

Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - o Artikel 1 Begrippen
 - o Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - o Artikel 3 Wonen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - o Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
 - o Artikel 5 Algemene bouwregels
 - o Artikel 6 Algemene gebruiksregels
 - o Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
 - o Artikel 8 Algemene wijzigingsregels
 - o Artikel 9 Algemene procedureregels
 - o Artikel 10 Overige regels
- * Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - o Artikel 11 Overgangsregels
 - o Artikel 12 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder

1.1 plan

het wijzigingsplan Jagtlustweg 6, Epe met identificatienummer

NL.IMRO.0232.BG088Jagtlustweg6-OWP1

van de gemeente Epe;

1.2 Wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep en/of ambachtelijk beroep, dat in of bij een woning, bedrijfswoning of plattelandswoning wordt uitgeoefend, waarbij de woning, bedrijfswoning of plattelandswoning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 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;

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm van) één persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

1.9 bestaand

- met betrekking tot bebouwing:
Legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik:
Het legale gebruik van grond en bebouwing,

zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning;

1.10 bestaande situatie

- a. de activiteit die is toegestaan op grond van een ten tijde van het vaststellen van dit wijzigingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming of de rechtsopvolger daarvan, of
- b. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: een aan het bedrijf ten tijde van het vaststellen van dit wijzigingsplan reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, dan wel een melding op grond van het activiteitenbesluit;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



1.13 bijgebouw

al dan niet aangebouwd gebouw of een gedeelte van een gebouw dat ten dienste van het wonen wordt gebruikt en waarin niet wordt gewoond;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 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;

1.20 bouwwerk voor recreatief verblijf

een bouwwerk dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, te gebruiken voor toeristisch of recreatief gebruik; niet zijnde recreatiewoningen en kampeermiddelen.

1.21 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied of dat bouwwerk;

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan

worden aangemerkt;

1.24 hoofdverblijf

het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal verblijven;

1.25 kampeerauto

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en nachtverblijf;

1.26 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een toercaravan;
enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde; één en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen - geen bouwwerken voor recreatief verblijf zijnde - dat gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober in gebruik mag zijn;

1.28 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.29 natuurlijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied;

1.30 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.31 peil

Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg; in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein;

c. 1.32 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massa-

gesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.34 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden, en waarbij alle woonruimtes aan elkaar grenzen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het

bouwwerk;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, tenzij anders is aangegeven in de regels;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een 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.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
- b. nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming 'Wonen', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit', met dien verstande dat:
 1. de nevenactiviteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan is aangegeven in Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming 'Wonen';
- c. praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

- d. bostuinen;
met daarbij behorende:
- e. tuinen en erven;
- f. een tennisbaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 650 m².

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden moge uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

- a. het bouwen van woningen geldt dat:
 1. deze vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen aaneen worden gebouwd;
 2. de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen, dan wel:
 - de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt; of
 - indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'volume (m³)' dan mag de inhoud niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'volume (m³)';
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - villa' de inhoud niet meer dan 1.100 m³ mag bedragen,

dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;

4. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen, dan wel:
 - de bestaande goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - niet meer dan de aangegeven goothoogte met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
5. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
6. de breedte niet minder dan 5 m mag bedragen;
7. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen;
 - i. de bestaande oppervlakte per bijgebouw zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer be-

- draagt;
- ii. de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
- 2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' de aangegeven hoogte is toegestaan;
- 3. bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat tevens de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel zijn toegestaan;;
- 4. de afstand van bijgebouwen tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m² mag bedragen;
 3. de oppervlakte van een niet-overdekt zwembad mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 4. de bouwhoogte van bij een tennisbaan

behorend hekwerk mag niet meer dan 4 m bedragen;

5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
6. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afge- weken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 sub b.1 voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte aan- en bijgebouwen ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste 200 m² per woning, mits

de noodzaak is aangetoond en het bestem- mingsvlak, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigen- domseenheid vormende gronden, een (geza- menlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m², en de belangen van gebruikers danwel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

- b. lid 3.2 sub b.1 ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere bijge- bouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 75 m² door één of meer- dere bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de land- schappelijke situatie ter plaatse;
 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte, voor zover die meer bedraagt dan 75 m² plaatsvindt tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. lid 3.2 sub b.3 ten behoeve van het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde ge- vel(-s) van de woning;
- d. lid 3.2 sub a.7 ten behoeve van het bouwen van aanbouwen aan de woning zonder dak- helling, mits er sprake is van een aanvaard- baar straat- en bebouwingsbeeld.



3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
 1. van vrijstaande bijgebouwen en gastenverblijven voor bewoning;
 2. van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
 3. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil en afvalstoffen, behoudens deze opslag geschiedt in het kader van het normale gebruik;
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de uitstraling als woning in tact blijft;
 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 4. het gebruik geen nadelige gevolgen

heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;

5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
6. geen detailhandel is toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afge-
weken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 sub a ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woning, met dien verstande dat:
 1. hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot;
 2. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
 3. per huishouden 75 m² aan bijgebouwen is toegestaan, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Binnen het plangebied mag onder gebouwen, met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf, ondergronds worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder de volgende voorwaarde:

de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Bed and breakfast

Bed and breakfast is toegestaan binnen (bedrijfs) woningen, mits:

- a. bed and breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- b. het aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 4.

6.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een (bedrijfs)woning dan wel

aan- en bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afge-
weken van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation niet meer dan 15 m³ mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. voor de bouw van masten ten behoeve van het landelijke alarmeringsnet, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 20 m bedraagt en de belangen van de gebrui-

kers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;

- d. ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor evenementen, vertoningen, feesten en dergelijke, mits daarvoor ingevolge de plaatselijke verordening een vergunning, ontheffing of vrijstelling wordt verleend, dan wel een melding is gedaan;
- e. ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor een kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen, evenwel met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf.
- ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak inclusief bijbehorende omheiningen en lichtmasten, met dien verstande dat:
 1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
 - * de paardenbak dient te worden geplaatst op een perceel waar sprake is van een woonfunctie (al dan niet als bedrijfswoning dan wel als recreatiewoning), en wel achter de voorgevelrooilijn van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel;
 - * indien het voorgaande ruimtelijk gezien onmogelijk is, mag de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst,

dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs/recreatie) woning;

- * de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs/recreatie)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;
2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 - * per woning mag niet meer dan 1 paardenbak worden gerealiseerd;
 - * de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 800 m² bedragen bij een aaneengesloten peceelsoppervlakte van meer dan 0,5 ha dan wel, bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte van meer dan 1 ha, niet meer dan 1.200 m²;
 3. voor wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat:
 - * een stapmolen uitsluitend mag worden gerealiseerd op een perceel met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 ha;
 - * de buitendiameter niet meer dan 14 m mag bedragen, dan wel indien sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden, niet meer dan 20 m;
 - * de spilhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet

meer dan 1,80 m mag bedragen;

5. Voor wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:

* de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;

6. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

* de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;

* in aanvulling op het voorgaande, de natuurlijke waarden van de voorgenomen omgevingsvergunning voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat bos compensatie aan de orde is;

* de archeologische waarden, waarbij in elk geval geldt dat realisatie binnen gronden met de bestemmingen Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Archeologie 5 geldt dat omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische en/of cultuurhistorische waarde geen bezwaar bestaat en nadat een erkend archeoloog daaromtrent is gehoord

en uitsluitend indien:

- de belangen van gebruikers dan wel eigena-

ren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;

- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan kleurstelling (donker) en materiaalgebruik (zo mogelijk hout) van de omheining alsmede aan de beplantingssoorten (inheems);
- er sprake is van een goede drainage;
- er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Verschuiven van een woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke inpassing van een woning, het plan te wijzigen en een bestemmingsvlak 'Wonen' te verschuiven, met dien verstande dat:

- a. de bestaande woning wordt gesloopt;
- b. de nieuwe woning op ten hoogste op 100 m afstand van de gesloopte woning wordt opgericht;
- c. de oppervlakte van het verschoven bestemmingsvlak ten hoogste bedraagt de oppervlakte van het bestaande bestemmingsvlak;

- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;

- e. met de wijziging een verbetering van de ruimtelijke inpassing van een woning wordt bereikt, wat moet blijken uit:

2. het ontstaan van een betere woonsituatie en/of;
2. het verhogen van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit en/of;
3. het dienen van de verkeersveiligheid en/of;
4. het dienen van het natuurbehoud.

8.2 Aanvullende voorwaarden wijzigingsbevoegdheden

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijzigingen welke zijn opgenomen in artikel 10 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksverandering worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen gronden worden geschaad;
- c. de uitvoerbaarheid - waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid - en het behoud, bescherming en herstel van de cultuur-

historische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de in lid 9.1 onder a genoemde termijn;

Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij een feitelijke gebruiksverandering, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of de in dit plan opgenomen afwijkingen en bij het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, zoals aangegeven in het gemeentelijk 'Parkeerbeleidsplan' (29 september 2009).
- b. De in sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,00 m bij 5,5 m (voor langsparkeren), 2,50 m bij 5,00 m (voor haaksparkeren) en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen; indien de
 2. afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor

zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.

- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.
- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid a te wijzigen door het vermelden van andere parkeernormen, indien het gemeentelijk 'Parkeerbeleidsplan' wordt gewijzigd of herzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder

vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid onder artikel 11.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Jagtlustweg 6, Epe'.