

Bijlage 2: Samenvatting aanpassingen n.a.v. tussenuitspraak AbRS dd. 4-6-2025

WIJZIGING PLANREGELS 1:

12.2.2 Woningen (OUD)

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. platte daken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak';
- e. de inhoud mag, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 600 m³. Uitgezonderd hiervan zijn boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte. Bij dergelijke boerderijen mag de inhoud gelijk zijn aan het bestaande bouwvolume van de boerderij, mits deze zijn oorspronkelijke karakter behoudt.

12.2.2 Woningen (NIEUW)

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. platte daken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak';
- e. de inhoud mag, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 600 m³. Uitgezonderd hiervan zijn boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte. Bij dergelijke boerderijen mag de inhoud gelijk zijn aan het bestaande bouwvolume van de boerderij, mits deze zijn oorspronkelijke karakter behoudt-;
- f. woningen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd.

WIJZIGING PLANREGELS 2:

21.7 Vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten (OUD)

21.7.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning gebruikte bouwwerken zijn hier uitgesloten.

21.7.2 Strijdig gebruik

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Voor bewoning te gebruiken gebouwen zijn hier uitgesloten.

21.7 Vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten (NIEUW)

21.7.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 geldt het volgende. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten' zijn niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De inrichting van die gronden ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw is hier verboden. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan.

21.7.2 Strijdig gebruik

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 geldt het volgende. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten' zijn niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het gebruik van die gronden ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw is hier verboden.

OF: 21.7 Vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten (NIEUW)

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 geldt het volgende. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bebouwing uitgesloten' zijn niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De inrichting en het gebruik van die gronden ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw zijn hier verboden. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan.

AANVULLING PLANTOELICHTING 1:

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Bakertand' eerder, bij besluit van 11 juli 2023, vastgesteld. Tegen dit besluit is door diverse partijen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). In de uitspraak van 4 juni 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:2558) heeft de Afdeling het grootste deel van de beroepen ongegrond verklaard. Ten aanzien van het beroep van één partij heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft naar aanleiding van het beroep van deze partij namelijk geoordeeld dat in de planregels ten onrechte niet was geborgd dat woningen op gronden met de bestemming 'Wonen' alleen binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. Verder heeft de Afdeling geoordeeld dat ten onrechte niet was geborgd dat het oprichten van omgevingsvergunningvrije bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-bebouwing uitgesloten' is uitgesloten. De Afdeling heeft de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld deze gebreken te herstellen. Dat wordt met deze gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bakertand' gedaan. Daartoe zijn de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' aangevuld met een expliciete regel dat woningen niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De regels behorende bij de aanduiding 'vrijwaringszone – bebouwing uitgesloten' zijn zodanig gewijzigd dat alsnog geborgd is dat (ook) omgevingsvergunningvrije bebouwing niet is toegestaan. Om misverstand te voorkomen is benadrukt dat gebouwen ook niet met een vergunning kunnen worden gerealiseerd en het gebruik van gebouwen ten dienste van bewoning niet is toegestaan. Daarmee is uitgesloten dat binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – bebouwing uitgesloten' bebouwing kan worden opgericht die (mogelijk) leidt tot beperkingen voor het naastgelegen garagebedrijf.