

# Inbo

Gemeente Epe,  
bestemmingsplan Vulcanus

voorschriften

# Inbo

Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten

Geeresteinselaan 57

Postbus 57

3930 EB Woudenberg

Telefoon (033) 286 82 34

Fax (033) 286 24 09

E-mail [info@inbo.com](mailto:info@inbo.com)

[www.inbo.com](http://www.inbo.com)

Amsterdam, Drachten,

Eindhoven,

Rijswijk, Woudenberg

## Gemeente Epe, bestemmingsplan Vulcanus

### voorschriften

#### opdrachtgevers

Gemeente Epe  
Postbus 600  
8160 AP EPE

Nijhuis Bouw B.V.  
Postbus 241  
7460 AE Rijssen

#### datum

januari 2006

#### project

P02449 - Vaassen, bestemmingsplan Vulcanus - voorschriften

#### referentie

290/LB/WW/MW/ev

# Inhoud

|          |                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleidende bepalingen.....</b>                                               | <b>2</b>  |
|          | <i>Artikel 1.1 Begripsbepalingen .....</i>                                      | <i>2</i>  |
|          | <i>Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen .....</i>                           | <i>6</i>  |
|          | <i>Artikel 1.3 Dubbeltelbepaling.....</i>                                       | <i>6</i>  |
|          | <i>Artikel 1.4 Afdekking van gebouwen .....</i>                                 | <i>7</i>  |
| <b>2</b> | <b>Algemene beschrijving in hoofdlijnen.....</b>                                | <b>8</b>  |
|          | <i>Artikel 2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen .....</i>                   | <i>8</i>  |
| <b>3</b> | <b>Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond .....</b>            | <b>15</b> |
|          | <i>Artikel 3.1 Algemene bepalingen omtrent bebouwen van de grond.....</i>       | <i>15</i> |
|          | <i>Artikel 3.2 Woondoeleinden.....</i>                                          | <i>16</i> |
|          | <i>Artikel 3.3 Verkeersdoeleinden.....</i>                                      | <i>19</i> |
|          | <i>Artikel 3.4 Verblijfsgebied.....</i>                                         | <i>20</i> |
|          | <i>Artikel 3.5 Groenvoorzieningen.....</i>                                      | <i>21</i> |
|          | <i>Artikel 3.6 Beek van hoogst ecologisch niveau .....</i>                      | <i>22</i> |
| <b>4</b> | <b>Algemene bepalingen.....</b>                                                 | <b>24</b> |
|          | <i>Artikel 4.1 Algemene gebruiksvoorschriften .....</i>                         | <i>24</i> |
|          | <i>Artikel 4.2 Algemene vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO.....</i>    | <i>26</i> |
|          | <i>Artikel 4.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 11 WRO.....</i> | <i>28</i> |
|          | <i>Artikel 4.4 Procedureregels .....</i>                                        | <i>29</i> |
| <b>5</b> | <b>Straf-, overgangs- en slotbepalingen .....</b>                               | <b>30</b> |
|          | <i>Artikel 5.1 Strafbepaling.....</i>                                           | <i>30</i> |
|          | <i>Artikel 5.2 Overgangsbepaling gebruik.....</i>                               | <i>30</i> |
|          | <i>Artikel 5.3 Titel.....</i>                                                   | <i>30</i> |
| <b>6</b> | <b>Bijlage.....</b>                                                             | <b>31</b> |
|          | <i>Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis.....</i>                  | <i>31</i> |
| <b>7</b> | <b>Plankaart.....</b>                                                           | <b>32</b> |

# 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan  
Het bestemmingsplan Vulcanus, vervat in de plankaart, deze voorschriften en bijlagen.
2. plankaart  
De plankaart, bestaande uit de tekening met het nummer 03556Bp01.
3. bouwen  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
4. bouwwerk  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
5. gebouw  
Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. ander bouwwerk  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
7. bebouwing  
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
8. hoofdgebouw  
Een gebouw dat op een perceel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
9. bijgebouw  
Een niet voor bewoning bestemd gebouw dat een functionele eenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.
10. overkapping  
Een ander overkapt bouwwerk.

11. bestemmingsgrens  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemming.
12. bestemmingsvlak  
Een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bestemmingsgrenzen.
13. bouwgrens  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bebouwingsvlak.
14. bebouwingsvlak  
Een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bouwgrenzen.
15. indelingslijn  
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen delen van een bestemmings- of bebouwingsvlak waarvoor verschillende bepalingen gelden.
16. bouwlaag  
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.
17. kavel  
De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.
18. peil  
Het peil gemeten vanaf het afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.
19. bestaand  
Bij bouwwerken: bestaand of bouwvergunning verleend ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan;  
Bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
20. woning  
Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

21. beroepsuitoefening aan huis  
Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
22. aan- of uitbouw  
Een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan gelegen buiten het aangegeven bouwvlak en/of gesitueerd op minder dan 2.50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.
23. folly  
Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard.
24. nutsvoorziening  
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
25. windturbine  
Een ander bouwwerk ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.
26. antenne-installatie  
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
27. antennedrager  
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
28. zonnecollector  
Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.
29. sex- en/of pornobedrijf  
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder sex- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

- a. sexbioscoop  
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
  - b. sexclub  
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
  - c. sexautomaat  
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
  - d. sexwinkel  
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van sexartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
  - e. prostitutiebedrijf  
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.
30. prostitutie  
Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.
31. lawaaisporten  
De autosport, de motorsport, de (model-)vliegsport, karting en soortgelijke geluidsproducerende sporten.
32. natuurwetenschappelijke waarde/ecologische/natuurwaarden  
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.
33. landschappelijke waarde  
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur.
34. LPG-zone  
Een zone als bedoeld in tabel 8.1 van de Integrale nota LPG van 21 maart 1984 DMH/B/nr 2724055.

## Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. (bouw)hoogte van bouwwerken  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, waaronder in ieder geval begrepen afvoerkanalen van beperkte omvang, niet worden meegerekend.
2. gothoogte van bouwwerken  
De gothoogte in meters, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen, gemeten vanaf het peil.
3. grondoppervlakte van bouwwerken  
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, waarbij wordt gemeten boven de begane grondvloer.
4. bebouwingspercentage  
De in procenten uitgedrukte verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing in een bebouwingsvlak tot de grondoppervlakte van dat bebouwingsvlak, per kavel gemeten.
5. vloeroppervlakte  
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1.50 meter hoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.
6. inhoud van gebouwen  
Boven maaiveld tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren.

## Artikel 1.3 Dubbeltelbepaling

Grond die in aanmerking genomen moest worden bij een verleende bouwvergunning mag, behoudens intrekking van de bouwvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

## **Artikel 1.4 Afdekking van gebouwen**

### **1. Algemene bepaling**

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient het gebouw vanaf die hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale goothoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn door gedeelten van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen schoorstenen en ondergeschikte dakkapellen, is toegestaan.

### **2. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.

### **3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of hoogte is beoogd.

## 2 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

### Artikel 2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden die ingevolge dit plan aan de grond zijn toegekend worden nagestreefd. Ter realisering van die doeleinden vormt deze beschrijving in hoofdlijnen tezamen met de plankaart en de overige voorschriften het toetsingskader voor bebouwing, gebruik en het toepassen van vrijstellingen en wijzigingen, alsmede het kader voor het handhavingsbeleid.

#### 1. Hoofddoelstelling

De hoofddoelstelling van het plan is de herinrichting c.q. transformatie van het voormalige Vulcanus industrieterrein naar een hoogwaardig en bijzonder woongebied aan de rand van Vaassen, dat zich kenmerkt door een sterk landschappelijk en dorps karakter.

#### 2. Ruimtelijke / stedenbouwkundige karakteristiek (kwaliteit)

In dit ontwikkelingsplan wordt de ontwikkeling van een nieuw woongebied met een eigen karakter mogelijk gemaakt. Binnen dit woongebied kunnen qua openbare ruimte en bebouwing ook weer diverse elementen c.q. onderdelen worden onderscheiden. Zie voor illustraties pagina 19 tot en met 33 van het boekje "Tussen de Enken"

Bij de ruimtelijke (her)inrichting van het plangebied worden de ten aanzien van de openbare ruimte en de bebouwing de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. globaal kunnen twee hoofdsferen worden onderscheiden Dit zijn "de landschappelijke rand" waarbinnen plangebied zal worden ingebed en "het tuinstedelijk binnengebied".
- b. de hoofdopzet van de openbare ruimte wordt bepaald door zichtassen en -lijnen enerzijds en een reeks dragende ruimtes anderzijds. De zichtassen worden beleefd vanuit de openbare ruimtes en zijn gerelateerd aan de belangrijkste en meest prominente op zichzelf staande moderne gebouwen, de zogenaamde bakens. Als belangrijkste openbare ruimtes gelden "de beek, de hof, het dorp, de tuin, de groene wig en de laan". Elk van deze ruimten verschillen in inrichting en sfeer.
- c. er wordt uitgegaan van in principe twee typen woonbebouwing, de zogenaamde grondgebonden woningen en de zogenaamde bakens als bedoeld onder b. Deze gebouwen hebben een sterke uitstraling en een alzijdige oriëntatie.

### 3. Uitvoering ruimtelijke karakteristiek

Het voorgaande wordt als volgt verwezenlijkt:

#### *A Beeldkwaliteit*

Voor het bereiken van een goede (stedenbouwkundige) kwaliteit is voor de beoordeling van de uiterlijke verschijningsvorm en situering van gebouwen in het stedenbouwkundig plan "Tussen de Enken", dat als bijlage van de toelichting is opgenomen, een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit van dit woongebied. In deze beschrijving zijn de beeldkwaliteitseisen aangegeven waaraan bij bouw aanvragen zal worden getoetst. Deze beeldkwaliteitbijlage dient als zodanig te worden gezien als redelijke eisen van welstand, waaraan de welstandscommissie dient te toetsen. Van deze eisen kan worden afgeweken voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld, zoals dat onder andere met het beschrijven van de beeldkwaliteit wordt beoogd. Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de afmetingen en situering van bouwwerken, een en ander met het oog op:

- het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
- het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing.

#### *B Ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek per deelgebied.*

De inrichting van de openbare ruimte en realisering van bebouwing zal als volgt per deelgebied worden uitgevoerd:

##### **I. de landschappelijke rand**

De landschappelijke rand zal sober worden ingericht met beplanting en een landschappelijke uitstraling. De rand heeft voornamelijk het karakter van doorgangsgebied en niet van verblijfsgebied. Als onderdeel van de landschappelijke rand kunnen onder meer worden onderscheiden:

###### **a. de beek**

###### *Openbare ruimte*

De beek vormt de natuurlijke afscheiding van de noordrand van het gebied (zie verder landschappelijke karakteristiek)

###### **b. de Laan van Fasna**

###### *Openbare ruimte*

Tussen de laan en de oostelijk bebouwingsstrook wordt een intermediaire zone ontwikkeld, die bestaat uit een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een groene strook van solitaire bomen in gras.

###### *Bebouwing*

De laan kenmerkt zich door eenheid in verscheidenheid van aaneengesloten woningblokken met daarbinnen verspringende

gevels om de 2, 3 of (in het zuidelijk deel) 4 woningen. Nadat de bebouwing met de verspringende gevels op basis van de eerste bouwvergunning is gerealiseerd en is opgeleverd aan de eerste bewoners, dient de ruimte tussen de verspringingen vrij te blijven van verdere aan- en uitbouwen. Dit om deze specifieke stedenbouwkundige karakteristiek te bewaren. De woningen op de hoeken van de blokken zullen worden gericht op de openbare ruimte, bijvoorbeeld door een erker.

## II. Het tuinstedelijk binnengebied

Binnen het tuinstedelijk binnengebied kunnen de volgende deelgebieden c.q. elementen worden onderscheiden:

### a. de viziers

#### *Openbare ruimte*

Tussen de binnenwereld en de laan is een viertal verbindingzones c.q. open stroken, die vanuit het hart van de wijk op het landschap gericht zijn.

### b. de hof

#### *Openbare ruimte*

De hof kenmerkt zich door een gecultiveerde en stedelijke uitstraling met tal van bijzonder elementen, waaronder begrepen het meubilair. De hof kenmerkt zich als een langgerekte ruimte in het hart van het gebied dat langzaam afloopt naar de Dorpsche Beek.

#### *De bebouwing*

De gebouwen staan rondom de langgerekte groene ruimte gegroepeerd. De hof wordt aan de lange zijden begrensd door half open dan wel geschakelde bebouwing. Uitgegaan dient te worden van een sterk repeterend beeld van dezelfde volumes aan beide lange zijden. Op de hoek met de zuidelijke "groene wig" komt een bijzondere woning met een dubbele oriëntatie en een afwijkend volume, geschikt als praktijkwoning. Op de kop van de hof staat de buitenplaats als één van de eerder genoemde bakens. De sfeer in de hof is intiem en besloten.

### c. de groene wig

#### *Openbare ruimte*

De groene wig is één van de viziers tussen de binnenwereld en de laan. Kenmerk van deze openbare ruimte is dat deze als grootste vizier is gericht op het open landschap in oostelijke richting.

#### *Bebouwing*

Dit betreft het zuidwestelijk deel van het plangebied met vrijstaande individuele woningen op een kavel die aansluiten bij de typisch traditionele Vaassense bouwstijl. Dit deelgebied vormt dan ook een overgang tussen het bestaande en nieuwe

woongebied. Maat en schaal van de woningen dienen op elkaar te zijn afgestemd. In het aantal bouwlagen en kapvorm is enige variatie mogelijk.

**d. de bakens**

- *Het ovale patioblok* ligt als wooneiland midden in de groene ruimte en heeft een introvert karakter. Dit woongebouw heeft buiten de bouwmassa geen eigen privé tuin;
- *De villa* aan het einde van de bomenlaan en vlak aan de beek aan het begin van de hof krijgt een moderne uitstraling. Ook hier geen eigen privé tuin;
- *De buitenplaats* is een appartementengebouw aan de kop van de hof als een strak en oplichtend baken met veel transparantie en asymmetrisch uitgevoerd. De bewoners hebben hier een gemeenschappelijke tuin;
- *Het Bastion* is een gebouw dat staat in het zuidelijk deel van de groene wig en kenmerkt zich door robuustheid en monumentaliteit. Het gebouw kent een getrapte opbouw en zal qua hoogte aansluiten op de omliggende woningen.

**C Bijgebouwen, aan- en uitbouwen, dakkapellen**

Bij het bouwen, veranderen en/of vergroten van bijgebouwen, waaronder mede begrepen aan- en uitbouwen en overkappingen, dienen deze zich met het oog op de (stedenbouwkundige) kwaliteit te voegen naar maat, schaal en vorm van de omringende bebouwing. Streven naar aanbouw aan de achterzijde in maximaal één bouwlaag, plat of als serre. Aanbouw opzij is mogelijk als openheid niet wordt aangetast. De uitvoering dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdbouwmassa, terugliggend en bij voorkeur met een plat dak.

Dakkapellen voor en achter zijn mogelijk; per bouwblok gelijkvormig. In straten met gelijke typen bouwblokken per straat per type gelijkvormig.

**4. Functionele karakteristiek**

*De hoofdfunctie*

De hoofdfunctie in het plangebied is "wonen". Alle overige functies zijn in principe ondergeschikt en dienstbaar aan het "wonen".

*De Dorpsche Beek*

De Dorpsche Beek heeft een belangrijke functie als waterberging en als waterloop van het hoogst ecologische niveau en mag niet onevenredig worden aangetast c.q. belast door de aanliggende woonfunctie. Tevens heeft de beek een belangrijke recreatieve functie om langs te wandelen.

*Recreatie*

In de openbare buitenruimte zal worden voorzien in voldoende recreatiemogelijkheden waarbij spel en verpozing centraal staan. In de Hof

zullen banken in een strook halfverharding worden geplaatst met zicht op de gazons.

Tevens zal er worden voorzien in voldoende speelvoorzieningen voor kinderen. Zo zal er in het zuidelijk gedeelte van het plangebied, in de "groene wig" worden voorzien in een serie speeltoestellen.

#### *Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis*

Binnen de woning is als inherent aan de woonfunctie de uitoefening door de hoofdbewoner(s) van een aan huis verbonden beroep, waaronder begrepen het (tele)thuiswerken toegestaan, mits de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. De beroepsuitoefening dient ruimtelijk introvert te zijn, dat wil zeggen niet publieksaantrekkelijk te zijn en geen uitstraling te hebben naar buiten toe. Dit betekent dat de verkeers- en parkeerdruk vanwege de beroepsuitoefening aan huis niet onevenredig mag toenemen.

Niet publieksaantrekkende bedrijfsuitoefening aan huis is door middel van vrijstelling ex. Artikel 15 WRO eveneens toegestaan onder dezelfde randvoorwaarden als bij beroepsuitoefening aan huis.

### **5. Landschappelijke / ecologische karakteristiek**

Het plangebied kenmerkt zich landschappelijk:

- a. door zijn ligging tussen twee enken;
- b. als overgangsgebied naar het landelijk gebied. De overgang van het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde gevormd door de Laan van Fasna. Deze laan zal door middel van laanbeplanting (voornamelijk eik) en een waterloop worden begeleid. Aan de oostzijde wordt de laan zelfs geflankeerd door een dichte strook beplanting (aan beide zijde van het oude spoortracé). Deze dichte strook zal worden gehandhaafd met uitzondering van het gedeelte waar de groene wig, als bedoeld onder g, het woongebied in penetreert, zodat visueel contact tussen de wijk en het landschap, mogelijk blijft;
- c. lijnvormige beplantingen, met name in de vorm van lanen. Deze lanen bestaan uit een diversiteit aan boomsoorten in een discontinue patroon in twee rijen. De oorspronkelijke bomenrij langs de laan van Fasna zal worden hersteld, waarbij de bomenrij langs de laan van Fasna in het zuidelijke deel zal worden gecomplementeerd. Daarnaast zullen er op verschillende plaatsen in het plan solitaire bomen en boomgroepen worden opgenomen. Bestaande bomen zullen, waar mogelijk, worden gehandhaafd. De bomen langs de Dorpsche Beek, de oude oprijlaan en de Vulcanusweg worden als structurerend voor het plan beschouwd en moeten worden gehandhaafd.
- d. tussen het hart van het woongebied en de laan worden aan de oostkant tussen de bebouwing een viertal visuele verbindingzones c.q. viziërs gecreëerd richting het open landschap. De inrichting van de zuidelijke en noordelijke vizier sluit aan bij de karakteristiek het open landschap in de vorm van gazon met enkele bomen.
- e. door kleine hoogteverschillen van niveau naar niveau;

- f. door het handhaven van oude wegen, zoals de Korte oprijlaan langs de Dorpsche Beek, de Manegeweg en de Vulcanusweg;
- g. door een groene ruimte in de kern van het (noordelijk) deel van het plangebied en een groene wig die vanuit het landelijk gebied in (het zuidelijk deel van) het woongebied penetreert;

#### 6. waterhuishoudkundige karakteristiek

Uitgangspunt is duurzaam stedelijk waterbeheer, hetgeen onder meer inhoudt dat regenwater zo mogelijk wordt ontkoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. In natte perioden is vertraagde afvoer via de bodem naar het oppervlaktewater mogelijk. Het regenwater stroomt van verharde oppervlakten via molgoten op het maaiveld naar twee infiltratievoorzieningen. Eén voor het noordelijk deel van het plangebied en één voor het zuidelijk deel. Deze worden in het plangebied vormgegeven als plasdras gebieden. Al het regenwater komt uiteindelijk uit in de Dorpsche Beek. Het totaal oppervlak van de infiltratievoorzieningen in het plangebied is ruim 2300 m<sup>2</sup>. Bij de inrichting van de openbare buitenruimte zal aan de molgoten bijzonder aandacht worden besteed, in de "Hof" langs de bomenlaan wordt een basaltgoot als specifiek element vormgegeven.

#### 7. verkeerskundige karakteristiek

##### *Ontsluiting*

Qua ontsluitingsstructuur kan het woongebied in drie delen worden gesplitst (oost, west en zuid). Al deze delen dienen te worden voorzien van een afdoende ontsluiting waarbij met name voor het westelijke deel geldt dat aansluiting moet worden gezocht op de ontsluitingwegen van het bestaande woongebied. Het woongebied zal worden ingericht als een 30 km gebied. De ontsluiting van het woongebied is als volgt:

- het oostelijke deel van het woongebied wordt ontsloten vanuit de entree aan de Laan van Fasna;
- het westelijke deel van het woongebied is via twee straten aangesloten op de Oude Apeldoornseweg. Dit zijn de Kerkenkampweg en de Vulcanusweg;
- het zuidelijke deel van het plangebied wordt primair ontsloten vanuit de Laan van Fasna en de Manegeweg.

##### *Parkeren*

Voor dit woongebied is de gemeentelijke parkeernorm, als neergelegd in de bouwverordening van de gemeente Epe, van toepassing. De parkeernormering is gedifferentieerd naar woninggrootte. Uitgangspunt is 1 tot 1,5 parkeerplaats in het plangebied.

### *Langzaam verkeer*

Uitgangspunt is een fijnmazig net voor langzaam verkeer, waarbij de fietser en voetganger ruim baan krijgen. Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" en "verblijfsgebied" zijn voet- en fietspaden geregeld. Als belangrijke langzaam verkeer routes zullen worden ontwikkeld:

- de wandelroute langs de Dorpsche Beek in aansluiting op het wandelpad op het oude spoortracé langs de westzijde van het plan. Dit pad zal worden aangesloten op het fietspad langs de Laan van Fasna.
- In het verlengde van de hof (de noordelijke groenstrook) zal een voetgangersbrug over de Dorpsche Beek worden aangelegd, waardoor er een extra verbinding ontstaat richting het centrum van Vaassen.

### 3 Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

#### Artikel 3.1 Algemene bepalingen omtrent bebouwen van de grond

##### 1. Algemene bepalingen

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de aanwijzingen op de plankaart en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema;
- b. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming;
- c. Gebouwen, waaronder woningen, mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, tenzij op de kaart en/of in de voorschriften anders is bepaald;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c van dit lid mag de op de plankaart aangegeven voorste en zijdelingse bouwgrens uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen van een gebouw, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, met een maximale diepte van 1,20 m en maximale hoogte van 3,50 m.
- e. Het is verboden ondergronds te bouwen, uitgezonderd voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan het wonen, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

##### 2. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de ruimtelijke inrichting zoals nader omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen en/of ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken nadere eisen stellen aan afmetingen, situering en dakvorm van bouwwerken.

##### 3. Verwijzing procedure vrijstellingen

Waar in dit hoofdstuk vrijstellingen worden genoemd is de in artikel 4.4, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

##### 4. Verwijzing procedure wijzigingen

Waar in dit hoofdstuk wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO worden genoemd is de in artikel 4.4, lid 2 opgenomen procedure van toepassing.

## Artikel 3.2 Woondoeleinden

### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. tuin en/of erf;
- c. gemeenschappelijk verblijfsgebied, waartoe (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gerekend; met de daarbij behorende bouwwerken.

### 2. Bebouwing

- a. als woningen zijn uitsluitend toegestaan:
  - ter plaatse van de aanduiding Wv : vrijstaande woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding Wvg: vrijstaand geschakelde woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding Whv: half vrijstaande woningen
  - ter plaatse van de aanduiding Wa: aaneengesloten woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding Ws: gestapelde woningen.
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bebouwingsvlak c.q. strook tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- c. voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

#### Bebouwingsschema Artikel 3.2 lid 2 sub c

| Bebouwing                                                                                                                                                                                                   | Bebouwingsperce-<br>tage / maximale<br>grondoppervlakte                                                                                                                                               | Maximale<br>goothoogte                                               | Maximale hoogte                                             | Bijzondere bepalingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningen met<br>aanduiding Ws                                                                                                                                                                               | bebouwingsvlak                                                                                                                                                                                        | zie plankaart                                                        | zie plankaart<br>(lid 3b1)                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Woningen met<br>aanduiding Wv, Wvg,<br>Whv en Wa:<br>Binnen het<br>bebouwingsvlak                                                                                                                           | bebouwingsvlak, mits<br>niet meer dan 60%<br>van de kavel (met<br>inbegrip van alle op<br>de kavel aanwezig<br>bebouwing)                                                                             | zie plankaart                                                        | zie plankaart                                               | Binnen bebouwingsvlakken geldt<br>voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen met de aanduiding Wv, Wvg en Whv een: afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (voor zover woningen hierop niet aaneen gebouwd of aaneen geschakeld worden): 2.50 m;</li> <li>woningen met aanduiding Wv en Whv en woningblokken (Wa) een onderlinge afstand van: 5 m.</li> </ul> |
| Bijgebouwen,<br>overkappingen en<br>aan- of uitbouwen<br>bij woningen met de<br>aanduiding Wv, Wvg,<br>Whv en Wa:<br>uitsluitend binnen<br>het bebouwingsvlak<br>en binnen de als erf<br>aangeduide gronden | 60 m <sup>2</sup> , mits niet meer<br>dan 60% van de<br>kavel (met inbegrip<br>van alle op de kavel<br>aanwezige<br>bebouwing) bebouwd<br>wordt;<br>20 m <sup>2</sup> is in ieder<br>geval toegestaan | bijgebouw en<br>aan- of<br>uitbouw 3 m;<br><br>Overkapping<br>n.v.t. | bijgebouw en aan-<br>of uitbouw 5 m;<br><br>Overkapping 3 m | <ul style="list-style-type: none"> <li>situering minimaal 5 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd voor woningen met de aanduiding Wv en voor de overige woningen minimaal 3 m; (lid 3b2)</li> <li>bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak</li> </ul>                                                   |

| Bebouwing         | Bebouwingspercentage / maximale grondoppervlakte | Maximale goothoogte | Maximale hoogte                                                                                                                                                          | Bijzondere bepalingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                                  |                     |                                                                                                                                                                          | <p>in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij vastbouwen aan de woning van een bijgebouw of aan- of uitbouw maximaal aan één zijde en aan de achtergevel van de woning.</li> <li>• een aan-, uitbouw of aangebouwd bijgebouw aan de zijkant van de woning mag ten hoogste 5 m uit de zijgevel van de woning gebouwd worden.</li> </ul> |
| Andere bouwwerken |                                                  |                     | <p>Tuinmeubilair: 3 m</p> <p>antennemasten: 15 m</p> <p>lichtmasten 8 m</p> <p>speel- en klimtoestellen in gemeenschappelijk verblijfsgebied: 6 m</p> <p>overig: 2 m</p> | erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de woningen op de plankaart als tuin aangegeven gronden, bouwhoogte 1 m (lid 3b3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

(de in het schema voorkomende verwijzingen tussen haakjes verwijzen naar de in lid 3 genoemde specifieke vrijstellingen)

### 3. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen en voor zover het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 2 sub a:

1. voor het volledig vrijstaand c.q. niet geschakeld bouwen van woningen die op de kaart zijn aangeduid als woningen in de categorie Wvg;
2. voor het vrijstaand of vrijstaand geschakeld bouwen van woningen die op de plankaart zijn aangeduid als woningen in de categorie Whv;

- b. lid 2 sub c:
  - 1. voor het overschrijden van de maximale hoogte voor woningen met de aanduiding Ws of Wa met niet meer dan 3.50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
  - 2 van het bepaalde dat bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
  - 3 ten behoeve van het bouwen van erf-afscheidings op hoekpercelen tot een hoogte van 1,80 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.
- 4. **Gebruik van niet bebouwde grond**  
De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf, gemeenschappelijk verblijfsgebied en/of parkeervoorziening worden gebruikt.

### Artikel 3.3 Verkeersdoeleinden

#### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen (met inbegrip van ongelijkvloerse kruisingen, bermen en bermsloten);
  - b. fiets- en voetpaden;
  - c. water en bruggen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e.abri's;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. in- en uitritten;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

#### 2. Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

**Bebouwingsschema Artikel 3.3 lid 2**

| Bebouwing  | Maximale grondoppervlakte                                                             | Maximale goothoogte | Maximale hoogte                                                                                              | Bijzondere bepalingen |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bouwwerken | ongelijkvloerse kruisingen bruggen en tunnels: onbeperkt<br>overig: 20 m <sup>2</sup> |                     | antenne- en lichtmasten: 15 m<br>reclamezuilen: 6 m<br>straatmeubilair: 3 m<br>bruggen: 6 m<br>overig: 2,5 m |                       |

#### 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken.

## Artikel 3.4 Verblijfsgebied

### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen met bermen en bermsloten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water-, groen- en speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken waaronder in ieder geval begrepen speel- en klimtoestellen, abri's, rijwielstallingen, bruggen, tunnels en vlonders.

### 2. Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

**Bebouwingsschema 3.4 lid 2**

| Bebouwing  | Maximale grondoppervlakte                                           | Maximale goothoogte | Maximale hoogte                                                                                                                    | Bijzondere bepalingen |
|------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bouwwerken | 20 m <sup>2</sup> per bouwwerk<br>bruggen en vlonders:<br>onbeperkt |                     | antenne- en lichtmasten: 15 m<br>bruggen: 6 m<br>speel- en klimtoestellen: 4 m<br>erf- en terreinafscheidingen: 1 m<br>overig: 2 m |                       |

### 3. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor kiosken, kramen en bloemenstalletjes van beperkte omvang, tot een maximaal bebouwde oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en maximale hoogte van 3 m.

### 4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken.

## Artikel 3.5 Groenvoorzieningen

### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelplaatsen waar dit door middel van de aanduiding "S" op de plankaart staat aangegeven;
- d. een langzaam verkeer route waar dit als zodanig op de kaart staat aangegeven;
- e. waterpartijen c.q. waterberging.

### 2. Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

#### Bebouwingsschema 3.5 lid 2

| Bebouwing                             | Maximale grondoppervlakte                                            | Maximale goothoogte | Maximale hoogte                                                                                                                                       | Bijzondere bepalingen |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bouwwerken, niet zijnde overkappingen | 20 m <sup>2</sup><br>bruggen, vlonders en geluidsschermen: onbeperkt |                     | tuinmeubilair: 3 m<br>antennemasten: 15 m<br>bruggen: 6 m<br>lichtmasten 8 m<br>geluidsschermen 5 m<br>speel- en klimtoestellen: 4 m<br>overig: 2.5 m |                       |

### 3. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een hoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

### 4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken.

**Artikel 3.6 Beek van hoogst ecologisch niveau****1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor beek van hoogst ecologisch niveau aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beheersing, afvoer en berging van water;
  - b. behoud, bescherming en versterking van de landschappelijk en ecologisch waardevolle beek met bijbehorende beekwallen;
  - c. een langzaam verkeer route waar dit als zodanig op de kaart staat aangegeven;
  - d. fiets- en voetpaden;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

**2. Bebouwing**

- a. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

**Bebouwingsschema 3.6 lid 2**

| Bebouwing  | Maximale grondoppervlakte | Maximale goothoogte | Maximale hoogte                                   | Bijzondere bepalingen |
|------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Bouwwerken | 12 m <sup>2</sup>         |                     | lichtmasten: 4 m<br>bruggen: 1 m<br>overig: 2,5 m |                       |

**3. Aanlegvergunningen**

Behoudens het bepaalde in lid 4 (uitzonderingen vergunningplicht) is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van beplanting;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies;
- e. het (ver)graven en dempen van de beek, het aanleggen van drainage en het diepploegen;
- f. het uitvoeren van werken of werkzaamheden die de waterhuishouding, zoals water aan- en afvoer, beïnvloeden door bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, het verbreden, verdiepen, verbeteren en dempen van watergangen en greppels en het slaan van putten.

**4. Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in lid 3 (vergunningplicht) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van de normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

**5. Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## 4 Algemene bepalingen

### Artikel 4.1 Algemene gebruiksvoorschriften

#### 1. Algemene bepaling

Het is verboden grond en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming:

- a. het gebruik van bouwwerken voor een sex- en/of pornobedrijf;
- b. het gebruik van niet bebouwde grond als staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- c. het gebruik van niet bebouwde grond als staan- of ligplaats van onderkomens en mobiele kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik voor lawaaisporten.

#### 2. Gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis

Beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen -mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per perceel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

#### 3. Vrijstelling voor niet publieksaantrekkenende bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van niet publieksaantrekkenende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen- die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de

bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per perceel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. het betreft bedrijven die genoemd zijn in de bij deze voorschriften behorende lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.

**4. Bebouwing**

Indien de in lid 3 bedoelde vrijstelling is verleend mag met inachtneming van het in artikel 3.2. bepaalde ten behoeve van het dan toegestane gebruik worden gebouwd.

**5. Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 bepaalde, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

**6. Verwijzing procedure vrijstelling**

Op het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de leden 3 en 5 is de in artikel 4.4, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

**Artikel 4.2 Algemene vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO**

- 1. Vrijstellingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:**
  - a. met inachtneming van de in artikel 2.2 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen;
  - b. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
  - c. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan**
  - a. voor het afwijken van deze voorschriften ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes of andere bouwwerken van openbaar nut indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover deze -indien het gebouwtjes betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m<sup>3</sup> en geen grotere goothoogte dan 3 meter, en -indien het andere bouwwerken betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m<sup>2</sup> en geen grotere hoogte dan 3 meter; van de hoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken, lichtmasten en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd ondergrondse riooloverstortkelders en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd kunstwerken;
  - b. ten aanzien van de voorgeschreven hoogte voor antenne-installaties, voor zover deze geen grotere hoogte hebben dan 40 m en deze hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
  - c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
  - d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bebouwingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt en de maximum toegestane te bebouwen oppervlakte gelijk blijft;
  - e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakken van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakte en percentages;
  - f. voor het plaatsen van jeugd- ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

**3. Aangrenzende percelen**

Een in lid 2 bedoelde vrijstelling kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

**4. Verwijzing procedure vrijstelling**

Op het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 is de in artikel 4.4, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

**Artikel 4.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 11 WRO****1. Toepassing wijzigingsbevoegdheid**

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

**2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:**

- a. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het afwijken noodzakelijk is ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakken van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

**3. Verwijzing procedure wijziging**

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is de in artikel 4.4, lid 2 opgenomen procedure van toepassing.

**Artikel 4.4    Procedureregels****1.        Procedureregels bij vrijstelling**

Voor zover naar dit artikel wordt verwezen wordt een beslissing omtrent het verlenen van een vrijstelling niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen vrijstelling bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

**2.        Procedureregels bij wijziging ingevolge artikel 11 WRO**

- a. Het ontwerp van een wijziging ligt gedurende twee weken ter inzage. De ter inzage legging wordt bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp van de wijziging schriftelijk zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders.
- b. Aan indieners van zienswijzen wordt de gelegenheid geboden hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
- c. Het besluit tot vaststelling van een wijziging vermeldt in ieder geval wat omtrent de ingekomen zienswijzen is overwogen. Aan indieners van zienswijzen wordt een afschrift van het besluit tot vaststelling gezonden.
- d. Na vaststelling van de wijziging door burgemeester en wethouders is het in de leden 2 tot en met 7 van artikel 11 WRO bepaalde van overeenkomstige toepassing.

## 5 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 5.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.6 lid 3 en artikel 4.1, lid 1 anders dan door het oprichten van bebouwing is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### Artikel 5.2 Overgangsbepaling gebruik

1. Het gebruik van gronden en gebouwen dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan. Daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.  
Onder strijd als hier bedoeld wordt mede verstaan het permanent bewonen van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn.

### Artikel 5.3 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Vulcanus".

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Epe

d.d.

nr.

Mij bekend,

de Griffier,

## 6 Bijlage

### Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

(gebaseerd op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, uitgave 1999 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten)

| <u>SBI</u> | <u>Omschrijving</u>                                           | <u>Categorie</u> |
|------------|---------------------------------------------------------------|------------------|
| 221        | Uitgeverijen (kantoren)                                       | 1                |
| 2223       | Grafische afwerking                                           | 1                |
| 223        | Reproductiebedrijven opgenomen media1                         |                  |
| 362        | Vervaardiging van sieraden e.d.                               | 1                |
| 527        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1                |
| 633        | Reisorganisaties 1                                            |                  |
| 66         | Verzekeringsbedrijf / kantoor                                 | 1                |
| 70         | Verhuur van en handel in onroerend goed                       | 1                |
| 72         | Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.         | 1                |
| 732        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek            | 1                |
| 74         | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                   | 1                |
| 9302       | Schoonheidsspecialist en kapper op afspraak                   | 1                |
| 9305       | Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd              | 1                |

## 7 Plankaart