

Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Mook en Molenhoek

Deel I: zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Mook en Molenhoek is gepubliceerd op 7 mei 2013 in De Maas Driehoek, Staatscourant en de website van de gemeente Mook en Middelaar. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 mei 2013 tot en met 18 juni 2013 ter inzage gelegen.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan Mook en Molenhoek zijn 17 zienswijzen ingediend.

Nr	Indiener	Namens	Betreft	Ontvangen	Opmerkingen
1	F.P.J. Willems	De erven van J.W. Willems	Middelweg 8A, Molenhoek	30 mei 2013	
2	Achmea rechtsbijstand	L.J.M. Arts	Middelweg 8, Molenhoek	31 mei 2013	
3	V. Pijman		Middelweg 6B Molenhoek	7 juni 2013	
4	-R.S. Klinkenberg -M. Klinkenberg-Vennemann		Bovensteweg 28-32 Mook	7 juni 2013	
5a	Janzing Brink Schipperus Advocaten	-C.A. Mulders -B.W.J. Mulders -H.J.B. Mulders	Kerkstraat 4-6B Mook	6 juni 2013	pro-forma zienswijze
5b	Janzing Brink Schipperus Advocaten	-C.A. Mulders -B.W.J. Mulders -H.J.B. Mulders	Kerkstraat 4-6B Mook	18 juni 2013	motivatie zienswijze
6	A.H.M. Kessels		perceel Violenstraatje/ Maaskade Mook	11 juni 2013	
7	Stichting Natuur- en Milieugroep ANIMO		gebied Bovensteweg- Wolfskuilseweg- Scheidingsweg Mook	11 juni 2013	
8	-C.F.M. van Lieshout -J.M. van Vessem-Loeffen -W.A. van den Boogaard		gebied Bovensteweg- Wolfskuilseweg- Scheidingsweg Mook	12 juni 2013	

	-M.J. Hefti -M.A.M. van der Hoeven-Graaf -J.G. van der Hoeven -W.A. Buijzert -G.J. Plantinga -J.C.P. Holland -M.T. Holland-Gunsing -A.J.W.M. Broekmans -C. van der Vlies -K. de Wit -J.M. Joziasse-de Ridder -N.M. Beekmans -E.M. Janssen -M.W. Theunissen -W.P.J. Janssen -M.J.C. Cremers -A.A.J.C. van Zon -C.C.J.M. François -J. Vreugdenhil -J.H.M. van Schaik				
9	H. Verschoor		Mortel 27 Mook	15 juni 2013	
10	-I. le Blanc -H. Kruidenberg -C.G. Bauland -R.S. Klinkenberg -M. Klinkenberg-Vennemann		Bovensteweg 28-32 Mook	17 juni 2013	
11	Destion		Perceel hoek Kerkstraat/Rijksweg Mook	14 juni 2013	
12	Van den Wildenberg Van Halder Advocaten	A.J. van Efferen	Kastanjelaan 16 Molenhoek	17 juni 2013	
13	Oomen Advocatuur	-J.H.M. Hopman -Jos Hopman Auto's UA	Bovensteweg 75-85 Mook	18 juni 2013	
14	Peutz		Lindenlaan 41 Molenhoek	18 juni 2013	
15	Stichting Natuur- en Milieugroep ANIMO		Terrein ten oosten van station Mook-Molenhoek	18 juni 2013	

16	Reclamant 1		Percelen Lierdwarsweg Molenhoek	17 juni 2013	
17	Rijkswaterstaat		Diverse locaties	20 juni 2013	buiten termijn ontvangen

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 tot en met 16 zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Zienswijze 17 is buiten de termijn ontvangen. Op grond van de verzendtheorie mag post dat een dag na afloop van de zienswijzentermijn wordt ontvangen, worden aangemerkt als binnen de termijn ingediend. Zienswijzen die meer dan een dag na afloop van de termijn zijn ontvangen, dienen aangemerkt te worden als buiten de termijn ingediend. Dit geldt niet als kan worden aangetoond, dat de zienswijze binnen de termijn is verzonden. Bijvoorbeeld met een poststempel. Op de envelop van zienswijze 17 is geen poststempel of ander verzendkenmerk aanwezig. Zienswijze 17 is dan ook niet inhoudelijk behandeld.

Beantwoording zienswijzen

1. F.P.J. Willems	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Verzocht wordt om de bestemming van het perceel Middelweg 8A in Molenhoek om te zetten naar de bestemming Wonen. Daarvoor zijn de volgende redenen: a. in 1969 is een bouwvergunning met vrijstelling verleend om het voormalige bedrijfsgebouw om te bouwen naar een woning. Omdat het voormalige bedrijfspand werd omgebouwd naar woning en er verder geen bedrijfsruimte meer aanwezig was, is reclamant er altijd van uitgegaan dat de gemeente een vergunning heeft verleend tot burgerwoning. De woning is sinds 1969 bewoond als burgerwoning. b. De toenmalige eigenaar heeft in 1979 bezwaar aangetekend tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat hij het perceel wilde bestemmen voor woningbouw voor zijn kinderen. Dit bezwaar is toen afgewezen. De toenmalige eigenaar heeft geen beroep aangetekend tegen de afwijziging van het bezwaar, omdat zijn bezwaar betrekking had op het nog onbebouwde deel van zijn perceel en niet op zijn woning zelf.	a. In 1969 is met een vrijstelling van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend om een bedrijfsgebouw om te bouwen naar de woning Middelweg 8A. In het dossier met de bouwvergunning voor Middelweg 8A is verder geen informatie terug te vinden, dat er een vrijstelling is verleend voor het gebruik van de nieuwe woning als burgerwoning. b. Na de bouw van de woning Middelweg 8A in 1969 is in 1979 het 'Bestemmingsplan Omgeving Middelweg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt het Hoofdzakenplan van 1959. Het is dus het eerste bestemmingsplan, waarin de vrijstelling van 1969 verwerkt zou moeten zijn. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Middelweg 8A de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' gekregen. Tegen deze bestemming heeft de toenmalige eigenaar van Middelweg 8A echter bezwaar gemaakt. Hij verzocht om het perceel te bestemmen voor woningbouw ten behoeve van zijn kinderen. Het bezwaar is niet toegekend, maar bij de vaststelling is de bestemming van het gehele

c. Uit het ontwerpbestemmingsplan Mook en Molenhoek is af te leiden, dat er binnen het bedrijventerrein Hoeveveld ook andere percelen een woonbestemming hebben. Onder andere aan de Lindenlaan. Voor deze woningen is in het verleden vrijstelling verleend.	perceel veranderd in de bestemming Bedrijven. Het is bevreemdend, dat de toenmalige eigenaar bij de beoordeling van het (ontwerp)bestemmingsplan van 1979 alleen naar het onbebouwde gedeelte van zijn perceel heeft gekeken en niet naar zijn eigen woning. Het gebruik van zijn woning als burgerwoning was op grond van de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' namelijk niet toegestaan. Ook heeft het gehele perceel bij de vaststelling een andere bestemming gekregen en niet alleen het onbebouwde deel. Het is echter slechts gissen naar de reden om toentertijd geen beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van 'Bestemmingsplan Omgeving Middelweg'. c. Op bedrijventerrein Hoeveveld is inderdaad een aantal percelen bestemd voor Wonen. Het zijn percelen die in 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' reeds bestemd zijn voor het gebruik als burgerwoning. Deze rechten zijn in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Indien er vandaag de dag een verzoek wordt ingediend voor het omzetten van de bestemming, dan wordt er getoetst aan de 'Structuurvisie Mook en Molenhoek'. Deze is op 24 januari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Middelweg 8A is gelegen in het werk/woon-gebied van Bedrijventerrein Hoeveveld. In het werk/woongebied wordt ruimte geboden aan woningen en bedrijven en kantoren aan huis. Wonen is echter alleen toegestaan in combinatie met bedrijvigheid. Op grond van het bovenstaande wordt het ruimtelijk niet passend geacht om de bestemming om te zetten naar Wonen.
<i>Verwerking</i>	
Geen.	

2. Achmea rechtsbijstand namens L.J.M. Arts	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Verzocht wordt om het bestemmingsplan Mook en Molenhoek niet vast te stellen of om de bestemming van het perceel Middelweg 8 in Molenhoek om te zetten naar de bestemming Wonen. Daarvoor zijn de volgende redenen: a. in 1969 is een bouwvergunning met vrijstelling verleend voor de ombouw van een bedrijfsgebouw naar woning. Als de woning als bedrijfswoning zou zijn vergund was er waarschijnlijk geen vrijstelling nodig. Bovendien houdt een verzoek dat niet past binnen het bestemmingsplan altijd automatisch een verzoek om vrijstelling in. Het	a. In 1969 is met een vrijstelling van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend om een bedrijfsgebouw om te bouwen naar de woning Middelweg 8A. In het dossier is verder geen informatie terug te vinden, dat er een vrijstelling is verleend voor het gebruik van de nieuwe woning als burgerwoning. De vrijstelling heeft daarnaast

is altijd helder geweest, dat het de bedoeling was, dat er in het pand alleen nog maar gewoond zou worden. Verder is het altijd helder geweest, dat er op de locatie sinds 1970 geen bedrijf meer aanwezig is. De feiten en omstandigheden wijzen duidelijk die kant op. b. Het feit dat er in 1979 geen beroep is ingediend tegen de vaststelling van het bestemmingsplan destijds, wil niet zeggen dat men met de vaststelling van dit bestemmingsplan eens is geweest. Hiervoor zijn allerlei redenen. c. Onderhavig bestemmingsplan heeft als doel om de feitelijk bestaande situatie vast te leggen. In de toelichting staat dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd, zoals deze nu zijn. Dit betekent dat dit perceel de bestemming 'Wonen' moet krijgen.	betrekking op de bouw van de woning Middelweg 8A en niet op de woning Middelweg 8. In het dossier met de bouwvergunning voor de woning aan Middelweg 8A zijn geen stukken aanwezig, die er op wijzen dat er in 1969 een vrijstelling is verleend voor het gebruik van de woning Middelweg 8 als burgerwoning. Daarnaast betekent het beëindigen van een bedrijf niet per definitie, dat er in het vervolg op de locatie alleen gewoond gaat worden. Er kan immers ook een nieuw bedrijf opgestart worden. Op grond van onze informatie is het dus allerm minst helder, dat het altijd de bedoeling is geweest, dat er op het perceel Middelweg 8 alleen maar gewoond zou gaan worden. b. Er kunnen inderdaad diverse redenen zijn geweest om geen beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan dat in 1979 is vastgesteld. Het is niet te herleiden, wat de reden hiervoor is geweest. c. Op hoofdlijnen is het inderdaad de bedoeling om de feitelijke situatie te bestemmen. Indien het een afwijking van het vigerende bestemmingsplan betreft, dan dient deze omzetting wel ruimtelijk passend te zijn. Het verzoek is getoetst aan de 'Structuurvisie Mook en Molenhoek', die op 24 januari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Middelweg 8 is gelegen in het werk/woon-gebied van Bedrijventerrein Hoeveveld. In het werk/woongebied wordt ruimte geboden aan woningen en bedrijven en kantoren aan huis. Wonen is echter alleen toegestaan in combinatie met bedrijvigheid. Op grond van het bovenstaande wordt het ruimtelijk niet passend geacht om de bestemming om te zetten naar Wonen. De toelichting wordt dusdanig aangepast, zodat het duidelijk is dat alleen de feitelijke situatie wordt bestemd indien dat ruimtelijke passend is.
<i>Verwerking</i>	
In de toelichting op te nemen, dat alleen de feitelijke situatie wordt bestemd, als dit ruimtelijk passend is.	

3. V. Pijman	
Zienswijze	Antwoord
Verzocht wordt om de bestemming van het perceel Middelweg 6B in Molenhoek om te zetten naar de bestemming Wonen. Daarvoor zijn de volgende redenen: a. In het koopcontract in 2004 stond dat de woning alleen voor woondoeleinden geschikt is. Er is niet opgenomen, dat op het perceel een bedrijf aanwezig dient te zijn en dat het perceel 1.000 m² groot dient te zijn. Volgens het bijgeleverde taxatierapport heeft de gemeente aan de koper hebben aangegeven, dat ter plaatse geen bedrijf gevestigd hoefde te worden. b. Het naastgelegen perceel is in het recente verleden gesplitst. Door de gemeente werd bepaald, dat reclamant een gedeelte diende te kopen van het naastgelegen perceel, zodat het perceel van reclamant 800 m² groot zou worden. Reclamant wilde niet de benodigde 337 m² kopen, maar werd daar door de gemeente toe gedwongen. c. Omdat reclamant niet over de vereiste perceelsgrootte van 800 m² beschikte werd hem het leven zuur gemaakt. Zo werd handhavend opgetreden tegen de bouw van een serre en tegen een inrit.	a. Niet het koopcontract is bepalend hoe een perceel of pand gebruikt dient te worden, maar het bestemmingsplan. Op grond van 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' had het perceel bij koop een bedrijfsbestemming. Uit de stukken die reclamant heeft aangeleverd, is niet aangetoond, dat de gemeente heeft toegezegd dat ter plaatse geen bedrijf gevestigd hoefde te worden. In het taxatierapport staat alleen dat 80 m² aan bedrijfsruimte niet is vereist. De taxateur heeft dit opgenomen naar aanleiding van informatie van de koper. Verder kan er geen aanspraak worden gemaakt op overgangsrecht, omdat op de locatie een bedrijf gevestigd is (geweest). b. Het betreffende perceel maakte voor de koop door reclamant onderdeel uit van een perceel van circa 2.500 m². In 2003 is door de toenmalige eigenaar gevraagd of het mogelijk is om de percelen te splitsen in twee delen van 1.000 m² en één deel van circa 375 m² met daarop de woning Middelweg 6B. Door de gemeente is aangegeven, dat een perceel ter grootte van 375 m² strijdig zou zijn met 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998'. De splitsing is toch doorgezet en reclamant heeft vervolgens het perceel gekocht van 463 m². Daarmee ontstond een strijdigheid met het bestemmingsplan. Uiteindelijk is er voor het oorspronkelijke perceel een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend, waarbij er drie percelen zouden ontstaan van ieder circa 800 m² groot. Op grond van de vrijstelling diende reclamant een stuk grond ter grootte van 337 m² te kopen. Zolang reclamant het betreffende stuk niet heeft gekocht, blijft er een strijdigheid met het bestemmingsplan, waartegen de gemeente handhavend kon optreden. Dit is kenbaar gemaakt aan reclamant. c. Zolang reclamant niet beschikt over een perceel ter grootte van 800 m² handelt hij in strijd met het bestemmingsplan en de verleende vrijstelling. Als er sprake is van een strijdigheid van het

d. Reclamant kan het benodigde stuk grond niet financieren en dreigt door een scheiding failliet te gaan. Ook is het perceel van reclamant op dit moment veel minder waard, dan de aanvankelijke aankoop prijs. Potentiële kopers zijn afgehaakt, omdat ze ter plaatse een bedrijf moeten vestigen. e. In de omgeving zijn er meerdere woningen, die door de gemeente zijn omgezet naar de bestemming Wonen.	bestemmingsplan is het niet mogelijk om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen of vergunningsvrij te bouwen. De gemeente heeft daarom handhavend opgetreden tegen de bouw van de serre. Reclamant had voor de aanleg van de inrit niet de vereiste vergunning gevraagd. Dat had verder niks te maken met het bestemmingsplan of de verleende vrijstelling. d. Het wel of niet voor een redelijke prijs kunnen verkopen van het perceel is geen ruimtelijk relevant argument om de bestemming van het perceel van reclamant om te zetten naar Wonen. e. Op 24 januari 2013 is door de gemeenteraad 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' vastgesteld. Middelweg 6B is gelegen in het werk/woon-gebied van Bedrijventerrein Hoeveveld. In het werk/woongebied wordt ruimte geboden aan woningen en bedrijven en kantoren aan huis. Wonen is echter alleen toegestaan in combinatie met bedrijvigheid. Op grond van het bovenstaande wordt het ruimtelijk niet passend geacht om de bestemming om te zetten naar Wonen.
Verwerking	
Geen	

4. R.S. Klinkenberg en M. Klinkenberg-Vennemann	
Zienswijze	Antwoord
a. Reclamanten hebben op 2 april 2013 het concept 'Bestemmingsplan Scheidingsweg' ingediend om op de percelen Bovensteweg 28 tot en met 32 in Mook drie bouwvlakken toe te voegen. Uit oogpunt van efficiency wordt verzocht om de drie bouwvlakken op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.	a. Bij de vaststelling van 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' heeft de gemeenteraad besloten om de toevoeging van drie bouwkvavels aan de Scheidingsweg ter hoogte van de percelen Bovensteweg 28 tot en met 32 niet direct af te wijzen. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de structuurvisie echter niet aangegeven, dat zij per definitie positief staan tegen elke vorm van bebouwing aan de Scheidingsweg. In de structuurvisie zijn voorwaarden opgenomen, waaraan de bebouwing in het betreffende gebied dient te voldoen. Het ingediende concept 'Bestemmingsplan Scheidingsweg' wordt op dit moment getoetst aan deze voorwaarden. Het staat daardoor nog niet vast of het betreffende verzoek ruimtelijk passend is op de locatie. Procedureel wordt afgeraden om de betreffende drie bouwkvavels mee

b. Op de topografische kaart van het bestemmingsplan staat op het perceel Bovensteweg 28 abusievelijk 260 m² aan bijgebouwen aangegeven. Deze kaart maakt onderdeel uit van het juridisch bindende digitale bestemmingsplan. Verzocht wordt om de ondergrond aan te passen. c. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' heeft hetzelfde onderzoeksregime als de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waarde 1' en dat is onjuist. Gesuggereerd wordt om bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' de onderzoeksplicht te verruimen van 100 m² naar 1.000 m².	te nemen in onderhavig bestemmingsplan. De drie bouwkavels waren niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor belanghebbenden ook niet in de gelegenheid zijn geweest om zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad mag weliswaar een bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, maar niet als door de vaststelling een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Dit is wel het geval als de drie bouwkavels in onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen. b. De ondergrond waar naar wordt verwezen is de ondergrond van www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze ondergrond heeft geen juridische status en is alleen bedoeld ter plaatsbepaling. De betreffende ondergrond is niet aangeleverd door de gemeente en de gemeente kan de kaart niet aanpassen. c. Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologiebeleid Mook en Middelaar' vastgesteld. De uitgangspunten van dit beleid zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Uit de bestudering van de diverse archeologische dubbelbestemmingen blijkt dat de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' niet juist zijn overgenomen. Een onderzoeksplicht geldt pas vanaf 250 m². Dit wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.
<i>Verwerking</i>	
In artikel 26 (Waarde - Archeologische verwachting 1) op te nemen dat onderzoek verplicht is vanaf 250 m ² .	

5. Janzing Brink Schipperus Advocaten namens C.A. Mulders en anderen	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
a. Binnen de panden Kerkstraat 4-6B in Mook zijn vier woningen gesitueerd. De woningen beschikken conform het Bouwbesluit en de Bouwverordening over afzonderlijke toegang c.q. uitrit naar de openbare weg. Deze feitelijke situatie bestaat al geruime tijd. Iedere woning beschikt over afzonderlijk sanitair en keuken. Het gebruik voor woondoeleinden valt onder het overgangsrecht van Bestemmingsplan Mook 1986. Verzocht wordt om de huidige situatie te legaliseren. De gevraagde wijziging heeft geen ruimtelijke gevolgen, omdat de wijziging hetgeen inhoudt wat al reeds feitelijk sinds jaar en dag bestaat. Zo heeft een wijziging geen gevolgen voor de	Betreffende zienswijze heeft betrekking op een handhavingszaak waarover door zowel de Rechtbank als de Raad van State uitspraak is gedaan. Daarbij spelen er diverse belangen, die moeilijk met elkaar te verenigen zijn. Daarnaast zijn er in de zaak verwachtingen gewekt. Er is tijd nodig om alles goed af te wegen. Er dient onder andere onderzocht te worden, wat de ruimtelijke impact is van een legalisering van de huidige situatie. Zo is niet met zekerheid te stellen, dat een legalisering van de feitelijke situatie niet leidt tot ruimtelijke gevolgen. De wooneenheden werden voorheen voor kamerverhuur gebruikt wat een ander ruimtelijk karakter heeft dan zelfstandige bewoning. Daarnaast kan een wijziging van het

parkeerbehoefte en verandert niet de ruimtelijke impact op de omgeving. De belangen van derden zijn daardoor niet in het geding. b. Het niet overnemen van de zienswijze kan leiden tot planschade. c. Verzocht wordt om het deel van het pand dat buiten het bouwvlak valt geheel op te nemen in het bouwvlak. d. Uit het ontwerpbestemmingsplan is niet af te leiden of het gebruik van het dakterras is toegestaan. Als het bouwvlak wordt verruimd is dat geen probleem. Indien het bouwvlak gehandhaafd blijft wordt verzocht om in de regels op te nemen, dat een dakterras ter plaatse is toegestaan. Voor de bouw van een balustrade is vergunning verleend.	bestemmingsplan mogelijk leiden tot planschade. Deze dient de gemeente in beginsel te vergoeden. Gezien de geschiedenis in dit dossier is het van belang, om alle partijen zo gelijkwaardig mogelijk te behandelen en alle mogelijke rechtsmiddelen te bieden. Dit is niet aan de orde als de bestemming van het perceel wordt gewijzigd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Belanghebbenden hebben immers geen zienswijzen kunnen indienen. Zij kunnen dan alleen nog beroep aantekenen bij de Raad van State. Daarnaast vervalt het gebruiksovergangsrecht als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld. Om recht te doen aan beide partijen wordt het betreffende perceel uit het plangebied van Bestemmingsplan Mook en Molenhoek gehaald.
<i>Verwerking</i>	
Het perceel Kerkstraat 4-6B uit het plangebied te halen van het bestemmingsplan.	

6. A.H.M. Kessels	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Het perceel gelegen aan de Violenstraat/Maaskade in Mook (sectie D, nummer 1027) heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen met bouwvlak. Dit bouwvlak is al meer dan 10 jaar aanwezig. Het perceel kan niet verkocht worden, omdat een ontsluiting ontbreekt door de ligging aan privétuinen en de situering aan de Maaskade. In de tussentijd dient het perceel door de gemeente onderhouden worden. Reclamant vindt het niet reëel om het bouwvlak te handhaven. Indien de bestemming teruggebracht wordt naar 'tuin', dan heeft reclamant interesse om het stuk grond te verwerven om het in te richten als landschapstuin. Daarnaast heeft reclamant dan als voordeel, dat hij dan een toegang heeft tot de Maaskade.	Het betreffende perceel heeft de bestemming Wonen met een bouwvlak. Het perceel is in eigendom van de gemeente. De gemeente is aan het onderzoeken of het mogelijk is om het perceel te bebouwen om het vervolgens te verkopen. Het perceel grenst aan de openbare ruimte. De ligging aan de Maaskade maakt een ontsluiting lastig, maar maakt een ontsluiting niet per definitie onmogelijk. Er is vooralsnog geen reden om het bouwvlak te verwijderen. Indien reclamant het perceel wil kopen om te gebruiken als landschapstuin, dan is dat ook mogelijk op grond van de huidige bestemming. Een koper van de grond is niet verplicht om het bouwvlak te bebouwen.
<i>Verwerking</i>	
Geen	

7. Stichting Natuur- Milieugroep ANIMO	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Er wordt bezwaar gemaakt tegen het meenemen van het gebied dat begrensd wordt door de Bovensteweg-Wolfskuilseweg-Scheidingsweg en het GEBA-terrein in onderhavig bestemmingsplan. Verzocht wordt om het gebied	Op grond van het onderstaande wordt geconcludeerd, dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om het gebied Bovensteweg-Wolfskuilseweg-Scheidingsweg en het GEBA-terrein niet mee te nemen in Bestemmingsplan

toe te voegen aan de Beheersverordening Natuurgebieden. Hiervoor worden de volgende redenen gegeven: a. voor de afbakening van onderhavig bestemmingsplan wordt in de verbeelding de zogenaamde provinciale rode contour aangehouden. Op grond van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan is de afbakening van het plan op een aantal punten aangepast om precies in overeenstemming te brengen met de rode contour. Enkele afwijkingen van de contour worden uitvoerig gemotiveerd. Voor de invoeging van onderhavig gebied, dat niet binnen de contour ligt, is geen motivering gegeven. b. Op diverse plaatsen in de toelichting wordt beschreven, dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en dat alleen de bestaande bestemming wordt weergegeven. Enkele afwijkingen van de bestaande bestemming worden uitvoerig gemotiveerd. De toevoeging van het onderhavige gebied aan het bestemmingsplan wordt helemaal niet gemotiveerd. c. Het onderhavige gebied maakt volgens de toelichting van 'Bestemmingsplan Natuurgebieden 1998' onderdeel uit van het gebied Natuurbeschermingswet 1998. In de door de raad vastgestelde 'Beheersverordening Natuurgebieden' is er vanuit gegaan, dat er geen wijzigingen in het Natuurgebied plaats zouden vinden en dat daarom voor een beheersverordening is gekozen. Desondanks is het betreffende gebied niet meegenomen in de beheersverordening. Hiertegen is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is niet overgenomen. Belanghebbenden kunnen hiertegen geen beroep aantekenen. d. De procedure waarbij een aanzienlijk gebied vanuit het Natuurgebied wordt betrokken bij de kern Mook is een herhaling van een eerder proces, waarin stap voor stap het perceel Scheidingsweg 5 en een deel van het perceel Bovensteweg 40 uit het Natuurgebied zijn verwijderd en uiteindelijk terecht zijn gekomen binnen de provinciale rode contour. De opname van de percelen binnen de rode contour is in samenspraak gegaan met de gemeente, zonder belanghebbenden daarover te	Mook en Molenhoek a. De rode contour van de provincie is geen criterium geweest voor de afbakening van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Dit is ook nergens in de toelichting beschreven. De grenzen van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan zijn iets gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is gedaan om de grenzen goed te laten aansluiten op de grenzen van de reeds vastgestelde bestemmingsplannen 'Het Lierdal' en 'Mookerplas e.o.' en de 'Beheersverordening Natuurgebieden'. Aansluiting bij de rode contour is nooit een reden geweest. b. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een wijziging van de bestemming ruimtelijk te worden onderbouwd. In de toelichting zijn daarom de afwijkingen van vigerende bestemmingsplannen gemotiveerd. Het betwiste gebied is niet afwijkend bestemd. Een toelichting is dan ook niet noodzakelijk. c. De wetgever schrijft voor dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen of beheersverordeningen vast te stellen. De wetgever schrijft niet voor in welk bestemmingsplan of beheersverordening een bepaald gebied dient te liggen. De gemeenteraad mag dit zelf bepalen. Bij de vaststelling van de beheersverordening Natuurgebieden heeft de gemeenteraad besloten om het betwiste gebied niet op te nemen in het plangebied van de beheersverordening. Het meenemen van het betwiste gebied in onderhavig bestemmingsplan betekent niet, dat hierdoor een minder streng regime op het gebied van toepassing is, dan als het zou zijn opgenomen in de 'Beheersverordening Natuurgebieden'. d. Het maakt niet uit in welk bestemmingsplan een gebied ligt, maar van belang is hoe het gebied is bestemd. In het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke beleid op hoofdlijnen, zoals 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' en 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal' is beschreven wat de ambities zijn voor het betwiste gebied. Om deze ambities tot uitvoering te brengen, dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden gewijzigd. Daarbij is het procedureel niet relevant
---	---

informerend. Hiertegen was geen beroep mogelijk. De Raad van State heeft deze handelswijze gelaakt. e. Overheveling van het betreffende gebied is in strijd met de nationale 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR). De SVIR beoogt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte. Zonder motivatie wordt opnieuw een aanzienlijk gebied uit het schaarse Natuurgebied overgeheveld naar 'Bestemmingsplan Mook en Molenhoek'.	of het gebied gelegen is in 'Bestemmingsplan Mook en Molenhoek' of de 'Beheersverordening Natuurgebieden'. e. De overheveling van het gebied is niet in strijd met de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Zoals onder punt d. beschreven gaat het om de bestemming die aan een bepaald gebied wordt gegeven en niet om de ligging in een bepaald bestemmingsplan. Het betwiste gebied wordt bestemd conform 'Bestemmingsplan Natuurgebieden 1998'.
Verwerking	
Geen	

8. C.F.M. van Lieshout en anderen	
Zienswijze	Antwoord
Deze zienswijze komt geheel overeen met zienswijze 7.	Voor het antwoord wordt verwezen naar zienswijze 7.
Verwerking	
Geen	

9. H. Verschoor	
Zienswijze	Antwoord
Een deel van het kadastrale perceel Mortel 27 in Mook ligt buiten het bestemmingsplan. Hierdoor loopt de bestemmingsgrens door het bijgebouw. Verzocht wordt om dit te corrigeren.	Bij de afbakening van het plangebied zijn zoveel mogelijk de kadastrale grenzen aangehouden. Dat geldt ook voor het perceel Mortel 27 in Mook. Reclamant heeft een deel van het bijgebouw staan op een perceel dat kadastraal in eigendom van iemand anders. Er is dan ook geen reden om het plangebied van het bestemmingsplan te wijzigen.
Verwerking	
Geen	

10. I. le Blanc en anderen	
Zienswijze	Antwoord
Reclamanten hebben op 2 april 2013 het concept 'Bestemmingsplan Scheidingsweg' ingediend om op de percelen Bovensteweg 28 tot en met 32 in Mook drie bouwvlakken toe te voegen. Dit concept bestemmingsplan is ingediend vanwege een positieve opstelling van de gemeenteraad bij de vaststelling van 'Structuurvisie Mook en Molenhoek'. Op grond van de positieve conclusies op alle terreinen van de onderzoeken, wordt verzocht om het concept 'Bestemmingsplan Scheidingsweg' op te nemen in	Bij de vaststelling van 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' heeft de gemeenteraad besloten om de toevoeging van drie bouwvlakken aan de Scheidingsweg ter hoogte van de percelen Bovensteweg 28 tot en met 32 in Mook niet direct af te wijzen. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de structuurvisie echter niet aangegeven, dat zij per definitie positief staan tegen elke vorm van bebouwing aan de Scheidingsweg. In de structuurvisie zijn voorwaarden opgenomen, waaraan de bebouwing in het betreffende

'Bestemmingsplan Mook en Molenhoek'. Het meenemen zorgt voor een efficiënter werkproces en voorkomt dat 'Bestemmingsplan Mook en Molenhoek' snel na vaststelling alweer moet worden aangepast. Reclamanten vinden een snelle behandeling van hun bouwplan voor de hand liggen, omdat de gemeente al sinds begin 2012 bezig is met de afhandeling van hun verzoek.	gebied dient te voldoen. Het spreekt voor zich, dat als reclamanten een concept bestemmingsplan indienen, dat de conclusies van dit concept bestemmingsplan positief zijn. Het ingediende concept bestemmingsplan Scheidingsweg wordt op dit moment getoetst aan deze voorwaarden van de structuurvisie Mook en Molenhoek. Het staat daardoor nog niet vast of het Procedureel wordt afgeraden om de betreffende drie bouwkavels mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan. De drie bouwkavels waren niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor belanghebbenden ook niet in de gelegenheid zijn geweest om zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad mag weliswaar een bestemmingsplan gewijzigd vaststellen, maar niet als door de vaststelling een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Dit is wel het geval als de drie bouwkavels in onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.
<i>Verwerking</i>	
Geen	

11. Destion	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant is eigenaar van het perceel hoek Kerkstraat/Rijksweg in Mook. Zij willen dit perceel ontwikkelen met woningbouw. Eén van de opties is het bouwen van gestapelde woningen. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In deze voorwaarden staat dat aan de achterkant galerijen en balkons niet zijn toegestaan. Deze beperking leidt er toe, dat er aan de voorkant een galerij dient te komen. Dit is niet wenselijk en komt de beoogde kwaliteit aan de Kerkstraat niet ten goede. Verzocht wordt om de voorwaarde te schrappen. Reclamant vindt de afstand tot de burens voldoende groot om de privacy te waarborgen. Uit oogpunt van mogelijke planschadeclaims, zal reclamant er alles aan doen om overlast en privacyschendingen tot het minimum te beperken.	Het bouwen van gestapelde woningen wil niet zeggen, dat deze per definitie ontsloten dienen te worden door een galerij. Er zijn ook andere ontsluitingen mogelijk. Uit oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid voor gestapelde woningen opgenomen, dat er aan de achterkant van de woningen geen balkons en galerijen mogen worden gebouwd. Het gaat daarbij om buitengalerijen. Binnengalerijen, eventueel voorzien met matglas om de privacy te waarborgen, zijn wel toegestaan. Om de voorwaarde in artikel 21.5.3 te verduidelijken, wordt het woord galerijen vervangen door buitengalerijen.
<i>Verwerking</i>	
In artikel 21.5.3 'gestapelde woningen' het woord galerijen te vervangen door buitengalerijen.	

12. Van den Wildenberg Van Halder Advocaten namens A.J. van Efferen	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Verzocht wordt om het bouwvlak op het perceel Kastanjelaan 16 in Molenhoek 3 meter dieper te maken. Hierdoor komt de gehele woning binnen het bouwvlak te liggen. Daarvoor zijn de volgende redenen: - op grond van 'Bestemmingsplan Molenhoek II' is er in 1975 een bouwvergunning verleend voor een woning van 18 meter diep. Deze diepte was op grond van het bestemmingsplan toentertijd toegestaan. - Op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' mag een hoofdgebouw niet dieper zijn dan 15 meter. Een deel van de woning valt buiten het bouwvlak. Op dit deel van de woning is een andere regeling van toepassing. De bewoner wil de woning renoveren en aan de achterzijde een verdieping op de woning plaatsen. Doordat op een deel van de woning een andere regeling van toepassing is, wordt dit lastig. - Uit de overige regels is niet af te leiden of op andere wijze de realisatie van een extra woonlaag aan de achterzijde van het pand mogelijk is.	In ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' zijn de regels van in totaal 23 thans nog vigerende bestemmingsplannen verwerkt naar 1 regeling voor beide kernen. Daarbij is besloten om de bouwvlaksystematiek te hanteren. Op grond van 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' mocht een hoofdgebouw in Molenhoek niet dieper zijn dan 15 meter. De bouwvlakken in Molenhoek zijn daardoor niet dieper getekend dan 15 meter. Bij het intekenen van deze bouwvlakken is onvoldoende rekening gehouden met gewenste flexibiliteit. Op sommige locaties is het goed denkbaar, dat een woning dieper dan 15 meter (exclusief aanbouwen) stedenbouwkundig passend is. Om rekening te houden met deze situaties wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor woningen dieper dan 15 meter. Daarbij worden de voorwaarden opgenomen, dat alleen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, het bouwvlak maximaal 5 meter mag worden overschreden, dat de uitbreiding stedenbouwkundig passend dient te zijn en dat het hoofdgebouw minimaal 10 meter van de achtererfgrens gebouwd dient te worden. Vooruitlopend op deze flexibiliteitsbepaling is het verzoek van reclamant getoetst aan de voorwaarden. Er zijn geen zwaarwegende stedenbouwkundige argumenten om niet mee te werken aan een vergroting van het bouwvlak Kastanjelaan 16 in Molenhoek tot een diepte van 18 meter.
<i>Verwerking</i>	
- In artikel 21 (Wonen) op te nemen, dat het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de voorwaarde dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Daarbij de voorwaarden op te nemen, dat alleen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, het bouwvlak maximaal 5 meter mag worden overschreden, dat de uitbreiding stedenbouwkundig passend dient te zijn en dat het hoofdgebouw minimaal 10 meter van de achtererfgrens gebouwd dient te worden. - Het bouwvlak van het perceel Kastanjelaan 16 in Molenhoek 18 meter diep te maken.	
13. Oomen Advocatuur namens J.H.M. Hopman en Jos Hopman Auto's UA	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Het perceel Bovensteweg 75-85 in Mook is bestemd als 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'categorie 3 tot en met 4.2'. Een autohandel is niet toegestaan binnen deze categorie. Daarnaast is in de Staat van bedrijfsactiviteiten een	

autohandel niet opgenomen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan dusdanig gewijzigd vast te stellen, dat een autohandel ter plaatse is toegestaan. Daarvoor heeft reclamant de volgende redenen: a. In het voorontwerpbestemmingsplan was het bedrijf bestemd als 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'categorie 1 tot en met categorie 4.2.' De aanduiding is ambtelijk gewijzigd in 'categorie 3 tot en met 4.2.' De gemeente heeft dit gedaan, omdat ze van mening zijn dat een verruiming van de bestemming kan leiden tot de ongewenste afname van beschikbare ruimte voor bedrijven in milieucategorie 3 en 4 in de gemeente. De beperking van milieucategorie 3 tot en met 4.2 op het perceel van reclamant is in strijd met 'Structuurvisie Mook en Molenhoek'. Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan in lijn met de structuurvisie. b. Het opnemen van milieucategorie 3 tot en met 4.2 op het perceel van reclamant is ook in strijd met het 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal'. Volgens het masterplan wil de gemeente inzetten op een soort bedrijvigheid, dat beter past bij de groene en recreatieve omgeving waarin het terrein zich bevindt. Voor nieuwe bedrijfsontwikkelingen wordt de milieucategorie verlaagd naar maximaal milieucategorie 3. c. De beoogde bestemming is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het is onbegrijpelijk, dat de gemeente met een beroep op een tekort aan vestigingsplekken voor bedrijven in milieucategorie 3 en 4 de functieaanduiding op het perceel van reclamant heeft aangepast. Er kan geen vrees zijn voor een tekort aan ruimte voor bedrijven in een zwaardere milieucategorie, omdat deze bedrijven op grond van de 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' en 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal' niet binnen de gemeente kunnen worden toegelaten. d. 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' stelt dat er op bedrijventerrein Korendal nog voldoende ruimte is voor uit te geven bedrijfsareaal om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte. Daarnaast stelt de structuurvisie, dat de vraag naar bedrijfsruimte beperkt is. Het regionale beleid is er immers op gericht om de bovenlokale bedrijvigheid te concentreren in kernen als Nijmegen, Gennep en Cuijk. Dit betekent, dat	a. Op 24 januari 2013 is door de gemeenteraad 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' vastgesteld. In hoofdstuk 5 'Economie' is beschreven hoe in de toekomst wordt omgegaan met bedrijvigheid. Hierin staat dat door herstructurering van kavels gezocht wordt naar extra uitbreidingsruimte voor de huidige ondernemer. De huidige bedrijven op bedrijventerrein Korendal zijn over het algemeen bedrijven in de milieucategorie 3 en 4. Indien ter plaatse de milieucategorie wordt verlaagd, kan het zijn dat potentiële uitbreidingsruimte voor de huidige bedrijven wordt ingevuld door bedrijven in een lagere milieucategorie. b. De betreffende uitspraak over 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal' heeft met name betrekking op het gedeelte van bedrijventerrein Korendal dat gelegen is naast het station en niet is uitgegeven. Daarbij wil de gemeente conform het masterplan nog steeds ruimte bieden aan bedrijfsontwikkelingen in milieucategorie 3. Dat kan alleen op Korendal. c. Zoals onder punt a. en b. beschreven is de beoogde functieaanduiding 'categorie 3 tot en met 4.2' niet in strijd met 'Structuurvisie Mook en Molenhoek' en 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal'. Er is dus ook geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. De functieaanduiding is weliswaar aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, maar komt overeen met de bestemming zoals opgenomen in 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998'. d. De ambitie voor het nog uit te geven bedrijfsterrein ten oosten van het station is beschreven in het 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal'. Op de beoogde locatie is een transferium voorzien met bedrijvigheid op het gebied van recreatie en toerisme (zie ook punt b.). In deze zone wordt gedacht aan bedrijvigheid in de milieucategorie tot maximaal 2. Op grond van het masterplan is het dus geen optie om een
---	--

er alleen hoeft te worden voorzien in de lokale behoefte. Aan deze behoefte kan worden tegemoet gekomen, door de nog uitgeefbare percelen beschikbaar te stellen. De vrees dat er een mogelijk tekort aan beschikbare ruimte voor bedrijven in milieucategorie 3 en 4 is daarmee ongegrond. e. In de bijlage bij de regels van ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hierin staat bij SBI-code 451, 452, 454 een andere omschrijving, dan de omschrijving zoals die is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG. Ook correspondeert de SBI-codering niet met de SBI-codering van de Kamer van Koophandel. <i>Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven</i> is gewijzigd in <i>Auto- en motorfietsenreparatie- en servicebedrijven met ondergeschikte handel</i>. Door in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij de SBI-code een andere omschrijving te geven, wordt ten onrechte de indruk gewekt dat de handel op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet is toegestaan. Reclamant is van mening dat de omschrijving in de Staat van bedrijfsactiviteiten moet worden gewijzigd. f. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is in de Staat van bedrijfsactiviteiten wel de juiste omschrijving gebruikt. Er is niet inzichtelijk gemaakt op grond van welk argument deze omschrijving ten onrechte is aangepast.	bedrijf in de milieucategorie 3 of 4 te vestigen in het nog uit te geven deel van bedrijventerrein Korendal. Hoewel het inderdaad de bedoeling is dat bovenlokale bedrijvigheid geconcentreerd wordt in omliggende kernen, dient er toch ruimte te zijn voor lokale bedrijven in de milieucategorie 3 en 4. Bijvoorbeeld als uitbreidingsruimte voor bestaande bedrijven (zie ook punt a.). e. In de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is een andere omschrijving gehanteerd voor de SBI-codes 451, 452 en 454. Het handelen in auto's is op grond van 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' niet toegestaan. Daarnaast zien we het sec handelen in auto's als detailhandel en niet als bedrijvigheid. Door de omschrijving te wijzigen is het duidelijk, dat het sec handelen in auto's binnen de bestemming Bedrijventerrein niet is toegestaan. f. Op het moment van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan was de Staat van bedrijfsactiviteiten niet afgestemd met de vigerende bestemmingsplannen. Dit is wel gedaan voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hierdoor is er een aantal soorten bedrijvigheid verwijderd en is er een aantal toegevoegd.
Verwerking	
Geen	

14. Peutz	
Zienswijze	Antwoord
Op grond van het vigerende 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' mogen op het perceel van reclamant bouwwerken geen gebouw zijnde tot 12 meter hoog worden gebouwd. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' mogen bouwwerken geen gebouw zijnde, behoudens een aantal uitzonderingen, niet hoger zijn dan 2 meter. Gezien de aard van	De regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde is in het ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' inderdaad anders dan in 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998'. Het is niet de bedoeling geweest om de bouw mogelijkheden voor bedrijven te beperken. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt daarom opgenomen, dat bij bedrijven bouwwerken

werkzaamheden van reclamant is een hogere bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde noodzakelijk. Verzocht wordt om de regeling van het 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' te handhaven.	geen gebouw zijnde tot 12 meter mogen worden gebouwd.
<i>Verwerking</i>	
Artikel 6.2.2 (Bedrijventerrein) aan te passen, zodat bouwwerken geen gebouw zijnde tot 12 meter kunnen worden gebouwd.	

15. Stichting Natuur- Milieugroep ANIMO	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming van het bedrijventerrein ten oosten van het station Mook-Molenhoek waar bedrijven in de categorie 3 tot en met 5 zijn toegestaan. Verzocht wordt om de bedrijfscategorie te verlagen tot milieucategorie 2. De motivatie is als volgt: - in het 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal' is beschreven dat ter plaatse bedrijvigheid in een groene omgeving met een milieucategorie van hooguit 2 wenselijk is; - gedurende de voorbereiding van 'Bestemmingsplan Molenhoek 1998' wist de gemeente te bereiken, dat alleen milieuvriendelijke bedrijven zich ter plaatse mochten vestigen; - hoewel reclamant van mening is dat de bestemming 'Natuur' de enige juiste bestemming is, kan zij instemmen met de vestiging van bedrijven in de sector 'leisure en pleasure', zoals een fietsenverhuur, VVV-vestiging, natuurinformatiecentrum, horeca-onderneming of natuurspeelpark, dus activiteiten in de lichtere bedrijfscategorie.	In het ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is het gebied ten oosten van station Mook-Molenhoek bestemd conform de op dat moment vigerende bestemming. Dat is (deels) een bestemming voor bedrijven in de milieucategorie 3 tot en met 5. In het 'Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal' is dit gebied (deels) aangeduid als een gebied voor de ontwikkeling van bedrijven in de lichtere bedrijfscategorie (maximaal milieucategorie 2). De uitgangspunten van het masterplan zijn niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dat komt doordat het masterplan uitgewerkt te worden in concrete initiatieven. Omdat niet bekend is hoe deze initiatieven er uit komen te zien, kan hier moeilijk op worden voorgesorteerd. Dit heeft als nadeel, dat als een initiatiefnemer zich meldt het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden met een lange procedure als gevolg. Om dit nadeel te beperken wordt er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de huidige bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3 tot en met 5.1' een lagere milieucategorie toe te staan. Het college kan deze bevoegdheid alleen toepassen als de ontwikkeling passend is binnen de uitgangspunten van Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal.
<i>Verwerking</i>	
In de bestemming 'Bedrijventerrein' een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3 tot en met 5.1' bedrijven in een lagere milieucategorie toe te staan onder de voorwaarde dat deze bedrijven passend dienen te zijn binnen de uitgangspunten van Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal.	

16. Reclamant 1	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
a. Reclamant wenst dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de	a. Om gehoor te geven aan het verzoek van reclamant is de naam van

persoonsgegevens van reclamant en de privacy voldoende te waarborgen. b. Reclamant merkt op, dat de reparatie van 'Bestemmingsplan Het Lierdal' pas in de ontwerpfase is meegenomen. Hierdoor ontbrak de mogelijkheid om twee keer zienswijzen in te dienen. c. Het ingetekende bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' is niet conform de feitelijke omvang van het gebouw. Dit gebouw heeft een oppervlakte van 182 m², terwijl het bouwvlak een grootte heeft van 130 m². Verzocht wordt om dit aan te passen. Daarnaast wordt verzocht om ook de erfverhardingen en de schutting mee te nemen en het liefst het gehele erfperceel. De gemeente heeft de paardenstal in haar huidige hoedanigheid en omvang, dus inclusief afdaken, erfverharding en schutting geaccepteerd. d. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte van de paardenstal te verhogen naar 4,5 meter, waardoor het in overeenstemming is met de maximale bouwhoogte zoals genoemd in artikel 4.4. (Agrarisch met waarden – 1). e. Er is een vergaande eenzijdige aanpassing aan de bestemmingsomschrijving doorgevoerd binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Dit gaat verder dan een reparatie en houdt een verdere inperking van de bestemming in. Het bezwaar richt zich op het afwijken van de gebruiksmogelijkheden van manege ten opzichte van hippisch. Zowel in het vernietigde bestemmingsplan het Lierdal als in het vigerende 'Bestemmingsplan Omgeving Molenhoek-aanpassing 1988' is er sprake van een dubbelbestemming op het perceel van reclamant voor onderwijs, manege en hippische doeleinden. Dit is in ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' beperkt tot één manege of één onderwijsvoorziening of één medische voorziening voor het gehele bestemmingsvlak. De beperking leidt tot rechtsonzekerheid, omdat niet duidelijk is wie het recht heeft om de specifieke functie toe te eigenen. Volgens de uitspraak van de Raad van State zijn de gebouwen immers tevens bestemd voor gebruik als manege. Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1' dusdanig	reclamant niet opgenomen in dit zienswijzenverslag. b. De uitspraak van de Raad van State over 'Bestemmingsplan Het Lierdal' is pas gedaan, nadat het voorontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is het wettelijk niet verplicht om ook een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. c. In ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is slechts dat gedeelte meegenomen, dat is vernietigd door de uitspraak van de Raad van State. Onze interpretatie van de betreffende uitspraak is dat alleen legale bebouwing positief bestemd dient te worden met een bouwvlak. Formeel is ter plaatse ongeveer 40 m² vergund. In het ontwerpbestemmingsplan is het feitelijke aanwezige gebouw (exclusief afdaken) positief bestemd. Illegale bebouwing of vergunningsvrije bebouwing op grond van artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) hoeven niet binnen een bouwvlak te vallen. d. Het is niet bezwaarlijk om de bouwhoogte van de paardenstal te verhogen naar 4,5 meter. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. e. Op grond van de bouwregels voor de (vernietigde) bestemming 'Gemengd' van 'Bestemmingsplan Het Lierdal' was er per bouwvlak maximaal één manege, onderwijsvoorziening of medische voorziening toegestaan. Deze bepaling is vervolgens opgenomen in ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1', omdat in het ontwerpbestemmingsplan ook bouwvlakken zijn opgenomen ter plaatse van de drie bouwwerken van reclamant. Er van uitgaande dat er binnen het bestemmingsvlak er reeds een medische voorziening aanwezig is, betekent dit dat de gronden en bouwwerken van reclamant alleen gebruikt mogen voor opslag, het stallen van paarden en het hobbymatig houden van vee. Bij de bepaling van de regels is geen acht geslagen op het feit, dat op grond van het vigerende bestemmingsplan de gronden van reclamant gebruikt mogen worden voor hippische activiteiten. Dat geldt ook voor de bebouwing, hoewel deze in het vigerende bestemmingsplan onder
--	--

te wijzigen dat de bestemmingsomschrijving van 'Bestemmingsplan Het Lierdal' wordt overgenomen. f. Uit de begripsomschrijving van 'manege' blijkt nog steeds niet dat het stallen van eigen paarden is toegestaan. Er is sprake van een onjuiste verwijzing naar derden en de mogelijkheid tot het particulier houden van paarden ontbreekt. Verzocht wordt om de begripsbepaling van manege te wijzigen. Reclamant doet zelf een voorstel. g. In het landgoedplan is op het perceel van reclamant met de bestemming 'Gemengd – 1' een educatiecentrum gepland. Dit initiatief was ruim voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan ingediend. Het nu ontnemen van de onderwijsbestemming om deze vervolgens weer op te nemen bij de herziening van het bestemmingsplan voor het landgoed getuigt niet van doelmatigheid. Bovendien wordt reclamant opgezaaid met onnodige risico's ten opzichte van derden (bezwaarprocedures, planschade, etc.). h. Niet elke ontwikkeling op de locatie van reclamant hoeft een bedrijfsmatige ontwikkeling te zijn. Er kunnen namelijk ook maatschappelijke doeleinden aan ten grondslag liggen, bijvoorbeeld door een stichting. Als het voorkomen van bedrijfsmatige ontwikkelingen al gerechtvaardigd zij, billijkt dat nog niet om alle dubbelbestemmingen te ontnemen. i. Het bouwvlak van de meest noordelijke gelegen opstal van reclamant	het bouwovergangsrecht zijn gebracht. Op grond van het bovenstaande wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd -1' aangepast, zodat binnen het bestemmingsvlak een manege is toegestaan ongeacht de aanwezigheid van medische of onderwijsvoorzieningen. f. Het stallen van paarden voor eigen gebruik is niet ondergebracht in het begrip manege, maar onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1'. Daarin staat dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' ook het stallen van paarden is toegestaan. Dat mogen ook eigen paarden zijn. Daarnaast is het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Naar aanleiding van het antwoord van de gemeente op punt e. wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1' dusdanig gewijzigd, dat op het perceel van reclamant ook een manege mogelijk is. Uitgangspunt bij het begrip 'manege' is echter, dat het gaat om een bedrijfsmatige activiteit. In andere gevallen is er sprake van het hobbymatig houden van dieren. Er is dan ook geen reden om de begripsbepaling 'manege' aan te passen. g. Reclamant heeft een plan ingediend voor de realisatie van een landgoed op zijn gronden. Een educatiecentrum maakt daar onderdeel van uit. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – 1' ook onderwijsvoorzieningen toegestaan (zie ook het antwoord bij punt e). Om te voorkomen dat het verwijderen van de functie onderwijsvoorzieningen leidt tot mogelijke planschadeclaims wordt de bestemming 'Gemengd – 1' dusdanig gewijzigd, dat op het perceel van reclamant ook een onderwijsvoorziening is toegestaan ongeacht de aanwezigheid van een manege of een medische voorziening. Dit geldt ook voor een medische voorziening.. h. Op basis van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1' mogen de gronden ook gebruikt worden door particulieren of stichtingen. Er is nergens bepaald, dat er alleen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. i. Doordat de opstallen binnen het bouwovergangsrecht vielen is alleen de
---	--

binnen de bestemming 'Gemengd – 1' is niet goed opgenomen. Deze dient 33 m² groot te zijn. Verzocht wordt om dit te wijzigen. j. De vergunde gebouwen kennen een zodanige omvang en oorspronkelijke zelfstandigheid, dat deze ten aanzien daarvan planologisch reeds als hoofdgebouw dienen te worden aangemerkt. k. Verzocht wordt om één bouwvlak op te nemen voor de drie opstallen binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. Hierdoor ontstaat er een mogelijkheid om de drie opstallen te vervangen door één nieuw gebouw. Hiervoor hoeft dan geen nieuwe ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Reclamant heeft een voorstel bijgevoegd. Hierbij is rekening gehouden met de achterliggende bebouwing op het naastgelegen perceel. l. Reclamant hebben bezwaar tegen de opgenomen goot- en nokhoogte voor wat betreft de drie opstallen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' Verzocht wordt om deze te wijzigen naar 4 en respectievelijk 8 meter. Er is geen sprake van reparatie, maar van een verdere inperking.	feitelijk aanwezige bebouwing positief bestemd. De bouwvlakken van de opstallen van reclamant binnen de bestemming 'Gemengd – 1' zijn ingetekend op basis van de GBKN en de luchtfoto uit 2012. Volgens deze gegevens heeft de meest noordelijke opstal een oppervlak van 18m². Op de luchtfoto is niet te zien waar de overige 15 m² zich bevinden. Het betreffende bouwvlak wordt niet aangepast. j. Het bestemmingsplan Mook en Molenhoek doet geen uitspraak wat wel en wat niet een hoofdgebouw is. k. Uitgangspunt van 'Bestemmingsplan Het Lierdal was het consolideren van de drie opstallen van reclamant binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. De betreffende bouwwerken waren in 'Bestemmingsplan Omgeving Molenhoek-aanpassing 1988' en 'Bestemmingsplan Het Lierdal onder het bouwovergangsrecht gebracht. De Raad van State heeft bepaald, dat de drie opstallen positief dienen te worden bestemd. Dat is gedaan door voor alle drie de opstallen een bouwvlak toe te kennen. We zien geen aanleiding om dit te wijzigen in één groot bouwvlak. Hierdoor ontstaan er meer bouwmogelijkheden wat in strijd is met het oorspronkelijke uitgangspunt. l. De Raad van State heeft bepaald, dat de drie opstallen van reclamant binnen de bestemming 'Gemengd - 1' niet kunnen vallen onder het bouwovergangsrecht. De opstallen dienen positief bestemd te worden. Dit is in ontwerpbestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' gedaan. Bij het bepalen van de bouwregels zijn de huidige afmetingen van de drie opstallen als uitgangspunt genomen. Er is dan ook geen reden om de hoogten te wijzigen. Het opnemen van hogere bouwhoogten kan leiden tot een groter bouwvolume dan op dit moment aanwezig is en dat op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan aanwezig mag zijn. Dit kan leiden tot planschade.
Verwerking	
1. De bouwhoogte van de paardenstal binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' te verhogen naar 4,5 meter.	
2. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1' op te nemen, dat een manege, onderwijsvoorziening of medische voorziening is toegestaan ongeacht de aanwezigheid van andere functies.	

17. Rijkswaterstaat	
Zienswijze	Antwoord
De betreffende zienswijze is buiten de termijn ingediend en wordt daardoor niet inhoudelijk behandeld.	
Verwerking	
Geen	

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderstaande punten te wijzigen:

1.	In de toelichting op te nemen, dat alleen de feitelijke situatie wordt bestemd, als dit ruimtelijk passend is.
2.	In artikel 26 (Waarde - Archeologische verwachting 1) op te nemen dat onderzoek verplicht is vanaf 250 m ² .
3.	Het perceel Kerkstraat 4-6B uit het plangebied te halen van het bestemmingsplan.
4.	In artikel 21.5.3 'gestapelde woningen' (Wonen) het woord galerijen te vervangen door buitengalerijen.
5.	Artikel 6.2.2 (Bedrijventerrein) aan te passen, zodat bouwwerken geen gebouw zijnde tot 12 meter kunnen worden gebouwd.
6.	In artikel 21 (Wonen) op te nemen, dat het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de voorwaarde in artikel 21.2.1 dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. In de afwijking de voorwaarden op te nemen, dat alleen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, het bouwvlak maximaal 5 meter mag worden overschreden, dat de uitbreiding stedenbouwkundig passend dient te zijn en dat het hoofdgebouw minimaal 10 meter van de achtererfgrens gebouwd dient te worden.
7.	Het bouwvlak van het perceel Kastanjelaan 16 in Molenhoek 18 meter diep te maken.
8.	In de bestemming 'Bedrijventerrein' een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3 tot en met 5.1' bedrijven in een lagere milieucategorie toe te staan onder de voorwaarde dat deze bedrijven passend dienen te zijn binnen de uitgangspunten van Masterplan herstructurering bedrijventerrein Korendal.
9.	De bouwhoogte van de paardenstal binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' te verhogen naar 4,5 meter.
10.	In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd – 1' op te nemen, dat een manege, onderwijsvoorziening of medische voorziening is toegestaan ongeacht de aanwezigheid van andere functies.

Deel II: ambtelijke wijzigingen

Toelichting	
Aanleiding	Wijziging
1. In de toelichting is geen passage opgenomen over de beschermingszone van de waterkering.	1. In de toelichting een passage op te nemen over de beschermingszone van de waterkering.

Regels	
Aanleiding	Wijziging
1. De ontwikkeling aan de Kanaalweg 8 past niet geheel binnen de regels van de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen dienen de hoofdgebouwen van (vrijstaande) woningen tenminste 3 meter van elkaar te zijn verwijderd. In onderhavig plan dienen de hoofdgebouwen van (vrijstaande) woningen tenminste 2 meter van elkaar verwijderd te zijn. 2. De dubbelbestemming 'Waterstaat – stroomvoerend rivierbed' is niet geredigeerd conform de wensen van Rijkswaterstaat. 3. De bepaling in artikel 6.2.1 lid b (Bedrijventerrein) dat een minimale oppervlakte van 80 m² aan bedrijfsgebouwen zijn vereist niet te koppelen aan de bouwregels, maar aan de gebruiksregels. 4. In artikel 21.2.3 lid c (Wonen) staat dat erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Dit correspondeert niet met artikel 21.2.3 lid d, waarin staat dat erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet hoger mogen zijn dan 2 meter. 5. In artikel 21.4 lid b (Wonen) is niet opgenomen, dat ook bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan zijn, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is. 6. In artikel 21.5.3 (Wonen) is niet opgenomen, dat het hoofdgebouw 3 meter uit de perceelgrens gebouwd dient te worden. Bij grondgebonden woningen dient deze afstand ook aangehouden te worden. 7. In artikelen 35.3 (mantelzorg), 35.4 (bed & breakfast) en 35.5 (kleinschalige toeristische verblijfseenheden) wordt gesproken over het	1. Voor de ontwikkeling aan de Kanaalweg 8 de bestemming Wonen te wijzigen. 2. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' te redigeren, zodat deze voldoet aan de wensen van Rijkswaterstaat. 3. Artikel 6.2.1 lid b te verplaatsen naar artikel 6.1 'bestemmingsomschrijving. 4. Artikel 21.2.3 lid c te wijzigen in: erfafscheidingen buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouw' mogen niet hoger zijn dan 1 meter. 5. In artikel 21.4 lid b bouwwerken geen gebouw zijnde toe te voegen. 6. In artikel 21.5.3 als voorwaarde op te nemen, dat het hoofdgebouw tenminste 3 meter van de perceelsgrens dient te worden gebouwd. 7. In artikelen 35.3, 35.4 en 35.5 het woord hoofdgebouw te vervangen door (bedrijfs)woning.

hoofdgebouw. Een hoofdgebouw kan ook een bedrijfsgebouw zijn. Het is niet de bedoeling dat mantelzorg, bed & breakfast of kleinschalige toeristische verblijfseenheden in een bedrijfsgebouw worden gevestigd, maar in of nabij de woning. 8. In artikel 35.5 lid a (kleinschalige toeristische verblijfseenheid) staat dat de kleinschalige toeristische verblijfseenheden alleen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Dergelijke eenheden zijn ook goed denkbaar binnen andere bestemming waar gewoond wordt. 9. In artikel 21.2.2 lid c en lid d (Wonen) is opgenomen, dat bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van de woning niet dieper mag zijn dan 4 meter en dat bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van de woning niet dieper mogen zijn dan 3,5 meter. Beide bepalingen komen niet voor in de voorheen geldende bestemmingsplannen.	8. Artikel 35.5 lid a te wijzigen, zodat binnen alle bestemmingen kleinschalige toeristische verblijfseenheden zijn toegestaan, mits daar een (bedrijfs)woning aanwezig is. 9. Artikel 21.2.2 lid c te verwijderen en uit artikel 21.2.2 lid d het deel wat betreft de diepte van bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw te verwijderen.
---	---

Verbeelding	
Aanleiding	Wijziging
1. Het bouwvlak van het perceel sectie A, nummer 6654 aan de Avilaweg in Mook is onjuist overgenomen uit het verleende projectbesluit. 2. De ontwikkeling aan Kanaalweg 8 in Mook is aangepast. In plaats van een tweezijdige ontsluiting komt er alleen een ontsluiting via het Kleppermanstraatje. Daarnaast zijn de bouwvlakken van de woningen aangepast. 3. Aan de Kanaalweg is een aantal zones bijgebouwen niet ingetekend. 4. Er is een overlap tussen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' 5. De aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' is niet correct ingetekend. De vaarweg is ingetekend en niet de vrijwaringszone ter weerszijden van de vaarweg. 6. De nutsvoorziening aan Lindenlaan 61 in Molenhoek is niet specifiek bestemd. 7. Het plein bij winkelcentrum Molenhoek is in gebruik als standplaats, maar dat is niet als dusdanig aangeduid. 8. Het bouwvlak van de detailhandel aan Stationsstraat 34-36 in Molenhoek is groter gemaakt. Het bouwvlak loopt dat aan de	1. Het bouwvlak van het perceel sectie A, nummer 6654 aan de Avilaweg in Mook aan te passen, zodat het overeenkomt met het bouwvlak van het verleende projectbesluit. 2. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de ontwikkeling aan Kanaalweg aan te passen. 3. De ontbrekende zones bijgebouwen aan de Kanaalweg in te tekenen. 4. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' te verwijderen van het deel van het rivierbed dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' heeft. 5. De aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' in te tekenen op grond van de bepalingen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). 6. Ter plaatse van de nutsvoorziening aan Lindenlaan 61 in Molenhoek aan te duiden als 'nutsvoorziening' met een bouwvlak. 7. Het plein bij winkelcentrum Molenhoek aan te duiden als 'standplaats'. 8. Het bouwvlak Stationsstraat 34-36 te verkleinen, waarbij de grens komt te liggen ter hoogte van achtergevel van de bebouwing.

achterperceelsgrens. Deze verruiming kan leiden tot planschade.	
---	--

Bijlagen	
Aanleiding	Wijziging
1. Aan de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling aan Kanaalweg 8 in Mook zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek toegevoegd. Ook is het archeologisch onderzoek als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Daarnaast zijn er een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd aan de ruimtelijke onderbouwing. 2. Vanwege de aanpassing van het bouwplan op het perceel Kanaalweg 8, dient de berekening voor de waterberging te worden aangepast. 3. In de ruimtelijke onderbouwing van Dolfijn (Kanaalweg 14 in Mook) wordt verwezen naar de verouderde 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.	1. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen als bijlage toe te voegen aan het vast te stellen bestemmingsplan. 2. Nieuwe berekening voor de waterberging toe te voegen aan de ruimtelijke onderbouwing van het perceel Kanaalweg 8 in Mook. 3. De ruimtelijke onderbouwing van Dolfijn wordt aangepast, waarbij wordt verwezen naar de vigerende 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.