

Subcommissie bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam

Bestemmingsplan Lumière en RISE

Datum: 14 januari 2025 te 19.00 uur

Inspreekreactie

**Skihut Exploitatie 1, 2 en 6 B.V., Stadhuisplein 29 Vastgoed B.V. en Skihut Holding B.V.,
alle gevestigd te Rotterdam
advocaat-gemachtigde: mr. M.R. Plug**

Geachte Voorzitter, geachte commissieleden,

1. Namens de Skihut exploitaties (**Skihut**) spreek ik vanavond in over de ontwerpbestemmingsplannen voor de Lumière- en de RISE-torens.
2. Voor Skihut is het essentieel dat zij als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet onevenredig in haar belang wordt geschaad. Dat staat bij het vaststellen van de voorliggende bestemmingsplannen allerm minst vast. Zoals bij uw raad bekend is, heeft de vaststelling van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel en het realiseren van studentenwoningen tegenover Skihut geleid tot langdurige juridische discussies, die nog steeds niet zijn afgelopen. Dit bestemmingsplan houdt Skihut en uw raad helaas al jaren bezig en het lijkt inmiddels een gebed zonder eind.¹
3. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (**de Afdeling**) heeft in haar uitspraak van 19 augustus 2020 het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel gedeeltelijk vernietigd. Hierom heeft uw raad op 3 februari 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft de raad maatwerkvoorschriften opgenomen voor onder andere Skihut, maar deze waren niet zorgvuldig en onder tijdsdruk tot stand gekomen. Het college heeft hierom op 3 februari 2022 separate ontwerpmaatwerkvoorschriften ter inzage gelegd, waartegen Skihut zienswijzen heeft ingediend. Omdat deze ontwerpmaatwerkvoorschriften opnieuw niet houdbaar bleken, heeft het college op 29 december 2023 weer een nieuwe versie van de ontwerpmaatwerkvoorschriften ter inzage gelegd, waartegen opnieuw zienswijzen door Skihut zijn ingediend. Op 14 november 2024 heeft het college de maatwerkvoorschriften uiteindelijk vastgesteld. Hiertegen is op 24 december 2024 door Skihut beroep ingesteld, alsmede een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening. Ook de eigenaar van het Luciagebouw (Raiffeisen) heeft tegen de maatwerkvoorschriften beroep ingesteld.
4. In de periode tussen 19 augustus 2020 en heeft Peutz in opdracht van de gemeente keer op keer gewijzigde akoestische rapporten opgesteld, steeds met het doel om de akoestische

¹ Bij uitspraak van 27 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019)927) heeft de Afdeling in een tussenuitspraak bepaald dat de raad de gebreken in het op 1 februari 2018 vastgestelde bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel moet herstellen, hetgeen de raad bij besluit van 17 oktober 2019 heeft gedaan. Bij uitspraak van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1953) heeft de Afdeling het besluit van de raad van 17 oktober 2019 vernietigd. De raad heeft vervolgens op 3 februari 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Daartegen is beroep ingesteld. De voorzieningenrechter heeft bij uitspraak van 4 juli 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1870) dit bestemmingsplan geschorst. De raad is bezig om ook dit bestemmingsplan te herstellen.

berekeningen op papier kloppend te krijgen. Kort vóór de vaststelling van de maatwerkvoorschriften is er weer een nieuw rapport door Peutz opgesteld.

5. Wat betekent deze inleiding nu voor de bestemmingsplannen Lumière en RISE, die uw raad moet beoordelen en vaststellen? De boodschap die ik u meegeef is die van de zorgvuldigheid. Aan deze inspraakreactie is als bijlage een brief van 9 januari 2025 (**bijlage 1**) gehecht, die is opgesteld door Ir. Jan Kupers, de akoestisch adviseur van Skihut. Jan Kupers is ook gerechtelijk deskundige.
6. In het kader van deze inspraakreactie is het niet mogelijk om alles uitvoerig te bespreken. Ik beperk mij hierom tot een aantal elementen uit de brief van Jan Kupers.
7. Jan Kupers wijst erop dat tot op heden geen sluitende akoestische berekeningen zijn uitgevoerd. Dat is echter wél een noodzakelijk vereiste bij de ontwikkeling van woningen. Ik wijs u nogmaals op de grote akoestische problemen bij het Luciagebouw op het Stadhuisplein. De raad moet voorkomen dat Lumière en RISE tot een vergelijkbaar probleem gaan leiden.
8. Voor Skihut zijn geen maatwerkvoorschriften opgelegd ter zake van Lumière en RISE. Dat betekent dat voor Skihut de normen gelden, zoals die in het Activiteitenbesluit zijn vastgelegd en dat dus geen hogere normen op de gevel zijn toegestaan, zoals bij het Luciagebouw. Voor Lumière en RISE worden door LBPSight en DGMR bovendien verschillende criteria gebruikt om het hoorbare muziekgeluidniveau te bepalen, dus dat is rechtsonzeker. De nieuw te realiseren geluidsluizen gaan daarnaast tot problemen leiden; als de deuren door het binnenlaten van een groep bezoekers even open staan, dan wordt namelijk niet voldaan aan de toegestane geluidbelasting op de gevel, maar ook niet aan het gecumuleerde binnengeluidniveau van 35 dB(A) binnen de woningen van Lumière en RISE. Volgens de heer Kupers betekent dit dat de toelaatbare muziekgeluidniveaus van Skihut door de voorliggende plannen worden beperkt tot circa 90 tot 95 dB(A) in plaats van de huidige 100 tot 110 dB(A).
9. Ten slotte geeft de heer Kupers nog aan dat de effecten van Lumière en RISE niet zijn vast te stellen, omdat de bestemmingsplanprocedure Lijnbaankwartier-Coolsingel en de MER-procedure nog lopen. Kortom, er zal hoe dan ook eerst duidelijkheid moeten komen over bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel. De verwachting is dat het beroep tegen dit bestemmingsplan in de loop van 2025 tot duidelijkheid zal leiden. Pas daarna kan door uw raad worden beoordeeld of de voorliggende bestemmingsplannen in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.
10. Ik vraag uw subcommissie dan ook om niet mee te gaan in het collegevoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen en eerst de uitkomst van het beroep tegen Lijnbaankwartier-Coolsingel af te wachten.

Ik dank u voor uw aandacht.

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 N.V.
T.a.v. de weledele heer mr. M.R. Plug
Laan van Nieuw Oost-Indie 25a
2593 BJ Den Haag

Utrecht, 9 januari 2025
ons ref. nr.: B0501540aaA0.jk

Betreft: Ontwerpbestemmingsplannen Lumière en Rise te Rotterdam: reactie op
aangepaste stukken, gevolgen voor de exploitatie horeca-inrichtingen Après Skihut,
Get Back en De Bierkeller – verklaring

Geachte heer Plug,

Op uw verzoek zenden wij u in deze brief onze reactie op de aangepaste stukken en
hebben wij hieronder de gevolgen van de projecten Lumière en Rise voor de
exploitatie van de horeca-inrichtingen de Après Skihut, Get Back en De Bierkeller
te Rotterdam aangegeven.

Bestaande situatie

Ondergetekende is reeds jaren (vanaf ca. 2000) de akoestisch adviseur van de
horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller aan het Stadhuisplein
te Rotterdam.

In deze periode zijn diverse akoestische onderzoeken bij deze bedrijven uitgevoerd
ter bepaling van eventueel vereiste voorzieningen om aan de geluidnormen bij de
naburige woningen van derden (waaronder de dichtstbijzijnde woningen aan de
Joost Banckertsplaats en de Manhaveflat) te kunnen voldoen.

Après Skihut, Get Back en De Bierkeller mogen op basis van de aan hen verleende
exploitatievergunningen voor de bestaande exploitatie als nachtclub een
muziekgeluidniveau van 100 - 110 dB(A) ten gehore brengen, dat wil zeggen
dance- en housemuziek.



Cimbaalsingel 12
3438 DB Nieuwegein
Tel: 030 2410218
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kugnigbv.nl
Website: www.kugnigbv.nl



In de huidige situatie is ter hoogte van de dichtstbijzijnde bestaande woningen aan de Joost Banckersplaats en de Manhaveflat geen sprake van geluidsklachten of vastgestelde overtredingen van de geluidnormen. Niet is gebleken dat ter plaatse van deze woningen geluidnormen zijn overschreden door de Après Skihut, Get Back en de Bierkeller.

De woningen aan de Joost Banckersplaats en de Manhaveflat liggen op circa 150 meter van de gevel van Après Skihut, Get Back en De Bierkeller. Hetzelfde geldt voor de terrassen van deze inrichtingen aan het Stadhuisplein.

De op grond van de akoestische onderzoeken en de aan deze inrichtingen getroffen geluidsisolerende voorzieningen zijn volgens de uitgevoerde geluidscntroles afdoende om aan de geluidnormen bij de bestaande woningen te voldoen.

Daarnaast is elk bedrijf aangesloten op een monitoringsysteem, waarbij het muziekgeluidniveau ter hoogte van gevel van de woningen aan de Joost Banckersplaats en de Manhaveflat met een microfoon gemeten wordt en tevens gecontroleerd wordt op hoorbare muziek. Als daar muziekgeluid waargenomen wordt, vindt een melding (door middel van een rood scherm) in het bedrijf plaats dat de eventuele overschrijding veroorzaakt. Dit bedrijf kan dan meteen maatregelen treffen.¹

Kortom, alle exploitaties voldoen in de huidige situatie ter hoogte van de bestaande woningen sinds 2000 aan het Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer d.d. 1998 en aan het Activiteitenbesluit milieubeheer d.d. 2008.

Akoestisch effect Lumière en Rise:

Als gevolg van deze projecten komen de Lumière toren en de Rise torens met hun woningen ten opzichte van de genoemde horecabedrijven op kortere of vergelijkbare afstand als de bestaande woningen te liggen.

In het MER (zie tabel 0-1) is sprake van 2 alternatieven (varianten) voor zowel Lumière als Rise: enerzijds de focus op werken en anderzijds de focus op wonen.

¹ Bijvoorbeeld per ongeluk openstaande deur dichtzetten o.d.



In de laatste situatie is sprake van 100 extra woningen (520 i.p.v. 420) in Lumière en 320 (1.820 i.p.v. 1.500) woningen extra woningen in Rise.

Voor Lumière houdt de eerste variant in dat er pas vanaf de 8^e verdieping woningen gebouwd worden. In de tweede variant is dat mogelijk vanaf de plint.

In de akoestische onderzoeken in het MER is voor zover na te gaan alleen de eerste variant onderzocht in relatie tot de horecabedrijven aan de Kruiskade en het Stadhuisplein².

Alternatief 2, waarbij meer woningen worden gerealiseerd, is echter ook mogelijk.

De beoordeling voor geluid vindt vooral plaats in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie de VNG brochure bedrijven en horecabedrijven).

Lumière en Rise liggen binnen het bestaande bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.

In dat bestemmingsplan is bepaald dat de cumulatieve geluidbelasting van de bedrijven op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan zodanig gereduceerd moet worden, dat binnen de woningen aan een gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan wordt.

Après Skihut, Get Back en De Bierkeller zijn onderdeel van de kaart in bijlage 5 van het geldende bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.

Het voorgaande (gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} van 35 dB(A) etmaalwaarde) was expliciet verwerkt in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan Lumière, maar aanvankelijk niet in die van Rise. Uit de nieuwe versie van de MER komt naar voren dat deze verplichting voor Rise ook van toepassing is.

In de geluidberekeningen voor de horecabedrijven is ervan uitgegaan dat in de bestaande situatie het muziek-, stem- en installatiegeluid op de gevels van de woningen van de Manhaveflat en de woningen aan de Joost Banckertsplaats aan de geluidnormen (artikel 2.17) en het overgangsrecht (artikel 2.17a) van het Activiteitenbesluit voldoen.

² Alhoewel in de rapporten aangegeven zijn geen geluidbelastingen van de individuele horecabedrijven van het Stadhuisplein van de kaart ter hoogte van Lumière in kaart gebracht.



Wij merken op dat in alle geluidberekeningen het geluid³ van de overige inrichtingen op de Kruiskade en het Stadhuisplein, die niet op de kaart in bijlage 5 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel ontbreekt⁴.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in een aantal geluidberekeningen de toeslag van muziekgeluid niet verwerkt is, terwijl dat op grond van het eigen criterium van het akoestisch adviesbureau, dat het onderzoek uitgevoerd heeft voor het MER, wel dient plaats te vinden.

Dit geldt voor de berekende geluidbelastingen in etmaalwaarde van Lumière voor de horecabedrijven aan de Kruiskade en aan het Stadhuisplein⁵. Ter plaatse van Lumière vindt de beoordeling alleen plaats op grond van de geluidbijdrage van de horecabedrijven aan de Kruiskade. De afzonderlijke bijdrage van de horecabedrijven aan het Stadhuisplein wordt echter niet vermeld.

In de autonome ontwikkelingen van het MER komt naar voren dat er aan de Korte Lijnbaan twee woon-werk torens van ASR (twee torens van 100 en 150 m hoogte met mix van kantoren, woningen en een commercieel programma in de plint) gepland is. Deze torens met woningen⁶ zijn bij het bestemmingsplan Rise ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Afgezien van het voorgaande bevinden zich buiten de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 diverse (horeca) inrichtingen op de Kruiskade met muziek, installaties en terrassen, die niet meegenomen zijn in de akoestische onderzoeken voor de bestemmingsplannen Lumière en Rise.

Inzage in de hoogte van de geluidbelastingen van horecabedrijven op het Stadhuisplein en daarbuiten ontbreekt. Voor diverse horecabedrijven op onder andere het Stadhuisplein is de geluidbelasting in de bestaande, maar ook in de toekomstige situatie (als het herstellende bestemmingsplan Lijnbaankwartier –

³ Het gaat bij deze inrichtingen om inrichtingen met hoge muziekgeluidniveaus zoals een theater op de Kruiskade met grote luchtbehandelingskasten, koelmachines, etc.

⁴ Het geluid van het theater op de Kruiskade waar sprake is van hoge muziekgeluidniveaus, laden en lossen, komende en gaande bezoekers, een grote luchtbehandelings- en koelinstallatie op het dak ontbreekt bijvoorbeeld.

⁵ Zoals de Après Skihut, Get Back en De Bierkeller.

⁶ Die van invloed zijn op het toelaatbare geluidniveau van de horeca-inrichtingen van Skihut.



Coolsingel van kracht zou worden⁷) hoger van de standaard (of op grond van het overgangsrecht verhoogde) geluidnorm van het Activiteitenbesluit.

Daarvoor zijn in relatie tot Rise en Lumière maatwerkvoorschriften vereist, tenzij deze inrichtingen alsnog akoestische voorzieningen moeten treffen voor de woningen van Rise en Lumière.

Daarnaast neemt de cumulatieve geluidbelasting op de woningen van Rise en Lumière toe als de toeslag voor hoorbaar muziekgeluid aan de orde is, waardoor een hogere geluidwering aan deze woningen vereist is.

Uit het voorgaande blijkt dat in de akoestische onderzoeken bij de bestemmingsplannen Rise en Lumière de geluidbelasting van de bestaande horeca-inrichtingen gebrekkig onderzocht is en de situatie voor wat betreft geluid onjuist is ingeschat (d.w.z. te lage geluidniveaus berekend zijn).

Ten aanzien van de planregels zijn diverse opmerkingen te maken.

In de planregels van Lumière en Rise is de cumulatie van geluid in relatie tot de binneneis van geluid van 35 dB(A) etmaalwaarde op de mogelijk *nieuw* beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied niet opgenomen.

Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken bij het geluid van de bestaande horeca-inrichtingen in het plangebied alleen het geluid van Après Skihut, Get Back en De Bierkeller, Café Plein, 't Fust, Coconuts, Cornelis, Amigos, Café De Beurs, Villa Thalia, Tiwya en de horeca-inrichtingen op de kaart in bijlage 5 bij het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is meegenomen. De akoestische onderzoeken zijn hierom niet volledig en kunnen op deze manier niet ten grondslag worden gelegd aan de voorliggende bestemmingsplannen.

De geluidbijdrage van de overige horeca-inrichtingen buiten het plangebied ontbreekt. Als gevolg daarvan zijn de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen van Lumière en Rise onjuist, d.w.z. feitelijk te laag berekend.

⁷ Dit bestemmingsplan is door de Afdeling geschorst wegens onder andere akoestische problematiek van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein. Onduidelijk of en zo ja wanneer het plan van kracht wordt.



Recent heeft de gemeente nieuwe maatwerkvoorschriften opgelegd aan de genoemde horeca-inrichtingen, waartegen een beroepsprocedure loopt.

In de huidige situatie wordt door de horeca-inrichtingen op de Kruiskade en het Stadhuisplein gewerkt met een monitoringsysteem, waardoor ter plaatse van de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats en de Manhaveflat voldaan wordt aan de geluidseisen.

De gemeente is voornemens het bestaande systeem in de nieuwe maatwerkvoorschriften te continueren met een ander soortgelijk systeem.

Daarnaast is in de nieuwe maatwerkvoorschriften ten aanzien van de werking van de sluizen voorgeschreven dat tenminste 1 deur verplicht dicht moet zijn en beide deuren niet gelijktijdig open mogen staan.

Aangezien de sluizen in de nieuw geplande situatie ca. 2,5 m diep zijn, uitgevoerd zijn met een binnen- en buitendeur, alsmede in de praktijk groepen van 5-10 personen of groter (gelijktijdig) komen en gaan, is het voorgaande in de praktijk niet mogelijk c.q. niet werkbaar.

Het voorgaande wordt ook erkend door de opsteller van de maatwerkvoorschriften DCMR voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein⁸.

Als de sluisdeuren aan de binnen- en buitenzijde van de sluis gelijktijdig open staan worden de berekende waarden in de MER onderzoeken voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van een inrichting ter plaatse van de

⁸ Beide deuren van de sluis kunnen in de praktijk bij gelijktijdig open bij komen en gaan van groepen (bijvoorbeeld veiligheidscontroles), gezien de diepte van de sluizen. In het concept handhavingsprotocol (en maatwerkvoorschriften) is kunnen sluizen of deuren in principe tot 3 minuten open staat voor het doorlaten van goederen en personen.



Lumière toren met ca. 10 – 15 dB(A) overschreden, aangezien de bedrijfsduur-correctie niet van toepassing is op muziekgeluid⁹.

Dit komt neer op toelaatbare muziekgeluidniveaus binnen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller van ca. 90 - 95 dB(A).

Dit betekent dat de exploitatie van categorie 4 inrichtingen van Après Skihut, Get Back en De Bierkeller (alle nu nachtcafé met harde house/dance muziek van 105-110 dB(A)) niet meer voortgezet kan worden (zie onderstaande tabel 1 van de NSG richtlijn Muziekspectra in horecabedrijven d.d. maart 2015).

Tabel 1:
Muziekspectra en geluidsniveau in horecabedrijven

Spectra	Voorbeelden bedrijfsvoering	Geluidsniveau L_{Aeq} dB(A)
Achtergrond 	restaurant, eetcafé, koffiehuis, kantine	55 – 75
Pop 	bruincafé, automatenhal, sportkantine	70 – 85
Dance 	jongerencafé, cultureel centrum, discotheek, dansstudio, sportschool	85 – 100
House 	schouwburg, club, feestzaal, live muziek, discotheek, café met DJ	95 – 103 ²
Ultra bass 	club, feestzaal, live muziek, DJ	98 – 103 ²

De exploitatie van de inrichtingen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller valt dan terug naar die van een dansstudio, jongerencafé, dansstudio o.i.d.

Geconcludeerd wordt dat de huidige exploitatie van de Après Skihut, Get Back en De Bierkeller door Rise en Lumière onevenredig geschaad wordt.

Naar onze inschatting brengt de bouw van de Rise en Lumière de continuïteit van de horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en De Bierkeller zonder meer in gevaar¹⁰.

⁹ Op grond van de bedrijfsduurcorrectie moet het gemeten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uitgemiddeld worden voor de dag-, avond- of nachtperiode, alvorens dit te toetsen aan de geluidnormen. Dit resulteert afhankelijk van de meetduur van het gemeten equivalente ("gemiddelde") geluidniveau op een aftrek. Voor muziekgeluid is deze uitmiddeling (aftrek) op grond van artikel 2.18 lid 2 van het Activiteitenbesluit niet toegestaan. Het kortstondig gemeten equivalente ("gemiddelde") muziekgeluidniveau bij twee openstaande sluisdeuren is dan bepalend voor het langtijdgemiddeld beoordelings-niveau in de dag-, avond- en nachtperiode.



Toetsingskader Raad van State bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de planvoorschriften in de bestemmingsplannen Rise en Lumière niet in lijn zijn met (d.w.z. voldoen aan het gestelde in) uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1954), inhoudende dat de nabijgelegen woonbestemming (Luciagebouw) de bedrijfsvoering van de bestaande horeca-inrichtingen aan de Kruiskade (en het Stadhuisplein) niet onevenredig mogen schaden.

Ten aanzien van de maatwerkvoorschriften (planregels) gelden, rekening houdend met de Afdelinguitspraak¹¹¹², twee hoofdpunten waaraan, kort samengevat voldaan dient te worden:

- Is ter hoogte van naburige nieuw geplande gevoelige bestemmingen (Lumière, Rise, studentenwoningen Luciaplein etc.) sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- Is geen sprake van een onevenredige belemmering van de exploitatie van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.

¹⁰ Voor de horeca-inrichtingen van Skihut geldt dat de huidige exploitatie na het van kracht worden van de planregels per direct onmogelijk wordt op grond van het Activiteitenbesluit, ofwel onevenredig geschaad wordt. Daarnaast geldt dat door de geluidsuitstraling van de sluizen op grond van voorschrift 2.18 lid 2 niet kan worden voldaan aan de geluidniveaus van de maatwerkvoorschriften ter hoogte van de gevel van de studentenwoningen, waardoor ook niet voldaan wordt aan de bestemmingsplannet van een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen de woningen van Lumière.

¹¹ Onderdeel 12.4 uitspraak. In paragraaf 5.4.4.1 van de plantoelichting staat: 'Het nemen van een maatwerkvoorschrift en de onder a en b genoemde voorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke bepaling bij wonen ter plaatse van de studentenwoningen (stadhuisplein 16) opgenomen'. Door het verbinden van deze voorwaarden aan de mogelijkheid om ter plaatse van de stadhuisplein 16 te wonen wordt enerzijds geborgd dat de bestaande horeca aan het stadhuisplein de exploitatie kan voortzetten en anderzijds de woonfunctie alleen mogelijk is als er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Evident is dat daartoe maatregelen getroffen moeten worden en dat daartoe nog onderzoek gedaan moet worden'. De bestemmingsplanregeling beoogt een kader voor de die nadere uitwerking te geven met de betrokken partijen'.

¹² Onderdeel 12.5 uitspraak: 'Anderzijds mag de planregeling er niet toe leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De planregeling moet voorts waarborgen dat ter plaatse van de studentenwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.



Uit het voorgaande blijkt dat aan beide hoofdpunten van de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020 niet voldaan is.¹³

Aanlevering stukken maatwerkvoorschriften en gegevens akoestisch onderzoek

Bij de ontwerpbestemmingsplannen Rise en Lumière d.d. november 2023 waren diverse akoestisch onderzoeken opgenomen, waarop zienswijzen zijn ingediend.

Duidelijk was dat deze onderzoeken, gezien de ingediende zienswijzen, niet correct waren uitgevoerd.

Sindsdien zijn er nieuwe onderzoeken uitgevoerd.

Vanaf eind 2023 tot november 2024 heeft geen enkel overleg of afstemming plaatsgevonden met de horecaexploitanten over de inhoud van de ingediende zienswijzen en de nadien opgestelde nieuwe akoestisch onderzoeken¹⁴.

Op november 2024 zijn de nieuwe maatwerkvoorschriften vastgesteld en bekend gemaakt met een termijn van 6 weken, waarna deze definitief worden.

De termijn voor beroep en een voorlopige voorziening bedraagt 6 weken na publicatie.

Bij deze beschikkingen is een nieuw en op diverse onderdelen gewijzigd akoestisch rekenmodel aangeleverd op 14 november 2024.

In november 2024 zijn de nieuwe akoestisch rapporten bij de wijziging van de maatwerkvoorschriften aangeleverd.

¹³ Daarnaast blijkt uit de stukken dat de voorschriften (zie de toelichting op maatwerkvoorschriften van de inrichtingen op van het Stadhuisplein d.d. 15 november 2024), die opgenomen zijn in de planregels, niet controleerbaar d.w.z. handhaafbaar zijn, waardoor deze geen garantie bieden dat aan de planregels t.a.v. de toelaatbare geluidniveaus voldaan zal worden. De planregels en maatwerkvoorschriften zijn dientengevolge rechts onzeker.

¹⁴ In deze zienswijzen is duidelijk aangegeven dat diverse voorschriften onwerkbaar zijn en de exploitatie van de horeca-inrichtingen onevenredig schaden. Overleg over de voorschriften in de planregels het bevoegd gezag heeft tot op heden niet plaats gevonden.



Deze akoestisch rapporten bevatten alleen de tekst en bijlagen met summiere invoergegevens en summiere berekeningsresultaten.

Wij hebben recent de een laatste tekst ontvangen met aanvullende berekeningsresultaten ter controle.

Opgemerkt wordt dat deze tekst ca. 1.000 pagina's omvat, die gecontroleerd moeten worden.

Het nieuwe akoestisch rapport is onvolledig zodat de inhoud niet te controleren is op cruciale details.

Door de late toezending van deze gegevens (de akoestisch rapporten werden pas in november beschikbaar) is het onmogelijk daarop op korte termijn een definitieve reactie te geven.

Wij merken op dat in de termijn van 6 weken ook nog 2 weken kerstvakantie is opgenomen.

Onze voorlopige bevindingen zijn:

- Het is onzeker of de exploitaties van de 3 horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en Bierkeller, alsmede de gezamenlijke exploitaties, niet onevenredig geschaad worden na het van kracht worden van de maatwerkvoorschriften;
- Daarnaast missen wij in het MER een onderzoek van variant 2, waarbij woningen vanaf de plint gebouwd worden, zodat deze niet beoordeeld kunnen worden;
- In het akoestisch rapport ontbreekt bijvoorbeeld de vereiste geluidisolatie van cruciale constructies van de vouwpuien in de gevel, waarmee de zeer hoge geluidsisolatiewaarden van de gevels van de horeca-inrichtingen gerealiseerd moeten worden om aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit op de gevels van het Lumière en Rise te voldoen;
- Voor het geluid dat via de sluisen van de horeca-inrichtingen naar buiten kan treden bij komen en gaan van grote groepen (beide deuren ca. 2,5 m



diepe sluis) is geen adequate akoestische oplossing voorzien, zodat niet aan de maatwerkvoorschriften kan worden voldaan;

- In het kader van het vereiste van een goed woon- en leefklimaat is vereist dat de geluidsisolerende constructies in de gevel van het Lumière, Rise en de horeca-inrichtingen aan de vereiste geluidsisolatiewaarden op grond van bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel voldoen. Daarover bestaat ernstige twijfel gezien het voorgaande;
- Voor de horeca-inrichtingen Après Skihut, Get Back en Bierkeller geldt dat de huidige exploitatie na het van kracht worden van de planregels per direct onmogelijk wordt op grond van het Activiteitenbesluit, ofwel onevenredig geschaad wordt. Door de geluiduitstraling van de sluisen op grond van voorschrift 2.18 lid 2 van het Activiteitenbesluit kan niet worden voldaan aan de geluidniveaus op de gevel van Lumière en Rise, waardoor ook niet voldaan wordt aan de bestemmingsplaneis van een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen de woningen van Lumière en Rise;
- Maatwerkvoorschriften ontbreken voor de Après Skihut, Get Back en de Bierkeller, waardoor deze inrichtingen boven op de maatregelen die nu gepland zijn in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel kostbare extra maatregelen moeten treffen;
- Een en ander luistert nauw doordat sprake is van een ernstige geluidsproblematiek door onder andere de bouw van de Lumière toren en Rise. Daarnaast zijn tot op heden geen sluitende akoestische berekeningen uitgevoerd;
- Bij de geluidberekeningen van het geluid van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein op Lumière en Rise is geen rekening gehouden met hoorbaar muziekgeluid. Als daar rekening mee gehouden wordt, voldoet de



geluidwering van de gevels niet om aan de binneneis van 35 dB(A) etmaalwaarde te voldoen¹⁵;

- De effecten van de Lumière en Rise (twee grote woonprojecten binnen de invloedssfeer van de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein en de Kruiskade moeten nog bestudeerd worden) zijn niet vast te stellen omdat het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel en de MER-procedure parallel loopt.

Naar onze inschatting brengt het van kracht worden van de maatwerkvoorschriften de continuïteit van Après Skihut, Get Back en Bierkeller in gevaar¹⁶;

Graag lichten bij het voorgaande nader toe.

Nieuwegein

Kupers & Niggebrugge

Ir. J.F.C. Kupers

Gerechtigd deskundige LRGD

¹⁵ Daarnaast wordt de geluidnorm op de gevel van het Activiteitenbesluit overschreden waardoor maatwerkvoorschriften vereist zijn. Deze ontbreken in de planregels. Zonder maatwerkvoorschriften wordt de exploitatie van de horeca-inrichtingen beperkt.

¹⁶ Voor de horeca-inrichtingen van Skihut geldt dat de huidige exploitatie na het van kracht worden van de maatwerkvoorschriften per direct onmogelijk wordt op grond van voorschrift 1.3.1 en 1.3.2, ofwel onevenredig geschaad wordt. Daarnaast geldt dat door de geluidsuitstraling van de sluizen niet kan worden voldaan aan de geluidniveaus van de maatwerkvoorschriften ter hoogte van de gevel van de studentenwoningen, waardoor ook niet voldaan wordt aan de bestemmingsplanelis van een gecumuleerd geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde binnen de studentenwoningen.