

Subcommissie Bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam

Ontwerp verklaring van een bedenkingen Cool75 (VGGB)

Datum: 22 juni 2021 te 18.00 uur

Inspraakreactie

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

tegen: Burgemeester en wethouders van Rotterdam

Mijnheer, mevrouw de Voorzitter, geachte commissieleden,

1. Vanavond wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om namens de Skihut te reageren op het voorstel van het college aan uw raad om een verklaring van geen bedenkingen (VGGB) af te geven ten behoeve van de gevraagde omgevingsvergunning voor het project Cool75. In mijn brief van 18 juni jongstleden heb ik wat uitvoeriger toegelicht waarom uw raad deze VGGB zou moeten weigeren. Ik zal deze redenen vanavond kort uiteenzetten.
2. Zoals u weet heeft de Raad van State op 19 augustus 2020¹ het bestemmingsplan ***Lijnbaankwartier-Coolsingel*** gedeeltelijk vernietigd.
3. Het grote probleem van dit vernietigde bestemmingsplan en daarmee ook de grote uitdaging voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is de geluidsproblematiek, die al jaren bestaat. De gemeenteraad is door de Raad van State teruggestuurd naar de tekentafel om met een integrale oplossing te komen voor de geluidsproblematiek binnen zo'n beetje het volledige plangebied, dat wil zeggen voor de locaties waarvoor de Gebiedsaanduiding "*overige zone – aandachtgebied geluid*" geldt. Ik heb in mijn aantekeningen een afbeelding opgenomen, die zichtbaar maakt om welk gebied het nu precies gaat. Dat is nagenoeg het volledige bestemmingsplangebied.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1953.

Een afbeelding zegt meer dan duizend woorden: Gebiedsaanduiding "overige zone – aandachtgebied geluid" bestrijkt nagenoeg het volledige plangebied van Lijnbaankwartier – Coolsingel (m.u.v. de donkergrijze delen).



4. Zolang geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, is wonen simpelweg niet toegestaan en mogen geen omgevingsvergunningen voor bouwen ten behoeve van de functie wonen worden verleend. Dat betekent dus ook geen omgevingsvergunningen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, zoals nu aan de orde is.
5. Als de Raad van State die optie open had willen houden, zou zij geen voorlopige voorziening hebben getroffen; vanwege de (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan kunnen immers bij recht geen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend. Ook zonder getroffen voorlopige voorziening zou daarom altijd een afwijkingsbesluit, zoals dat nu aan de orde is, moeten worden genomen. Dat maakt duidelijk dat de Raad van State heeft bedoeld dat ook geen afwijkingsbesluiten, zoals het ontwerpbesluit voor Cool75, mogen worden genomen. Een andere lezing van de uitspraak is er niet.
6. Het college heeft daar echter geen boodschap aan; het college stelt immers aan uw commissie voor om de uitspraak van de Raad van State te negeren en gebruikt een redenering die juridisch niet klopt. Ik verzoek u daar goede nota van te nemen en u niet te laten misleiden.
7. Als we kort inzoomen op de inhoud, dan blijkt er nog steeds van alles mis te zijn. Het college doet het voorkomen dat uit de geluidsrapporten blijkt dat de geluidsproblematiek is opgelost. Dat is bij lange na niet het geval.
8. In de motivering van de zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning is door de Skihut verwezen naar het rapport van 15 april 2021 van Ir. J.F.C. Kupers, geluidsdeskundige (en overigens ook gerechtelijk deskundige). De conclusies van de heer Kupers liegen er niet om. Het zijn dezelfde zaken die we ook in het Stadhuisplein-dossier tegenkomen; het door het college ingeschakelde akoestisch adviesbureau Peutz stelt keer op keer haar rapporten bij, wijzigt de uitgangspunten, is onvolledig en ga zo maar door. Telkens verschijnen er nieuwe rapporten, steeds met andere uitgangspunten. Ook de rapporten die aan het ontwerpbesluit voor Cool75 ten grondslag liggen zijn niet zorgvuldig. Zo wordt ten aanzien van de terrassen op het Stadhuisplein bijvoorbeeld niet uitgegaan van de maximale bedrijfssituatie, zijn de maximale geluidsniveaus niet bepaald, en zijn de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en het spectrum daarvan onjuist bepaald. Bovendien gaat het college voorbij aan zijn eigen beleid: volgens het

gemeentelijk geluidbeleid moet ten minste één geluidluwe gevel voor woningen worden gerealiseerd als – zoals in dit geval – hogere waarden worden vastgesteld. Vanwege het geluid van tram- en wegverkeer aan de voor- en zijgevels zou de achtergevel een geluidluwe gevel moeten zijn. Vanwege de hoge geluidbelasting door de horeca-inrichtingen op de achtergevel van het pand is er voor woningen van Cool 75 (de facto) echter geen sprake van een geluidluwe gevel. Naast strijd met het eigen beleid is hierom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

9. Het is duidelijk dat het college een veel te rooskleurig beeld schetst. Dat is niet in het belang van toekomstige bewoners, voor wie een gunstig woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd, en zeker niet in het belang van de horeca-exploitanten, die volgens de uitspraak van 19 augustus 2020 niet onevenredig in hun belangen mogen worden geschaad. Het college gaat aan deze belangen voorbij. Dat is kwalijk, omdat het college tegen beter weten in een situatie probeert af te dwingen, terwijl wordt gedaan alsof de geluidsrapporten en de daarop te baseren besluiten deugdelijk in elkaar zitten. Het tegendeel is het geval.
10. Uw raad zal vroeg of laat het bestemmingsplan **Lijnbaankwartier – Coolsingel** vast moeten stellen. Het college probeert de indruk te wekken dat de akoestische oplossing nabij is, maar deze weg is nog lang en onzeker. Het is in het belang van uw gemeente om in een integraal bestemmingsplan een balans te vinden voor verschillende functies en belangen. Daarbij past het niet om – daarop vooruitlopend – alvast een afwijkingsbesluit te verlenen voor een afzonderlijk project en daarbij verplichtingen aan de horeca-exploitanten op te leggen, die door het nadien vaststellen van het bestemmingsplan ofwel te licht zijn, waardoor de horeca extra op kosten wordt gejaagd, ofwel in het geheel niet nodig zijn omdat komt vast te staan dat geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de bestemming wonen planologisch niet aanvaardbaar is. In beide gevallen is de horeca daarvan de dupe. Niet valt in te zien waarom niet kan worden gewacht tot het nog vast te stellen bestemmingsplan in werking is getreden. Dat is iets wat uw raad in de hand heeft.
11. Ik verzoek u dan ook niet mee te gaan met het collegevoorstel en te voorkomen dat een overhaast en ondoordacht besluit wordt genomen, met alle gevolgen voor alle betrokkenen.

Bedankt voor uw aandacht.

Den Haag, 22 juni 2021,

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
