

Wijziging Omgevingsplan Noordelijke Hoofddijk 21

De gemeenteraad van de Gemeente Hellendoorn

gelezen de tekstinhoud van "Wijziging Omgevingsplan Noordelijke Hoofddijk 21" d.d. 08-07-2025

Overwegende dat:

het omgevingsplan wordt gewijzigd voor de locatie Noordelijke Hoofddijk 21 te Nijverdal.

Besluit:

Artikel I

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

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op donderdag 07-08-2025. Het plan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is het mogelijk om een beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking 4 weken na bekendmaking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningen rechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aldus vastgesteld door de Gemeente Hellendoorn, 24 juni 2025.

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

Het opschrift van subparagraaf 22.5.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 22.5.2.1 Algemene bepalingen:

B

Artikel 23.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 23.5 Bouwen van hoofdgebouwen

1. Binnen het Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle is maximaal één woning toegestaan;
2. ~~Hoofdgebouwen~~ hoofdgebouw(en) 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~~ hoofdgebouw(en), mag niet meer bedragen dan 750 m³, 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.

C

Na hoofdstuk 24 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 25 Wijziging Noordelijke Hoofddijk 21 Nijverdal

Afdeling 25.1 Algemeen

Artikel 25.1 Toepassingsbereik (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 (werkingsgebied) Noordelijke Hoofddijk 21, Nijverdal.

Afdeling 25.2 Agrarisch

Paragraaf 25.2.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 25.2 Agrarisch

Met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Agrarisch gebied alleen de volgende gebruiksactiviteiten verricht:

- a. agrarische bedrijvigheid;

- b. bedrijfswoning(en);
- c. één plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding 'Plattelandswoning';
- d. niet-agrarische nevenactiviteiten binnen het Agrarisch Bouwvlak tot een gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van 300 m² binnen bestaande gebouwen;
- e. instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met een breedte van maximaal 10 m langs watergangen;
- f. instandhouding van landschapselementen;
- g. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- h. watergangen en waterpartijen; en
- i. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Artikel 25.3 Detailhandel als niet-agrarische nevenactiviteit

Voor zover de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 25.2, onder d, detailhandel, mag bovendien binnen eenzelfde bouwvlak de

verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan 1/3 van de totale bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsbebouwing en in ieder geval niet meer dan 100 m².

Artikel 25.4 Verblijfsrecreatieve voorzieningen als niet-agrarische nevenactiviteit

Voor zover de niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in lid 24.2, onder d, recreatief nachtverblijf betreffen, gelden bovendien de

volgende bepalingen:

-
- a. de bruto vloeroppervlakte van een plattelandskamer of plattelandsappartement mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. standplaatsen voor kampeermiddel(en) zijn ook buiten een bouwvlak toegestaan tot een afstand van 50 m uit de grens van het bouwvlak;
- c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwvlak voor ten hoogste 10 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober.
-

Artikel 25.5 Uitoefening 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 bijgebouw(en) uitgeoefend en mag niet meer bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouw(en), tot een maximum van 60 m².
- c. De ruimtelijke uitstraling van een aan huis verbonden beroep is in overeenstemming met de woonfunctie.

Artikel 25.6 Algemene gebruiksregels

- 1. permanente bewoning is uitsluitend toegestaan in woningen en niet in voorzieningen voor recreatief verblijf waaronder begrepen plattelandskamer(s), plattelandsappartement(en) en kampeerboerderij(en).
- 2. Het gebruik van gronden als paardenbak is niet toegestaan.
- 3. Binnen het werkingsgebied Noordelijke Hoofddijk 21, Nijverdal, geldt een beperking op het aantal stuks vee conform de geldende Natuurbeschermingswetvergunning.

Het maximale aantal stuks vee is vastgesteld op basis van de volgende voorwaarden:

- a. De maximale veebezetting mag niet meer bedragen dan het aantal dat in de meest recente en geldige Natuurbeschermingswetvergunning is toegestaan.
- b. De veebezetting dient te voldoen aan de emissienormen zoals vastgelegd in de vergunning en relevante regelgeving voor ammoniakuitstoot en andere stikstofdepositie.

Artikel 25.7 Gebodsbepaling landschapsmaatregelen

- a. Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 25.2 opgenomen functieomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen aangeduid met letters i, j, k, l, m, en n zoals opgenomen in het in Bijlage III opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen woningen overeenkomstig de in artikel 25.2 opgenomen functieomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze aanvulling op het omgevingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen aangeduid met letters i, j, k, l, m, en n zoals opgenomen in het in **Bijlage III** opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Paragraaf 25.2.2 Bouwactiviteiten en het in stand houden van bouwwerken

Artikel 25.8 Bouwen van hoofdgebouwen

1. Binnen het Agrarisch Bouwvlak binnen het werkingsgebied Noordelijke Hoofddijk 21, Nijverdalen zijn maximaal twee woningen toegestaan;
2. Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen het Agrarisch Bouwvlak met dien verstande dat bestaande woningen in stand kunnen worden gehouden en worden verbouwd of nieuw gebouwd op de bestaande plaats;
3. Binnen het Agrarisch Bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
4. Ter plaatse van de aanduiding 'Plattelandswoning' is één plattelandswoning toegestaan;
5. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouw(en) bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m. In afwijking van het hiervoor gestelde zijn de bestaande goot- en bouwhoogten toegestaan;
6. De goot- en bouwhoogte van de agrarische bijgebouw(en) bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 10 meter. In afwijking van het hiervoor gestelde zijn de bestaande goot- en bouwhoogten toegestaan;
7. De inhoud van een woning, althans het hoofdgebouw(en), mag niet meer bedragen dan 750 m³, of de bestaande inhoud indien die meer bedraagt;

Artikel 25.9 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken

1. Agrarische bijgebouw(en) mogen gebouwen mogen gebouwd worden binnen het Agrarisch Bouwvlak met een Maximale oppervlakte gebouwen exclusief bedrijfswoning.
2. bijgebouw(en) en overkapping(en) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het Agrarisch Bouwvlak op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van een hoofdgebouw;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde plattelandswoning behorende vergunningplichtige bijgebouw(en) en overkapping(en) mag niet meer dan 123 m² bedragen;
4. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en overkapping(en) 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;

5. De bouwhoogte van andere bouwwerk(en) geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

D

Het opschrift van hoofdstuk 25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~25~~ 26 SLOTBEPALINGEN

E

Het opschrift van artikel 25.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~25.1~~ 26.1 (citeertitel)

F

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Agrarisch - Wittebroeksweg</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/62ba759693e548b4aaaa0efe8d8b3c07/nld@2025-04-07;08093813</i>
<i>Agrarisch gebied</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/ee82a06bf3fa443c90af4490b87f5abe/nld@2025-04-07;08093813</i>
<i>Bouwwlak Stationsweg 36 Haarle</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/4cc345b2712d42d6b010f9b013f9aed6/nld@2024-07-13;09393509</i>
<i>Bouwwlak Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/984f8228a4ce43c1aec06885dc4b82b0/nld@2025-04-07;08093813</i>
<i>grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/dbbd702758bd4425a84bb357d68ef822/nld@2025-04-07;08093813</i>
<i>Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/da3ec023cec84903aae0af9bdac11e52/nld@2025-04-07;08093813</i>
<i>Wonen - Wittebroeksweg</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/6520a9bd6b93462695702d67e47ef8aa/nld@2025-04-07;08093813</i>
<i>Wonen Stationsweg 36 Haarle</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-07-13;09393509</i>
<i>Woongebied Stationsweg 36 Haarle</i>	<i>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/2b61ceb6163d48f58915bc62fb323d09/nld@2025-04-07;08093813</i>

<i><u>Agrarisch - Wittebroeksweg</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/62ba759693e548b4aaaa0efe8d8b3c07/nld@2025-04-07;08093813</u></i>
<i><u>Agrarisch Bouwwlak</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/3ab75646e0d647d28f852e7591e0f72f/nld@2025-06-30;10273226</u></i>
<i><u>Agrarisch gebied</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/ee82a06bf3fa443c90af4490b87f5abe/nld@2025-04-07;08093813</u></i>
<i><u>Bouwwlak Stationsweg 36 Haarle</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/4cc345b2712d42d6b010f9b013f9aed6/nld@2024-07-13;09393509</u></i>
<i><u>Bouwwlak Wittebroeksweg 1 Haarle</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/984f8228a4ce43c1aec06885dc4b82b0/nld@2025-04-07;08093813</u></i>
<i><u>grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2024/dbbd702758bd4425a84bb357d68ef822/nld@2025-04-07;08093813</u></i>
<i><u>Maximale oppervlakte gebouwen exclusief bedrijfswoning</u></i>	<i><u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/f8dfa4424e154b46a30bbd07d5d58dd4/nld@2025-06-30;10273226</u></i>

<u>Noordelijke Hoofddijk 21, Nijverdal</u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/e842e268e050495a8be694c98a856868/nld@2025-06-30;10273226
<u>Plattelandswoning</u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/2d0cb1708230479e9bcf8a29f6ddf161/nld@2025-06-30;10273226
<u>Wittebroeksweg 1 Haarle</u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/da3ec023cec84903aae0af9bdac11e52/nld@2025-04-07;08093813
<u>Wonen - Wittebroeksweg</u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/6520a9bd6b93462695702d67e47ef8aa/nld@2025-04-07;08093813
<u>Wonen Stationsweg 36 Haarle</u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-07-13;09393509
<u>Woongebied</u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/7050e240397841dcaa29596199eb502a/nld@2025-06-30;10273226

G

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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 ondergeschikte 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(en)</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(en) 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(en)</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(en);
<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(en) 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-, ruiter- 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>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<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(en)</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 ² , dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Omgevingswet; onder veehouderij wordt hier niet verstaan: het houden van

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

NEN-EN 858-1/A1	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;
NEN-EN 858-2	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;
NEN-EN 872	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693	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;
NEN-EN-ISO 2813	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;
NEN-EN-ISO 5667-3	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1	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;
NEN-EN-ISO 5815-2	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
NEN-EN-ISO 9377-2	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;

NEN-EN-ISO 12846	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1	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;
NEN-EN-ISO 14403-2	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;
NEN-EN-ISO 15587-1	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680	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;
NEN-EN-ISO 15682	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxylaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2	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;
NEN-EN-ISO 17852	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993	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;
NEN-ISO 15705	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1	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;
niet-agrarische nevenactiviteiten	• ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;

- aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbbedrijf, 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, plattelandappartementen en kampeerboerderij en in

	• de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans; • sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord; • andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
<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(en)</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><u>plattelandskamer</u></i> <i><u>plattelandsappartement</u></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 ² , 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>	- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; - 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;
<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> <i>warmteplan</i>	gebouwerf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied; 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

H

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

<i>Erfinrichtingsplan Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	/join/id/regda- ta/gm0163/2024/1102e305271d43fc8404359184777055/nld@2025- 04-07;08093813
<u><i>Landschappelijke inpassing Noordelijke Hoofddijk 21</i></u>	/join/id/regda- ta/gm0163/2025/8f62823f980a41108872277ee1af3bc0/nld@2025- 06-30;10273226

I Overzicht Documentenbijlagen

*Motivering wijzigingsplan Noordelijke
Hoofddijk 21 Nijverdal* [/joinidpubdata/gm/01632025/c5d47062a5e34708b71e10523b75167/hd@2025-06-30;10273226](#)

*Bijlagen en onderzoeken wijzigingsplan
Noordelijke Hoofddijk 21 Nijverdal* [/joinidpubdata/gm/01632025/d9c28a9a486441889f36a06b21ea5e5/hd@2025-06-30;10273226](#)

Motivering

1 Aanleiding

Voor de locatie Noordelijke Hoofddijk 21 te Nijverdal is een plan ontwikkeld. Initiatiefnemer is voornemens de niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen te slopen om in aanmerking te komen voor een extra woning. Hiervoor wordt de rood-voor-rood regeling van de gemeente Hellendoorn toegepast. Meer specifiek wordt beroep gedaan op het zogeheten 'krimpscenario', die inkrimpende agrarische bedrijven kunnen gebruiken om de niet in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen te slopen voor een extra woning, en de achterblijvende gebouwen te gebruiken ten behoeve van het voorzetten van het resterende agrarische bedrijf. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan, waardoor een wijziging op het omgevingsplan noodzakelijk is. Voorliggend omgevingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

2 Het plan

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

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