



doorkiesnr.
459131

inlichtingen bij
de heer G.T. Prins

ons kenmerk
RO/R/10-01202

datum
17 februari 2011

agnr. 8a

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2011, kenmerk RO/R/10-01201;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt ter inzage heeft gelegen van 11 november tot en met 22 december 2010;

dat met betrekking tot het ontwerp twee zienswijzen zijn ingediend;

dat de gemeentelijke reactie ten aanzien van die zienswijzen is opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota;

dat de zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het ontwerp;

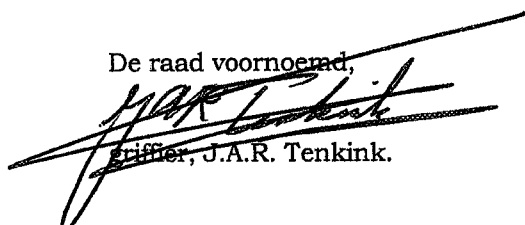
dat thans tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan;

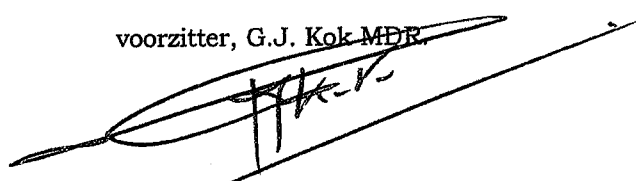
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te besluiten conform het gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in het GML bestand NL.IMRO.0175.20101005002-va01, met de bijbehorende bestanden regels en toelichting en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van november 2009;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.
4. voor het bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De raad voornoemd,


griffier, J.A.R. Tenkink.


voorzitter, G.J. Kok MDR.

Gemeentehuis

Bezoekadres:

Chevalleraustraart 2, 7731 EE Ommen

Corr. adres: Postbus 100, 7730 AC Ommen

Tel. : (0529) 45 91 00

Fax : (0529) 45 65 95

E-mail : gemeente@ommen.nl

Internet : www.ommen.nl

N.V. - B.N.G., banknr.: 28.50.06.401

Rabobank, banknr.: 34.89.00.082



GEMEENTE OMMEN

Stadsrechten vanaf 1248

Hanzestad Ommen,
de groenste van Nederland!



doorkiesnr.
459131

inlichtingen bij
de heer G.T. Prins

ons kenmerk
RO/R/10-01201

datum
2 februari 2011

agnr. 8a

onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt.

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Kaderstelling/programmabegroting/verantwoording

Programma 6: Leefbaar Ommen

Samenvatting

Supermarkt Albert Heijn zoekt een nieuwe locatie. De huidige locatie is te klein geworden en geeft onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien is de parkeerruimte ter plaatse onvoldoende. Als nieuwe locatie is gevonden de hoek Strangenweg, Schurinkstraat, Haven Noord, waar tot voor kort het Wok-restaurant heeft gestaan.

Om de voorgenomen vestiging van de AH supermarkt op de locatie van het voormalig wok-restaurant mogelijk te maken is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

Als basis voor dit bestemmingsplan geldt het Stedenbouwkundig plan, zoals dat is vastgesteld in de raadsvergadering van 30 september 2010.

Advies raadscommissie(s)

Commissie Ruimte 1 februari 2011: hamerstuk raad 17 februari 2011

Voorgesteld besluit

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform het gestelde in de Reactienota;
2. (gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in het GML bestand NL.IMRO.0175.20101005002-va01, met de bijbehorende bestanden regels en toelichting en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van november 2009;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt met de bijbehorende bestanden (gewijzigd) vast te stellen.
4. voor het bestemmingsplan Haven Noord locatie AH supermarkt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Supermarkt Albert Heijn zoekt een nieuwe locatie. De huidige locatie is te klein geworden en geeft onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien is de parkeerruimte ter plaatse onvoldoende. Als nieuwe locatie is gevonden de hoek Strangenweg, Schurinkstraat, Haven Noord, waar tot voor kort het Wok-restaurant heeft gestaan.

Gemeentehuis

Bezoekadres:

Chevallerastraat 2, 7731 EE Ommen

Corr. adres: Postbus 100, 7730 AC Ommen

Tel. : (0529) 45 91 00

Fax : (0529) 45 65 95

E-mail : gemeente@ommen.nl

Internet : www.ommen.nl

N.V. - B.N.G., banknr.: 28.50.06.401

Rabobank, banknr.: 34.89.00.082

Wat willen wij bereiken

Een planologisch-stedenbouwkundig en juridisch kader voor de vestiging van de nieuwe Albert Heijn supermarkt op deze locatie.

Wat gaan wij ervoor doen

Om de voorgenomen vestiging van de AH supermarkt op de locatie van het voormalig wok-restaurant mogelijk te maken is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

Als basis voor dit bestemmingsplan geldt het Stedenbouwkundig plan, zoals dat is vastgesteld in de raadsvergadering van 30 september 2010.

Wat mag het kosten

De kosten voor het maken van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar.

De kosten voor het in procedure nemen van dit bestemmingsplan bedragen volgens de geldende Legesverordening € 4.613,--.

Aangezien binnen het plangebied geen sprake is van de aanleg van openbare voorzieningen en hiervoor dus geen gemeentelijke kosten worden gemaakt ten behoeve van deze voorzieningen is afgezien van het maken van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Argumentatie

Voor de nieuwe locatie is een ontwerp-bestemmingsplan gemaakt, dat vestiging van de supermarkt mogelijk maakt.

Bij de raadsstukken is een voorlopig ontwerp van het bouwplan ter inzage gelegd.

De supermarkt wordt geheel gerealiseerd op eigen terrein. De inpassing van het terrein in de omgeving vindt plaats in overleg met de gemeente en de bij het Stedenbouwkundig plan gegeven richtlijnen.

Voor de huidige locatie van de AH supermarkt is in uw vergadering van 13 december 2010 een voorbereidingsbesluit genomen teneinde ongewenste ontwikkelingen op deze locatie te voorkomen. Op deze locatie mag geen supermarkt worden (her)gevestigd.

Zienswijzen:

Er zijn met betrekking tot het ontwerp twee zienswijzen ingediend:

- a. Artica vastgoedontwikkeling B.V.
- b. Super de Boer Winkels B.V.

Onze reactie op deze zienswijzen vindt u in de bij dit voorstel gevoegde Reactienota.

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

In de Reactienota wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op een paar punten aan te passen. Dit leidt daarom tot gewijzigde vaststelling van het plan.

Communicatieparagraaf

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure gevolgd zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Planning

Ter visie legging ontwerp-bestemmingsplan: 11 nov t/m 22 dec 2010.

Vaststelling bestemmingsplan 17 februari 2011.

(juridische) risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk voor degenen, die zienswijzen hebben ingediend en degenen, die beroep willen instellen tegen bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan.

Burgemeester en wethouders van Ommen,

secretaris, T. de Groot.

burgemeester, G.J. Kok MDR.

Reactienota (geanonimiseerd) met betrekking tot de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Haven Noord, locatie AH supermarkt.

I. Algemeen en ontvankelijkheid:

Het ontwerp bestemmingsplan Haven Noord, locatie AH supermarkt heeft vanaf 11 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende die periode konden door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht.

Van die gelegenheid is door twee indieners gebruik gemaakt, nl.

Beide zienswijzen zijn ingediend binnen de bovengenoemde termijn en daarmee ontvankelijk.

II. Inhoud zienswijzen en reactie gemeente:

1. Korte inhoud 1^e zienswijze.:

1. De verplaatsing van de AH supermarkt staat haaks op het streven van de gemeente – vastgelegd in de Centrumvisie – naar versterking van de distributieve structuur van het centrumgebied, waaronder de Westflank.
2. De distributieve ruimte in de dagelijkse sector voor winkels in de kern Ommen bedroeg volgens de Centrumvisie 560 m² vvo.
3. De beschikbare uitbreidingsruimte zou volgens de Centrumvisie ingezet moeten worden om het centrum van Ommen te versterken en niet voor uitbreidingen buiten dit gebied; dergelijke uitbreidingen kunnen de kracht van het centrum ondermijnen;
4. Nagelaten is te borgen, dat zich op de vrijkomende locatie niet opnieuw een supermarkt vestigt.
5. De bouwhoogte van de nieuwe AH supermarkt is in het ontwerp-bestemmingsplan maar liefst 11 meter en er is geen beperking in bedrijfsvloeroppervlak aangegeven; er kan derhalve een supermarkt van 3 verdiepingen worden gerealiseerd;
6. De distributie-planologische onderbouwing is niet in het ontwerp-bestemmingsplan zelf opgenomen, maar in het stedenbouwkundige plan, dat eerder door de raad is vastgesteld;
7. Het wordt als onjuist geacht, dat er geen inspraak is gegeven over het ontwerp-plan.
8. De verplaatsing van de AH supermarkt bedraagt geen 280 meter maar ruim meer dan 375 meter.

2. Korte inhoud 2^e zienswijze

1. Uit de gemeentelijke Centrumvisie blijkt, dat concentratie van winkelvoorzieningen in en rond het centrumgebied wenselijk is. Het aan de rand van Ommen toestaan van een supermarkt staat hiermee op gespannen voet. De noodzaak om het centrum te bezoeken zal nog verder afnemen.
2. In een gesprek op 18 februari 2010 heeft weth. Lagas aangegeven, dat invulling van de locatie Haven Noord met een supermarkt niet aan de orde was. Eerder moest gedacht worden aan volumineuze detailhandel.
3. Reclamant meent, dat voor nog meer supermarkten in het plangebied (bedoeld is centrumgebied ?) geen plaats is; in dat geval zou sprake zijn van een duurzame onttrichting van het aanwezige voorzieningenpatroon;
4. Het is onjuist, dat het bestemmingsplan niet eerst in de inspraak is gebracht.
5. de aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken vertonen nog diverse gebreken:
 - a. de gemeente heeft niet inzichtelijk gemaakt wat de distributieplanologische ruimte ter plaatse is en wat de effecten zijn van de vestiging van de AH

supermarkt op de beoogde locatie op de reeds bestaande detailhandelsvoorzieningen.

- b. Het is in strijd met de bestemmingsplansystematiek om de distributieplanologische onderbouwing niet in het ontwerp-bestemmingsplan zelf op te nemen, maar te verwijzen naar buitenplanse besluiten, t.w. het stedenbouwkundig plan, dat eerder door de raad is vastgesteld;
- c. Er bestaat onvoldoende inzicht in de verkeerskundige gevolgen van het bestemmingsplan; de 127 parkeerplaatsen worden als ontoereikend aangemerkt; er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- d. Er is reeds een overaanbod van winkelruimte in de foodsector;
- e. Verzuimd is om rekening te houden met het feit, dat de planologische bestemming van de huidige locatie van de AH supermarkt ongewijzigd blijft en het daardoor mogelijk is, dat het aantal m² bvo detailhandel nog wordt vergroot; nagelaten is om afdoende te regelen, dat zich op de vrijkomende locatie opnieuw een supermarkt vestigt;
- f. In de bijlage 1 (die niet is aangetroffen) wordt verwezen naar een onderzoek waarin wordt verwezen naar het eerder uitgevoerde koopstromenonderzoek.
- g. In het pand van de Emté komt naar alle waarschijnlijkheid een Lidl supermarkt en de vrijkomende AH supermarkt zal ingevuld worden met andere detailhandel; é.e.a. is niet gunstig voor de wens van de gemeente om de centrumontwikkeling te versterken;
- h. De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond; ook is geen exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst ter inzage gelegd. Verzocht wordt om toezending van deze stukken.
- i. De bouwhoogte van de nieuwe AH supermarkt is in het ontwerp-bestemmingsplan 11 meter en er is geen beperking in bedrijfsvloeroppervlak aangegeven.

Reactie gemeente:

1. Noodzaak verplaatsing supermarkt:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de noodzaak van de verplaatsing van de AH supermarkt toegelicht (par. 1.1. toelichting). De verkeersoverlast op de Schurinkstraat, tengevolge van het laden en lossen, in- en uitrijden winkelend publiek en de parkeerdruk is een belangrijke reden om positief te staan tegenover deze verplaatsing. Maar ook de wens van Albert Heijn om meer expansieruimte is voor de gemeente reden geweest om verplaatsing naar de nieuwe locatie aan de Haven Noord te faciliteren. Deze locatie leent zich uitstekend voor de beoogde winkelvestiging, aangezien deze zeer goed is ontsloten en de aan- en afvoer van verkeer door de aanwezigheid van goede ontsluitingswegen beter gewaarborgd is.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

2. Distributie-planologische aspecten:

In de beide zienswijzen wordt gesteld, dat er in Ommen te weinig distributieve ruimte zou zijn voor de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, zoals de bedoeling is met de uitbreiding van de AH supermarkt. In beide zienswijzen worden verschillende cijfers gehanteerd als het gaat om de aanwezige danwel denkbeeldige distributieve ruimte. In Ommen waren tot voor kort de volgende supermarkten aanwezig:

- Super de Boer in het centrum	1.750 m ²
- Albert Heijn aan de Schurinkhof	1.150 m ²
- Emté tegenover de Schurinkhof	1.500 m ²
- Aldi in de woonwijk Alteveer	850 m ²
Totaal	5.250 m ²

De distributieve ruimte in Ommen in de voedings- en genotsmiddelen sector bedraagt ca.300 m² per 1000 inwoners. Dat betekent bij een inwonertal van plm. 17.500 een norm

van 5250 m². In deze norm is geen rekening gehouden met de toeristische invloed, die er in Ommen onmiskenbaar is.

Inmiddels is de Emté verkocht en wordt deze vervangen door een Lidl supermarkt. Die heeft inmiddels vergunning gevraagd voor het verkleinen van het gebouw tot 1000 m². (In het in voorbereiding zijnde herziene bestemmingsplan Ommen Kom zal dit worden geformaliseerd).

In de nieuwe situatie wordt het vvo van Albert Heijn uitgebreid tot circa 2000 m².

De nieuwe situatie wordt dan als volgt:

- Super de Boer	1.750 m ²
- Albert Heijn	2.000 m ²
- Lidl	1.000 m ²
- Aldi	850 m ²
Totaal	5.600 m ²

Per saldo betekent dit een uitbreiding van 350 m² vvo.

In de nota "Distributie-planologisch advies verplaatsing en vergroting Albert Heijn Ommen" van 26 mei 2010 is uitvoerig beargumenteerd waarom deze toename verantwoord is (par. 9). Deze nota zal alsnog als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

"Hoewel het aantal supermarktmeters in de kern Ommen vrij groot is in vergelijking met andere kernen en gemeenten van vergelijkbare omvang, is Ommen geen 'gemiddelde' kern. "Ommen heeft een groot verzorgingsgebied waar nauwelijks dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Er is geen sprake van krimp maar van een lichte bevolkings-groei. En vooral kent Ommen een forse toestroom van toeristen en dagjesmensen. Daar komt bij dat "supermarkten een groeiend ruimtebeslag kennen doordat naast dagelijkse artikelen steeds "meer frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen worden verkocht.

"Zeker vanwege de landelijke verwachte groei van toerisme en recreatie, is versterking van "de aantrekkelijkheid en vergroting van het aanbod in Ommen belangrijk. Ook zal het de "koopkrachtbinding en de regiofunctie verbeteren. De plannen van Albert Heijn om te "vergoten en het aanbod te verbreden betekenen dus een versterking. Gezien de plannen "gaat ook Albert Heijn er vanuit dat er voldoende draagvlak bestaat voor schaalvergroting.

Een distributie-planologisch onderzoek is nodig om te bezien of er sprake zou kunnen zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Concurrentieverhoudingen zijn geen object van onderzoek. Er komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van een overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Het doorslaggevend criterium is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen (zie ABRvS 10 juni 2009, AB 2009, 252, ABRvS 2 december 2009, AB 2010, 2 en ABRvS 10 november 2010, LJN BO 3445). Ook al zou er in casu sprake zijn van een overaanbod, dan is doorslaggevend de vraag of de inwoners van Ommen een voldoende voorzieningenniveau behouden. Gelet op de geringe afstand waarover de AH vestiging gaat verplaatsen, zullen deze plannen geen wezenlijke gevolgen hebben voor het voorzieningenniveau.

In het door reclamant 2 aangehaalde gesprek van 18 februari 2010 is overigens door wethouder Lagas aangegeven, dat vestiging van een extra supermarkt niet aan de orde was.

Conclusie: zienswijze leidt tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

Actie: het distributie-planologisch onderzoek, dat eerder bij het Stedenbouwkundig plan is uitgevoerd, alsnog bijvoegen bij het ontwerp bestemmingsplan.

3. Strijd met de Centrumvisie ?:

In de nota "Distributieplanologisch advies verplaatsing en vergroting Albert Heijn Ommen", die is uitgebracht voor de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan is ingegaan op de verhouding met de Centrumvisie (zie par. 6 van deze nota):

"In de Centrumvisie (6 maart 2003) werd al aangegeven dat schaalvergroting en betere profilering van het supermarktaanbod in Ommen nodig zijn om de detailhandel verder te versterken. Daarbij werd aangegeven dat dit met name goed zou zijn voor het centrum. Er is fysiek geen ruimte in het centrumgebied voor (nog) een grote supermarkt. Het is dus niet mogelijk om de te verplaatsen supermarkt er te kunnen laten vestigen. Ook is het twijfelachtig of vestiging van een grote supermarkt in het centrum wel aansluit bij het kleinschalige karakter van het gebied. De huidige vestiging van de Albert Heijn ligt ten noorden van het centrumgebied van Ommen, op een afstand van circa 280 meter via de doorgaande weg Schurinkstraat. De beoogde nieuwe supermarktlocatie ligt op zijn beurt weer op 280 meter afstand ten noorden van de huidige locatie. Anders gezegd: de beoogde supermarktlocatie ligt iets verder van het centrumgebied: op 560 meter afstand.

In de huidige situatie is de afstand tussen centrum en Albert Heijn feitelijk al te groot om te kunnen spreken van een meerwaarde voor het centrumgebied. De Albert Heijn vestiging heeft een duidelijke functie voor het doelgericht doen van boodschappen, terwijl het centrum van Ommen veel meer een functie heeft voor recreatief winkelen. In de 'Centrumvisie' werd al aangegeven dat de Albert Heijn een belangrijke trekker in Ommen is in de dagelijkse sectorartikelen, maar dat de ligging aan het Schurinkhof geen meerwaarde heeft voor het functioneren van het centrum.

Hoewel concentratie van de winkelvoorzieningen in en rond het centrumgebied gewenst is, is dat voor de supermarktvestiging van Albert Heijn fysiek onmogelijk. Omdat in de huidige situatie de koppeling tussen supermarkt en centrum vanwege de afstand en het verschil in functie al niet sterk is, zal de beoogde verplaatsing over een dergelijke korte afstand daar geen wezenlijk verschil uitmaken. Tegelijk staat er tegenover dat door de vergroting van de supermarkt en de aanbodverbreding, het totale aanbod in Ommen vergroot wordt en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit".

In de Centrumvisie wordt concentratie van detailhandel in het centrum nagestreefd. Dat zou bereikt moeten worden door de winkels te concentreren in het zuidelijke deel van het centrum en dit gebied aan te merken als kernwinkelgebied. Winkels in het noordelijke deel zouden gestimuleerd moeten worden te verhuizen naar het kernwinkelgebied. Voor het noordelijke deel van het centrum wordt dus uitbreiding van detailhandel niet nagestreefd. Voor supermarkten moet het beleid genuanceerder worden benaderd. De in het centrum reeds aanwezige supermarkt Super de Boer is binnen de ruimtelijke mogelijkheden ter plaatse gefaciliteerd. Voor uitbreiding van het aantal supermarkten binnen het kernwinkelgebied is echter geen plaats. Daarvoor zullen mogelijkheden buiten het centrum moeten worden aangesproken.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

4. Huidige locatie:

Voor de huidige locatie aan het Schurinkhof heeft de gemeenteraad op 13 december 2010 een voorbereidingsbesluit genomen en daarbij bepaald, dat het verboden is op deze locatie wederom een supermarkt of andersoortige detailhandel te vestigen zonder ontheffing van B&W. Voor het verlenen van deze ontheffing geldt het beleid zoals dat in de Centrumvisie wordt gevoerd. Hiermee is geborgd, dat zich op deze locatie geen ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

5. Hoogte bebouwing:

In het ontwerp-bestemmingsplan is de toegestane maximale bouwhoogte gesteld op 11.00 meter. Dat is gedaan om ruimte te bieden aan een opbouw ten behoeve van de bij de winkel behorende kantoor- en kantinefaciliteiten. Bovendien is – in navolging op het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan voor dit gebied – de mogelijkheid gegeven om een

stedenbouwkundig accent te realiseren op de hoek Schurinkstraat-Strangeweg. Dit vraagt een grotere bouwhoogte dan de begane grond-bouwlaag.

Om te voorkomen, dat een bouwtitel ontstaat voor de gehele verdieping ten behoeve van supermarktdoeleinden wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan aan te passen in die zin, dat de supermarkt + slijterij alleen op de begane grond gerealiseerd mag worden en de bouwhoogte te beperken tot de begane grondlaag plus het gedeelte waar de hoogte nodig is voor de huisvesting van kantoor- en kantinefaciliteiten (het zuid-westelijke deel).

Het aantal parkeerplaatsen bij de supermarkt is afgeleid van de omvang van het verkoop vloer oppervlak. Nu de gebruiksmogelijkheden voor de supermarkt zijn beperkt tot de begane grond is de berekening van het aantal parkeerplaatsen juist, zoals in pagina 8 van de toelichting is opgenomen

Conclusie: zienswijze leidt tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

Actie: artikel 3 van de Bestemmingsregels aanpassen + kaart Verbeelding aanpassen (hoogteaanduiding).

6. Verkeer en parkeren

Wat betreft de opmerkingen m.b.t. de verkeerskundige aspecten van vestiging op de nieuwe locatie wordt verwezen naar de plantoelichting, par. 2.2.5. waar nader wordt ingegaan op deze aspecten.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

7. Inspraak

Het verlenen van inspraak over ruimtelijke plannen is geen wettelijke verplichting.

Bij de geldende inspraakverordening is bepaald, dat per geval besloten wordt of al dan niet inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Het stedenbouwkundig plan voor het gebied Haven Noord-Schurinkstraat heeft vanaf 24 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In dat plan was ook opgenomen het voornemen om op het zuidelijk deel van dit gebied de nieuwe AH supermarkt te vestigen. Bij het stedenbouwkundig plan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor die vestiging. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Dat was voor ons reden om de inspraakfase bij het bestemmingsplantraject over te slaan.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is door een ontwikkelaar ontwikkeld en wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd ten behoeve van AH. Deze ontwikkelaar heeft een koopovereenkomst met AH gesloten, zodat voldoende verzekerd is dat het plan uitgevoerd wordt.

Er hoeft geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Evenmin bestaat er een noodzaak voor een fasering dan wel het stellen van nadere eisen, overeenkomstig artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro zodat ook op die gronden geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing ontwerp bestemmingsplan.

Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Toelichting	Toevoegen als bijlage: Distributieplanologisch advies verplaatsing en vergroting Albert Heijn Ommen dd. 26 mei 2010.
Regels	Toevoegen art. 3.1.4.: Detailhandel mag alleen op de begane grond plaatsvinden. Toevoegen aan artikel 3.2.1: c. ter plaatse waar op de Verbeelding een gevellijn is aangegeven wordt de bebouwing gebouwd op deze lijn; d. de hoogte van de gevel aan de westzijde van de bebouwing - waarvoor op de Verbeelding een gevellijn is aangegeven - mag van noord naar zuid oplopen van 6 meter tot maximaal 11 meter; e. de hoogte van de gevel aan de zuidzijde van de bebouwing - waarvoor op de Verbeelding een gevellijn is aangegeven - mag van oost naar west oplopen van 6 meter tot maximaal 11 meter.
Verbeelding	Op de Verbeelding de aanduiding "gevellijn" opnemen voor de westelijke en zuidelijke gevel.