

Ontwerpwijziging omgevingsplan gemeente Epe 004 'Kopermolen'

De gemeenteraad van de gemeente Epe,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**,

overwegende dat:

- a. artikel 2.4 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
- b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet bepalen dat:
 1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;
 2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
- c. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet bepalen dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
- d. de gemeenteraad bij besluit van 17 oktober 2024 heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht toe te passen, waardoor voor dit besluit één uniforme procedure geldt voor de voorbereiding, totstandkoming en rechtsbescherming van de wijziging van het omgevingsplan en de voor de woningbouwontwikkeling benodigde omgevingsvergunningen;
- e. de Motivering van het wijzigingsbesluit inclusief bijbehorende bijlagen aantoont dat het besluit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en uit de volgende documenten bestaat:
 1. Motivering ontwerpwijziging omgevingsplan 004 'Kopermolen'
 2. Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek
 3. Bijlage 2 Parkeeronderzoek
 4. Bijlage 3 Waterhuishoudkundig plan
 5. Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Royal Vaassen
 6. Bijlage 5 Akoestisch onderzoek tennisclub Vaassen
 7. Bijlage 6 Akoestisch onderzoek zwem- en sportvereniging De Koekoek
 8. Bijlage 7 Bodemonderzoek
 9. Bijlage 8 Geuronderzoek Royal Vaassen
 10. Bijlage 9 Lichthinderonderzoek
 11. Bijlage 10 Stikstofonderzoek
 12. Bijlage 11 Ecologische voortoets
 13. Bijlage 12 Quickscan flora en fauna
 14. Bijlage 13 Bodemeffectbeoordeling
 15. Bijlage 14 Boombeschermingsplan
 16. Bijlage 15 Archeologisch bureau- en veldonderzoek
 17. Bijlage 16 M.e.r.-beoordeling
 18. Bijlage 17 Participatieverslag
- f. *VOOR ZOVER RELEVANT: er XXX zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp wijzigingsbesluit;*
- g. *VOOR ZOVER RELEVANT: deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het wijzigingsbesluit en motivering bij het wijzigingsbesluit op enkele onderdelen aan te passen;*

besluit;

Artikel I Wijziging Omgevingsplan gemeente Epe

Het Omgevingsplan gemeente Epe wordt gewijzigd conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking per **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**,

Artikel III Aanhaaltitel

Dit besluit wordt aangehaald als Wijziging omgevingsplan gemeente Epe 004 'Kopermolen'.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*



Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Epe, **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**

Niet getekend ontwerp-exemplaar



Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na afdeling 4.2 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 4.3 ONTWIKKELGEBIEDEN

Paragraaf 4.3.1 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.2 Ontwikkelgebied Kopermolen

Artikel 4.15 Aanwijzing

Er is een ontwikkelgebied Kopermolen. Hiervoor gelden de regels in titel 21.3.

B

Artikel 14.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 14.6 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken en regels over gebruiksactiviteiten

1. In afwijking van artikel 14.5, eerste lid, geldt dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip waarop een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, voor zover met die wijziging expliciet is voorzien in een verbod om zonder omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een bepaalde activiteit te verrichten. In dat geval is artikel 14.5 onverkort van toepassing.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat ~~voorafgaand aanweliswaar bestaat op het tijdstip dat een~~ wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, maar reeds in strijd was met de voorheen geldende regels over gebruik in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
4. Het is verboden het strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen in een ander met het omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.
5. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

C

Artikel 14.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 14.7 Overgangsrecht met betrekking tot ruimtelijke regels over bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is en afwijkt van het omgevingsplan na wijziging, mag, mits deze afwijking naar aard en



- omvang niet wordt vergroot:
- a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd en in vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Onder een bouwwerk dat op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden aanwezig is, wordt in dit artikel tevens verstaan een bouwwerk dat in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.
 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de voorheen geldende regels over bouwwerken in dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen daarvan.
 4. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken instemmen met het vergroten van de inhoud van een bouwwerk, bedoeld in het eerste lid, met maximaal 10%.
 5. Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

D

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 GERESERVEERD ONTWIKKELINGEN EN PROJECTEN TIJDENS DE TRANSITIEFASE

[Gereserveerd]

Titel 21.1 GERESERVEERD

[Gereserveerd]

Titel 21.2 GERESERVEERD

[Gereserveerd]

Titel 21.3 KOPERMOLEN

Afdeling 21.3.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

1. De regels in deze titel zijn van toepassing op het ontwikkelgebied Kopermolen.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling ontwikkelgebied Kopermolen

1. De volgende bestemmingsplannen zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in artikel 21.1:
 - a. Bestemmingsplan Krugerstraat met IMRO-idn NL.IMRO.0232.VAA040Krugerstr-VBP1;
 - b. Parapluplan Mantelzorg met IMRO-idn NL.IMRO.0232.ALG001Mantelz-VBP1; en
 - c. Parapluplan Parkeren met IMRO-idn NL.IMRO.0232.ALGparkeren-VBP1.
2. De regels in de volgende hoofdstukken zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in artikel 21.1:
 - a. hoofdstuk 3;
 - b. hoofdstuk 5, met uitzondering van:
 1. afdeling 5.2.5;
 2. afdeling 5.2.9, uitgezonderd artikel 5.9; en



3. afdeling 5.2.40;
- c. hoofdstuk 6 tot en met 13; en
- d. hoofdstuk 15 tot en met 20

Artikel 21.3 Meet- en rekenbepalingen

1. De meet- en rekenbepalingen uit artikel 5.11 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in deze titel.
2. Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten als de overschrijding van de grens van het bouwvlak niet meer is dan 1 meter.

Artikel 21.4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in deze titel aan de locatie toegeede functies en activiteiten.

Artikel 21.5 Doelen en waarden

Binnen het ontwikkelgebied Kopermolen gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 2.1:

- a. het voorzien in voldoende woonruimte;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- e. de kwaliteit van bouwwerken; en
- f. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing.

Afdeling 21.3.2 REGELS TER VOORKOMING VAN (MILIEU)HINDER

Paragraaf 21.3.2.1 Parkeernormering

Subparagraaf 21.3.2.1.1 Parkeernormering

Artikel 21.6 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van een gebouw of wijzigen van het gebruik waarvoor op grond van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 21.7 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 21.8 Voldoende parkeergelegenheid

1. Bij een gebouw wordt in de juiste mate ruimte aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort ten behoeve van het parkeren en het stallen van motorvoertuigen en fietsen.
2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of wijzigen van het gebruik waarvoor op grond van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist wordt uitsluitend verleend, mits wordt voldaan aan het eerste lid.
3. Bij de toets of wordt voldaan aan het eerste lid wordt nader invulling gegeven op basis van de Nota parkeernormen gemeente Epe of de opvolger daarvan, met dien verstande dat indien voornoemde Nota parkeernormen gemeente Epe wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
4. Het bevoegd gezag past de Nota parkeernormen gemeente Epe toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.



Afdeling 21.3.3 ACTIVITEITEN

Paragraaf 21.3.3.1 Thematische activiteiten

Subparagraaf 21.3.3.1.1 Bouwen

Artikel 21.9 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk.

Artikel 21.10 Bouwen in overeenstemming met de locatie

1. Het is verboden om een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken in strijd met:
 - a. de aan de locatie toebedeelde gebruiksactiviteit in deze titel van dit omgevingsplan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de bouwwerken, bedoeld in artikel 5.24, subsubparagraaf 5.2.9.2.3.1, subsubparagraaf 5.2.9.2.3.3 en subsubparagraaf 5.2.9.2.3.4.

Artikel 21.11 Algemene bouwregels hoofdgebouwen

1. Hoofdgebouwen worden alleen gebouwd in het werkingsgebied bouwvlak Kopermolen.
2. Hoofdgebouwen worden in het werkingsgebied (half)vrijstaand Kopermolen alleen als twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning gebouwd.
3. Hoofdgebouwen worden in het werkingsgebied aaneengebouwd Kopermolen alleen als rijwoningen gebouwd.
4. Hoofdgebouwen worden in het werkingsgebied gestapeld Kopermolen alleen als gestapeld woningen gebouwd.
5. De goothoogte van hoofdgebouwen is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm maximum goothoogte Kopermolen.
6. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm maximum bouwhoogte Kopermolen.
7. De dakhelling van een hoofdgebouw is:
 - a. minimaal 25°;
 - b. maximaal 60°
8. In afwijking van het zevende lid mogen gestapelde woningen ook met een plat dak worden gebouwd.
9. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een hoofdgebouw, bedoeld in artikel 5.47, wordt niet geweigerd als:
 - a. afgeweken wordt van de maximale goothoogte in het vierde lid tot maximaal 7 meter;
 - b. afgeweken wordt van de maximale bouwhoogte in het vijfde lid met maximaal 1 meter;
 - c. afgeweken wordt van de maten en afmetingen in het vijfde, zesde en zevende lid met maximaal 10%, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
 - d. afgeweken wordt van de minimale dakhelling in het zevende lid tot minimaal 0° dan wel als een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
 - e. afgeweken wordt van de maximale dakhelling in het zevende lid ten behoeve van afwijkende dakvormen;
 - f. afgeweken wordt van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
 - g. afgeweken wordt van de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen in het vierde en vijfde lid ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, luchtkokers en lichtkappen;
 - h. afgeweken wordt van bouwgrenzen in dit artikel ten behoeve van:
 1. tot het betreffende hoofdgebouw behorende plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen
 2. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels en galerijen, mits de overschrijding niet meer is dan 1,5 meter;



3. balkons, mits mits de overschrijding niet meer is dan 2,5 meter; of
 - i. afgeweken wordt van bouwgrenzen in dit artikel tot maximaal 3 meter, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.
10. Het negende lid is niet van toepassing als de afwijking een onevenredige afbreuk veroorzaakt aan het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de externe veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 21.12 Algemene bouwregels bijbehorende bouwwerken

1. Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd.
2. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag minder dan 1 m bedragen, mits in de perceelgrens wordt gebouwd.
3. Bijgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen worden alleen gebouwd, mits:
 - a. wordt gebouwd binnen de locatie gestapeld Kopermolen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 175 m² is; en
 - c. de bouwhoogte maximaal 4 meter is.
4. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in artikel 5.47, wordt niet geweigerd als:
 - a. afgeweken wordt van de minimale afstand tot de voorgevelrooilijn in het eerste lid en gebouwd wordt tot aan de voorgevelrooilijn;
 - b. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk tot maximaal 7 meter is ten behoeve van architectonische verfraaiingen;
 - c. afgeweken wordt van de minimale afstand tot de voorgevelrooilijn in het eerste lid voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 meter; of
 - d. afgeweken wordt van het tweede lid voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens, waarbij niet in de perceelgrens wordt gebouwd.
5. Het vierde lid is niet van toepassing als de afwijking een onevenredige afbreuk veroorzaakt aan het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de externe veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 21.13 Algemene bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De maximale bouwhoogte van overkappingen, voor zover sprake is van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover niet geregeld in het eerste lid of in paragraaf 5.2.9.2, is maximaal:
 - a. 2 meter voor woonactiviteiten; en
 - b. 3 meter voor overige in deze titel toegestane activiteiten.

Artikel 21.14 Vergunningvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke
waarden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie; en
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



Artikel 21.15 Specifieke beoordelingsregels ecologie

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, gebruiken en in stand houden van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 5.47 en voor zover sprake is van een woning, wordt alleen verleend als:
 - a. voorafgaand aan de werkzaamheden een nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen;
 - b. de in dit onderzoek aanbevolen mitigerende of compenserende maatregelen zijn getroffen vóór, tijdens en – voor zover van toepassing – na de werkzaamheden; en
 - c. indien uit het onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is, een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is verleend.

Subparagraaf 21.3.3.1.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 21.16 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in een woning of bedrijfswoning.

Artikel 21.17 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het ruimte bieden aan kleinschalige economische activiteiten;
- b. het waarborgen van een gezonde en veilige woonsituatie;
- c. het voorkomen van onaanvaardbare geluid-, geur en trillinghinder;
- d. het voorkomen van een overbelasting van de parkeervoorzieningen; en
- e. het waarborgen van een aanvaardbare verkeersdrukke in woongebieden.

Artikel 21.18 Algemene regels beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

1. Een beroep of bedrijf aan huis wordt door de hoofdbewoner van de woning zelf uitgeoefend.
2. De oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend is ten hoogste 50 m² met een maximum van 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.
3. De uitstraling als woning blijft in tact.
4. Het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu.
5. Het gebruik heeft geen nadelige gevolgen op de normale ontwikkeling van het verkeer en heeft geen nadelig effect op de parkeerbehoefte.
6. Er worden geen detailhandelsactiviteiten verricht.

Paragraaf 21.3.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten

Subparagraaf 21.3.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.19 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op gebiedsgerichte activiteiten.

Artikel 21.20 Strijdig gebruik

Het is verboden om een activiteit te verrichten in strijd met de aan de locatie toebedeelde gebiedsgerichte activiteit in deze paragraaf van dit omgevingsplan.

Subparagraaf 21.3.3.2.2 Groenactiviteiten

Artikel 21.21 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op groenactiviteiten.
2. Onder groenactiviteiten als bedoeld in deze afdeling wordt verstaan:



- a. de aanleg en het onderhoud van groenvoorzieningen;
 - b. de aanleg en het onderhoud van bermen en (aanwezige) beplanting; en
 - c. de aanleg, onderhoud en gebruik van parken en plantsoenen;
3. Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de activiteit, bedoeld in het eerste lid, behoren ook:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende woningen;
 - c. het onderhoud en gebruik van speelvoorzieningen;
 - d. voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. voet- en fietspaden; en
 - g. nutsvoorzieningen.

Artikel 21.22 Algemene regels groenactiviteiten

1. Groenactiviteiten worden alleen verricht in het werkingsgebied groen Kopermolen.

Subparagraaf 21.3.3.2.3 Verkeersactiviteiten

Artikel 21.23 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op verkeersactiviteiten.
2. Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de activiteit, bedoeld in het eerste lid, behoren:
 - a. het verkeersgerelateerd gebruik van wegen en straten;
 - b. het verkeersgerelateerd gebruik van fiets- en voetpaden;
 - c. het verkeersgerelateerd gebruik van civieltechnische (kunst)werken;
 - d. wegen, straten en paden;
 - e. voet- en fietspaden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. de aanleg, het onderhoud en gebruik van overige voorzieningen,
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en bergbezinkbassins; en
 - k. groenvoorzieningen.

Artikel 21.24 Algemene regels verkeersactiviteiten

1. Verkeersactiviteiten worden alleen verricht in het werkingsgebied verkeer Kopermolen.

Subparagraaf 21.3.3.2.4 Woonactiviteiten

Artikel 21.25 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op woonactiviteiten.
2. Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de activiteit, bedoeld in het eerste lid, behoren ook:
 - a. gebouwen;
 - b. bijbehorende bouwwerken,
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. parkeervoorzieningen bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen;
 - e. tuinen, erven en terreinen; en
 - f. nutsvoorzieningen.

Artikel 21.26 Algemene regels woonactiviteiten

1. Woonactiviteiten worden alleen verricht in het werkingsgebied wonen Kopermolen.
2. In het werkingsgebied maximum aantal woningen Kopermolen is het aantal woningen niet meer dan de betreffende waarde.



Artikel 21.27 Aanwijzing vergunningplicht bewonen woning door twee huishoudens

Het is verboden zonder omgevingsvergunning om twee huishoudens in een woning te huisvesten.

Artikel 21.28 Aanvraagvereisten bewonen woning door twee huishoudens

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.27 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. plattegronden van de bestaande woningindeling en plattegronden van de nieuwe woningindeling
- b. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk;
- c. een opgave van de bruto inhoud in m³ van de bestaande woning; en
- d. een onderbouwing verstrekt waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de in artikel 21.29 genoemde criteria.

Artikel 21.29 Beoordelingsregels bewonen woning door twee huishoudens

De omgevingsvergunning wordt verleend als:

- a. het aantal woningen niet wordt vergroot;
- b. de inhoud van de woning is minimaal 500 m³;
- c. de uiterlijke verschijningsvorm blijft gehandhaafd;
- d. er is geen onevenredige aantasting van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid; en
 6. de externe veiligheid.



E

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen bij artikel 1.1, eerste lid, van dit omgevingsplan

<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>bouwhoogte:</i>	de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
<i>goothoogte:</i>	vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
<i>straatpeil:</i>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>voorgevelrooilijn</i>	de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel tot aan de perceelsgrenzen;

<u><i>aansluitafstand:</i></u>	<u>afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;</u>
<u><i>bebouwingsgebied:</i></u>	<u>achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;</u>
<u><i>bouwhoogte:</i></u>	<u>de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;</u>
<u><i>goothoogte:</i></u>	<u>vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;</u>
<u><i>straatpeil:</i></u>	a. <u>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u> b. <u>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;</u>
<u><i>voorgevelrooilijn</i></u>	<u>de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel tot aan de perceelsgrenzen;</u>
<u><i>beroep of bedrijf aan huis:</i></u>	<u>beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;</u>
<u><i>bouwlaag:</i></u>	<u>een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren</u>



<i><u>dakhelling:</u></i>	<u>of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;</u> <u>de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;</u>
<i><u>oppervlakte van een bouwwerk:</u></i>	<u>de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;</u>
<i><u>woning:</u></i>	<u>een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;</u>
<i><u>inhoud van een bouwwerk</u></i>	<u>tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;</u>
<i><u>de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens</u></i>	<u>vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;</u>



F

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

<i>buitengebied</i>	/join/id/regdata/gm0232/2025/55318b34041941e6bb502218e8f4d6e5/nld@2025-12-16;11305966
<i>kernen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2025/73753cb848bb48f3b013070a36b22d63/nld@2025-12-16;11305966
<i>tijdelijk deel nog niet vervallen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2025/01bd97d979444c44887c9e458c1d3d76/nld@2025-12-16;11305966
<i>(half)vrijstaand Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/73b3cabc33704edabfeb18931b794e5d/nld@2026-07-07;08034614
<i>aaneengebouwd Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/59c869ddaff34035a26cf6f35bcc4e35/nld@2026-07-07;08034614
<i>bouwvlak Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/0167dfa7c7c74780ae516ff61cb18b21/nld@2026-07-07;08034614
<i>buitengebied</i>	/join/id/regdata/gm0232/2025/55318b34041941e6bb502218e8f4d6e5/nld@2025-12-16;11305966
<i>gestapeld Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/e649721d0a3844faa35c1ae74b72180f/nld@2026-07-07;08034614
<i>groen Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/ed9f85dcf67c4c5790b0bebd42745983/nld@2026-07-07;08034614
<i>kernen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2025/73753cb848bb48f3b013070a36b22d63/nld@2025-12-16;11305966
<i>Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/557431494abc47bfae9b01a80a8bf91f/nld@2026-07-07;08034614
<i>maximum aantal woningen Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/cbf827360e63406c902c27bafd78421e/nld@2026-07-07;08034614
<i>maximum bouwhoogte Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/08998140dc9b48059d1e03ac2a476047/nld@2026-07-07;08034614
<i>maximum goothoogte Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/5b22f65029934818925e4a5b4ff6d7f/nld@2026-07-07;08034614
<i>tijdelijk deel nog niet vervallen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2025/01bd97d979444c44887c9e458c1d3d76/nld@2026-07-07;08034614
<i>verkeer Kopermolen</i>	/join/id/regdata/gm0232/2026/df8a0d7882a94b2d81bc7c0ed17990c7/nld@2026-07-07;08034614



wonen Kopermolen

/join/id/regda-
ta/gm0232/2026/cbf384e779fa4336b1aae6a942dc7fd6/nld@2026-
07-07;08034614

G

Na sectie '' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 14.6 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken en regels over gebruiksactiviteiten

In dit artikel is overgangsrecht opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en regels over gebruiksactiviteiten, gesteld in titel 5.3 en 5.4 alsmede in hoofdstuk 21. Het overgangsrecht heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken dat legaal bestond op het tijdstip dat een wijziging van dit omgevingsplan in werking is getreden, maar waarbij het gebruik als gevolg van die wijziging in strijd is gekomen met de regels in titel 5.3 en 5.4 en hoofdstuk 21. Bestaande gebruiksactiviteiten die niet legaal bestonden, bijvoorbeeld omdat deze zonder de daarvoor benodigde vergunning tot stand zijn gekomen, zijn en blijven dus in strijd met de regels van dit omgevingsplan.

Met deze regeling wordt het uitgangspunt van eerbiedigend overgangsrecht zoals dat voorheen in bestemmingsplannen moest worden opgenomen, voortgezet. Het artikel beoogt in de daarop betrekking hebbende rechtspraktijk geen inhoudelijke verandering te brengen. Dit laat onverlet dat er op enig moment voor een bepaald gebied een uitzondering kan worden gemaakt.

Met deze regeling wordt als uitgangspunt genomen een wijziging van het omgevingsplan, waarmee er op grond van titel 5.3 en 5.4 beperkingen zijn gaan gelden ten opzichte van de situatie voordat het wijzigingsbesluit in werking was getreden. Dat kan bijvoorbeeld zijn de situatie dat een nog onder oud recht vastgesteld bestemmingsplan wordt vervangen, en titel 5.3 en 5.4 en hoofdstuk 21 een beperking meebrengt ten opzichte van de mogelijkheden die dat onder oud recht vastgestelde bestemmingsplan bood. Het kan ook betrekking hebben op een wijziging van de regels in titel 5.3 en 5.4 en hoofdstuk 21 op een moment later in de tijd.

Artikel 21.20 Strijdig gebruik

Dit artikel regelt in samenhang met de regels in deze paragraaf welk gebiedsgerichte activiteiten op welke locatie is toegestaan. Met het artikel wordt de basis gelegd voor een voortzetting van de systematiek zoals die ook onder oud recht bestond. Die hield in dat in bestemmingsplannen werd bepaald welke bestemming op een locatie gold, waarbij in de bestemmingsomschrijving werd bepaald welk gebruik daar was beoogd, en waarbij tevens specifieke gebruiksregels over dat gebruik konden worden gesteld. Daarboven hing als het ware artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat een verbod bevatte om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met die ruimtelijke regelingen. Die 'vangnetfunctie' wordt nu overgenomen door dit artikel.

Eerste lid: Het eerste lid bepaalt dat het verboden is een activiteit te verrichten in strijd met de aan de locatie toebedeelde gebiedsgerichte activiteit in deze paragraaf van dit omgevingsplan. Op een locatie kunnen meerdere gebiedsgerichte activiteiten zijn toegestaan. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om een locatie of bouwwerk te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, gebouwen te gebruiken voor recreatie of recreatieve bewoning en gronden te gebruiken voor opslag van schroot, bouwmaterialen, afval en autowrakken, behalve opslag dat plaatsvindt in het kader van normaal gebruik.



I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Motivering ontwerpwijziging omgevingsplan 004 'Kopermolen'</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/6e8f23661e2448d3a41bc6743d9399abe/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/67c30cc01224c6d82893705f6317a/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 2 Parkeeronderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/96206524a84571a5bd463bd5353fa/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 3 Waterhuishoudkundig plan</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/4493315eb08c451daeca8c58480c222/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Royal Vaassen</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/2d0aa40e71cf47f9994f3c83a1b34caae/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 5 Akoestisch onderzoek tennisclub Vaassen</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/99df6fabca46fa9c142e6803e46a8d/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 6 Akoestisch onderzoek zwem- en sportvereniging De Koekoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/28dbca500c624a818982852b0516d294/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 7 Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/ca47046f1f6c48b7a57011aa59bc286b/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 8 Geuronderzoek Royal Vaassen</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/739ae0ee22947538fc7623d8f384f69/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 9 Lichthinderonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/f946b16c927436db6b1e5514cd3623/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 10 Stikstofonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/8c57ca3ea2c143399d127a222f73e5f/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 11 Ecologische voortoets</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/be247c37cd0549cd41b0b8c18cd0e22ea43/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 12 Quickscan flora en fauna</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/6c4565abff4e4809683dedb605c895/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 13 Bodemeffectbeoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/c311696a8e2b414eb30ae6548c534620/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 14 Boombeschermingsplan</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/42a153a44eb446c11a926a1f59c1c326e/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 15 Archeologisch bureau- en veldonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/273819d3468e4e43b258fc2068171b/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 16 M.e.r.-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/3eb154c852664be6a995c4a3970c992/hid@2026-07-07,08034614
<i>Bijlage 17 Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm0232/2026/49c343b53c1747db99baac94bc03de4/hid@2026-07-07,08034614