

Wijziging omgevingsplan Veldhuizenweg 4 Hellendoorn

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hellendoorn

gelezen de tekstinhoud van "Wijziging omgevingsplan Veldhuizenweg 4 Hellendoorn" d.d. **11-03-2025**

Overwegende dat: het omgevingsplan wordt gewijzigd om de bestaande woonfuncties om te zetten naar agrarisch met waarden en de functie wonen mogelijk te maken op het perceel met de kadastrale aanduiding HLD0111683.

Besluit; het ontwerp tot wijziging ter inzage te leggen als vermeld in artikel I en II.

Artikel I

Dat de "Wijziging omgevingsplan Veldhuizenweg 4 Hellendoorn" opgenomen in Bijlage A ter inzage wordt gelegd voor in periode van 6 weken startend op 14 november 2025 tot 26 december 2025.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders, 11-03-2025

Het college van burgemeester en wethouders 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.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 23.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt dan 100 m²;
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:

Bouwwerken	Maximale bouwhoogte
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevel	2 m
pergola's	3 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	10 m

<u>Bouwwerken</u>	<u>Maximale bouwhoogte</u>
<u>erf- of perceelafscheidings 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 perceelafscheidings</u>	<u>1 m</u>
<u>overige andere bouwwerken</u>	<u>10 m</u>

B

Artikel 24.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~IV.

C

Artikel 24.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

<u>bouwwerken</u>	<u>maximale bouwhoogte</u>
<u>erf- of perceelsafcheidingen 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 perceelsafcheidingen</u>	<u>1 m</u>
<u>Overige andere bouwwerken</u>	<u>10 m</u>

D

Artikel 25.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~IV 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 IIIIV** opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

E

Na hoofdstuk 25 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 26 Wijziging omgevingsplan Veldhuizenweg 4 Hellendoorn

Afdeling 26.1 Algemene regels

Artikel 26.1 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 het werkingsgebied Veldhuizenweg 4.

Artikel 26.2 Voldoende infiltratie van hemelwater op eigen terrein

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, moet worden voorzien in voldoende infiltratie van hemelwater. Dit moet plaatsvinden op eigen terrein volgens de eisen die zijn gesteld in het beleidsplan "Samen leven met water 2021-2025, van de gemeente Hellendoorn". De regels hiervoor zijn vermeld in Handleiding watertoets. Wanneer de betreffende regels tijdens de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Afdeling 26.2 Agrarisch met waarden

Paragraaf 26.2.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 26.3 Agrarisch met waarden

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen de functie Agrarisch met waarden op de locatie Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden alleen de volgende gebruiksactiviteiten verricht:

- a. agrarisch bedrijf, uitgezonderd tuinbouw, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- b. instandhouding van de aan het kleinschalig landschap eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- c. instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met een breedte van minimaal 10 m langs watergangen;
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- e. watergangen en waterpartijen;
- f. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Artikel 26.4 Verbodsbepaling

Op de locatie Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden is het verboden gronden met de functie Agrarisch met waarden te gebruiken voor:

- a. teeltondersteunende voorzieningen;
- b. opslag van hooirollen en grasrollen en - balen;

Paragraaf 26.2.2 Bouwactiviteiten

Artikel 26.5 Bouwen van andere bouwwerken

Op de locatie Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden zijn uitsluitend andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilo's, en kuilvoeropslag, andere silo's en windmolens toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

-
- a. 1,3 meter voor erf- of perceelsafscheidings;
- b. 2 meter voor overige andere bouwwerken.

Paragraaf 26.2.3 Aanvullende beoordelingscriteria voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 26.6 Aanvulling beoordelingsregels op artikel 22.29

Ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden kan, in afwijking van het gestelde in paragraaf 26.2.2, een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m, mits:

-
- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. de erf- of perceelafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd;
- c. de waarden als bedoeld in artikel 26.3 onder b niet onevenredig worden aangetast;

Paragraaf 26.2.4 werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden

Artikel 26.7 Vergunningplicht

Het is ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden uit te voeren:

-
- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem, afgraven van gronden en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

Artikel 26.8 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 26.7 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden:

-
- a. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.7 onder a voor zover het betreft kavelpaden en in- of uitritten met per geval een oppervlakte van maximaal 60 m²;
- e. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.7 onder b, voor zover het betreft het aanleggen van poelen tot een inhoud van maximaal 500 m³;
- f. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden voor de uitvoering van het als bijlage opgenomen Erfinrichting Veldhuizenweg en voor zover vallend binnen het werkingsgebied Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden.

Artikel 26.9 Beoordelingsregels

De vergunning uit artikel 26.7 wordt alleen verleend als de werken (geen bouwwerken) en overige werkzaamheden, of de directe of indirecte gevolgen daarvan, de in paragraaf 26.2.3 genoemde waarden niet onevenredig aantasten:

-
- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Afdeling 26.3 Natuur

Paragraaf 26.3.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 26.10 Natuur

-

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

- a. bosbouw;
- b. instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvi-suele, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- c. instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden met heide en met natte en droge natuur;
- d. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten, meanders en andere waterpartijen;
- e. extensieve openluchtrecreatie;
- f. behoud van de aanwezige zandwegen;
- g. agrarisch medegebruik in de vorm van begrazing, en
- h. bij een en ander behorende parkeer- en andere voorzieningen.

Paragraaf 26.3.2 Bouwactiviteiten

Artikel 26.11 Bouwen van andere bouwwerken

Op de locatie Veldhuizenweg 4 - Natuur mogen uitsluitend bouwwerk(en) geen gebouw zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m.

Paragraaf 26.3.3 Werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden

Artikel 26.12 Vergunningplicht

Het is ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - Natuur verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden uit te voeren:

-
- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

Artikel 26.13 Uitzondering vergunningplicht

Het in artikel 26.12 vervatte verbod geldt voor het uitvoeren van de volgende werken, niet zijnde bouwwerken of werkzaamheden:

-
- a. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;

- c. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.12 onder a voor zover het betreft het aanleggen kavelpaden en in- of uitritten met per geval een oppervlakte van maximaal 60 m²;
- e. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.12 onder b voor zover het betreft het aanleggen van poelen tot een inhoud van maximaal 500 m³;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.12 onder c, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- g. werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het als bijlage opgenomen Erfinrichting Veldhuizenweg en voor zover deze plaatsvinden in het weringsgebied Veldhuizenweg 4 - Natuur.

Artikel 26.14 Beoordelingsregels

Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor de in artikel 26.12 bedoelde werken (geen bouwwerken) of werkzaamheden, vragen zij, als zij dat nodig vinden, advies aan een door hen aangewezen deskundige:

-
- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Afdeling 26.4 Wonen

Paragraaf 26.4.1 Gebruiksactiviteiten

Artikel 26.15 Wonen

De locatie Veldhuizenweg 4 - Wonen is een Woongebied. Hier mogen alleen de volgende gebruiksactiviteiten worden verricht:

-
- a. wonen, waaronder mede begrepen het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten binnen bestaande gebouwen tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 300 m²;
- c. tuinen en erven.

Artikel 26.16 Detailhandel als niet-agrarische nevenactiviteit

Ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - Wonen zijn niet agrarische nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel toegestaan, indien aanvullend op het gestelde in artikel 26.15 onder b wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

-
- a. de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel mag niet meer bedragen dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m².

Artikel 26.17 Verblijfsrecreatieve voorzieningen

Ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - Wonen zijn niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan, indien aanvullend op het gestelde in artikel 26.15 onder b wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

-
- a. de brutovloeroppervlakte van een plattelandskamer of plattelandappartement mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. het gebruik als standplaats voor kampeermiddel(en)en geldt per bouwperceel voor ten hoogste 10 kampeermiddel(en)en, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober.

Artikel 26.18 Verboden gebruik

Op de locatie Veldhuizenweg 4 - Wonen 4 is het verboden om een plattelandskamer, plattelandappartement en/of kampeerboerderij permanent te bewonen;

Artikel 26.19 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Veldhuizenweg 4

-
-
- a. Het is verboden gronden en bouwwerken ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - Wonen in gebruik te nemen ten behoeve van de in artikel 26.15 opgenomen gebruiksactiviteiten zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform Erfinrichting Veldhuizenweg om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- b. In afwijking van het gestelde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van Veldhuizenweg 4 - Wonen ten behoeve van de in artikel 26.15 opgenomen gebruiksactiviteiten in gebruik worden genomen, uitsluitend en voor zover binnen een termijn van 18 maanden na onherroepelijk worden van het plan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en

instandhouding van de landschapsmaatregelen conform Erfinrichting Veldhuizenweg teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en b indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Erfinrichting Veldhuizenweg andere landschapsmaatregelen

worden getroffen, met dien verstande dat:

- 1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Erfinrichting Veldhuizenweg opgenomen

landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de

landschappelijke waarden waarvoor de in Erfinrichting Veldhuizenweg genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;

- 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Paragraaf 26.4.2 Bouwactiviteiten

Artikel 26.20 Bouwen van hoofdgebouwen

- 1. Ter plaatse van de locatie Veldhuizenweg 4 - Wonen geldt dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de omgevingsnorm Maximum aantal wooneenheden aangegeven aantal;
- 2. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande plaats, behalve binnen een bouwwerkperceel waar geen sprake is van een bestaande woning;
- 3. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouw(en) bedragen niet meer dan 3,5 m en 10 m, of de bestaande hoogte als deze meer bedraagt;
- 4. De inhoud van een woning, althans het hoofdgebouw(en), mag niet meer bedragen dan 750 m³, of de bestaande inhoud als die meer bedraagt;

Artikel 26.21 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken

- 1. Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken binnen de locatie Veldhuizenweg 4 - Wonen gelden de volgende bepalingen:
 -
 - a. bijgebouw(en) en overkapping(en) mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
 - b. De gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende 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 van een bouwwerk en de 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 zijn dan hierna is aangegeven:

<u>bouwwerken</u>	<u>maximale bouwhoogte</u>
<u>erf- of perceelsafcheidingen op minimaal 1 m achter de voorgevel;</u>	<u>2 m</u>
<u>Pergola's</u>	<u>3 m</u>
<u>Overige erf- of perceelsafcheidingen</u>	<u>1 m</u>
<u>Overige andere bouwwerken</u>	<u>10 m</u>

Paragraaf 26.4.3 Aanvullende beoordelingscriteria voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Artikel 26.22 Aanvulling beoordelingsregels op artikel 22.29

Voor de locatie Veldhuizenweg 4 - Wonen geldt in afwijking van het gestelde in artikel 26.4.2 dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor:

- a. voor het bouwen van gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten mag binnen een bouwvlak niet meer dan 300 m² bedragen;
 - 2. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 - 3. vooraf dient vast te staan dat een brutovloeroppervlakte aan bestaande voormalige bedrijfsgebouwen die gelijk is aan de brutovloeroppervlakte van de gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt gesloopt.
- b. voor het bouwen van een woning op een andere plaats binnen het betreffende bouwperceel dan de bestaande plaats, mits de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast.
- c. het bouwen van bijgebouwen op minder dan 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning en voor 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.
- d. het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van meer dan 250 m², in geval de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden meer bedraagt dan 250 m², met dien verstande dat van dat meerdere:
 - 1. 25% als maximum oppervlakte geldt voor de in de omgevingsvergunning begrepen bijgebouwen en overkappingen, en
 - 2. 3 m² dient te worden gesloopt, voor elke vierkante meter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend.
- e. het bouwen van bijgebouwen en overkappingen na sloop op een andere locatie met een woonfunctie. In ruil voor de sloop van bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de betreffende andere locatie mag een bijgebouw of overkapping worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. voor elke 4 m² die gesloopt op de betreffende andere locatie, mag één vierkante meter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden;
 - 2. op de betreffende andere locatie dient minimaal 100 m² aan bijgebouwen en overkapping te resteren;
 - 3. per geval dient voorzien te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op zowel de slooplocatie als de bouwlocatie.
- f. het bouwen van bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige, agrarische activiteiten en beroep aan huis, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige activiteiten en beroep aan huis mag binnen eenzelfde bestemmingsvlak niet meer dan 150 m²

- bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt;
2. per geval dient voorzien te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Paragraaf 26.4.4 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Artikel 26.23 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

In afwijking van het gestelde in artikel 26.4.1 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis en ten behoeve van het daartoe vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijfsmatige activiteiten die in Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- b. in de omgeving van de betreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden;
- c. de bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;

F

Het opschrift van hoofdstuk 26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~26~~ 27 SLOTBEPALINGEN

G

Het opschrift van artikel 26.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~26.1~~ 27.1 (citeertitel)

H

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Agrarisch - Wittebroeksweg</i>	/join/id/regdata/gm0163/2024/62ba759693e548b4aaaa0efe8d8b3c07/nld@2025-04-07;08093813
<i>Agrarisch Bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0163/2025/3ab75646e0d647d28f852e7591e0f72f/nld@2025-06-30;10273226
<i>Agrarisch gebied</i>	/join/id/regdata/gm0163/2024/ee82a06bf3fa443c90af4490b87f5abe/nld@2025-04-07;08093813
<u><i>Agrarisch met waarden</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/fb05c89dc9e9435faff5fd2267aae45a/nld@2025-11-11;11215376
<i>Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle</i>	/join/id/regdata/gm0163/2024/4cc345b2712d42d6b010f9b013f9aed6/nld@2024-07-13;09393509
<i>Bouwvlak Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	/join/id/regdata/gm0163/2024/984f8228a4ce43c1aec06885dc4b82b0/nld@2025-04-07;08093813
<i>grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	/join/id/regdata/gm0163/2024/dbbd702758bd4425a84bb357d68ef822/nld@2025-04-07;08093813
<i>Maximale oppervlakte gebouwen exclusief bedrijfswoning</i>	/join/id/regdata/gm0163/2025/f8dfa4424e154b46a30bbd07d5d58dd4/nld@2025-06-30;10273226
<u><i>Maximum aantal wooneenheden</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/0ed686dfb4ba4649b02cbecff5a57d9/nld@2025-11-11;11215376
<u><i>Natuur</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/f7aec-ca9332d45548998ed210411acf0/nld@2025-11-11;11215376
<i>Noordelijke Hoofddijk 21, Nijverdal</i>	/join/id/regdata/gm0163/2025/e842e268e050495a8be694c98a856868/nld@2025-06-30;10273226
<i>Plattelandswoning</i>	/join/id/regdata/gm0163/2025/2d0cb1708230479e9bcf8a29f6ddf161/nld@2025-06-30;10273226
<u><i>Veldhuizenweg 4</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/06fb6f1a11aa45ac873f5203436f4ab4/nld@2025-11-11;11215376
<u><i>Veldhuizenweg 4 - agrarisch met waarden</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/6ca760253bf24d44947bdc5443181b54/nld@2025-11-11;11215376
<u><i>Veldhuizenweg 4 - Natuur</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/6d2e50f5869a466f8999a45e17e65327/nld@2025-11-11;11215376
<u><i>Veldhuizenweg 4 - Wonen</i></u>	/join/id/regdata/gm0163/2025/ac595c2bf8b145ccbf6744fe726290a4/nld@2025-11-11;11215376

Wittebroeksweg 1 Haarle

/join/id/regda-
ta/gm0163/2024/da3ec023cec84903aae0af9bdac11e52/nld@2025-
04-07;08093813

Wonen - Wittebroeksweg

/join/id/regda-
ta/gm0163/2024/6520a9bd6b93462695702d67e47ef8aa/nld@2025-
04-07;08093813

Wonen Stationsweg 36 Haarle

/join/id/regda-
ta/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-
07-13;09393509

Woongebied

/join/id/regda-
ta/gm0163/2025/7050e240397841dcaa29596199eb502a/nld@2025-
06-30;10273226

/join/id/regda-
ta/gm0163/2025/7050e240397841dcaa29596199eb502a/nld@2025-
11-11;11215376

I

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

<u>Handleiding watertoets</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/772abae83a794f8a8f53d5a852c3f465/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Staat van bedrijfsactiviteiten</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/504fef5fc55942efad706bd635818036/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Erfinrichting Veldhuizenweg</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/369e61ec02014b8b9e4fe9b7c0c6e3f9/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Ontwerptoeelichting Veldhuizenweg 4 Hellendoorn</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/200a2efb3c004b5187f91a8a7d248b07/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Stikstofberekening Veldhuizenweg 4 Hellendoorn</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/5ac43e96dc924692998679ff970fcef9/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Quiscan Flora en Fauna Veldhuizenweg 4 Hellendoorn</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/79bc7c16cb24491482b7bac79dd13a7b/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Beeldkwaliteitsplan Veldhuizenweg 4 Hellendoorn</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/6843db41b10e416fa67b71aef55478fd/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Verkennd bodemonderzoek Veldhuizenweg 4 Hellendoorn</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/675772250fc548eb9abc1aea7e9328a5/nld@2025-11-11;11215376</u>
<u>Watertoets Veldhuizenweg 4</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0163/2025/6527f116e1dc4f4c855f3daf818b4ce6/nld@2025-11-11;11215376</u>

J

Het opschrift van bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III IV Overzicht Documentenbijlagen