zoals verstoringen vanaf 2.500 m² bij dezelfde diepte. Voor enkele gebieden geldt op basis van de nieuwe inzichten zelfs volledige vrijstelling van archeologische verplichtingen.

Met deze regeling wordt geborgd dat archeologische waarden op een zorgvuldige wijze worden beschermd. Dit is niet alleen een wettelijke plicht, maar ook van belang voor de identiteit van Epe, die nauw verbonden is met cultuurhistorie en waardevolle landschappen. Archeologie vormt daarvan een essentieel onderdeel. Cultureel erfgoed is bovendien een van de belangen die moeten worden meegewogen bij het bereiken van een evenwichtige balans tussen benutting en bescherming van de fysieke leefomgeving.



ETFAL
Deze wijziging draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, doordat archeologie als onderdeel van het cultureel erfgoed op een duidelijke, actuele en proportionele wijze wordt gereguleerd in het omgevingsplan.

4 Participatie

De wijziging die voorligt betreft aanpassing van de regels van beperkte omvang. Er is daarom voor gekozen om geen informatieavond te houden. Perceeleigenaren van de kleine, locatiespecifieke wijzigingen zijn op de hoogte gesteld van deze wijziging.
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). Ook wordt er in juni 2026 een inloopavond georganiseerd.

4.1 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.

4.2 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.

5 Financiële haalbaarheid, kostenverhaal en nadeelcompensatie

Voorliggende wijzigingen betreffen geen ontwikkelingen waarbij kostenverhaal aan de orde is. Gezien de beperkte ruimtelijke impact is ook de inschatting dat bij deze wijzigingen 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. De verwachting is 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 G *Overige wijzigingen*) weinig ruimtelijke impact hebben. Alles overziend dragen deze wijzigingen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.