

Gemeenteraad Rotterdam
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)
Subcommissie Bestemmingsplannen
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Per e-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl

's-Gravenhage, 15 juni 2021

Van: mr. Z.B. Gyömörei, advocaat
Tel: 070 312 20 66
Fax: 070 345 93 43
E-mail: gyomorei@gyomorei.nl

Betreft: Struisenburg c.s./Cool75
verklaring van geen bedenkingen inzake omgevingsvergunning Coolsingel 75
schriftelijke inspreekreactie t.b.v. hoorzitting 22 juni 2021

Geachte commissieleden,

Voor de hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen op **22 juni 2021** inzake Cool75 is voor Struisenburg c.s. de **schriftelijke inspreekreactie** als volgt.

Kern van de zaak

1. Struisenburg c.s. verzoekt het ontwerpbesluit **niet** vast te stellen omdat de navolgende drie door Struisenburg c.s. ingediende zienswijzen aanleiding geven de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen.

Zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Cool75

2. Op het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning Cool75 hebben Struisenburg c.s. op 2 april 2021 een voorlopige zienswijze ingediend met daarbij een akoestisch rapport van Kupers & Niggebrugge van 28 maart 2021 en op 8 april 2021 hebben Struisenburg c.s. een aanvullende zienswijze ingediend met daarbij een verklaring van Kupers & Niggebrugge van 8 april 2021.
3. In alinea 3 tot en met 5 van de voorlopige zienswijze van 2 april 2021 wordt vermeld dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend omdat de Raad van State bij wijze van **voorlopige voorziening** heeft verboden omgevingsvergunningen te verlenen. In de voorlopige zienswijze wordt uiteengezet in de alinea's 10 tot en met 14 dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor Cool75 in strijd zou zijn met **de algemene beginselen van behoorlijk bestuur**. Het akoestisch bureau Kupers & Niggebrugge heeft op 28 maart 2021 een akoestisch rapport opgesteld over een eventuele

omgevingsvergunning voor Cool75. De conclusie van Kupers & Niggebrugge is dat een omgevingsvergunning voor Cool75 niet kan worden verleend:

"Samenvattend wordt geconcludeerd dat de Omgevingsvergunning geweigerd moet worden op grond van artikel 2.10 van de Wabo."

4. De omgevingsvergunning Cool75 is dus in strijd met:
 - de door de Raad van State bepaalde voorlopige voorziening, inhoudende een verbod;
 - de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
 - artikel 2.10 Wabo.
5. B en W doet op pagina 3 van het raadsvoorstel een beroep op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. B en W stelt:

"Deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is bedoeld om in gevallen waarin het bestemmingsplan een bepaalde activiteit niet toelaat door middel van een volwaardige procedure een volledige ruimtelijke afweging te laten plaatsvinden."

6. B en W kan hier geen beroep op doen. Het gaat er in deze kwestie niet om dat het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor Cool75 niet toestaat. Er kan voor Cool75 geen omgevingsvergunning worden verleend omdat de Raad van State een voorlopige voorziening heeft getroffen, inhoudende een verbod om omgevingsvergunningen af te geven. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo verandert daar niets aan.

Zienswijze ontwerpbeschikking "Maatwerkvoorschriften geluid"

7. Inzake de maatwerkvoorschriften hebben Struisenburg c.s. op 6 april 2021 een voorlopige zienswijze ingediend met daarbij een rapport van Kupers & Niggebrugge van 13 maart 2021.
8. De conclusie van het akoestisch rapport wordt vermeld in hoofdstuk 6. Kupers & Niggebrugge is van mening dat het akoestisch onderzoek, waar de gemeente zich op beroept, gebrekkig is en niet bruikbaar voor het opstellen van maatwerkvoorschriften. Kupers & Niggebrugge toont dit in haar rapport van 13 maart 2021 aan.

Vanwaar de haast?

9. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 augustus 2020 <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2020:1953> de raad van de gemeente Rotterdam opgedragen om **binnen 52 weken** een nieuw besluit te nemen, waarbij een nieuw bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" wordt vastgesteld.
10. B en W wil deze termijn verkorten, met een onterecht beroep op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Zij wil immers dat de termijn van 52 weken niet wordt afgewacht. De hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen wordt gehouden op 22 juni 2021,

de behandeling in de commissie BWB is op 30 juni 2021 en in de gemeenteraad op 8 juli 2021. Een nieuw besluit over een nieuw bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" dient uiterlijk op **18 augustus 2021** worden genomen. Tussen 8 juli 2021 en 18 augustus 2021 is het dus **6 weken**. B en W zegt feitelijk dat die 6 weken niet kunnen worden afgewacht, maar dat daarvoor een beslissing moet worden genomen. Dat is niet goed te begrijpen.

Voorlopige voorziening door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

11. In de uitspraak van 19 augustus 2020 bepaalt de Afdeling in r.o. 17:

"De Afdeling ziet aanleiding tot om met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb een voorlopige voorziening te treffen. De Afdeling zal ten aanzien de gebieden waarvoor de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" golden, bepalen dat wonen daar niet is toegestaan voordat de raad ter uitvoering van deze uitspraak een nader besluit heeft genomen en dat besluit in werking is getreden. Dit om te voorkomen dat voor dit gebied omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend."

12. Cool75 valt onder deze voorlopige voorziening. Het verlenen van een omgevingsvergunning is **verboden** door de Afdeling bestuursrechtspraak. Het beroep van B en W op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo doet daar niet aan af.

Cool75

13. Het blijkt inmiddels dat de koopovereenkomsten, die vastgoedontwikkelaar Novaform voor het project Cool75 met kopers heeft gesloten, **niet** verlengd worden <https://www.ad.nl/wonen/kopers-verbijsterd-contracten-getekend-maar-toch-grijpen-ze-naast-droomwoning-in-hartje-rotterdam~a8765ad8/>. Er is nu dus een project zonder kopers. Nogmaals is de vraag waarom B en W zich niet houdt aan de voorlopige voorziening van de Afdeling: eerst een nader besluit over het bestemmingsplan, dan de inwerkingtreding van dit besluit en daarna de omgevingsvergunning voor Cool75.

Raadsvoorstel 25 mei 2021 (21bb6219) m.b.t. vvgb Cool75 klopt niet

14. Struisenburg c.s. hebben inzake de ontwerpmaatwerkvoorschriften en de ontwerpomgevingsvergunning Cool75 zienswijzen ingediend. In tegenstelling tot wat in het raadsvoorstel van 25 mei 2021 wordt bericht, vereist een omgevingsvergunning voor Cool75 diverse ingrijpende maatregelen en ingrijpende wijzigingen in de bedrijfsvoering van de horeca. Deze maatregelen werken voor de horeca onevenredig belemmerend. Korthedshalve verwijzen Struisenburg c.s. naar de door hen ingediende zienswijzen en de daarbij behorende akoestische rapporten.
15. In het raadsvoorstel van 25 mei 2021 wordt onder andere - ten onrechte - gesteld dat er geen fysieke maatregelen aan de gevels van de horecagelegenheden noodzakelijk zijn. Cool75 is in de huidige situatie echter akoestisch gezien niet mogelijk. Om Cool75 wél mogelijk te maken worden er door de gemeente aan de horecagelegenheden middels de (ontwerp)"Maatwerkvoorschriften geluid" **zware extra geluidisolerende maatregelen** opgelegd die een **wijziging van de bedrijfsvoering** noodzakelijk maken. Deze

maatregelen zijn **onevenredig belemmerend** voor de horeca-inrichtingen. Kupers & Niggebrugge tonen dit aan in hun akoestische rapporten.

16. B en W stelt - ten onrechte - dat de uitspraak van de Raad van State niet in de weg staat aan een vergunningverlening. De voorlopige voorziening van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zegt het echter zelfs met zoveel woorden. De buitenplanse afwijkmogelijkheid ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo maakt een omgevingsvergunning niet mogelijk als de Afdeling bestuursrechtspraak dat in een voorlopige voorziening verbiedt. Het is niet toegestaan linksom of rechtsom. Bouwen is niet toegestaan op de locatie van Cool75. De voorlopige voorziening dient om te voorkomen dat omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend. De gemeente dient zicht te houden aan de uitspraak van de Afdeling. Nogmaals, vanwaar de haast? De Raad van State heeft bepaald dat eerst een nader besluit over het bestemmingsplan moet worden genomen én dat dit besluit in werking moet zijn getreden. Pas daarna kunnen voor het gebied omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend. Dat is de enige juridisch mogelijke volgorde.
17. Voor de studentenwoningen Stadhuisplein 16-38 is destijds - ten onrechte - met spoed een omgevingsvergunning verleend. Hierover lopen sinds 2017 procedures. In elke procedure is de gemeente in het ongelijk gesteld. De projectontwikkelaar van de studentenwoningen Hermes City Plaza heeft de gemeente aansprakelijk gesteld voor € 24 miljoen. De gemeente dreigt nu met Cool75 dezelfde fout te maken.
18. In het raadsvoorstel van 25 mei 2021 wordt gesteld dat de horeca de maximale waarde uit het Activiteitenbesluit overschrijdt. Dat is pertinent onjuist. Er is een discussie geweest tussen DCMR en de adviseur van de horeca, ir. Kupers van Kupers & Niggebrugge. Uit deze discussie is gekomen dat de huidige exploitatie van de horecagelegenheden *niet* in strijd is met het Activiteitenbesluit. De onjuiste berekeningen van DCMR zijn op verzoek van DCMR door ir. Kupers gecorrigeerd.
19. Op pagina 9 van het raadsvoorstel van 25 mei 2021 wordt gesteld dat er 1250 zitplaatsen op de terrassen zijn in plaats van de huidige 1750 plaatsen. Dat is onjuist. In alle onderzoeken wordt uitgegaan van 1750 zitplaatsen.
20. Op pagina 9 van het raadsvoorstel van 25 mei 2021 wordt tevens gesteld dat de horeca-inrichtingen reeds zijn aangesloten op een monitoringssysteem. Dat is ten dele juist. De gemeente wil echter op het monitoringssysteem in plaats van de verafgelegen gevel van de Joost Banckertsplaats de gevel van de veel dichterbij gelegen studentenwoningen aan het Stadhuisplein 16-38 aansluiten, op enkele meters afstand van de terrassen. Dat zou een eind aan de bedrijfsvoering van de horeca maken.
21. De gemeente stelt op pagina 10 van het raadsvoorstel dat er geen sluisen verplicht worden voorgeschreven in de "Maatwerkvoorschriften geluid". Dat is echter wél het geval. Korthedshalve verwijzen Struisenburg c.s. naar de ingediende zienswijzen en de akoestische rapporten van ir. Kupers.
22. Op pagina 15 van het raadsvoorstel staat nogmaals dat voor een aantal horecagelegenheden feitelijk al sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit

het Activiteitenbesluit. Dat is pertinent onjuist.

Conclusie

23. De gemeente heeft in de diverse procedures over de akoestische aspecten betreffende het bestemmingsplan en over de studentenwoningen steeds ongelijk gekregen. De gemeente is in ieder geval aansprakelijk gesteld voor € 24 miljoen. Een belangrijke oorzaak van de problemen is geweest dat de gemeente sinds 2017 (!) de akoestische rapporten van de zijde van de horeca-inrichtingen heeft genegeerd. Met Cool75 gebeurt hetzelfde. Verder schendt de gemeente de door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde voorlopige voorziening indien een omgevingsvergunning voor Cool75 wordt afgegeven voordat een nieuw besluit inzake het bestemmingsplan is genomen en dat nieuwe besluit in werking is getreden.
24. Struisenburg c.s. verzoeken u het ontwerpbesluit *niet* vast te stellen omdat de zienswijzen van Struisenburg c.s. aanleiding geven de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen.
25. De Raad van State heeft bepaald dat een nieuw besluit over het bestemmingsplan moet worden genomen en dat dat besluit in werking moet treden. Pas dáárna kan een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend.

Als u naar aanleiding van het voorgaande vragen of opmerkingen heeft, aarzelt u dan niet telefonisch contact met mij op te nemen via 06 - 22 99 89 44.

Hoogachtend,



Z.B. Gyömörei