Gemeente Epe

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Epe

Nr. 496353

23 oktober 2026

Wijziging omgevingsplan gemeente Epe 004 (Kopermolen)

De gemeenteraad van de gemeente Epe,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2026,

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 wijziging 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
    19. Bijlage 18 Nader onderzoek vleermuizen
f. er 2 zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp wijzigingsbesluit;
g. deze zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven om het wijzigingsbesluit en motivering bij het wijzigingsbesluit aan te passen, zoals toegelicht Bijlage 19 Zienswijzennota;
h. op enkele onderdelen ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht in het wijzigingsbesluit, zoals toegelicht in Bijlage 19 Zienswijzennota;

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 vier weken na publicatie van de kennisgeving in werking.

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.

Artikel IV Pons

Door dit besluit vervallen de volgende bestemmingsplannen die zijn aangegeven in de bij dit besluit behorende Pons met de identificatie /join/id/regdata/gm0232/2025/57bb16caf5b04d2288459d01d67a88b6/nld@2026-10-21;09533638:
a. Bestemmingsplan Krugerstraat met IMRO-idn NL.IMRO.0232.VAA040Krugerstr-VBP1; en
b. Vaassen Zuid en West met IMRO-idn NL.IMRO.0232.VAA006VaaZuidWest-VBP1

Artikel III Aanhaaltitel

Dit besluit wordt aangehaald als Wijziging omgevingsplan gemeente Epe 004 'Kopermolen'.
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Epe op 15 oktober 2026.

de voorzitter,
dhr. dr. T.C.M. Horn
burgemeester

de griffier,
mw. J.T.J.J. van Zwam

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 4.57 Aanwijzing

Er is een ontwikkelgebied Kopermolen. Hiervoor gelden de regels in titel 21.2.

B

Het opschrift van afdeling 4.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~4.3~~ 4.4 ONTWIKKELGEBIEDEN

C

Het opschrift van paragraaf 4.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~4.3.1~~ 4.4.1 Ontwikkelgebied Kerkenland

D

Artikel 4.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.57~~ 4.58 Aanwijzing

Er is een ontwikkelgebied Kerkenland. Hiervoor gelden de regels in titel ~~21.2~~21.1.

E

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.

F

Titel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Titel 21.1 GERESERVEERD~~

~~[Gereserveerd]~~
[Vervallen]

G

Het opschrift van titel 21.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Titel ~~21.2~~ 21.1 KERKENLAND

H

Het opschrift van afdeling 21.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.2.1~~ 21.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

I

Het opschrift van afdeling 21.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.2.2~~ 21.1.2 REGELS TER VOORKOMING VAN HINDER

J

Het opschrift van paragraaf 21.2.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.2.1~~ 21.1.2.1 Parkeernormering

K

Het opschrift van subparagraaf 21.2.2.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.2.1.1~~ 21.1.2.1.1 Parkeernormering

L

Het opschrift van afdeling 21.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.2.3~~ 21.1.3 ACTIVITEITEN

M

Het opschrift van paragraaf 21.2.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.3.1~~ 21.1.3.1 Thematische activiteiten

N

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.1.1~~ 21.1.3.1.1 Bouwen

O

Artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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; en
   b. de gebieden en objecten met beperkingen en inperkingen in subparagraaf ~~21.2.3.3~~21.1.3.3 van dit omgevingsplan

2. Het eerste lid is niet van toepassing op de bouwwerken, bedoeld in artikel 5.31, sub-subparagraaf 5.2.9.2.4.2, subsubparagraaf 5.2.9.2.4.3 en subsubparagraaf 5.2.9.2.4.4.

P

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.1.2~~ 21.1.3.1.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Q

Het opschrift van paragraaf 21.2.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.3.2~~ 21.1.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten

R

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.1~~ 21.1.3.2.1 Algemene bepalingen

S

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.2~~ 21.1.3.2.2 Agrarische activiteiten

T

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.3~~ 21.1.3.2.3 Groenactiviteiten

U

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.4~~ 21.1.3.2.4 Sportactiviteiten

V

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.5~~ 21.1.3.2.5 Verkeersactiviteiten

W

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.6~~ 21.1.3.2.6 Wateractiviteiten

X

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.2.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.2.7~~ 21.1.3.2.7 Woonactiviteiten

Y

Het opschrift van paragraaf 21.2.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.3.3~~ 21.1.3.3 Gebieden met beperkingen en inperkingen

Z

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.3.1~~ 21.1.3.3.1 Activiteiten in een gebied met archeologische waarden verrichten

AA

Het opschrift van subsubparagraaf 21.2.3.3.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subsubparagraaf ~~21.2.3.3.1.1~~ 21.1.3.3.1.1 Algemene bepalingen

BB

Het opschrift van subsubparagraaf 21.2.3.3.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subsubparagraaf ~~21.2.3.3.1.2~~ 21.1.3.3.1.2 Activiteiten in een zone met hoge archeologische verwachting

CC

Het opschrift van subsubparagraaf 21.2.3.3.1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subsubparagraaf ~~21.2.3.3.1.3~~ 21.1.3.3.1.3 Activiteiten in een zone met middelhoge archeologische verwachting

DD

Het opschrift van subsubparagraaf 21.2.3.3.1.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subsubparagraaf ~~21.2.3.3.1.4~~ 21.1.3.3.1.4 Activiteiten in een zone met lage archeologische verwachting

EE

Het opschrift van subsubparagraaf 21.2.3.3.1.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subsubparagraaf ~~21.2.3.3.1.5~~ 21.1.3.3.1.5 Activiteiten in een zone met onbekende archeologische verwachting

FF

Het opschrift van subparagraaf 21.2.3.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf ~~21.2.3.3.2~~ 21.1.3.3.2 Activiteiten in een gebied met dekzandruggen en oude bouwlanden

GG

Na titel 21.2 wordt een titel ingevoegd, luidende:

Titel 21.2 KOPERMOLEN

Afdeling 21.2.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21.72 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.73 Voorrangsbepaling ontwikkelgebied Kopermolen

1. De volgende bestemmingsplannen zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in artikel 21.72:
   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 21.72:
   a. hoofdstuk 3;
   b. hoofdstuk 5, met uitzondering van:
      1. afdeling 5.2.5;
      2. afdeling 5.2.9, uitgezonderd artikel 5.15; en
      3. afdeling 5.2.41;
   c. hoofdstuk 6 tot en met 13; en
   d. hoofdstuk 15 tot en met 20

Artikel 21.74 Meet- en rekenbepalingen

1. De meet- en rekenbepalingen uit artikel 5.17 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 21.75 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.76 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 21.2.2 REGELS TER VOORKOMING VAN (MILIEU)HINDER

Paragraaf 21.2.2.1 Parkeernormering

Subparagraaf 21.2.2.1.1 Parkeernormering

Artikel 21.77 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 21.78 Oogmerken

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

Artikel 21.79 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 21.2.3 ACTIVITEITEN

Paragraaf 21.2.3.1 Thematische activiteiten

Subparagraaf 21.2.3.1.1 Bouwen

Artikel 21.80 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.81 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 5.31, subsubparagraaf 5.2.9.2.4.2, subsubparagraaf 5.2.9.2.4.3 en subsubparagraaf 5.2.9.2.4.4.

Artikel 21.82 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 5.118, wordt niet geweigerd als:
   a. afgeweken wordt van de maximale goothoogte in het vijfde lid tot maximaal 7 meter;
   b. afgeweken wordt van de maximale bouwhoogte in het zesde lid met maximaal 1 meter;
   c. afgeweken wordt van de maten en afmetingen in het vijfde, zesde en zevende lid met 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, trappenhuizen, 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 21.83 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 m^2 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 5.118, 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)erkers, 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 21.84 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 21.85 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 21.86 Specifieke beoordelingsregels ecologie

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, gebruiken en in stand houden van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 5.118 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 21.2.3.1.2 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 21.87 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.88 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 verkeersdrukte in woongebieden.

Artikel 21.89 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 m^2 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 21.2.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten

Subparagraaf 21.2.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.90 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op gebiedsgerichte activiteiten.

Artikel 21.91 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 21.2.3.2.2 Groenactiviteiten

Artikel 21.92 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 21.93 Algemene regels groenactiviteiten

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

Subparagraaf 21.2.3.2.3 Verkeersactiviteiten

Artikel 21.94 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 21.95 Algemene regels verkeersactiviteiten

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

Subparagraaf 21.2.3.2.4 Woonactiviteiten

Artikel 21.96 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 21.97 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 21.98 Aanwijzing vergunningplicht bewonen woning door twee huishoudens

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

Artikel 21.99 Aanvraagvereisten bewonen woning door twee huishoudens

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.98 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 m^3 van de bestaande woning; en
d. een onderbouwing verstrekt waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de in artikel 21.100 genoemde criteria.

Artikel 21.100 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 m^3;
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.

Artikel 21.101 Voorwaardelijke verplichtingen

1. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat een maatwerkvoorschrift is vastgesteld voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 's in de avondperiode (19:00-23:00) van de naastgelegen tennisvereniging 'Tennisclub Vaassen'.

2. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat een maatwerkvoorschrift is vastgesteld voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 's in de nachtperiode (23:00-07:00) van het naastgelegen bedrijf Royal Vaassen.

3. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen indien wordt aangetoond dat door getroffen maatregelen geen sprake is van onaanvaardbare lichthinder door de naastgelegen tennisvereniging 'Tennisclub Vaassen' conform de "Richtlijn Lichthinder" van de NSVV Commissie Lichthinder 2020.

HH

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

aansluitafstand	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;
bebouwingsgebied	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
bed and breakfast	het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.
bedrijfswoning	een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is
beroep of bedrijf aan huis	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;
beroep of bedrijf aan huis:	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;
bouwhoogte	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;
bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
breedte van een bouwwerk	tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren
dakhelling	de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
dakhelling	de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
dakhelling:	de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
dakkapel	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt,

	waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
dakopbouw	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich boven de dakvoet bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke daknok uitkomt en de onderzijden van de constructie in een of beide dakvlakken is zijn geplaatst.
de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens	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;
de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens	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;
detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
extensief recreatief medegebruik	een vorm van recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdactiviteit aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes. Onder extensief recreatief medegebruik wordt in elk geval niet verstaan intensief recreatief medegebruik en gemotoriseerde sporten;
goothoogte	vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
grondgebonden	de in een veehouderijbedrijf of veehouderijtak gehouden landbouwhuisdieren worden voor meer dan de helft voorzien van voer dat is geteeld op gronden die in de nabijheid van het dierenverblijf zijn gelegen en waarop de veehouder rechten heeft;
huishouden	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
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.
inhoud van een bouwwerk	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;

inhoud van een bouwwerk	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;
ondergeschikte bouwdelen	ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;
oppervlakte van een bouwwerk	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;
oppervlakte van een bouwwerk:	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;
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.
straatpeil	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein;
verzorgd wonen	wonen in een zelfstandige woning waarin zorg verleend kan worden aan bewoners op basis van een volledig pakket thuis als bedoeld in de Wet langdurige zorg;
voorgevelrooilijn	de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel tot aan de perceelsgrenzen;
woning	een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
woonruimte	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip

II

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

Dokter van Gelderweg 1-35, Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/94f517a00f014a13ac8e9fa05bcd9f63/nld@2026-09-25;08171761
zorgwonen	/join/id/regdata/gm0232/2026/dec7eaad6c904b6abff1b3c5153cb1f2/nld@2026-09-25;08171761
(half)vrijstaand Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/bbdcc4564938413e87f542df6f9b5f09/nld@2026-07-10;06590875
(half)vrijstaand Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/07055e24c30444ce9520ae006b7c149c/nld@2026-10-21;09533638
aaneengebouwd Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/dbb6050745944af99f14a4fa88508d0b/nld@2026-07-10;06590875
aaneengebouwd Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/13ecf9bdfb7e4fc2b9f301ece16a72a4/nld@2026-10-21;09533638
agrarisch	/join/id/regdata/gm0232/2026/6cb6ac0cfc644400aedd298902e2f348/nld@2026-09-25;08171761
agrarisch bouwvlak	/join/id/regdata/gm0232/2026/63d4ea3662cd40c1bd9823e854df5bfc/nld@2026-09-25;08171761
agrarisch Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/e6d13849e636439791dd3757e0c7b4c9/nld@2026-07-10;06590875
archeologische rijksmonumententerreinen	/join/id/regdata/gm0232/2026/7d0eade5114a4ce3a4ac5518a64ea6f2/nld@2026-09-25;08171761
bedrijf	/join/id/regdata/gm0232/2026/32b86ea902104444a0ad0fc1ffca71cb/nld@2026-09-25;08171761
bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0232/2026/6efd3a98e5d2458bb6d1cf5b8953a33e/nld@2026-09-25;08171761
begraafplaats	/join/id/regdata/gm0232/2026/6bb42970d94d40b58109039a2765d8c7/nld@2026-09-25;08171761
beplantingsstrook Brinkerweg 5 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/7d79e23efdda42d9ba839a0835b122fe/nld@2026-09-25;08171761
beplantingsstrook Hoofdweg 20-22 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/fa9f824b988c4552807f8cf829670778/nld@2026-09-25;08171761
beplantingsstrook Oranjeweg 43 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/e6f4e59349064d1eac5763a3fd65a8da/nld@2026-09-25;08171761
beschermingszone natte landnatuur	/join/id/regdata/gm0232/2026/1a6d668eb6f444b6a18f633ac4f9933b/nld@2026-09-25;08171761

bestaande aantal woningen	/join/id/regdata/gm0232/2026/99550f711a1948299c21d4d71c1b24aa/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Brinkerweg 5 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/817a852258474cd9a81e0b8bf0dfe0b7/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Eperweg 16-18 Oene	/join/id/regdata/gm0232/2026/3b12300784a64777bcb5a4ef456d98c8/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Hanendorperweg 29 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/d38769d3ee374bd5a9ad960abcdebb1c/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Horthoekerweg 4 Oene	/join/id/regdata/gm0232/2026/de80dafd387c4ecf9cde5411c88a9f8b/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Houtweg 8 Oene	/join/id/regdata/gm0232/2026/8f2d2e630c27447785a2220a125b7cc8/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Oranjeweg 38 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/a54d93ed8f7446d7bb84b16d2b2a8a9a/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Oranjeweg 43 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/a3f8e157eb94406cb2278dccaab3cc21/nld@2026-09-25;08171761
bestaande bedrijfsactiviteit Vaassenseweg 19 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/8d5f824ec5c54a1eb824b9713a14c272/nld@2026-09-25;08171761
bos	/join/id/regdata/gm0232/2026/3dd002bf5a56436983628eac90a82a1e/nld@2026-09-25;08171761
bouwvlak	/join/id/regdata/gm0232/2026/1c09a34427f84e108fe73b960c251419/nld@2026-09-25;08171761
bouwvlak Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/bb461bd4d7ce464298e9855002c807a2/nld@2026-07-10;06590875
bouwvlak Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/e4ffFea7cf954fb9a949f75a39a70a8e/nld@2026-10-21;09533638
bouwwerken verboden	/join/id/regdata/gm0232/2026/bae9fe5101f04d64a66220ec810340fd/nld@2026-09-25;08171761
bowling	/join/id/regdata/gm0232/2026/06b5089fc1884cd8aeb113d3026892c9/nld@2026-09-25;08171761
buitengebied	/join/id/regdata/gm0232/2025/55318b34041941e6bb502218e8f4d6e5/nld@2026-07-10;06590875
cultuur en ontspanning	/join/id/regdata/gm0232/2026/1bd8509764684bddb91acd6bd3f4f688/nld@2026-09-25;08171761
dekzandruggen en oude bouwlanden Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/e033864dc79e425682cbe7acfc748511/nld@2026-07-10;06590875
detailhandel	/join/id/regdata/gm0232/2026/94440abbad774a28822c34dbd68d0652/nld@2026-09-25;08171761

dienstverlening	/join/id/regdata/gm0232/2026/817110fe79e047808b0ba6c9a98cdce9/nld@2026-09-25;08171761
discotheek	/join/id/regdata/gm0232/2026/8c8f91eeaff94a86a0181cac47500582/nld@2026-09-25;08171761
dorps wonen	/join/id/regdata/gm0232/2026/6f2a7ea83e5d43e085494ee7de591ba7/nld@2026-09-25;08171761
gebouwen verboden	/join/id/regdata/gm0232/2026/4c79a80be6f54f41a1f1624c50ab3909/nld@2026-09-25;08171761
gestapeld Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/7134f8a9736d44aabd55e5a7e78e85f1/nld@2026-07-10;06590875
gestapeld Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/53c78c2cd59643efac0a60e0af1aa154/nld@2026-10-21;09533638
gewasbeschermingsmiddelen verboden	/join/id/regdata/gm0232/2026/5fd0a7f83d6641f8966b4dd6f25d0210/nld@2026-09-25;08171761
gewasbeschermingsmiddelen verboden Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/d159e3a5800641feb13f4a87ae887181/nld@2026-07-10;06590875
gezondheidscentrum	/join/id/regdata/gm0232/2026/b096e1ec837149cd91edcd6ad88ca207/nld@2026-09-25;08171761
groen	/join/id/regdata/gm0232/2026/92e94071268041ecb286c8b7f427b37e/nld@2026-09-25;08171761
groen Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/dca491e112bf41709e04052c5acb1356/nld@2026-07-10;06590875
groen Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/4240dfba5cfa4389bb0dfe723b129540/nld@2026-10-21;09533638
horeca-activiteiten categorie 1	/join/id/regdata/gm0232/2026/21df8f81ba89442db867e1b7bc1473b9/nld@2026-09-25;08171761
horeca-activiteiten categorie 2	/join/id/regdata/gm0232/2026/8c981996fb7e4d32947e5271482261d6/nld@2026-09-25;08171761
horeca-activiteiten categorie 3	/join/id/regdata/gm0232/2026/9a3c2ff478b546d4b7ab6ad29d9e0d62/nld@2026-09-25;08171761
horeca-activiteiten categorie 4	/join/id/regdata/gm0232/2026/eba59fa82e6d44999bdc207e6ebe0025/nld@2026-09-25;08171761
Horthoekerweg 7A-7M, Oene	/join/id/regdata/gm0232/2026/d4f1a3e4d8ad4513919b14d1d941e3f0/nld@2026-09-25;08171761
kantoor	/join/id/regdata/gm0232/2026/1f0ec7b26d6c4ea4b03a84f6fb5cc677/nld@2026-09-25;08171761
Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/a1352e4353544c6c939b73a722ff1ef6/nld@2026-07-10;06590875

kernen	/join/id/regdata/gm0232/2025/73753cb848bb48f3b013070a36b22d63/nld@2026-07-10;06590875
kernen - nieuwe deel	/join/id/regdata/gm0232/2026/8158293fe46d42c0ad7b1e80fae36964/nld@2026-09-25;08171761
Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/3d955a3d28eb424ab34db5bf8e05e606/nld@2026-10-21;09533638
landbouwhuisdieren uitgesloten	/join/id/regdata/gm0232/2026/3c95ace0277146a8b92add0e8068fb0e/nld@2026-09-25;08171761
maatschappelijk	/join/id/regdata/gm0232/2026/7e08c5aefa424cce83ed200a53baadd6/nld@2026-09-25;08171761
manege	/join/id/regdata/gm0232/2026/52929f442e514f11ae2c2b4ad46da771/nld@2026-09-25;08171761
maximale milieuhindercategorie 1	/join/id/regdata/gm0232/2026/bd00fc99980349b69997cb548ab6a8f8/nld@2026-09-25;08171761
maximale milieuhindercategorie 2	/join/id/regdata/gm0232/2026/16a88b3fdf534dfe8cf80f50e4bae467/nld@2026-09-25;08171761
maximum aantal bouwlagen Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/e86203dbbbe94387a54d870571a3199b/nld@2026-07-10;06590875
maximum aantal woningen	/join/id/regdata/gm0232/2026/3d0deece358a4adc85be297b655842eb/nld@2026-09-25;08171761
maximum aantal woningen Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/7b46860ece0c4e1da10239fceae797e9/nld@2026-07-10;06590875
maximum aantal woningen Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/fd6c933811a549598f0bee33cf1e61cd/nld@2026-10-21;09533638
maximum aantal zorgwoningen	/join/id/regdata/gm0232/2026/e0ee7a620b6d48158e3d05c17f0787c0/nld@2026-09-25;08171761
maximum aantal zorgwoningen Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/300dc56b442c47db94049d9574fa1e7d/nld@2026-07-10;06590875
maximum bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm0232/2026/5397ae44eae54629922e987e7b9e795f/nld@2026-09-25;08171761
maximum bouwhoogte	/join/id/regdata/gm0232/2026/6cc81caaaf5445cd8b20e7f85018c033/nld@2026-09-25;08171761
maximum bouwhoogte Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/f1ee48bd8ed94e9991bd74d42097384f/nld@2026-07-10;06590875
maximum bouwhoogte Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/54583f769be249b3a5d3dcbd0fb4b232/nld@2026-10-21;09533638
maximum dakhelling	/join/id/regdata/gm0232/2026/e213c03fcf6a4f0db40d283eac43ec9f/nld@2026-09-25;08171761

maximum goothoogte	/join/id/regdata/gm0232/2026/2d160b82549443cbb98e4178e8d37a48/nld@2026-09-25;08171761
maximum goothoogte Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/50961842dc0d42ca95ed58edd1e14653/nld@2026-07-10;06590875
maximum goothoogte Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/c5dbb14165dc4d759a3460b6a8d7ac49/nld@2026-10-21;09533638
maximum oppervlakte gebouwen	/join/id/regdata/gm0232/2026/c7a1747f8993474e88c58e7c057c4e48/nld@2026-09-25;08171761
maximum volume woning	/join/id/regdata/gm0232/2026/62e54cc03fb94b438c9993e9604ba3e5/nld@2026-09-25;08171761
molenbiotoop	/join/id/regdata/gm0232/2026/ea4f57de32e8490c8752693c306e0019/nld@2026-09-25;08171761
molenbiotoop Korenmolen Werklust Oene 100 - 400 meter	/join/id/regdata/gm0232/2026/3c590969bf104ad1bd6babe2279d9067/nld@2026-09-25;08171761
nevenactiviteit Hanendorperweg 23 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/9b9bbd6ec3b74b5bb3157d1a37f44731/nld@2026-09-25;08171761
nevenactiviteit Hezeweg 27-29 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/abc717a07c5f470c85de571608e93fa3/nld@2026-09-25;08171761
nevenactiviteit Horthoekerweg 17 Oene	/join/id/regdata/gm0232/2026/2f96e922d3ae418bb37ced9a13b7d780/nld@2026-09-25;08171761
nevenactiviteit Vaassenseweg 17 Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/a32b47fb4fe3435fab3f7b9b95e6d6c8/nld@2026-09-25;08171761
nieuwe deel omgevingsplan	/join/id/regdata/gm0232/2026/675f919194b14817bb0c45edccae6fc7/nld@2026-09-25;08171761
nutsbedrijf	/join/id/regdata/gm0232/2026/30b59d4abbda461384bc1c88fe56bd1a/nld@2026-09-25;08171761
ontwikkelgebied Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/1218632377dd497d96285875454ea4e2/nld@2026-07-10;06590875
Oranjeweg 43, Emst	/join/id/regdata/gm0232/2026/8350ce17819b43f9ad7b3c64695151f4/nld@2026-09-25;08171761
overige archeologische monumententerreinen	/join/id/regdata/gm0232/2026/130a7f29a69b4232ac6ed753816d8d1a/nld@2026-09-25;08171761
parkeervoorziening bij wonen	/join/id/regdata/gm0232/2026/d71be043869a49538f470d68b98aa053/nld@2026-09-25;08171761
perceel EPE00-T-6112	/join/id/regdata/gm0232/2026/29fc59c977df400f9556b90116bd1db9/nld@2026-09-25;08171761
perceel EPE00-U-7852	/join/id/regdata/gm0232/2026/9dc121ce5cf74c42b98a345019725ca8/nld@2026-09-25;08171761

perceel EPE00-U-9067	/join/id/regdata/gm0232/2026/1ecb7507e0f243c694b2c20706356f95/nld@2026-09-25;08171761
schietbaan	/join/id/regdata/gm0232/2026/4a55fc67be9a4b46b823b6dfcf874779/nld@2026-09-25;08171761
speelterrein	/join/id/regdata/gm0232/2026/7671e4b55f244dcc88e615c222204df4/nld@2026-09-25;08171761
sport-binnenaccommodatie	/join/id/regdata/gm0232/2026/8ccafb5e414b43a98b5b1bf78791a254/nld@2026-09-25;08171761
sport-buitenaccommodatie Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/992e961cf3d84bf78ed6b315f9435caf/nld@2026-07-10;06590875
sport-buitensportaccommodatie	/join/id/regdata/gm0232/2026/8624345b700540e4aa46b4bddc7c0338/nld@2026-09-25;08171761
stalling motorvoertuigen	/join/id/regdata/gm0232/2026/43ec96241b9a46a08f136b0ced020ea2/nld@2026-09-25;08171761
supermarkt	/join/id/regdata/gm0232/2026/a34788182a694b11ae843305507ee28e/nld@2026-09-25;08171761
tijdelijk deel nog niet vervallen	~~/join/id/regdata/gm0232/2025/01bd97d979444c44887c9e458c1d3d76/nld@2026-09-25;08171761~~ /join/id/regdata/gm0232/2025/01bd97d979444c44887c9e458c1d3d76/nld@2026-10-21;09533638
Veluwe	/join/id/regdata/gm0232/2026/980ef192be93441c862649967f51d786/nld@2026-09-25;08171761
verkeer	/join/id/regdata/gm0232/2026/1a7e77c293fb4eb881a2788ff8a5591c/nld@2026-09-25;08171761
verkeer Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/7182f8b493364317a75f3f39b0227045/nld@2026-07-10;06590875
verkeer Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/86a85501922c45749b0095ce94b32bf0/nld@2026-10-21;09533638
verkoop groenstrook Molenbeek Vaassen	/join/id/regdata/gm0232/2026/86489e386fc14cc5a4c978d0a4b93009/nld@2026-09-25;08171761
verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	/join/id/regdata/gm0232/2026/a92e8e70ec6d4cddb889520b93d50c1b/nld@2026-09-25;08171761
verzorgd wonen Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/bbda44077ffb45e7abb374a1d07d0f83/nld@2026-07-10;06590875
volumineuze detailhandel	/join/id/regdata/gm0232/2026/e5a976850e164e85872c93007787d799/nld@2026-09-25;08171761
voorgevelrooilijn	/join/id/regdata/gm0232/2026/43423445a876450aa6ebd6bae4e53e6d/nld@2026-09-25;08171761

wandelpad	/join/id/regdata/gm0232/2026/c54a1bcda83b40bd9772c2e98f86fa56/nld@2026-09-25;08171761
water Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/3e593d304f4b4e208fc972d1017ea55e/nld@2026-07-10;06590875
weiden van dieren	/join/id/regdata/gm0232/2026/98f3a567a3c3411e93d81d3c294061a0/nld@2026-09-25;08171761
wonen	/join/id/regdata/gm0232/2026/0da236be1fad4f5aa853a1bdf706ae47/nld@2026-09-25;08171761
wonen Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/a8e0ff2a01524119bb1d0a85cc813f1c/nld@2026-07-10;06590875
wonen Kopermolen	/join/id/regdata/gm0232/2026/0bbb2c3ecf1b43e2acfec01ab59a844f/nld@2026-10-21;09533638
wonen op begane grond verboden	/join/id/regdata/gm0232/2026/83caaca134004dd29de75de477859cf3/nld@2026-09-25;08171761
woningtypologie	/join/id/regdata/gm0232/2026/5703558741e74adbb49f6cb6a2d241ea/nld@2026-09-25;08171761
zone met archeologische waarden	/join/id/regdata/gm0232/2026/5e65f36d5b7c46cf828f9a9199af798f/nld@2026-09-25;08171761
zone met hoge archeologische verwachting	/join/id/regdata/gm0232/2026/5f4818bb27664430bcba4f62ae7ab101/nld@2026-09-25;08171761
zone met hoge archeologische verwachting Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/8aec1ce4f3c74b38ac86411a898c24ec/nld@2026-07-10;06590875
zone met lage archeologische verwachting	/join/id/regdata/gm0232/2026/c0f09ecdae1241fa8f4644adff4bf16c/nld@2026-09-25;08171761
zone met lage archeologische verwachting Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/51fa05095fde4dcbba9559da3c972237/nld@2026-07-10;06590875
zone met middelhoge archeologische verwachting	/join/id/regdata/gm0232/2026/2c7fb14d38174b9ab8862d130746dc0c/nld@2026-09-25;08171761
zone met middelhoge archeologische verwachting Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/97966354c57d426ba0218784246d9572/nld@2026-07-10;06590875
zone met onbekende archeologische verwachting	/join/id/regdata/gm0232/2026/3baa079251a848a486690c5beca4b3d9/nld@2026-09-25;08171761
zone met onbekende archeologische verwachting Kerkenland	/join/id/regdata/gm0232/2026/f1d81762d2d64a8ca38beefb06a5ec4f/nld@2026-07-10;06590875
zone met waterbodemgerelateerde archeologische verwachting	/join/id/regdata/gm0232/2026/fca4d065c6f94f3696f16826f3a8920c/nld@2026-09-25;08171761

JJ

Na sectie ' Toepassingsbereik' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 21.91 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.

Gemeente Epe

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering wijziging omgevingsplan 004 'Kopermolen'	/join/id/pubdata/gm0232/2026/de8f23661e2448d3a4bc6743d9399abe/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek	/join/id/pubdata/gm0232/2026/c7c30ccd01224c6d828f93705f6317a/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 2 Parkeeronderzoek	/join/id/pubdata/gm0232/2026/c96205b524a84571a5bd463bdb5363fa/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 3 Waterhuishoudkundig plan	/join/id/pubdata/gm0232/2026/449315eb08a451daeaca8db58480c222/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Royal Vaassen	/join/id/pubdata/gm0232/20262d0ae40e71df4f99945b83a1b34caae/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek tennisclub Vaassen	/join/id/pubdata/gm0232/2026/f93df66fabca46fe9c142e6803e46a8d/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek zwem- en sportvereniging De Koekoek	/join/id/pubdata/gm0232/202628ddca500d624a818982852b0516b294/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 7 Bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0232/2026/da47046f1f6d48b7a6701aa59bc286b/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 8 Geuronderzoek Royal Vaassen	/join/id/pubdata/gm0232/2026739aef0ee22947538fc7623d8f384f69/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 9 Lichthinderonderzoek	/join/id/pubdata/gm0232/2026/f1946b16d927436db6db1e5514d63623/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 10 Stikstofonderzoek	/join/id/pubdata/gm0232/20268c67ca3ea2cf143399d127a222f73a5f/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 11 Ecologische voortoets	/join/id/pubdata/gm0232/2026/be247c37d0549d4b0b8c18d0e22ec43/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 12 Quickscan flora en fauna	/join/id/pubdata/gm0232/20266c4565abff4e4f809683dedc605c895/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 13 Bodemeffectbeoordeling	/join/id/pubdata/gm0232/2026/d311696e8e2b414eb30ae6548d534620/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 14 Boombeschermingsplan	/join/id/pubdata/gm0232/2026/42af53a44eb446d1a926a1f59c1c326e/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 15 Archeologisch bureau- en veldonderzoek	/join/id/pubdata/gm0232/2026/273819d3468e4e43b258fc2065917fb/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 16 M.e.r.-beoordeling	/join/id/pubdata/gm0232/20263ebf54c852664be6a9f95d4a3970c992/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 17 Participatieverslag	/join/id/pubdata/gm0232/202649b343b53c1747db89beac94bc03def4/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 18 Nader onderzoek vleermuizen	/join/id/pubdata/gm0232/20260d894c5a967d44dbe231b049a0f2e30f/nld@2026-10-21;0;9533638
Bijlage 19 Zienswijzennota	/join/id/pubdata/gm0232/20260c10fd8036404260 8cdb2078539b937e/nld@2026-10-21;0;9533638