

## Wijziging omgevingsplan Stationsweg 36 Haarle definitief

De raad van Gemeente Hellendoorn bijeen in de vergadering op 9 juli 2024:

- gelezen de inhoud van het ontwerp "Omgevingsplan gemeente Hellendoorn" d.d. 23 april 2024
- constaterende dat er geen zienwijzen zijn ingediend en er geen aanleiding is het plan anderszins te wijzigen
- Overwegende dat: het omgevingsplan voorziet in de wijziging van functie voor de locatie Stationsweg 36 te Haarle. De functie Agrarisch met daarbinnen gelegen het agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar de functie wonen.

Besluit;

### Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Hellendoorn" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

Dit besluit wordt bekendgemaakt per 15-07-2024 en wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor de mogelijkheid van indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt in werking 4 weken na bekendmaking tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aldus vastgesteld door Gemeente Hellendoorn, 9 juli 2024

*De gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn*

*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.*

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. ~~De begripsbepalingen in bijlage II zijn aangevuld. De tijdelijke regels die in bestemmingsplannen zijn opgenomen gaan voor op deze regels, tenzij locaties zijn benoemd in dit omgevingsplan.~~  
Voorrangsbepaling  
De begripsbepalingen in bijlage II zijn aangevuld. De regels in genoemde bijlage zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

#### Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

~~De meet- en rekenbepalingen de tijdelijke regels die in bestemmingsplannen zijn opgenomen gaan voor op deze regels, tenzij locaties zijn benoemd in dit omgevingsplan.~~  
Voorrangsbepaling  
De meet- en rekenbepalingen in dit artikel zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

##### Algemeen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als: • plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner; • overstekende daken; • luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw; buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of hoofdgebouw bedraagt.

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <i>de bouwhoogte</i>                  | vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen  |
| <i>de dakhelling</i>                  | langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak  |
| <i>de goothoogte van een bouwwerk</i> | vanaf het straatpeil tot aan de boven van de goot c.q. de druiplijn, het boeiiboord of een daarmee gelijk te stellen onderdeel, met uitzondering van dakkapellen, mansardekappen, horizontale gedeelten van afgeknotte daken en dakvlakken die niet evenwijdig zijn gelegen aan de noklijn   |
| <i>de inhoud van een bouwwerk</i>     | 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. Ruimten, zoals kelders, niet zijnde kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer en tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) worden niet meegerekend, tenzij de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 m boven peil is gelegen of de kelder van buiten |

een directe toegang heeft. In geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van de in de vorige zin bedoelde ruimten, zoals een kelder onder de recreatiewoning wel meegerekend bij de inhoud van de woning

*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

*de hoogte van een windturbine* vanaf het straatpeil tot aan de (wieken)as van de windturbine

B

Na hoofdstuk 22 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

## **Hoofdstuk 23 Wijziging Stationsweg 36 Haarle**

### **Afdeling 23.1 Algemeen**

#### **Artikel 23.1 Toepassingsbereik (Voorrangsregel)**

De regels in dit hoofdstuk zijn een aanvulling op de regels in dit Omgevingsplan en vervangen (hebben voorrang op) de tijdelijke regels die in tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, zijn opgenomen voor de aangegeven locatie (werkingsgebied) Wonen Stationsweg 36 Haarle.

### **Afdeling 23.2 Functionele gebruiksactiviteiten**

#### **Artikel 23.2 Wonen**

Met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt binnen het aangewezen gebied Wonen Stationsweg 36 Haarle alleen de volgende gebruiksactiviteiten verricht:

- a. Wonen, waaronder mede wordt begrepen het uitoefenen van een beroep aan huis;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten binnen bestaande gebouwen tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ;
  - 1. de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel op een bouwperceel niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. de brutovloeroppervlakte van een plattelandskamer of plattelandappartement niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. Tuinen en erven.

#### **Artikel 23.3 Beroep aan huis**

- a. Als beroep aan huis mogen uitsluitend de volgende beroepen worden uitgeoefend:
  - 1. (para)medische beroepen;
  - 2. juridische beroepen;
  - 3. administratieve beroepen;
  - 4. therapeutische beroepen;
  - 5. ontwerptechnische beroepen;
  - 6. adviserende beroepen; en
  - 7. met, onder de 1. tot en met 6. opgenomen beroepen vergelijkbare beroepen.
- b. Een beroep aan huis wordt in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitgeoefend en mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- c. De ruimtelijke uitstraling van een aan huis verbonden beroep is in overeenstemming met de woonfunctie.

### **Artikel 23.4 Algemene gebruiksregels**

1. Permanente bewoning is uitsluitend toegestaan in woningen en niet in voorzieningen voor recreatief verblijf waaronder begrepen plattelandskamers, plattelandsappartementen en kampeerboerderijen.
2. Het gebruik van gronden als paardenbak is niet toegestaan.

### **Afdeling 23.3 Bouwactiviteiten en het in stand houden van bouwwerken**

#### Paragraaf 23.3.1 Algemene bouwregels

### **Artikel 23.5 Bouwen van hoofdgebouwen**

1. Binnen het Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle is maximaal één woning toegestaan;
2. Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen het Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle met dien verstande dat bestaande woningen in stand kunnen worden gehouden en worden verbouwd of nieuw gebouwd op de bestaande plaats;
3. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen niet meer dan 3,5 m en 10 m. In afwijking van het hiervoor gestelde zijn de bestaande goot- en bouwhoogten toegestaan;
4. De inhoud van een woning, althans het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, of de bestaande inhoud indien die meer bedraagt;
5. De grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
  - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  - b. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels en balkons, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden en niet gebouwd wordt op of boven openbaar gebied.

### **Artikel 23.6 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken**

1. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
2. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
3. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m en 6 m;
4. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| <u>Bouwwerken</u>   | <u>Maximale bouwhoogte</u> |
|---|----------------------------|
| <u>erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel</u> | <u>2 m</u>                 |
| <u>pergola's</u>  | <u>3 m</u>                 |
| <u>overige erf- of perceelafscheidingen</u>                               | <u>1 m</u>                 |
| <u>overige andere bouwwerken</u>  | <u>10 m</u>                |

Paragraaf 23.3.2 Aanvullende beoordelingscriteria voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

**Artikel 23.7 Aanvulling beoordelingsregels op artikel 22.29**

De omgevingsvergunning kan in afwijking van het gestelde in paragraaf 23.3.1 worden verleend in de volgende gevallen:

- a. artikel 23.5 tweede lid, ten behoeve van het bouwen van een woning op een andere plaats dan de bestaande plaats, mits de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast.
- b. artikel 23.6 eerste lid ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen op minder dan 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning en vóór de voorgevel van de betreffende woning, mits: daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. artikel 23.6 tweede lid ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen in geval de oppervlakte van de bestaande oppervlakte bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bouw alleen mogelijk is na sloop van bestaande bijgebouwen en overkappingen. De gesloopte oppervlakte mag in dezelfde oppervlakte nieuw gebouwd worden. Er dient te worden voldaan aan het gestelde in artikel 23.6 derde lid.
- d. artikel 23.6 tweede lid ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen in geval de oppervlakte van de bestaande oppervlakte bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bouw alleen mogelijk is na sloop van bestaande bijgebouwen of overkappingen. Ter compensatie mag maximaal 25% van de gesloopte oppervlakte, voor zover boven de oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> als hiervoor genoemd, nieuw gebouwd mag worden. Er dient te worden voldaan aan het gestelde in artikel 23.6 derde lid.
- e. artikel 23.6 tweede lid ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen in geval de oppervlakte bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat bouw alleen mogelijk is na sloop van bestaande gebouwen op een ander locatie met de functie "wonen". Ter compensatie mag maximaal 25% van de te slopen oppervlakte als maximum oppervlakte worden herbouwd als bijgebouwen en overkappingen. Er dient te worden voldaan aan het gestelde in artikel 23.6 derde lid. Voorwaarde is dat er op de locatie van sloop minimaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen resteren. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op beide locaties.
- f. artikel 23.6 tweede lid ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige agrarische activiteiten en beroep aan huis, voor zover de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de locatie niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup> en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 23.6 derde lid, en per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- g. artikel 23.6 vierde lid ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m, tot aan en vóór de voorgevelrooilijn, mits daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.
- h. artikel 23.5 en artikel 23.6 ten behoeve van afwijking van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten, tot ten hoogste 10% van de aangegeven maten.
- i. artikel 23.4 tweede lid ten behoeve van het gebruiken van de gronden voor één paardenbak met in achtneming van de volgende bepalingen:
  1. de paardenbak dien binnen het bouwvlak, respectievelijk in de onmiddellijke nabijheid van de woning te worden gesitueerd;
  2. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
  3. de ter plaatse of in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  4. ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

C

Het opschrift van hoofdstuk 23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## Hoofdstuk ~~23~~ 24 SLOTBEPALINGEN

D

Artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel ~~23.1~~ 24.1 (citeertitel)

Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Hellendoorn.

E

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <u>Bouwwlak Stationsweg 36 Haarle</u> | <u>/join/id/regdata/gm0163/2024/4cc345b2712d42d6b010f9b013f9aed6/nld@2024-07-13;09393509</u>  |
| <u>Wonen Stationsweg 36 Haarle</u>    | <u>/join/id/regdata/gm0163/2024/2fdcae793e1144c28077f6bbbf-da844a/nld@2024-07-13;09393509</u> |
| <u>Wonen Stationsweg 36 Haarle</u>    | <u>/join/id/regdata/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-07-13;09393509</u>  |

F

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,  
BEGRIJSBEPALINGEN**

Voor de toepassing van dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

|   |  |
|---|--|
| <i>aansluitafstand</i>                      | afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;   |
| <i>achtererfgebied</i>                      | gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied; |
| <i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i> | cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;  |
| <i>agrarisch bedrijf</i>                    | bedrijf, die geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en het houden van dieren, waaronder begrepen paardenfokkerij en intensieve kwekerij; uitgezonderd zijn: paardenhouderij en manege;   |
| <i>AS SIKB 2000</i>                         | AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;   |
| <i>bebouwing</i>                            | overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten toegankelijke ruimte of ruimten, die direct of indirect met de grond is of zijn verbonden;   |
| <i>bebouwingsgebied</i>                     | achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;   |
| <i>bebouwingspercentage</i>                 | het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;  |
| <i>bed- and breakfast</i>                   | het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ongeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;   |
| <i>bedrijfsbebouwing</i>                    | niet voor bewoning bestemde bebouwing ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;  |
| <i>bedrijfswoning</i>                       | een woning in of bij een gebouw of op een terrein kenmerkend slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon   |



|   |  |
|---|--|
|   | wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;  |
| <i>beperkt kwetsbaar gebouw</i>                     | beperkt kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;  |
| <i>beroep of bedrijf aan huis</i>                   | 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;   |
| <i>bestaand</i>                                     | situatie waarin het object wordt kan worden gebruikt voor het doel waarvoor het is gebouwd of aangelegd, dan wel kan worden gebouwd of aangelegd krachtens een omgevingsvergunning;  |
| <i>bijbehorend bouwwerk</i>                         | uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;  |
| <i>bijgebouw</i>                                    | een gebouw of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is, en voor zover aan het hoofdgebouw gebouwd, in de kap zichtbaar en feitelijk gescheiden is van het op hetzelfde perceel gelegen bijbehorende hoofdgebouw;   |
| <i>bouwen</i>                                       | plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;   |
| <i>bouwlaag</i>                                     | 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;   |
| <i>bouwwerk geen gebouw zijnde</i>                  | bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is;  |
| <i>bouwwerk</i>                                     | constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart; |
| <i>bouwwerkperceel</i>                              | perceel dat als uitgangspunt dient bij het toetsen van een bouwwerk aan de regels van dit omgevingsplan;   |
| <i>BRL SIKB 2000</i>                                | BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;   |
| <i>BRL SIKB 7000</i>                                | BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;  |
| <i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i> | gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;  |
| <i>dakopbouw</i>                                    | 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;  |
| <i>detailhandel</i>                                 | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;   |

|   |   |
|---|---|
| <i>distributienet voor warmte</i>       | collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;   |
| <i>erf</i>                              | terreindeel dat bij een pand of overig bouwwerk hoort dat niet nader wordt ingewonnen en dat bestaat uit een mengvorm van begroeiing verharding en of water;  |
| <i>extensieve openluchtrecreatie</i>    | vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruit- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;  |
| <i>gebouw</i>                           | gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;  |
| <i>geluidgevoelig gebouw</i>            | geluidgevoelig gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;  |
| <i>geurgevoelig object</i>              | <p>a. gebouw:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en;</li><li>2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en</li><li>3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of</li></ol> <p>b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;</p> |
| <i>gezoneerd industrieterrein</i>       | industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;   |
| <i>grondgebonden agrarische bedrijf</i> | veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel;   |
| <i>hoofdgebouw</i>                      | gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;   |
| <i>huishouden</i>                       | 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;  |
| <i>intensieve kwekerij</i>              | een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen of het kweken van dieren, niet zijnde vee, waarbij nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt van daglicht, zoals een kwekerij van paddenstoelen, witlof, vis, wormen of maden;   |
| <i>intensieve veehouderij</i>           | een agrarisch bedrijf of deel daarvan met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 250 m <sup>2</sup> , dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Omgevingswet; onder veehouderij wordt hier niet verstaan: het houden van  |

|  |   |
|--|---|
|  | melkrundvee, schapen en paarden, het "biologisch" houden van dieren en het houden van dieren uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;  |
| <i>ISO 11423-1</i>                                 | ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;   |
| <i>kamerbewoning</i>                               | het gebruik van onzelfstandige woonruimtes van een woning dan wel een hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken door meer dan één huishouden;   |
| <i>kampeerberoderij</i>                            | voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf;   |
| <i>kampeermiddel</i>                               | een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;  |
| <i>kampeerterein</i>                               | een terrein ingericht voor recreatief verblijf met kampeermiddelen;   |
| <i>kwetsbaar gebouw</i>                            | kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;   |
| <i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor</i>    | landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:<br>a. varkens, kippen, schapen of geiten; en<br>b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:<br>1. rundvee tot 24 maanden;<br>2. kalkoenen;<br>3. eenden; of<br>4. parelhoenders; |
| <i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor</i> | landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.   |
| <i>logiesgebouw</i>                                | gebouw of gedeelte van een gebouw met alleen logiesfuncties of nevengebruiksfuncties daarvan, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute;   |
| <i>NEN 5725</i>                                    | NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;  |
| <i>NEN 5740</i>                                    | NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;   |
| <i>NEN 6090:</i>                                   | NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;  |
| <i>NEN 6578</i>                                    | NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;  |
| <i>NEN 6589</i>                                    | NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;   |
| <i>NEN 6600-1</i>                                  | NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;   |
| <i>NEN 6965</i>                                    | NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruatens – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;   |
| <i>NEN 6966</i>                                    | NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruatens – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <i>NEN-EN 858-1/A1</i>   | NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;                       |
| <i>NEN-EN 858-2</i>      | NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;                             |
| <i>NEN-EN 872</i>        | NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;  |
| <i>NEN-EN 1825-1</i>     | NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;   |
| <i>NEN-EN 1825-2</i>     | NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;  |
| <i>NEN-EN 12566-1</i>    | NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;   |
| <i>NEN-EN 12673</i>      | NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;  |
| <i>NEN-EN 16693</i>      | NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015; |
| <i>NEN-EN-ISO 2813</i>   | NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;   |
| <i>NEN-EN-ISO 5667-3</i> | NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;   |
| <i>NEN-EN-ISO 5815-1</i> | NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;   |
| <i>NEN-EN-ISO 5815-2</i> | NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;  |
| <i>NEN-EN-ISO 9377-2</i> | NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;  |
| <i>NEN-EN-ISO 9562</i>   | NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;   |
| <i>NEN-EN-ISO 10301</i>  | NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;  |
| <i>NEN-EN-ISO 10523</i>  | NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;   |
| <i>NEN-EN-ISO 11885</i>  | NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;  |

|  |  |
|--|--|
| <i>NEN-EN-ISO 12846</i>                  | NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;  |
| <i>NEN-EN-ISO 14403-1</i>                | NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;                           |
| <i>NEN-EN-ISO 14403-2</i>                | NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;                            |
| <i>NEN-EN-ISO 15587-1</i>                | NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;  |
| <i>NEN-EN-ISO 15587-2</i>                | NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;  |
| <i>NEN-EN-ISO 15680</i>                  | NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;       |
| <i>NEN-EN-ISO 15682</i>                  | NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;   |
| <i>NEN-EN-ISO 15913</i>                  | NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxycyclusaromatische herbiciden, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003; |
| <i>NEN-EN-ISO 17294-2</i>                | NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;  |
| <i>NEN-EN-ISO 17852</i>                  | NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;   |
| <i>NEN-EN-ISO 17993</i>                  | NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;   |
| <i>NEN-ISO 15705</i>                     | NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;  |
| <i>NEN-ISO 15923-1</i>                   | NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;                 |
| <i>niet-agrarische nevenactiviteiten</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;</li> </ul>  |

- aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- opslag- en stallingsbedrijven;
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- bezoekers- en cursuscentrum;
- atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten;
- horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van plattelandskamers, plattelandspartementen en kampeerboerderij en in

|                                  |  |   |
|----------------------------------|--|---|
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>   | <p>de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;</p> <p>sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord;</p> <p>andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;</p> |
| <i>ondergeschikte bouwdelen</i>  | ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen; |   |
| <i>ondergronds bouwwerk</i>      | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen;  |   |
| <i>onzelfstandige woonruimte</i> | woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;   |   |
| <i>openbare weg</i>              | openbare weg als bedoeld in de Wegenwet;   |   |
| <i>overig bouwwerk</i>           | met de aarde verbonden duurzaam bouwwerk dat niet valt onder de definities van een pand of kunstwerk;  |   |
| <i>overkapping</i>               | een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een dak;   |   |
| <i>paardenbak</i>                | een niet overdekt omheind terrein met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;                         |   |
| <i>paardenfokkerij</i>           | het bedrijfsmatig, op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's met als hoofdactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;                                   |   |
| <i>paardenhouderij</i>           | het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;              |   |
| <i>parkeren</i>                  | parkeren als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;   |   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <i>permanente bewoning</i>      | bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor continue bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf of vaste woon- en verblijfplaats;  |
| <i>plattelandskamer</i>         | (een deel van) een (voorheen agrarisch gebruikt) gebouw voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in een zelfstandige eenheid, met eigen keuken en sanitair, al dan niet in combinatie met een dagverblijf;   |
| <i>plattelandskamer</i>         | (een deel van) een (voorheen agrarisch gebruikt) gebouw voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in een kamer, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, met keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte;   |
| <i>recreatief nachtverblijf</i> | verblijf gedurende de nacht door een persoon, gezin, of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben  |
| <i>stacaravan</i>               | een als een gebouw aan te merken kampeermiddel, voorzien van een as-/wielstelstel, bestaande uit één bouwlaag met een totaal oppervlak van maximaal 60 m <sup>2</sup> , met een bouwhoogte van maximaal 3,75 m en een breedste van maximaal 4,5 m, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf;   |
| <i>straatpeil</i>               | <ol style="list-style-type: none"> <li>a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</li> <li>b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;</li> </ol>  |
| <i>trillinggevoelig gebouw</i>  | trillinggevoelig gebouw als bedoeld in artikel 5.80 AMvB BKL;  |
| <i>tuinbouw</i>                 | het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in ter plaatse geproduceerde tuinbouwproducten;  |
| <i>voorerfgebied</i>            | gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;   |
| <i>warmteplan</i>               | besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen; |
| <i>wonen</i>                    | activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte inclusief gebruik bijbehorend erf en/of tuin;   |
| <i>woning</i>                   | een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;  |
| <i>woonruimte</i>               | 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;   |
| <i>zeer kwetsbaar gebouw</i>    | zeer kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving  |



G

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen**

|   |   |
|---|---|
| <i><u>I Digitale watertoets</u></i>       | <u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/40a844bd2f04456d82ed2d76bc276307/nld@2024-07-13;09393509</u> |
| <i><u>II Resultaat bodemonderzoek</u></i> | <u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/73a45058c54445a39460c9ee781f65bf/nld@2024-07-13;09393509</u> |

H

Na sectie '' worden zeven secties ingevoegd, luidende:

### **Artikel 23.1 Toepassingsbereik (Voorrangsregel)**

Deze(voorrangs)regel is opgenomen voor het geval de Pons niet goed werkt en het eerdere wijzigingsplan Stationsweg 36 Haarle nog steeds zichtbaar is in Regels op de Kaart van het DSO. Vanuit het oogpunt van de leesbaarheid van dit plan is dit opgenomen want vanuit juridisch oogpunt is dit niet strikt noodzakelijk omdat bij strijdigheid de meest recente regel al voorrang heeft.

### **Artikel 23.2 Wonen**

Deze regel is opgenomen om aan te geven, dat ter plaatse gewoond mag worden en vervangt daarmee de eerdere agrarische functie met agrarisch bouwvlak. Naast wonen is het ook mogelijk om een bedrijf aan huis te starten onder de nadere voorwaarden als genoemd in artikel 23.3. Bestaande bijgebouwen bij de woning mogen ook gebruikte worden voor niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 300 m<sup>2</sup>. Detailhandel is beperkt toegestaan, alleen voor ter plaatse geproduceerde producten. Voor recreatief gebruik geldt dat een plattelandskamer of plattelands appartement niet groter mag zijn dan 50 m<sup>2</sup>. Dan is het geschikt voor recreatief verblijf en wordt daardoor al permanente bewoning ontmoedigd. Permanente bewoning in deze recreatieverblijven is niet toegestaan. Het niet bebouwd vlak binnen het woonvlak is in gebruik als tuin en erf.

### **Artikel 23.3 Beroep aan huis**

Met het oog op het behoud van het woonkarakter van een wijk of ander gebied, het behoud van rust en het voorkomen van verkeersaantrekkende werking en het voorkomen van hinder naar de omgeving zijn bedrijfsmatige functies in een (bedrijfs- of dienst)woning beperkt toegelaten. In dit artikel is aangegeven welke beroep altijd bij een woning zijn toegestaan. Het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner zelf.

### **Artikel 23.4 Algemene gebruiksregels**

Via de algemene regels is omschreven wat in ieder geval verboden gebruik. Er mag alleen permanent gewoond worden in de woning. Buiten de woning mag niet permanent gewoond worden in de recreatieverblijven. Een paardenbak is niet zonder nadere toestemming toegestaan. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in artikel 23.3.2.

### **Artikel 23.5 Bouwen van hoofdgebouwen**

Dit zijn beoordelingsregels, die in het kader van artikel 22.29 worden getoetst. De regels in dit artikel sluiten aan bij de huidige regels als opgenomen in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

### **Artikel 23.6 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken**

Dit zijn beoordelingsregels, die in het kader van artikel 22.29 worden getoetst. De regels in dit artikel sluiten aan bij de huidige regels als opgenomen in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

### **Artikel 23.7 Aanvulling beoordelingsregels op artikel 22.29**

Wat Onder de Wro een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken was bestaat niet meer. Om af te wijken van de algemene bouwregels is het wel mogelijk om binnen het kader van de binnenplannen op beoordelingscriteria op te nemen om van die regels in bepaalde gevallen af te wijken. De leden a. tot en met i. sluiten aan bij de huidige regels als opgenomen in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

---

## I Overzicht Documentenbijlagen

*Bijlage resultaat bodemonderzoek* [/joinId/pubdata/gm01632024/b996a2351b744a5db8eb109bd5bd37nld@2024-07-13;09393509](#)

*Bijlage resultaat digitale watertoets* [/joinId/pubdata/gm01632024/cf6c4734a05c4f878acc5da13215cd0d5nld@2024-07-13;09393509](#)

## Motivering

### 1 Aanleiding en doel

#### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens te gaan wonen op de locatie Stationsweg 36 te Haarle. Op de locatie is planologisch gezien een agrarisch bedrijf aanwezig. Het bedrijf is inmiddels beëindigd. Dit wijzigingsbesluit voorziet in de wijziging van de functie "Agrarisch" met bouwvlak naar de functie "Wonen". Het erf van de woning wordt "Wonen". De omliggende gronden binnen het kadastrale eigendom blijft de functie agrarisch behouden. Die gronden zijn geen onderdeel van dit wijzigingsbesluit.

#### 1.2 Grens wijzigingsbesluit

De grens van het wijzigingsbesluit is het blauw ingekleurde deel, zijnde het woonerf, horende bij deze woonboerderij. Het plangebied is plaatselijk bekend, Stationsweg 36 te Haarle, gelegen in het buitengebied ten noorden van het dorp Haarle en ten zuiden van de N35 Raalte Nijverdal. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van Haarle en de directe omgeving weergegeven.

Figuur 1.1



Locatie op luchtfoto in blauw ingekleurd

#### 1.3 Leeswijzer

eze motivering gaat in op de volgende onderwerpen. Aanleiding en doel (hoofdstuk 1) Wijziging omgevingsplan (hoofdstuk 2) Beoordeling instructieregels en beleid (hoofdstuk 3) Aspecten fysieke leefomgeving (hoofdstuk 4) Economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5) Procedure en participatie (hoofdstuk 6)

### 2 Wijziging omgevingsplan

#### 2.1 Beschrijving huidige situatie

Op de locatie geldt op dit moment het wijzigingsplan Stationsweg 36 te Haarle en het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Het wijzigingsplan is vastgesteld door het college op 5 juni 2018 en voorziet in het uitbreiden van het agrarische bouwvlak in noordoostelijke richting. Doelstelling van de eigenaar was om hier een paardenfokkerij van beperkte omvang te realiseren en te voorzien in het gebouw voor het stallen van paarden en opslag van materialen ten behoeve van de paardenfokkerij. Voor een gedeelte van het erf buiten het agrarisch bouwvlak geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Deze is door de raad vastgesteld op 20 april 2009 en voorziet voor een klein deel van het erf in de bestemming "Agrarisch" zonder bouwvlak.

#### 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De toekomstige situatie is, dat het erf wordt omgezet van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een woonlocatie. De vroegere boerderij met aangebouwd bijgebouw is al volledig voor wonen in gebruik. Bijgebouwen zijn in gebruik als bed&breakfast en voor huishoudelijke opslag. Er zijn geen grote bestaande voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Er is vergunning verleend voor een bijgebouw op de locatie van de paardenbak. Deze is bedoeld voor het stallen van enkele machines en opslag. Een hobbykas voorziet in de mogelijkheid om eigen groenten en tuinplanten te kweken. Met het realiseren van de gebouwen zijn er verder geen mogelijkheden meer om nog nieuwe gebouwen op te richten.

#### 2.3 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

Het omgevingsplan wordt gewijzigd. De wijzigingen betreffen: • Het toevoegen van regels, aansluitend bij de functie wonen als ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. • Aan de regels voor de functie wonen is een werkingsgebied gekoppeld. • Er is geen aanleiding tot aanpassing van de bruidsschat of verordeningsregels.

### 3 Relevante regelgeving en beleid

#### 3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante regels van het Rijk, Provincie, Waterschap en gemeente met daar waar nodig een verwijzing naar hoofdstuk 4. De onderdelen, die relevant zijn voor het wijzigingsbesluit zijn in hoofdstuk 4 nader toegelicht, te raadplegen via de link naar de betreffende toelichtende paragraaf in hoofdstuk 4. Voor zover onderdelen niet relevant zijn, beantwoord met "Nee"; zijn deze wel beoordeeld, maar is er geen aanleiding om hierover een nadere beoordeling te maken.

#### 3.2 Instructieregels Rijk

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het besluit kwaliteit leefomgeving. In onderstaande tabel zijn de thema's van de instructieregels opgenomen.

**Tabel 3.1 Thema instructieregels Rijk**

| Thema instructieregels Rijk                                       | Paragraaf Bkl | Relevant voor wijzigingsbesluit |
|---|---------------|---------------------------------|
| Veiligheid  | 5.1.2         | Ja, par 4.2                     |
| Waterbelangen   | 5.1.3         | Nee                             |
| Luchtkwaliteit  | 5.1.4.1       | Nee                             |
| Geluid door activiteiten  | 5.1.4.2       | Nee                             |
| Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen                | 5.1.4.2a      | Nee                             |
| Slagschaduw van windturbines                                      | 5.1.4.4a      | Nee                             |
| Trillingen  | 5.1.4.4       | Nee                             |
| Bodemkwaliteit  | 5.1.4.5       | Ja, par 4.3                     |
| Geur  | 5.1.4.6       | Nee                             |
| Ladder voor duurzame verstedelijking                              | 5.1.5.4       | Nee                             |
| Cultureel erfgoed en werelderfgoed                                | 5.1.5.5       | Nee                             |
| Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen    | 5.1.6.2       | Nee                             |
| Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang             | 5.1.6.3       | Nee                             |
| Elektriciteitsvoorziening   | 5.1.7.3       | Nee                             |
| Rijksvaarwegen  | 5.1.7.4       | Nee                             |
| Toegankelijkheid openbare ruimte                                  | 5.1.8         | Nee                             |
| Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen | 5.2           | Nee                             |
| Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool           | 5.2           | Nee                             |
| Bebouwingscontour jacht   | 5.2           | Nee                             |
| Bebouwingscontour houtkap   | 5.2           | Nee                             |
| Geluid rond luchthavens   | 5.1.4.3       | Nee                             |
| Vrije horizon kust  | 5.1.5.2       | Nee                             |
| Waddenzee en Waddengebied   | 5.1.5.3       | Nee                             |
| Landsverdediging  | 5.1.7.2       | Nee                             |

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| Landelijke fiets- en wandelroutes       | 5.2 | Nee |
| Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's | 5.2 | Nee |

### 3.3 Instructieregels provincie

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van de provinciale verordening. In onderstaande tabel zijn de thema's van de instructieregels opgenomen.

**Tabel 3.2 Thema provinciale omgevingsverordening**

| Thema provinciale omgevingsverordening                   | Afdeling | Relevant voor wijzigingsbesluit |
|--|----------|---------------------------------|
| Omgevingswaarden wateroverlast                           | 2.2      | Nee                             |
| Regels agrarische activiteiten, geitenstop               | 3.4      | Nee                             |
| Landschap en natuur, houtopstanden                       | 3.5      | Nee                             |
| Landschap en natuur, soortenbescherming                  | 3.5      | Nee                             |
| Grondwaterbescherming                                    | 3.6      | Nee                             |
| Mobiliteit, provinciale wegen en vaarwegen               | 3.8      | Nee                             |
| Ondergrond   | 3.10     | Nee                             |
| Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking        | 4.2      | Nee                             |
| Ruimtelijke kwaliteit                                    | 4.3      | Nee                             |
| Sturen op water en bodem                                 | 4.4      | Nee                             |
| Wonen, werken en recreëren                               | 4.5      | Nee                             |
| Agrarisch, kwaliteitsimpuls agro en food                 | 4.6      | Nee                             |
| Agrarisch, geitenhouderijen                              | 4.6      | Nee                             |
| Agrarisch, veehouderij bij verzuringgevoelige gebieden   | 4.6      | Nee                             |
| Landschap en natuur, buiten NNN                          | 4.7      | Nee                             |
| Grondwaterbeschermingsgebieden                           | 4.8      | Nee                             |
| Mobiliteit, externe veiligheid                           | 4.10     | Nee                             |
| Ondergrond, winlocaties grondstoffen en bodembescherming | 4.12     | Nee                             |
| Waterbeheer, instructieregels bevoegdheden               | 5.1      | Nee                             |
| Waterbeheer, regionale verdringingsreeks                 | 5.2      | Nee                             |
| Waterbeheer provinciale vaarwegen                        | 5.3      | Nee                             |
| Faunabeheer  | 6.1      | Nee                             |

### 3.4 Waterschapsverordening

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels uit de Waterschapsverordening. In onderstaande tabel zijn de thema's van de instructieregels opgenomen.

**Tabel 3.3 Thema waterschapsverordening**

| Thema waterschapsverordening   | Hoofdstuk | Relevant voor wijzigingsbesluit |
|--|-----------|---------------------------------|
| Beperkingengebiedactiviteiten  | 2         | Nee                             |
| Wateronttrekkingsactiviteiten  | 3         | Nee                             |
| Lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuiveringstechnisch werk | 4         | Nee                             |

### 3.5 Gemeentelijke regelgeving

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de Omgevingsvisie van de gemeente en aan gemeentelijk beleid.

**Tabel 3.4 Beleidsdocumenten gemeente**

| Beleidsdocumenten gemeente                                | Relevant voor wijzigingsbesluit |
|---|---------------------------------|
| Omgevingsvisie "Natuurlijk avontuurlijk"                  | Ja, par 4.4                     |
| Nota samen leven met water                                | Ja, par 4.5                     |
| Beleid Nieuw buitengebied en Rood voor Rood               | Nee                             |
| Welstandsnota   | Nee                             |
| Erfgoedverordening  | Nee                             |
| Antennebeleidsnota  | Nee                             |
| Nota geluidsbeleid  | Nee                             |
| Nota bodembeheer  | Ja, par 4.3                     |
| Grondstoffenbeleidsplan                                   | Nee                             |
| Milieuprogramma   | Nee                             |
| Pré mantelzorgbeleid                                      | Nee                             |
| Schuttingenbeleid   | Nee                             |
| Duurzame energievisie Hellendoorn en uitvoeringsprogramma | Nee                             |
| Beleidskader Zon & Windenergie                            | Nee                             |
| Stappenplan RES Hellendoorn                               | Nee                             |
| Transitievisie warmte                                     | Nee                             |
| Extern Veiligheidsbeleid                                  | Ja, par 4.2                     |
| Integraal veiligheidsbeleid                               | Nee                             |
| WoonZorgVisie   | Nee                             |
| Woonvisie   | Nee                             |
| Groenbeleid   | Nee                             |
| Beleidsplan wegen   | Nee                             |

|   |     |
|---|-----|
| Mobiliteitsvisie                            | Nee |
| Fietsvisie                                  | Nee |
| Economische agenda Hellendoorn              | Nee |
| Masterplan Grotestraat en Centrum Nijverdal | Nee |
| Kadernota Participatiewet                   | Nee |
| Kadernota Wmo                               | Nee |
| Kadernota Jeugd                             | Nee |
| Speelruimtevisie                            | Nee |
| Sport- en beweegnota                        | Nee |
| Kadernota publieke gezondheid               | Nee |

## 4 Fysieke leefomgeving

### 4.1 Relevante aspecten fysieke leefomgeving

Onderstaand zijn die onderdelen weergegeven, waarvan is geoordeeld, dat deze relevant zijn voor dit wijzigingsbesluit. In de paragrafen hierna worden deze nader uitgewerkt en toegelicht.

Het betreft in deze alleen de wijziging van de functie agrarisch met bedrijfswoning naar de functie wonen.

**Tabel 4.1 Overzicht relevante aspecten fysieke leefomgeving van verschillende overheden**

| Thema instructieregels Rijk                   | Paragraaf Bkl    | Relevant voor wijzigingsbesluit?        |
|---|------------------|---|
| Veiligheid                                    | 5.1.2            | Ja, par 4.2                             |
| Bodemkwaliteit                                | 5.1.4.5          | Ja, par 4.3                             |
| <b>Thema Provinciale omgevingsverordening</b> | <b>Afdeling</b>  | <b>relevant voor wijzigingsbesluit?</b> |
| <b>Thema waterschapsverordening</b>           | <b>Hoofdstuk</b> | <b>relevant voor wijzigingsbesluit?</b> |
| <b>Beleidsdocumenten gemeente</b>             |                  | <b>Relevant voor wijzigingsbesluit?</b> |
| Omgevingsvisie "Natuurlijk avontuurlijk"      |                  | Ja, par 4.4                             |
| Nota samen leven met water                    |                  | Ja, par 4.5                             |
| Extern Veiligheidsbeleid                      |                  | Ja, par 4.2                             |

### 4.2 Veiligheid en buisleidingen

Externe veiligheid is een gericht op het beheersen van risico's die aanwezig kunnen zijn van bijvoorbeeld buisleidingen voor het transporteren van aardgas. Die situatie is aanwezig in deze omgeving.

#### Wettelijk kader



Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Besluit Kwaliteit leefomgeving moet voldaan worden aan het belemmeringsgebied rond de buisleiding gevaarlijke stoffen. De benodigde afstand bedraagt 5 m. De leiding is niet aangewezen als reserveringsgebied voor uitbreiding van het leidingnet van nationaal belang.

#### Onderzoek

Op 135 m van de woning Stationsweg 36 liggen twee hogedrukaardgasleidingen. Deze zijn weergegeven op onderstaande figuur.



Hogedruk aardgasleiding in nabijheid Stationsweg 36 Haarle

Bron: EV signaleringskaart

Het perceel is gelegen buiten belemmeringsgebied, wat hoort bij deze leidingen. Het aantal woningen wijzigt niet, waardoor het risico niet verder vergroot wordt.

#### Conclusie

Het thema veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de wijziging van het omgevingsplan.

### 4.3 Bodemkwaliteit

#### Wettelijk kader

In het kader van het Besluit Kwaliteit leefomgeving wordt een woning aangemerkt als een bodemgevoelig gebouw. De woning is echter al aanwezig. Er dient aangetoond te worden, dat er geen aanleiding is om de locatie te verdenken van aanwezige verontreinigingen. Om dit verder aan te tonen is een bodemonderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd door initiatiefnemer.

#### Onderzoek

De resultaten van het onderzoek zijn dat de functie Wonen een passende functie is na het beëindigen van het agrarische bedrijf. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van een bodemverontreiniging. Er is geen aanleiding om nader bodemonderzoek te verrichten. Het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze motivering.

#### Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit is geen belemmering voor deze voorgenomen ontwikkeling.

### 4.4 Omgevingsvisie "Natuurlijk avontuurlijk"

#### Wettelijk kader

De omgevingsvisie "Natuurlijk avontuurlijk" is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2014. Daarin is de visie op de toekomst vertaald in drie lagen, de identiteit, de context en de kernvisie.

#### Onderzoek

De locatie Stationsweg 36 valt onder de identiteit "Rond boeren en binnen de context van het buitengebied van de gemeente. Vanuit de kernvisie zijn er voor deze locatie geen concrete opgaves geformuleerd. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen zoals verwoord in deze visie. Wonen komt al algemeen voor in het buitengebied van de gemeente. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik bij andere agrarische bedrijven. Er is geen reden om voor deze locatie de agrarische bestemming, met bouwvlak, te behouden

#### Conclusie

De omgevingsvisie leidt niet tot belemmeringen voor de wijziging van het omgevingsplan.

## **4.5 Samen leven met water**

### **Wettelijk kader**

De locatie Stationsweg 36 Haarle valt onder het werkingsgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Een watertoets is uitgevoerd. Daaruit blijkt, dat er geen sprake is van een aanmerkelijk belang. Er is vergunning verleend voor twee gebouwen van beperkte omvang. Hierdoor neemt het verhard oppervlak toe. Het dakwater kan goed op het eigen terrein infiltreren in de bodem.

Op 15 december 2020 is de beleidsnota "Samen leven met water 2021-2025 gemeente Hellendoorn" vastgesteld. Voor deze locatie is deze nota vooral gericht op het infiltreren van dak- en terreinwater op eigen grond en zo weinig mogelijk water af te voeren.

### **Onderzoek**

Het dak- en terreinwater wordt al op eigen grond geïnfiltreerd.

### **Conclusie**

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de wijziging van het omgevingsplan.

## **4.6 Evenwichtige toedeling van functie aan locaties**

Bij de beoordeling van de verschillende aspecten is er geen aanleiding geweest om de conclusie te trekken, dat het plan belemmerd wordt in de uitvoering. Er is daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van de functie "wonen" aan de locatie Stationsweg 36 te Haarle.

## **5 Economische uitvoerbaarheid**

### **5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid**

De wijziging van het omgevingsplan betreft het omzetten van de functie agrarisch met bouwvlak naar de functie wonen. Ter plaatse is al een woning aanwezig. Het agrarisch bedrijf is al langer beëindigd. Het betreft een particulier initiatief. Er is geen aanleiding ter veronderstellen, dat het plan financieel of economisch niet uitvoerbaar zou kunnen zijn.

### **5.2 Kostenverhaal**

Er is geen sprake van wijzigingen in het openbaar gebied. Daarmee zijn er voor de gemeente ook geen aanleiding om kosten te verhalen op initiatiefnemer.

### **5.3 Nadeelcompensatie**

Door de functiewijziging worden bouwmogelijkheden vanwege het eerdere agrarische bedrijf weggenomen. Eventuele hinder van het agrarische bedrijf is niet meer aanwezig. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake kan zijn van nadeelcompensatie. Er is dan ook geen aanleiding om een nadere overeenkomst te sluiten tot verhaal van nadeelcompensatie door de gemeente bij initiatiefnemer.

## **6 Procedure en participatie**

### **6.1 Participatie**

Initiatiefnemer heeft contact gehad met de huidige eigenaar en ook met de vorige bewoner. Er wordt al gewoond op de locatie. De situatie wijzigt niet. Er is geen aanleiding te veronderstellen, dat de situatie voor anderen ingrijpend zal wijzigen. Daarmee is participatie in voldoende mate uitgevoerd.

### **6.2 Advies en vooroverleg**

De voorgenomen wijziging wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel en aan de Gasunie. Het Waterschap is geïnformeerd via de digitale watertoets. Eventuele opmerkingen worden toegevoegd op het moment van vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan.

In het kader van het vooroverleg hebben provincie Overijssel, Gasunie en Waterschap aangegeven, dat zij kunnen instemmen met deze ontwikkeling.

---

### **6.3 Vaststellingsprocedure**

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende zes weken in de periode van vrijdag 26 april tot en met vrijdag 7 juni 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is ook geen aanleiding het omgevingsplan anderszins aan te passen.

De wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Hellendoorn op dinsdag 9 juli 2024, kenmerk 2024-011293: Het omgevingsplan "Wijziging Stationsweg 36 Haarle" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp "Wijziging Stationsweg 36 Haarle".

De vastgestelde versie van de wijziging van het omgevingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf vrijdag 19 juli 2024. In die periode is er gelegenheid tot indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De wijziging treedt in werking op vrijdag 16 augustus, vier weken na bekendmaking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.