Rotterdam, 25 mei 2021. 21bb006219

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Definitieve verklaring van geen bedenkingen Coolsingel 75.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
Te besluiten dat de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor Coolsingel 75 c.a. geen aanleiding geven de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ten behoeve van de nieuwbouw Coolsingel 75 (OMV.20.05.00165) heeft van 26 februari 2021 tot en met donderdag 8 april 2021 ter inzage gelegen. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van uw raad noodzakelijk.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding
Door Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het project "Coolsingel 75". Het project beoogt de sloop van het voormalig kantoorgebouw 'De Utrecht' en de nieuwbouw van een woongebouw met 114 appartementen en een commerciële plint. Tevens wordt een stallingsgarage voor auto's en fietsen gerealiseerd. Het pand krijgt een bouwhoogte van ca. 47 meter (de liftopbouw van 1,6 meter niet meegerekend) en veertien verdiepingen (OMV.20.05.00165).

Voorgeschiedenis
Dit is een langlopende zaak. Toen de initiatiefnemer Novaform het perceel Coolsingel 75 kocht, gold het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' dat op 18 februari 2016 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 28 september 2016 vernietigd door de Raad van State. Novaform heeft vervolgens op verzoek van de gemeente Rotterdam gewacht met het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning totdat er voor het

gehele gebied een nieuw bestemmingsplan was vastgesteld. Dit betreft het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' dat op 1 februari 2018 is vastgesteld.

Op 7 februari 2019 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor woningen met commerciële ruimten in de plint. Deze aanvraag past in het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' dat op 17 oktober 2019 door uw raad is vastgesteld. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 19 augustus 2020 echter delen van dat bestemmingsplan vernietigd en een voorlopige voorziening getroffen waardoor ter plaatse geen woningbouw is toegestaan.

Omdat rondom de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' een discussie ontstond over geluid van horeca op het Stadhuisplein versus een goed woon- en leefklimaat heeft de aanvrager in overleg met de DCMR gezocht naar mogelijkheden om aanpassingen aan de gevel te doen van de nieuw te bouwen woningen aan de Coolsingel 75. Het uitgangspunt daarbij was dat zonder (bouwkundige) aanpassingen bij de horeca aan het Stadhuisplein sprake zou moeten zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen. De DCMR, Peutz, Bureau Bouwfysica en Novaform hebben een dergelijke oplossing gevonden. Dit betreft een aanpassing van de gevel door deze met een dubbel raam-/deursysteem uit te voeren.
Omdat dit bouwplan afweek van het eerdere bouwplan is hiervoor in mei 2020 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de initiatiefnemer Novaform.

Zoals ook aangegeven in het raadsvoorstel waarbij de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan uw raad is voorgelegd is er een aantal redenen om vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan deze aanvraag nu te behandelen en daarvoor de procedure te volgen op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De realisatie van een woongebouw met 114 appartementen commerciële ruimten en een stallingsgarage voor auto en fiets is een wenselijke ontwikkeling. Met dit project wordt een leegstaand en in slechte staat verkerend voormalig kantoorpand gesloopt en wordt een kwalitatief hoogwaardig woongebouw met levendige plint met commerciële ruimten gerealiseerd in de binnenstad van Rotterdam. Het project draagt hiermee positief bij aan het versterken van een aantrekkelijke binnenstad. Hiernaast levert het project een bijdrage aan het beleid van de gemeente dat is gericht op verdere verdichting en het versterken van de woonfunctie in het centrum. Dit is ook de reden dat met deze procedure vooruitgelopen wordt op de (hernieuwde) vaststelling van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Er is een grote vraag naar dit soort appartementen in het centrum, dat blijkt ook wel uit de teleurgestelde reacties die volgden op de recente ontbinding van de koopcontracten.

Procedure

De locatie Coolsingel 75 ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' van kracht is, dat in 2019 door uw raad is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Centrum-1'. Die bestemming staat onder andere wonen toe. De bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 40 meter,

met dien verstande dat in het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstelling is opgenomen tot maximaal 70 meter.
Zoals hiervoor al is aangegeven is voor deze ontwikkeling in mei 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In deze aanvraag wordt uitgegaan van een verhoging van de bouwhoogte met 7 meter naar 47 meter (exclusief liftschacht). Zonder eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 had deze aanvraag op grond van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid vergund kunnen worden met een reguliere vergunning.
Gelet op de uitspraak van de Afdeling is nu om deze ontwikkeling mogelijk te maken een uitgebreide procedure nodig op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). 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. Deze procedure is met dezelfde waarborgen omgeven als een bestemmingsplanprocedure.

Voordat ons college de omgevingsvergunning kan afgeven moet uw raad eerst instemmen met de noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan, door middel van een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen.
Uw raad heeft de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) op 18 februari 2021 vastgesteld.
Daarna heeft ons college als bevoegd gezag de ontwerp-omgevingsvergunning vastgesteld voor het bouwplan Coolsingel 75 alsmede het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) en ontwerp-maatwerkvoorschriften voor de betrokken horecagelegenheden.

Op 17 december 2020 is namens ons college een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld. Daaruit blijkt dat er voor deze ontwikkeling geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

Het ontwerp-besluit hogere waarden Wgh heeft betrekking op het geluid van wegverkeer. In dit (ontwerp)besluit wordt voor wegverkeer op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde dan de voorkeurswaarde toegestaan. Bovendien is conform het gemeentelijk Ontheffingsbeleid bij alle woningen in het nieuwbouwplan een geluidsluwe gevel en buitenruimte aanwezig. Door middel van een gesloten borstwering/balustrade in combinatie met een geluidsabsorberend plafond ter plaatse van de balkons kan de achterliggende gevel worden afgeschermd van geluid van wegverkeerslawaai, zodanig dat een geluidluwe gevel of een geluidluw geveldeel wordt gerealiseerd. Voor alle verdiepingen worden de balustrades gesloten uitgevoerd op een hoogte van 1,2 meter ten opzichte van vloerniveau.

Een maatwerkvoorschrift wordt gegeven per individuele horecagelegenheid. Bij deze zaak zijn verschillende horeca-inrichtingen betrokken, vandaar dat in dit voorstel wordt gesproken over de maatwerkvoorschriften. Een ontwerp-maatwerkvoorschrift geeft in dit geval aan dat geluid van de horeca-inrichtingen hoger mag zijn dan de norm die is vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Dat kan in dit geval omdat het nieuwbouwplan

Coolsingel 75 zal worden gerealiseerd met extra isolatie van de gevel. De gevel wordt uitgevoerd met een dubbel raam- en deursysteem. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat met deze extra isolatiemaatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd op basis waarvan met maatwerkvoorschriften een vrij hoge geluidswaarde op de gevel ten gevolge van de horeca kan worden toegestaan. Voor de duidelijkheid wordt er op gewezen dat in de ontwerp-maatwerkvoorschriften geen fysieke maatregelen aan de gevels van de horecagelegenheden zijn voorgeschreven. De maatregelen die in het maatwerkvoorschrift zijn opgenomen betreffen het aansluiten van de horecagelegenheden bij het monitoringssysteem en het gesloten houden van de gevels na 23.00 uur.
De betrokken horeca-inrichtingen zijn reeds op het monitoringssysteem aangesloten. Dit is dus geen extra maatregel en geen wijziging van de bedrijfsvoering. Het gesloten houden van ramen en deuren in de nachtperiode is in het algemeen aan te merken als de best beschikbare techniek bij horeca waardoor deze maatregel niet als onevenredig belemmerend kan worden gezien.

Ter inzage legging
De ontwerp-omgevingsvergunning voor het plan Coolsingel 75 heeft van vrijdag 26 februari 2021 tot en met donderdag 8 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende die tijd lagen ook de bijbehorende stukken ter inzage. Dat betrof het m.e.r.-beoordelingsbesluit, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh), de ontwerp-maatwerkvoorschriften alsmede de door uw raad afgegeven ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Vooraf wordt opgemerkt dat het formeel gezien niet mogelijk is om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Dat kan alleen indirect namelijk via een zienswijze tegen het ontwerpbesluit waarin de vvgb is verwerkt. Dat is in dit geval de ontwerp-omgevingsvergunning voor bouwen (OMV.20.05.00165).
Gedurende de periode van terinzagelegging zijn zes (6) zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning binnengekomen. Ook zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerp-maatwerkvoorschrift.

In deze zienswijzen zijn de volgende hoofdlijnen te herkennen:

I. Er is sprake van strijdigheid met de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 inzake het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel', omdat er niet vooruitgelopen had mogen worden op de (hernieuwde) vaststelling van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'.
II. Door de voorgenomen woningbouw wordt de horeca onevenredig in zijn belangen geschaad.
III. De geluidsonderzoeken zijn niet juist uitgevoerd.
IV. Er zijn stedenbouwkundige bezwaren tegen de hoogte van de nieuwbouw.

Zienswijzenrapportage

Inhoud zienswijzen
In de zienswijzen die zijn binnengekomen op de ontwerp-omgevingsvergunning (en de overige ontwerpbesluiten) zijn een aantal thema's te onderscheiden. Deze thema's worden hieronder samengevat en per thema van een reactie van ons college voorzien.

I. Strijd met uitspraak Raad van State

1. Noodzaak nieuw bestemmingsplan
Samenvatting van de zienswijzen
De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 19 augustus 2020 het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" gedeeltelijk vernietigd. In die uitspraak heeft de Afdeling tevens een voorlopige voorziening getroffen. De voorlopige voorziening houdt in dat tot het moment waarop het door de raad van de gemeente Rotterdam nieuw vast te stellen bestemmingsplan in werking is getreden, in de gebieden waarvoor de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" golden, wonen niet is toegestaan, met dien verstande dat het op de datum van deze uitspraak bestaande wonen mag worden voortgezet. Dit om te voorkomen dat voor dit gebied omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend.

Juist omdat de raad er planologisch meermaals niet in is geslaagd om de functies horeca op verantwoorde wijze met de functie wonen te combineren, ligt momenteel bij de raad van Rotterdam de opdracht om zorgvuldig te onderzoeken of deze functies überhaupt wel gecombineerd kunnen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder, of binnen het plangebied de horeca niet onevenredig geschaad wordt terwijl anderzijds in de te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De projectlocatie Coolsingel 75 ligt in het gebied met de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid". Op grond van de uitspraak van de Afdeling is het aan het college niet toegestaan om voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden omgevingsvergunningen te verlenen, die wonen toestaan. Zolang de raad deze integrale afweging nog niet voor het gehele plangebied heeft gemaakt bestaat er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen ruimte om door middel van een afwijkingsvergunning voor een specifieke locatie binnen het gebied van het bestemmingsplan af te wijken.

Reactie
Inderdaad heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in een uitspraak van 19 augustus 2020 inzake het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" een voorlopige voorziening getroffen waardoor geen woningbouw binnen de aanduiding "specifieke vorm van wonen -voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone – aandachtsgebied geluid" is toegestaan. Achtergrond van die uitspraak was dat de Afdeling van mening was dat onvoldoende helder was gemaakt hoe vanuit een oogpunt van geluidbelasting woonfuncties kunnen worden toegestaan. Uitgangspunt moet daarbij zijn dat bestaande rechten zo mogelijk worden gehandhaafd. Voor de bedrijfsfuncties geldt dat ten minste zal moeten worden voldaan aan de eisen

voortvloeiend uit dan wel te stellen op grond van het Activiteitenbesluit. Voor een woonfunctie geldt dat bij de beoordeling van een aanvaardbare geluidbelasting alle voor die functie relevante geluidbronnen moeten worden betrokken.

Naar onze mening staat de uitspraak van de Raad van State niet in de weg aan een vergunningverlening op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo, met andere woorden via een buitenplanse afwijking waarbij uw raad zich expliciet uitspreekt over de wenselijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze procedure is met dezelfde waarborgen omgeven als een bestemmingsplanprocedure, maar ziet louter op een concreet (bouw)plan.
De buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is juist 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.
De uitspraak van de Raad van State staat daaraan niet in de weg, zij het dat vanzelfsprekend wel de overwegingen van die uitspraak ook van belang kunnen zijn voor de inhoudelijke beslissing op de aanvraag. Dat betekent dat de beslissing op die aanvraag recht moet doen aan de belangen van niet alleen de aanvrager, maar ook van de bestaande horecabedrijven in de directe omgeving. Naar onze mening blijkt uit de onderbouwing van de aanvraag, de verrichte onderzoeken en uit de beantwoording van de zienswijzen dat aan de voorwaarden van de Afdeling zoals aangegeven in de voorlopige voorziening van 19 augustus 2020 is voldaan.

2. Rechtszekerheid

Samenvatting van de zienswijzen

Het vooruitlopen op het bestemmingsplan is onzorgvuldig en in strijd met de rechtszekerheid. Het college heeft inmiddels bekendgemaakt dat het aan appellant maatwerkvoorschriften als bedoeld in het Activiteitenbesluit wil opleggen vanwege de door het college gewenste woonfunctie in het Luciagebouw (Stadhuisplein 16-38), gelegen aan de overzijde van de horeca. Deze maatwerkvoorschriften hebben echter een andere inhoud dan de maatwerkvoorschriften, die gerelateerd zijn aan het voorliggende bouwplan voor Cool 75. Dat betekent dat het college kennelijk voor verschillende planologische plannen verschillende maatwerkvoorschriften wil opleggen. Hierdoor wordt geen deugdelijke en duurzame oplossing voor het gebied nagestreefd, maar worden ad hoc maatwerkvoorschriften opgelegd zonder duidelijke visie op het plangebied. Deze manier van handelen is in strijd met de rechtszekerheid en in strijd met de uitspraak van de Afdeling en de door de Afdeling getroffen voorlopige voorziening.

Reactie

De aanvraag die nu ter beoordeling voorligt is die voor Coolsingel 75 en niet voor het Luciagebouw aan het Stadhuisplein. Over die eerste aanvraag moet nu een besluit worden genomen.
De discussie over het Stadhuisplein staat los van het bouwplan Coolsingel 75.

Het betreft hier bovendien twee niet met elkaar te vergelijken locaties. Bij Coolsingel 75 gaat het om nieuwbouw en bij het Luciagebouw aan het Stadhuisplein gaat het om transformatie van een bestaand kantoorpand naar woningbouw. Bij nieuwbouw kunnen

op grond van het Bouwbesluit andere eisen voor wat betreft bouwfysica worden gesteld dan bij transformatie. Ook is de afstand van beide panden ten opzichte van de horeca sterk verschillend. De problematiek bij het Luciagebouw is dan ook van een geheel andere orde dan hetgeen bij Coolsingel 75 speelt.

Het is in de ruimtelijk ordening niet ongebruikelijk dat per situatie andere "spelregels" kunnen gelden, toegespitst op de betreffende situatie. Dat geldt zeker voor maatwerkvoorschriften. De naam zegt het al. Het Activiteitenbesluit bevat algemene regels voor milieubelastende activiteiten. Soms is het niet mogelijk om algemene regels op te stellen die in alle gevallen redelijk zijn. Daarom bevat het Activiteitenbesluit de mogelijkheid om in bepaalde gevallen van de algemene regels af te wijken met maatwerkvoorschriften.

De ontwerp-maatwerkvoorschriften die in dit geval wordt voorgesteld, zeggen -simpel gezegd- dat het de horeca-inrichtingen is toegestaan een hoger geluidsniveau te produceren op de gevel van Coolsingel 75 dan als norm is opgenomen in het Activiteitenbesluit. Die hogere geluidsbelasting is mogelijk omdat het nieuwbouwplan Coolsingel 75 zal worden gerealiseerd met extra isolatie van de gevel. De gevel wordt uitgevoerd met een dubbel raam- en deursysteem. Uit de onderzoeken blijkt dat met deze extra isolerende maatregelen een goed woon- en leefklimaat in de woningen wordt gegarandeerd.

De horeca heeft, zoals gezegd, een hoge geluidproductie. Hiermee worden de maximale waarden uit het Activiteitenbesluit op de gevel overschreden. Dit is niet uitsluitend zo bij onderhavig project maar tevens bij de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats en de studentenwoningen aan het Stadhuisplein. De Raad van State heeft in de uitspraak van 19 augustus 2020 aangegeven onder r.o. 12.5 en 14.3 dat de horeca-inrichtingen geen hogere geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen mogen hebben dan op grond van het Activiteitenbesluit is of kan worden toegestaan. Hiervan kan alleen worden afgeweken met behulp van een maatwerkvoorschrift. Doordat met de extra isolerende maatregelen een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen aan de Coolsingel 75 wordt gegarandeerd kan met maatwerkvoorschriften een hogere geluidsproductie van de horecagelegenheden dan toegestaan op grond van het Activiteitenbesluit op de gevel van het appartementengebouw worden toegestaan. Zoals al eerder aangegeven, zijn hierbij geen fysieke maatregelen vereist in of aan de horecagelegenheden. De horecagelegenheden worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. En de toekomstige bewoners hebben geen last van het geluid van de horeca op het Stadhuisplein.

Het nu opleggen van maatwerkvoorschriften ten behoeve van Coolsingel 75 betekent niet dat daarmee de weg wordt afgesneden voor het vinden van een oplossing van de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats en de woningen aan Stadhuisplein. Dit moet beoordeeld worden in de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Het is echter wel duidelijk dat de studentenwoningen aan het Stadhuisplein dichter gelegen zijn op de horecagelegenheden en dus ook een hogere geluidbelasting ervaren. De maatwerkvoorschriften voor die situatie zullen

derhalve meer omvattend zijn. Het is juridisch mogelijk om in een tweede fase verzwaarde maatwerkvoorschriften op te leggen mits in beide fasen wordt voldaan aan het criterium 'ter bescherming van het milieu'. Dat dit mogelijk is, wordt in belangrijke mate bepaald door het karakter van de wenselijke voorschriften. De nu voorliggende maatwerkvoorschriften zijn gericht op de nieuwbouwplannen rondom Coolsingel 75. Deze maatwerkvoorschriften vergen geen investeringen van de horeca-inrichtingen, die teniet worden gedaan door een tweede maatwerkvoorschrift en blijven nodig als het tweede maatwerkvoorschrift wordt opgelegd. Daarmee kan goed worden onderbouwd dat de voorschriften in beide fasen nodig zijn ter bescherming van het milieu.

De visie van ons college voor de binnenstad is dat er in de binnenstad ruimte moet zijn voor wonen, werken en recreëren. Maar deze functies moeten elkaar niet in de weg zitten. Juist met de maatwerkvoorschriften die nu worden voorgesteld zijn de functies horeca aan het Stadhuisplein en wonen in het pand Coolsingel 75 naast elkaar mogelijk (zie ook hierna).

II. Onevenredige belemmering voor horeca-inrichtingen

Onevenredige belemmering in bedrijfsvoering
Samenvatting van de zienswijzen
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 augustus 2020 bepaald dat de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein niet onevenredig in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd. Als de gevraagde omgevingsvergunning inzake Coolsingel 75 wordt verleend, dan zal dit tot gevolg hebben dat de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het akoestisch onderzoek is gebrekkig. Hierdoor blijft het nog steeds onduidelijk of de horeca na realisatie van Coolsingel 75 aan het activiteitenbesluit kan voldoen. De omgevingsvergunning en het akoestisch onderzoek gaan ervanuit dat er maatwerkvoorschriften genomen moeten worden. Er is gesteld dat de geluidsisolatie voor rekening zou komen van de initiatiefnemer. De horeca dient echter met sluizen met gesloten deuren te gaan werken, waardoor exploitatie nagenoeg onmogelijk wordt. De horeca dient dus wel haar bedrijfsvoering te wijzigen.
De motivering voor het toestaan van een afwijking gaat eraan voorbij dat de horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Een bouwhoogte boven 40 meter steekt uit boven de omringende bebouwing en heeft tot gevolg dat op de gevels van de hogere verdiepingen van het nieuwbouwontwerp van Coolsingel 75 door de horeca niet kan worden voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit.
Om met name de hogere verdiepingen van het nieuwbouwplan Coolsingel 75 mogelijk te maken, moeten maatwerkvoorschriften worden opgelegd die de horeca onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmeren, zoals de verplichting om sluizen met gesloten deuren aan te brengen, waarvan nu geen sprake is.
Bovendien blokkeren de hogere verdiepingen ten dele de zon op de terrassen van het Stadhuisplein. Er ontbreekt een 'zonnestudie'. De exploitaties behalen circa 50% van hun omzet met hun terrassen. Met de corona-eisen kan binnen in de horecagelegenheden geen exploitatie plaatsvinden. Dat kan - mogelijk binnenkort - alleen op de terrassen buiten. Het spreekgeluid op de terrassen is niet te beperken.

Het beperken van het spreekgeluid op de terrassen komt neer op het decimeren van deze terrassen, volgens de akoestisch deskundige van de horeca, ir. Kupers, een gedwongen afname van de terrassen tot circa 10%. Op dit moment bieden de terrassen van het Stadhuisplein 1750 plaatsen. Op basis van 10% daarvan, dus 175 plaatsen, is de horeca op het Stadhuisplein niet mogelijk. De horeca-inrichtingen worden in dat geval onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd. De exploitatie wordt met een inperking van de terrassen onmogelijk gemaakt.

Reactie

Ten behoeve van de aanvraag is rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State nader onderzoek verricht naar het aspect geluid in verband met de aan het Stadhuisplein en de Kruiskade gevestigde horeca. Zie de rapportage van Buro Bouwfysica van 22 december 2020, dat onder andere gebaseerd is op het rapport Cumulatieve spectrale geluidsniveaus horecageluid conform notitie 'Geluidbelasting ter hoogte van nieuwbouw Coolsingel 75 ten gevolge van horeca Stadhuisplein' van Peutz van 9 december 2020.
Het nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd met extra isolatie van de gevel. De gevel wordt uitgevoerd met een dubbel raam- en deursysteem. Uit genoemde onderzoeken blijkt dat met deze extra isolatiemaatregelen een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woningen kan worden gerealiseerd.

De horecagelegenheden hebben een hoge geluidsproductie. Op grond van het Activiteitenbesluit is een maximale belasting ten gevolge van de horeca op de gevel van woningen van maximaal 50 dB(A) toegestaan. De geluidsbelasting vanwege de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade overschrijden ter plaatse van de Coolsingel 75 deze maximale waarde. Met maatwerkvoorschriften kan een hogere waarde worden toegestaan. Dit kan echter uitsluitend als in de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Doordat er extra maatregelen worden getroffen aan de beoogde woningen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en kan deze hoge waarde op de gevel worden toegestaan.

In dit kader zijn ontwerpmaatwerkvoorschriften opgesteld die ter inzage hebben gelegen van 6 februari 2021 tot 9 april 2021.
Allereerst wordt opgemerkt dat de terrassen geen terrassen geen 1750 plaatsen bevatten, maar 1250 zitplaatsen. Bij de maatwerkvoorschriften is op verzoek van de horeca uitgegaan van een maximale terrasbezetting van 1750 mensen, waarbij er ook mensen staan op de terrassen. Daarnaast is er bij de maatwerkvoorschriften uitgegaan van een worstcasebenadering van het horecageluid, waarbij er geen maatregelen zijn getroffen aan de horecagelegenheden. De maatregelen die in de maatwerkvoorschriften worden voorgeschreven betreffen het aansluiten bij het monitoringssysteem en het gesloten houden van de gevels na 23.00 uur. De betrokken horeca-inrichtingen zijn reeds op het monitoringssysteem aangesloten. Dit is dus geen extra maatregel en geen wijziging van de bedrijfsvoering. Het gesloten houden van ramen en deuren in de nachtperiode is in het algemeen aan te merken als de best beschikbare techniek bij horeca waardoor deze maatregel niet als onevenredig belemmerend kan worden gezien. Met de extra isolerende maatregelen aan de woningen wordt een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd

waardoor voor de horeca-inrichtingen de huidige geluidsbelasting op de gevel van deze woningen middels maatwerkvoorschriften mogelijk gemaakt kunnen worden. De maatregelen worden met andere woorden getroffen aan de woningen terwijl er geen maatregelen vereist zijn bij de horeca-inrichtingen. In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijzen wordt aangevoerd worden dus ook geen sluizen verplicht voorgeschreven in de maatwerkvoorschriften.

Voor wat betreft het stemgeluid wordt nog het volgende opgemerkt. In het akoestisch onderzoek zijn alle maatgevende geluidsbronnen met betrekking tot de terrassen meegenomen, waaronder dus ook het stemgeluid. De huidige geluidsproductie van de horeca blijft mogelijk zonder dat hiervoor maatregelen bij de horeca-inrichtingen vereist zijn. In het akoestisch rapport "Omgevingsvergunning Cool75 Rotterdam" van Kupers & Niggebrugge van 28 maart 2021 is overigens niet aangegeven dat de terrassen ten gevolge van stemgeluid teruggebracht dienen te worden tot 10%. Het is dus onduidelijk waar de betreffende stelling in de zienswijze op berust.

Voor wat betreft de hoogte merken wij nog het volgende op. Op grond van het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' is ter plaatse van Coolsingel 75 een maximale bouwhoogte van 40 meter toegestaan. In het nu voorliggende nieuwbouwplan krijgt een bouwhoogte van 47 meter, met de liftopbouw krijgt het pand een bouwhoogte van 48,6 meter. Met andere woorden de planologisch reeds toegestane maximale bouwhoogte wordt slechts beperkt uitgebreid.
Het beoogde gebouw ligt ingeklemd tussen twee hogere kopgebouwen op de hoeken. Hiervoor is al aangegeven dat de maatwerkvoorschriften niet leiden tot wijziging in de bedrijfsvoering van de horeca. Daarbij merken wij nog op dat vrijwel alle horeca-inrichtingen over een sluis beschikken. Er is uitsluitend sprake van het ontbreken van een sluis bij de horeca-inrichting Get Back. Hiervoor is aangenomen dat de deur 10% van de tijd geopend is in de nachtperiode.

Uit de bezonningsstudie (bijlage 2) blijkt dat er geen extra schaduw geworpen zal worden op het Stadhuisplein door de geplande nieuwbouw ten opzichte van hetgeen planologisch reeds is toegestaan in het op dit moment ter plaatse geldende bestemmingsplan. Zie ook verderop in deze zienswijzenrapportage.

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen als gevolg van het nieuwbouwplan Coolsingel 75, laat staan van een onevenredige belemmering. Terzijde wijzen wij er op dat uit de uitspraak van de Afdeling van 19 augustus 2020 volgt dat de horeca reeds nu aan het Activiteitenbesluit moet voldoen. Dit is echter op dit moment niet het geval. Dit betekent hoe dan ook dat om nu al voor de bestaande woningen (niet zijnde het Luciagebouw) aan het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen enige maatregelen aan de horecagelegenheden nodig zijn. Omdat getracht wordt in samenspraak en overleg met de horeca tot een bestemmingsplan en maatwerkvoorschriften te komen die ook door hen gedragen worden zijn vooralsnog geen verdergaande maatwerkvoorschriften opgelegd en is ook nog geen handhavingstraject gestart. Ook in dat licht beschouwd zijn de maatregelen die uit de

maatwerkvoorschriften met het oog op het nieuwbouwplan Coolsingel 75 volgen niet onevenredig.

Horeca en wonen gaan niet samen

Samenvatting van de zienswijzen

De gemeente heeft op 17 februari 2017 een omgevingsvergunning afgegeven voor de zogenaamde studentenwoningen aan het Stadhuisplein 16-38 te Rotterdam. Pas ná het verlenen van de omgevingsvergunning heeft de gemeente een akoestisch rapport laten opstellen door Event Acoustics, waaruit blijkt dat wonen en horeca op het Stadhuisplein niet samengaan, tenzij voor de gevel van de geplande woningen een zogenaamde dove gevel wordt geplaatst. De eigenaar van de studentenwoningen wil een dergelijke dove gevel niet plaatsen. Ook de ontwikkelaar van Coolsingel 75 wil een dergelijke dove gevel niet plaatsen, ook niet aan de noordzijde en de westzijde van Coolsingel 75, die een belangrijk deel van de geluidproblematiek veroorzaken. Over de omgevingsvergunning voor de studentenwoningen heeft de Afdeling op 19 augustus 2020 in de hiervoor genoemde uitspraak een voorlopige voorziening getroffen. Er vindt sinds 17 februari 2017 intensief overleg plaats tussen de betrokkenen van de geluidproblematiek op het Stadhuisplein. Tot op heden, na vier jaar procederen, overleg en onderzoek, blijken wonen en horeca op het Stadhuisplein niet samen te gaan. Voor Coolsingel 75 is de problematiek vrijwel hetzelfde als voor de studentenwoningen. Met het afgeven van een omgevingsvergunning voor Coolsingel 75 zou de gemeente een extra probleem creëren bij het al bestaande probleem van de omgevingsvergunning voor de studentenwoningen.
Uit het rapport van ir. Kupers blijkt dat met de voorgenomen geluidisolatiemaatregelen geen goed woon- en leefklimaat in de appartementen kan worden gewaarborgd en dat de horeca in de exploitatie wordt belemmerd. Het is niet zeker dat isolerende maatregelen aan de zijde van de horeca zal worden getroffen

Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven staat de discussie over het Stadhuisplein los van het bouwplan Coolsingel 75. In het kader van een volledige ruimtelijke afweging is rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State nader onderzoek verricht naar het aspect geluid in verband met de aan het Stadhuisplein en de Kruiskade gevestigde horeca. Het nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd met extra isolatie van de gevel. De gevel wordt uitgevoerd met een dubbel raam- en deursysteem. Uit het onderzoek komt naar voren dat er met deze maatregelen een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woningen wordt gewaarborgd. Hierdoor is het mogelijk om door middel van maatwerkvoorschriften een hoge geluidbelasting vanwege de horeca-inrichtingen op de gevel van deze woningen toe te staan. Bij de maatwerkvoorschriften is uitgegaan van een worstcasebenadering van het horecageluid, waarbij er geen maatregelen zijn getroffen aan de horecagelegenheden en er is uitgegaan van een maximale terrasbezetting van 1750 mensen. In het akoestisch rapport "Omgevingsvergunning Cool75 Rotterdam" van Kupers & Niggebrugge van 28 maart 2021 is overigens niet aangegeven dat de terrassen ten gevolge van stemgeluid teruggebracht dienen te worden tot 10%. Niet controleerbaar is waar deze stelling op gestoeld is.

In het door Peutz uitgevoerde onderzoek zijn alle maatgevende geluidsbronnen met betrekking tot de terrassen meegenomen, dus ook het stemgeluid. De huidige geluidsproductie van de horeca blijft mogelijk zonder dat hiervoor maatregelen bij de horeca-inrichtingen vereist zijn. De horeca-inrichtingen beschikken al vrijwel allemaal over een sluis. Er is uitsluitend sprake van het ontbreken van een sluis bij de horeca-inrichting Get Back. Dit is in het onderzoek meegenomen. In het onderzoek is aangenomen dat de deur 10% van de tijd geopend is in de nachtperiode. Dit is derhalve verwerkt en de maatwerkvoorschriften schrijven geen sluizen voor. Er wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd bij de woningen terwijl tegelijkertijd de horeca-inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Dit geldt voor het gehele woongebouw en derhalve voor de woningen op alle verdiepingen.

Het nu aan de orde zijnde bouwplan voor Coolsingel 75 staat los van de studentenwoningen aan het Stadhuisplein. Zonder een oordeel te geven over de studentenwoningen aan het Stadhuisplein kan gesteld worden dat wonen aan de Coolsingel 75 en horeca aan het Stadhuisplein en de Kruiskade tegelijkertijd mogelijk is.

III. Geluidsonderzoeken onjuist/onvoldoende

Geluid – akoestisch onderzoek onvoldoende
Samenvatting van de zienswijzen
Bij de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als onderbouwing een akoestisch onderzoek van Peutz van 9 december 2020 en van Buro Bouwfysica van 22 december 2020 opgenomen.
Op 28 maart 2021 heeft Kupers & Niggebrugge een akoestisch rapport "Omgevingsvergunning Cool75 Rotterdam" opgesteld. Na indiening van de aanvraag op 20 mei 2020 zijn er twee of drie nieuwe gewijzigde akoestische rapporten uitgebracht. Het uiteindelijke rapport is echter nog steeds niet deugdelijk, omdat:
a. Niet alle relevante (horeca-) inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade zijn meegenomen. Geluid van de overige (horeca-)inrichtingen aan het Stadhuisplein, de Kruiskade, de Luciastraat (o.a. terrassen, muziekgeluid) en de overige inrichtingen in directe omgeving van Coolsingel 75 ontbreekt. Als gevolg hiervan is de gecumuleerde geluidbelasting van de horeca-inrichtingen op de gevel van Coolsingel 75 te laag bepaald.
b. er geen rekening is gehouden met indirect geluid als gevolg van passanten op Stadhuisplein en laden en lossen. Tussen de Coolsingel en de Korte Lijnbaan worden op een doordeweekse dag (13 januari 2021) minimaal 10.200 en maximaal 26.500, gemiddeld 18.350 passanten geteld. Voor de Kruiskade is dat tussen de 10.200 en 14.100 en gemiddeld 12.150 passanten. Dit komt neer op ca. 1500 passanten per uur op het Stadhuisplein en ca 1000 op de Kruiskade. Het is niet onaannemelijk dat dit in de weekenden 2 maal zo hoog is, 3000 en 2000 passanten.
c. Geluidsbronnen terrassen: het geluid op de terrassen te laag is bepaald: er is uitgegaan van een te lage bezettingsgraad, muziekgeluid op het terras niet is meegenomen en het stemgeluid is ten onrechte berekend op basis van het monitoringssysteem. Verschil met geluidsrapport ten behoeve van maatwerkvoorschrift, betreft met name de geluidsbelasting van restaurantfunctie en

een uitgaansfunctie. Daarbij wordt ook verwezen naar de terrasbezetting van Cool63 dat niet meegenomen is in het onderzoek.
d. uitgegaan is van een te laag niveau voor muziekgeluid binnen de horeca-inrichtingen. Specifiek geldt dit voor Cornelis Bar & Kitchen. Hiervoor is een geluidsniveau van 94dB(A) in het onderzoek opgenomen. Cornelis heeft echter een bedrijfsvoering met een geluidsniveau van 104dB(A).
e. geen rekening is gehouden met de geluidsbijdrage als gevolg van openstaande deuren en de geluidsluizen van de inrichtingen (open en dichtgaan van tijdens passeren bezoekers).

Reactie
Bij de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning c.a. lag ook de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (hierna: GRO) ter inzage. In die GRO is onder andere het akoestisch onderzoek van 22 december 2020 van Buro Bouwfysica opgenomen en de notitie van 9 december van Peutz. Hierbij is ook het stemgeluid van passanten op het Stadhuisplein beschouwd om een zo volledig mogelijk beeld van het invallende geluidsniveau als gevolg van industrielawaai te verkrijgen in het kader van ruimtelijke ordening.

Ad a. De akoestische onderzoeken naar geluid vanwege horeca en vanwege wegverkeer zijn uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke ordening. In dat kader bestaat er geen verplichting om alle aanwezige geluidbronnen te beschouwen. Het dient hierbij te gaan om de relevante, maatgevende geluidbronnen in de maatgevende periode. In geval van het onderzoek bij Coolsingel 75 zijn het muziek- en stemgeluid ter plaatse van de bestaande horecagelegenheden aan het Stadhuisplein in de huidige situatie maatgevend voor het invallend geluidniveau. Daarnaast is het geluid van passanten op het Stadhuisplein en een drietal horecagelegenheden aan de Kruiskade beschouwd. In dit geval is de nachtperiode de maatgevende periode, omdat de geluidemissie in deze periode het hoogst is én de geluidnormen in deze periode het strengst zijn. In het kader van het onderzoek is bepaald wat het verwachte geluidniveau op de gevel als gevolg van de maatgevende bronnen is.
De horecagelegenheden in de directe omgeving die 's nachts geopend zijn, zijn meegenomen in eerdergenoemd onderzoek. Enkele van de in het door Kupers & Niggebrugge opgestelde akoestisch rapport "Omgevingsvergunning Cool75 Rotterdam" d.d. 28 maart 2021, dat door de indiener van een zienswijze is ingebracht, genoemde horeca-inrichtingen zijn niet 's nachts open. Deze hoeven dus niet te worden meegenomen bij de bepaling van het geluid.

Ad b. In eerdergenoemd akoestisch onderzoek voor Coolsingel 75, d.d. 9 december 2020, is ten behoeve van het onderzoek voor Coolsingel 75 rekening gehouden met een constante aanwezigheid van 1750 personen op de terrassen en 450 personen op het openbare gedeelte van het plein gedurende de gehele nachtperiode. Op basis de constante aanwezigheid van 100 passanten, de lengte van het Stadhuisplein (ca. 160 meter) en een gemiddelde loopsnelheid van passanten (ca. 5 km/h) is in het eerdergenoemde akoestisch onderzoek notitie uitgegaan van 3000 passanten per uur op het Stadhuisplein gedurende de gehele nachtperiode. Dat getal komt overeen met het hoogste aantal passanten in het weekend dat de indiener van de zienswijze zelf

aangeeft. Daarnaast wordt in het akoestisch onderzoek nog rekening gehouden met de (constante) aanwezigheid van 350 personen op het plein die naar of van de terrassen /gelegenheden komen.
Het aangenomen aantal passanten op het plein is hiermee eerder een overschatting dan een onderschatting.

Ad c. Voor wat betreft het geluid op terrassen wordt het volgende opgemerkt. Voor het onderzoek voor Coolsingel 75 is uitgegaan van de maatgevende periode en de maatgevende geluidemissie, dus de nachtperiode en de uitgaansfunctie. In de nachtperiode is achtergrondmuziek op de terrassen niet toegestaan. De in de zienswijze genoemde terrassen die niet betrokken zijn in het onderzoek zijn ofwel niet geopend in de nachtperiode of liggen op dusdanige afstand dat het stemgeluid niet relevant meer is voor het invallend geluidniveau ter hoogte van Coolsingel 75. De overgang van restaurant- naar uitgaansfunctie vindt plaats in de avondperiode, op voordracht van de horeca-exploitanten is hier geen tijd aan gekoppeld, omdat ze vrij willen zijn om eerder of later over te gaan op de uitgaansfunctie (en hierbij dus de gevel te sluiten).
Voor wat betreft Cool63 wordt het volgende opgemerkt. Hoewel Cool63 nog niet geopend is, is het terras van die horecagelegenheid met een maximale bezetting van 400 personen volledigheidshalve wel meegenomen in het akoestisch onderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning. Niet alleen omdat daarmee recht wordt gedaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat nader onderzoek verricht naar het aspect geluid in verband met de aan het Stadhuisplein en de Kruiskade gevestigde horeca, maar ook omdat op grond van dat akoestisch onderzoek de gevelbelasting van het nieuwbouwplan Coolsingel 75 is bepaald. Die gevelbelasting is maatgevend voor welke extra isolerende maatregelen in de omgevingsvergunning worden voorgeschreven om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Daarbij is dus ook gekeken naar ontwikkelingen die nog niet vergund zijn.
Dat is bij maatwerkvoorschriften anders. Een maatwerkvoorschrift wordt afgegeven per bestaande horecagelegenheid. Ook het onderzoek voor maatwerkvoorschriften is per horecagelegenheid. Omdat Cool63 nog niet in bedrijf is zijn er (nog) geen maatwerkvoorschriften voor Cool63 opgesteld en is het terras van die horecagelegenheid ook niet meegenomen in het onderzoek ten behoeve van de maatwerkvoorschriften.

.
Voor de bronvermogens van sprekende personen is niet uitgegaan van metingen met het monitoringssysteem, zoals door een van de indieners van een zienswijze is aangegeven. Het gehanteerde bronvermogen is afgeleid uit de gehanteerde waarde voor spreken met stemverheffing en de VDI-richtlijn publicatie 3770:2012-09 en ervaring met vergelijkbare projecten. Voor de uitgaansfunctie is 75 dB(A) gehanteerd, wat overeenkomt met het bronvermogen van een zeer luid sprekend persoon, zoals tevens in tabellen 1 en 2 van bijlage 2 van het rapport van Kupers en Niggebrugge is weergegeven.

Ad d. De in het onderzoek gehanteerde uitgangspunten voor het binnengeluidniveau in de horecagelegenheden zijn sinds de eerste onderzoeken ongewijzigd en meermaals gedeeld met de horeca. Hierop is tot op heden nooit aangegeven dat het muziekgeluidniveau in de gelegenheden hoger is.
In de uitspraak van 19 augustus 2020 heeft de afdeling onder r.o. 12.5 en 14.3 aangegeven dat het convenant op basis waarvan het monitoringssysteem gehanteerd wordt de rechtstreekse werking van het Activiteitenbesluit niet opzij kan zetten. Er kan geen beroep worden gedaan op het convenant en monitoringssysteem ten einde een hogere geluidbelasting te veroorzaken dan op grond van het Activiteitenbesluit is of kan worden toegestaan.
Met de gehanteerde uitgangspunten van gesloten deuren en gevelisolatie conform uitgevoerde metingen d.d. 7 januari 2020 bedragen de muziekgeluidniveaus van de afzonderlijke inrichtingen tussen de 43 en 46 dB(A) ter hoogte van de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats (Cornelis 35 dB(A) op basis van 94 dB(A) binnengeluidniveau). Hierbij is het stemgeluid op de terrassen nog niet meegerekend en is nog geen muziektoeslag toegepast. De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor de verschillende inrichtingen in de nachtperiode bedragen 40 of 45 dB(A) ter hoogte van de gevel van de Joost Banckertsplaats. Er is derhalve voor een aantal horecagelegenheden feitelijk al sprake van een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
In een zienswijze wordt aangegeven dat er sprake is van een hogere geluidproductie en dat dit in het akoestisch onderzoek had moeten worden meegenomen. Indien in de geluidsberekeningen van een nog hoger muziekgeluidniveau als gevolg van de horecagelegenheden zou moeten worden uitgegaan -wat naar onze mening gelet op de verrichte onderzoeken niet juist is- dienen de gevels van de horecagelegenheden hierop te worden aangepast teneinde bij de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Ad e. De horeca-inrichtingen beschikken bijna allemaal over een sluis. Er is uitsluitend sprake van het ontbreken van een sluis bij de horeca-inrichting Get Back. Hiervoor is aangenomen dat de deur 10% van de tijd geopend is in de nachtperiode. Voor de overige gelegenheden is er sprake van een sluis, waarbij wordt uitgegaan van een gedrag waarbij ervoor wordt gezorgd dat te allen tijde één van de deuren gesloten is. Indien beide deuren voor langere tijden geopend zijn in de nachtperiode leidt dit naar verwachting tot een (toename van de) overschrijding van de geldende grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ter hoogte van de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats.

IV. Stedenbouwkundige aspecten

Aantasting woon-, werk- en leefklimaat, stedenbouwkundig onverantwoord.
Samenvatting van de zienswijzen.
Een afwijking tot een hogere maximale bouwhoogte leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en het nieuwbouwplan dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt onverantwoord geacht te worden. Hierbij worden de volgende punten genoemd:
a. Belemmering uitzicht

Door toevoeging van additionele verdiepingen zal het uitzicht over de oostzijde van de stad worden belemmerd. Dit heeft niet alleen een negatief effect op de huidige huurders/gebruikers van de verdiepingen van Rotterdam Building, maar ook een negatief effect op toekomstige geïnteresseerde huurders die hierdoor afgeschrikt worden. Dit resulteert in het feit dat deze verdiepingen minder courant worden, waardoor er leegstand ontstaat. Dit beïnvloedt de waarde van het gebouw negatief.
b. Verminderde daglichttoetreding
Door de additionele vloeren van het gebouw Coolsingel 75 zal er naar alle waarschijnlijkheid nog minder daglicht of zelfs geen daglicht meer toetreden.
c. Minder zichtbaarheid Rotterdam Building
Rotterdam Building is een bekend object binnen de stad Rotterdam, ontworpen door de befaamde architect Kraaijvanger. Door verdere verhoging van de gebouwen aan Coolsingel 75 zal Rotterdam Building minder zichtbaar zijn als één van de herkenningspunten van de binnenstad.
d. Inbreuk privacy.
De extra hoogte zorgt voor aantasting privacy van gebruikers Coolsingel 65.
e. Bezonning
De additionele hoogte heeft invloed op de bezonning, de wind, de privacy en het uitzicht op het dakterras dat op de 8e verdieping van Coolsingel 65 is gelegen. De hoogte van de nieuwbouw Coolsingel 75 heeft eveneens gevolgen voor de bezonning van de terrassen op het Stadhuisplein. Hier is geen (nader) onderzoek naar verricht.
f. Toename verkeersdrukte Aert van Nesstraat
Sint Luciastraat is al een smalle straat, waar ook de uitrit van de parkeergarage van Rotterdam Building is richting de Aert van Nesstraat. Door toevoeging van een parkeergarage voor Coolsingel 75 zal het drukker worden naar en op de Aert van Nesstraat.
g. Dode hoek omgeving Sint Luciastraat en Hennekijnstraat
De beoogde ontwikkeling van Coolsingel 75 staat haaks op de visie van de gemeente om de omgeving rondom Sint Lucia- en Hennekijnstraat levendiger te maken door onderdoorgangen te creëren in het blok van Coolsingel 75. Indien dit een gesloten blok wordt zal deze visie teniet worden gedaan en wordt de omgeving er naar alle waarschijnlijkheid niet veiliger op.

<u>Reactie</u>

Ad a. Belemmering uitzicht
De projectlocatie ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" van 2019 van kracht is. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 40 meter reeds rechtstreeks toe. De boogde bouwhoogte van 47 meter betreft slechts een beperkte overschrijding en beslaat twee verdiepingen die zowel aan de voor- en achtergevel als aan de zijgevels terugspringen. De bouwhoogte wordt hierbij wel overschreden maar het maximale bouwvolume is kleiner dan het toegestane bouwvolume dat rechtstreeks is toegestaan in het bestemmingsplan tot 40 meter doordat de middenbouw en de bovenbouw terugspringt ten opzichte van de plint. De afstand van de plint van het beoogde gebouw tot de Rotterdam Building is 12 meter, de middenbouw ligt op ca. 16 meter afstand en de afstand tot de bovenbouw 20 meter. Voor de twee verdiepingen waarmee de maximale bouwhoogte wordt overschreden de

13e en 14e verdieping geldt dat de 13e verdieping weer verder terugspringt en op ca. 22 meter afstand ligt en de 14e verdieping op ca. 23 meter. Dit zijn ruime afstanden, zeker in zo'n stedelijke omgeving. Het is bovendien vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. De Rotterdam Building is een kantoorgebouw. Het aspect uitzicht weegt, waar het een kantoorgebouw betreft, minder zwaar dan bij gevoelige bebouwing als woningen. Het uitzicht vanuit het kantoorgebouw zal inderdaad wijzigen, maar de overschrijding van de bouwhoogte is beperkt. Ten opzichte van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is deze overschrijding beperkt tot de bovenste twee etages. Bovendien zijn deze bovenste twee verdiepingen zo optimaal mogelijk gepositioneerd door het telkens terugspringen van de verdiepingen aan alle zijden van het beoogde gebouw. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht.

Ad b. Vermindering daglichttoetreding
Zoals al eerder aangegeven staat het huidige bestemmingsplan al een bouwhoogte van 40 meter toe. Het beoogde nieuwbouwplan heeft een hoogte van 47 meter. Er is dus sprake van een beperkte overschrijding van de bouwhoogte. Hierbij springt de middenbouw ten opzichte van de plint terug en de bovenbouw weer ten opzichte van de middenbouw en dit geldt wederom voor de bovenste twee verdiepingen waarmee de maximale bouwhoogte wordt overschreden en zowel aan de voor- en achtergevel als de zijgevels. Het bouwvolume is dan ook kleiner dan het bouwvolume dat rechtstreeks volgens het bestemmingsplan is toegestaan. De afstand van de bovenste verdiepingen tot de Rotterdam Building bedraagt ca. 22 tot 23 meter. Het is dan ook niet voorstelbaar dat er sprake zal zijn van een vermindering van daglichttoetreding. Het bouwbesluit bepaalt met betrekking tot daglichttoetreding dat er geen belemmering mag zijn op het eigen perceel. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

Ad c. Zicht op Rotterdam Building
Rotterdam Building grenst, net als Coolsingel 75, met de achterkant aan de expeditiestraat Sint-Luciastraat. In de huidige situatie is, vanaf de overkant van de Coolsingel en door de bomen heen, een stuk van de achterkant van Rotterdam Building zichtbaar, samen met de hogere bebouwing aan de Aert van Nesstraat. Door de hogere bebouwing van Coolsingel 75 verdwijnt dit beperkte zicht op de achterkant van Rotterdam Building vanaf de Coolsingel. Deze situatie doet zich vaker voor als consequentie van de verdichtingsopgave die voor de binnenstad is geformuleerd en waarbij nieuwe gebouwen worden toegevoegd in het bestaande stedelijke weefsel. In het kader van de verdichtingsopgave is, naast vele andere aspecten, van belang dat het zicht vanaf de openbare ruimte op de voorkant van een bestaand gebouwen niet belemmerd wordt. Het zicht op de voorzijde van het pand wordt niet weggenomen. Overigens, in een zich ontwikkelende hoogbouwstad als Rotterdam komen er telkens weer nieuwe landmarks, daarmee verandert het belang van vroegere landmarks. Een voorbeeld daarvan is het Witte Huis.

Ad d. Inbreuk privacy
De dakvlakken bieden naast ruimte voor terrassen tevens ruimte voor vegetatie (groen). Beplanting zorgt voor een groene buffer tussen bovenbouw en de belendende bebouwing. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op 18 meter afstand. Dit is een afstand die niet ongebruikelijk is in de binnenstad van de gemeente Rotterdam. Bovendien zijn deze gebouwen niet parallel maar haaks op elkaar geplaatst. Dit zijn de studentenwoningen aan het Stadhuisplein. Gelet hierop kan in redelijkheid worden gesteld dat er ten aanzien van privacy en uitzicht geen sprake is van een onevenredige aantasting. De projectlocatie is bovendien gelegen in het centrum van Rotterdam. In een dichtbevolkte stedelijke omgeving wordt volgens vaste jurisprudentie enige schending van privacy aanvaardbaar geacht. Het pand Cool65 betreft een kantoorgebouw en is derhalve geen gevoelige bebouwing. De aspecten uitzicht en privacy wegen waar het een kantoorgebouw betreft minder zwaar.

Ad e. Bezonning
Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel' van 17 oktober 2019 van kracht is en heeft hierin de bestemming 'Centrum-1'. De maximum bouwhoogte op grond van dit bestemmingsplan bedraagt 40 meter. Het project betreft de realisatie van een appartementengebouw met een bouwhoogte van 47 meter (48,6 bij de liftopbouw). Dit betreft slechts een beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte. Gelet op deze beperkte overschrijding van de bouwhoogte heeft Klundert Architecten een bezonningstudie opgesteld. In de bezonningsstudie KLA-1577-Coolsingel 75-bezonningsstudie van 7 mei 2021 is het effect van de geplande nieuwbouw, Coolsingel 75, op de bezonning van de omgeving in kaart gebracht. De schaduwwerking is bepaald voor 19 februari, 21 maart, 21 juni, 21 september, 21 oktober en 21 december. Hieruit komt naar voren dat er geen extra schaduw geworpen zal worden op de omgeving door de geplande nieuwbouw ten opzichte van de bouwhoogte en het bouwvolume dat op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Ad f. Verkeersdruk
Project Coolsingel 75 bevat nieuwbouw van woningen, winkels en horeca, waarbij kantoorprogramma en winkels komen te vervallen. Onderzocht is wat de ritgeneratie van het oude en het nieuwe programma is. Het nieuwe woonprogramma met enkele winkels en horeca bevat minder ritgeneratie (ca 725 mvt/etm) dan het oude kantoorprogramma (ca 965 mvt/etm). Verder geldt dat er bij het oude gebouw meerdere inritten aanwezig zijn en de nieuwe garage middels één in-/uitrit ontsloten wordt. Door de afname van ritten en inritten verbetert de verkeerssituatie en neemt de overzichtelijkheid in de St. Luciastraat toe. Hiermee neemt de verkeersbelasting voor de omgeving dus af.

Ad g. Dode hoek
Het belangrijkste beleidsdocument voor de ambities met betrekking tot de stedelijke kwaliteit van het Luciahof / Luciastraat / Hennekijnstraat is de actualisatie van de ontwikkelingsvisie voor het Lijnbaankwartier uit 2017. Het beleid is niet gericht op het toevoegen van extra doorgangen tussen Coolsingel en het Luciahof. Andere zaken

worden in de visie wel genoemd. Bij de expeditiestraten heeft het verminderen van straatparkeren en de realisatie van terrassen en groen prioriteit. Het realiseren van stedelijke plinten zoals bij het Stadhuisplein 16 wordt eveneens in de toekomstvisie genoemd. De in de visie uitgesproken verwachting is dat Coolsingel 75 een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving door het toevoegen van wonen en een openbare fietsenstalling.

Overige aspecten

Onvoldoende duidelijkheid en/of onderbouwing m.e.r.-beoordeling
Samenvatting van de zienswijzen
Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is onzorgvuldig genomen, omdat er maar op een beperkt aantal deelonderwerpen onderzoek is verricht en er in het geheel geen sprake lijkt te zijn geweest van een afweging van de cumulatieve effecten van de ontwikkeling die het ontwerpbesluit mogelijk maakt.
Er is niet inzichtelijk gemaakt of en in hoeverre de bedrijfsvoering in de naastgelegen panden zoals de Cool63 zal worden beperkt. Het is hierbij onduidelijk waar de uitgangspunten van de diverse onderzoeken vandaan komen. In het akoestisch onderzoek wordt bijvoorbeeld uitgegaan van een bepaalde geluidsemissie door naastgelegen bedrijven waaronder huurders van appellant terwijl niet duidelijk is waar deze waarden vandaan komen. Het is onduidelijk waar de uitgangspunten op zijn gebaseerd en of het ontwerpbesluit appellant of haar huurders niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt.
In het m.e.r. beoordelingsbesluit is opgenomen dat aan horecagelegenheden geluidsgrenswaarden zullen worden opgelegd middels maatwerkvoorschriften. Ook de notitie van Peutz lijkt dit te veronderstellen. Deze maatwerkvoorschriften lijken als een voldongen feit als uitgangspunt te worden genomen. Echter dergelijke voorschriften zijn naar appellant bekend niet opgelegd. Ook ontbreekt het op dit punt aan een belangenafweging. De maximale planologische mogelijkheden van naastgelegen bestemmingen dienen meegenomen te worden in de besluitvorming in plaats van toekomstig te treffen maatregelen waaraan nog geen enkele belangenafweging of anderszins inhoudelijke beoordeling ten grondslag heeft gelegen.

Reactie
Ons college heeft een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen waarbij gemotiveerd is aangegeven dat zich geen belangrijke nadelige milieugevolgen voordoen. Zoals ook blijkt uit de hiervoor weergegeven reactie op de zienswijzen is er geen reden om op dit oordeel terug te komen.

Stikstofonderzoek
Samenvatting van de zienswijzen
Appellant vraagt zich af of is verzekerd dat in de bouwfase van het project, zoals het stikstof onderzoek van DGMR d.d. 21 oktober 2020 veronderstelt uitsluitend een mobiele kraan, sloopkraan en bouwlift zullen worden gebruikt. Dergelijke apparatuur is slechts beperkt beschikbaar en juist deze apparatuur leidt vaak vanwege de hoge uitstoot van stikstofdioxiden tot stikstofdepositie op overbelaste habitattypen. Aan het ontwerp is geen voorschrift verbonden dat uitsluitend elektrische apparatuur mag

worden gebruikt en derhalve kan niet worden uitgesloten dat de vergunde activiteiten negatieve gevolgen veroorzaken voor overbelaste habitattypen. Appellant vraagt zich af of voldoende wetenschappelijke zekerheid is verkregen dat geen negatieve gevolgen voor overbelaste habitattypen zullen optreden gelet op de recente uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State m.b.t ViA15.

Reactie
De jurisprudentie met betrekking tot stikstof is nog steeds in ontwikkeling. Vrij recent heeft de Afdeling in een tussenuitspraak inzake het project ViA15 aangegeven dat ook de effecten van stikstofdepositie als gevolg van wegverkeer tot maximaal 5 kilometer moeten worden berekend. Dat moet opgenomen worden in het meegenomen worden het rekenmodel AERIUS waarmee de stikstofdepositie van een project berekend kan worden. Zolang er nog geen einduitspraak van de Afdeling is in de zaak ViA15, is het verstandig om per project door middel van een aanvullende AERIUS-berekening aan te tonen dat ook de rekenresultaten binnen 5 kilometer van een project uitkomen op 0,00 mol/ha/jaar. Uit een ambtshalve uitgevoerde berekening blijkt dat daarvan bij dit project sprake is.
De AERIUS-berekening die is uitgevoerd conform de hiervoor genoemde jurisprudentie maakt onderdeel uit van de stukken die horen bij de omgevingsvergunning. Daarmee maken de daarin opgenomen uitgangspunten dus ook deel uit van de omgevingsvergunning.

Privaatrechtelijke belemmering
Samenvatting van de zienswijzen
Onderdeel van het project is een kelderbak met grondkering. Deze grondkering zal niet alleen plaatsvinden in de ondergrond van Coolsingel 75 maar ook gedeeltelijk in de ondergrond van Coolsingel 65. De eigenaar van Coolsingel 65 heeft hiervoor geen toestemming gegeven, daardoor kan het plan in de huidige vorm niet worden verwezenlijkt. Hiermee is er sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Reactie
De grondkering is geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. De grondkering waarover in één van de zienswijzen wordt gesproken is dan ook geen onderdeel van de ontwerp-omgevingsvergunning. Het betreft een uitvoeringsaspect en raakt de vergunning als zodanig niet. Het is één van de mogelijke uitvoeringsmethodes van de kelderbak. Zoals uit de bijlagen bij de betreffende zienswijze naar voren komt is dit uitsluitend een methode die door de initiatiefnemer is voorgelegd aan de eigenaren van de belendende panden. Het is echter niet de enige uitvoeringsmogelijkheid en niet noodzakelijk voor de uitvoering van het bouwplan. Alleen al op grond daarvan is er geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. De uitvoeringsmethode dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college. Dit is in de voorschriften bij de omgevingsvergunning als eis vastgelegd.

Technische risico's

Samenvatting van de zienswijzen

De grondkering onder Coolsingel 75 kan schade toebrengen aan de fundering van Coolsingel 65. Hierover is eigenaar Coolsingel 65 in gesprek met ontwikkelaar Coolsingel 75, maar zolang de technische vragen niet zijn beantwoord kan omgevingsvergunning niet verleend worden.

Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven bij het onderwerp privaatrechtelijke belemmering is de grondkering geen onderdeel van de vergunning. Het betreft een uitvoeringsaspect en raakt de vergunning als zodanig niet.
Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden op een zodanige wijze wordt uitgevoerd, dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder, zo veel mogelijk wordt voorkomen. Bij de bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van beschadiging van zaken op belendende percelen. Deze maatregelen die de veiligheid van de omgeving moeten waarborgen dienen te worden vastgelegd in een bouwveiligheidsplan. Dit bouwveiligheidsplan dient 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan ons college als bevoegd gezag. In de ontwerp-omgevingsvergunning is deze eis als voorschrift opgenomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Aan het publiekrechtelijk besluit tot afgifte van de vvgb zijn geen financiële consequenties verbonden. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ingekomen zienswijzen tegen ontwerp-omgevingsvergunning
2. Bezonningsstudie Coolsingel 75 070521
3. Windhinderonderzoek d.d. 26 april 2021

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht;

overwegende, dat de ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor Coolsingel 75 c.a. geen aanleiding geven de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen;

besluit:

de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het nieuwbouwplan Coolsingel 75 te verlenen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier, De voorzitter,