



Inspraakreactie Hart van Rotterdam B.V.

Inzake ontwerp bestemmingsplannen The RISE en Lumière

Hoorzitting Subcommissie Bestemmingsplannen

Datum: dinsdag 14 januari 2025, 19:00 uur

INSPRAAKREACTIE

Hart van Rotterdam B.V., exploitant van **Grace/The Grit**
gevestigd aan het Stadhuisplein 1a (3012 AR) te
Rotterdam, hierna te noemen: cliënte
Advocaat: mr. P.M.L. Schilder Spel

Geachte Voorzitter, commissieleden,

Namens cliënte, Hart van Rotterdam B.V., wil ik graag in aanvulling op de eerder ingediende zienswijzen inzake de ontwerp bestemmingsplannen The RISE en Lumière graag nog het volgende naar voren brengen.

Cliënte exploiteert het horecabedrijf Grace/The Grit aan het Stadhuisplein 1a (3012 AR) te Rotterdam. Het horecabedrijf bestaat uit een festive restaurant op de begane grond en eerste verdieping, inclusief terras, en club The Grit in de kelder. Live muziek en dj's zijn een essentieel onderdeel van het concept van het horecabedrijf. Onlangs zijn er maatwerkvoorschriften aan cliënte opgelegd, onder meer in het kader van woningen in het Luciagebouw (tegenover de horecabedrijven aan het Stadhuisplein), aan de Joost Banckertsplaats en de locatie Post. Cliënte meent dat deze maatwerkvoorschriften te beperkend zijn en onvoldoende zekerheden bieden en heeft beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Rechtbank Rotterdam. Deze procedures lopen nog.

Met de onderhavige ontwerp bestemmingsplannen is nog meer woningbouw gepland door de gemeente. Op grond van artikel 23 van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (sinds 1 januari 2024 onderdeel van het omgevingsplan Rotterdam) zijn nieuwe woningen, gelegen in het aandachtsgebied geluid, alleen toegestaan als – kortgezegd – ten opzichte van de bestaande



horeca-inrichtingen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat er een binnenniveau van 35 dB(A) gegarandeerd kan worden.

Alhoewel het ontwerp bestemmingsplan Lumière ook een dergelijke bepaling bevat, en blijkt uit het Nota zienswijze dat in het bestemmingsplan The Rise ook een dergelijke bepaling ook opgenomen zal worden, meent cliënte dat een onbelemmerde voortzetting van de huidige horeca-activiteiten nog niet voldoende is gegarandeerd. Alleen al omdat niet bekend is hoe deze bepaling in The Rise exact geformuleerd zal worden.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder geoordeeld dat in het kader van de woningontwikkeling in het Luciagebouw onvoldoende rekening was gehouden met de aanwezige horeca ter plaatse. Cliënte meent dat deze geschiedenis zich in het onderhavige geval herhaalt.

Zo is in eerst instantie voor de rapportages uitgegaan van verouderde informatie wat betreft Grace/The Grit. Inmiddels is het rapport van Peutz geactualiseerd. Het staat op dit moment echter geenszins vast dat de nu door Peutz gebruikte uitgangspunten juist zijn. Dit geldt met name voor de situatie met betrekking tot de gevels van Grace/The Grit en het terras. Cliënte meent dat het rapport van Peutz wat dat betreft op diverse punten onjuist is. Dit is onderwerp van de lopende beroepsprocedure en de bestuursrechter zal daar nog over moeten oordelen. In het onderhavige geval kan daarom niet van de juistheid van het geactualiseerde rapport van Peutz uit worden gegaan.

Inzake het ontwerpbestemmingsplan Lumière is op basis van bijlage 10 het geluid van de horeca maatgevend. In bijlage 7 wordt geadviseerd om de geluidwering van de gevels van de woningen zodanig uit te voeren dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A) etmaal waarde. In dit rapport wordt uitgegaan van geluidsabsorberende plafonds in de loggia's. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan gegarandeerd. Uit de Nota zienswijze blijkt dat de isolerende maatregelen pas nader opgelegd zullen worden in de omgevingsvergunningen voor bouwen. Cliënte meent dat daarom op dit moment de isolerende maatregelen niet voldoende zijn gegarandeerd.

Inzake het ontwerpbestemmingsplan The Rise voldoet Grace/The Grit niet aan het Activiteitenbesluit en zijn de maatwerkvoorschriften noodzakelijk. Deze zijn onlangs opgelegd, op basis van het geactualiseerde rapport van Peutz. Zoals hiervoor ook gesteld, zijn in dit rapport van Peutz echter niet de juiste uitgangspunten voor Grace/The Grit gehanteerd. Verder is –



anders dan in de Nota zienswijze wordt gesteld – The Rise niet meegenomen in de maatwerkvoorschriften voor Grace/The Grit. In de maatwerkvoorschriften is alleen uitgegaan van een rekenpunt bij Coolsingel 18. Dit correspondeert niet met de gevels van de voorziene woningen. In de Nota zienswijze wordt gesteld dat er na realisering van The Rise nieuwe maatwerkvoorschriften zullen worden verleend. Dit geeft echter op dit moment een rechtsonzekere situatie.

Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de Raad, terwijl maatwerkvoorschriften worden opgelegd door een ander bestuursorgaan, namelijk het College. Cliënte meent dat eerst de maatwerkvoorschriften moeten worden aangepast, voordat sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onduidelijk is overigens waarom de maatwerkvoorschriften nog niet zien op The Rise, aangezien het project in het rapport van Peutz geheel in beeld is gebracht.

Daarnaast wordt er nog steeds van uitgegaan dat er geen sprake is van herkenbaarheid als muziekgeluid op de Coolsingeltoren in de nachtperiode. Dit is echter op geen enkele manier onderbouwd. Hiermee loopt Grace/The Grit een onaanvaardbaar risico. Wie is er verantwoordelijk als er in de praktijk toch klachten komen van bewoners en er gemeten wordt en er alsnog muziekgeluid herkenbaar is? In dat geval is er sprake van een hogere overschrijding met 10 dB. Wie is hier dan verantwoordelijk voor? Op grond van de beginselplicht tot handhaving zal de gemeente dan moeten handhaven. Cliënte dient garanties te krijgen op dit gebied.

Cliënte wenst voldoende gewaarborgd te zien dat het toegestane geluidsniveau van Grace/The Grit door de bouw van de woningen niet negatief wordt beïnvloed. Er dient in volle omvang rekening te worden gehouden met de huidige exploitatie, waar livemuziek een essentieel onderdeel van is. Op grond van de huidige stukken is cliënte er niet van overtuigd dat dit het geval is. Daarom meent cliënte dat er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Cliënte meent dan ook dat de ontwerpbestemmingsplannen pas (gewijzigd) vastgesteld kunnen worden, als gegarandeerd is dat de exploitatie van Grace/The Grit met komst van de nieuwe woningen ongewijzigd kan worden voortgezet.