

Wijziging Omgevingsplan Nieuwstadweg 5a Daarle

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hellendoorn

gelezen de tekstinhoud van "Wijziging Omgevingsplan Nieuwstadweg 5a Daarle" d.d. 17-12-2025

Overwegende dat: de functie 'agrarisch' wordt gewijzigd naar 'wonen' word gewijzigd en een compensatiewoning wordt toegevoegd.

Besluit; de ontwerp wijziging wordt ter inzage gelegd als vermeld in artikel I en II.

Artikel I

Dat "Omgevingsplan gemeente Hellendoorn" opgenomen in Bijlage A ter inzage wordt gelegd voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op vrijdag 19 december 2025. voor een periode van 6 weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders, 17-12-2025

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 24.7 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>

3. Binnen Agrarisch met waarden geldt:

- a. bouwhoogten:
 1. overige erf- of perceelsafcheidingen: 1,3 m;
 2. overige andere bouwwerken: 2 m.

C

Na hoofdstuk 25 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 26 Wijziging Nieuwstadweg 5a Daarle

Afdeling 26.1 Algemeen

Artikel 26.1 Toepassingsbereik (Vorrangsregel)

1. De regels in dit hoofdstuk vullen de overige regels van dit omgevingsplan aan en gaan vóór op de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.
2. Dit geldt uitsluitend voor de locatie Plangebied Nieuwstadweg 5a.

Artikel 26.2 Voldoende infiltratie van hemelwater op eigen terrein

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, moet worden voorzien in voldoende infiltratie van hemelwater op eigen terrein.
2. De eisen volgen uit het beleidsplan *samen leven met water 2021-2025 van de gemeente Hellendoorn en de Digitale Watertoets*
3. Bij wijziging van de in het tweede lid genoemde regels gelden de gewijzigde regels.

Afdeling 26.2 Functionele gebruiksactiviteiten

Artikel 26.3 Gebied 'Agrarisch met waarden'

Binnen Agrarisch met waarden zijn, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

-
- a. instandhouding van de landschaps- en natuurwaarden van het kleinschalige landschap (geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden);
- b. instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met minimale breedte van 10 m langs watergangen;
- c. voorzieningen voor extensieve openlucht recreatie (zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen);
- d. Watergangen en waterpartijen;
- e. bij de ander a tot en met d behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

Artikel 26.4 gebied 'Wonen'

Binnen Wonen - Nieuwstadweg 5a zijn, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

-
- a. wonen, inclusief het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een gezamenlijk brutovloeroppervlakte van 300m² binnen bestaande voormalige bedrijfsgebouwen;
- c. tuinen en erven.

Artikel 26.5 Beroep aan huis

-
- a. Als beroep aan huis zijn uitsluitend toegestaan:
 1. (para)medische beroepen;
 2. juridische beroepen;
 3. administratieve beroepen;
 4. therapeutische beroepen;
 5. ontwerptechnische beroepen;
 6. adviserende beroepen; en
 7. met de onder de 1. tot en met 6 genoemde beroepen vergelijkbare beroepen.
- b. Een beroep aan huis wordt uitgeoefend in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen binnen het Bouwvlak Nieuwstadweg 5a en beslaat maximaal 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen, tot een maximum van 60 m².
- c. De ruimtelijke uitstraling is in overeenstemming met de woonfunctie.

Artikel 26.6 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

In afwijking van het gestelde in 26.5 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis en voor het daarvoor vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen binnen Wonen - Nieuwstadweg 5a, indien wordt voldaan aan:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, of daarmee gelijk te stellen voor wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- b. in de omgeving treedt geen onevenredige toename op van verkeers- en parkeerdruk;
- c. aard en visuele aspecten (zoals reclame en technische installaties) tasten het landelijk karakter niet onevenredig aan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 150 m².

Artikel 26.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Nieuwstadweg - Landschappelijke inpassing 1

1. Verbod zonder uitvoering landschappelijke maatregelen.
Het is verboden gronden en bouwwerken in gebruik te nemen voor de in artikel 26.4 genoemde activiteiten, zonder dat de landschappelijke inpassingsmaatregelen uit de Erfinrichting Nieuwstadweg 5a zijn aangelegd en in stand worden gehouden, overeenkomstig de onderstaande locatiegebonden maatregelen:
 - a. Landschappelijke inpassing 1 (Nieuwstadweg 5a): nummers 11, 16, 17, 18, 19, 20;
 - b. Landschappelijke inpassing 2 (Nieuwstadweg 5): nummers 11, 12, 13, 14, 15, 20.
2. Termijn uitgestelde uitvoering (landschappelijk)
In afwijking van lid 1 mogen gronden en bouwwerken in gebruik worden genomen, mits binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het plan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de op de betreffende locatie van toepassing zijnde maatregelen uit de Erfinrichting Nieuwstadweg 5a.
3. Afwijking
Bij omgevingsvergunning kan van de leden 1 en 2 worden afgeweken indien andere landschapsmaatregelen getroffen worden, mits:
 - a. deze minimaal gelijkwaardig zijn aan de voor de betreffende locatie voorgeschreven maatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de betrokken landschappelijke waarden; en
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van omliggende functies en waarden.
4. Verbod zonder uitvoering sloop
Het is verboden de in artikel 26.4 genoemde gronden en bouwwerken op de locatie Nieuwstadweg 5a in gebruik te nemen of te laten nemen, zonder dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit 'Nieuwstadweg 5a, Daarle' volledig uitvoering is gegeven aan het sloopplan zoals behorend bij dit plan, waarbij 2.710 m² aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt.

Afdeling 26.3 Bouwactiviteiten en het in stand houden van bouwwerken

Paragraaf 26.3.1 Algemene bouwregels

Artikel 26.8 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden binnen het bouwvlak Nieuwstadweg 5a de volgende regels:

- a. hoofdgebouw(en) mogen uitsluiten gebouwd worden binnen het bouwvlak Nieuwstadweg 5a;
- b. hoofdgebouw(en) worden gebouwd op de bestaande plaats, tenzij binnen een bouwwerkperceel zonder bestaande woning; daar mag een woning worden gebouwd op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- c. Binnen het bouwvlak gelden de aangeduide goothoogte en bouwhoogte, of de bestaande hoogte indien die hoger is;
- d. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³, of de bestaande inhoud als deze groter is.

Artikel 26.9 Bouwen bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken

1. Binnen Wonen - Nieuwstadweg 5a gelden voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen:
 - a. Deze worden gebouwd minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 100 m², of de bestaande oppervlakte indien die groter is, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding bijgebouw bij compensatiewoning - Nieuwstadweg 5a mag de gezamenlijke oppervlakte 304 m² bedragen;

- d. ter plaatse van de aanduiding bijgebouw - Nieuwstadweg 5a mag de gezamenlijke oppervlakte 250 m² bedragen;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen (niet zijnde woningen) en overkappingen bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m, of de bestaande goot- en bouwhoogte indien die groter is.

2. Maximale bouwhoogten overige bouwwerken binnen het plangebied Plangebied Nieuwstadweg 5a:

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

3. Binnen Agrarisch met waarden gelden de volgende bouwhoogten voor:

-
- a. overige erf- of perceelsafscheidings: 1,3 m;
- b. overige andere bouwwerken: 2 m.

Paragraaf 26.3.2 Aanvullende beoordelingscriteria (vergunningplichtige bouwactiviteiten)

Artikel 26.10 Aanvulling op artikel 24.3.2

-
In afwijking van paragraaf in 26.3.1 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

- a. gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, indien:
 - 1. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte binnen hetzelfde bouwvlak maximaal 300 m² bedraagt;
 - 2. de goothoogte en bouwhoogte maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
 - 3. vooraf vaststaat dat een gelijk BVO aan bestaande voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.
- b. bijgebouwen vóór of op minder dan 1 meter achter het verlengde van de voorgevel, mits:
 - 1. geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen (beschaduwning, privacy, gebruiksmogelijkheden); en
 - 2. per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. bijgebouwen en overkappingen groter dan 250 m², indien de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de woning behorende gronden meer bedraagt dan 250 m², met dien verstande dat van dat meerdere:
 - 1. maximaal 25% als oppervlakte van de vergunde bijgebouwen en overkappingen geldt; en
 - 2. 3 m² wordt gesloopt voor elke m² vergunde oppervlakte.
- d. bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige agrarische activiteiten en beroep aan huis, indien:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte binnen hetzelfde bestemmingsvlak maximaal 150 m² bedraagt;
 - 2. de goothoogte en bouwhoogte maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
 - 3. per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- e. erf- of perceelsafscheidings tot 2 m bouwhoogte tot aan en vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 - 1. geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen; en
 - 2. de afscheidings overwegend doorzichtig worden uitgevoerd.

D

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

Hoofdstuk ~~26~~ 27 SLOTBEPALINGEN

E

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

Artikel ~~26.1~~ 27.1 (citeertitel)

F

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Agrarisch - Wittebroeksweg</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/62ba759693e548b4aaaa0efe8d8b3c07/nld@2025-04-07;08093813
<i>Agrarisch Bouwvlak</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/3ab75646e0d647d28f852e7591e0f72f/nld@2025-06-30;10273226
<i>Agrarisch gebied</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/ee82a06bf3fa443c90af4490b87f5abe/nld@2025-04-07;08093813
<u><i>Agrarisch met waarden</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/dbe80a2061b94df1b0353f240908fa90/nld@2025-12-16;09355393
<u><i>Agrarisch met waarden</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/2874057cdd4e4983bdd3a11e86d7202c/nld@2025-12-16;09355393
<u><i>bijgebouw - Nieuwstadweg 5a</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/99e1841f244e42cea8b8fa14148ab05c/nld@2025-12-16;09355393
<u><i>bijgebouw bij compensatiewoning - Nieuwstadweg 5a</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/3b9819f70375480f9e9acb11034ba9ec/nld@2025-12-16;09355393
<u><i>bouwvlak Nieuwstadweg 5a</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/a25f0b7cd804412494db3ac2f884088a/nld@2025-12-16;09355393
<i>Bouwvlak Stationsweg 36 Haarle</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/4cc345b2712d42d6b010f9b013f9aed6/nld@2024-07-13;09393509
<i>Bouwvlak Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/984f8228a4ce43c1aec06885dc4b82b0/nld@2025-04-07;08093813
<i>grondgebonden zonnepanelen - Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2024/dbbd702758bd4425a84bb357d68ef822/nld@2025-04-07;08093813
<u><i>Landschappelijke inpassing 1</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/30b30893359c44f1bf6739e9e52b95d3/nld@2025-12-16;09355393
<u><i>Landschappelijke inpassing 2</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/11dc80d3821c443f846f435b7a90ef14/nld@2025-12-16;09355393
<i>Maximale oppervlakte gebouwen exclusief bedrijfspwoning</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/f8dfa4424e154b46a30bbd07d5d58dd4/nld@2025-06-30;10273226
<i>Noordelijke Hoofddijk 21, Nijverdal</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/e842e268e050495a8be694c98a856868/nld@2025-06-30;10273226
<u><i>Plangebied Nieuwstadweg 5a</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/b5c88e2705a94499ac1f7cc7087c9aae/nld@2025-12-16;09355393

<i>Plattelandswoning</i>	/join/id/regda- ta/gm0163/2025/2d0cb1708230479e9bcf8a29f6ddf161/nld@2025-06-30;10273226
<i>Wittebroeksweg 1 Haarle</i>	/join/id/regda- ta/gm0163/2024/da3ec023cec84903aae0af9bdac11e52/nld@2025-04-07;08093813
<u><i>Wonen - Nieuwstadweg 5a</i></u>	<u>/join/id/regda- ta/gm0163/2025/89e87514c56e4ad99c0fc8b93c2bda09/nld@2025-12-16;09355393</u>
<i>Wonen - Wittebroeksweg</i>	/join/id/regda- ta/gm0163/2024/6520a9bd6b93462695702d67e47ef8aa/nld@2025-04-07;08093813
<i>Wonen Stationsweg 36 Haarle</i>	/join/id/regda- ta/gm0163/2024/7fb9efc339bf4799b35ae83650b5a9ad/nld@2024-07-13;09393509
<i>Woongebied</i>	/join/id/regda- ta/gm0163/2025/7050e240397841dcaa29596199eb502a/nld@2025-06-30;10273226

G

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
<i>Landschappelijke inpassing Noordelijke Hoofddijk 21</i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/8f62823f980a41108872277ee1af3bc0/nld@2025-06-30;10273226
<i><u>Erfinrichting Nieuwstadweg 5a</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/74c9247eacb347a4be2fee8b6f8d9c9e/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Motivering Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/d6ec5ddf5d264803aa9c486af82f128e/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Onderzoek geurhinder Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/1190355699424b66bc9ac792eb0d2e/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Akoestisch onderzoek Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/8d8df0d4a06f42d9a4ee7538b374a1e5/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Stikstof berekening Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/9e7b9569ed774d5bb789f2a209887ab6/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Aanvullend onderzoek Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/338ec55cc62e4c1d84e78c391da25faa/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Quickscan Flora en Fauna Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/8d7b49066b514105842737e3273aea65/nld@2025-12-16;09355393
<i><u>Verkennd bodemonderzoek Nieuwstadweg 5a Daarle</u></i>	/join/id/regda-ta/gm0163/2025/83f6bcf9406b43fc86685082ec0467f7/nld@2025-12-16;09355393

H

Na sectie ' Aanvulling beoordelingsregels op artikel 22.29' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 26.5 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.