

Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) van de gemeenteraad van Rotterdam

Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel

Datum: 26 januari 2022 te 09.30 uur

Inspreekreactie

**van: Skihut Holding B.V. e.a. (de Skihut)
gevestigd te Rotterdam
advocaat-gemachtigde: mr. M.R. Plug**

Mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

Haastige speed is zelden goed

1. Namens de Skihut wil ik vanochtend inspreken over de voorgenomen vaststelling van het Herstelbestemmingsplan **Lijnbaankwartier-Coolsingel**.
2. Zoals u weet heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 19 augustus 2020 het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel gedeeltelijk vernietigd. In deze uitspraak heeft de Afdeling aan uw gemeenteraad opgedragen om binnen 52 weken een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
3. In de brief van 21 december 2021 van het college wordt u onjuist voorgelicht. De uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 is namelijk geen *tussenuitspraak*, maar een *einduitspraak*. De Raad van State heeft dus helemaal geen bemoeienis of invloed meer op dit bestemmingsplan, want op de beroepen is met de uitspraak van 19 augustus 2020 definitief beslist.
4. Voor uw duidelijkheid heb ik hieronder twee afbeeldingen van de website van de Raad van State opgenomen, waarin u dat in één oogopslag kan zien; in tegenstelling tot de uitspraak van 17 maart 2019, is de uitspraak van 19 augustus 2020 dus een einduitspraak.



201803188/2/R3

Bij tussenuitspraak van 27 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:927 (hierna: de tussenuitspraak), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak de daarin geconstateerde gebreken in het besluit van 1 februari 2018, waarbij het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" is vastgesteld, te herstellen. In 7.4 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat de raad wat betreft de geluidbelasting niet heeft kunnen volstaan met de enkele verwijzing naar de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering, maar had moeten onderzoeken of de horeca-exploitaties van Coco-Nuts en andere en Skihut Exploitatie en andere na de realisering van de woningen nog zullen kunnen voldoen aan de in artikel 2.19a van het Activiteitenbesluit milieubeheer gestelde normen.

ECLI: ECLI:NL:RVS:2020:1953

Datum uitspraak: 19 augustus 2020

Eerste aanleg - meervoudig RO - Zuid-Holland

[persbericht](#)

[uitspraak](#)



201803188/1/R3

Bij besluit van 1 februari 2018 heeft de raad het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" vastgesteld.

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:927

Datum uitspraak: 27 maart 2019

Tussenuitspraak/bestuurlijke lus RO - Zuid-Holland

[uitspraak](#)

5. Ik dring er bij uw commissie op aan om te voorkomen dat het bestemmingsplan tijdens de raadsvergadering van 3 februari 2022 wordt vastgesteld. Ik wijs er daarbij op dat door het college aan uw raad wordt voorgesteld om niet de gebruikelijke uitgebreide procedure (van een half jaar) te bewandelen, waarin een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend, maar dat wordt voorgesteld om via een reguliere procedure (van 8 weken) een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
6. Hoewel de Skihut ernaar streeft om de geluidsproblematiek op te lossen, is er tot op de dag van vandaag nog steeds geen overeenstemming over de akoestische uitgangspunten. Ik verwijs u naar de overzichtelijke reactie van akoestisch deskundige Ir. J.F.C. Kupers van heden, die ik als **bijlage 1** aan mijn inspreekreactie heb gehecht. De akoestische uitgangspunten van de gemeente (Peutz) worden echter wel als vaststaand aan uw commissie en de raad gepresenteerd. Daarin schuilt een groot gevaar.
7. Als de raad het bestemmingsplan volgende week vaststelt, bestaat er in feite geen ruimte meer om het bestemmingsplan te wijzigen, tenzij de raad het vastgestelde bestemmingsplan door middel van een raadsbesluit wijzigt. Als het plan wordt vastgesteld zoals dat nu voorligt, is de Skihut niet alleen gehouden om binnen de beroepstermijn van zes weken (na de publicatie) beroep in te stellen, maar ook om een voorlopige voorziening te vragen. Het bestemmingsplan zal immers, zodra dat in werking treedt, het toetsingskader vormen voor het op bezwaar te nemen besluit over de omgevingsvergunning voor de studentenwoningen. Zoals u weet heeft

de rechtbank het daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en heeft de Raad van State dat vonnis bevestigd. Als het bestemmingsplan van kracht is en het op bezwaar te nemen besluit daarop wordt gebaseerd, dan heeft een latere vernietiging van het bestemmingsplan geen gevolgen meer voor de verleende omgevingsvergunning. De woningen zijn dan planologisch een feit.

8. Tussen partijen zijn nog besprekingen gaande. Een van de punten die nog voorwerp van discussie is, betreft de vraag of de toegestane geluidbelasting op de gevels van de studentenwoningen van 83 dB(A) voldoende zekerheid geeft aan de horeca om de bestaande terras-exploitaties voort te kunnen zetten. Het terrasgeluid wordt in het definitieve rapport van Peutz, dat aan het collegevoorstel ten grondslag ligt, onderschat en dat kan de horeca in de problemen brengen als de praktijk straks uitwijst dat deze geluidwaarden niet worden gehaald en de studenten gaan klagen over geluidoverlast. Hierdoor ontstaat een reëel handhavingsrisico.
9. Daar komt nog bij dat de ontwerpmaatwerkschriften binnenkort ter inzage worden gelegd en naar aanleiding van zienswijzen, zoals de door mij genoemde geluidbelasting op de gevel van de studentenwoningen, nog kunnen worden aangepast. Als het bestemmingsplan vooruitlopend daarop wordt vastgesteld worden er geluidnormen voor de horeca opgenomen die nog voorwerp van discussie zijn en nog moeten zijn. Ik ben hierom van mening dat de bestemmingsplanprocedure dient te worden afgestemd op de procedure rond de maatwerkvoorschriften en daar niet op vooruit behoort te lopen.
10. Ik dring er hierom bij uw commissie op aan om niet mee te gaan in het collegevoorstel om op korte termijn het bestemmingsplan vast te stellen.

Den Haag, 26 januari 2022,

Advocaat-gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door mr. M.R. Plug, Cees Advocaten N.V.
Laan van Nieuw Oost-Indië 25, Postbus 80504, 2508 GM Den Haag, tel. 088 336 88 07

Bijlage 1



Cees Advocaten
T.a.v. de weledele heer M. Plug
Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Email: michel.plug@cees.nl

Utrecht, 25 januari 2022
ons ref. nr.: B0501368aaAJ.jk

Betreft: herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel: opmerkingen ten aanzien van reactiedocumenten gemeente Rotterdam in antwoord op ingebrachte tekortkomingen en bezwaren

Geachte heer Plug,

Op 20 januari j.l. ontvingen wij het bijgevoegde reactiedocument terzake onze opmerkingen (tekortkomingen, bezwaren) ten aanzien van de nieuwe planregels in het herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel, alsmede onze reactie op de maatwerkvoorschriften voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein.

Hierbij zenden wij u onze reactie i.v.m. de behandeling van het herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel ter behandeling in de commissie Bouwen en wonen d.d. 26 januari 2022.

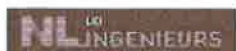
Algemeen:

Het toegezonden reactiedocument heeft een omvang van 23 pagina's en 79 onderwerpen, welke ten dele technisch, juridisch of anderszins van aard zijn.

Gezien de late toezending van het reactiedocument door de gemeente en de behandeling in de commissie kan niet op alle onderwerpen een gedetailleerde reactie gegeven worden.

Wij merken op dat de gemeente Rotterdam in dit dossier regelmatig op het laatste moment uitgebreide stukken toezendt aan partijen (de Raad van State hanteert minimaal 10 werkdagen als termijn, in dit geval zijn dat er 3, waarbij 1 dag weggevallen is wegens overleg met de gemeente), waardoor het ten enenmale onmogelijk is een adequate reactie in detail op elk onderwerp te geven.

Wij beperken ons derhalve tot een algemene reactie op enkele specifieke (belangrijke onderdelen).



landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen

Zadelstede 10
3431 JZ Nieuwegein
Tel: 030 2410218
Fax: 030 2414865
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kurnigbv.nl
Website: www.kurnigbv.nl

***Algemene opmerkingen:***

De exploitatie van de inrichtingen wordt fors beperkt in het herstelplan.

Daarnaast worden de exploitanten gigantisch op kosten gejaagd en zijn de maatregelen van het bestemmingsplan deels niet uitvoerbaar.

Er kan niet voldaan worden aan de gestelde geluideisen.

In de studentenwoningen kan geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

De gemeenteraad kan op deze wijze niet voldoen aan de opdracht van de opdracht uit de Raad van State, zoals deze blijkt uit de uitspraak van 19 augustus 2020.

Onacceptabele beperking toelaatbare muziekgeluidniveaus binnen horeca-inrichtingen:

In het akoestisch onderzoek dat aan de horeca inrichtingen uitgevoerd is ten behoeve van het herstelplan zijn forse beperkingen opgenomen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de horecabedrijven.

Zo wordt ervan uitgegaan dat de muziekgeluidniveaus bij 6 horecabedrijven (Après skihut, Get back, Plein, 't Fust, Coconuts) tenminste 5 dB(A) gereduceerd wordt.

Dit is een forse beperking ten opzichte van de huidige exploitatie (5 dB(A) vermindering komt neer op een afname met een factor 3 van de muziekgeluidsterkte).

Kostbare, deels onuitvoerbare maatregelen:

In combinatie daarmee dienen de inrichtingen zeer kostbare serres (indicatie ca. 5 ton per inrichting) met dubbele geluidsisolerende puien voor hun gevel te bouwen.

Uit een controle van de geluidisolatie van de voorgeschreven puien blijkt dat deze niet voldoen aan de specificaties in het akoestisch onderzoek en de maatwerkvoorschriften die behoren bij het herstelplan.

Een akoestische oplossing voor de entreepartijen waar in de praktijk lange rijen bezoekers in- en uitgaan (30 of meer meter lengte) ontbreekt in het akoestisch onderzoek. Ook is er geen controle op brand- en vluchtveiligheid uitgevoerd op de entreepartijen.



Bij Cornelis, Cool63 en Amigo (waar geen geluidsisolerende serres mogelijk zijn) is ervan uitgegaan dat in de gevel een zeer hoge geluidisolatie gerealiseerd gaan worden.

Gezien de huidige gemeten geluidisolatie komt dat neer op sloop van de gevel in combinatie met een nieuwe gevel of een akoestische doos binnen of om het huidige pand.

De kosten daarvan (indicatie 5 ton) komen volledig voor rekening van de exploitanten.

Tot nu toe heeft de eigenaar van de panden (Cornelis, Cool63) voor de genoemde maatregelen geen akkoord gegeven. Kort gezegd: de maatregelen zijn niet uitvoerbaar.

Er kan niet voldaan worden aan de maximale geluidniveaus in de maatwerkvoorschriften zodat de terraseexploitatie (praktisch) onmogelijk wordt:

In het herstelplan zijn voor elke inrichting maatwerkvoorschriften opgenomen waaraan elk bedrijf ter hoogte de gevel van het Luciagebouw op 10 m van terras (ca. 24 m van de toekomstige gevel van de horecabedrijven) aan een maximaal geluidniveau moet worden voldoen.

Het gezamenlijk geluidniveau van de terrassen mag volgens de planregels maximaal 67 en 63 decibel (dB(A)) in de avond- en nachtperiode bedragen op de gevel van het Lucia gebouw.

Uit metingen vóór de covid pandemie op het Stadhuisplein blijkt dat op de gevel van het Luciagebouw stemgeluidniveaus tussen de 80 en 90 dB(A) optreden op zomerse dagen.

De conclusie is dat niet voldaan kan worden aan de maatwerkvoorschriften. Dit lukt alleen als de terrascapaciteit met meer dan 99 % gereduceerd wordt.

In feite moeten de terrassen verdwijnen.

Woon- en leefklimaat studentenwoningen Luciagebouw vereist open ramen met als gevolg klachten over terras- en muziekgeluid horeca-inrichtingen:

In de gevel van het Luciagebouw worden geluidsisolerende puien met een zeer hoge isolatiewaarde voorzien volgens de planregels.



Wij hebben ernstige twijfels over de haalbaarheid van de geluidisolatie. Pas na testmetingen over ca. een half jaar is daar duidelijkheid over.

De geluidisolatie van deze puilen blijft alleen intact als deze in de dag-, avond- en nachtperiode volledig gesloten blijven.

Aangezien het ventilatiesysteem van de studenten woningen geen koeling bezit zullen de puilen dit in de praktijk op warme zomerse dagen open gezet worden.

Dit zal met geluidniveaus van 80-90 dB(A) op de gevel (zie hiervoor) tot klachten leiden van de terrassen en de muziek van de horeca.

Aangezien de gemeente dan moet handhaven zal een overtreding van de geluidnorm geconstateerd worden (zie hiervoor) en zijn maatregelen aan de omvang van de terrassen en het muziekgeluid onvermijdelijk.

Samenvattend:

Op dit moment voldoen de horeca-inrichtingen bij de bestaande woningen aan het Activiteitenbesluit.

Dit blijkt uit overleg met de Milieudienst DCMR Rijnmond.

De in het reactiedocument genoemd overschrijdingen zijn onjuist.

Het herstelplan leidt tot aanzienlijke beperking van de exploitatie van de horeca-inrichtingen in strijd met de moties van de gemeenteraad en de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020.

De in het akoestisch onderzoek opgenomen maatregelen aan de horeca-inrichtingen zijn onvoldoende om aan de planregels en de maatwerkvoorschriften te voldoen.

Hetzelfde geldt aan de maatregelen aan het Luciagebouw tegen het muziek- en terrassgeluid.

De maatregelen leiden tot aanzienlijke kosten voor de horeca-inrichtingen (enkele miljoenen).

Van een deel van de maatregelen is de uitvoering niet verzekerd of niet mogelijk.

Aangezien met de planregels in het herstelplan en de maatwerkvoorschriften niet aan de geluidnormen kan worden voldaan, zal dit rampzalige consequenties hebben voor de horeca-inrichtingen en de studentenwoningen.

***Conclusie:***

Kort samengevat: het herstelplan moet terug naar de tekentafel.

Wij merken op dat de combinatie van horeca en woningen op het Stadhuisplein met de huidige exploitaties akoestisch onmogelijk is, tenzij extreme maatregelen getroffen worden: denk aan een “dove” gevel of een tweede gevel voor de huidige gevel van de studentenwoningen.

Met vriendelijke groeten,

Nieuwegein, 25 januari 2022,

Kupers & Niggebrugge BV,