

Wijziging omgevingsplan Wittebroeksweg 1 Haarle

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hellendoorn

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Hellendoorn" d.d. **DATUM**

Overwegende dat:

Het omgevingsplan wordt gewijzigd voor de locatie Wittebroeksweg 1 te Haarle. De functie "Bedrijf" wordt omgezet naar de functie "Wonen". Tevens wordt voorzien in de aanleg van zonnepanelen op gronden met de functie "Agrarisch".

Besluit;

Artikel I

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

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per [Juridisch werkend vanaf (Aanlevering)] en wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Na de termijn van ter inzage leggen wordt de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Aldus vastgesteld door Gemeente Hellendoorn, **DATUM**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn

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

*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

Artikel 1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen

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 m² 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 boeiboord 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ruimten dakkapellen. <u>Ruimten</u>, 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 scheidsmuren) 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 heeft. <u>In</u> 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
<i>de oppervlakte van een bouwwerk</i>	tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk
<i>de hoogte van een windturbine</i>	vanaf het straatpeil tot aan de (wieken)as van de windturbine

B

Artikel 23.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 23.2 Wonen

Met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt binnen het ~~aangewezen gebied~~ werkkingsgebied Wonen Stationsweg 36 Haarle ~~met de nadere aanwijzing Woongebied~~ 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 m², met dien verstande dat ;
 1. de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel op een bouwperceel niet meer dan 100 m² bedragen;
 2. de brutovloeroppervlakte van een plattelandskamer of plattelandsappartement niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. Tuinen en erven.

C

Na hoofdstuk 23 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 24 Wijziging Wittebroeksweg 1 Haarle

Afdeling 24.1 Algemene regels

Artikel 24.1 Voorrangsregels

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 (werkkingsgebied) Wittebroeksweg 1 Haarle.

Afdeling 24.2 Functie Wonen

Paragraaf 24.2.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 24.2 Wonen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt binnen Wonen - Wittebroeksweg alleen de volgende gebruiksactiviteiten verricht:

-
- a. wonen, waaronder mede begrepen het uitoefenen van een beroep aan huis;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten binnen bestaande gebouwen tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m², met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel op een bouwperceel niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. tuinen en erven.

Artikel 24.3 Beroep aan huis

Binnen de functie Wonen - Wittebroeksweg 1 Haarle mogen de gronden en bebouwing uitsluitend worden gebruik ten behoeve van:

- 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 m²;
- c. De ruimtelijke uitstraling van een aan huis verbonden beroep is in overeenstemming met de woonfunctie.

Artikel 24.4 Gebodsbepaling

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing geldt op de locatie Wonen - Wittebroeksweg 1 Haarle een gebodsbepaling op het in uitvoering brengen en instandhouden van het beplantingsvoorstel in het erfinrichtingsplan zoals is bijgevoegd in Bijlage III.

Artikel 24.5 Algemene gebruiksregels

1. Permanente bewoning is uitsluitend toegestaan in woningen en niet in voorzieningen voor recreatief verblijf;
2. Het gebruik van gronden als paardenbak is niet toegestaan.

Paragraaf 24.2.2 Bouwactiviteiten

Artikel 24.6 Bouwen van hoofdgebouwen

1. Binnen het Bouwvlak Wittebroeksweg 1 Haarle is maximaal één woning toegestaan;
2. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen niet meer dan 3,5 m en 10 m;
3. De inhoud van een woning, althans het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of de bestaande inhoud indien die meer bedraagt;
4. De woning mag enkel gebouwd worden ter plaatse van de locatie zoals is ingetekend in het erfinrichtingsplan in de bijlage Erfinrichtingsplan Wittebroeksweg 1 Haarle

Artikel 24.7 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken

1. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de locatie Wonen - Wittebroeksweg 1 Haarle gelden de volgende bepalingen:
 -
 - a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de hoofdwoning;
 - b. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan het bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m² bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijgebouwen en overkappingen maximaal 250 m² van het bestaande oppervlakte mag betreffen;
 - c. 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;
2. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

-	
bouwwerken	maximale bouwhoogte
erf- of perceelsafcheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel:	2 m
Pergola's	3 m
Overige erf- of perceelsafcheidingen	1 m
Overige andere bouwwerken	10 m

Paragraaf 24.2.3 Aanvullende beoordelingscriteria voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 24.8 Aanvulling beoordelingsregels op artikel 22.29

De omgevingsvergunning kan in afwijking van het gestelde in paragraaf 24.2.2 worden verleend in de volgende gevallen:

- a. artikel 24.7, tweede lid, onder a 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:
 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
 2. per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- b. artikel 24.7, tweede lid, onder b ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen in geval het oppervlakte van het bestaande oppervlakte bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan 250 m², 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 m² als hiervoor genoemd, nieuw gebouwd worden. Er dient te worden voldaan aan het gestelde in artikel 24.7, tweede lid onder c.
- c. artikel 24.7, tweede lid, onder b ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige agrarische activiteiten en beroep aan huis, voor zover:
 1. de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de locatie niet meer bedraagt dan 150 m²;
 2. voldaan wordt aan het gestelde in artikel 24.7, tweede lid, onder c, en;
 3. per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- d. artikel 24.7, tweede lid, onder d ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m, tot aan en vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en;
 2. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.
- e. artikel 24.6 en 24.7 ten behoeve van afwijking van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten, tot ten hoogste 10% van de aangegeven maten.

Afdeling 24.3 Functie Agrarisch

Paragraaf 24.3.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 24.9 Agrarisch

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt binnen Agrarisch - Wittebroeksweg alleen de volgende gebruiksactiviteiten binnen het Agrarisch gebied verricht:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met een breedte van maximaal 10 m langs watergangen;
- c. instandhouding van landschapselementen;
- d. afschermende groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle";
- e. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- f. watergangen en waterpartijen, en
- g. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Artikel 24.10 Grondgebonden zonnepanelen

Op de locatie grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle mogen de gronden tevens worden gebruikt voor de aanleg van grondgebonden zonnepanelen.

Artikel 24.11 Gebodsbepalingen

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing geldt op de locatie Agrarisch - Wittebroeksweg 1 Haarle een gebodsbepaling op het onderhouden en het niet hoger laten groeien van de haag rondom de zonnepanelen dan 1,2 m, zoals is beschreven in het erfinrichtingsplan in de bijlage Erfinrichtingsplan Wittebroeksweg 1 Haarle.

Paragraaf 24.3.2 Bouwactiviteiten

Artikel 24.12 Bouwen van grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen binnen de locatie grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle geldende volgende bepalingen:

- a. het oppervlakte aan zonnepanelen mag maximaal 60 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;

Artikel 24.13 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken binnen de locatie Agrarisch - Wittebroeksweg 1 Haarle gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - 1. overige erf- of perceelafscheidings: 1,3 m;
 - 2. overige andere bouwwerken: 2 m.

D

Het opschrift van hoofdstuk 24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~24~~ 25 SLOTBEPALINGEN

E

Het opschrift van artikel 24.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~24.1~~ 25.1 (citeertitel)

F

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>Agrarisch - Wittebroeksweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/62ba759693e548b4aaaa0efe8d8b3c07/nld@2024-12-05;14082615</u>
<u>Agrarisch gebied</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/ee82a06bf3fa443c90af4490b87f5abe/nld@2024-12-05;14082615</u>
<u>Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/4cc345b2712d42d6b010f9b013f9aed6/nld@2024-07-13;09393509</u>
<u>Bouwvlak Wittebroeksweg 1 Haarle</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/984f8228a4ce43c1aec06885dc4b82b0/nld@2024-12-05;14082615</u>
<u>grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/dbbd702758bd4425a84bb357d68ef822/nld@2024-12-05;14082615</u>
<u>Wittebroeksweg 1 Haarle</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/da3ec023cec84903aae0af9bdac11e52/nld@2024-12-05;14082615</u>
<u>Wonen - Wittebroeksweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/6520a9bd6b93462695702d67e47ef8aa/nld@2024-12-05;14082615</u>
<u>Wonen Stationsweg 36 Haarle</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/2fdcae793e1144c28077f6bbbfda844a/nld@2024-07-13;09393509</u> <u>/join/id/regdata/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-07-13;09393509</u>
<u>Wonen Woongebied Stationsweg 36 Haarle</u>	<u>/join/id/regdata/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-07-13;09393509</u> <u>/join/id/regdata/gm0163/2024/2b61ceb6163d48f58915bc62fb323d09/nld@2024-12-05;14082615</u>

G

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

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

[Vervallen]

H

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Erfinrichtingsplan Wittebroeksweg 1 Haarle [/join/id/regda-ta/gm0163/2024/1102e305271d43fc8404359184777055/nld@2024-12-05;14082615](#)

I

Voor sectie ' Begripsbepalingen' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

(Titel van H1 moet "Inleidende regels" zijn)

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Motivering wijziging Wittebroeksweg 1, Haarle</i>	/joinid/pubdata/gm01632024/6e98ac67154581bb03b04922892d/hid@2024-12-05,14082615
<i>Bijlage 1 Erfinrichtingsplan</i>	/joinid/pubdata/gm01632024/5992c9cd0ffe0439b536e158e729280d/hid@2024-12-05,14082615
<i>Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm01632024/203a366e678b473893e158986dd60/hid@2024-12-05,14082615
<i>Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm01632024/9197401d09694571aa0d48349c8ad88/hid@2024-12-05,14082615
<i>Bijlage 4 Quicksan natuurwaardenonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm01632024/92f127759b8c41bc87c4f67ebc618609/hid@2024-12-05,14082615
<i>Bijlage 5 Watertoetsresultaat</i>	/joinid/pubdata/gm01632024/f114cd7e8982b465a832c4832c4c41b11/hid@2024-12-05,14082615

Motivering

1 Aanleiding

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan gemeente Hellendoorn heeft betrekking op het perceel aan de Wittebroeksweg 1 in Haarle (hierna plangebied). Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een voormalig bedrijfsperceel met bijbehorende bebouwing, waaronder een bedrijfswoning. De eigenaar (lees: de initiatiefnemer) van het plangebied is niet van plan om ter plaatse een bedrijf voort te zetten maar te gebruiken als woonlocatie. Het is dan ook wenselijk om de functie bedrijf van deze locatie om te zetten naar de functie wonen. Als onderdeel van deze ontwikkeling worden de oude bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd.

2 Motivering

Initiatiefnemer heeft de motivering van het besluit opgesteld als een apart document. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Bij de motivering horen een aantal bijlagen. Deze zijn toegevoegd.