

Nota van zienswijzen

Hoort bij zaak: 0847200041426
Onderwerp: Wijzigingsplan Hollestraat 21 (ontwerp)
Aan: College van Burgemeester en Wethouders
Van: Koen Staals
Datum: 21 april 2020

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan 'Hollestraat 21' (NL.IMRO.0847.BP02020004-OW01) en besloten dit ter inzage te leggen. Op 5 maart 2020 heeft het college door publicaties in 't Contact en de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken vanaf vrijdag 6 maart 2020 aangekondigd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 6 maart tot en met 17 april 2020 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Zienswijze 1, Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Leeswijzer

In dit zienswijzenverslag wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De punten in de zienswijze zijn daarbij letterlijk overgenomen en indien nodig uitgesplitst. Vervolgens zijn deze voorzien van commentaar. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze. Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van de wijzigingen als gevolg van de zienswijze.

2. Gemeentelijke beantwoording

Inhoudelijk standpunt GS

Bevordering omgevingskwaliteit

De Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV) kent een aantal basisprincipes ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)

1. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De IOV verstaat onder zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit onder meer dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciale beleid verankerd en omvat diverse aspecten, waaronder het uitgangspunt dat gebouwen,

bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere permanente voorzieningen geconcentreerd worden binnen een bouwvlak/bouwperceel (artikel 3.6, lid 1, onder c, van de IOV). Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht dan wel aanwezig zijn. Om voornoemd principe verder in te vullen is het van belang dat bouwpercelen c.q. bestemmingsvlakken een omvang hebben die ook daadwerkelijk kan borgen en sturen op concentratie van bebouwing. Bovendien en in het verlengde van het voorgaande, mag van een bouwperceel c.q. bestemmingsvlak worden verwacht, dat deze een voor die beoogde of aanwezige functie passende omvang heeft of krijgt. Te grote bouwpercelen of bestemmingsvlakken buiten stedelijk gebied geven namelijk, mede vanwege de door de wetgever ingestelde regelingen voor het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken, een ongewenste deconcentratie van bouwwerken in het buitengebied zoals eerder in deze zienswijze is aangegeven.

Om het plan vast te kunnen stellen maakt uw college gebruik van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. In artikel 4.7.2 van voornoemd bestemmingsplan is uw college onder voorwaarden bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', voor zover het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. Een van de daarvoor geldende voorwaarden is dat het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorend(e) bouwwerk(en), erf, tuin en verharding (maximaal circa 2.500 m²). Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het voormalige bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden.

Met het voorliggende plan wordt de vigerende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een omvang van 3.140 m² omgezet naar een bestemming 'Wonen' met een omvang van 2.491 m². Het resterende deel van de agrarische bedrijfsbestemming krijgt in het plan de bestemming 'Agrarisch'.

Weliswaar is met het plan sprake van een reductie, maar is deze naar ons oordeel beperkter dan het reduceren van de agrarische bedrijfsbestemming tot slechts de voormalige agrarische bedrijfswoning en de voor deze functie bijbehorend(e) bouwwerk(en), erf, tuin en verharding. Met dit plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming nagenoeg één op één omgezet in een woonbestemming en dat staat naar onze mening niet in verhouding tot elkaar, mede gelet op de voor die functies noodzakelijke aanwezigheid en/of op te richten gebouwen en het gebruik van de gronden.

Wij vragen u de omvang van de nu beoogde woonbestemming vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik nader te overwegen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met uw meest recente beleid voor omzettingen van agrarische bedrijfsbestemmingen naar woonbestemmingen. Met het meest recente beleid doelen wij op de uitleg die uw college aan de raad van uw gemeente heeft gegeven in het kader van de recentelijke vaststelling van het bestemmingsplan 'Deelgebied 2'. In het daarvoor aan de raad aangeboden raadsvoorstel geeft u namelijk onder 6.3.2 aan:

(..) In bestemmingsplanprocedures voor bijvoorbeeld de omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming werd hierbij voor het gemak altijd aansluiting bij gezocht. Het is echter in veel gevallen helemaal niet nodig om een dergelijk groot bestemmingsvlak toe te kennen en daarnaast zijn we gaandeweg steeds meer tot het besef gekomen dat zuinig ruimtegebruik (compact bouwen) heel belangrijk is in het buitengebied. Een vergelijking met andere LIR-ren leerde dat in veel gemeenten een bestemmingsvlak voor een burgerwoning een maximale oppervlakte heeft van 1.000 tot 1.500 m². Voor Someren vinden wij 1.500 m² een werkbare oppervlakte voor nieuwe gevallen van vergroting of vormverandering. Er kan in die gevallen volstaan worden met een goede landschappelijke inpassing (categorie 2). Wil een initiatiefnemer toch een groter woonbestemmingsvlak, dan vinden wij 2.500 m² het maximum. Daarbij is echter wel sprake van een ontwikkeling die in categorie 3 valt en waarvoor dus een nadere tegenprestatie vereist is (compensatie ter grootte van minimaal 20 % van de bestemmingswinst, die wordt berekend aan de hand van forfaitaire bedragen).

Wij onderschrijven uw meest recente beleid dat met een omvang van 1.500 m² sprake is van een ruime en werkbare woonbestemming in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik. Binnen deze omvang kan naar ons oordeel ook aan de nu voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling invulling worden gegeven. Wij merken daarbij op dat de in dit plan beschreven, verbeelde en geschetste landschappelijke inpassing ook buiten de bestemming 'Wonen' kan worden gerealiseerd en duurzaam in stand kan worden gehouden. De aangrenzende bestemming 'Agrarisch' kan daarvoor prima functioneren. Met een dergelijke wijze van bestemmen voorziet het plan in meer duidelijkheid naar de (toekomstige) eigenaren van het perceel voor wat betreft het gebruik van de gronden en hoeft de eventuele (toekomstige) discussie niet beslecht te worden wat onder het achtererf wordt verstaan. Een achtererf als onderdeel van de woonbestemming biedt namelijk vergunningsvrije bouw mogelijkheden en frustreert daarmee het principe van geconcentreerd bouwen. Daarnaast past het plan in dat geval binnen het reële kader van artikel 4.7.2, onder c van de wijzigingsbevoegdheid afgezet tegen uw eerder aangehaalde recente beleid ten aanzien van de omvang van woonpercelen.

Reactie burgemeester en wethouders

De door Gedeputeerde Staten aangehaalde passage uit het raadsvoorstel in kader van bestemmingsplan 'Deelgebied 2' is niet volledig. De laatste zin, aansluitend aan bovenstaand citaat, luidt als volgt:

(...) Bij omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming blijft de maximale maat 2.500 m², aangezien deze bestemmingsvlakken méér bebouwing mogen behouden.

Deze laatste bepaling sluit ook aan bij de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (LIR) uit 2018 en de, nog niet definitief vastgestelde, LIR uit 2020. In bijlage 2 van dit beleidsstuk is een lijst van categorie 2 ontwikkelingen opgenomen waarbij onder punt 6 de volgende ontwikkeling wordt genoemd:

Bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² en overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 2.491 m² en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarmee voldoet deze ontwikkeling aan het gemeentelijk beleid.

Het college van burgemeester en wethouders kan zich vinden in de opmerking van Gedeputeerde Staten om de gronden onder de landschappelijke inpassing te bestemmen als 'Agrarisch'. Daarmee wordt de totale oppervlakte aan woonbestemming al teruggebracht tot 1.973 m².

Van deze oppervlakte vormt 305 m² de oprit naar het achterliggende perceel. Deze oprit is noodzakelijk voor het ontsluiten van het perceel Hollestraat 23 en vormt daardoor geen voorziening voor het perceel Hollestraat 21. De oprit ligt direct tegen de woonbestemming aan en draagt daarmee bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Door de aanduiding 'oprit' is voorkomen dat deze gronden kunnen worden gebruikt voor het oprichten van gebouwen.

Door deze oppervlakte te reduceren van de woonbestemming blijft dus 1.668 m² aan effectieve woonbestemming over. Losgezien van het feit dat deze ontwikkeling binnen categorie 2 van de LIR valt staat een bestemmingsvlak van 1.668 m² ons inziens in redelijke verhouding tot een voormalig agrarisch bouwvlak van 3.140 m².

In overleg met initiatiefnemer is echter gekozen het woonbestemmingsvlak te verkleinen tot 1.500 m². Hiermee past deze ontwikkeling binnen de door Gedeputeerde Staten gestelde kaders voor een categorie 2 ontwikkeling. Daarmee gaat het college van burgemeester en wethouders er vanuit voldoende tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie.

2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmingsvlakken/bouwvlakken.

2.1. Landschapsinvesteringsregeling

Voor uw gemeente is inmiddels een ten opzichte van 2018 herziene LIR van kracht waarin de kwaliteitsverbetering van het landschap vorm is gegeven.

In de plantoelichting wordt gesteld dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling op basis van uw LIR. Naar ons oordeel is dit niet juist en inmiddels achterhaald. Wij baseren ons daarbij mede op de uitleg die uw college aan de raad heeft gegeven in het eerder in deze zienswijze aangehaalde raadsvoorstel. Specifiek voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zou op basis van die uitleg moeten gelden dat voor de omvang van de beoogde woonbestemming boven 1.500 m² sprake is van een categorie 3 ontwikkeling waarvoor een nadere tegenprestatie vereist is. Deze (aanvullende) tegenprestatie ontbreekt voor dit plan. Temeer omdat op blz. 18 van de plantoelichting is aangegeven dat alle bestaande agrarische opstallen met een oppervlakte van 1.317 m² worden gesloopt en die overtollige bebouwing wordt ingebracht in de sloopbank. Als de te slopen meters aan overtollige bebouwing worden ingebracht in de sloopbank kunnen deze logischerwijze niet meer worden opgevoerd als sloopkosten ingeval van een forfaitaire berekening voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Sloop kan namelijk niet dubbel worden ingezet. Een en ander staat overigens ook op gespannen voet met het bepaalde in artikel 3.69, onder c, sub 2 van de IOV.

Reactie burgemeester en wethouders

De door Gedeputeerde Staten aangehaalde passage uit het raadsvoorstel in kader van bestemmingsplan 'Deelgebied 2' is niet volledig. De laatste zin, aansluitend aan bovenstaand citaat, luidt als volgt:

Bij omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming blijft de maximale maat 2.500 m², aangezien deze bestemmingsvlakken méér bebouwing mogen behouden.

Deze laatste bepaling sluit ook aan bij de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (LIR) uit 2018. In bijlage 2 van dit beleidsstuk is een lijst van categorie 2 ontwikkelingen opgenomen waarbij onder punt 6 de volgende ontwikkeling wordt genoemd:

Bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² en overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 2.491 m² en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarmee voldoet deze ontwikkeling aan het gemeentelijk beleid. Het college van burgemeester en wethouders stelt dan ook dat deze ontwikkeling binnen categorie 2 valt en er in dit geval dus geen nadere tegenprestatie en forfaitaire berekening nodig is. Deze specifieke ontwikkeling is nou juist als categorie 2 opgenomen, zodat agrarische bedrijven worden omgezet naar woonbestemmingen, om strijdige bewoning te beëindigen en oude stallen te laten slopen, zoals hiervoor reeds opgesomd.

Het inzetten van sloopmeters naast de omzetting van de bestemming, is iets waar wij al sinds jaar en dag mee werken. Het is juist een extra stimulans denken wij, voor mensen

om hun bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. Dit is ook het basisgedachtegoed geweest om de sloopbank in z'n huidige vorm in te richten. Er hebben, sinds we met ons Deelgebiedenproces zijn aangevangen, dan ook al diverse van deze omzettingen plaatsgevonden, waarbij de inzet in de sloopbank is goedgekeurd door de provincie. We noemen als voorbeeld de Scheidingsweg 9-11 en Winkelstraat 15. Het inbrengen van bebouwing in de sloopbank is daarmee en daardoor juist essentieel voor de Somerense manier van werken en onze visie. En die visie is niet onbekend bij jullie, aangezien dat tijdens de Taskforce VABS, die vorig jaar in Someren heeft plaatsgevonden, de Gedeputeerde ten overstaan van vele Brabantse bestuurders erg positief was in zijn reactie op de presentatie van onze wethouder m.b.t. onze pragmatische aanpak aangaande dit proces. Hij noemde het een schoolvoorbeeld hoe je lokaal zelf de verantwoordelijkheid kunt nemen om integraal, gebiedsgericht en mét je omgeving naar een betere kwaliteit van het buitengebied kunt kijken. In de praktijk blijkt dan ook dat de sloopbank juist een goedwerkend middel is om de sloop van stallen te stimuleren en daarmee de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Someren te verbeteren.

Enige jaren geleden hebben wij in Someren de koers ingezet om te komen tot een ontstening en kwaliteitsverbetering van ons buitengebied. Onderdeel daarvan is het vertrouwen van de inwoners en ondernemers zien te winnen en hen aanzetten tot zelfwerkzaamheid. Het werken met een sloopbank en het toepassen van een daarmee samenhangend instrumentarium (ruimere mogelijkheden voor realisatie van bijgebouwen in ruil voor gestaffelde inzet van sloopmeters die afkomstig zijn van sloop op eigen locatie of elders binnen de gemeente, slooplening, sloopsubsidie) is specifiek voor dit doel ontwikkeld en gepilot. We zijn daarnaast, zoals bekend, bezig met het, tevens gebiedsgericht, oppakken van het bestemmingplanproces om te komen tot een uniform, aan de waarheid getoetst bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Dit doen we in fases, lees deelgebieden. Steeds leren we ervan, dus dit is een aanpak die typisch leidt tot 'learning by doing' en niet tot nieuw beleid dat direct voor meerdere jaren in beton wordt verankerd.

Het beleid omtrent de sloopinstrumenten is meerdere malen onderwerp van het gezamenlijk gesprek geweest. De Gedeputeerde staat hier zoals gezegd positief tegenover en het beleid is destijds afgestemd met de provincie. De gemeente Someren zou hierin een voorlopersrol en daarmee min of meer een uitzonderingspositie hebben, met als doelstelling ontstening van het buitengebied. Door het inbrengen van de vierkante meters in de sloopbank krijgt de eigenaar een tegemoetkoming in de sloopkosten. Zouden we dit principe niet hanteren, dan is de kans groot dat mensen het voordeel er niet van inzien met als gevolg dat onze sloopbank helemaal niet meer gevuld wordt. Daarbij komt dat er minder bebouwing mag worden teruggebouwd dan dat er stond (ontstening) en we kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en uitstraling doordat het bestemmingsplan moet worden aangepast bij nieuwe ontwikkelingen. Juist vanuit onze visie op het buitengebied is dit een wenselijke werkwijze die op meerdere vlakken winst oplevert.

Het spreekt voor zich dat dit anders is op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van een regeling zoals Ruimte voor Ruimte, (vroegere) RBV of andere subsidieregeling. Dan

zijn er immers subsidies verstrekt voor het opruimen van de meters, dus het zou vreemd zijn als dat nog een keer zou kunnen gebeuren.

In overleg met initiatiefnemer is echter gekozen het woonbestemmingsvlak te verkleinen tot 1.500 m². Hiermee past deze ontwikkeling binnen de door Gedeputeerde Staten gestelde kaders voor een categorie 2 ontwikkeling. Daarmee gaat het college van burgemeester en wethouders er vanuit voldoende tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie.

2.2. Duurzaam verzekeren landschappelijke inpassing

Daarnaast wordt gesteld dat de landschappelijke inpassing duurzaam is verzekerd. Dat is naar ons oordeel niet het geval. Artikel 4.4.3 van de planregeling mist namelijk een sanctie overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.4 ten aanzien van de sloop van overtollige bebouwing. In dit verband wijzen wij u op onze nagenoeg identieke zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkendijk 154-156' en de daarop betrekking hebbende Nota van Zienswijzen, welke uw raad als onderdeel van het bestemmingsplan op 30 januari 2020 heeft vastgesteld.

Wij vragen u de hier bedoelde planregeling aan te vullen, ook als deze binnen de bestemming 'Agrarisch' opgenomen wordt. Bovendien, om te voldoen aan de voorwaarden van de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid en het bepaalde in artikel 3.9 van de IOV, vragen wij u om invulling te geven aan een passende kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig uw recente en bij ons bekende beleid.

Reactie burgemeester en wethouders

De sloop van overtollige bebouwing is duurzaam verzekerd middels een reeds getekende anterieure overeenkomst. Wij begrijpen het standpunt van Gedeputeerde Staten om dit tevens planologisch te borgen in het bestemmingsplan zoals gebruikelijk is. Wij nemen uw voorstel om in de planregels een sloopverplichting op te nemen voor zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Agrarisch' over.

3. Overig

In het plan is binnen artikel 1.30 een definitie opgenomen voor 'bouwperceel'. Naar ons oordeel schiet deze tekort vanwege het gebrek aan het vereiste van een bouwvlak, conform artikel 1.1 van de IOV en artikel 1.51 van het recentelijk door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Deelgebied 2'.

Reactie burgemeester en wethouders

In overleg met initiatiefnemer is gekozen de definitie voor 'bouwperceel' aan te passen conform de definitie zoals gehanteerd in het vastgesteld bestemmingsplan 'Deelgebied 2'. Deze luidt als volgt:

1.52 bouwperceel:

een aangesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook

bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.

3. Conclusie

De zienswijze van Gedeputeerde Staten is besproken met initiatiefnemer van wijzigingsplan Hollestraat 21. Initiatiefnemer heeft aangegeven er belang aan te hechten de procedure zo spoedig mogelijk voort te zetten. Daarom is in goed overleg met initiatiefnemer besloten de omvang van het woonbestemmingsvlak aan te passen om tegemoet te komen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten. Daarmee hoopt initiatiefnemer voldoende tegemoet te komen aan het provinciaal belang en daarmee discussie en een eventuele beroepszaak te voorkomen.

Het college van burgemeester en wethouders is echter van mening dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid. De omschakeling van agrarische bedrijven naar een woonbestemming wordt binnen alle LIR-stukken en raadsstukken eenduidig gezien als een categorie 2 ontwikkeling. Daarmee komt men voor deze ontwikkeling ook niet toe aan een forfaitaire berekening.

4. Overzicht van de aanpassingen

De ingekomen zienswijze heeft er toe geleid dat het wijzigingsplan op enkele onderdelen wordt aangepast.

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen	
Naar aanleiding van reactie:	Wordt de omgevingsvergunning als volgt aangepast:
1	De gronden onder de aanduiding 'landschappelijke inpassing' bestemmen met de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' in plaats van 'Wonen'.
1, 2.1	Het woonbestemmingsvlak zal worden teruggebracht tot een maximale oppervlakte van 1.500 m ² .
1, 2.1	De gronden onder de aanduiding 'oprit' worden bestemd met de bestemming 'Verkeer' in plaats van 'Wonen'.
2.2	In de planregels wordt een sloopverplichting opgenomen onder zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Agrarisch'.
3.	De definitie voor 'bouwperceel' zal worden aangepast conform de definitie zoals gehanteerd in het vastgesteld bestemmingsplan 'Deelgebied 2'.