

Gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a de griffie

Uw brief van: -  
Uw kenmerk: -  
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 84646  
Contact: B. Verhoeven  
Doorkiesnummer: +31105061728  
E-mailadres: bart.verhoeven@bar-organisatie.nl  
Datum:

5 JUL 2019

Betreft: Beoogde dakopbouw Lidl Amerstraat, Bolnes

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen we u informeren over de beoogde nieuwe dakopbouw van de Lidl aan de Amerstraat in Bolnes. Onder omwonenden aan de Slingehof is recent onrust ontstaan over die dakopbouw, want deze opbouw betekent volgens hen een aantasting van het woongenot. Via deze raadsinformatiebrief willen wij u op de hoogte stellen over het proces van de beoogde dakopbouw.

#### **Gewenste uitbreiding Lidl**

De Lidl wil al haar winkelruimtes in Nederland verruimen naar minimaal 2.200 m<sup>2</sup>. Om dat mogelijk te maken zoeken zij naar uitbreidingsruimte voor de huidige winkelruimtes. Deze plannen zijn begin 2018 kenbaar gemaakt bij de gemeente. Hierbij zijn drie voorstellen gepresenteerd om uit te breiden. De eerste uitbreidingsruimte was voorzien aan de zuidzijde van De Werf, in het openbare gebied. De tweede ruimte was voorzien aan de zuidoostzijde van De Werf, in een bestaande groenstrook. De laatste uitbreiding ging uit van een dakopbouw die was gepland aan de westzijde van de bestaande laad- en losruimte, waarvoor een hoogtebeperking geldt. Alle drie deze uitbreidingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, wat ook kenbaar is gemaakt.

De gemeente adviseerde de Lidl met een nieuw plan te komen en met omwonenden in gesprek te gaan. De Lidl zou de plannen verder uitwerken en het gesprek aangaan met omwonenden, om vervolgens een nieuw overleg in te plannen met de gemeente.

Zonder overleg met omwonenden heeft de Lidl vervolgens begin 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de dakopbouw. Ook is geen nieuwe afspraak ingepland met de gemeente. De dakopbouw is in dit geval gepland boven de bestaande laad- en losruimte, aan de oostzijde van het winkelcentrum. De dakopbouw is bedoeld als kantoor, zodat de ruimte daaronder kan worden gebruikt als winkelruimte. Als gevolg daarvan vindt het laden en lossen - zoals op veel plaatsen nabij het winkelcentrum - plaats vanuit de openbare ruimte, aan de noordzijde van het winkelcentrum.

#### **Aanvraag dakopbouw past binnen het bestemmingsplan**

De dakopbouw is alleen mogelijk als het bestemmingsplan dit toestaat, in dit geval bestemmingsplan 'Bolnes' dat in 2013 onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan 'Bolnes' is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In dat bestemmingsplan is de huidige laad- en losruimte van de Lidl

Betreft: Beoogde dakopbouw Lidl Amerstraat, Bolnes

opgenomen binnen een bouwvlak (zie rode kader in de bijlage). In 2012 is door de gemeente verzuimd een bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen voor die strook. Voor het overige gedeelte van het winkelcentrum is wel een maximum bouwhoogte opgenomen, waarbinnen de dakopbouw niet zou passen en eerder ook al is afgewezen (4 meter). De fout - in casu het ontbreken van een bouwhoogte - is pas ontdekt nadat de Lidl begin 2019 een vergunning heeft aangevraagd voor de dakopbouw. Aangezien geen bouwhoogte is opgenomen, en het bestemmingsplan in 2013 al onherroepelijk is geworden, konden wij de vergunningaanvraag in 2019 niet weigeren. Tegen het bestemmingsplan (in 2012) is geen beroep aangetekend door omwonenden en tegen de omgevingsvergunning (in 2019) is vervolgens ook geen bezwaar en beroep aangetekend door omwonenden.

#### **Overleg met omwonenden**

Nadat de omgevingsvergunning per 4 april 2019 is verleend, heeft de Lidl de omwonenden geïnformeerd over de aankomende bouwwerkzaamheden. Die omwonenden waren verbaasd, vooral omdat zij van mening waren dat de omgevingsvergunning nooit had mogen worden verleend. Zij wisten niet beter dan dat een hoogtebeperking was opgenomen in het bestemmingsplan. Zij vinden dat de opbouw hun woongenot aantast en dat het bestemmingsplan deze dakopbouw juist uitsloot. Zoals eerder in deze brief uitgelegd, blijkt het niet het geval te zijn dat de omgevingsvergunning onrechtmatig is vergund.

De gemeente is vervolgens op eigen initiatief in gesprek gegaan met de omwonenden. Dat er door de gemeente in het bestemmingsplan een fout is gemaakt, is toegegeven, maar zoals inmiddels blijkt kan de omgevingsvergunning niet worden ingetrokken, omdat deze al is verleend en onherroepelijk is. Wel heeft de gemeente geprobeerd mee te denken in een oplossing. Dat hebben we op twee manieren gedaan. Ten eerste door niet alleen intern te toetsen op de juistheid van het doorlopen proces en getrokken conclusies, maar ook door extern juridisch advies in te winnen of de vergunning nog terug te draaien was. Daarnaast heeft op 19 juni 2019 bestuurlijk overleg met Lidl plaatsgevonden, waartoe Lidl nadrukkelijk door ons was uitgenodigd.

Omwonenden hebben de gemeente verzocht een bezonningsonderzoek uit te voeren. Wij werken hieraan mee en hebben inmiddels opdracht verleend. Naar verwachting zal dit geen verandering met zich meebrengen ten aanzien van de verleende vergunning.

#### **Overleg met de Lidl**

Aan de Lidl is bij dit bestuurlijk overleg gevraagd of een andere oplossing nog mogelijk is. Dat antwoord was negatief. De Lidl streeft, zoals eerder gemeld, naar winkelruimtes van minimaal 2.200 m<sup>2</sup>. De dakopbouw zorgt ervoor dat ze meer winkelruimte kunnen creëren op de begane grond. Daarnaast willen ze zo spoedig mogelijk aanvangen met de realisatie van de dakopbouw. Het vinden van een nieuwe oplossing is tijd-technisch gezien voor hen niet haalbaar.

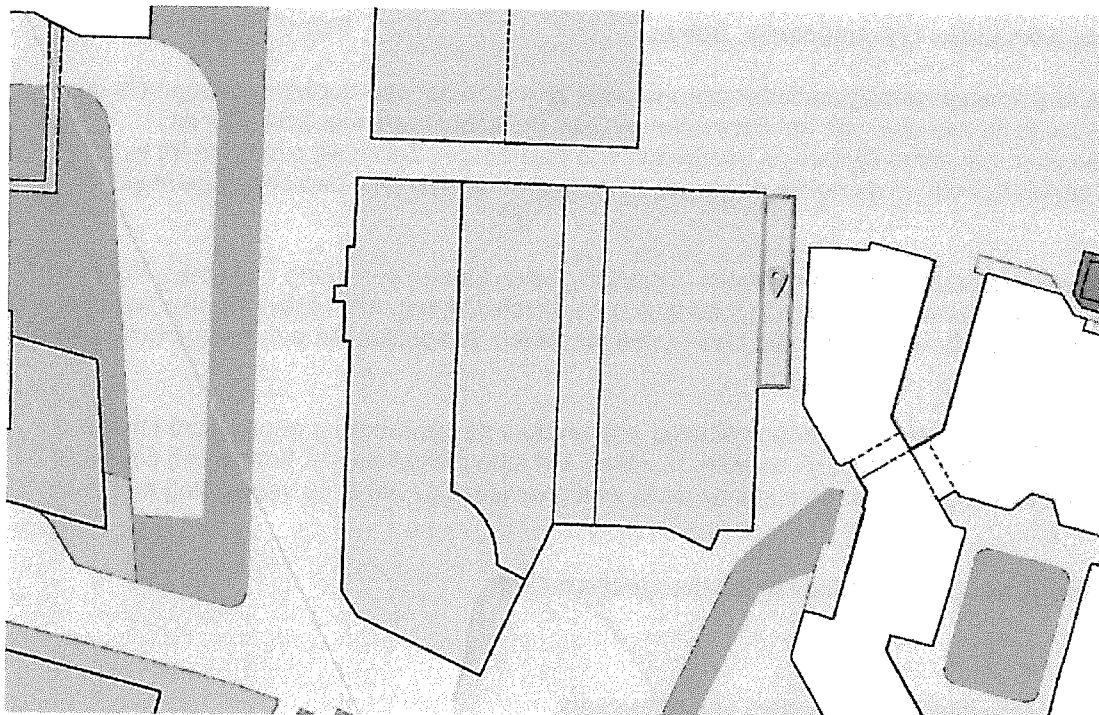
Ook heeft de gemeente aan de Lidl voorgelegd om een informatieavond te houden, om omwonenden te informeren. De Lidl heeft, zoals eerder vermeld, een brief bij de omwonenden in de bus gedaan over de aankomende werkzaamheden, de eventuele overlast en ook dat zij met vragen/opmerkingen bij hen terecht konden. Aangezien daar geen reacties op binnen zijn gekomen, ziet de Lidl af om een verdere toelichting te geven door het organiseren van een informatieavond. Wij hebben Lidl wederom nadrukkelijk in overweging gegeven dit toch te doen.

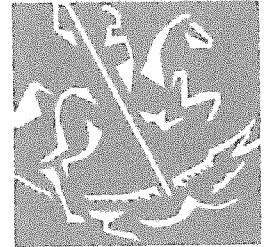
#### **Bouw- en verkeersveiligheid**

In het kader van de verkeersveilige inrichting van de openbare ruimte zullen wij het inhoudelijke gesprek met de Lidl aangaan, nu blijkt dat de Lidl haar bevoorrading (deels) in de openbare ruimte laat lossen.

Betreft: Beoogde dakopbouw Lidl Amerstraat, Bolnes

**Bijlage:** Uitsnede bestemmingsplan 'Bolnes': laad- en losruimte Lidl binnen bouwvlak zonder bouwhoogte (rood omkaderd)





Betreft: Beoogde dakopbouw Lidl Amerstraat, Bolnes

Pagina 3 van 4

De huidige en de toekomstige werkzaamheden brengen met zich mee dat een bouwterrein ingericht dient te worden. Daarvoor is nu een deel van het parkeerterrein aan de Noordstraat ingericht. Om de verkeersveiligheid voor met name fietsers en voetgangers te waarborgen zullen wij overgaan tot het afsluiten van dit parkeerterrein. In de nabije omgeving is voldoende alternatieve parkeergelegenheid.

#### Vervolgtraject

De Lidl zal zijn bouwwerkzaamheden continueren. Juridisch gezien kan de gemeente niets meer voor de omwonenden betekenen. De omwonenden zelf kunnen privaatrechtelijk nog wel bekijken welke stappen mogelijk zijn tegen de Lidl. De gemeente kan hierin geen rol spelen, aangezien het een privaatrechtelijke aangelegenheid is.

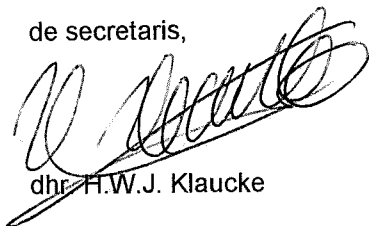
Al met al betreft het een meer dan vervelende situatie, waarin door de gemeente is geprobeerd tot een ander scenario te komen dan zich feitelijk aandienende. Naast het inhoudelijke aspect hebben wij ook onze gemeentelijke betrokkenheid in de achterliggende week een plek willen geven in de verhouding met onze inwoners.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema