

AAN de raad van de gemeente Rotterdam
t.a.v. de leden van de Commissie Bouwen,
Wonen en Buitenruimte

VAN Pieter van der Woerd
Advocaat
TELEFOON +31 88 253-5466
E-MAIL pvanderwoerd@akd.nl
WEBSITE www.akd.nl

E-MAIL akd@akd.nl

DATUM 23 september 2025
ONDERWERP Herstelbesluit Lijnbaankwartier-Coolsingel

Geachte leden van de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte,

Namens cliënte, Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft mbH (hierna: "**Raiffeisen**") bericht ik u als volgt.

Vandaag bespreekt uw commissie het herstelbesluit met betrekking tot het besluit van 3 februari 2022 tot herziening van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel van 17 oktober 2019, alsmede de Parapluherziening Evenementen.

Met het wijzigingsplan wordt een aantal wijzigingen van de planregels, plantoelichting en verbeelding in het Herstelbesluit 2022 doorgevoerd. Hiermee worden eerder in de procedure geconstateerde gebreken en onvolkomenheden in de planvorming hersteld. Raiffeisen hoopt dat het herstelbesluit zo het sluitstuk kan vormen van het langlopende Stadhuisplein-dossier.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft uw raad bij tussenuitspraak eerder opgedragen te zorgen voor borging van een goed woon- en leefklimaat waarbij de horeca niet onevenredig wordt benadeeld in de exploitatie. Raiffeisen meent dat uw raad, wanneer het herstelbesluit wordt vastgesteld, in die opdracht is geslaagd.

Het herstelbesluit bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel moet in samenhang worden gezien met de maatwerkvoorschriften die door het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.20 Activiteitenbesluit milieubeheer zijn opgelegd aan de negen horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein. Met het nu voorliggende herstelbesluit kunnen de uitgangspunten die aan de aan de

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 22/2023 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

horeca-inrichtingen opgelegde maatwerkvoorschriften ten grondslag liggen, worden verankerd in het planologische regime.

Het bestemmingsplan kan daarmee nog preciezer en rechtszekerder dan nu al het geval is worden toegesneden op de concrete situatie, zodat een juridisch-planologisch kader wordt geboden waarin de studentenwoningen in het Lucia-gebouw en de Horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein naast elkaar kunnen bestaan op een zodanige wijze dat enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in het Lucia-gebouw en dat anderzijds de horeca-inrichtingen als gevolg van deze woonfunctie niet onevenredig in hun exploitatie worden belemmerd.

Dat laatste is niet alleen het resultaat van een eigen analyse, maar wordt bevestigd in het (concept)deskundigenverslag dat de STAB op 22 augustus 2025 heeft uitgebracht in de beroepsprocedure tegen de hiervoor genoemde maatwerkvoorschriften. De STAB constateert, nota bene mede op basis van geluidsrapporten die zijn opgesteld in opdracht van de horeca-inrichting zelf, onder andere dat:

- (a) Het nieuwe geluidmonitoringssysteem (GMS 2024) leidt niet tot een beperking van de muziekgeluidsniveaus;
- (b) het argument dat de horeca-inrichtingen worden beperkt met een binnenmeetsysteem, niet overtuigend is;
- (c) het toepassen van een geluidsluis bij de entree van horeca-inrichtingen een gangbare maatregel is om het geluid te beperken en dat niet valt in te zien waarom de geluidsluizen niet zouden functioneren;

Het geluidniveau dat de horeca-inrichtingen op grond van het bestemmingsplan en de maatwerkvoorschriften kunnen produceren, is nog steeds bijzonder hoog. Van onevenredige benadeling kan geen sprake zijn.

Wanneer met het herstelbesluit het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel gewijzigd wordt vastgesteld, kan na jaren van voorbereiding, besluitvorming en procederen worden voorzien in een allesomvattend juridisch kader waarmee rechtszekerheid en een toekomstperspectief kan worden geboden aan zowel Raiffeisen, de bewoners van het Lucia-gebouw en de Horeca-inrichtingen. Daarmee blijft het Stadhuisplein het bruisende uitgaansgebied dat het nu is en blijft het Luciagebouw beschikbaar als belangrijke locatie voor de huisvesting van studenten aan het Erasmus University College.

Namens Raiffeisen verzoek ik uw raad dan ook om in te stemmen met het herstelbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel.

Met vriendelijke groet,

Pieter van der Woerd
Advocaat
AKD