

NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING)
Bestemmingsplan “Parapluherziening Supermarkten Buitengebied”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Parapluherziening Supermarkten Buitengebied”

Corsanummer: A23.000511



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Groene Vink BV.....	4
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	7

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening Supermarkten Buitengebied" vanaf donderdag 2 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening Supermarkten Buitengebied" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is tevens de inhoud van de overlegreacties en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6.9 Awb regelt dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 0 overlegreacties en 1 zienswijze binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

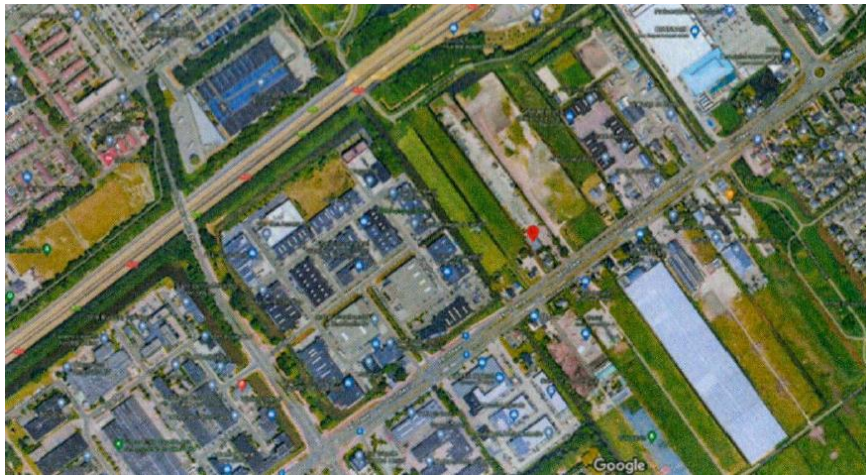
2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Groene Vink BV		Corsanummer I23.001270	11 april 2023	12 april 2023
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Groene Vink B.V. is eigenaresse van de gronden gelegen aan de Hoofdweg-Noord 49 te (2913 LB) Nieuwerkerk aan den IJssel. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Groene Zoom is ter plaatse van deze gronden vestiging van een supermarkt mogelijk. Met het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid wegbestemd. Groene Vink heeft bezwaar tegen het wegbestemmen van de mogelijkheid om op haar gronden een supermarkt te vestigen. Groene Vink kan zich niet vinden in de daaraan te grondslag gelegde redenering dat a priori een supermarkt in het buitengebied onwenselijk is omdat de winkel iers in de bestaande winkelcentra beschermd moeten worden. Supermarkten zouden dragers zijn van de retailcentra. Vestiging van een supermarkt op de gronden nabij de Hoofdweg impliceert geenszins dat daarmee het bestaande supermarktaanbod in winkelcentrum Reigerhof (Albert Heijn en Jumbo) zou verdwijnen. Bij winkelcentrum Dorrestein is dit evenmin aan de orde omdat daar een buurtsuper Plus gevestigd is en daar ook overigens geen ruimte bestaat voor nog een supermarkt. Vestiging van een solitaire (grootschaliger) supermarkt (al dan niet in combinatie met bezorgservice) buiten de kern van Nieuwerkerk aan den IJssel voor een groter verzorgingsgebied ligt juist voor de hand. Daarmee worden tevens de voor woonkernen (milieu)belastende activiteiten zoals bevoorrading met vrachtwagens vermeden. Daarnaast zijn supermarkten veelal van een dermate omvang dat deze niet in de bestaande huidige winkelstructuur kunnen worden ingepast. Zoals gezegd winkelcentrum Reigershof is al voorzien,	Zowel de Structuurvisie Zuidplas 2030 (d.d. 2012) geldend voor het plangebied van het Middengebied), de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 (d.d. 2021) als de Detailhandelsnota Gemeente Zuidplas 2020-2025 gaan uit van het sterk houden van de dorpscentra door het concentreren van (winkel-) voorzieningen in deze dorpscentra. Op pagina 9 van de Omgevingsvisie wordt gesteld: <i>“Onze dorpen beschikken over diverse winkelgebieden met dagelijkse voorzieningen. Deze centra willen we sterk houden, waarbij we inzetten op versterking van het draagvlak door een levendige mix aan functies.”</i> We gaan hierbij uit van sterke centra: voor een ondernemend Zuidplas is het van belang de aantrekkingskracht van de dorps- en winkelcentra te behouden (zie pag. 71 Omgevingsvisie Zuidplas). Een supermarkt in deze gebieden is daarom wenselijk. De lijn is reeds ingezet ten tijde van de Structuurvisie Zuidplas 2030 (d.d. 2012) – de voorloper van de huidige Omgevingsvisie-, waarin gesteld wordt: <i>“Commerciële functies in de dorpskernen spelen een grote rol bij de levendigheid van de dorpen. Waar bedrijven zich zo veel mogelijk vestigen aan de randen van de dorpen, streeft de gemeente naar dorpscentra met detailhandel en zakelijke dienstverlening.”</i> Het vestigen van een supermarkt in het buitengebied staat haaks op deze doelstelling en is juist reden geweest om het voorbereidingsbesluit Buitengebied te nemen en voorliggend bestemmingsplan in procedure te brengen. In de Detailhandelsnota Zuidplas 2020-2025 is tevens aangegeven dat nieuwvestiging van supermarkten op solitaire locaties in principe niet gewenst is (pag 24). Deze gemeentelijke beleidslijn stemt overeen met het provinciaal beleid: in de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland (zie artikel 6.13 van Omgevingsverordening Zuid-Holland) wordt bepaald dat nieuwe detailhandel in hoofdzaak		

winkelcentrum Dorrestein biedt aan vestiging van een supermarkt van enige omvang geen enkele ruimte meer.

De lokatie aan de Hoofd weg-Noord 49 is voor vestiging van een supermarkt van enige omvang uitermate geschikt en biedt tevens gelegenheid parkeren op eigen terrein te realiseren. Bovendien biedt het perceel de mogelijkheid om als overslagpunt te fungeren ten behoeve van levering van goederen middels electrisch vervoer. Het perceel ligt tussen de Hoofdweg-Noord en de A20, temidden van bedrijvigheid van categorieën die aan vestiging van een supermarkt niet in de weg staan. Gezien de strategische ligging zou een supermarkt ten dienste staan aan niet alleen bewoners van Nieuwerkerk maar ook aan bewoners (forensen) uit de gemeentes Capelle aan den IJssel en Rotterdam, in het bijzonder bewoners van Nesselande die vanaf de Hoofdweg via de flyover over de A20 naar de Laan van Magisch Realisme rijden.



Groene Vink acht het dan ook onjuist om a priori vestiging van een supermarkt op haar perceel onmogelijk te maken. Dat wordt ook niet bepaald in enig landelijk of provinciaal beleid, het voornemen is hooguit niet in strijd met landelijk en provinciaal beleid.

alleen toegestaan is binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. De locatie aan de Hoofdweg-Noord voldoet hier niet aan.

Gelet op bestaand omgevingsbeleid van gemeente en Provincie zien we geen aanleiding om vestiging van een supermarkt op de locatie Hoofdweg-Noord 49 mogelijk te maken.

De mogelijkheid om een supermarkt te realiseren – zoals bepaald in het bestemmingsplan “Groene Zoom” - is nadrukkelijk een fout in het bestaande bestemmingsplan: deze mogelijkheid is niet in overeenstemming met het omgevingsbeleid van gemeente, noch met het omgevingsbeleid van de Provincie.

Deze fout repareren wij via het voorliggende bestemmingsplan.

2	In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder financiële uitvoerbaarheid dat reparatie van een bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente heeft. Groene Vink bestrijdt nadrukkelijk de juistheid van deze aanname aangezien Groene Vink als gevolg van de wijziging van het planologisch regime op haar perceel directe planschade zal lijden. Groene Vink heeft aan Bureau Gloudemans te Nuland verzocht een eerste indicatieve planschadeberekening te maken en daaruit komt naar voren dat Groene Vink bij wijziging van het planologisch regime een aanzienlijke planschadeclaim zal hebben (Bijlage 1). Om reden van bedrijfsvertrouweilijkheid wordt het bedrag van deze schade niet bekend gemaakt in deze (openbare) zienswijze procedure. De omvang van de schade zal overigens nog groter kunnen worden aangezien er concrete belangstelling bestaat voor de verwerving van het perceel ter realisatie van een supermarkt. Bij niet doorgaan van die beoogde transactie zal het bedrag van de planschade aanzienlijk toenemen indien de waarde die zou kunnen worden gerealiseerd indien de vestigingsmogelijkheid van een supermarkt behouden blijft, tengevolge van de beoogde bestemmingsplanwijziging verloren gaat.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling voor planschade. Een planschadeverzoek kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In dit traject zal bepaald worden in welke mate de beperking van de maximale planologische mogelijkheden – die ontstaat door voorliggend plan - leidt tot een waardevermindering van het desbetreffende perceel. Zoals reeds vermeld blijft het overgrote deel van de planologische mogelijkheden (op basis van het vigerende bestemmingsplan) op dit perceel in stand. Bovendien achten we de voorliggende aanpassing van het bestemmingsplan voorzienbaar, aangezien aangesloten wordt op beleid uit de Structuurvisie Zuidplas 2030 (d.d. 2012) en de Omgevingsvisie Zuidplas 2040 (d.d. 2021), alsmede provinciaal beleid ten aanzien van de vestiging van detailhandel.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.