

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen project "Coolsingel 75".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project "Coolsingel 75".

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Door Novaform Vastgoedontwikkeling B.V. is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van een woongebouw aan de Coolsingel 75. De aanvraag past in het vigerende bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" van 17 oktober 2019. Door de uitspraak van de Raad van State (RvS) van 19 augustus 2020 waarbij de Raad een voorlopige voorziening heeft getroffen ten aanzien van het bestemmingsplan is echter geen woningbouw toegestaan. Om het project te verwezenlijken is daarom een uitgebreide procedure vereist. Door 12 leden van uw raad is aangegeven een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen. Daartoe wordt uw raad nu het besluit voorgelegd om deze verklaring in ontwerp vast te stellen. Na de terinzagelegging van dit besluit en een reactie van ons college op eventueel ingekomen zienswijzen wordt uw raad de definitieve verklaring ter besluitvorming voorgelegd.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Door Novaform Vastgoedontwikkeling 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 plan is passend binnen het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel van 17 oktober 2019. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 19 augustus 2020 echter delen van het bestemmingsplan vernietigd en een voorlopige voorziening getroffen waardoor geen woningbouw is toegestaan. De gemeenteraad is opgedragen om binnen 52 weken het bestemmingplan te herstellen.



Er is een aantal redenen om vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan deze aanvraag nu te behandelen. De realisatie van een woongebouw met 114 appartementen, commerciële ruimtes 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 ruimtes 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. De winkelfunctie is de belangrijkste attractiefactor van de binnenstad en het kernwinkelgebied bepaalt in belangrijke mate het karakter van het gebied. Blijvende aandacht is echter nodig om het succes vast te houden en om de omvangrijke economische betekenis van dit gebied verder te vergroten. De omgeving van het projectgebied is ook een werkgebied bij uitstek. Door het specifieke karakter verliest een groot deel van het gebied na sluitingstijd van winkels en kantoren aan levendigheid. Dit is voor het centrum een ongewenst verschijnsel. Door toevoeging van woningen in het projectgebied ontstaat meer differentiatie en kan meer interactie tussen functies teweeggebracht worden.

Nagenoeg alle woningen zijn reeds verkocht. Novaform heeft 56 van de 114 woningen verkocht aan de belegger ASR. De overige woningen zijn nagenoeg allen verkocht aan particulieren. Daarnaast heeft Novaform de aannemer reeds gecontracteerd. Bij langer uitstel ontstaat bij kopers onzekerheid wanneer er gestart gaat worden met de bouw. Kopers zullen daardoor langer dubbele lasten hebben of vallen af. Als er veel kopers afvallen bestaat de kans dat het project op de lange baan wordt geschoven. Een andere reden waarom het gewenst is dat de bouw snel start is dat het huidige pand al leegstaat en er is gestart met de asbestsanering. Bij langdurig uitstel van de bouw zal de huidige staat van het pand een negatieve uitstraling hebben op de zojuist heringerichte Coolsingel.

Gelet hierop is aan Pels Rijcken een advies gevraagd of en zo ja waarom de voorgestelde procedure niet in strijd is met de voorlopige voorziening van de Raad van State van 19 augustus jl.

Citaat uit advies van Pels Rijcken: *“Naar onze mening staat de uitspraak van de Raad van State niet in de weg aan een dergelijke buitenplanse afwijking. Deze afwijkingsmogelijkheid is immers 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.”*



In de uitgebreide WABO-procedure vindt de 'volledige ruimtelijke afweging' plaats op basis van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) met alle noodzakelijke onderzoeken. Voor Coolsingel 75 is deze in opdracht van Novaform opgesteld door Rho-adviseurs en getoetst door DCMR en BWT.

Verskil met de problematiek van het Stadhuisplein

De discussie over het bouwplan Coolsingel 75 is van een heel andere orde dan die over de geluidsproblematiek van het Stadhuisplein. De zorgen van de horeca-ondernemers gaan over de mogelijke beperkingen die wellicht zullen voortvloeien uit de besluitvorming over de studentenwoningen aan de overkant van het Stadhuisplein. De aanvraag omgevingsvergunning voor Coolsingel 75 gaat daar niet over. Met de afgifte van deze vergunning wordt daar ook op geen enkele manier op vooruitgelopen.

De uitspraak van de RvS is gebaseerd op het feit dat nog nader onderzoek nodig is om te borgen dat de horeca niet onevenredig wordt belemmerd in haar exploitatie en tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat voor de woonfunctie is gegarandeerd. De Raad van State stelt; *"Voor zover Coco-Nuts en andere en Skihut Exploitatie en andere betogen dat zij zich gezien het convenant niet aan de waarden van het Activiteitenbesluit hoeven te houden, treft dat betoog geen doel, omdat een convenant de rechtstreekse werking van het Activiteitenbesluit niet opzij kan zetten. Anderzijds mag de planregeling er niet toe leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd"*.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning Coolsingel 75 is, rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State, nader onderzoek verricht naar het aspect geluid. Het nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd met extra isolatie van de gevel. De gevel wordt uitgevoerd met een dubbel raam- en deursysteem. Op basis van het onderzoek is door de DCMR geconcludeerd dat met deze extra isolatiemaatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in combinatie met maatwerkvoorschriften waardoor een vrij hoge geluidswaarde op de gevel ten gevolge van de horeca kan worden toegestaan. Hierbij is ook uitgegaan van de situatie dat er nog geen (fysieke)maatregelen zijn getroffen aan de horecagelegenheden en een maximale terrasbezetting van 1750 mensen. Dit is een aantal dat door de horeca-ondernemers zelf is aangegeven als uitzonderlijk en vormt daarmee een 'worst case' bezetting. Hierdoor wordt de horeca niet in zijn exploitatie belemmerd.

Conclusie van de DCMR over de geluidssituatie bouwplan Coolsingel 75: *"Onder voorwaarde van het treffen van extra geluidsisolerende maatregelen aan de gevel van een deel van de woningen in het bouwplan kan aan de eisen voor het binnengeluidsniveau ten gevolge van het wegverkeerslawaai en ten gevolge van de hogere geluidsgrenswaarden voor het horecalawaai voldaan worden. Na het treffen van de extra geluidsisolerende maatregelen zal in alle woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg."*



In het maatwerkvoorschrift zullen maatregelen worden opgenomen waar de horeca zich in de praktijk namelijk reeds aan houdt: het gesloten houden van de gevels vanaf 23.00 uur. De horeca hoeft dus geen enkele investering te doen en wordt ten opzichte van de huidige situatie niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Waarom is deze situatie anders dan de studentenhuisvesting Stadhuisplein?

Bij de Coolsingel 75 kan zoals aangeven een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd omdat er extra gevelisolatie wordt toegepast waardoor het mogelijk is om vrij hoge geluidswaarden op de gevel vanwege de horeca toe te staan. De horeca wordt hierdoor niet in zijn exploitatie belemmerd. Bij de studentenwoningen aan het Stadhuisplein is dit een ander verhaal. Deze studentenwoningen zijn dicht op de horeca gelegen en zijn gerealiseerd zonder aanvullende maatregelen aan de gevel. Hierdoor is sprake van een complexere situatie waarvoor nog nader onderzoek is vereist en er ook aan de zijde van horeca maatregelen getroffen moeten worden. Dit onderzoek is nog niet afgerond en zekerheid dat de problematiek van het Stadhuisplein op te lossen is is er nog niet.

De discussie over de studentenhuisvesting aan het Stadhuisplein staat dus los van het bouwplan Coolsingel 75. Ook al wordt er geen oplossing gevonden voor de studentenhuisvesting dan heeft dat geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Coolsingel en de exploitatie van de horeca.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 dient een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. In dat geval schrijft artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor dat de gemeenteraad dient te verklaren dat daartegen geen bedenkingen bestaan. Dit is de zogenoemde verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

De gemeente Rotterdam kent, zoals vele gemeenten, het systeem waarbij (vanuit doelmatigheidsoverwegingen en vanuit oogpunt van de door de wetgever voorgestane korte termijnen voor de afgifte van omgevingsvergunningen) categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is voordat tot afgifte van een omgevingsvergunning kan worden gekomen. Dit is de zogenoemde algemene verklaring van geen bedenkingen. In het raadsvoorstel waarbij deze categorieën zijn bepaald, is vastgelegd dat toch een verklaring van geen bedenkingen is vereist indien ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven voor een bepaalde aanvraag toch een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen. Dat is hier het geval nu 12 leden van uw raad hier naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie BWB van 16 december 2020 per schrijven d.d. 21 december 2020 om hebben verzocht.

Een besluit of al dan niet afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan is een bevoegdheid van de raad. Een besluit op een aanvraag omgevingsvergunning, bijvoorbeeld voor een bouwdeel, is een bevoegdheid van het college van B en W.



De vvgb dient juridisch te worden gezien als “een besluit in een besluit”. De vvgb maakt namelijk onderdeel uit van het besluit dat B en W nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Het raadsbesluit omtrent de vvgb is niet apart appellabel.

Het ontwerpbesluit met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning met daarin het ontwerpbesluit omtrent de vvgb, wordt voor een ieder zes weken ter inzage gelegd. Na verwerking van de eventuele zienswijzen neemt uw raad een besluit over de definitieve vvgb. Daarna nemen wij een besluit over de definitieve omgevingsvergunning. Tegen het uiteindelijke definitieve besluit kan beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Op deze aanvraag is overigens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat zowel de rechtbank als de Raad van State elk in principe binnen zes maanden uitspraak moet doen.

De Wabo schrijft voor dat de aanvrager in deze procedure een goede ruimtelijke onderbouwing moet leveren. De ontwerpvergunning en daarbij behorende goede ruimtelijke onderbouwing treft u bijgaand als bijlage aan. Deze onderbouwing toont aan dat er op alle ruimtelijk relevante punten sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen beletsel de verklaring van geen bedenkingen af te geven en ter inzage te leggen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen aan u worden voorgelegd. Op basis van de dan te voeren inhoudelijke bespreking kunnen op dat moment door uw raad op basis van artikel 2.27, lid 3, van de Wabo aan de (definitieve) vvgb ruimtelijk relevante voorschriften worden verbonden.

Verdere procedure:

- Behandeling raadsvoorstel ontwerp-vvgb in raadscommissie BWB;
- Vaststellen ontwerp-vvgb in de gemeenteraad;
- Terinzageleggen ontwerp-vvgb en ontwerpomgevingsvergunning (zes weken);
- Vaststelling raadsvoorstel voor definitieve vvgb in B&W;
- Behandeling raadsvoorstel voor definitieve vvgb in cie. BWB;
- Vaststelling definitieve vvgb in gemeenteraad;
- Verlenen omgevingsvergunning door B&W.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning is rechtsgang mogelijk via

- Beroep;
- Hoger beroep.

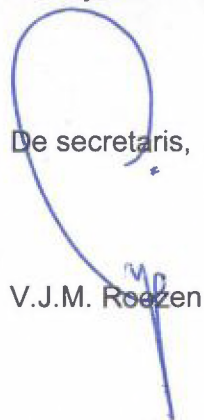
Indien er geen rechtsgang is, dan is de omgevingsvergunning na de publicatietermijn van zes weken onherroepelijk.



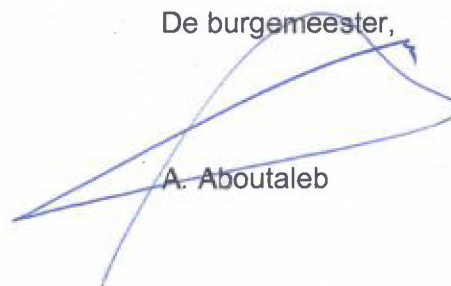
Financiële en juridische consequenties/aspecten:

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.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Goede ruimtelijke onderbouwing "Coolsingel 75".
- Brief d.d. 21 december 2020 verzoek om uitgebreide vvgb-traject van Leefbaar Rotterdam en Partij voor de Dieren.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan "Coolsingel 75"
(OMV.20.05.00165).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

