

Reactienota zienswijze

Reactie op de zienswijze, van de aanvragers van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een 'Bezoekerscentrum De Weelen' aan de Tolweg tegenover nummer 15 in Zwaagdijk-Oost, gericht tegen het voornemen van burgemeester en wethouders om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Ontvankelijke zienswijze:

De zienswijze, met het kenmerk DOC-17-029748, ontvangen op 14 september 2017, is ingediend door de aanvragers van de omgevingsvergunning (hierna: de indieners). De zienswijze is binnen de wettelijke termijn van de ter inzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning binnengekomen. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijzen:

De indieners richten hun zienswijzen met name op de overwegingen van het door de raad op 13 juli 2017 genomen besluit. Het geamendeerde besluit houdt in dat de raad niet bereid is om een 'Verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Dit betekent concreet dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Indieners zijn van mening dat de raad het geamendeerde besluit niet op goede gronden heeft aangenomen. De overwegingen zoals verwoord in het amendement (genummerd en vet gedrukt) worden punt voor punt in de zienswijze door de aanvragers behandeld. De zienswijze is als letterlijke tekst overgenomen in deze reactienota. Onder elke zienswijze vindt u onze reactie daarop.

Voor de overzichtelijkheid is gebruik gemaakt van dezelfde volgorde en teksten van de zienswijzen die de indieners gebruiken. Voor het gemak is hier in plaats van bullits gebruik gemaakt van een doorlopende nummering.

1. *Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan;*

Reactie: Dit argument wordt door de indieners niet bestreden.

2. *De raad vindt het op deze locatie niet wenselijk een gebouw toe te staan dat veel groter is dan het huidige (de nissenhut)...;*

Zienswijze: De wens van de klankbord (plan/ontwerp 2015) om de educatieve functie meer aandacht te geven is in het nieuwe ontwerp meegenomen. De grootte is nodig om de beoogde functies (bezoekerscentrum, educatie, informatie en duurzaamheid) voldoende ruimte te geven om goed te kunnen functioneren. De gehele bovenruimte is bestemd voor educatieve doeleinden en voorziet in een kleine vergaderruimte. De begane grond is ingericht met speelruimte voor de kinderen, informatiepunt voor de bezoekers en uiteraard gelegenheid om te eten en drinken. Om duurzaam te kunnen ondernemen is bovendien meer aandacht geschonken aan ruimte voor de benodigde installaties zoals in de kelder en op de eerste verdieping, zodat er geen losse units buiten het gebouw geplaatst hoeven te worden. Een kleiner gebouw, zoals het huidige beperkt deze functies en mogelijkheden.

Dat de raad het gebouw te groot vindt verbaast ons verder om de volgende redenen:

- in de direct omgeving zijn recentelijk enorme schuren dicht op het natuurgebied vergund;
- SBB, Welstand en de gemeente Medemblik vinden de omvang van bezoekerscentrum De Weelen wel wenselijk (i.v.m. de functies en de beleidsvisie);
- het gebouw dient een algemeen belang.

- In het nieuwe ontwerp is in lengterichting, waardoor vanaf de Tolweg een kleine zijgevel zichtbaar is die meer zicht biedt op de landstrook en daarmee het daarachter gelegen natuurgebied.

Reactie: Wij vinden het op deze locatie niet wenselijk een gebouw toe te staan dat veel groter is dan het huidige (de nissenhut). Wij zijn niet overtuigd van de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe ontwikkeling op deze plek. Daarnaast is het grote verschil in vormgeving en omvang tussen het eerder beoordeelde schetsplan (principeverzoek) en het ingediende bouwplan voor de raad reden geweest om niet mee te werken aan deze ontwikkeling. Verder wil het tegemoet komen aan de wensen van de klankbordgroep nog niet zeggen dat de voltallige gemeenteraad zich dan achter het bouwplan schaart.

De vergelijking met andere gebouwen in de omgeving gaat niet op. Gedoeld wordt op de ontwikkeling van agrarische bedrijfsgebouwen en kassen in het buitengebied. Het gaat hierbij om reeds bestaande agrarische bedrijven in een intensief gebruikt landbouwgebied. Deze ondernemers maken gebruik van de bouwrechten die het bestemmingsplan "Buitengebied" hen bij recht biedt. De locatie van het bezoekerscentrum is een niet bestaande bedrijfslocatie en er is geen bouwvlak in het bestemmingsvlak opgenomen. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

3. ... en is gesitueerd op gronden met een agrarische-/natuurbestemming;

Zienswijze: *Dat klopt, daar is de bestemmingsplanwijziging ook juist voor bedoeld. Het betreft een klein stukje agrarische grond dat start langs de Tolweg en ongeveer direct opgaat in een grote strook natuurgebied. Betreffende het natuurgebied zijn er goede afspraken gemaakt met Staatsbosbeheer en is een concept huurovereenkomst opgesteld voor de inrichting van een natuurspeelweide tot aan de opstap naar het natuurgebied. Dat terrein wordt nu als zodanig niet benut. De grootte van het perceel is voor een professionele agrariër niet interessant. De ligging van het perceel is zeer geschikt voor educatieve en recreatieve doeleinden met de tegenoverliggende bootinlaat en het aansluitende natuurgebied.*

Het centrum past bij die recreatieve doeleinden en heeft een functie mede ten dienste van de natuureducatie, in aansluiting dus op het nabijgelegen natuurgebied. Daarmee wordt de kwaliteit alleen maar verbeterd t.o.v. de huidige oude nissenhut. Het is een planologische wijziging die goed onderbouwd is, temeer ook omdat gebruik conform de huidige agrarische bestemming niet rendabel mogelijk is.

Reactie: Met voornoemde zinsnede wordt uitdrukking gegeven aan onze mening dat het niet wenselijk is om op deze agrarische- en deels natuurbestemming (zonder bouw mogelijkheden) zo'n groot gebouw met bijbehorende voorzieningen toe te staan. Het argument dat het agrarische gebruik van het perceel niet rendabel is, achten wij niet zwaarwegend genoeg om aan het bouwplan mee te werken.

4. In de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de ruimtelijke uitstraling van het nieuwe gebouw in overeenstemming is met de huidige Nissenhut. Dit is niet aan de orde. Ook het vervangen van de huidige nissenhut door een qua omvang en volume gelijk object met een recreatief / educatief gebruik is hier niet aan de orde;

Zienswijze: *Dat was van toepassing op het eerste plan en had in deze versie niet in de 'Ruimtelijke onderbouwing' moeten staan. Zoals bekend was de verkeerde bijlage aan de raadsstukken toegevoegd. Dat is niet onze schuld en dat heeft B&W ook erkend.*

Ten opzichte van de bestaande nissenhut is het plan weliswaar twee maal zo groot, echter ten opzichte van het eerste plan (verbouwen nissenhut) is dat niet het geval.

De oorzaak van de vergroting is de meergenoemde wens van de klankbordgroep om educatie meer aandacht te geven en daar is in het nieuwe ontwerp ruimte voor gecreëerd.

In de 'Ruimtelijke onderbouwing' staat tevens vermeld:

1. Logisch en harmonieus;

2. Hiermee wordt ingespeeld op de hoofdinrichting van het perceel en de flankerende

watergangen;

3. Goede zichtlijn vanaf de Tolweg het natuur- en recreatiegebied in.

De raad had naar onze mening zijn besluit niet mogen baseren op deze afweging temeer omdat bekend was dat de stukken niet de juiste waren. Men heeft dus een weigering gebaseerd op de verkeerde informatie. Dit is in strijd met de plicht tot een zorgvuldige voorbereiding (art. 3: 2 Awb) waardoor het raadsbesluit nu is gebaseerd op een onjuiste motivering (art. 3:46 Awb). Het lijkt ons dat de raad zijn besluit moet heroverwegen met de juiste gegevens voor zich.

Reactie: Het feit dat de voorlaatste versie van de 'Ruimtelijke onderbouwing' bij het raadsvoorstel zat kan, indien gewenst, in deze procedure worden hersteld. Wij achten het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening en hebben bewust besloten om de 'Verklaring van geen bedenkingen' niet af te geven. Wij zijn op grond van een aantal overwegingen niet bereid om met dit plan mee te werken omdat wij het plan op deze locatie niet passend vinden. De gemeenteraad is niet verplicht om aan een gevraagde wijziging van het bestemmingsplan zijn medewerking te verlenen. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

5. Parkeren is gefixeerd op 30 plaatsen en is niet onderbouwd met de parkeernormen;

Zienswijze: De norm van 38 parkeerplaatsen was tijdens de raadsvergadering niet bekend. Deze nieuwe parkeernorm is te laat door de gemeente aangeleverd. De raad is eerder geïnformeerd over een buitensporig benodigd aantal parkeerplaatsen wat de beeldvorming en angst voor parkeerproblematiek in de hand heeft gewerkt. Het is echter mogelijk om 38 parkeerplaatsen (de norm die inmiddels door de gemeente is vastgesteld) te realiseren. Bijlage 1: Plattegrond 38 parkeerplaatsen. Dit aantal staat los van de toegestane maximum aantal aanwezigen, zie volgende punt.

Reactie: Het aantal parkeerplaatsen dat werd vastgesteld bij het principeverzoek was gebaseerd op het oppervlak van het gebouw inclusief het buitenterras. De aanvragers (indieners) van het plan gingen akkoord met dit door de gemeente berekende aantal (30) parkeerplaatsen. Vervolgens is een architect in de arm genomen om het plan verder uit te werken naar een concreet bouwplan. In die ontwerpfase is het plan doorontwikkeld tot een aanzienlijk groter bouwplan. Zowel de aanvragers als de architect hadden in die fase kunnen (en moeten) weten dat bij het groter maken van het bouwplan daarmee ook de parkeerbehoefte navenant toeneemt. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

6. Aantal personen dat gebruik mag maken van de locatie is niet in overeenstemming met de hoeveelheid parkeerplaatsen;

Zienswijze: Aan welk aantal personen en parkeerplaatsen wordt gerefereerd? De raad beschikt niet over de juiste informatie:

1. de parkeernormering was onjuist en pas na de raadsvergadering bekend, tijdens de raadsvergadering is dit door de gemeente niet gemeld.
2. de raad heeft van de gemeente niet de meest recente Ruimtelijke onderbouwing ontvangen (dat was wel bekend).
3. Het rapport van de brandweer betreffende de vluchtcapaciteit werd in de overwegingen van de raad als referentie gebruikt voor het verwachte bezoekersaantal. Het aantal bezoekers die maximaal in het gebouw mogen verblijven is echter louter een maximumnorm van de brandweer binnen het kader van de brandveiligheidsvoorschriften (Bouwbesluit 2012) en heeft geen relatie met het aantal beoogde parkeerplaatsen. Dit moet altijd bij zo'n aanvraag worden bekeken, er worden dan altijd de maximaal toegestane aantallen aangegeven, maar is in het geval van ons kleine bezoekerscentrum een theoretisch gegeven. Het is op deze manier een eigen leven gaan leiden. Het normencomplex voor brandveiligheid uit het Bouwbesluit wordt dus voor een heel ander gebied gebruikt. Daarmee is het besluit verkeerd gemotiveerd (art. 3:46 Awb).

Reactie: De eerste twee genoemde aandachtspunten zijn in de voorgaande reacties al becommentarieerd. Wat het derde punt betreft zijn wij van mening dat het om een zeer omvangrijk gebouw met bijbehorende voorzieningen gaat. Het nieuwe pand kan door zijn omvang veel meer bezoekers ontvangen dan het eerder beoordeelde schetsplan. Aan de berekende vluchtcapaciteit van het gebouw wordt niet getwijfeld. Maar de kavel is relatief smal en beperkt van oppervlakte. In relatie daarmee zijn wij van mening dat er geen sprake is van een evenwichtige samenhang tussen de bebouwing, de voorzieningen en de omringende ruimte op het perceel. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

- 7. *Geen rekening is gehouden met gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan bij piekdrukke (bij mooi weer) waardoor er te veel activiteiten tegelijk in het gebied plaatsvinden o.a. tijdelijk aanmeren van schepen, te water laten van schepen en doorvaart van schepen. Dit in combinatie met een haakse bocht, en duiker onder de Tolweg door, waardoor de overzichtelijkheid nog verder in het gedrang komt;***

Zienswijze: Juist om veiligheidsredenen is in het plan een brug getekend van de bootinlaat naar het bezoekerscentrum, zodat men niet langs de Tolweg hoeft om gebruik te maken van de faciliteiten van het bezoekerscentrum. Er is geen sprake van schepen, wel boten van geringe omvang. Een schip kan immers niet onder de duiker door. Het gebouw steekt gedeeltelijk in het water op de huidige grens van de betonning. In de huidige situatie wordt de vaart versmald door rietkragen. In het nieuwe plan zijn langs het gebouw géén rietkragen (evenals bij de bootinlaat aan de overzijde), waardoor meer overzicht is en de situatie zeker niet onveiliger wordt. Bovendien wordt water gecompenseerd direct voor de brug, wat de sloot verbreedt en een handige uitwijk biedt voor tegemoetkomende bootjes.

De gesignaleerde onveiligheid is dus niet aan de orde. De raad heeft dit ten onrechte overwogen en mee laten tellen en heeft dus onvoldoende gedaan aan informatievergaring zoals hij volgens art. 3:2 Awb (zorgvuldigheidsbeginsel) wel moet doen. Het raadsbesluit, dat mede hierop is gebaseerd, is ook op dit punt niet terecht.

Reactie: Het is zeer waarschijnlijk dat het bezoekerscentrum een aantrekkende werking heeft op het recreatieve vaarverkeer. Er is in de huidige situatie al sprake van een onoverzichtelijke bocht met een duiker in de watergang. Daarnaast komt het nieuwe gebouw vlak langs de sloot en op vrij korte afstand tot de Tolweg te staan. Aan de overkant van de sloot ligt ook nog een botenhelling c.q. inlaatplaats. Het grote gebouw heeft juist vanwege deze situering een negatieve invloed op de overzichtelijkheid, de openheid en de ruimtebeleving van dit gebied. Daarom kan niet uitgesloten worden dat de combinatie van genoemde factoren niet tot gevaarlijke situaties zal leiden. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

- 8. *Dit effect nog wordt versterkt door het smaller maken van de vaarroute door het gebouw gedeeltelijk in het water te plaatsen;***

Zienswijze: Zoals in het vorige punt is aangegeven wordt de vaarroute niet versmalt. De conclusie is dus onjuist. De raad borduurt echter hierop voort. Opnieuw in strijd met art. 3:2 Awb.

Reactie: Bij nadere beschouwing blijkt er inderdaad geen sprake te zijn van een feitelijke versmalling van de sloot. Met verwijzing naar voorgaande reactie onder punt 7, blijven wij desalniettemin van mening dat de overzichtelijkheid op het water in het gedrang komt.

- 9. *De regel dat aanleggen bij het gebouw niet mag - maar stoppen wel tot de mogelijkheden behoort - niet te handhaven is;***

Zienswijze: Het is in het (economisch) belang van de ondernemer dat er op de afhaalplek kort wordt aangelegd. De ondernemer zal daarom vanzelfsprekend toezien op een vlotte en goede doorvaart. De afhaalplek voorkomt dat boten langdurig aanmeren waardoor de vaargeul beter beschikbaar blijft. Bovendien geldt in het bestuursrecht algemeen dat een vrees voor overtreding of voor niet kunnen handhaven, geen weigeringsgrond is. Dit is een constante lijn in de jurisprudentie. De raad heeft deze overweging dus ten onrechte aan zijn besluit ten grondslag gelegd en daarom is deze weigering ook hier ten onrechte.

Reactie: Met deze overweging signaleren wij een secundair praktisch probleem. De handhaving is echter geen formele afwegingsgrond in deze planprocedure. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt omdat wij uit andere overwegingen niet bereid zijn om met dit plan mee te werken.

10. Bij piekdrukke er parkeerlast kan optreden in de directe omgeving hetgeen leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties;

Zienswijze: Waarop is dit argument gebaseerd? Het plan voldoet aan de parkeereisen van de gemeente. Omdat bezoekers te voet, te fiets met de boot of met de auto het bezoekerscentrum kunnen bereiken en de gebruikersfunctie in overweging nemende is het niet aannemelijk dat er sprake is van parkeerlast of gevaarlijke verkeerssituaties. Hier wordt een aanname gedaan die niet wordt onderbouwd en dat weer als basis voor een weigering gebruikt. Dit is bestuursrechtelijk onjuist.

Reactie: Nu het feitelijke bouwplan veel groter is geworden dan aanvankelijk als schetsplan was ingediend, is het aantal ingetekende parkeerplaatsen niet (meer) toereikend voor deze nieuwe situatie. Een groter plan met meer gebruiksoppervlakte (en meer bezoekers) betekent uiteraard ook dat er meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn dan het eerder vastgestelde aantal. Het omringende buitenterrein van het bezoekerscentrum is niet ruim bemeten. Daarmee komt het perceel nog meer onder druk te staan van parkerende bezoekers. Daarnaast is de Tolweg een belangrijke noord-zuidverbinding tussen de Zwaagdijk en Wervershoof, voorzien van een apart fietspad ernaast. De nieuwe ontsluiting van het bezoekerscentrum op de Tolweg en de noodzakelijke oversteekplaats voor fietsers en voetgangers leidt tot een verhoogd risico op verkeersongevallen. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

11. Parkeren langs de tolweg gevaarlijke situaties kan leveren en dat deze oplossing niet kan worden ingezet als overloopgebied bij piekdrukke;

Zienswijze: Er is geen sprake van parkeren langs de Tolweg en waarop is deze suggestie gebaseerd? Er is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de gebruikersfunctie van dit plan, volgens de normering van de gemeente. Opnieuw wordt uitgegaan van een volkomen verkeerde voorstelling van zaken die waarschijnlijk voortkomt uit onvoldoende informatievergaring (art. 3:2 Awb). Dus opnieuw schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De raad had kunnen weten dat het anders is c.q. anders kon zijn en had zich dus beter moeten informeren. Dit is echter staande de vergadering bij de bespreking van het in de haast geformuleerde amendement niet gebeurd.

Reactie: Wij signaleren ook in deze overweging een praktisch probleem. Parkeren langs de Tolweg zelf is gezien de beperkte ruimte niet mogelijk. Wij bedoelen met dit argument te zeggen: het op aangrenzende percelen opvangen van eventuele parkeerdrukke, hetzij ten noorden of ten zuiden van De Weelen. Deze optie is in de voorbesprekingen van het project al eens ter sprake gekomen. Gebruik van een overloopgebied leidt tot extra voetgangersbewegingen langs de Tolweg van en naar het bezoekerscentrum en dus op een verhoogd risico op verkeersongevallen. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt.

12. De regel horeca activiteiten tot uiterlijk 22:00 uur lastig te handhaven is;

Zienswijze: Het plan is grotendeels op kinderen gericht waardoor het accent op de dag zal liggen. De integriteit van de ondernemer, maar tevens de capabiliteit van de gemeente wordt met dit punt in twijfel getrokken. Je mag de ene ondernemer niet met de andere vergelijken. Bij de gemeente Enkhuizen kunt u navragen welke reputatie wij hebben. Bovendien geldt in het bestuursrecht algemeen dat een vrees voor overtreding of niet kunnen handhaven geen weigeringsgrond is. Dit is een constante lijn in de jurisprudentie. Zeker als er sprake is van een vergunning die voor de eerste maal wordt verleend, kan er geen gewettigde vrees voor zoiets zijn. De raad heeft deze overweging dus ten onrechte aan zijn besluit ten grondslag gelegd en daarmee is het besluit ook op dit punt ten onrechte genomen.

Reactie: Wij signaleren ook in deze overweging een praktisch probleem. De handhaving is, zoals hiervoor al is vermeld, geen formele afwegingsgrond in deze planprocedure. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt omdat wij uit andere overwegingen niet bereid is om met dit plan mee te werken.

13. De relatie vloeroppervlakte ondersteunende horeca en educatieve waarde in de aanvraag er niet is;

zienswijze: Aan welke aanvraag wordt gerefereerd? Een tekst van [REDACTED] of de Ruimtelijke Onderbouwing? Wat wordt precies bedoeld met “relatie”? De vloeroppervlaktes bedoeld voor ondersteunende horeca en voor educatieve waarde zijn in de tekeningen opgenomen: 65m² restaurant, 135m² bezoekerscentrum, het totaal van 175m² +70m² is het geheel incl. ondersteunende functies en kelderruimte voor technische installaties. We verwijzen tevens naar de gebruikersfuncties zoals omschreven in het tweede punt van dit stuk (blz. 1, tweede bullit onder “Overwegende dat”). De gehele bovenruimte is bestemd voor educatieve doeleinden en voorziet in een kleine vergaderruimte. De begane grond is ingericht met speelruimte voor de kinderen, informatiepunt voor de bezoekers en uiteraard gelegenheid om te eten en drinken. De horecaruimte is dus ondergeschikt aan de rest. De raad is in zijn besluit uitgegaan van de aanname dat het de bedoeling weleens kon zijn een restaurant met daarbij een natuurinformatiehoekje te maken. Dit is een betreurenswaardig misverstand. De raad heeft nagelaten zich hierover voldoende te laten informeren en had dit in de stukken kunnen zien. Opnieuw strijd met art. 3:2 Awb. Bovendien is het weigeren op basis van de veronderstelling dat er misschien geen eerlijk spel wordt gespeeld, onjuist. Zoiets moet dan eerst maar blijken.

Reactie: Wij zijn zeker niet uitgegaan van de veronderstelling dat het om een restaurant met een natuurinformatiehoekje gaat. Wij zijn er niet van overtuigd dat het om een ondergeschikte horecafunctie gaat c.q. dat dit voldoende in het plan is gewaarborgd. Deze zienswijze leidt niet tot een ander standpunt omdat wij uit andere overwegingen niet bereid is om met dit plan mee te werken.

14. De ondergeschikte horeca nodig is om een sluitende exploitatie te maken. Op basis van de bouwtekening is de raad van mening dat de educatieve functie economisch ondergeschikt is aan de horecafunctie in plaats van andersom;

Zienswijze: Het hele omliggende terrein en de speelweide is volledig ingericht op educatie en beleving van de natuur. Betreffende het gebouw verwijzen we wederom naar de gebruikersfuncties zoals omschreven in het tweede punt van dit stuk en herhalen de argumenten van een eerder punt: De gehele bovenruimte is bestemd voor educatieve doeleinden en voorziet in een kleine vergaderruimte. De begane grond is ingericht met speelruimte voor de kinderen, informatiepunt

voor de bezoekers en uiteraard gelegenheid om te eten en drinken. De horecaruimte is dus ondergeschikt aan de rest. De raad is in zijn besluit uitgegaan van de aanname dat het de bedoeling weleens kon zijn een restaurant met daarbij een natuurinformatiehoekje te maken. Dit is een betreurenswaardig misverstand. De raad heeft nagelaten zich hierover voldoende te laten informeren en had dit in de stukken kunnen zien. Opnieuw strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van art. 3:2 Awb.

Reactie: Voor onze reactie op dit punt wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder het (vorige) punt 13.

Slotopmerking van de indieners: De indieners brengen tot slot naar voren dat de vergelijking (door de heer [REDACTED]) met een andere ondernemer totaal niet opgaat. Zowel de ligging, omgeving, burens, type bedrijf, doelstelling etc. zijn van een compleet andere orde, waarmee de vergelijking de zaak uit z'n verband trekt. De Ruimtelijke onderbouwing die de raad heeft ontvangen was een oude versie.

Voor de volledigheid:

1. De versie van 17.03.2017 (die is opgesteld na opmerkingen van ons) heeft de raad ontvangen.
2. De versie van 05.06.2017 (die is opgesteld na opmerkingen van de gemeente) heeft de raad niet ontvangen.
3. De nieuwste versie bevat tevens een aanvulling met rapportages van:- flora en fauna en - archeologie.

Omdat de raad heeft besloten op grond van verkeerde stukken (wat bekend was) en niet de moeite heeft genomen (door uitstel) alsnog de juiste informatie tot zich te kunnen nemen, heeft de raad zich onzorgvuldig geïnformeerd. Daarmee is, zoals meermalen aangegeven, strijd aanwezig met artikel 3:2 Awb. De motivering is op punten ook onjuist (zoals bij de aantallen aanwezigen ivm brandveiligheid, waaraan nu de parkeerbehoefte wordt afgemeten en daarop twijfel aan onze werkelijke plannen wordt gebaseerd), zodat het besluit ook daardoor onjuist is (art. 3:46 Awb).

De raad moet zijn besluit naar onze mening herzien. Omdat uw college uw (noodgedwongen) weigering van de vergunning nu moet baseren op een onjuist raadsbesluit, werken deze gebreken door in uw besluit. Wij zullen indien nodig in beroep gaan bij de rechtbank met bovenstaande. Maar liever doen wij dit natuurlijk niet. Daarom willen wij u vragen om de zaak nogmaals aan de raad voor te leggen en de raad de gelegenheid te geven om, n.a.v. deze zienswijze, zijn besluit te verbeteren c.q. te herzien. Mogelijk geeft deze herkansing een oplossing voor de hele zaak!

Graag horen wij van u of zo'n herkansing er komt en op welke termijn wij deze dan kunnen verwachten. Uiteraard zijn wij gaarne bereid de zaak aan de raad toe te lichten.

Reactie: In de slotopmerking van indieners wordt een resumé gegeven van de eerder genoemde zienswijzen. Daarop is in het voorgaande gereageerd.

Eindconclusie:

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen. Wij achten het bouwplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening vanwege:

- de massaliteit van de bebouwing op deze locatie;
- het belang van verkeersveiligheid, waaronder de parkeerproblematiek;
- de omvang van de (ondersteunende) horecafunctie en de verkeersaantrekkende werking die daar van uit gaat.