



HOFRIJCK

RENTMEESTERS



**BOUWKAVEL VOOR DE BOUW VAN EEN VERGUNDE
VRIJSTAANDE WONING MET VERGUND VRIJSTAAND
BIJGEBOUW.**

Almeloseweg 15 c, Haarle





Fraai in het buitengebied van Hellendoorn, ten noordwesten van de kern van Haarle, gelegen riante bouwkvavel (groot 5228 m² met schitterende uitzichten over de landerijen!

De bouwkvavel maakt onderdeel uit van een kleinschalig nieuwbouwproject waarbij de bestaande woning is verkocht en vier twee-onder-één-kap woningen inmiddels zijn gebouwd.

De mandelige toegangsweg zal na het voltooiën van alle bouwwerkzaamheden door de projectontwikkelaar worden bestraat tot de erfscheiding vooraan bij het nieuw te bouwen bijgebouw.

De fundering voor de nieuw te bouwen woning (inhoud 750 m³) is aangebracht en dat betekent dat de koper 2% overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopsom.

Het nieuw te bouwen bijgebouw (opp. 150 m²) is reeds uitgegraven en voorzien van funderingsstroken.

De koper dient verder rekening te houden met een erfinrichtingsplan welke is toegevoegd aan de verkoopbrochure. De tijdelijk aanwezige woonunit kan door de koper worden overgenomen indien gewenst.

Een bouwtekening van de te bouwen opstallen is toegevoegd aan de verkoopbrochure. Berekeningen, offertes, etc. kunnen u op verzoek worden gemaild.



De indeling van de nieuw te bouwen woning is als volgt:

Begane grond:

hal met garderobe, meterkast en toiletruimte; royale woonkamer; eetkamer/leefkeuken; bijkeuken.

Verdieping:

overloop met vide en toiletruimte; twee slaapkamers met inloopkasten; badkamer; techniekruimte; berging.

Indeling nieuw te bouwen bijgebouw:

Begane grond:

paardenstal; wasplaats; berging; zadelkamer; toiletruimte; carport; trap naar bergzolder





Kenmerken

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Type woning	Bouwkavel
Perceeloppervlakte	5228 m ²
Bruto inhoud	750 m ³
Bijgebouw	150 m ²
Aanvaarding	kan op korte termijn





Bestemming



De bouwkvael heeft volgens het onherroepelijke bestemmingsplan Almeloseweg 15 Haarle de bestemming wonen met bouwvlak en agrarisch. De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.



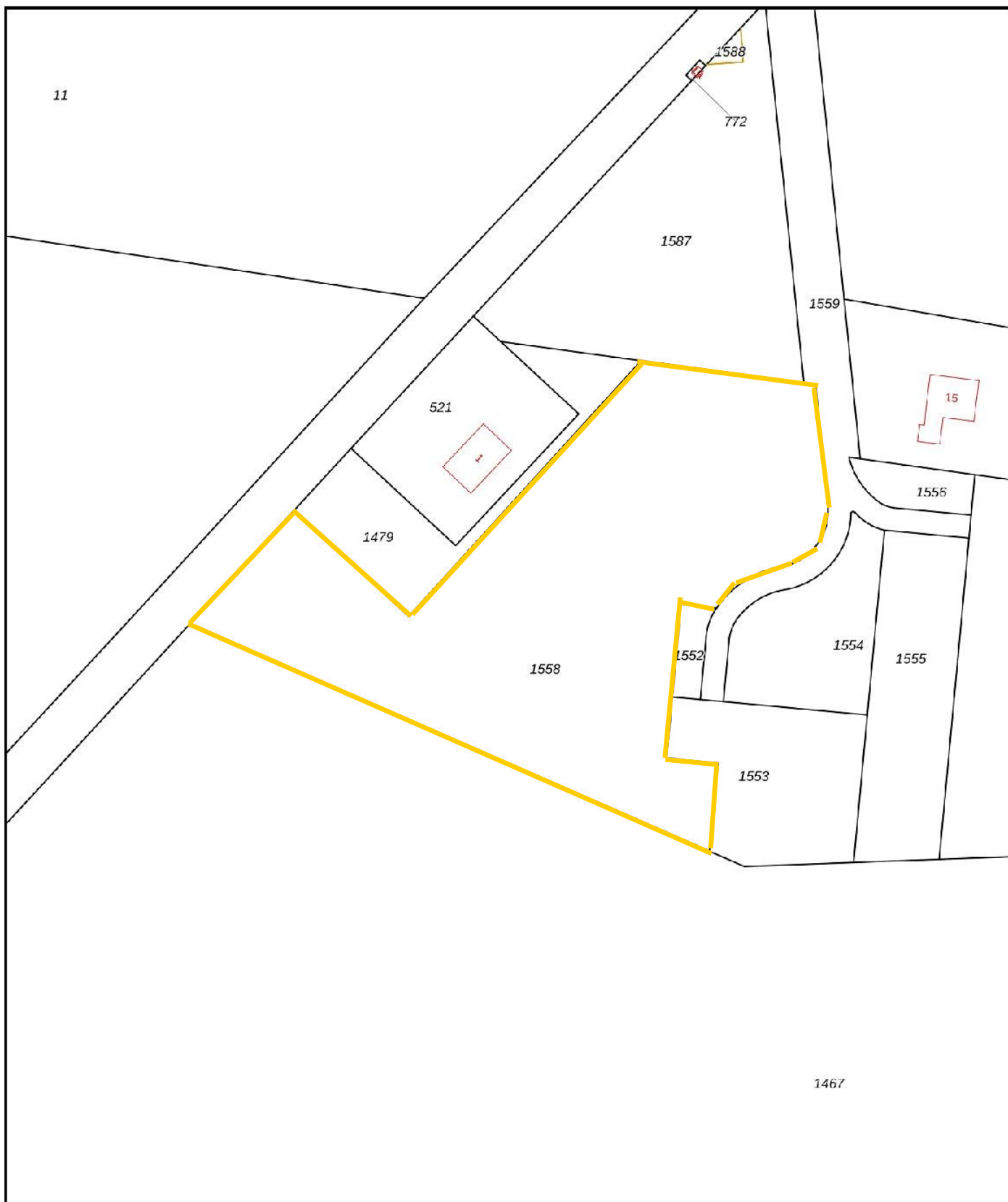
Hofrijck Rentmeesters

Winterkamperweg 28b, 7475 SJ Markelo
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

Aan de samenstelling van deze verkoopbrochure is de grootst mogelijke zorg besteed.
De inhoud van de verkoopbrochure kan echter afwijken van de werkelijkheid en derhalve kunnen
geen rechten worden ontleend aan de inhoud van de verkoopbrochure.

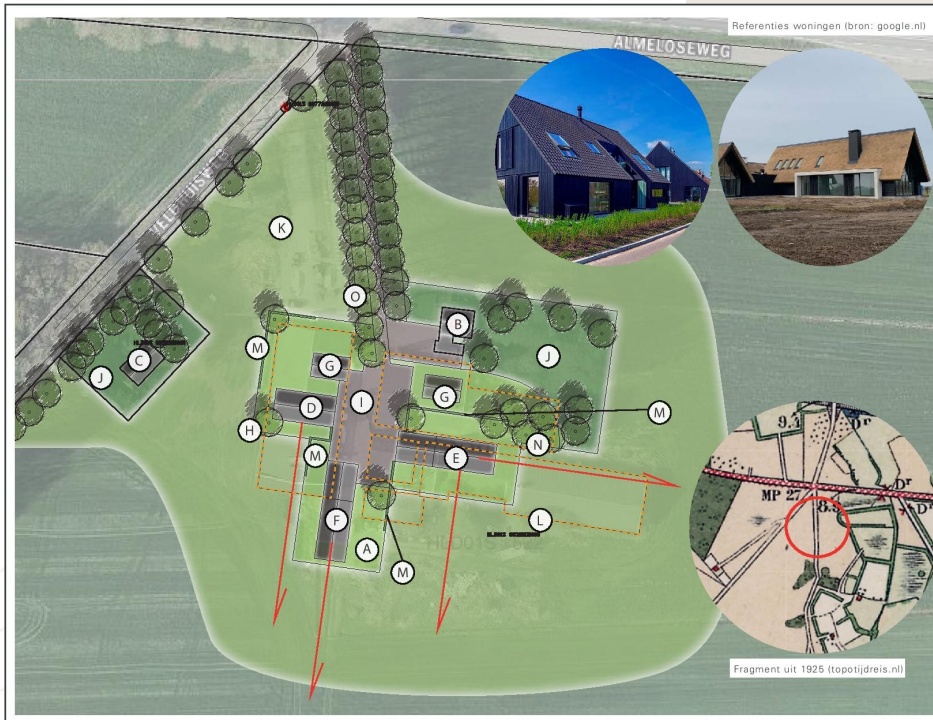
Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hellendoorn</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1558</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Referenties woningen (bron: google.nl)

Fragment uit 1925 (topotijdreis.nl)

- A: Erf / gazon / gras / tuin.
- B: Bestaande woning (1).
- C: Bestaande woning (2).
- D: Compensatiewoning (3).
- E: Compensatiewoning (4), schuur en woning in één vorm.
- F: Compensatiewoning (5), schuur en woning in één vorm.
- G: Nieuw te bouwen bijgebouwen.
- H: Nieuw aan te planten solitaire bomen rondom het erf. Soortgebruik is zomerlinde, beuk of walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 4 bomen.
- I: Erfverharding met één centrale ontsluiting.
- J: Tuin bestaand.
- K: Weiland.
- L: Te slopen opstallen.
- M: Aanplant van meerdere hagen. Soortgebruik is *Carpinus betulus* of *Fagus sylvatica* in de maat 80-100 (hoogte in centimeters) al dan niet gemengd. Totale lengte 116 meter met 5 stuks per strekkende meter.
- N: Nieuw aan te planten hoogstamfruitboomgaard met oude rassen. Aanplant in de maat 8-10 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 5 (minimaal) bomen.
- O: Nieuw aan te planten zomereiken ter versterking / verlenging van de oprit. Aanplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) en elk voorzien van twee boompalen. Totaal 7 bomen.

Project:	Rood voor rood	Getekend:	NH	Status:	DO
Adres:	Almeloeweg 15	Datum:	13-09-2021	Aantal pag.:	1
Woonplaats:	Haarlem	Gecontroleerd:	-	Formaat:	A3
		Schaal:	1:1000	Noord:	Tekening is noordgericht

Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis;
- c. tuinen en erven.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de landschappelijke waarde openheid.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. bijgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen,
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één of in voorkomend geval niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- b. woningen mogen als zodanig uitsluitend worden gebouwd op de bestaande plaats, dan wel ter plaatse van een bouwvlak;
- c. de inhoud van een woning, althans het hoofdgebouw, mag met toepassing van lid 2.3, omtrent ruimten onder de begane grondvloer niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien die meer dan 750 m³ bedraagt;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 10 m of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3,5 m en 10 m;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e:
 - 1. zijn bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandig bijgebouw' uitsluitend in pandig en binnen een bouwvlak toegestaan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige niet in pandige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 100 m² bedraagt, met dien verstande dat de in Bijlage 5 opgenomen Sloopopgave niet wordt meegerekend;
- h. in afwijking van het gestelde onder c mag de totale inhoud aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandig bijgebouw' niet meer bedragen dan 1.200 m³;
- i. 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;
- j. in afwijking van het gestelde onder i mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandig bijgebouw' niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 10 m;
- k. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken</i>	<i>Maximale bouwhoogte</i>
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
pergola's	3 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	10 m

- l. in voorkomend geval artikel 7.2 (Afstanden tot wegen).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels plaats woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 4.2.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van een woning op een andere plaats binnen het betreffende bestemmingsvlak dan de bestaande plaats,

mits:

- a. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast.

4.3.2 Afwijking situering bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder e ten behoeve van 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:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. per geval wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig bijgebouw'.

4.3.3 Afwijking oppervlakte bijgebouwen voor hobbymatige activiteiten en beroep aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder g, ten behoeve van het bouwen van niet inpandige bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige, agrarische activiteiten en beroep aan huis, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen voor hobbymatige activiteiten en beroep aan huis mag binnen eenzelfde bestemmingsvlak niet meer dan 150 m² bedragen;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- c. per geval dient voorzien te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig bijgebouw'.

4.3.4 Afwijking bouwhoogte erf- of perceelsafscheidings

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder k, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelsafscheidings tot een bouwhoogte van 2 m, tot aan en voor de voorgevelrooilijn, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. de erf- of perceelsafscheidings overwegend doorzichtig worden gebouwd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken bedrijfsactiviteiten aan huis en vergroting bijgebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis, en in sublid 4.2.2, onder g, 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 de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 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;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de desbetreffende woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m² bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt en de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandig bijgebouw';

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 4.1, aangegeven bestemmingsgrens wordt verschoven ter vergroting van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de behoefte aan vergroting te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 25% worden vergroot;
- c. op geen van de gevels van een woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- d. in voorkomend geval aanwezige landschaps- en natuurwaarden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. in voorkomend geval artikel 7.2 (Afstanden tot wegen).

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat intensieve veehouderij en glastuinbouw niet zijn toegestaan;
- b. instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met een breedte van maximaal 10 m langs watergangen;
- c. instandhouding van landschapselementen;
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- e. watergangen en waterpartije;
- f. in- en uitritten ten behoeve van de omliggende percelen, en;
- g. bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op gronden met de bestemming Agrarisch' mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, zoals mestplaten en mestsilos, kuilvoeropslag, andere silos en windmolens.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de sublid 3.2.1 geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 3.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidingsen tot een bouwhoogte van 2 m mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en;
- b. de erf- of perceelafscheidingsen overwegend doorzichtig worden gebouwd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen opslag van hooirollen en grasrollen en -balen.