

Gemeenteraad Rotterdam
T.a.v. Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Per e-mail: info@griffie.rotterdam.nl

Gemeenteraad Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Per e-mail: info@griffie.rotterdam.nl

's-Gravenhage, 25 januari 2022

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./ontwerpbestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel 21-12-2021
en Reactiedocument Stadhuisplein van gemeente 20-1-2022

Uw kenmerk: s21bb015843
behandeling in Commissie BWB: 26 januari 2022
behandeling in gemeenteraad: 3 februari 2022

schriftelijke inspreekreactie

Geachte commissieleden en gemeenteraadsleden,

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel wordt op **26 januari 2022** behandeld in de **commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)** en staat geagendeerd voor **raadsbehandeling op 3 februari 2022**, zonder dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter het vorige bestemmingsplan gedeeltelijk vernietigd. Inhoudelijk heeft het vorige bestemmingsplan de toetsing niet doorstaan. Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat er geen sprake is van reparatie van het bestemmingsplan. Inhoudelijk leidt de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak tot onoverkomelijke zaken, hetgeen hierna uiteen zal worden gezet.
2. Als het conceptbestemmingsplan niet ter inzage wordt gelegd, volgt in een nieuwe beroepsprocedure, die hoe dan ook volgt, de discussie of sprake is van een wezenlijk ander plan. Het niet ter inzage leggen geeft geen blijk van een zorgvuldige voorbereiding. Het tijdsverlies van een terinzagelegging is, gelet op het reeds zeer lange traject, relatief beperkt.
3. In opgemelde zaak behartig ik de belangen van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Coco-Nuts B.V.**, gevestigd te (3012 AR) Rotterdam aan het Stadhuisplein 19, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Café 't Fust B.V.**, gevestigd te (3012 AR) Rotterdam aan het Stadhuisplein 21, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Café Plein Rotterdam B.V.**, gevestigd te (3012 AR) Rotterdam aan het Stadhuisplein 23, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Cornelis Bar & Kitchen B.V.**, gevestigd te (3012 AR) Rotterdam aan het Stadhuisplein 3, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Restaurant Amigo's Rotterdam B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (3012 AR)

Rotterdam en aan het Stadhuisplein 17, en voor zover vereist treed ik tevens op voor de houdstermaatschappij **Struisenburg Beheer B.V.**, gevestigd te (3012 AC) Rotterdam aan de Coolsingel 65 en overige aan cliënten gelieerde vennootschappen.

4. Namens cliënten is op 6 april 2021 een voorlopige zienswijze ingediend tegen de maatwerkvoorschriften, op 26 mei 2021 een pro-formazienswijze en op 9 juni 2021 een aanvullende zienswijze tegen het bestemmingsplan Parapluvoorziening evenementen. De onderhavige brief betreft het Raadsvoorstel inclusief het ontwerpbestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel van 21 december 2021 en het Reactiedocument Stadhuisplein van de heer P.J.J. Teunissen van de afdeling PMB van het cluster Stadsontwikkeling van de gemeente van 20 januari 2022.
5. De wethouder baseert de maatwerkvoorschriften en het ontwerpbestemmingsplan op een onderzoek van het akoestisch bureau Peutz. Hiervan zijn diverse versies geweest. Namens de horeca heeft ir. Kupers van het akoestisch bureau Kupers & Niggebrugge steeds inhoudelijk gereageerd, voor het laatst op 12 november 2021 in een document van 79 pagina's (**productie 1**). De conclusie van ir. Kuipers is heel duidelijk dat het onderzoek van Peutz belangrijke onjuistheden bevat en dat na doorvoeren van de door Peutz geadviseerde maatregelen sprake zal zijn van een aanzienlijk isolatietekort. Volgens ir. Kupers wordt niet voldaan aan de opdracht van de Raad van State in de uitspraak van 19 augustus 2020, namelijk een oplossing waarbij een niet-onevenredig belemmerende bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen mogelijk is en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de studentenwoningen wordt gewaarborgd. In het rapport van Kupers & Niggebrugge wordt de samenvatting vermeld op de pagina's 4 en 5. Deze samenvatting luidt als volgt:

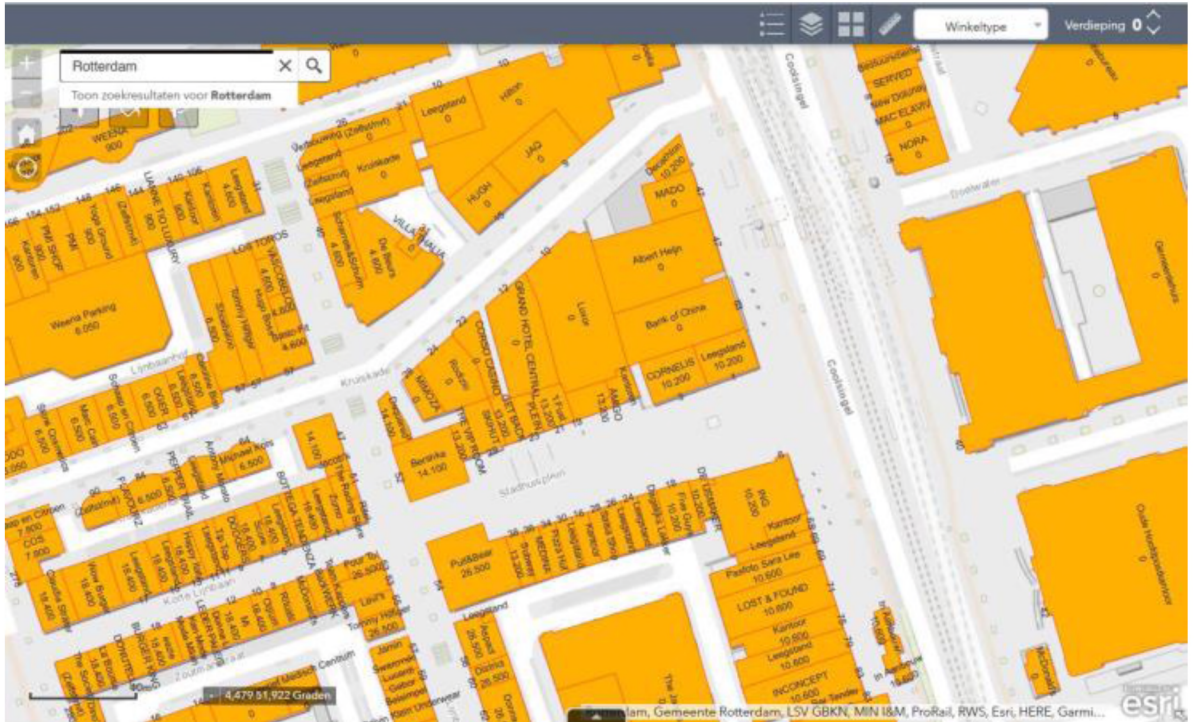
"2. Samenvatting

Ten aanzien van de toelichting en regels van het herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel komt kort samengevat naar voren:

- De planregels zijn gebaseerd op gebrekkig akoestisch onderzoek. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dienen de impact van alle relevante inrichtingen en geluidbronnen in de maximale (representatieve) bedrijfssituatie rekening houdend met de mogelijkheden van de planregels onderzocht te worden, hetgeen in het akoestisch onderzoek van Peutz niet het geval is;
- De inrichtingen VIP room, Cool63 II, Scharrels & Schuim (George) zijn niet meegenomen in de planregels. Als gevolg daarvan is het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van geplande naburige woningen te laag;
- Er is geen koppeling vanuit de planregels naar (concept) maatwerk-voorschriften voor Cool63 II, Café de Beurs, Villa Thalia en Scharrels & Schuim. Als gevolg ligt de bijdrage tot het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus niet vast c.q. is niet begrensd, met als gevolg dat deze waarden onzeker zijn. Dat geldt eveneens voor de vereiste geluidwering van de naburige woningen (o.a. Luciagebouw, Cool75);
- Dat geldt eveneens voor de eisen aan de geluidwering aan de gevel van het Luciagebouw in de planregels. Een aan de Omgevingsvergunning van het Luciagebouw te koppelen maatwerkvoorschrift met geluidweringseisen aan de gevel van dit pand ontbreekt;
- Bij het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de bijdrage van de geluidpieken in het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Op grond daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op naburige gevels van woningen te laag. Mutatis mutandis zijn de wettelijke binnenwaarden voor het (cumulatieve) langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus in de studentenwoningen niet geborgd;
- Er is geen onderzoek (dan wel zeer beperkt) uitgevoerd naar de impact van indirecte hinder (komend en gaand verkeer op o.a. het Stadhuis-plein en de Kruiskade) op de gevoelige bestemmingen.

Uit de uitdraai van de app van Locatus (op internet te vinden op <https://locatus.com/applicatie/winkelpassanten-rapportages/>) van 13 januari 2021 komt naar voren dat ter hoogte van Pull & Bear tijdens winkel-openings tijden 26.500 passanten geteld worden (zie de figuur).

In het weekeinde (koop zaterdag overdag, uitgaanspubliek 's avonds en 's nachts) zijn overdag veel hogere aantallen passanten te verwachten. In de avond- en nachtperiode zijn in het weekeinde soortgelijke aantallen te verwachten.



Uit de tellingen ter hoogte van de Joost Banckertsplaats komt naar voren dat sprake is van één van de drukste plekken van het centrum van Rotterdam;

- De planregels zijn onduidelijk, d.w.z. rechtsonzeker over de locatie waar op de begane grond en de 1e verdieping horeca-inrichtingen waar horeca toegestaan zijn;
- De aangegeven opbouw en materialen van de geluidsisolerende constructies die voorgeschreven is in het akoestisch onderzoek (gevel studentenwoningen en horeca-inrichtingen Stadhuisplein) voldoet niet aan de in het akoestisch onderzoek aangegeven (vereiste) geluidisolatie als rekening gehouden wordt met de isolatie verlagende effecten van kier- en naaddichting, lagere geluidisolaties ten opzichte van laboratorium metingen die in de praktijk optreden, flanking, etc.;
- In het akoestisch onderzoek is in de gevel van het Luciagebouw uitgegaan van geluidisolatie van gesloten puin. Er is geen rekening gehouden met de vereiste ventilatie op grond het Bouwbesluit (minimaal 21 dm³/seconde). Bij geopende puidelen wordt hierin niet voorzien. Afgezien daarvan voldoen de puin in de ventilatiestand niet aan geluidisolatie eis in het akoestisch onderzoek;
- Het akoestisch onderzoek betreft maar een deel van de (horeca-) inrichtingen in het plangebied. Relevante (horeca-) inrichtingen in het plangebied (met name aan de Kruiskade, de Coolsingel zoals Nora, etc.) zijn niet meegenomen in het onderzoek. Van deze inrichtingen, met 24 uren exploitatie volgens de planregels, is niet aangetoond dat zij onder het verwaarlozingscriterium van het Activiteitenbesluit (artikel 1.11 lid 9, d.w.z. de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) vallen. Buiten de 8 inrichtingen aan het Stadhuisplein zijn voor de overige inrichtingen geen maatwerkvoorschriften gesteld. Op grond van de plan-regels betreft het 24 uren inrichtingen. Het horecagebiedsplan 2019-2020 staat categorie 2 tot 4 inrichtingen toe op en in de omgeving van het Stadhuisplein en de Kruiskade. Uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009 komt naar voren, dat hieronder inrichtingen vallen met een aanzienlijke geluidsemissie.

Daarnaast is geen rekening gehouden met het overgrote deel van de bestaande (horeca) inrichtingen in het plangebied.

Op grond van het voorgaande is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met geluidemissie die door deze inrichtingen optreedt is bij maximale invulling van de planregels;

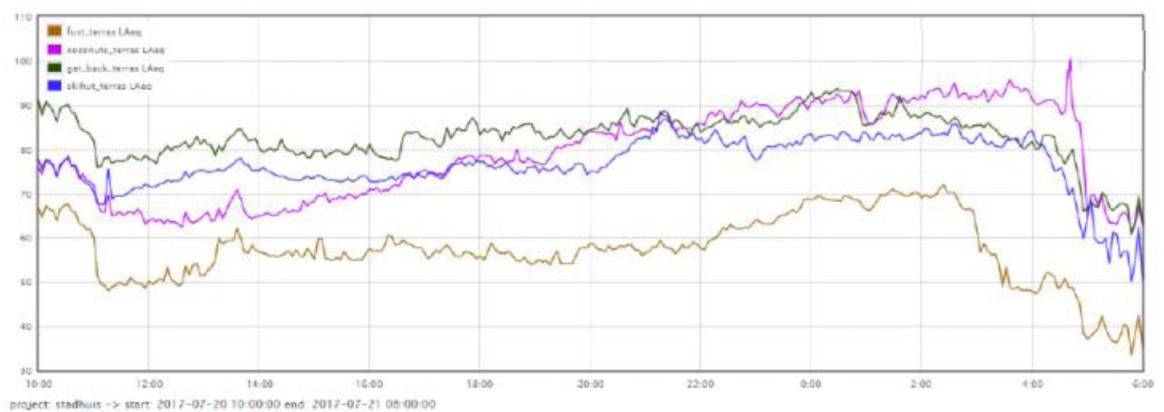
- In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met geluid van sluizen, open- en dichtgaan van deuren, de maximale terrascapaciteit, wachtrijen van 30 tot 60 m die in de praktijk kunnen optreden;
- In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een te laag equivalent ("gemiddeld") bronvermogen en maximaal bronvermogen van stemgeluid van bezoekers van de terrassen en bezoekers die 's nachts in de (30-60 m lange) wachtrijen staan. Het rekenmodel voor muziekgeluid is niet correct. Er is geen rekening gehouden met geluid van sluizen, gevels en daken ontbreken, geveloppervlakken van inrichtingen zijn te laag, etc.;
- Uit metingen in 2017 en 2018 aan terras- en muziekgeluid komt naar voren, dat in het weekeinde hogere geluidniveaus ter hoogte van Stad-huisplein 19 optreden d.w.z. ca. 80 – 100 dB(A) van stemgeluid terrassen en van muziekgeluid.

Deze waarden liggen hoger dan de waarden in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de planregels, de geluidisolatievoorschriften en de maatwerkvoorschriften.

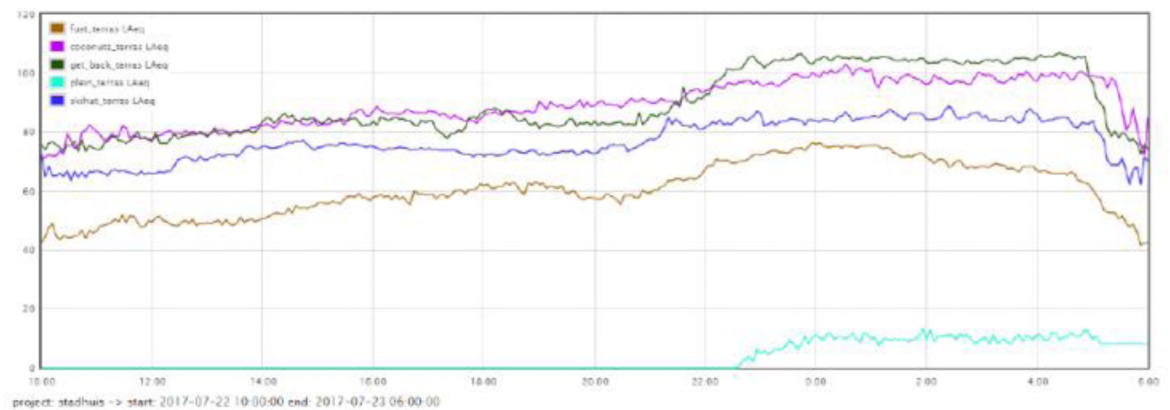
Onderstaande figuren geven in de zomersituatie het verloop weer van het geluidniveaus van de terrassen gemeten in 2017 op een doordeweekse donderdag en op een zaterdag.

De metingen tonen de stemgeluidniveaus die overdag en 's avonds te verwachten zijn ter hoogte van het Luciagebouw op basis van metingen.

Deze liggen boven het cumulatieve equivalente ("gemiddelde") stem-geluidniveau van 67 dB(A) dat Peutz heeft berekend in het akoestisch onderzoek (zie tabel t5.21 op pagina 46 van het akoestisch onderzoek);



Figuur 6: Terras geluidniveau verloop op een donderdag LAeq, dB(A)



Figuur 7: Terras geluidniveau verloop op een zaterdag LAeq, dB(A)

- In het akoestisch onderzoek is niet uitgegaan van de maximale bedrijfsvoering die in de planregels toegestaan is. Voor de horeca-inrichtingen is geen rekening gehouden met de exploitatie van 24 uur per dag, waardoor (ten onrechte) geen rekeningen gehouden is met de maximale invulling van de planregels;
- Aan de horeca-inrichtingen wordt voorschriften opgelegd die bouwkundig en financieel ingrijpend zijn of zodanig ingrijpen in de exploitatie dat deze sterk beperkt wordt (nauwelijks uitvoerbaar is);
- Van een aantal planregels, waar sprake is van “theoretische” eisen staat niet vast of deze uitvoerbaar zijn;
- Een deel van planregels is voor meerdere interpretatie vatbaar, d.w.z. rechtsonzeker;
- In de planregels en het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de evenementen met daarbij behorende (zeer hoge) geluidsniveaus op grond van het ontwerp Parapluplan voor evenementen;
- In het akoestisch onderzoek zijn de incidentele bedrijfssituaties (zogenaamde “uitjes”) niet verwerkt;
- De impact van evenementen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan. Het Paraplubestemmingsplan is nog in procedure, d.w.z. heeft geen rechtskracht;
- Voetbalwedstrijden vinden meer dan incidenteel plaats (ca. 20 maal per jaar). De impact daarvan (zeer hoge geluidsniveaus door muziek- en stemgeluid) m.b.t. geluid van de terrassen voor of na voetbalwedstrijden moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan;
- In het kader van het voorgaande wordt bij wijze van voorbeeld verwezen naar de volgende links die verwijzen naar internet:

voetbalsupporters

<https://youtu.be/wSzqMnBS43Q>

<https://youtu.be/BiDUcqTjnr8>)

en Koninginnedag 2009

<https://youtu.be/8tmzTCgTN-A>

Foto's bezoekers op terrassen in de nacht:

Download link

<https://we.tl/t-iWQQpyf7Op>

- Afgezien van het voorgaande vinden met enige regelmaat ongeplande bijeenkomsten van voetbalfans en sportfans plaats, die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. In het akoestisch onderzoek is daar geen rekening mee gehouden;
- Opgemerkt wordt, dat er aangaande de bewoning van Stadhuisplein 16 een procedure tegen de Omgevingsvergunning loopt. In de planregels wordt er ten onrechte van uitgegaan dat de Omgevingsvergunning voor bewonen definitief is;
- In voorwaarde bb in planregel 3.5.3 is sprake van een vergaande beperking ten opzichte van de huidige situatie voor de zelfstandige inrichting op de 1e verdieping, in dit geval Amigo, waardoor de huidige exploitatie (waarschijnlijk) niet meer mogelijk is;
- Met evenementen of incidentele verhogingen is geen rekeningen gehouden in de maatwerkvoorschriften;
- De aangegeven reducties van de gevel van de studentenwoningen zijn onvoldoende aangezien de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevel van de studentenwoningen hoger zijn in het akoestisch onderzoek (zie de opmerkingen hiervoor). Daarnaast bedragen volgens de plantoelichting in de “worst case” situatie (waarin sprake is van hoorbare muziek) de cumulatieve langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 44 en 45 dB(A) etmaalwaarde, hetgeen niet voldoet aan het uitgangspunt in de planregels van 35 dB(A) etmaalwaarde;
- De maatwerkvoorschriften die gekoppeld zijn aan het herstelplan zijn volgens de toelichting op de voorschriften niet handhaafbaar;

Uit het voorgaande komt naar voren dat het akoestisch onderzoek waarop de planregels en de maatwerkvoorschriften (voor zover die er zijn, in dit geval voor 8 horeca-inrichtingen in het gehele plangebied) gebaseerd zijn, gebrekkig is en niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Aanvullend wordt op grond van het voorgaande geconcludeerd dat de planregels niet in lijn zijn met (d.w.z. voldoen aan het gestelde in) de Raad van State uitspraak van 19 augustus 2020, inhoudende dat deze de bedrijfsvoering van horeca-inrichtingen niet onevenredig mogen schaden.

Ten aanzien van de planregels gelden, rekening houdend met de Raad van State uitspraak, twee hoofdpunten waaraan, kort samengevat voldaan dient te worden:

- Is ter hoogte van naburige nieuw geplande gevoelige bestemmingen (studentenwoningen Luciaplein, Cool 75, etc.) sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- Is sprake van geen onevenredige belemmering van de exploitatie van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.

Uit het voorgaande blijkt dat aan beide hoofdpunten van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 augustus 2020 niet voldaan wordt.

Daarnaast blijkt uit de stukken dat de maatwerkvoorschriften (zie de toelichting op maatwerkvoorschriften), die aan de planregels gekoppeld zijn, niet controleerbaar d.w.z. handhaafbaar zijn, waardoor deze geen garantie bieden dat aan de planregels t.a.v. de toelaatbare geluidniveaus voldaan zal worden. De planregels en maatwerkvoorschriften zijn dientengevolge rechtsonzeker."

(vet door advocaat)

6. Hiervóór is verwezen naar het zogenaamde Reactiedocument Stadhuisplein van de heer P.J.J. Teunissen van 20 januari 2022. De problematiek en de bezwaren van de horeca worden in dit Reactiedocument onjuist samengevat. De bezwaren van de horeca zijn vermeld in het rapport van Kupers & Niggebrugge van 12 november 2021.
7. Ir. Kupers van Kupers & Niggebrugge heeft het Reactiedocument Stadhuisplein op hoofdpunten doorgenomen. Als **productie 2** wordt overgelegd een bericht van ir. Kupers van 24 januari 2022 naar aanleiding van het Reactiedocument. De laatste alinea's luiden als volgt:

"Aangezien met de planregels in het herstelplan en de maatwerkvoorschriften niet aan de geluidnormen kan worden voldaan, zal dit rampzalige consequenties hebben voor de horeca-inrichtingen en de studentenwoningen.

Conclusie:

Kort samengevat: het herstelplan moet terug naar de tekentafel.

Wij merken op dat de combinatie van horeca en woningen op het Stadhuisplein met de huidige exploitaties akoestisch onmogelijk is, tenzij extreme maatregelen getroffen worden: denk aan een "dove" gevel of een tweede gevel voor de huidige gevel van de studentenwoningen."

8. De belangrijkste oorzaak van het probleem is de realisatie van studentenwoningen in het Lucia-gebouw aan het Stadhuisplein 16-38, zonder enig overleg vooraf met de horeca. Er zijn studentenwoningen gerealiseerd op hetzelfde plein waar sinds de jaren 90 van de vorige eeuw een belangrijk deel van de nachthoreca van Rotterdam zich bevindt en waar Rotterdam en omstreken 's avonds en 's nachts uitgaat. Ir. Kupers zegt in zijn rapport dat

de afstand van de studentenwoningen tot de terrassen en de nachtexploitaties zo klein is, dat er geen afdoende geluidisolatie mogelijk is.

9. De rechtbank Rotterdam en de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn het tot op heden in diverse uitspraken op de belangrijkste punten met de horeca eens. De omgevingsvergunning van de studentenwoningen is daarom niet definitief.
10. Op donderdag 20 januari 2022 ontving de horeca het uitgebreide zogeheten "Reactiedocument Stadhuisplein". Voor de horeca is het niet mogelijk om hier naar behoren op te reageren binnen enkele dagen. Hiervóór is als productie 2 overgelegd een bericht van 24 januari 2022 waarin ir. Kupers op de hoofdpunten ingaat. Er is door het door de gemeente steeds op het laatste moment toezenden van stukken, sprake van een bijzonder vervelende situatie. Ondertussen wordt de afgelopen maanden op ir. Kupers grote druk uitgeoefend om te zeggen dat de geluidisolatie wél mogelijk is en dat bij nader inzien de conclusies van het rapport van Peutz wel degelijk kloppen. De kwestie is dat ir. Kupers van mening is dat het rapport van Peutz *niet* klopt en dat Peutz op de belangrijkste punten de opmerkingen van ir. Kupers ten onrechte negeert.
11. In het Reactiedocument wordt vermeld dat de gemeente financiële compensatie heeft aangeboden. Het lijkt dan dat geluidisolatie voor de horeca financieel in ieder geval geen probleem hoeft te zijn. Niets is minder waar.
12. Er zijn onderhandelingen geweest waarbij de stadsmarinier tegen ondergetekende heeft gezegd dat de gemeente 90% van de kosten zou voldoen. Ondergetekende kan dat onder ede verklaren. Later daalde dat percentage. Op een gegeven moment deed de stadsmarinier geen uitspraken meer over financiële compensatie en werd er gesteld dat er door de gemeente een veel lagere vergoeding betaald zou worden aan *alle* betrokkenen, niet alleen aan de horeca. Nog verder stelde de gemeente dat misschien wel sprake zou zijn van verboden staatssteun en dat de gemeente misschien helemaal niets zou betalen. Dat is nog steeds het standpunt van de gemeente.
13. De gemeente heeft conceptovereenkomsten opgesteld, waarbij door de gemeente weer druk is uitgeoefend om deze conceptovereenkomsten te ondertekenen. Ik leg een "concept-Hoofdovereenkomst inzake geluidsproblematiek Stadhuisplein" van 8 oktober 2021 (**productie 3**) over, waarin de geluidisolatie voor rekening en risico moet komen van de horeca en de horeca eigenlijk een rechtsonzekere blanco cheque moet afgeven dat het uiteindelijk allemaal gaat lukken. Gesteld wordt dat er door de gemeente een vergoeding, niet duidelijk is welk bedrag, betaald kan worden aan de eigenaren Skihut en Leyten en dat de eigenaren dan moeten kijken welk gedeelte daarvan zij gaan doorbetalen aan de horeca-exploitanten. Struisenburg c.s. huren indirect via tussenverhurende brouwerijen van Leyten voor vier exploitaties. Struisenburg c.s. huren verder indirect van Deka voor de exploitatie Cornelis. De gemeente heeft geen overleg gehad met Deka. Om de een of andere reden stelt de gemeente dat Struisenburg c.s. als exploitant de geluidisolatie van Cornelis zelf moet regelen, voor eigen rekening en risico. In het eerste concept is zelfs opgenomen dat partijen van de rechter worden afgehouden.
14. Dan is er een tweede concept, gepresenteerd als "concept-Afsprakenbrief Stadhuisplein" van 8 december 2021 (**productie 4**). Nog steeds komt de geluidisolatie voor rekening en risico van de horeca-exploitanten. Een financiële vergoeding van de gemeente kan *eventueel* na drie jaar betaald worden, het is nog steeds niet duidelijk welk bedrag er dan betaald zou worden en aan wie, mits de gemeente 100% tevreden is en mits er geen sprake blijkt te zijn van verboden staatssteun, hetgeen pas na drie jaar wordt bepaald. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bestuursrechtelijke procedures tegen de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan door de horeca-exploitaties moeten worden ingetrokken. Als bij nader inzien de geluidisolatie

onvoldoende is, dan komt dat voor rekening en risico van de horeca. Zij moeten dan maar zien of en hoe ze dat zouden kunnen oplossen.

15. Zoals bekend is de horeca bijzonder hard getroffen door de coronamaatregelen. Het idee van de gemeente komt erop neer dat de horeca moet laten verbouwen, geruime tijd dicht moet voor de verbouwingen, personeel moet ontslaan, noem maar op, alles voor eigen risico.
16. De horeca drijft op dit moment, als geen sprake is van een volledige sluiting, nog op de terrassen. Die terrassen komen bijna tot onderaan de ramen van de studentenwoningen. Als dat nodig is, dan moeten de terrassen gedecimeerd worden. Ir. Kupers heeft uitgerekend dat daarvoor dan ongeveer een tiende van de terrassen overblijft. Nogmaals, de terrassen zijn de kurk waar de horeca nog op drijft. Bij een normale exploitatie zijn de terrassen goed voor ongeveer de helft van de omzet. Als de terrassen gedecimeerd worden, moeten de exploitaties door het omzetverlies gesloten worden.
17. De opdracht van de Raad van State, zoals die blijkt uit de uitspraak van 19 augustus 2020, is aan de gemeenteraad. De door het college van B en W voorgestelde maatregelen voldoen **niet** aan die opdracht.
18. De horeca op het Stadhuisplein heeft sinds de jaren 90 van de vorige eeuw een belangrijke functie in de stad. De horeca op het Stadhuisplein en de Kruiskade geeft werk aan honderden Rotterdammers met beperkte mogelijkheden op de arbeidsmarkt. De horeca biedt veelal fulltime contracten en bovendien nog eens contracten voor onbepaalde tijd. De gemeente gaat daar sinds 2017 volledig aan voorbij.

Namens cliënten ben ik vanzelfsprekend bereid tot het verstrekken van alle gewenste nadere toelichting. Cliënten kunnen desgewenst ook Kupers & Niggebrugge vragen om het verstrekken van nadere mondelinge of schriftelijke toelichting.

Hoogachtend,

Z.B. Gyömörei

GYÖMÖREI ADVOCATEN EN BELASTINGADVISEURS

| T +31 703 122 066 | F +31 703 459 343 | M +31 622 998 944 |
| Zeestraat 94a | 2518 AD Den Haag | Nederland |

| E gyomorei@gyomorei.nl | W www.gyomorei.nl |

| KvK-nr. 2737 4023 | BTW-nr. NL 0017.10.860 B16 |

| Stichting Beheer Deringelden Gyömörei advocaten rekeningnummer: NL69.RABO.0387.1291.11 |

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Onze algemene voorwaarden zijn te vinden op <https://www.gyomorei.nl/voorwaarden.html> en worden op uw eerste verzoek langs elektronische weg of op andere wijze gratis aan u toegezonden.



Bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel Rotterdam



Bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel Rotterdam

PLANREGELS: VOORLOPIGE (NIET UITPUTTENDE) AKOESTISCHE
OPMERKINGEN

In opdracht van:
Struisenburg beheer b.v.
Coolsingel 65-2a
3512 AC ROTTERDAM

Datum: 12 november 2021
Rapportnummer: R0501368aaA8.jk

© Kupers & Niggebrugge BV | Niets van deze rapportage
mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan is over-
eengekomen tussen de opdrachtgever en Kupers & Nigge-
brugge BV (DNR 2011 Artikel 46).

Zadelstede 10
3431 JZ Nieuwegein
Tel: 030 2410218
Fax: 030 2414865
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kupnigbv.nl
website: www.kupnigbv.nl



Inhoudsopgave

1. Vooraf	1
2. Samenvatting	3
3. Inleiding	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Uitgangspunten	12
3.3 Verwijzing naar andere stukken (volledig herhaald, ingelast)	12
4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Opmerking per onderdeel van de toelichting	13
4.2.1 Ten aanzien van 4.5.3 Horeca	13
4.2.2 Ten aanzien van 4.5.4 Wonen	16
4.2.3 Ten aanzien van 4.5.4.1.1 Feitelijke situatie	16
4.2.4 Ten aanzien van 4.5.4.1.2 Kader	21
4.2.5 Ten aanzien van 4.5.4.1.3 Beoordeling	26
4.2.6 Ten aanzien van 4.5.4.2 Wonen in de rest van het plangebied	33
4.2.7 Ten aanzien van 4.5.4.3 Actieplan Geluid	37
4.3 Brandveiligheidseisen in relatie tot akoestische voorzieningen	37
5. Opmerkingen ten aanzien van de regels	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Opmerkingen ten aanzien van de planregels	39
5.2.1 Opmerkingen t.a.v. Artikel 3 Centrum - 1	39
5.2.2 Opmerkingen t.a.v. 3.4.3 Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling	40
5.2.3 Opmerkingen t.a.v. 3.4.5 Beperking horeca	40
5.2.4 Ten aanzien van 3.4.8 Maatwerk horeca	41
5.2.5 Ten aanzien van 3.5 Afwijken van de gebruiksregels	42
5.2.6 Ten aanzien van Artikel 23 Overige zone - aandachtsgebied geluid	43
Bijlage I: figuren	45
Bijlage II: planregels met toelichting (integrale tekst)	51
Bijlage III: berekende geluidisolatiewaarden dubbele pui begane grond en enkele pui 1^e verdieping uitbouw, pui Luciagebouw, alsmede vergelijking met uitgangspunten akoestisch onderzoek	72



Figuren

Figuur I.1: plattegrond rekenmodel in akoestisch onderzoek van Peutz met situatie, waarneempunten en geluidbronnen	46
Figuur I.2: 3D presentatie van rekenmodel in akoestisch onderzoek van Peutz met gebouwen en geluidbronnen (rode punten).....	47
Figuur I.3: bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel, plankaart met Stadhuisplein	48
Figuur I.4: bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel, plankaart met Kruiskade	49
Figuur I.5: plankaart met bestemmingen.....	50

Tabellen

Tabel III.1: berekening geluidisolatie dubbele pui uitbouw begane grond met verschillen ten opzichte van uitgangspunt akoestisch onderzoek voor diverse varianten	73
Tabel III.2: berekening geluidisolatie glas enkele gevel 1^e verdieping uitbouw van vergelijkbare glasopbouw in Dok112 publikatie d.d. 1989 van VROM met verschillen ten opzichte van uitgangspunt akoestisch onderzoek.....	74
Tabel III.3: berekende R_{Ahouse} waarde pui Luciagebouw met vergelijking opgave in planregels	75



1. Vooraf

Vanaf eind augustus tot en met 13 september j.l. hebben wij een groot aantal (omvangrijke) stukken ontvangen terzake het herstelplan voor het Stadhuisplein (bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel) n.a.v. de Raad van State uitspraak d.d. 19 augustus 2020 (voor het herstelplan is door de Raad van State een termijn van 52 weken aangegeven).

Het betreft:

- Concept planregels;
- Concept toelichting op de planregels;
- Concept maatwerkvoorschriften voor 8 horeca-inrichtingen;
- Concept akoestisch onderzoek van Peutz met bijlagen (groot 872 pagina's);
- Concept aanvulling van het akoestisch onderzoek van Peutz, d.w.z. notitie van Peutz waarin met doorrekening van scenario 2 voor Cool63 en Cornelis.

De omvang van deze stukken is zodanig dat voor de controle van de diverse (o.a. akoestische) aspecten, de gevolgen voor de horeca-inrichtingen van Struisenburg beheer b.v., de samenhang en effecten van de regels en de toelichting op o.a. de exploitatie, de financiële effecten, de vergelijking met de vigerende planregels, alsmede het overleg met Struisenburg aangaande het voorgaande nog minimaal 4 weken voor een (voor zover mogelijk complete) reactie namens Struisenburg vereist is (vanaf 24 september)¹.

Inmiddels hebben wij op 10 november 2021 een melding gekregen, dat de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek van Peutz (naar aanleiding van opmerkingen onzerzijds deels nemen wij aan) deels zijn aangepast.

Onduidelijk is wat de consequenties zijn voor de berekende geluidniveaus van stem- en muziekgeluid van het akoestisch onderzoek, de concept planregels en de concept maatwerkvoorschriften.

Kort samengevat komt het voorgaande erop neer (zoals eerder aangegeven aan de gemeente), dat er te weinig tijd was voor de door de gemeente in de email van 28 september gestelde deadline van uiterlijk 6 oktober voor een complete (uitputtende) detailreactie².

¹ Onder andere ontbreken diverse tabellen en bijlagen. Tevens zijn de berekeningen van het akoestisch onderzoek maar deels controleerbaar gezien het beschikbare tijdsbestek.

² Wij merken op dat het opstellen van het zeer omvangrijke akoestisch onderzoek bij het herstelplan vanaf eind juni tot eind augustus ca. 2 maanden in beslag genomen.



Daarnaast is in de stukken van 10 november 2021 aangegeven dat de data voor de procedurele behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel door het bevoegd gezag met enkele maanden zijn verlengd.

In het navolgende worden op hoofdpunten enkele voorlopige opmerkingen (niet limitatief) gemaakt ten aanzien van de planregels.

Daarbij merken wij dat waar geen kritiek c.q. opmerkingen worden gemaakt t.a.v. de planregels en de toelichting zulks niet inhoudt dat wij het daarmee eens zijn.



2. Samenvatting

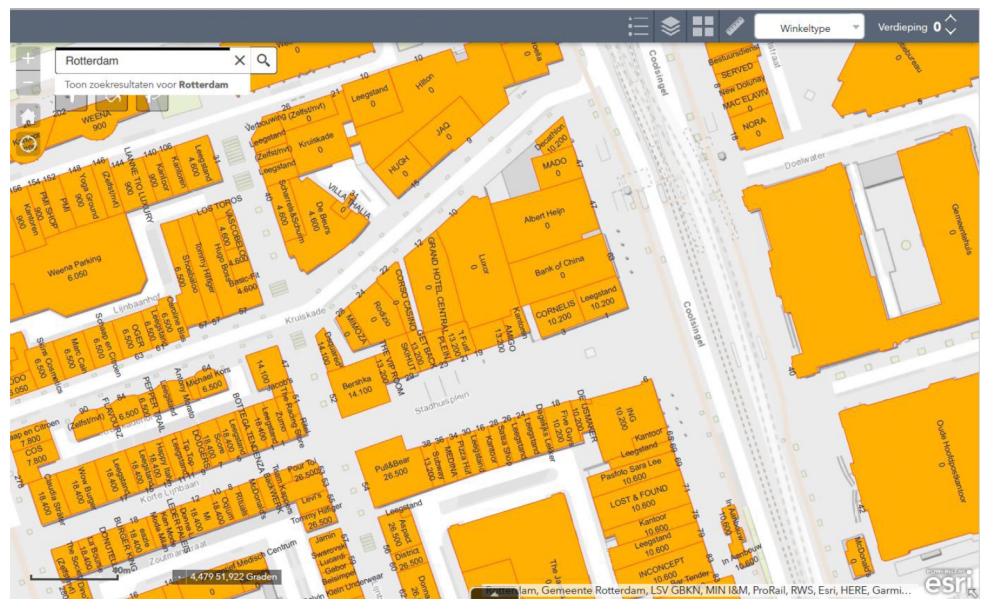
Ten aanzien van de toelichting en regels van het herstelplan Lijnbaankwartier – Coolsingel komt kort samengevat naar voren:

- De planregels zijn gebaseerd op gebrekkig akoestisch onderzoek. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dienen de impact van alle relevante inrichtingen en geluidbronnen in de maximale (representatieve) bedrijfssituatie rekening houdend met de mogelijkheden van de planregels onderzocht te worden, hetgeen in het akoestisch onderzoek van Peutz niet het geval is;
- De inrichtingen VIP room, Cool63 II, Scharrels & Schuim (George) zijn niet meegenomen in de planregels. Als gevolg daarvan is het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van geplande naburige woningen te laag;
- Er is geen koppeling vanuit de planregels naar (concept) maatwerkvoorschriften voor Cool63 II, Café de Beurs, Villa Thalia en Scharrels & Schuim³. Als gevolg ligt de bijdrage tot het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus niet vast c.q. is niet begrensd, met als gevolg dat deze waarden onzeker zijn. Dat geldt eveneens voor de vereiste geluidwering van de naburige woningen (o.a. Luciagebouw, Cool75);
- Dat geldt eveneens voor de eisen aan de geluidwering aan de gevel van het Luciagebouw in de planregels. Een aan de Omgevingsvergunning van het Luciagebouw te koppelen maatwerkvoorschrift met geluidweringseisen aan de gevel van dit pand ontbreekt;
- Bij het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de bijdrage van de geluidpieken in het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Op grond daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op naburige gevels van woningen te laag. Mutatis mutandis zijn de wettelijke binnenwaarden voor het (cumulatieve) langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus in de studentwoningen niet geborgd;
- Er is geen onderzoek (dan wel zeer beperkt) uitgevoerd naar de impact van indirecte hinder (komend en gaand verkeer op o.a. het Stadhuisplein en de Kruiskade) op de gevoelige bestemmingen.
Uit de uitdraai van de app van Locatus (op internet te vinden op <https://locatus.com/applicatie/winkelpassanten-rapportages/>) van 13 januari

³ Dit geldt ook voor de overige relevante (horeca)-inrichtingen in het plangebied.

2021 komt naar voren dat ter hoogte van Pull & Bear tijdens winkelopeningstijden 26.500 passanten geteld worden (zie de figuur).

In het weekeinde (koop zaterdag overdag, uitgaanspubliek 's avonds en 's nachts) zijn overdag veel hogere aantallen passanten te verwachten. In de avond- en nachtperiode zijn in het weekeinde soortgelijke aantallen te verwachten.



Uit de tellingen ter hoogte van de Joost Banckertsplaats komt naar voren dat sprake is van één van de drukste plekken van het centrum van Rotterdam;

- De planregels zijn onduidelijk, d.w.z. rechtsonzeker over de locatie waar op de begane grond en de 1^e verdieping horeca-inrichtingen waar horeca toegestaan zijn;
- De aangegeven opbouw en materialen van de geluidsisolerende constructies die voorgeschreven is in het akoestisch onderzoek (gevel studentenwoningen en horeca-inrichtingen Stadhuisplein) voldoet niet aan de in het akoestisch onderzoek aangegeven (vereiste) geluidisolatie als rekening gehouden wordt met de isolatie verlagende effecten van kier- en naaddichting, lagere geluidisolaties ten opzichte van laboratorium metingen die in de praktijk optreden, flanking, etc.⁴;

⁴ Verwezen wordt naar de geluidisolatiewaarden in tabel III.1 t/m III.2 in bijlage III bij dit rapport bepaald met o.a. het rekenprogramma INSUL versie 9.0.22 in rapport EA10-00873N2 d.d. 24-10-2021 van Event Acoustics.



- In het akoestisch onderzoek is in de gevel van het Luciagebouw uitgegaan van geluidisolatie van gesloten puïen. Er is geen rekening gehouden met de vereïste ventilatie op grond het Bouwbesluit (minimaal 21 dm³/seconde). Bij geopende puïdelen wordt hierin niet voorzien. Afgezien daarvan voldoen de puïen in de ventilatiestand niet aan geluidisolatie eis in het akoestisch onderzoek;
- Het akoestisch onderzoek betreft maar een deel van de (horeca-) inrichtingen in het plangebied. Relevante (horeca-) inrichtingen in het plangebied (met name aan de Kruiskade, de Coolïngel zoals Nora, etc.) zijn niet meegenomen in het onderzoek.

Van deze inrichtingen, met 24 uren exploitatie volgens de planregels, is niet aangetoond dat zij onder het verwaarlozingscriterium van het Activiteitenbesluit (artikel 1.11 lid 9, d.w.z. de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) vallen.

Buiten de 8 inrichtingen aan het Stadhuisplein zijn voor de overige inrichtingen geen maatwerkvoorschriften gesteld. Op grond van de planregels betreft het 24 uren inrichtingen. Het horecagebiedsplan 2019-2020 staat categorie 2 tot 4 inrichtingen toe op en in de omgeving van het Stadhuisplein en de Kruiskade.

Uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009 komt naar voren, dat hieronder inrichtingen vallen met een aanzienlijke geluidsemissie.

Daarnaast is geen rekening gehouden met het overgrote deel van de bestaande (horeca) inrichtingen in het plangebied.

Op grond van het voorgaande is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met geluidsemissie die door deze inrichtingen optreedt is bij maximale invulling van de planregels;

- In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met geluid van sluizen, open- en dichtgaan van deuren, de maximale terrascapaciteit, wachtrijen van 30 tot 60 m die in de praktijk kunnen optreden;
- In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een te laag equivalent (“gemiddeld”) bronvermogen en maximaal bronvermogen van stemgeluid van bezoekers van de terrassen en bezoekers die ’s nachts in de (30-60 m lange) wachtrijen staan⁵. Het rekenmodel voor muziekgeluid is niet correct. Er is geen rekening gehouden met geluid van sluizen,

⁵ Zie de notitie Geluidsmeting stemgeluid wachtend en vertrekkend publiek bij ingang Paradiso, OD-NZK.16.01.4/RFI/TBo in opdracht van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 15 februari 2018.



gevels en daken ontbreken, geveloppervlakken van inrichtingen zijn te laag, etc.;

- Uit metingen in 2017⁶ en 2018⁷ aan terras- en muziekgeluid komt naar voren, dat in het weekeinde hogere geluidniveaus ter hoogte van Stadhuishuisplein 19 optreden d.w.z. ca. 80 – 100 dB(A) van stemgeluid terrassen en van muziekgeluid.

Deze waarden liggen hoger dan de waarden in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de planregels, de geluidisolatievoorschriften en de maatwerkvoorschriften.

Onderstaande figuren geven in de zomersituatie het verloop weer van het geluidniveaus van de terrassen gemeten in 2017 op een doorde-weekse donderdag en op een zaterdag⁸.

De metingen tonen de stemgeluidniveaus die overdag en 's avonds te verwachten zijn ter hoogte van het Luciagebouw op basis van metingen⁹.

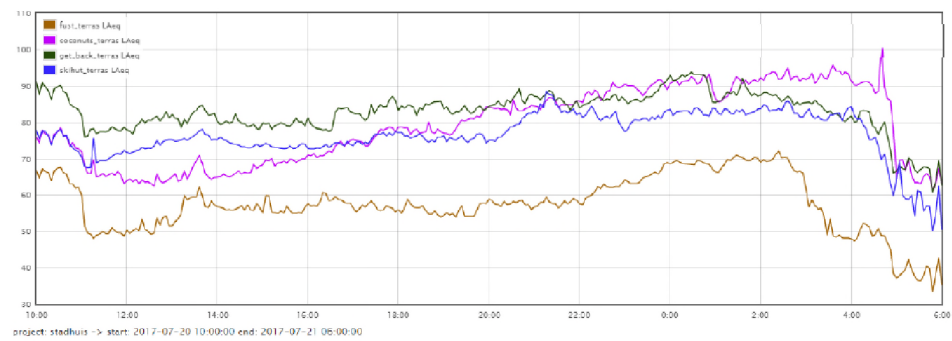
Deze liggen boven het cumulatieve equivalente (“gemiddelde”) stemgeluidniveau van 67 dB(A) dat Peutz heeft berekend in het akoestisch onderzoek (zie tabel t5.21 op pagina 46 van het akoestisch onderzoek);

⁶ Akoestisch onderzoek van Event Acoustics d.d. 25 juli 2017 in opdracht van Skihut Holding B.V. en Struisenburg beheer B.V.

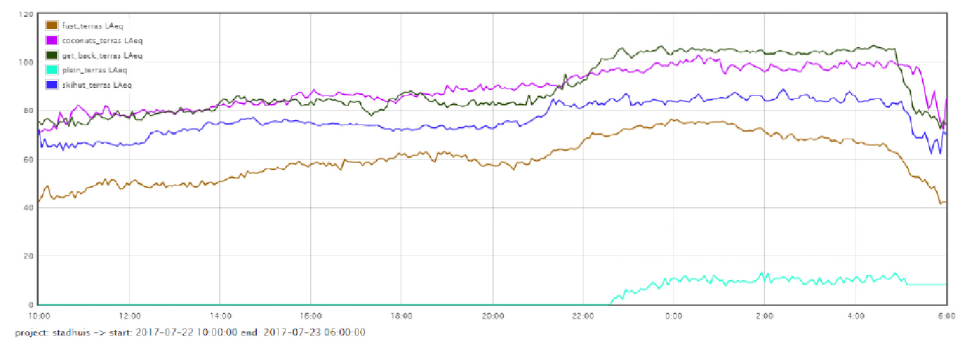
⁷ Rapport EA18-0023R1 van Event Acoustics d.d. 20 juli 2018.

⁸ Opgemerkt wordt dat dgmr eind 2019 ook metingen uitgevoerd heeft op de gevel van het Luciagebouw. Daaruit komen lagere waarden naar voren. Volgens de opgave van de exploitanten waren de terrassen ten tijde van deze metingen met ca. 20 % bezet. Voor de representatieve (bedrijfs)situatie van de terrassen zijn metingen in de zomerperiode maatgevend (maximale invulling plansituatie).

⁹ De metingen zijn uitgevoerd op de 1^e verdieping van de gevel boven de genoemde locaties op ca. 15 m van het midden van de terrassen. Ter hoogte van de gevel van het Luciagebouw (studentenwoningen) treden binnen een marge van enkele dB(A)'s soortgelijke geluidniveaus op.



Figuur 6: Terras geluidniveau verloop op een donderdag LAeq, dB(A)



Figuur 7: Terras geluidniveau verloop op een zaterdag LAeq, dB(A)

- In het akoestisch onderzoek is niet uitgegaan van de maximale bedrijfsvoering die in de planregels toegestaan is. Voor de horeca-inrichtingen is geen rekening gehouden met de exploitatie van 24 uur per dag, waardoor (ten onrechte) geen rekeningen gehouden is met de maximale invulling van de planregels;
- Aan de horeca-inrichtingen wordt voorschriften opgelegd die bouwkundig en financieel ingrijpend zijn of zodanig ingrijpen in de exploitatie dat deze sterk beperkt wordt (nauwelijks uitvoerbaar is);
- Van een aantal planregels, waar sprake is van “theoretische” eisen staat niet vast of deze uitvoerbaar zijn;
- Een deel van planregels is voor meerdere interpretatie vatbaar, d.w.z. rechtsonzeker;
- In de planregels en het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de evenementen met daarbij behorende (zeer hoge) geluidsniveaus op grond van het ontwerp Parapluplan voor evenementen;



- In het akoestisch onderzoek zijn de incidentele bedrijfssituaties (zogenaamde “uitjes”) niet verwerkt;
- De impact van evenementen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan. Het Paraplubestemmingsplan is nog in procedure, d.w.z. heeft geen rechtskracht;
- Voetbalwedstrijden vinden meer dan incidenteel plaats (ca. 20 maal per jaar). De impact daarvan (zeer hoge geluidsniveaus door muziek- en stemgeluid) m.b.t. geluid van de terrassen voor of na voetbalwedstrijden moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan;
- In het kader van het voorgaande wordt bij wijze van voorbeeld verwezen naar de volgende links die verwijzen naar internet:

voetbalsupporters

<https://youtu.be/wSzqMnBS43Q>

<https://youtu.be/BiDUcqTjnr8>)

en Koninginnedag 2009

<https://youtu.be/8tmzTCgTN-A>

Foto's bezoekers op terrassen in de nacht:

Download link

<https://we.tl/t-jWQQpyf7Op>

- Afgezien van het voorgaande vinden met enige regelmaat ongeplande bijeenkomsten van voetbalfans en sportfans plaats, die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. In het akoestisch onderzoek is daar geen rekening mee gehouden;
- Opgemerkt wordt, dat er aangaande de bewoning van Stadhuisplein 16 een procedure tegen de Omgevingsvergunning loopt. In de planregels wordt er ten onrechte van uitgegaan dat de Omgevingsvergunning voor bewonen definitief is;
- In voorwaarde bb in planregel 3.5.3 is sprake van een vergaande beperking ten opzichte van de huidige situatie voor de zelfstandige inrichting op de 1^e verdieping, in dit geval Amigo, waardoor de huidige exploitatie (waarschijnlijk) niet meer mogelijk is;

- Met evenementen of incidentele verhogingen is geen rekeningen gehouden in de maatwerkvoorschriften;
- De aangegeven reducties van de gevel van de studentenwoningen zijn onvoldoende aangezien de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevel van de studentenwoningen hoger zijn in het akoestisch onderzoek (zie de opmerkingen hiervoor). Daarnaast bedragen volgens de plantoelichting in de “worst case” situatie (waarin sprake is van hoorbare muziek) de cumulatieve langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus 44 en 45 dB(A) etmaalwaarde, hetgeen niet voldoet aan het uitgangspunt in de planregels van 35 dB(A) etmaalwaarde;
- De maatwerkvoorschriften die gekoppeld zijn aan het herstelplan zijn volgens de toelichting op de voorschriften niet handhaafbaar;

Uit het voorgaande komt naar voren dat het akoestisch onderzoek waarop de planregels en de maatwerkvoorschriften (voor zover die er zijn, in dit geval voor 8 horeca-inrichtingen in het gehele plangebied) gebaseerd zijn, gebrekkig is en niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Aanvullend wordt op grond van het voorgaande geconcludeerd dat de planregels niet in lijn zijn met (d.w.z. voldoen aan het gestelde in) de Raad van State uitspraak van 19 augustus 2020, inhoudende dat deze de bedrijfsvoering van horeca-inrichtingen niet onevenredig mogen schaden.

Ten aanzien van de planregels gelden, rekening houdend met de Raad van State uitspraak¹⁰¹¹, twee hoofdpunten waaraan, kort samengevat voldaan dient te worden:

- Is ter hoogte van naburige nieuw geplande gevoelige bestemmingen (studentenwoningen Luciaplein, Cool 75, etc.) sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- Is sprake van geen onevenredige belemmering van de exploitatie van de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein.

Uit het voorgaande blijkt dat aan beide hoofdpunten van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 augustus 2020 niet voldaan wordt.

¹⁰ Onderdeel 12.4 uitspraak. In paragraaf 5.4.4.1 van de plantoelichting staat: 'Het nemen van een maatwerkvoorschrift en de onder a en b genoemde voorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke bepaling bij wonen ter plaatse van de studentenwoningen (stadhuisplein 16) opgenomen'. Door het verbinden van deze voorwaarden aan de mogelijkheid om ter plaatse van de stadhuisplein 16 te wonen wordt enerzijds geborgd dat de bestaande horeca aan het stadhuisplein de exploitatie kan voortzetten en anderzijds de woonfunctie alleen mogelijk is als er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Evident is dat daartoe maatregelen getroffen moeten worden en dat daartoe nog onderzoek gedaan moet worden'. De bestemmingsplanregeling beoogt een kader voor de die nadere uitwerking te geven met de betrokken partijen'.

¹¹ Onderdeel 12.5 uitspraak: 'Anderzijds mag de planregeling er niet toe leiden dat de horeca-inrichtingen onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De planregeling moet voorts waarborgen dat ter plaatse van de studentenwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.



Daarnaast blijkt uit de stukken dat de maatwerkvoorschriften (zie de toelichting op maatwerkvoorschriften), die aan de planregels gekoppeld zijn, niet controlebaar d.w.z. handhaafbaar zijn, waardoor deze geen garantie bieden dat aan de planregels t.a.v. de toelaatbare geluidsniveaus voldaan zal worden. De planregels en maatwerkvoorschriften zijn dientengevolge rechtsonzeker.

Niet meegenomen nieuwe bouwplannen voor woningen:

Inmiddels is de gemeente bezig nieuwe bouwplannen te ontwikkelen aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade. Het betreft de Lumière toren aan de Korte Lijnbaan op ca. 15 m van nachtexplotaties van café de Beurs, Scharrels & Schuim en Thalia¹².

Daarnaast is gemeente bezig aan de Kruiskade op ca. 30 m het project Crystal house en op enigszins grotere afstand het project City house te ontwikkelen.

Deze projecten liggen op ca. 100 - 150 m van de inrichtingen van Struisenburg, waardoor deze voor Plein, 't Fust, Coconuts, Amigo en Cornelis akoestisch eveneens een extra beperking kunnen vormen vergeleken met de bestaande situatie.

Brandveiligheid in relatie tot uitvoerbaarheid akoestische voorzieningen horeca-inrichtingen:

Aanvullend wordt opgemerkt dat het aspect brandveiligheid in relatie tot de afmetingen en evt. beperkingen aan het gebruik van de sluisen, doorgangen tussen ruimten, e.d. van de inrichtingen, ondanks herhaalde verzoeken daartoe, in het geheel niet betrokken is bij de akoestische voorzieningen, waardoor onduidelijk is of de maatregelen in het akoestisch onderzoek uitvoerbaar zijn.

Het betreft bijvoorbeeld aspecten als:

- Afmetingen (zoals breedte) sluisen bij meerdere deuren in relatie tot bezoekerscapaciteit. Voldoen de sluisen als vluchtweg?;
- Afmetingen en deuren van trappen naar de kelder en de 1^e verdieping (Cool63 II, horeca op de 1^e verdieping). Voldoen deze als vluchtweg?;
- Toepasbare deurtypen (brandwerendheidseisen) met sluit-/openingsmechanismen in sluisen en tussen begane grond verdieping, kelderverdieping en 1e verdieping;
- Routing komende en gaande bezoekers bij calamiteiten (tegengesteld bezoekersstromen);
- Eisen aan vluchtwegen horeca 1^e verdieping (komen en gaan via trap bg-1^e verdieping met “permanente” afsluiting van verbindingroute via deuren) om het muziekgeluidniveau op de verdieping met 15 dB(A) te reduceren;
- Brandveiligheidseisen aan akoestische afwerking van sluisen, etc.

¹² Bij deze inrichtingen kunnen bij maximale invulling van de planregels een 24 uren exploitatie plaats vinden.



Aanbevolen wordt hierover deskundig advies in te winnen. Tot op heden lijkt er geen onderzoek te zijn gedaan.



3. Inleiding

3.1 Algemeen

In opdracht van Struisenburg beheer bv, contactpersoon dhr. M. Maan, zijn de concept planregels en de concept toelichting van het herstelplan Lijnbaankwartier - Coolsingel akoestisch gecontroleerd.

Struisenburg beheer bv bezit en exploiteert 5 inrichtingen aan het Stadhuisplein t.w. Plein, 't Fust, Cocunuts, Amigo en Cornelis.

In het kader van het herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel heeft de gemeente Rotterdam nieuwe planregels voor het gebied opgesteld met maatwerkvoorschriften voor een aantal horeca-inrichtingen.

Voor het bestemmingsplan en de maatwerkvoorschriften heeft Peutz het akoestisch onderzoek Rapportnummer L 1023-19-RA-001 d.d. 27 augustus (concept) opgesteld.

Dit rapport is een conceptrapportage. Aan de hand van evt. opmerkingen van betrokkenen wordt de definitieve rapportage opgesteld.

3.2 Uitgangspunten

Figuur I.1 en I.2 geeft de plattegrond en de 3D weergave van het rekenmodel in akoestisch onderzoek van Peutz met situatie, waarneempunten en geluidbronnen.

Figuur I.3 en I.4 geven het deel van de plankaart rond het Stadhuisplein en rond de Kruiskade.

Figuur I.5 geeft de totale plankaart met de bestemmingen.

Bijlage II geeft de concept planregels met de toelichting.

3.3 Verwijzing naar andere stukken (volledig herhaald, ingelast)

Dit rapport verwijst naar de volgende volledig herhaalde ingelaste stukken:

- Rapport R01368aaA9.jk d.d. 12 november 2021 van Kupers & Niggebrugge, getiteld maatwerkvoorschriften bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel te Rotterdam;
- R0501368aaA0.jk d.d. 13 maart 2021 van Kupers & Niggebrugge getiteld Maatwerkvoorschriften horeca-inrichtingen Stadhuisplein ten behoeve van Cool 75 te Rotterdam;
- R0501368aaA1.jk d.d. 28 maart 2021 van Kupers & Niggebrugge getiteld Omgevingsvergunning Cool 75 Rotterdam.



4. Opmerkingen ten aanzien van de toelichting

4.1 Algemeen

Hierna zijn de akoestische opmerkingen voor zover relevant opgenomen ten aanzien van de toelichting.

De geel gemarkeerde alinea's zijn overgenomen uit op 17 oktober door de gemeente aangeleverde tekst.

4.2 Opmerking per onderdeel van de toelichting

4.2.1 Ten aanzien van 4.5.3 Horeca

Horeca

Horeca is in beginsel overal toegestaan. In woongebieden, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.4. van het bestemmingsplan, wordt horeca beperkt tot de begane grond en kan er via een afwijkmogelijkheid horeca op de eerste etage toegestaan worden.

Opmerking:

Er is geen beperking aangegeven met betrekking tot de categorie horeca. In de "oude" regels is in de staat van bedrijven niets genoemd t.a.v. horeca. Dat zou inhouden dat elke categorie toegestaan is.

Opgemerkt wordt dat in het akoestisch onderzoek alleen 8 horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en 4 horeca-inrichtingen aan de Kruiskade meegenomen zijn. De overige (horeca-)inrichtingen in het plangebied zijn niet meegenomen.

Onduidelijk is of deze voldoen aan het verwaarlozingscriterium van het Activiteitenbesluit (artikel 1.11 lid 9 Handleiding meten en rekenen industrielawaai).

Terrassen

Binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Verkeer - Wegverkeer" en "Groen" zijn tevens terrassen toegestaan ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

Opmerking:

Dit houdt in dat bij elke horeca-inrichting in het plangebied terrassen toegestaan zijn. Ook bij alle horeca-inrichtingen op het Stadhuisplein aan de zuidzijde, alsmede de diverse horeca-inrichtingen aan de Kruiskade.

Opgemerkt wordt dat in het akoestisch onderzoek alleen het geluid van de terrassen van 8 horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en 4 horeca-inrichtingen aan de Kruiskade meegenomen zijn. De overige (horeca-)inrichtingen in het plangebied zijn niet meegenomen.



Onduidelijk is of deze voldoen aan het verwaarlozingscriterium van het Activiteitenbesluit (artikel 1.11 lid 9 Handleiding meten en rekenen industrielawaai).

Exploitatievergunning nodig

Voor alle inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horecaexploitatievergunning wordt afgegeven voor de inpan-dige m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestem-mingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid wor-den gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouw-technisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Opmerking:

Onduidelijk is wat geluidstechnisch geschikt inhoudt. Mogelijk is bedoeld vol-doen aan het Activiteitenbesluit. Het voorschrift is rechtsonzeker.

Daarin is stemgeluid van onverwarmd en onoverdekte terrassen uitgezonderd van de normstelling.

Afgezien daarvan kunnen al deze toegestane horeca-inrichtingen, buiten de in het akoestisch onderzoek verwerkte inrichtingen, geluid veroorzaken op de gevels van de nieuw geplande naburige woningen. Deze beoordeling is even-wel niet verwerkt in het akoestisch onderzoek van Peutz.

Uit het horecagebiedsplan centrum komt naar voren dat in het algemeen cate-gorie 2-4 inrichtingen toegestaan zijn op en rond de Kruiskade, het Stadhuis-plein en de rest van het plangebied.

Uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009 komt naar vo-ren dat hieronder inrichtingen vallen met een aanzienlijke geluidsemissie.

Daarnaast is geen rekening gehouden met het overgrote deel van de bestaande (horeca) inrichtingen in het plangebied. Op grond van het voorgaande is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met milieuruimte die door deze inrichtingen optreedt is bij maximale invulling van de planregels



Stadhuisplein

Voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein zijn als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 voorwaarden opgenomen waaronder de horeca geëxploiteerd mag worden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in voorwaardelijke bepalingen. De voorwaardelijke bepalingen zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek dat is verricht door onderzoeksbureau Peutz en daarop gebaseerde maatwerkvoorschriften die voor de horeca-inrichtingen zijn vastgesteld. De uitgangspunten en uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in een door Peutz opgesteld rapport (zie bijlage xx). Opgemerkt wordt dat bij de totstandkoming van het onderzoek en het rapport vertegenwoordigers van de horeca-inrichtingen en eigenaar van de studentwoningen aan Stadhuisplein 16 betrokken zijn. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hierna onder paragraaf 4.5.4 is vermeld.

Opmerking:

Het akoestisch onderzoek van Peutz bevat een beperkt aantal (totaal 11) inrichtingen.

De evt. geluidsbijdrage van alle andere inrichtingen is niet onderzocht, zodat niet is aangetoond dat deze akoestisch niet relevant zijn, d.w.z. vallen onder het verwaarlozingscriterium van het Activiteitenbesluit (artikel 1.11 lid 9, d.w.z. de Handleiding meten en rekenen industrielawaai).

Het betreft o.a. de inrichtingen:

- VIP room;
- Cool63 II (kelder);
- Nora;
- Scharrels & Schuim (George);
- Diverse andere relevante (horeca-) inrichtingen in het plangebied.

Logiesfunctie

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 is het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16 het gebouw tevens te gebruiken voor een logiesfunctie. Aan artikel 3.1 onder e is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - logies" is een logiesfunctie toegestaan.

Opmerking:

Er is geen tijdsduur voor het verblijf van studenten aangegeven bij deze functie. Dat kan van belang zijn i.v.m. tijdelijk huur door studenten.

Onduidelijk is waarom Stadhuisplein niet enkel een logiesfunctie als bestemming opgenomen is.

Met deze functie zou de akoestische problematiek grotendeels opgelost zijn.



4.2.2 Ten aanzien van 4.5.4 Wonen

Om te voldoen aan de uitspraak van de Raad van State van 19 maart 2020 (zie hiervoor onder 1.5) is niet alleen de mogelijkheid voor het uitoefenen van de horecafunctie ter plaatse van het Stadhuisplein verbonden aan voorwaarden, maar is ook de mogelijkheid voor wonen in de bestemming "Centrum- 1" verbonden aan voorwaarden. Het gaat dan om de woonfunctie tegenover de horeca-ondernemingen aan het Stadhuisplein zijnde de studentenwoningen aan het Stadhuisplein 16 (aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling") en de woonfunctie in de zone die op de verbeelding is aangeduid met "overige zone - aandachtsgebied geluid". Met het opnemen van de desbetreffende voorwaardelijke bepalingen wordt beoogd dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het akoestisch rapport waarin de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen, is als bijlage xx gevoegd bij deze toelichting. Hierna wordt een beknopte uiteenzetting gegeven met betrekking tot dat onderzoek en de conclusies. Als eerste zal de situatie op het Stadhuisplein worden beschouwd. Vervolgens zal de mogelijkheid om te wonen buiten het Stadhuisplein, maar gelegen binnen de invloedssfeer van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade worden beschouwd. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar het akoestisch rapport.

Opmerking:

In de laatste alinea wordt verwezen naar een akoestisch rapport. Onduidelijk is op welke woningen dat rapport betrekking heeft (Cool75?) en welke rapport bedoeld is (Peutz, Buro Bouwfysica?).

Genoemde rapporten gaan uit van onjuiste uitgangspunten, nemen niet alle relevante (horeca-) bedrijven en geluidbronnen mee, zijn onvolledig, d.w.z. gebrekkig. Daarnaast is geen onderzoek uitgevoerd naar de indirecte hinder van de alle relevante geluidbronnen in het gebied (met name de Kruiskade).

Er is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met overige gevoelige gebouwen (en functies) op het Stadhuisplein, Kruiskade en omgeving.

4.5.4.1 Onderzoek naar wonen tegenover het Stadhuisplein

4.2.3 Ten aanzien van 4.5.4.1.1 Feitelijke situatie

Horeca

Aan de noordzijde van Stadhuisplein bevinden zich de volgende horeca-inrichtingen:

- Comelis Bar & Kitchen;
- Amigo;
- Coconuts;
- Get Back;
- Café Plein;
- Café 't Fust;
- Apres Skihut;
- VIP-room.

Voor deze horeca-inrichtingen, behoudens voor Amigo, geldt:



- de horeca-inrichtingen zijn open van circa 10.00-12.00 uur tot circa 01.00-05.00 uur;
- er is sprake van een restaurantfunctie én uitgaansfunctie;
- er is sprake van een exploitatievergunning voor 24 uur per dag.
- de horeca-inrichtingen bevinden zich op de begane grond.

Opmerking:

In de feitelijke plansituatie zijn op de hoek van het Stadhuisplein de horeca-inrichtingen Cool63 I en II opgenomen in het bestemmingsplan. Deze ontbreken ten onrechte in de planregels.

De openingstijd van de terrassen is niet vermeld, gesuggereerd wordt dat dit 24 uur is. In het akoestisch onderzoek is echter opening tot 01.00 (door de week)/02.00 uur (weekeinde) aangehouden.

Op grond van het voorgaande is sprake van 24 uren exploitatie van de inrichtingen.

In het akoestisch onderzoek is niet uitgegaan van de maximale bedrijfsvoering die in de planregels toegestaan is. Voor de horeca-inrichtingen is geen rekening gehouden met de exploitatie van 24 uur per dag, waardoor (ten onrechte) geen rekeningen gehouden is met de maximale invulling van de planregels.

In het akoestisch onderzoek is, behoudens voor VIP-room, van het voorgaande uitgegaan. Daarbij is tevens betrokken dat zich ook op de eerste verdieping van de gebouwen horeca kan bevinden. Daarvan is uitgegaan, omdat de gebouwen - om te voldoen aan de maatwerkvoorschriften (zie hierna) - verbouwd moeten worden. De mogelijkheid bestaat dat na verbouwing het gebruik voor horeca zich ook over de eerste verdieping zal uitstrekken. Om die reden is als uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek genomen dat het horecagebruik zich bevindt op de begane grond én eerste verdieping.

VIP-room is voorts niet betrokken in het onderzoek. VIP-room betreft een kelderlocatie naast de Apres-Skihut. Vanwege de situering in de kelder zal de geluidemissie niet relevant zijn voor de omgeving.

Opmerking:

VIP room produceert 55 dB(A) etmaalwaarde op de gevel van het Luciagebouw. Daarnaast bezit de inrichting een terras.

Ofwel: bij VIP room is sprake van een relevante geluidemissie, die in het akoestisch onderzoek niet meegenomen is bij de gecumuleerde geluidbelasting (toetsing goed woon- en leefklimaat).

Voor Amigo is de situatie anders. Amigo heeft wel een exploitatievergunning voor 24 uur per dag, maar feitelijk is geen sprake van een uitgaansfunctie, maar alleen van een restaurantfunctie. Amigo bevindt zich bovendien niet op de begane grond, maar op de eerste verdieping boven Coconuts, Plein en 't Fust. In het akoestisch onderzoek



is ter plaatse van Amigo uitgegaan van de mogelijkheid van horeca voor de op de begane grond gelegen horeca-gelegenheden, te weten een restaurant- en uitgaansfunctie. Dit uitgangspunt is gekozen, omdat niet duidelijk is of na een mogelijke verbouwing de restaurantfunctie weer zal terugkeren. Mogelijk zal er dan (ook) sprake zijn van een uitgaansfunctie.

Opmerking:

Amigo is in het akoestisch onderzoek meegerekend als horeca op de 1^e verdieping behorend bij Plein, 't Fust en Coconuts. Het muziekgeluidniveau is daaraan gerelateerd.

Amigo is echter een zelfstandige inrichting. De inrichting is aangesloten op het monitoringsysteem.

In de inrichting worden muziekgeluidniveaus van meer dan 90 dB(A) ten gehore gebracht. Daarmee is het uitgangspunt van het akoestisch onderzoek (90 dB(A) op de 1^e verdieping boven Plein, 't Fust en Coconuts (waar zich Amigo bevindt) onjuist en te laag.

Tenslotte is sprake van een locatie die nog in gebruik moet genomen worden door een horeca-inrichting. Het gaat om de begane grond van het pand dat deel uitmaakt van Cool63. Voor deze locatie is uitgegaan van 24-uurs horeca ten behoeve van een uitgaansfunctie op de begane grond én op de eerste verdieping.

Opmerking:

Opgemerkt wordt dat in de akoestische onderzoeken van de inrichtingen, zoals ook Cool63 niet de maximale invulling van de planregels onderzocht is (24 uren exploitatie).

Cool63 I is meegenomen in het akoestisch onderzoek van Peutz. Cool63 II (kelder, dit is een aparte exploitatie) is niet meegenomen in het onderzoek.

Onderzoek in week 42 wijst uit dat Cool63 II momenteel ook een relevante bijdrage levert tot het geluid van de nieuwe geplande woningen in de omgeving.

Opgemerkt dat de geluidbronnen van de inrichting maar deels verwerkt zijn: het dak en de geval Coolsingel is niet opgenomen. Er zijn geen maatwerkregels aangeleverd voor Cool63.

Aan de zuidzijde van het Stadhuisplein, op de begane grond van Stadhuisplein 16, bevinden zich voorts horeca-inrichtingen die uitsluitend een restaurantfunctie hebben. Geen van deze horeca-inrichtingen mag meer dan achtergrondgeluid ten gehore brengen. Om die reden leveren deze horeca-inrichtingen geen relevante bijdrage aan de geluidemissie op de omgeving en zijn ze niet betrokken in het akoestisch onderzoek.

**Opmerking:**

Ook met een restaurantfunctie kunnen hoge muziekgeluidniveau geproduceerd worden.

Daarnaast hebben deze inrichtingen terrassen of zijn deze toegestaan op grond van de toelichting.

Er zijn t.a.v. het voorgaande geen beperkingen gesteld in de planregels. De inrichtingen ontbreken in het akoestisch onderzoek, waardoor dit gebrekkig is.

Aan de Kruiskade bevinden zich ook nog horeca-inrichtingen. De voor het onderzoek relevante horeca-inrichtingen zijn:

- Café Beurs;
- TIWYA (voorheen Hugh);
- Villa Thalia;
- Scharrels en Schuim;
- Corso Casino;
- Grand Hotel Central
- Rodizio

Opmerking:

Een aantal inrichtingen ontbreken, zoals Hilton (met terras).

Aan de Coolsingel bevinden zich ook horeca-inrichtingen die akoestisch relevant zijn (o.a. Nora).

Daarnaast ontbreekt de horeca-exploitatie in de kelder van Café de Beurs.

Voor de horeca-inrichtingen Café Beurs, TIWYA en Villa Thalia geldt:

- de horeca-inrichtingen zijn open van circa 10.00 uur tot circa 03.00-04.00 uur, behoudens voor wat betreft Villa Thalia; deze horeca-inrichting is open vanaf circa 22.00 uur;
- er is sprake van een restaurantfunctie en uitgaansfunctie, behoudens voor wat betreft Villa Thalia; deze horeca-inrichting heeft alleen een uitgaansfunctie;
- er is sprake van een exploitatievergunning voor 24 uur per dag.
- de horeca-inrichtingen bevinden zich op de begane grond.

Met het voorgaande is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden.

De horeca-inrichtingen Scharrels en Schuim, Corso Casino, Rodizio en Grand Hotel Central produceren geen relevante geluidsemmissie. Om die reden leveren deze horecagelegenheden geen relevante bijdrage aan de geluidemmissie op de omgeving en zijn ze niet betrokken in het akoestisch onderzoek.

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende horeca-inrichtingen aangegeven.

Opmerking:

Scharrels & schuim (tegenwoordig George) produceert relevante muziekgeluidniveaus, installatiegeluid en bezit een terras.



Corso Casino, Rodizio en Grand Hotel Central produceren relevante muziekge-luidniveaus, installatiegeluid en bezitten eveneens een terras. Hetzelfde geldt voor Hilton.

Van deze inrichtingen is niet aangetoond dat zij voldoen aan het verwaarlo-zingscriterium van het Activiteitenbesluit (artikel 1.11 lid 9, d.w.z. de Handlei-ding meten en rekenen industrielawaai, d.w.z. akoestisch onder het verwaarlo-zingscriterium vallen, zodat het akoestisch onderzoek gebrekkig is.

In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de maximale plan-invulling voor de exploitatie, d.w.z. 24 uur per dag.

PM Afbeelding

Voor een uitgebreide toelichting op het voorgaande wordt verwezen naar het akoes-tisch onderzoek dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. Specifiek wordt gewe-zen op hoofdstuk 4 waarin de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek staan beschreven.

Wonen

Direct tegenover de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein is sprake van woningen. Het betreft de studentenwoningen (Stadhuisplein 16). Ook op andere plekken in de nabijheid van het Stadhuisplein wordt gewoond. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven op welke locaties feitelijk sprake is van de woonfunctie.

Opmerking:

Opgemerkt wordt, dat er aangaande de bewoning van Stadhuisplein 16 een procedure tegen de Omgevingsvergunning loopt. In de planregels wordt er ten onrechte van uitgegaan dat de Omgevingsvergunning voor bewonen definitief is.

PM afbeelding



4.2.4 Ten aanzien van 4.5.4.1.2 Kader

Wettelijk kader geluid: het Activiteitenbesluit

Het wettelijk kader voor het horecageluid is het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit besluit geeft aan dat bij geluidsgevoelige gebouwen, zoals een woning, voldaan moet worden aan bepaalde geluidsnormen op de gevel van dat gebouw (grenswaarden) in geval van geluid van horeca-inrichtingen én in dat gebouw voldaan moet worden aan bepaalde geluidsnormen vanwege dat geluid (binnenwaarden). Er gelden normen voor de dag, avond en nacht. De normen uit het Activiteitenbesluit zien uitsluitend op het geluid dat geproduceerd wordt door de horeca-inrichting en niet op bijvoorbeeld stemgeluid van passanten die de horeca-inrichting hebben bezocht. Tot het geluid van een horeca-inrichting behoren ook terrassen die beschouwd kunnen worden als onderdeel van de horeca-inrichting. Dat is - kort gesteld - het geval als terrassen overdekt zijn of verwarmd. Ook de technische installaties die tot de horeca-inrichtingen behoren en het laden en lossen ten behoeve van de horeca-inrichtingen vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit.

Opmerking:

Op grond van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit vallen “werkzaamheden en activiteiten en laad- en loswerkzaamheden ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting” onder de geluidvoorschriften.

Daaronder valt het komen en gaan van en naar het terras en in de onmiddellijke nabijheid van het terras, alsmede geluid van wachtrijen.

Op grond van het Activiteitenbesluit moeten de horeca-inrichtingen voldoen aan langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter hoogte van de gevel van woningen van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, overeenkomend met een grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woningen geldt een grenswaarde van 35, 30 en 25 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode, oftewel 35 dB(A)-etmaalwaarde. De grenswaarden gelden per horeca-inrichting. Voor de horeca-inrichtingen zijn met name de avondperiode (19.00–23.00 uur) en de nachtperiode (23.00–07.00 uur) relevant, vanwege de strengere grenswaarden in combinatie met de doorgaans hogere geluidproductie in deze etmaalperioden.

In het geval van de horeca-inrichtingen aan de noordzijde van het Stadhuisplein draagt het volgende geluid bij aan de geluidsemissie:

- het muziekgeluid;
- stemgeluid van de terrassen (deze terrassen maken onderdeel uit van de horeca-inrichtingen);
- geluid van technische installaties van de horeca-inrichtingen;
- laden en lossen ten behoeve van de horeca-inrichtingen.

Voor een uitgebreide toelichting over het wettelijk kader wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten van het onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van dat rapport.



Opmerking:

Op grond van het Activiteitenbesluit dient het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van een (individueel) bedrijf op grond van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit te voldoen aan maximaal 50, 45 en 40 dB(A) op de gevel van naburige woningen. Op grond van het overgangsrecht van artikel 2.17 kan 5 dB(A) hoger zijn.

Binnen aanpandige woningen dient het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van een bedrijf op grond van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit te voldoen aan maximaal 35, 30 en 25 dB(A) op de gevel van naburige woningen. Als een bedrijf niet aanpandig ligt aan woningen is deze eis op grond van het Activiteitenbesluit niet van toepassing.

De binnenwaarde is ook van toepassing voor een individuele inrichting als op grond van artikel 2.20 lid 1 een hogere geluidnorm op de gevel gesteld wordt door het bevoegd gezag (maatwerk).

Het Activiteitenbesluit stelt **geen geluidnorm aan het gecumuleerde langtijdgemiddeld** beoordelingsniveau binnen woning.

Op grond van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit vallen “werkzaamheden en activiteiten en laad- en loswerkzaamheden ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting” onder de geluidvoorschriften. Daaronder valt het komen en gaan op het terras en in de onmiddellijke nabijheid van het terras, alsmede geluid van wachtrijen. Deze kunnen voor de horecainrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade oplopen tot 60 m.

Overgangsrecht

Horecainrichtingen die voor 1 december 1992 in de huidige vorm in gebruik waren, kunnen volgens het Activiteitenbesluit gebruik maken van het daarin opgenomen overgangsrecht. Dat betekent de geldende geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter hoogte van de gevel van geluidgevoelige objecten met 5 dB(A) worden verhoogd.

Vijf van de beschouwde horecainrichtingen aan het Stadhuisplein (Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust en Amigo) kunnen hier gebruik van maken. De grenswaarden voor deze horecagelegenheden ter hoogte van de gevel van woningen bedragen aldus 55, 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode (55 dB(A)-etmaalwaarde).

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting.

Opmerking:

Café de Beurs, Villa Thalia en Scharrels & Schuim vallen onder het overgangsrecht.

In het akoestisch onderzoek is ten onrechte geen rekening gehouden met het overgangsrecht.



Voor deze horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade die niet onder het overgangsrecht vallen, is met DCMR en de gemeente besproken dat de geluidnormen van het overgangsrecht gehanteerd worden bij bestaande woningen.

Muziektoeslag

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verwijst voor de bepaling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A,L_T) naar de Handleiding meten en rekenen industriela-waai 1999 (HMRI). Volgens de HMRI wordt, indien het geluid ten gevolge van een horeca-inrichting op beoordelingspunten ter hoogte van woningen herkenbaar is als muziekgeluid, een toeslag gehanteerd van 10 dB(A). Deze toeslag wordt gehanteerd bij de bepaling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, alvorens het geluidniveau wordt getoetst aan de grenswaarden. De toeslag wordt toegepast op de cumulatieve waarde van muziek-, stem- en installatiegeluid als gevolg van de inrichting.

Voor de horeca-inrichtingen is in beginsel uitgegaan van de toepassing van een muziektoeslag voor wat betreft de uitgaansfunctie.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 en 5.1.2 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. In hoofdstuk 5 wordt voorts per horeca-inrichting nader geduid hoe met de muziektoeslag is omgegaan bij de berekeningen.

Opmerking:

Op de terrassen wordt (achtergrond)muziek ten gehore gebracht. Niet uit te sluiten is dat ook muziek waarneembaar is in de restaurantfunctie ('worst case').

Opgemerkt wordt dat bij het bestaande monitoringsysteem (in de oude situatie) microfoons opgesteld zijn ter hoogte van de woningen aan de Joost Bankertplaats, in de Manhave flat en de aan de Doelwater. Op deze op enige afstand gelegen locaties monitort het systeem op waarneembaar muziekgeluid.

De insteek van de monitoring is dat ter plaatse van de woningen van derden geen hoorbaar muziekgeluid waarneembaar is.

Deze bestaande locaties liggen ver weg van de gevel van de nieuwe geplande studentenwoningen (studentenwoningen op ca. van horeca-inrichtingen vs ca. 100-200 m van bestaande woningen), zodat daar het muziekgeluid niet hoorbaar zal zijn.

Ter hoogte van de studentenwoningen op ca. 30 m van de horeca-inrichtingen zal het muziekgeluid hoorbaar zijn, zodat op de insteek van het monitoringsysteem daar niet werkt.

Maatwerkvoorschriften

Het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid om zogenaamde maatwerkvoorschriften op te leggen aan de bron. Dat kan nodig zijn omdat de geluidbelasting te hoog is en er maatregelen getroffen moeten worden om aan het Activiteitenbesluit te voldoen. De



maatregelen kunnen bestaan uit fysieke eisen, zoals isolatie maar kunnen ook gedragsregels betreffen. Daarnaast is het mogelijk om een maatwerkvoorschrift te nemen om af te wijken van de geluidsnormen op de gevel die het Activiteitenbesluit voorschrijft. Over het nemen van een maatwerkvoorschrift neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit. Tegen het besluit staan rechtsmiddelen open.

Het nemen van maatwerkvoorschriften in de zin van het verruimen van de normen is verbonden aan voorwaarden. Die voorwaarden zijn:

- er moet in de geluidsgevoelige gebouwen waarvoor de normen worden verruimd een binnenwaarde van 35 dB(A) per horeca-inrichting kunnen worden gegarandeerd;
- er moet onderbouwd worden waarom dat er een individuele bedrijfseconomische reden is om de geluidsgrenswaarden te verhogen;
- er moet worden onderbouwd dat het nemen van maatregelen onvoldoende soelaas biedt.
- er moet een belangenafweging worden gemaakt tussen de bedrijfsbelangen en die van de omwonenden.

Voor een verdere toelichting op maatwerkvoorschriften in relatie tot de voorliggende kwestie wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij deze toelichting evenals na paragraaf 4.5.4.1.3 van de toelichting.

Goede ruimtelijke ordening

Zoals aangegeven, gaan de normen uit het Activiteitenbesluit uitsluitend over het geluid dat geproduceerd wordt door de horeca-inrichting. Geluid dat van passanten komt, wordt daar bijvoorbeeld niet bij betrokken. Omdat in de voorliggende kwestie aangevoerd moet worden dat er ter plaatse van de woonfunctie sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn ook geluidsbronnen die niet onder de werking vallen van het Activiteitenbesluit betrokken bij het akoestisch onderzoek. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de binnenwaarde in de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16 maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd mag zijn.

De volgende geluidbronnen zijn tevens betrokken in het akoestisch onderzoek:

- het stemgeluid van passanten, voornamelijk in de zin van uitgaanspubliek dat zich verzamelt op het Stadhuisplein;
- wegverkeerslawaaï;
- incidentele bedrijfssituaties, in de zin van zogenaamde "geluidjes". Dat zijn onthefingen van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit die mogelijk zijn op grond van de Horecanota 2017-2021. Een dergelijk "geluidje" mag maximaal 10 keer per jaar per horeca-inrichting afgegeven worden waarbij 5 keer per jaar ook een verhoging van het geluid mag zijn op de terrassen. In dat geval is een evenementenvergunning nodig.

Opmerking:

In het voorgaande is geen rekening gehouden met de evenementen met daarbij behorende (zeer hoge) geluidsniveaus op grond van het ontwerp Parapluplan voor evenementen in het centrumgebied.

Deze vinden op grond van het Parapluplan meer dan 12 maal per jaar plaats waardoor deze akoestisch maatgevend zijn voor de representatieve bedrijfssituatie.



In het akoestisch onderzoek zijn de incidentele bedrijfssituaties (zogenaaide “uitjes”), het geluid van wachtrijen, het geluid van de sluzen, alsmede het komen en gaan van bezoekers via de sluzen niet verwerkt.

Het effect van de verhoging van de geluidniveaus daarvan en van evenementen op de gevels van de naburige woningen is niet onderzocht.

Dit geldt mutatis mutandis ook voor het effect van de maatwerkvoorschriften die opgesteld zijn. Met evenementen of incidentele verhogingen is geen rekeningen gehouden in de maatwerkvoorschriften.

Afgezien van het voorgaande dient in het kader van de “goede ruimtelijk ordening” ook de impact van de indirecte hinder in kaart gebracht te worden in het akoestisch onderzoek. Dat ontbreekt momenteel in het akoestisch rapport van Peutz.

Niet betrokken zijn:

- technische installaties van andere inrichtingen dan de genoemde horeca-inrichtingen. Deze installaties zijn zodanig gesitueerd dat in redelijkheid kan worden aangenomen dat zij geen significante bijdrage leveren aan het geluidniveau;
- evenementen. Evenementen worden mogelijk gemaakt op grond van het paraplubestemmingsplan “Evenementen”. De aanvaardbaarheid van die evenementen wordt in het kader van dat plan afgewogen.
- voetbalwedstrijden. Dit betreft incidentele momenten. Om die reden worden zij niet betrokken.

Opmerking:

Niet aangetoond is dat het geluid van technische installaties van andere horeca-inrichtingen onder verwaarlozingscriterium valt de HMRI.

De impact van evenementen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan. Het Paraplubestemmingsplan is nog in procedure, d.w.z. heeft geen rechtskracht.

Voetbalwedstrijden vinden meer dan incidenteel plaats (ca. 20 maal per jaar). De impact daarvan (zeer hoge geluidniveaus door muziek- en stemgeluid) van de terrassen voor of na voetbalwedstrijden moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan.

Ontheffingen (artikel 2.21 Activiteitenbesluit): De impact daarvan (verhoogde geluidniveaus door muziek- en stemgeluid) moet betrokken worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden bij de akoestische beoordeling van het plan.

Voor een uitgebreide toelichting op het voorgaande wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en hoofdstuk 4 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. In hoofdstuk 4 van het akoestisch rapport staan de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek en de betekenis die daaraan gegeven wordt.



4.2.5 Ten aanzien van 4.5.4.1.3 Beoordeling

Onderzoek en uitgangspunten

Uit metingen blijkt dat in de huidige situatie op de gevel van de studentenwoningen aan het Stadhuisplein 16 sprake is van een geluidsbelasting van 72 dB(A) tot 75 dB(A) gecumuleerd en van een geluidsbelasting van 92 dB(A) tot 95 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd. De binnenwaarde bij deze gevelbelasting in de studentenwoningen is 50 dB(A) gecumuleerd en 70 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd. Er is dus sprake van een aanzienlijke overschrijding van de normen uit Activiteitenbesluit.

Opmerking:

De getallen in de tekst zijn strijdig. Onduidelijk is op welke bedrijven, bedrijfs-, gevelsituatie en geluidbronnen deze geluidniveaus betrekking hebben.

De waarden betreffen berekende waarden op basis van de gehanteerde uitgangspunten in het akoestisch onderzoek.

Daarbij wordt opgemerkt dat dit alleen de in het akoestisch onderzoek beschouwde inrichtingen betreft, dus niet alle relevante inrichtingen.

Terras-, muziek-, installatiegeluid etc. van de overige (relevante) naburige inrichting zijn niet meegenomen.

Uit metingen in 2017¹³ aan terras- en muziekgeluid komt naar voren dat in het weekeinde hogere geluidniveaus ter hoogte van Stadhuisplein 19 optreden d.w.z. ca. 80 – 100 dB(A) stemgeluid terrassen.

Gezien die forse overschrijding kan niet worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16. Daarom is onderzocht, met inachtneming van hetgeen hiervoor is vermeld, onder welke omstandigheden wel sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen. Daarbij is betrokken dat de horeca-inrichtingen niet onevenredig belemmerd in hun exploitatie.

Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake als in de studentenwoningen een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd gewaarborgd kan worden. Derhalve is deze binnenwaarde als uitgangspunt genomen voor het akoestisch onderzoek.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten zijn berekeningen gemaakt. Deze berekeningen zijn in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting opgenomen. Daarbij is per horeca-inrichting gekeken naar de restaurant- en de uitgaansfunctie. Per functie is het stemgeluid, het muziekgeluid en geluid van overige bronnen beschouwd. Dit geluid is vervolgens gecumuleerd (zie de tabellen in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport).

Uitkomst

¹³ Akoestisch onderzoek van Event Acoustics d.d. 25 juli 2017 in opdracht van Skihut Holding B.V. en Struisenburg beheer B.V.



Uit de berekeningen volgt dat het mogelijk is om met de in het rapport genoemde uitgangspunten een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd te behalen. Met een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd wordt bedoeld dat bij het beoordelen deze etmaalwaarde het geluid van alle horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade moet worden betrokken in geval van gesloten ramen in de gevel van de studentenwoningen. Met het geluid van de horeca-inrichtingen wordt bedoeld:

- het muziekgeluid;
- het stemgeluid van de terrassen behorende bij de horeca-inrichtingen;
- het geluid van technische installaties;
- het laden en lossen ten behoeve van de horeca-inrichtingen.

In de planregels zijn deze uitgangspunten vastgelegd.

Opmerking:

Uit de opmerking ten aanzien van paragraaf 4.5.4.1.3 komt naar voren dat uitgegaan is van te lage geluidsniveaus op de gevel van Stadhuisplein 16 voor terras- en stemgeluid.

Daarnaast betreft het voorgaande alleen de in het akoestisch onderzoek beschouwde inrichtingen en geluidbronnen. Terras-, muziek-, installatiegeluid etc. van de overige (relevante) naburige inrichting is niet meegenomen.

Daarbij is geen rekening gehouden met geluid sluizen, geluid van openstaande (entree)deuren tijdens komen en gaan van bezoekers, etc.

Voor wat betreft het stemgeluid van passanten en oor wat betreft het wegverkeerslawaaï kan worden gesteld dat de bijdrage van dit geluid aan het geluidsniveau in de studentenwoningen verwaarloosbaar is. Dit geluid is dus wel beschouwd, maar om die reden niet betrokken bij de genoemde binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd.

Opmerking:

Er is geen rekening gehouden met stemgeluid van wachtrijen opgesteld vóór de inrichtingen (lengte 30-60 m bij de inrichtingen op de Kruiskade) en van stemgeluid van en naar de terrassen (vallend onder artikel. 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit).

Het stemgeluid van wachtenden bezit een sterk verhoogd bronvermogen zoals uit onderzoek aan Paradiso naar voren komt¹⁴.

Daarnaast wijzen metingen aan de terrassen uit dat het equivalente (“gemiddelde”) en maximale bronvermogen van terrasbezoekers op het Stadhuisplein (zie het akoestisch onderzoek van Event Acoustics in 2017 hiervoor) hoger is dan 70 dB(A) c.q. 90 dB(A).

¹⁴ Zie de notitie Geluidsmeting stemgeluid wachtend en vertrekkend publiek bij ingang Paradiso, OD-NZK.16.01.4/RFI/TBo in opdracht van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 15 februari 2018.



Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16, maar ook dat voldaan kan worden aan de wettelijk binnenwaarde uit het Activiteitenbesluit van 35 dB(A) per horeca-inrichting. Van het behalen van deze binnenwaarden is echter alleen sprake als zowel aan de kant van de horeca-inrichtingen als aan de gevel van de studentenwoningen maatregelen worden getroffen. Hierna zal daar verder op ingegaan worden onder Maatregelen aan de kant van de studentenwoningen en Maatregelen aan de kant van de horeca.

Opmerking:

Afgezien van de opmerkingen hiervoor t.a.v. het ontbreken van de geluidsbijdrage van overige (horeca)inrichtingen alsmede van de sluisen, wachtrijen e.d. wordt opgemerkt, dat voor Cool63 en Cornelis in het akoestisch onderzoek uitgegaan is van de theoretische geluidisolatie van de beglazing in de gevel, zoals gemeten in het laboratorium.

Bij verwerking in de praktijk blijkt dat de geluidsisolatie bij verwerking van kozijnen aanzienlijk (ca. 5-15 dB(A) lager kan zijn dan de laboratoriumwaarde voor de geluidisolatie van het glas. Dit heeft te maken met de grootte en verwerking in de kozijnconstructie in het laboratorium gemeten is (veel kleiner dan de gevel van Cool63 en Cornelis, optimale inklemming, kozjindiepte, etc.), kierdichting, toegepaste kozijnen, etc.).

De door Peutz gemeten geluidisolatie blijft daar ver bij achter. Realisering van de theoretische geluidisolatie vereist (waarschijnlijk) een massief dak (ca. 400 kg/m², met daarbij een constructieve verzwaring van kolommen, liggers onder dak), tweede gevel buiten of binnen het pand of een (trilling geïsoleerde, verend opgestelde) akoestische doos. Bij laatstgenoemde dienen in principe bouwkundige verbindingen met de bestaande gevel en dak vermeden te worden voor de ter verwezenlijken isolatieverbetering.

Deze maatregelen vereisen een aanzienlijk investering (eerste indicatie € 250.000,= exclusief BTW), leiden tot een vergaande beperking van de exploitatie (bij een hoge isolatie mogen geen geluidstekken in de gevel aanwezig zijn, derhalve zijn diepe sluisen met meer dan 2 puien vereist) en tot een aanzienlijk ruimteverlies (aantal m² en m³ afhankelijk van de toegepaste maatregelen).

Daarnaast ontbreken in de rekenmodellen van Cool63 I en II en Cornelis een aantal geluidbronnen t.w. één van de gevels en het dak, waardoor de geluidniveaus van deze inrichtingen en de cumulatieve geluidniveaus hoger zijn dan berekend in het akoestisch onderzoek.

Van de hiervoor genoemde en extra maatregelen (dak, overige gevels) bestaat geen zekerheid dat zij gerealiseerd worden aangezien hierover geen duidelijkheid is van de eigenaar (Deka).



Struisenburg beheer bv heeft zijn “huurbaas” Inbev aangeschreven om te overleggen over de maatregelen ter verbetering van de geluidisolatie. Inbev verwijst naar de eigenaar Dekka (Inbev stelt dat zij geen eigenaar zijn. Dekka verwijst weer naar Inbev omdat zij geen huurrelatie hebben met Struisenburg beheer bv.

Kort samengevat: de exploitant **kan geen maatregelen treffen** zonder medewerking van de eigenaar dan wel de verhuurder.

Daarnaast wordt opgemerkt in de berekening van de bronvermogens van diverse inrichtingen (o.a. aan het Stadhuisplein) uitgaan is van een te klein oppervlak van de gevel.

Bij het akoestisch onderzoek is tevens geen rekening gehouden met de bijdrage van de geluidpieken in het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Op grond daarvan wordt vastgesteld dat de wettelijke binnenwaarden voor het (cumulatieve) langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus in de studentwoningen niet geborgd zijn.

Hoewel de genoemde *binnenwaarden* geborgd kunnen worden, is het niet mogelijk om aan de wettelijk grenswaarden te voldoen die op grond van het Activiteitenbesluit gelden *op de gevel* van de studentwoningen van Stadhuisplein 16. Die geluidsbelasting is ook na het treffen van de hierna te melden maatregelen te hoog, namelijk 83 d(B)A etmaalwaarde gecumuleerd (zie tabel 5.21 van het akoestisch rapport). Deze geluidsbelasting op de gevel van de studentwoningen wordt met name bepaald door het stemgeluid van passanten en door het stemgeluid op de terrassen van de horeca-inrichtingen. Gelet de aard van dit geluid is het niet mogelijk om de geluidsbelasting verdergaand te beperken.

Opmerking:

Afgezien van de opmerkingen hiervoor t.a.v. de geluidsbijdrage van overige (horeca)inrichtingen, de sluizen, wachtrijen e.d. wordt opgemerkt dat voor Cool63 I en Cornelis in het akoestisch onderzoek uitgegaan is van de theoretische geluidisolatie van de gevel, zoals gemeten in het laboratorium.

De door Peutz gemeten geluidisolatie blijft daar ver bij achter. Realisering van de theoretische geluidisolatie vereist waarschijnlijk een tweede gevel buiten of binnen het pand of een akoestisch doos.

Daarnaast ontbreken in de rekenmodellen van Cool63 en Cornelis een aantal geluidbronnen t.w. één van de gevels en het dak, waardoor de geluidniveaus van deze inrichtingen en de cumulatieve geluidniveaus hoger zijn dan berekend in het akoestisch onderzoek.

Ook is Cool63 II (kelder) niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het voorgaand komt daarnaast naar voren dat voor de geluidbelasting van terrasgeluid van te lage bronvermogens (equivalent, maximaal).



Op grond daarvan wordt vastgesteld dat de wettelijke binnenwaarden voor het (cumulatieve) langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus op de gevels van de studentwoningen niet geborgd zijn.

Relevant is wel dat het geluidsniveau in de studentenwoningen overwegend wordt bepaald door het muziekgeluid van de horeca-inrichtingen. De bijdrage van dat geluid aan het geluidsniveau in de studentenwoningen wordt in grote mate beperkt door de maatregelen die aan de horeca-inrichtingen getroffen zullen worden. Deze maatregelen worden geborgd door het nemen van maatwerkvoorschriften per horeca-inrichting. Daarin zal naast de maatregelen, in de zin van gedragsregels en te treffen technische voorzieningen, tevens moeten worden bepaald wat de overschrijding van de toegestane grenswaarde uit het Activiteitenbesluit op de gevel per horeca-inrichting mag zijn. Om deze uitgangspunten in het bestemmingsplan te borgen, zal een groot deel van de maatwerkvoorschriften ook in de planregels worden opgenomen.

Opmerking:

Onduidelijk is welke maatwerkvoorschriften wel en niet in de planregels worden opgenomen.

Voor Café de Beurs, Villa Thalia en de Scharrels & Schuim (George) zijn geen (concept) maatwerkvoorschriften opgesteld.

Afgezien van het voorgaande is in de toelichting op de maatwerkvoorschriften aangegeven dat deze niet handhaafbaar zijn. De planregels met de daaraan gekoppelde maatwerkvoorschriften zijn op grond daarvan rechtsonzeker en geven geen garantie ter realisering van een goed woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen.

Maatregelen aan de kant van de studentenwoningen

De maatregelen aan de gevel van de studentenwoningen houden in dat bestaande de kozijnen van de ramen in de gevel vervangen worden door een kozijnensysteem waarbij een reductie van geluid van 9 en 15 dB(A) behaald kan worden in geval van respectievelijk de restaurant- en uitgaansfunctie. Dat komt overeen met etmaalwaarden van 14 en 35 dB(A). Van deze reductie is sprake als de ramen gesloten zijn. De desbetreffende ramen kunnen echter open (kiepstand). Dat de ramen open kunnen is wenselijk vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de eenzijdige oriëntering van de studentenwoningen op het Stadshuisplein, is het namelijk nodig dat er in de studentenwoningen geventileerd kan worden door ramen open te zetten. In geval van open ramen is door het kozijnensysteem een reductie van 46 dB(A) te behalen in relatie tot stemgeluid en het overig geluid. Dat betekent dat in de woningen de bijdrage van stemgeluid en overig geluid 13 en 4 dB(A) bedraagt. Voor muziekgeluid bedraagt de reductie bij een open raam naar verwachting maximaal 30 dB(A). De bijdrage van muziekgeluid in de woning bedraagt dan ongeveer 24 dB(A). Het cumulatieve geluidsniveau bedraagt in de woning dan 25 dB(A).

Opmerking:



De aangegeven reducties zijn onvoldoende aangezien de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevel van de studentenwoningen hoger zijn in het akoestisch onderzoek (zie de opmerkingen hiervoor).

In de “worst case” situatie dat sprake is van hoorbare muziek bedragen de cumulatieve langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de laatste regel 44 en 45 dB(A) etmaalwaarde, hetgeen niet voldoet aan het uitgangspunt in de planregels van 35 dB(A) etmaalwaarde.

Door het kozijnsysteem zal in de dagperiode bij geopende ramen sprake van een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd. In de nachtperiode kan de desbetreffende binnenwaarde gehaald worden in geval van gesloten ramen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.7 en 6.2 van het akoestisch rapport.

Opmerking:

De aangegeven reducties zijn onvoldoende aangezien de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevel van de studentenwoningen hoger zijn in het akoestisch onderzoek (zie hiervoor), zodat de gestelde binneneis niet gerealiseerd wordt.

Bij de opgave van de geluidisolatie van de dubbele pui in het Luciagebouw in tabel t4.8 van het akoestisch onderzoek (gebaseerd) op de geluidberekeningen van dgmr versterkt op 25 januari 2021 is uitgegaan van metingen van de geluidisolatie aan de puien in gesloten toestand volgens de opgave van Eilenburger Hafencity-Fenster;

Onduidelijk is hoe rekening gehouden is met de vereiste ventilatie van de studentenwoningen op grond van het Bouwbesluit. In dit geval is sprake van ruimten met een kooktoestel. De minimaal vereiste ventilatiecapaciteit bedraagt 21 dm³/sec op grond van het Bouwbesluit;

De geluidisolatie van de geopende puien voldoet niet aan de opgave in tabel t4.8. Afgezien daarvan is de ventilatiecapaciteit bij geopende puien onvoldoende om aan de Bouwbesluit eis te voldoen;

Afgezien van het voorgaande. Of in de avond- en nachtperiode met noodzakelijk gesloten raam voldoende ventilatie mogelijk is zonder de geluidgrenswaarde van 35 dB(A) in de studentenwoning te respecteren is niet bekend, zie ook de eerdere terughoudendheid van DGMR ten aanzien van de geluidwering van het dubbel raamsysteem. Voor zover na te gaan moeten de ramen dan dicht blijven (geen ventilatie).

In hoofdstuk 6.2 van het akoestisch onderzoek blijkt in de ventilatiestand van de geplande dubbele pui de binnennormen in de avond- en nachtperiode met 5 c.q. 10 dB(A) overschreden te worden.



Uitgaande daarvan wordt de binnennorm van 35 dB(A) etmaalwaarde volgens het akoestisch onderzoek van Peutz niet gerealiseerd, tenzij de gevelpui volledig gesloten is.

In de planregels is door middel van een voorwaardelijke bepaling geborgd dat de maatregelen getroffen worden, in die zin dat wonen ter plaatse van Stadhuisplein 16 alleen mogelijk is al gevelisolatie wordt toegepast met een isolatiewaarde van 45 R_{ahouse} als gevolg waarvan een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd gehaald kan worden. De planregel is opgenomen in artikel 3.4.3.

Opmerking:

De aangegeven reductie zijn onvoldoende aangezien de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevel van de studentenwoningen hoger zijn in het akoestisch onderzoek (zie hiervoor), zodat de gestelde binneneis niet gerealiseerd wordt.

Uit de geluidberekening in tabel III.3 blijkt dat de in het akoestisch onderzoek opgegeven octaafband waarde voor de dubbele pui in de gevel van het Lucia gebouw een R_{Ahouse} waarde van 43,9 dB(A) opleveren, hetgeen 1,1 dB(A) te laag is.

Bij het akoestisch onderzoek is tevens geen rekening gehouden met de bijdrage van de geluidpieken in het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (stem, muziekgeluid, sluisen, wachtrijen), muziek op de terrassen, etc.

Op grond daarvan wordt vastgesteld dat de wettelijke binnenwaarden voor het (cumulatieve) langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de studentwoningen niet geborgd zijn.

Maatregelen aan de kant van de horeca/Maatwerkvoorschriften

Onderzocht is welke maatregelen er getroffen kunnen worden aan de kant van de horeca-inrichtingen om de genoemde binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd te behalen. De berekeningen daarvoor zijn per horeca-inrichting opgenomen in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport. In dit hoofdstuk is per horeca-inrichting aangegeven wat de uitgangspunten zijn van de berekening. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar dat hoofdstuk.

Gebleken is dat voor het behalen van de binnenwaarde maatregelen getroffen moeten worden in de zin van gedragsregels evenals (technische) voorzieningen. Bij de gedragsregels moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het gesloten houden van gevels en sluisen in de nachtperiode. De voorzieningen betreffen bijvoorbeeld het aanbrengen van gevelisolatie.

Opmerking: De sluisen, alsmede het daardoor geproduceerde muziekgeluidniveau zijn in het rekenmodel als geluidbron (zoals tijdelijke afname geluidisola-



tie bij komen en gaan van bezoekers en grote groepen personen, etc.) niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het betreft ook de akoestische specificaties die voor de sluisen gelden en bouwkundige specificaties, zoals uitvoering van deuren, lengte, afwerking plafond, wanden, etc.

Uit de toelichting op de maatwerkvoorschriften komt naar voren dat deze niet controleerbaar d.w.z. handhaafbaar zijn. Op grond daarvan is geluidbelasting op de gevel van de studentenwoningen en mitsdien de binnenwaarde in de woningen niet geborgd.

Overigens wordt opgemerkt in het akoestisch onderzoek uitgegaan van berekende binnenniveaus met gesloten ramen (geen ventilatie in de gevel). Op grond van het Bouwbesluit gelden minimum eisen voor de ventilatie van woningen. Het akoestisch onderzoek is onduidelijk hoe daaraan voldaan wordt c.q. de Bouwbesluiteisen geborgd zijn.

Het borgen van deze maatregelen verloopt via opgelegde maatwerkvoorschriften. In deze maatwerkvoorschriften zijn maatregelen beschreven. Voor zover mogelijk zijn de maatwerkvoorschriften opgenomen in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan. Omdat de maatwerkvoorschriften per horeca-inrichting verschillen zijn per horeca-inrichting planregels opgenomen. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is duidelijk gemaakt voor welke horeca-inrichting de planregels gelden. Verwezen wordt naar de planregels onder 3.4.5

Opmerking: paragraaf 3.4.5 is niet ingevuld zodat niet duidelijk is welke planregels in relatie tot maatwerkregels gelden.

Voor Café de Beurs, Villa Thalia en Scharrels & Schuim zijn geen (concept) maatwerkvoorschriften opgesteld, zodat de geluidbijdrage van deze inrichtingen op de gevels van naburige woningen niet vastligt binnen de planregels.

Uit de toelichting op de maatwerkvoorschriften komt naar voren dat deze niet handhaafbaar zijn. Op grond daarvan is de binnenwaarde niet geborgd.

4.2.6 Ten aanzien van 4.5.4.2 Wonen in de rest van het plangebied

Uit de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 blijkt dat niet alleen voor de studentenwoningen ter plaatse van Stadshuisplein 16, maar voor de gehele bestemming "Centrum - 1" moet worden bezien of voor de op grond van die bestemming te realiseren woningen, gegarandeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gelet daarop is bekeken of voor nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden in relatie tot de bestaande horeca gelegen aan het Stadshuisplein en de Kruiskade.

Opmerking:



Uit de plantoelichting is onduidelijk welke nieuwe woningen of bouwplannen het betreft.

Inmiddels is de gemeente zonder overleg bezig nieuwe bouwplannen te ontwikkelen aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade. Het betreft de Lumière toren aan de Korte Lijnbaan op ca. 15 m van café de Beurs, Scharrels & Schuim en Thalia. Daarnaast is gemeente bezig aan de Kruiskade op ca. 30 m het project Crystal house en op enigszins grotere afstand het project City house te ontwikkelen.

Onderzoeksvraag en uitgangspunten

Onderzocht is wat de impact is van het gecumuleerde geluid van de horeca-inrichtingen gelegen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade op de omgeving. Er zijn geen andere (geluids)bronnen in het onderzoek betrokken. Uitgangspunt bij dit onderzoek is dat de horeca aan het Stadhuisplein de maatregelen die hiervoor onder "Maatregelen aan de kant van de horeca/Maatwerkvoorschriften" (zie paragraaf 4.5.4.1.3) zijn benoemd, heeft uitgevoerd.

Opmerking: uit het voorgaande blijkt dat de maatregelen niet afdoende zijn of ontbreken.

Uit de toelichting op de maatwerkvoorschriften komt naar voren dat deze niet handhaafbaar zijn. Op grond daarvan is de binnenwaarde niet geborgd.

Op verschillende immissiehoogten is het geluid bij voornoemde uitgangspunten beoordeeld (10 en 60 meter). Verder is uitsluitend rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor uitbreiding van de bestaande bebouwing zijn hierbij niet betrokken. Ook is geen rekening gehouden met de situering van mogelijke nieuwe woningen of te treffen maatregelen aan die woningen. De uitkomsten van het onderzoek zijn tevens opgenomen in het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd. Specifiek wordt gewezen op paragraaf 5.8 en 6.3 van dat rapport.

Opmerking: in het onderzoek ontbreekt een aantal relevante inrichtingen alsmede de geluidbronnen van deze en andere horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, de Coolsingel, het Stadhuisplein, etc. zodat de geluidcontouren onjuist en te krap zijn.

Aandachtsgebied

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er rondom de horeca-inrichtingen gelegen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein contouren met betrekking tot het geluid van die inrichtingen kunnen worden getrokken. Het betreft contouren voor 60, 55 en 50 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd. Bekeken is buiten welke contour sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Opmerking: in het onderzoek ontbreekt een aantal relevante inrichtingen alsmede de geluidbronnen van deze en andere horeca-inrichtingen aan de Kruiskade, de Coolsingel, het Stadhuisplein, etc. zodat de geluidcontouren onjuist en te krap zijn.

Aangezien sprake is van relatief laagfrequent muziekgeluid in de omgeving ten gevolge van de horeca-inrichtingen wordt in het bestemmingsplan aangesloten bij de contour van 50 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd. Op basis van de geluidisolatie van standaard beglazing voor nieuwbouw (HR++ of dubbel glas) kan worden gesteld dat bij de genoemde 50 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd het binnengeluidniveau in de woningen minder dan 35 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd zal bedragen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat bij een geluidbelasting van minder dan 50 dB(A)-etmaalwaarde ter hoogte van de gevel van een woning zal worden voldaan aan een acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat de contouren bij een immissiehoogte van 60 meter als "worst case" is te beschouwen, is deze contour als uitgangspunt genomen.

Opmerking:

De aanname dat de geluidwering 15 dB(A) is rekening houdend met laagfrequent geluid voldoet niet als de 31 en 63 Hz bepalend is voor de geluidimissie.

De aanname dat de immissiehoogte van 60 m als "worst case" te beschouwen is hangt af van onder andere de hoogte en (spectrale) sterkte van de geluidbronnen, de hoogte van de waarneempunten, de afscherming en de reflecties. Op grond daarvan kunnen contouren op 60 m hoogte niet maatgevend zijn.

Voorwaardelijke bepaling

Zoals aangegeven is bij het onderzoek uitgegaan van een "worst case" benadering: uitsluitend de geluidsbelasting op een hoogte van 60 meter beschouwd en er is geen rekening gehouden met planologische mogelijkheden tot uitbreiding van bebouwing. Daarnaast is geen rekening gehouden met de situering van nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande zware horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein en is geen rekening gehouden met aan nieuwe woningen te realiseren maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting in de woning.

De aanname dat de immissiehoogte van 60 m als "worst case" te beschouwen is hangt af van onder andere de hoogte en (spectrale) sterkte van de geluidbronnen, de hoogte van de waarneempunten, de afscherming en de reflecties. Op grond daarvan kunnen contouren op 60 m hoogte niet maatgevend zijn.



Daarnaast is in de geluidberekening geen rekening gehouden met inmiddels geplande projecten.

Inmiddels is de gemeente zonder overleg bezig nieuwe bouwplannen te ontwikkelen aan de Korte Lijnbaan en de Kruiskade. Het betreft de Lumière toren aan de Korte Lijnbaan op ca. 15 m van café de Beurs, Scharrels & Schuim en Thalia. Daarnaast is gemeente bezig aan de Kruiskade op ca. 30 m het project Crystal house en op enigszins grotere afstand het project City house te ontwikkelen.

Deze liggen op ca. 100-150 m van de inrichtingen van Struisenburg beheer en zijn hun ligging akoestisch beperkend voor deze inrichtingen.

Omdat evenwel niet op voorhand valt vast te stellen of nieuwe woningen in het gebied zonder meer gerealiseerd kunnen worden, wordt voorgesteld om binnen de hiervoor genoemde contour het realiseren van nieuwe woningen uitsluitend onder voorwaarden toe te staan. De voorwaarden die voor het realiseren van nieuwe woningen binnen het aandachtsgebied worden gesteld, zijn:

- een nieuwe woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel, tenzij kan worden aangetoond dat op een andere manier een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door de wijze van inrichten van de woning.
- uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als bijlage xx bij deze planregels is gevoegd; het betreft het geluid veroorzaakt door de in de horeca-inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Opmerking: geluid van terrassen (verwarmd en/of overdekt) is eveneens relevant.

Van de voorwaarden kan worden afgeweken als aangetoond kan worden dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden in relatie tot het horecageluid van de horeca-inrichtingen gelegen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein. De voorwaardelijke bepaling is opgenomen in artikel 23 van de regels.

Onder geluidluwe gevel wordt overigens verstaan: een gevel waarbij de geluidsbelasting van geluid afkomstig van een horeca-inrichting op die gevel niet meer bedraagt dan 55 dB(A) etmaalwaarde.

Door middel van de verankering van het voorgaande wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State om in het gehele plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Tegelijkertijd wordt het realiseren van woningen niet onmogelijk gemaakt.



4.2.7 Ten aanzien van 4.5.4.3 Actieplan Geluid

In de uitspraak van de Raad van State wordt gevraagd aan te tonen dat het Actieplan Geluid alleen betrekking heeft op andere bronnen van geluid dan horeca. Het Actieplan Geluid 2013 - 2018 heeft echter wel betrekking op horecageluid. Daarin is beschreven welke acties worden uitgevoerd teneinde overlast door horecageluid te beperken. Het gaat dan om acties gericht op de horeca. Het nieuwe Actieplan 2019-2023, dat thans nog een ontwerp is, richt zich vooral op andere bronnen van geluid dan horeca, zoals wegverkeerslawaaï. Het actieplan betreft een uitvoeringsregeling. In het actieplan is in algemene zin beschreven welke acties er uitgevoerd worden om overlast als gevolg van geluid terug te dringen en te voorkomen dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met beide actieplannen.

Opmerking:

Onduidelijk is welke acties worden opgenomen in het Actieplan 2019 -2023. Aangezien deze onderdeel zijn van planbeoordeling dient de inhoud van het Actieplan geluid betrokken te worden bij de beoordeling van de goede ordening van het herstelplan.

Overigens geldt dat ook voor het horecagebiedsplan centrum dat op grond van de plantoelichting van toepassing is.

4.3 Brandveiligheidseisen in relatie tot akoestische voorzieningen

Opgemerkt dat het aspect brandveiligheid in relatie tot de afmetingen en evt. beperkingen aan het gebruik van de sluizen van de inrichtingen, ondanks herhaaldelijke verzoeken daartoe, in het geheel niet betrokken is bij de akoestische voorzieningen, waardoor onduidelijk is of de maatregelen in het akoestisch onderzoek uitvoerbaar zijn en aan het Bouwbesluit c.q. gebruiksbesluit kunnen voldoen.

Het betreft aspecten als:

- Afmetingen (zoals breedte) sluizen bij meerdere deuren in relatie tot bezoekerscapaciteit;
- Afmetingen en deuren van trappen naar de kelder en de 1e verdieping (Cool63 II, horeca op de 1^e verdieping);
- Toepasbare deurtypen (brandwerendheidseisen) met sluit-/openingsmechanismen in sluizen en tussen begane grond verdieping, kelderverdieping en 1e verdieping;
- Routing komende en gaande bezoekers bij calamiteiten (tegengesteld bezoekersstromen);
- Eisen aan vluchtwegen horeca 1^e verdieping (komen en gaan via trap bg-1^e verdieping met “permanente” afsluiting van verbindingroute via deuren) om het muziekgeluidniveau op de verdieping met 15 dB(A) te reduceren;



- Brandveiligheidseisen aan akoestische afwerking van sluizen, etc.



5. Opmerkingen ten aanzien van de regels

5.1 Algemeen

Hierna worden de specifieke akoestische opmerkingen voor zover relevant opgenomen ten aanzien van de regels besproken.

Bij de regels is een plankaart met de omschrijving van de bestemmingen aan-geleverd (zie figuur I.3 t/m I.5).

Opgemerkt wordt dat een (gedetailleerde) omschrijving van de bestemmingen ontbreekt zodat een controle daarop niet mogelijk is.

5.2 Opmerkingen ten aanzien van de planregels.

5.2.1 Opmerkingen t.a.v. Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3 en 3.4.4 alsmede met in achtneming van het bepaalde in artikel 23;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.5 en lid 3.4.8;
- e. hotel; ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - logies" is een logiesfunctie toegestaan;
- f. cultuur en ontspanning, met uitzondering van theater en bioscoop, behoudens ter plaatse van de volgende locaties/adressen waar theater en/of bioscoop wel zijn toegestaan:
 1. Pathé (Schouwburgplein 101);
 2. De Doelen (Schouwburgplein 50);
 3. Luxor (Kruiskade 10);
- g. maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.7;
- h. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" tevens voor bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor kantoren, uitsluitend op de verdiepingen; voorzieningen ten behoeve van een kantoor, zoals entrees of balie-functies, zijn wel toegestaan op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - 1" tevens voor kanto-ren, zowel op de verdiepingen als op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - 2" tevens voor kanto-ren uitsluitend op de eerste verdieping; behoudens ter plaatse van het complex Calypso waar ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - 2" kan-toren op de eerste tot en met de vierde verdieping zijn toegestaan;
- l. tevens voor kantoren uitsluitend ter plaatse van de hierna te noemen adressen:
 1. Karel Doormanstraat 278e;
 2. Korte Hoogstraat 21d;
 3. Lijnbaan 109;
- m. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;



- n. nutsbedrijf (voorzieningen van openbaar nut), uitsluitend op de begane grond;
- o. parkeervoorzieningen (boven- en/of ondergronds);
- p. dakterrassen;
- q. berg- en stallingsruimte, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

Opmerking:

De in lid h. genoemde lijst met bedrijfsactiviteiten ontbreekt bij de planregels, zodat deze niet beoordeeld kan worden.

5.2.2 Opmerkingen t.a.v. 3.4.3 Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" zijn woningen of een andere geluidsgevoelig objecten voor zover deze direct achter de gevel van het gebouw grenzend aan het Stadhuisplein liggen uitsluitend toegestaan, indien:

- r. aan de gevel van dat gebouw (grenzend aan het Stadhuisplein) gevelisolatie wordt gerealiseerd van tenminste 45 R_{ahouse} en deze gevelisolatie ertoe leidt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als bijlage xx bij deze planregels is gevoegd; het betreft het geluid veroorzaakt door de in de horeca-inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Opmerking:

Uit de opmerkingen hiervoor ten aanzien van de toelichting blijkt dat de geluidbelasting van bedoeld gebouw (Luciagebouw momenteel bewoond door studenten) te laag bepaald is in het akoestisch onderzoek.

Mitsdien is de gevelisolatie R_{ahouse} te laag. Als gevolg daarvan is de binnenvaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde voor het cumulatieve langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van de betrokken horeca-inrichtingen niet gewaarborgd.

In de planregels is geen rekening gehouden met de geluidweringseisen die gelden op grond van wettelijke binnenniveaus voor onderwijsgebouwen op grond van de Wet geluidhinder (leslokalen 30 dB(A), theorievaklokalen 35 dB(A), etc.). De gevelisolatie R_{ahouse} is voor leslokalen (minimaal) 5 dB(A) te laag.

5.2.3 Opmerkingen t.a.v. 3.4.5 Beperking horeca

- s. In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder d is horeca op de volgende adressen uitsluitend op de begane grond toegestaan:
 - 1. Aert van Nesstraat 38 t/m 60 (even), Aert van Nesstraat 99;



2. Binnenwegplein 19 t/m 23 (oneven);
 3. Bulgersteyn 1, Bulgersteyn 7023 t/m 7327 (oneven);
 4. Doelstraat 5 t/m 261 (oneven);
 5. Coolsingel 245;
 6. Crispijnstraat 1 t/m 59 (even en oneven);
 7. Haagseveer 1;
 8. Hennekijnstraat 90 t/m 254 (even);
 9. Jan Evertsenplaats 1 t/m 255 (even en oneven);
 10. Joost Bankertsplaats 1 t/m 16 (even en oneven), Joost Bankertsplaats 20 t/m 280 (even en oneven);
 11. Karel Doormanstraat 14 t/m 276 (even);
 12. Karel Doormanstraat 290 t/ 300 (even), Karel Doormanstraat 316, Karel Doormanstraat 320 t/m 334 (even), Karel Doormanstraat 352 t/m 392 (even);
 13. Keerweer 16, Keerweer 17 t/m 21 (oneven);
 14. Korte Hoogstraat 7 t/m 23 (oneven);
 15. Lijnbaanhof 8 t/m 52 (even);
 16. Lijnbaan 177 t/m 195 (oneven);
 17. Kruisplein 200 t/m 1048 (even);
 18. Kruiskade 59 t/m 103 (oneven);
 19. Mauritsplaats 2 t/m 261 (even en oneven);
 20. Mauritsweg 2 t/m 20 (even);
 21. Pompenburg 406 t/m 654 (even);
 22. Schouwburgplein 2 t/m 19 (even en oneven), Schouwburgplein 80 t/m 85 (even en oneven);
 23. Van Bijlandplaats 1 - 32 (even en oneven), Van Bijlandplaats 35 t/m 43 (even en oneven);
 24. Van Ghentstraat 1 t/m 21 (oneven), Van Ghentstraat 29 t/m 65 (oneven);
 25. Van Oldenbarneveltplaats 15, Van Oldenbarneveltplaats 25, Van Oldenbarneveltplaats 194 t/m 452 (even);
 26. Westblaak 1 t/m 61 (oneven);
 27. Zoutmanstraat 2 t/m 24 (even);
- t. op de onder a genoemde adressen is horeca tevens toegestaan op de eerste verdieping als dit gebruik is vergund op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerkingen:

De planregel is onduidelijk.

Op grond van deze planregel zijn de horeca-inrichtingen waaraan het akoestisch onderzoek uitgevoerd is op het Stadhuisplein en de Kruiskade mogelijk niet toegestaan op grond het herstelplan.

Dit is op grond van het overgangsrecht van artikel 28 van het vigerend bestemmingsplan (waarschijnlijk) eveneens niet toegestaan.

5.2.4 Ten aanzien van 3.4.8 Maatwerk horeca

- u. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 1" horeca uitsluitend toegestaan indien:



- v. Indien ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling” woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca – maatwerk 2” horeca uitsluitend toegestaan indien:
- w. Indien ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling” woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca – maatwerk 3” horeca uitsluitend toegestaan indien:
- x. Indien ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling” woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca – maatwerk 4” horeca uitsluitend toegestaan indien:
- y. Indien ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling” woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca – maatwerk 5” horeca uitsluitend toegestaan indien:
- z. Indien ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling” woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca – maatwerk 6” horeca uitsluitend toegestaan indien:
- aa. Indien ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling” woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca – maatwerk 7” horeca uitsluitend toegestaan indien:

Opmerkingen:

Dit artikel is deels niet ingevuld daar de voorwaarden ontbreken en derhalve niet controleerbaar.

Aanvullend wordt opgemerkt dat voor de horeca-inrichtingen aan de Kruiskade geen maatwerkvoorschriften aangeleverd c.q. van toepassing zijn op grond van de planregels.

Op grond daarvan zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op gevels van woningen (zoals Cool75 ten gevolge van Hugh) niet geborgd.

5.2.5 Ten aanzien van 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder h en 3.4.4 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.5.2 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.5 ter zake van het toestaan van horeca op de eerste verdieping, indien:

- bb. de horecafunctie op de eerste etage onlosmakelijk verbonden is met de horecafunctie op de begane grond;



cc. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de horeca niet onevenredig wordt geschaad;

de horeca past in het Horecagebiedsplan van de gemeente Rotterdam zoals dat van toepassing is ten tijde van de aanvraag.

Opmerkingen:

Op grond van het voorgaande is de zelfstandige inrichting Amigo aan het Stadshuisplein niet toegestaan tenzij daarvoor een Omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.4.5 verleend wordt.

Voorwaarde bb in planregel 3.5.3 is een vergaande beperking ten opzichte van de huidige situatie voor de zelfstandige inrichting Amigo, waardoor de huidige exploitatie niet meer mogelijk is.

Voorwaarde cc is niet ingevuld, d.w.z. niet controleerbaar ofwel niet rechtszeker.

De voorwaarde dat de inrichting moet passen in het horecagebiedsplan is een extra beperking voor Scharrels & Schuim (George) vergeleken met de huidige situatie.

Het vigerende horecagebiedsplan is niet opgenomen bij de aangeleverde bij de stukken zodat een controle daarop niet mogelijk.

5.2.6 Ten aanzien van Artikel 23 Overige zone - aandachtsgebied geluid

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - aandachtsgebied geluid" zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen toegestaan, indien:

dd. in geval van een nieuwe woning, die woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel of anderszins wordt aangetoond dat in die woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en;

ee. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadshuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als bijlage xx bij deze planregels is gevoegd; het betreft het geluid veroorzaakt door de in de horeca-inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden in relatie tot het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadshuisplein én de Kruiskade.



Opmerkingen:

Zoals eerder opgemerkt ten aanzien van de toelichting bevinden zich in het plangebied diverse (horeca) inrichtingen die relevant zijn voor de geluidbelasting van woningen.

Daarnaast is volgens de toelichting op de planregels en artikel 3.4.5 op een groot aantal locaties een horeca-inrichting toegestaan is.

Deze inrichtingen zijn in het akoestisch onderzoek niet meegenomen, waardoor dit gebrekkig is.

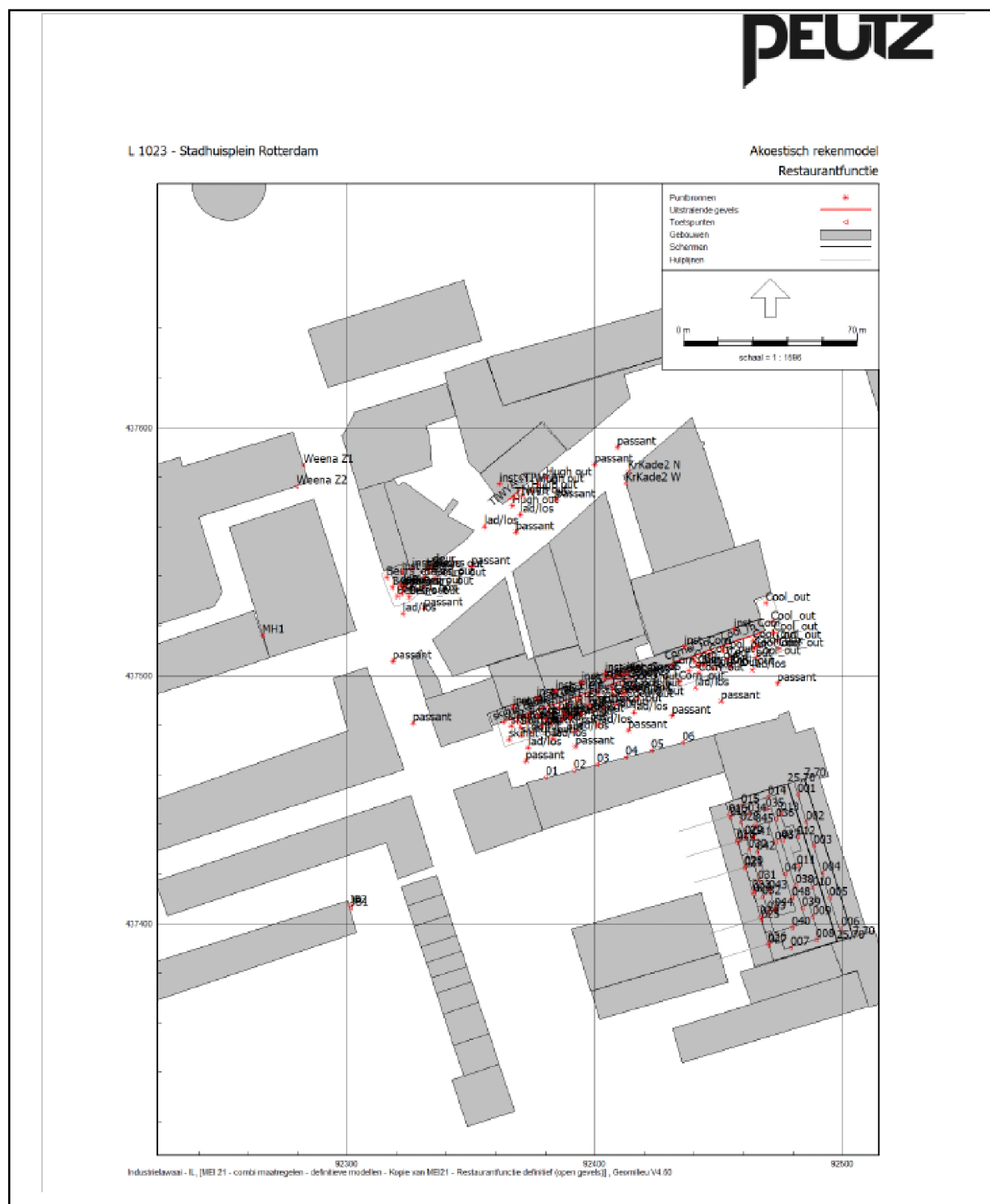
Utrecht, 12 november 2021,

Kupers & Niggebrugge,

Ir. J.F.C. Kupers.



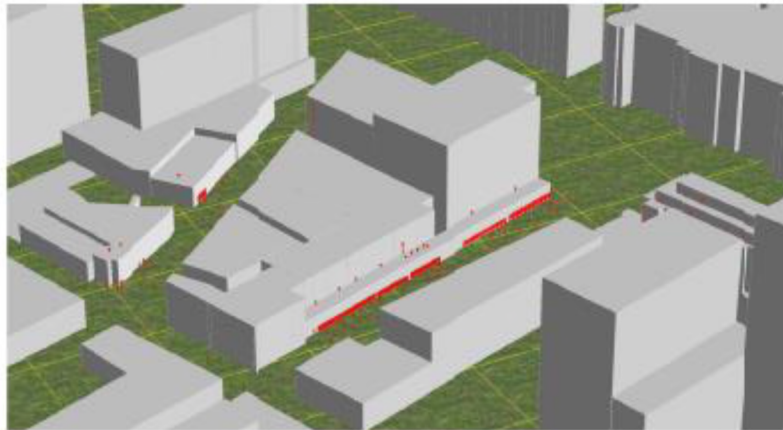
Bijlage I: figuren



Figuur I.1: plattegrond rekenmodel in akoestisch onderzoek van Peutz met situatie, waarnemepunten en geluidbronnen

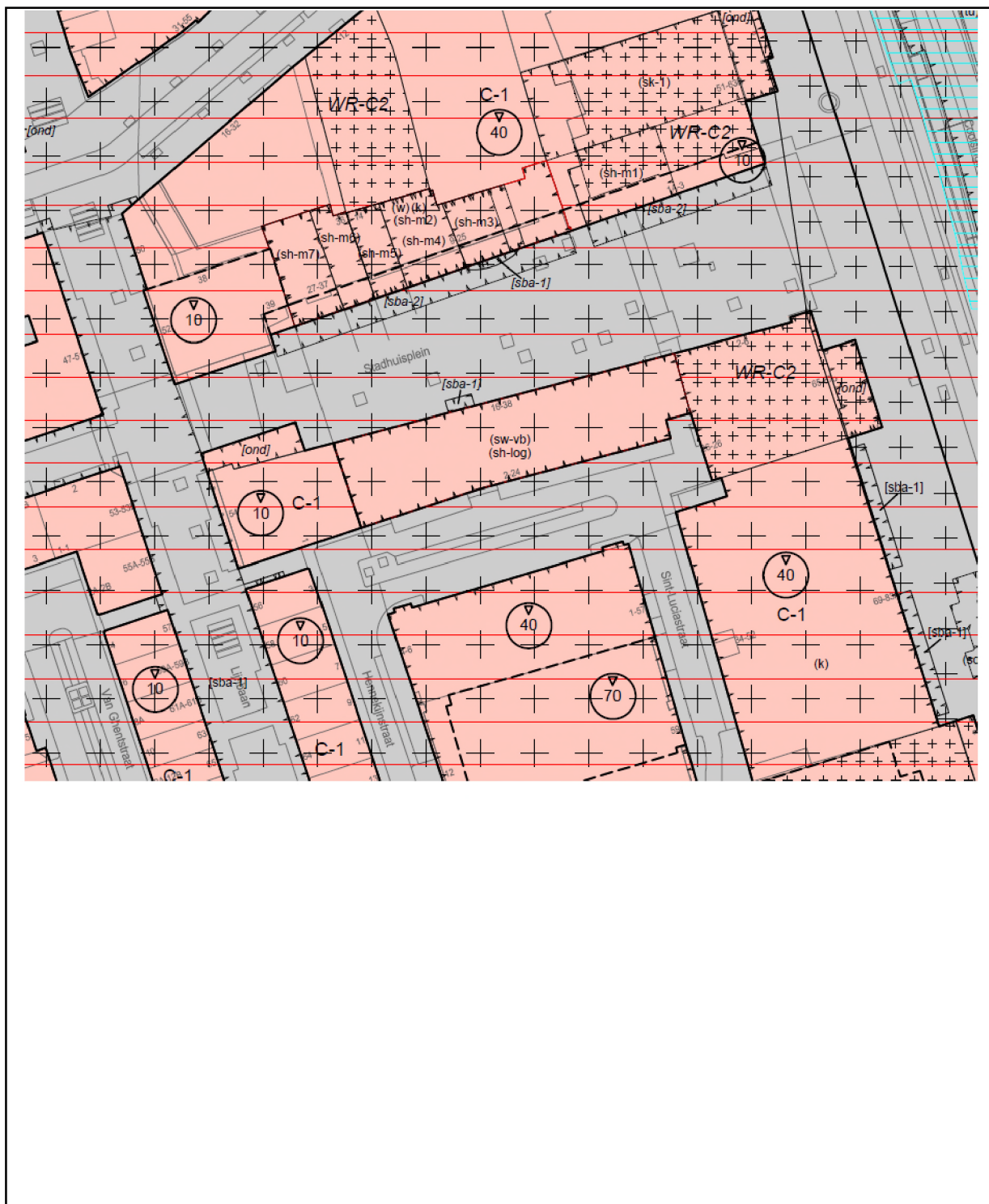


PEUTZ

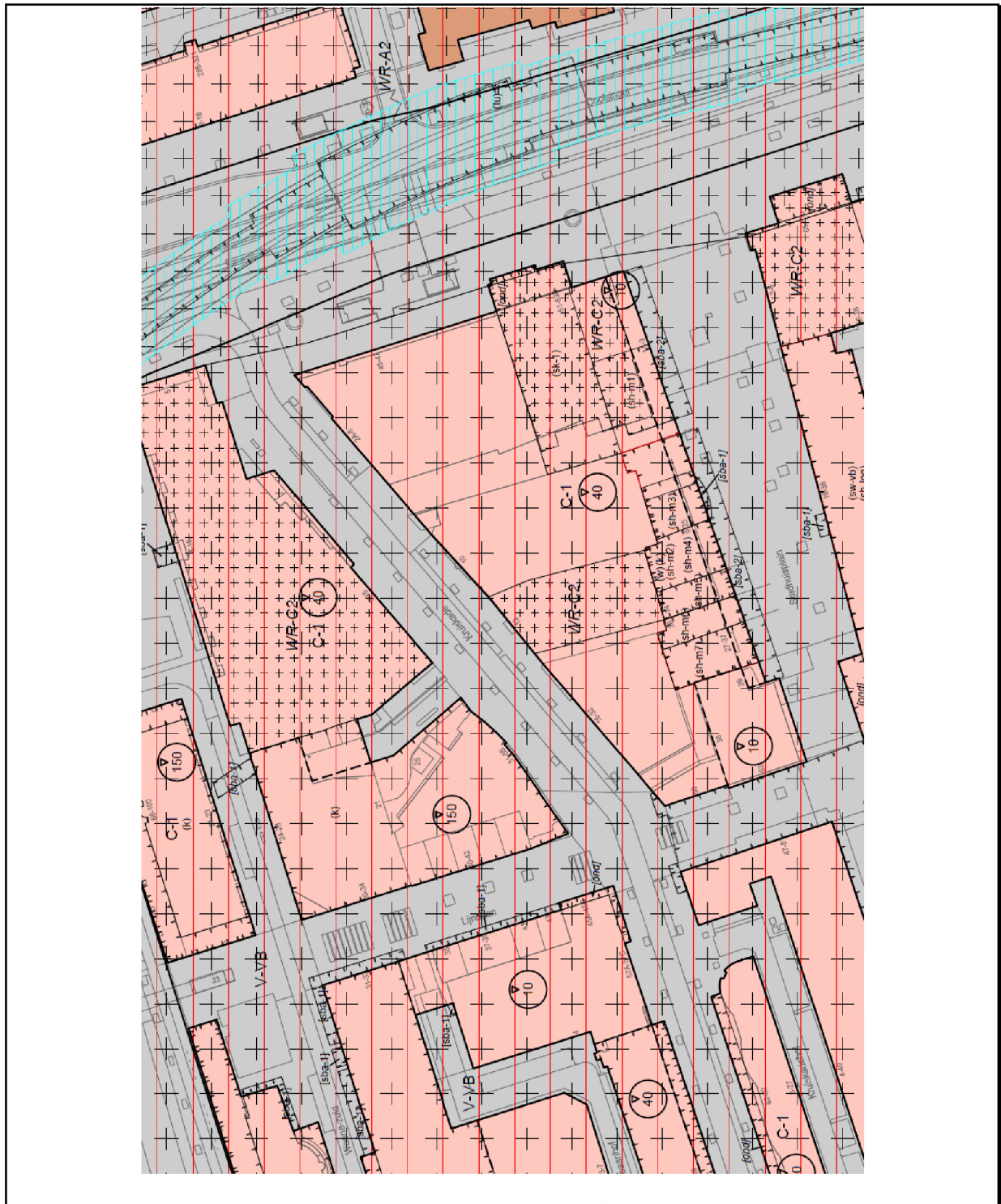


4.10231-15-04-1.18

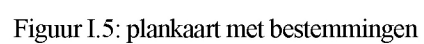
Figuur I.2: 3D presentatie van rekenmodel in akoestisch onderzoek van Peutz met gebouwen en geluidbronnen (rode punten)



Figuur I.3: bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel, plankartaart met Stadhuisplein



Figuur I.4: bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel, plankartaart met Kruiskade





Bijlage II: planregels met toelichting (integrale tekst)



Toelichting

1.1 Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten om in het kader van behoorlijk bestuur bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar te actualiseren. In dit deel van het gebied Centrum waren drie verouderde bestemmingsplannen van kracht. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

1.2 Herziening n.a.v. uitspraak Raad van State 28 september 2016

Het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" is in eerste instantie op 18 februari 2016 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan zijn echter beroepen ingesteld. De beroepen zijn bij uitspraak van 28 september 2016 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State), nr. 201603316/1/R6, deels niet-ontvankelijk verklaard, deels gegrond verklaard en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is vernietigd. De Raad van State heeft de gemeenteraad in de uitspraak opgedragen om binnen 52 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen en dat besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Bij wijze van voorlopige voorziening heeft de Raad van State bepaald dat het op 18 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan blijft gelden tot de inwerkingtreding van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Dat betekent dat het op 18 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan voor het plangebied als planologisch-juridisch toetsingskader is blijven gelden, totdat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld dat tegemoet komt aan de uitspraak van de Raad van State.

Dat nieuwe bestemmingsplan is op 1 februari 2018 vastgesteld. Dit bestemmingsplan was in de basis gelijk aan het op 18 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan, maar is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op onderdelen herzien. De onderdelen die naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State herzien zijn, betroffen de planregels in de bestemming "Centrum-1" die zien op het toelaten van de functies detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoren.

De beroepen die ingesteld waren tegen het op 18 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan en gegrond zijn verklaard, betroffen namelijk deze planregel. De desbetreffende planregel koppelde aan de functies detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoren een maximum aantal m² b.v.o.. Deze functies waren begrensd tot het genoemde maximum aantal m² b.v.o. Voor detailhandel en dienstverlening alsmede kantoren betrof dat het bestaande aantal (in de zin van het legaal aanwezige aantal) en voor horeca betrof het het bestaande aantal (in de zin van het legaal aanwezige aantal) vermeerderd met uitbreidingsruimte van 15.000 m² b.v.o.. De appellanten vonden deze planregel rechtsonzeker, omdat niet inzichtelijk kon worden gemaakt hoe de aantallen waren opgebouwd en niet controleerbaar was hoeveel van die m²'s al was benut. Voor appellanten was derhalve niet duidelijk welke uitbreidingsruimte er voor het realiseren van de desbetreffende functie nog resteerde.

De Raad van State heeft de appellanten in het gelijk gesteld en in de uitspraak aangegeven dat de gekozen planregel te rechtsonzeker was. Om die reden heeft zij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van 18 februari 2016 vernietigd. Het bestemmingsplan dat is vastgesteld op 1 februari 2018 komt tegemoet aan de uitspraak en heeft het bestemmingsplan op de onderdelen waarvan de Raad van State heeft aangegeven dat deze te rechtsonzeker zijn, herzien, in die zin dat voor de functies detailhandel en dienstverlening, horeca en kantoren geen begrenzing van m² b.v.o. in de planregels is opgenomen. Behoudens de functie kantoren, zijn de overige functies onbegrensd toegestaan. Voor de kantoorfunctie is de begrenzing door middel van de verbeelding opgenomen in het bestemmingsplan. Een verdere onderbouwing en uitleg van de wijze van bestemmen is opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

1.3 Overige wijzigingen herziening n.a.v. uitspraak Raad van State 28 september 2016

1.3.1 Algemeen

Van de herziening die volgt uit voornoemde uitspraak is tevens gebruik gemaakt om enkele redactionele wijzigingen door te voeren en verouderd beleid te updaten. Tevens is in het bestemmingsplan de begrenzing voor wat betreft het aantal te nieuw te realiseren woningen niet meer opgenomen.

1.3.2 Locatie Kruiskade tussen Thalia en Hilton: Metropool

In het op 18 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan was ter plaatse van de locatie Kruiskade tussen het pand waar Villa Thalia en café Beurs zijn gevestigd en het Hilton, een centrumbestemming opgenomen met een bouwmogelijkheid tot 70 meter. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Weena-Oost" was slechts voor een deel van de gronden sprake van een gemengde bestemming met een bouwmogelijkheid tot 150 meter. De mogelijkheid om de locatie te ontwikkelen kwam voort uit het programma "Klein en Fijn" (zie paragraaf 4.2.4)

Hoewel er op dit onderdeel geen zienswijzen tegen het op 18 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan zijn ingediend, bestonden tegen de ontwikkeling van eigenaren van omliggende percelen veel bezwaren. De bezwaren betroffen met name de eventuele beperking van exploitatiemogelijkheden en bereikbaarheid van hun panden/percelen. De desbetreffende eigenaren hebben op dit onderdeel beroep aangetekend tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Vanwege het ontbreken van het tijdig indienen van zienswijzen, zijn de beroepen echter niet-ontvankelijk verklaard.

Nadien is evenwel gebleken dat er op dit moment nog geen haalbaar plan was voor een ontwikkeling op de desbetreffende locatie. Mede gelet op de bezwaren, is er in het voorliggende bestemmingsplan voor gekozen om de bouwmogelijkheid niet meer op te nemen en de gronden een bestemming te geven conform het voorheen geldende bestemmingsplan "Weena-Oost". Daarbij wordt wel opgemerkt dat het niet ondenkbaar is dat in de toekomst de locatie wordt ontwikkeld. Een dergelijke ontwikkelig wordt in het voorliggende plan echter niet gefaciliteerd, maar zal met een aparte ruimtelijke procedure mogelijk moeten worden gemaakt. In het kader van die procedure zal een ruimtelijke afweging gemaakt moeten worden.

1.4 Bestuurlijke lus n.a.v. uitspraak Raad van State 27 maart 2019



Ook tegen het herziene bestemmingsplan dat is vastgesteld op 1 februari 2018 is beroep ingesteld. Het beroep ging over een andere kwestie dan de kwesties die eerder aan de orde waren gesteld, namelijk over het geluid van de horeca-ondernemingen aan het Stadhuisplein in relatie tot de tegenover deze horeca-ondernemingen gerealiseerde studentenwoningen (Stadhuisplein 16). Deze studentenwoningen zijn gerealiseerd op basis van een op 17 februari 2017 verleende omgevingsvergunning. De horeca-ondernemingen hebben in beroep betoogd dat zij door de studentenwoningen beperkt worden in hun bedrijfsvoering voor wat betreft geluid. Zij wijzen daarbij tevens op de andere planologische mogelijkheden voor wonen rondom het Stadhuisplein.

In de uitspraak van 27 maart 2019 van de Raad van State, nr 201803188/1/R3 heeft de Raad van State het beroep van de horeca-ondernemingen gegrond verklaard en de gemeenteraad de opdracht gegeven een nieuw besluit te nemen binnen 26 weken (bestuurlijke lus). Bij dit nieuwe besluit moeten de gebreken die kleven aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van 1 februari 2018 hersteld zijn. De Raad van State geeft aan dat in dat besluit zo mogelijk gemotiveerd moet worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen die op grond van het bestemming "Centrum-1", waaronder dus de studentenwoningen aan het Stadhuisplein, zijn mogelijk gemaakt. Daarbij moet onderzocht worden of de horeca-ondernemingen na de realisering van de woningen nog kunnen voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Ook moet zo mogelijk worden aangetoond mogelijk dat het Actieplan Geluid alleen betrekking heeft op geluid van de bronnen wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart en dat horeca daarbuiten valt.

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad in het kader van de bestuurlijke lus een besluit genomen. In dit besluit zijn de gebreken die de Raad van State heeft geconstateerd hersteld. De gebreken zijn met dit herstel echter niet voldoende gerepareerd. Er is opnieuw beroep ingesteld en het bestemmingsplan is opnieuw aangepast. Zie hierna onder paragraaf 1.5.

1.5 Uitspraak van de Raad van State 19 augustus 2020: gedeeltelijke vernietiging

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan van 17 oktober 2019 is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 19 augustus 2020 uitspraak, nr 201803188/2/R3, gedaan over de ingestelde beroepen.



Ten aanzien van de beroepen die zich richten tegen de woonbestemming aan het Stadhuisplein 16 (studentenwoningen) overweegt de Raad van State dat de gemeente niet inzichtelijk heeft gemaakt dat met de in de planregels opgenomen voorwaarden waarin staat dat de horeca-inrichtingen maatwerkvoorschriften worden opgelegd, niet heeft aangetoond dat door die maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van de horeca-inrichtingen niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd niet heeft aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen wordt gewaarborgd, waarbij ook met onder meer verkeerslawaaï rekening moet worden gehouden. Uit het herstelplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken kan volgens de Raad van State niet worden afgeleid welke geluidruimte in maatwerkvoorschriften zou kunnen worden toegekend aan horeca-inrichtingen en welke maatregelen zouden kunnen worden voorgeschreven om de bedrijfsvoering van die inrichtingen niet onevenredig te belemmeren en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen te waarborgen. Met andere woorden: de uitvoerbaarheid van de opgenomen planregels is onvoldoende onderbouwd. In dit verband merkt de Raad van State in de uitspraak ook nog op dat het niet in het vermogen van de ontwikkelaar van de studentenwoningen ligt om het invallende geluid op de gevel van de studentenwoningen te beïnvloeden, terwijl de woonfunctie daarvan wel mede afhankelijk wordt gemaakt. Door de Raad van State wordt geconcludeerd dat de gemeente er niet in redelijkheid van uit heeft kunnen gaan dat de maatwerkvoorschriften stand kunnen houden in een beroepsprocedure. De planregels zijn volgens de Raad van State niet rechtszeker.

Met betrekking tot de in de planregels opgenomen bepaling over het aandachtsgebied geluid overweegt de Raad van State dat in het kader van de beoordeling van de uitvoerbaarheid van deze planregel de gemeente had moeten nagaan of, mede rekening houdend met onder meer verkeerslawaaï, door toepassing van minimaal één geluidluwe gevel of op andere wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een nieuwe woning kan worden gewaarborgd en aan een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) kan worden voldaan door het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, dan wel of op de gevel aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. Volgens de Raad van State heeft de gemeente dit niet voldoende inzichtelijk gemaakt. Evenmin is inzichtelijk gemaakt dat met de planregels de bedrijfsvoering van de horeca niet onevenredig wordt belemmerd. Ook deze planregels zijn volgens de Raad van State onvoldoende rechtszeker.

Tenslotte is nog beroep ingesteld tegen het weghalen van de logiesfunctie ter plaatse van Stadhuisplein 16. De Raad van State is van oordeel dat die functie niet zonder meer weggehaald had moeten worden, gezien het beroep.

Gelet op het voorgaande heeft de Raad van State de beroepen gegrond verklaard en het besluit van 17 oktober 2019, waarbij het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" gewijzigd is vastgesteld, vernietigd voor wat betreft de volgende onderdelen:

- de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" in samenhang met artikel 3, lid 3.4.3, van de planregels,
- het ontbreken van een logiesmogelijkheid voor Stadhuisplein 16-38,
- de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" in samenhang met artikel 23 van de planregels;

De Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen 52 weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.



Er is in de uitspraak door de Raad van State ook een voorlopige voorziening getroffen. Die voorlopige voorziening houdt in dat tot het nieuw te nemen besluit in werking is getreden, voor de gebieden waarvoor de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" gelden, wonen niet is toegestaan met dien verstande dat het op de datum van de uitspraak bestaande wonen mag worden voortgezet.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebreken die de Raad van State in de uitspraak van 19 augustus 2020 heeft geconstateerd, hersteld. Het bestemmingsplan is dus, uitsluitend op die onderdelen, herzien. Verwezen wordt naar paragraaf 4.5.3 en 4.5.4 verder voor een nadere toelichting

(...)

4.5.3 Horeca

Horeca

Horeca is in beginsel overal toegestaan. In woongebieden, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.4. van het bestemmingsplan, wordt horeca beperkt tot de begane grond en kan er via een afwijkmogelijkheid horeca op de eerste etage toegestaan worden.

Terrassen

Binnen de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Verkeer - Wegverkeer" en "Groen" zijn tevens terrassen toegestaan ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

Exploitatievergunning nodig

Voor alle inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horecaexploitatievergunning wordt afgegeven voor de in pand m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Stadhuisplein

Voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein zijn als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 voorwaarden opgenomen waaronder de horeca geëxploiteerd mag worden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in voorwaardelijke bepalingen. De voorwaardelijke bepalingen zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek dat is verricht door onderzoeksbureau Peutz en daarop gebaseerde maatwerkvoorschriften die voor de horeca-inrichtingen zijn vastgesteld. De uitgangspunten en uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in een door Peutz opgesteld rapport (zie bijlage xx). Opgemerkt wordt dat bij de totstandkoming van het onderzoek en het rapport vertegenwoordigers van de horeca-inrichtingen en eigenaar van de studentwoningen aan Stadhuisplein 16 betrokken zijn. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hierna onder paragraaf 4.5.4 is vermeld.

Logiesfunctie



Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 is het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16 het gebouw tevens te gebruiken voor een logiesfunctie. Aan artikel 3.1 onder e is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - logies" is een logiesfunctie toegestaan.

4.5.4 Wonen

Om te voldoen aan de uitspraak van de Raad van State van 19 maart 2020 (zie hiervoor onder 1.5) is niet alleen de mogelijkheid voor het uitoefenen van de horecafunctie ter plaatse van het Stadhuisplein verbonden aan voorwaarden, maar is ook de mogelijkheid voor wonen in de bestemming "Centrum- 1" verbonden aan voorwaarden. Het gaat dan om de woonfunctie tegenover de horeca-ondernemingen aan het Stadhuisplein zijnde de studentenwoningen aan het Stadhuisplein 16 (aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling") en de woonfunctie in de zone die op de verbeelding is aangeduid met "overige zone - aandachtsgebied geluid". Met het opnemen van de desbetreffende voorwaardelijke bepalingen wordt beoogd dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het akoestisch rapport waarin de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen, is als bijlage xx gevoegd bij deze toelichting. Hierna wordt een beknopte uiteenzetting gegeven met betrekking tot dat onderzoek en de conclusies. Als eerste zal de situatie op het Stadhuisplein worden beschouwd. Vervolgens zal de mogelijkheid om te wonen buiten het Stadhuisplein, maar gelegen binnen de invloedssfeer van de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade worden beschouwd. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar het akoestisch rapport.

4.5.4.1 Onderzoek naar wonen tegenover het Stadhuisplein

4.5.4.1.1 Feitelijke situatie

Horeca

Aan de noordzijde van Stadhuisplein bevinden zich de volgende horeca-inrichtingen:

- Cornelis Bar & Kitchen;
- Amigo;
- Coconuts;
- Get Back;
- Café Plein;
- Café 't Fust;
- Apres Skihut;
- VIP-room.

Voor deze horeca-inrichtingen, behoudens voor Amigo, geldt:

- de horeca-inrichtingen zijn open van circa 10.00-12.00 uur tot circa 01.00-05.00 uur;
- er is sprake van een restaurantfunctie én uitgaansfunctie;
- er is sprake van een exploitatievergunning voor 24 uur per dag.
- de horeca-inrichtingen bevinden zich op de begane grond.

In het akoestisch onderzoek is, behoudens voor VIP-room, van het voorgaande uitgegaan. Daarbij is tevens betrokken dat zich ook op de eerste verdieping van de gebouwen horeca kan bevinden. Daarvan is uitgegaan, omdat de gebouwen - om te voldoen aan de maatwerkvoorschriften (zie hierna) - verbouwd moeten worden. De mogelijkheid bestaat dat na verbouwing het gebruik voor horeca zich ook over de eerste verdieping zal uitstrekken. Om die reden is als uitgangspunt voor het akoestisch onder-



zoek genomen dat het horecagebruik zich bevindt op de begane grond én eerste verdieping.

VIP-room is voorts niet betrokken in het onderzoek. VIP-room betreft een kelderlocatie naast de Apres-Skihut. Vanwege de situering in de kelder zal de geluidemissie niet relevant zijn voor de omgeving.

Voor Amigo is de situatie anders. Amigo heeft wel een exploitatievergunning voor 24 uur per dag, maar feitelijk is geen sprake van een uitgaansfunctie, maar alleen van een restaurantfunctie. Amigo bevindt zich bovendien niet op de begane grond, maar op de eerste verdieping boven Coconuts, Plein en 't Fust. In het akoestisch onderzoek is ter plaatse van Amigo uitgegaan van de mogelijkheid van horeca voor de op de begane grond gelegen horeca-gelegenheden, te weten een restaurant- en uitgaansfunctie. Dit uitgangspunt is gekozen, omdat niet duidelijk is of na een mogelijke verbouwing de restaurantfunctie weer zal terugkeren. Mogelijk zal er dan (ook) sprake zijn van een uitgaansfunctie.

Tenslotte is sprake van een locatie die nog in gebruik moet genomen worden door een horeca-inrichting. Het gaat om de begane grond van het pand dat deel uitmaakt van Cool 63. Voor deze locatie is uitgegaan van 24-uurs horeca ten behoeve van een uitgaansfunctie op de begane grond én op de eerste verdieping.

Aan de zuidzijde van het Stadhuisplein, op de begane grond van Stadhuisplein 16, bevinden zich voorts horeca-inrichtingen die uitsluitend een restaurantfunctie hebben. Geen van deze horeca-inrichtingen mag meer dan achtergrondgeluid ten gehore brengen. Om die reden leveren deze horeca-inrichtingen geen relevante bijdrage aan de geluidemissie op de omgeving en zijn ze niet betrokken in het akoestisch onderzoek.

Aan de Kruiskade bevinden zich ook nog horeca-inrichtingen. De voor het onderzoek relevante horeca-inrichtingen zijn:

- Café Beurs;
- TIWYA (voorheen Hugh);
- Villa Thalia;
- Scharrels en Schuim;
- Corso Casino;
- Grand Hotel Central
- Rodizio

Voor de horeca-inrichtingen Café Beurs, TIWYA en Villa Thalia geldt:

- de horeca-inrichtingen zijn open van circa 10.00 uur tot circa 03.00-04.00 uur, behoudens voor wat betreft Villa Thalia; deze horeca-inrichting is open vanaf circa 22.00 uur;
- er is sprake van een restaurantfunctie en uitgaansfunctie, behoudens voor wat betreft Villa Thalia; deze horeca-inrichting heeft alleen een uitgaansfunctie;
- er is sprake van een exploitatievergunning voor 24 uur per dag.
- de horeca-inrichtingen bevinden zich op de begane grond.

Met het voorgaande is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden.

De horeca-inrichtingen Scharrels en Schuim, Corso Casino, Rodizio en Grand Hotel Central produceren geen relevante geluidsemmissie. Om die reden leveren deze horecagelegenheden geen relevante bijdrage aan de geluidemissie op de omgeving en zijn ze niet betrokken in het akoestisch onderzoek.

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende horeca-inrichtingen aangegeven.

PM Afbeelding



Voor een uitgebreide toelichting op het voorgaande wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. Specifiek wordt gewezen op hoofdstuk 4 waarin de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek staan beschreven.

Wonen

Direct tegenover de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein is sprake van woningen. Het betreft de studentenwoningen (Stadhuisplein 16). Ook op andere plekken in de nabijheid van het Stadhuisplein wordt gewoond. Op de onderstaande afbeelding is aangegeven op welke locaties feitelijk sprake is van de woonfunctie.

PM afbeelding

4.5.4.1.2 Kader

Wettelijk kader geluid: het Activiteitenbesluit

Het wettelijk kader voor het horecageluid is het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit besluit geeft aan dat bij geluidsgevoelige gebouwen, zoals een woning, voldaan moet worden aan bepaalde geluidsnormen op de gevel van dat gebouw (grenswaarden) in geval van geluid van horeca-inrichtingen én in dat gebouw voldaan moet worden aan bepaalde geluidsnormen vanwege dat geluid (binnenwaarden). Er gelden normen voor de dag, avond en nacht. De normen uit het Activiteitenbesluit zien uitsluitend op het geluid dat geproduceerd wordt door de horeca-inrichting en niet op bijvoorbeeld stemgeluid van passanten die de horeca-inrichting hebben bezocht. Tot het geluid van een horeca-inrichting behoren ook terrassen die beschouwd kunnen worden als onderdeel van de horeca-inrichting. Dat is - kort gesteld - het geval als terrassen overdekt zijn of verwarmd. Ook de technische installaties die tot de horeca-inrichtingen behoren en het laden en lossen ten behoeve van de horeca-inrichtingen vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit.

Op grond van het Activiteitenbesluit moeten de horeca-inrichtingen voldoen aan langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter hoogte van de gevel van woningen van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, overeenkomend met een grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woningen geldt een grenswaarde van 35, 30 en 25 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode, oftewel 35 dB(A)-etmaalwaarde. De grenswaarden gelden per horeca-inrichting. Voor de horeca-inrichtingen zijn met name de avondperiode (19.00–23.00 uur) en de nachtperiode (23.00–07.00 uur) relevant, vanwege de strengere grenswaarden in combinatie met de doorgaans hogere geluidproductie in deze etmaalperioden.

In het geval van de horeca-inrichtingen aan de noordzijde van het Stadhuisplein draagt het volgende geluid bij aan de geluidsemissie:

- het muziekgeluid;
- stemgeluid van de terrassen (deze terrassen maken onderdeel uit van de horeca-inrichtingen);
- geluid van technische installaties van de horeca-inrichtingen;
- laden en lossen ten behoeve van de horeca-inrichtingen.

Voor een uitgebreide toelichting over het wettelijk kader wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten van het onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van dat rapport.



Overgangsrecht

Horeca-inrichtingen die voor 1 december 1992 in de huidige vorm in gebruik waren, kunnen volgens het Activiteitenbesluit gebruik maken van het daarin opgenomen overgangsrecht. Dat betekent de geldende geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter hoogte van de gevel van geluidgevoelige objecten met 5 dB(A) worden verhoogd.

Vijf van de beschouwde horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein (Après Skihut, Get Back, Café Plein, Café 't Fust en Amigo) kunnen hier gebruik van maken. De grenswaarden voor deze horecagelegenheden ter hoogte van de gevel van woningen bedragen aldus 55, 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode (55 dB(A)-etmaalwaarde).

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting.

Muziektoeslag

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verwijst voor de bepaling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A, L_T) naar de Handleiding meten en rekenen industriela-waai 1999 (HMRI). Volgens de HMRI wordt, indien het geluid ten gevolge van een horeca-inrichting op beoordelingspunten ter hoogte van woningen herkenbaar is als muziekgeluid, een toeslag gehanteerd van 10 dB(A). Deze toeslag wordt gehanteerd bij de bepaling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, alvorens het geluidniveau wordt getoetst aan de grenswaarden. De toeslag wordt toegepast op de cumulatieve waarde van muziek-, stem- en installatiegeluid als gevolg van de inrichting.

Voor de horeca-inrichtingen is in beginsel uitgegaan van de toepassing van een muziektoeslag voor wat betreft de uitgaansfunctie.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 en 5.1.2 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. In hoofdstuk 5 wordt voorts per horeca-inrichting nader geduid hoe met de muziektoeslag is omgegaan bij de berekeningen.

Maatwerkvoorschriften

Het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid om zogenaamde maatwerkvoorschriften op te leggen aan de bron. Dat kan nodig zijn omdat de geluidbelasting te hoog is en er maatregelen getroffen moeten worden om aan het Activiteitenbesluit te voldoen. De maatregelen kunnen bestaan uit fysieke eisen, zoals isolatie maar kunnen ook gedragsregels betreffen. Daarnaast is het mogelijk om een maatwerkvoorschrift te nemen om af te wijken van de geluidsnormen op de gevel die het Activiteitenbesluit voorschrijft. Over het nemen van een maatwerkvoorschrift neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit. Tegen het besluit staan rechtsmiddelen open.

Het nemen van maatwerkvoorschriften in de zin van het verruimen van de normen is verbonden aan voorwaarden. Die voorwaarden zijn:

- er moet in de geluidsgoedige gebouwen waarvoor de normen worden verruimd een binnenwaarde van 35 dB(A) per horeca-inrichting kunnen worden gegarandeerd;
- er moet onderbouwd worden waarom dat er een individuele bedrijfseconomische reden is om de geluidsgrenswaarden te verhogen;
- er moet worden onderbouwd dat het nemen van maatregelen onvoldoende soelaas biedt.
- er moet een belangenafweging worden gemaakt tussen de bedrijfsbelangen en die van de omwonenden.

Voor een verdere toelichting op maatwerkvoorschriften in relatie tot de voorliggende kwestie wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij deze toelichting evenals na paragraaf 4.5.4.1.3 van de toelichting.



Goede ruimtelijke ordening

Zoals aangegeven, gaan de normen uit het Activiteitenbesluit uitsluitend over het geluid dat geproduceerd wordt door de horeca-inrichting. Geluid dat van passanten komt, wordt daar bijvoorbeeld niet bij betrokken. Omdat in de voorliggende kwestie aangetoond moet worden dat er ter plaatse van de woonfunctie sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn ook geluidsbronnen die niet onder de werking vallen van het Activiteitenbesluit betrokken bij het akoestisch onderzoek. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de binnenwaarde in de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16 maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd mag zijn.

De volgende geluidbronnen zijn tevens betrokken in het akoestisch onderzoek:

- het stemgeluid van passanten, voornamelijk in de zin van uitgaanspubliek dat zich verzamelt op het Stadhuisplein;
- wegverkeerslawaaï;
- incidentele bedrijfssituaties, in de zin van zogenaamde "geluidjes". Dat zijn onthefingen van de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit die mogelijk zijn op grond van de Horecanota 2017-2021. Een dergelijk "geluidje" mag maximaal 10 keer per jaar per horeca-inrichting afgegeven worden waarbij 5 keer per jaar ook een verhoging van het geluid mag zijn op de terrassen. In dat geval is een evenementenvergunning nodig.

Niet betrokken zijn:

- technische installaties van andere inrichtingen dan de genoemde horeca-inrichtingen. Deze installaties zijn zodanig gesitueerd dat in redelijkheid kan worden aangenomen dat zij geen significante bijdrage leveren aan het geluidniveau;
- evenementen. Evenementen worden mogelijk gemaakt op grond van het paraplubestemmingsplan "Evenementen". De aanvaardbaarheid van die evenementen wordt in het kader van dat plan afgewogen.
- voetbalwedstrijden. Dit betreft incidentele momenten. Om die reden worden zij niet betrokken.

Voor een uitgebreide toelichting op het voorgaande wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en hoofdstuk 4 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting. In hoofdstuk 4 van het akoestisch rapport staan de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek en de betekenis die daaraan gegeven wordt.

4.5.4.1.3 Beoordeling

Onderzoek en uitgangspunten

Uit metingen blijkt dat in de huidige situatie op de gevel van de studentenwoningen aan het Stadhuisplein 16 sprake is van een geluidsbelasting van 72 dB(A) tot 75 dB(A) gecumuleerd en van een geluidsbelasting van 92 dB(A) tot 95 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd. De binnenwaarde bij deze gevelbelasting in de studentenwoningen is 50 dB(A) gecumuleerd en 70 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd. Er is dus sprake van een aanzienlijke overschrijding van de normen uit Activiteitenbesluit.

Gezien die forse overschrijding kan niet worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16. Daarom is onderzocht, met inachtneming van hetgeen hiervoor is vermeld, onder welke omstandigheden wel sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen. Daarbij is betrokken dat de horeca-inrichtingen niet onevenredig belemmerd in hun exploitatie.

Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake als in de studentenwoningen een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd gewaarborgd kan worden. Derhalve is deze binnenwaarde als uitgangspunt genomen voor het akoestisch onderzoek.



Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten zijn berekeningen gemaakt. Deze berekeningen zijn in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd bij de toelichting opgenomen. Daarbij is per horeca-inrichting gekeken naar de restaurant- en de uitgaansfunctie. Per functie is het stemgeluid, het muziekgeluid en geluid van overige bronnen beschouwd. Dit geluid is vervolgens gecumuleerd (zie de tabellen in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport).

Uitkomst

Uit de berekeningen volgt dat het mogelijk is om met de in het rapport genoemde uitgangspunten een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd te behalen. Met een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd wordt bedoeld dat bij het beoordelen deze etmaalwaarde het geluid van alle horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade moet worden betrokken in geval van gesloten ramen in de gevel van de studentenwoningen. Met het geluid van de horeca-inrichtingen wordt bedoeld:

- het muziekgeluid;
- het stemgeluid van de terrassen behorende bij de horeca-inrichtingen;
- het geluid van technische installaties;
- het laden en lossen ten behoeve van de horeca-inrichtingen.

In de planregels zijn deze uitgangspunten vastgelegd.

Voor wat betreft het stemgeluid van passanten en oor wat betreft het wegverkeerslawaaï kan worden gesteld dat de bijdrage van dit geluid aan het geluidsniveau in de studentenwoningen verwaarloosbaar is. Dit geluid is dus wel beschouwd, maar om die reden niet betrokken bij de genoemde binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de studentenwoningen aan Stadhuisplein 16, maar ook dat voldaan kan worden aan de wettelijk binnenwaarde uit het Activiteitenbesluit van 35 dB(A) per horeca-inrichting. Van het behalen van deze binnenwaarden is echter alleen sprake als zowel aan de kant van de horeca-inrichtingen als aan de gevel van de studentenwoningen maatregelen worden getroffen. Hierna zal daar verder op ingegaan worden onder Maatregelen aan de kant van de studentenwoningen en Maatregelen aan de kant van de horeca.

Hoewel de genoemde *binnenwaarden* geborgd kunnen worden, is het niet mogelijk om aan de wettelijk grenswaarden te voldoen die op grond van het Activiteitenbesluit gelden *op de gevel* van de studentenwoningen van Stadhuisplein 16. Die geluidsbelasting is ook na het treffen van de hierna te melden maatregelen te hoog, namelijk 83 d(B)A etmaalwaarde gecumuleerd (zie tabel 5.21 van het akoestisch rapport). Deze geluidsbelasting op de gevel van de studentenwoningen wordt met name bepaald door het stemgeluid van passanten en door het stemgeluid op de terrassen van de horeca-inrichtingen. Gelet de aard van dit geluid is het niet mogelijk om de geluidsbelasting verdergaand te beperken.

Relevant is wel dat het geluidsniveau in de studentenwoningen overwegend wordt bepaald door het muziekgeluid van de horeca-inrichtingen. De bijdrage van dat geluid aan het geluidsniveau in de studentenwoningen wordt in grote mate beperkt door de maatregelen die aan de horeca-inrichtingen getroffen zullen worden. Deze maatregelen worden geborgd door het nemen van maatwerkvoorschriften per horeca-inrichting. Daarin zal naast de maatregelen, in de zin van gedragsregels en te treffen technische voorzieningen, tevens moeten worden bepaald wat de overschrijding van de toegestane grenswaarde uit het Activiteitenbesluit op de gevel per horeca-inrichting mag zijn. Om deze uitgangspunten in het bestemmingsplan te borgen, zal een groot deel van de maatwerkvoorschriften ook in de planregels worden opgenomen.

Maatregelen aan de kant van de studentenwoningen



De maatregelen aan de gevel van de studentenwoningen houden in dat bestaande de kozijnen van de ramen in de gevel vervangen worden door een kozijnensysteem waarbij een reductie van geluid van 9 en 15 dB(A) behaald kan worden in geval van respectievelijk de restaurant- en uitgaansfunctie. Dat komt overeen met etmaalwaarden van 14 en 35 dB(A). Van deze reductie is sprake als de ramen gesloten zijn. De desbetreffende ramen kunnen echter open (kiepstand). Dat de ramen open kunnen is wenselijk vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de eenzijdige oriëntering van de studentenwoningen op het Stadhuisplein, is het namelijk nodig dat er in de studentenwoningen geventileerd kan worden door ramen open te zetten. In geval van open ramen is door het kozijnensysteem een reductie van 46 dB(A) te behalen in relatie tot stemgeluid en het overig geluid. Dat betekent dat in de woningen de bijdrage van stemgeluid en overig geluid 13 en 4 dB(A) bedraagt. Voor muziekgeluid bedraagt de reductie bij een open raam naar verwachting maximaal 30 dB(A). De bijdrage van muziekgeluid in de woning bedraagt dan ongeveer 24 dB(A). Het cumulatieve geluidniveau bedraagt in de woning dan 25 dB(A).

Door het kozijnensysteem zal in de dagperiode bij geopende ramen sprake van een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd. In de nachtperiode kan de desbetreffende binnenwaarde gehaald worden in geval van gesloten ramen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.7 en 6.2 van het akoestisch rapport.

In de planregels is door middel van een voorwaardelijke bepaling geborgd dat de maatregelen getroffen worden, in die zin dat wonen ter plaatse van Stadhuisplein 16 alleen mogelijk is al gevelisolatie wordt toegepast met een isolatiewaarde van 45 $R_{\text{ahou-}}$ se als gevolg waarvan een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd gehaald kan worden. De planregel is opgenomen in artikel 3.4.3.

Maatregelen aan de kant van de horeca/Maatwerkvoorschriften

Onderzocht is welke maatregelen er getroffen kunnen worden aan de kant van de horeca-inrichtingen om de genoemde binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde gecumuleerd te behalen. De berekeningen daarvoor zijn per horeca-inrichting opgenomen in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport. In dit hoofdstuk is per horeca-inrichting aangegeven wat de uitgangspunten zijn van de berekening. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar dat hoofdstuk.

Gebleken is dat voor het behalen van de binnenwaarde maatregelen getroffen moeten worden in de zin van gedragsregels evenals (technische) voorzieningen. Bij de gedragsregels moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het gesloten houden van gevels en sluisen in de nachtperiode. De voorzieningen betreffen bijvoorbeeld het aanbrengen van gevelisolatie.

Het borgen van deze maatregelen verloopt via opgelegde maatwerkvoorschriften. In deze maatwerkvoorschriften zijn maatregelen beschreven. Voor zover mogelijk zijn de maatwerkvoorschriften opgenomen in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan. Omdat de maatwerkvoorschriften per horeca-inrichting verschillen zijn per horeca-inrichting planregels opgenomen. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is duidelijk gemaakt voor welke horeca-inrichting de planregels gelden. Verwezen wordt naar de planregels onder 3.4.5

4.5.4.2 Wonen in de rest van het plangebied



Uit de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 blijkt dat niet alleen voor de studentenwoningen ter plaatse van Stadhuisplein 16, maar voor de gehele bestemming "Centrum - 1" moet worden bezien of voor de op grond van die bestemming te realiseren woningen, gegarandeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gelet daarop is bekeken of voor nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden in relatie tot de bestaande horeca gelegen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade.

Onderzoeksvraag en uitgangspunten

Onderzocht is wat de impact is van het gecumuleerde geluid van de horeca-inrichtingen gelegen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade op de omgeving. Er zijn geen andere (geluids)bronnen in het onderzoek betrokken. Uitgangspunt bij dit onderzoek is dat de horeca aan het Stadhuisplein de maatregelen die hiervoor onder "Maatregelen aan de kant van de horeca/Maatwerkvoorschriften" (zie paragraaf 4.5.4.1.3) zijn benoemd, heeft uitgevoerd.

Op verschillende immissiehoogten is het geluid bij voornoemde uitgangspunten beoordeeld (10 en 60 meter). Verder is uitsluitend rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor uitbreiding van de bestaande bebouwing zijn hierbij niet betrokken. Ook is geen rekening gehouden met de situering van mogelijke nieuwe woningen of te treffen maatregelen aan die woningen. De uitkomsten van het onderzoek zijn tevens opgenomen in het akoestisch rapport dat als bijlage xx is gevoegd. Specifiek wordt gewezen op paragraaf 5.8 en 6.3 van dat rapport.

Aandachtsgebied

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er rondom de horeca-inrichtingen gelegen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein contouren met betrekking tot het geluid van die inrichtingen kunnen worden getrokken. Het betreft contouren voor 60, 55 en 50 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd. Bekeken is buiten welke contour sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien sprake is van relatief laagfrequent muziekgeluid in de omgeving ten gevolge van de horeca-inrichtingen wordt in het bestemmingsplan aangesloten bij de contour van 50 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd. Op basis van de geluidisolatie van standaard beglazing voor nieuwbouw (HR++ of dubbel glas) kan worden gesteld dat bij de genoemde 50 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd het binnengeluidniveau in de woningen minder dan 35 dB(A)-etmaalwaarde gecumuleerd zal bedragen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat bij een geluidbelasting van minder dan 50 dB(A)-etmaalwaarde ter hoogte van de gevel van een woning zal worden voldaan aan een acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat de contouren bij een immissiehoogte van 60 meter als "worst case" is te beschouwen, is deze contour als uitgangspunt genomen.

Voorwaardelijke bepaling

Zoals aangegeven is bij het onderzoek uitgegaan van een "worst case" benadering: uitsluitend de geluidsbelasting op een hoogte van 60 meter beschouwd en er is geen rekening gehouden met planologische mogelijkheden tot uitbreiding van bebouwing. Daarnaast is geen rekening gehouden met de situering van nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande zware horeca aan de Kruiskade en het Stadhuisplein en is geen rekening gehouden met aan nieuwe woningen te realiseren maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting in de woning.

Omdat evenwel niet op voorhand valt vast te stellen of nieuwe woningen in het gebied zonder meer gerealiseerd kunnen worden, wordt voorgesteld om binnen de hiervoor genoemde contour het realiseren van nieuwe woningen uitsluitend onder voorwaarden toe te staan. De voorwaarden die voor het realiseren van nieuwe woningen binnen het aandachtsgebied worden gesteld, zijn:



- een nieuwe woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel, tenzij kan worden aangetoond dat op een andere manier een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door de wijze van inrichten van de woning.
- uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als bijlage xx bij deze planregels is gevoegd; het betreft het geluid veroorzaakt door de in de horeca-inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Van de voorwaarden kan worden afgeweken als aangetoond kan worden dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden in relatie tot het horecageluid van de horeca-inrichtingen gelegen aan de Kruiskade en het Stadhuisplein. De voorwaardelijke bepaling is opgenomen in artikel 23 van de regels.

Onder geluidluwe gevel wordt overigens verstaan: een gevel waarbij de geluidsbelasting van geluid afkomstig van een horeca-inrichting op die gevel niet meer bedraagt dan 55 dB(A) etmaalwaarde.

Door middel van de verankering van het voorgaande wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State om in het gehele plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Tegelijkertijd wordt het realiseren van woningen niet onmogelijk gemaakt.

4.5.4.3 Actieplan Geluid

In de uitspraak van de Raad van State wordt gevraagd aan te tonen dat het Actieplan Geluid alleen betrekking heeft op andere bronnen van geluid dan horeca. Het Actieplan Geluid 2013 - 2018 heeft echter wel betrekking op horecageluid. Daarin is beschreven welke acties worden uitgevoerd teneinde overlast door horecageluid te beperken. Het gaat dan om acties gericht op de horeca. Het nieuwe Actieplan 2019-2023, dat thans nog een ontwerp is, richt zich vooral op andere bronnen van geluid dan horeca, zoals wegverkeerslawaaï. Het actieplan betreft een uitvoeringsregeling. In het actieplan is in algemene zin beschreven welke acties er uitgevoerd worden om overlast als gevolg van geluid terug te dringen en te voorkomen dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met beide actieplannen.

Regels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ff. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3 en 3.4.4 alsmede met in achtneming van het bepaalde in artikel 23;
- gg. detailhandel;
- hh. dienstverlening;
- ii. horeca, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.5 en lid 3.4.8;



- jj. hotel; ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - logies" is een logiesfunctie toegestaan;
- kk. cultuur en ontspanning, met uitzondering van theater en bioscoop, behoudens ter plaatse van de volgende locaties/adressen waar theater en/of bioscoop wel zijn toegestaan:
1. Pathé (Schouwburgplein 101);
 2. De Doelen (Schouwburgplein 50);
 3. Luxor (Kruiskade 10);
- ll. maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.7;
- mm. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" tevens voor bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
- nn. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor kantoren, uitsluitend op de verdiepingen; voorzieningen ten behoeve van een kantoor, zoals entrees of baliefuncties, zijn wel toegestaan op de begane grond;
- oo. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - 1" tevens voor kantoren, zowel op de verdiepingen als op de begane grond;
- pp. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - 2" tevens voor kantoren uitsluitend op de eerste verdieping; behoudens ter plaatse van het complex Calypso waar ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - 2" kantoren op de eerste tot en met de vierde verdieping zijn toegestaan;
- qq. tevens voor kantoren uitsluitend ter plaatse van de hierna te noemen adressen:
1. Karel Doormanstraat 278e;
 2. Korte Hoogstraat 21d;
 3. Lijnbaan 109;
- rr. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;
- ss. nutsbedrijf (voorzieningen van openbaar nut), uitsluitend op de begane grond;
- tt. parkeervoorzieningen (boven- en/of ondergronds);
- uu. dakterrassen;
- vv. berg- en stallingsruimte, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding "maximum bouwhoogte" is aangegeven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien de vergunde bouwhoogte van gebouwen op het moment van de terinzageleging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding, de vergunde bouwhoogte de maximum bouwhoogte is;
- c. bij een bouwhoogte van meer dan 70 meter kan ter voorkoming van gevaar of hinder voor het luchtverkeer een omgevingsvergunning alleen worden verleend na advies van de Luchtverkeersleiding Nederland.

3.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is een onderdoorgang verplicht, waarbij het bepaalde in lid 20.5 geldt.

3.3 Afwijken van de bouwregels



- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning in de volgende gevallen afwijken van de maximum bouwhoogte indien afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht:
 - 1. Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 10 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 15 meter;
 - 2. Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 40 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 70 meter.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning in de volgende gevallen afwijken van de maximum bouwhoogte indien afwijken van de toegestane maximum bouwhoogte in overeenstemming met de in maart 2011 vastgestelde Hoogbouwvisie 2011 en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht.
 - 1. Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 70 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 100 meter, met dien verstande dat ter voorkoming van gevaar of hinder voor het luchtverkeer, een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk is, en met dien verstande dat niet afgeweken kan worden ten behoeve de (gerealiseerde) projecten B-Tower, Calypso, Karel Doorman en Splinter.
 - 2. Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 100 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 150 meter, met dien verstande dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend na advies van de beheerder van het straalpad om aan te tonen dat de voorgenomen bouwactiviteiten geen gevaar of hinder opleveren voor de doorgang van signalen, en met dien verstande dat ter voorkoming van gevaar of hinder voor het luchtverkeer, een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk is.
 - 3. Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 150 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 200 meter, met dien verstande dat ter voorkoming van gevaar of hinder voor het luchtverkeer, een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Wonen en geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan*

In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat:

- a. geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1.27 niet zijn toegestaan op de volgende adressen:
 - 1. Coolsingel 44;
 - 2. Van Oldebameveltplaats 1;
 - 3. Lijnbaan 100;
 - 4. Coolsingel 191 t/m 201;
 - 5. Coolsingel 207 t/m 231.
- b. ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" wonen niet is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" maatschappelijke voorzieningen, die vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1.27 van deze regels niet zijn toegestaan; de onderwijsinstelling gevestigd aan Hofplein 19 is wel toegestaan.

3.4.2 *Wonen*



Ter plaatse van de aanduiding "wonen" geldt dat in geval van het realiseren van woningen of andere gevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit, maatregelen getroffen dienen te worden die ertoe leiden dat vanwege de activiteiten ter plaatse van de bestaande horecagelegenheden, voldaan kan worden aan de normen ten aanzien van geluid uit het Activiteitenbesluit, waarbij de initiatiefnemer van het realiseren van woningen of andere gevoelige gebouwen verantwoordelijk is voor het treffen van die maatregelen.

3.4.3 *Specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling*

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" zijn woningen of een andere geluidsgevoelig objecten voor zover deze direct achter de gevel van het gebouw grenzend aan het Stadhuisplein liggen uitsluitend toegestaan, indien:

- a. aan de gevel van dat gebouw (grenzend aan het Stadhuisplein) gevelisolatie wordt gerealiseerd van tenminste 45 R_{ahouse} en deze gevelisolatie ertoe leidt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als bijlage xx bij deze planregels is gevoegd; het betreft het geluid veroorzaakt door de in de horeca-inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

3.4.4 *Aan-huis-gebonden beroep of bedrijf bij wonen*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.4.5 *Beperking horeca*

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder d is horeca op de volgende adressen uitsluitend op de begane grond toegestaan:
 1. Aert van Nesstraat 38 t/m 60 (even), Aert van Nesstraat 99;
 2. Binnenwegplein 19 t/m 23 (oneven);
 3. Bulgersteyn 1, Bulgersteyn 7023 t/m 7327 (oneven);
 4. Doelstraat 5 t/m 261 (oneven);
 5. Coolsingel 245;
 6. Crispijnstraat 1 t/m 59 (even en oneven);
 7. Haagseveer 1;
 8. Hennekijnstraat 90 t/m 254 (even);
 9. Jan Evertsenplaats 1 t/m 255 (even en oneven);



10. Joost Bankertsplaats 1 t/m 16 (even en oneven), Joost Bankertsplaats 20 t/m 280 (even en oneven);
 11. Karel Doormanstraat 14 t/m 276 (even);
 12. Karel Doormanstraat 290 t/m 300 (even), Karel Doormanstraat 316, Karel Doormanstraat 320 t/m 334 (even), Karel Doormanstraat 352 t/m 392 (even);
 13. Keerweer 16, Keerweer 17 t/m 21 (oneven);
 14. Korte Hoogstraat 7 t/m 23 (oneven);
 15. Lijnbaanhof 8 t/m 52 (even);
 16. Lijnbaan 177 t/m 195 (oneven);
 17. Kruisplein 200 t/m 1048 (even);
 18. Kruiskade 59 t/m 103 (oneven);
 19. Mauritsplaats 2 t/m 261 (even en oneven);
 20. Mauritsweg 2 t/m 20 (even);
 21. Pompenburg 406 t/m 654 (even);
 22. Schouwburgplein 2 t/m 19 (even en oneven), Schouwburgplein 80 t/m 85 (even en oneven);
 23. Van Bijlandplaats 1 - 32 (even en oneven), Van Bijlandplaats 35 t/m 43 (even en oneven);
 24. Van Ghentstraat 1 t/m 21 (oneven), Van Ghentstraat 29 t/m 65 (oneven);
 25. Van Oldenbarneveltplaats 15, Van Oldenbarneveltplaats 25, Van Oldenbarneveltplaats 194 t/m 452 (even);
 26. Westblaak 1 t/m 61 (oneven);
 27. Zoutmanstraat 2 t/m 24 (even);
- b. op de onder a genoemde adressen is horeca tevens toegestaan op de eerste verdieping als dit gebruik is vergund op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4.6 *Beneden maaiveld*

Alle functies die op de begane grond zijn toegestaan, zijn tevens toegestaan beneden het maaiveld.

3.4.7 *Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang*

- a. scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs en kinderopvang, zoals bedoeld in de "Beleidsregel buitenklimaat: luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven", zijn niet toegestaan binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van de volgende wegen: Blaak, Coolsingel, Hofplein, Pompenburg, Schiekade, Weena en Westblaak.
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs en kinderopvang die binnen de genoemde 50 meter liggen en voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan al legaal aanwezig waren;
- c. van het bepaalde onder a kan worden afgeweken in geval van zwaarwegende belangen en nadat een advies van de GGD is ingewonnen.

3.4.8 *Maatwerk horeca*

- a. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 1" horeca uitsluitend toegestaan indien:
- b. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 2" horeca uitsluitend toegestaan indien:
- c. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter



plaats van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 3" horeca uitsluitend toegestaan indien:

- d. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 4" horeca uitsluitend toegestaan indien:
- e. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 5" horeca uitsluitend toegestaan indien:
- f. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 6" horeca uitsluitend toegestaan indien:
- g. Indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke bepaling" woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gerealiseerd, is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – maatwerk 7" horeca uitsluitend toegestaan indien:

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder h en 3.4.4 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.5.2 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.5 ter zake van het toestaan van horeca op de eerste verdieping, indien:

- a. de horecafunctie op de eerste etage onlosmakelijk verbonden is met de horecafunctie op de begane grond;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de horeca niet onevenredig wordt geschaad;

de horeca past in het Horecagebiedsplan van de gemeente Rotterdam zoals dat van toepassing is ten tijde van de aanvraag.

Artikel 23 Overige zone - aandachtsgebied geluid

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - aandachtsgebied geluid" zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen toegestaan, indien:

- c. in geval van een nieuwe woning, die woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel of anderszins wordt aangetoond dat in die woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en;



d. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning of ander geluidsgevoelig object bij gesloten ramen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd; deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein en de Kruiskade, die op de kaart zijn aangegeven die als bijlage xx bij deze planregels is gevoegd; het betreft het geluid veroorzaakt door de in de horeca-inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voldaan kan worden in relatie tot het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein én de Kruiskade.



Bijlage III: berekende geluidisolatiewaarden dubbele pui begane grond en enkele pui 1^e verdieping uitbouw, pui Luciagebouw, alsmede vergelijking met uitgangspunten akoestisch onderzoek



Frequentie	Geen lek, geen spouw- absorptie	octaafband	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	Geen lek, spouw- absorptie	octaaf- band	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	met lek, geen spouw- absorptie	octaaf- band	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	met lek, spouw- absorptie	octaaf- band	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	Volledige onkoppeling beide gevels	octaaf- band	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	opgave peutz/buro bouwfysica
31	23	23	-1	26	26	2	21	21	-3	22	22	-2	24	24	0	24
50	31			34			30			31			32			
63	35	29	-1	37	32	2	32	27	-3	33	28	-2	37	30	0	30
80	38			40			34			35			42			
100	41			42			36			36			46			
125	42	37	-10	44	39	-8	37	32	-15	37	32	-15	46	42	-5	47
160	44			46			38			38			48			
200	46			48			39			39			50			
250	48	43	-16	50	45	-14	38	34	-25	38	34	-25	52	47	-12	59
315	50			52			39			39			55			
400	53			54			40			40			57			
500	55	50	-16	56	51	-15	41	36	-30	41	36	-30	60	55	-11	66
630	57			58			42			42			63			
800	59			60			42			42			65			
1k	60	55	-15	61	56	-14	43	38	-32	43	38	-32	67	62	-8	70
1k25	60			61			44			44			68			
1k6	60			61			45			45			67			
2k	66	59	-14	68	60	-13	45	41	-32	45	41	-32	72	65	-8	73
2k5	73			74			46			46			77			
3k15	77			78			46			46			83			
4k	82	75	-1	82	76	-1	45	40	-1	45	40	-1	89	82	-1	75
5k	86			86			43			43			95			
Rw	58			60			43			43			63			
Rahouse (oct)	39,8		-2,8	42,0		-8,3	34,4		-8,3	34,6		-8,0	42,2		-0,4	42,7

Tabel III.1: berekening geluidisolatie dubbele pui uitbouw begane grond met verschillen ten opzichte van uitgangspunt akoestisch onderzoek voor diverse varianten



Enkele pui t.4.4 akoestisch onderzoek Peutz:

vergelijking luchtgeluidisolatie Dok 112 publikatie van VROM d.d. 1989

Frequentie	19.2 hars 24 spouw luchtgevuld 10.2 hars octaafband	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	opgave peutz/buro bouwfysica octaafband
31	17	-5,0	22
50			
63*	23	-2,0	25
80			
100			
125*	29	-7,0	36
160			
200			
250	33	-6,5	39,5
315			
400			
500	42	-3,0	45
630			
800			
1k	46	-3,5	49,5
1k25			
1k6			
2k	46	-5,5	51,5
2k5			
3k15			
4k	53	-1,0	55,5
5k			
Rahouse (oct)	32,6	-3,9	36,4
* op basis van massawet		opgave peutz	36,4
		verschil met DOK112	-3,9

Tabel III.2: berekening geluidisolatie glas enkele gevel 1^e verdieping uitbouw van vergelijkbare glasopbouw in Dok112 publikatie d.d. 1989 van VROM met verschillen ten opzichte van uitgangspunt akoestisch onderzoek



Dubbele pui t.4.8 Lucia gebouw akoestisch onderzoek Peutz:				
Frequentie		opgave in notitie dgmr in octaafband	verschil met opgave peutz/buro bouwfysica	opgave peutz/buro bouwfysica in octaafband*
31		23,0	0,7	22,3
50				
63*		33,4	0,7	32,7
80				
100				
125*		42,6	0,7	41,9
160				
200				
250		49,8	0,2	49,6
315				
400				
500		53,4	0,2	53,2
630				
800				
1k		60,7	0,2	60,5
1k25				
1k6				
2k		63,2	-0,3	63,5
2k5				
3k15				
4k		71,8	-1,0	63,5
5k				
Rw				58
Rahouse (oct)		44,5	0,7	43,9
* op basis van massawet			opgave planregels	45,0
** opgave akoestisch onderzoek			verschil met opgave peutz	1,1

Tabel III.3: berekende R_{Ahouse} waarde pui Luciagebouw met vergelijking opgave in planregels



Gyomorei advocaten en belastingadviseurs
T.a.v. de weledele heer mr. Z. Gyömörei
Zeestraat 94A
2518 AD Den Haag
Email: gyomorei@gyomorei.nl

Utrecht, 24 januari 2022
ons ref. nr.: B0501368aaAI.jk

Betreft: herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel: opmerkingen ten aanzien van
reactiedocumenten gemeente Rotterdam in antwoord op ingebrachte
tekortkomingen en bezwaren

Geachte heer Gyömörei,

Op 20 januari j.l. ontvingen wij het bijgevoegde reactiedocument terzake onze
opmerkingen (tekortkomingen, bezwaren) ten aanzien van de nieuwe planregels in
het herstelplan Lijnbaankwartier-Coolsingel, alsmede onze reactie op de
maatwerkvoorschriften voor de horeca-inrichtingen aan het Stadhuisplein.

Hierbij zenden wij u onze reactie i.v.m. de behandeling van het herstelplan
Lijnbaankwartier-Coolsingel ter behandeling in de commissie Bouwen en wonen
d.d. 26 januari 2022.

Algemeen:

Het toegezonden reactiedocument heeft een omvang van 23 pagina's en 79
onderwerpen, welke ten dele technisch, juridisch of anderszins van aard zijn.

Gezien de late toezending van het reactiedocument door de gemeente en de
behandeling in de commissie kan niet op alle onderwerpen een gedetailleerde
reactie gegeven worden.

Wij merken op dat de gemeente Rotterdam in dit dossier regelmatig op het laatste
moment uitgebreide stukken toezend aan partijen (de Raad van State hanteert
minimaal 10 werkdagen als termijn, in dit geval zijn dat er 3, waarbij 1 dag
weggefallen is wegens overleg met de gemeente), waardoor het ten enenmale
onmogelijk is een adequate reactie in detail op elk onderwerp te geven.



landelijk
register van
gerechtelijke
deskundigen

Zadelstede 10
3431 JZ Nieuwegein
Tel: 030 2410218
Fax: 030 2414865
ING: NL47 INGB 0007 5431 55
Rabobank: NL41 RABO 0394 5775 66
K.v.K. Utrecht 30137041
Email: info@kpnigbv.nl
Website: www.kpnigbv.nl



Wij beperken ons derhalve tot een algemene reactie op enkele specifieke (belangrijke onderdelen).

Algemene opmerkingen:

De exploitatie van de inrichtingen wordt fors beperkt in het herstelplan.

Daarnaast worden de exploitanten gigantisch op kosten gejaagd en zijn de maatregelen van het bestemmingsplan deels niet uitvoerbaar.

Er kan niet voldaan worden aan de gestelde geluideisen.

In de studentenwoningen kan geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

De gemeenteraad kan op deze wijze niet voldoen aan de opdracht van de opdracht uit de Raad van State, zoals deze blijkt uit de uitspraak van 19 augustus 2020.

Onacceptabele beperking toelaatbare muziekgeluidniveaus binnen horeca-inrichtingen:

In het akoestisch onderzoek dat aan de horeca inrichtingen uitgevoerd is ten behoeve van het herstelplan zijn forse beperkingen opgenomen ten aanzien van het muziekgeluidniveau binnen de horecabedrijven.

Zo wordt ervan uitgegaan dat de muziekgeluidniveaus bij 6 horecabedrijven (Après skihut, Get back, Plein, 't Fust, Coconuts) tenminste 5 dB(A) gereduceerd wordt.

Dit is een forse beperking ten opzichte van de huidige exploitatie (5 dB(A) vermindering komt neer op een afname met een factor 3 van de muziekgeluidsterkte).

Kostbare, deels onuitvoerbare maatregelen:

In combinatie daarmee dienen de inrichtingen zeer kostbare serres (indicatie ca. 5 ton per inrichting) met dubbele geluidsisolerende puien voor hun gevel te bouwen.

Uit een controle van de geluidisolatie van de voorgeschreven puien blijkt dat deze niet voldoen aan de specificaties in het akoestisch onderzoek en de maatwerkvoorschriften die behoren bij het herstelplan.

Een akoestische oplossing voor de entreepartijen waar in de praktijk lange rijen bezoekers in en uitgaan (30 of meer meter lengte) ontbreekt in het akoestisch



onderzoek. Ook is er geen controle op brand- en vluchtveiligheid uitgevoerd op de entreepartijen.

Bij Cornelis, Cool63 en Amigo (waar geen geluidsisolerende serres mogelijk zijn) is ervan uitgegaan dat in de gevel een zeer hoge geluidisolatie gerealiseerd kan worden.

Gezien de huidige gemeten geluidisolatie komt dat neer op sloop van de gevel in combinatie met een nieuwe gevel of een akoestische doos binnen of om het huidige pand.

De kosten daarvan (indicatie 5 ton) komen volledig voor rekening van de exploitanten.

Tot nu toe heeft de eigenaar van de panden (Cornelis, Cool63) voor de genoemde maatregelen geen akkoord gegeven. Kort gezegd: de maatregelen zijn niet uitvoerbaar.

Er kan niet voldaan worden aan de maximale geluidniveaus in de maatwerkvoorschriften zodat de terraseexploitatie (praktisch) onmogelijk wordt:

In het herstelplan zijn voor elke inrichting maatwerkvoorschriften opgenomen waaraan elk bedrijf ter hoogte de gevel van het Luciagebouw op 10 m van terras (ca. 24 m van de toekomstige gevel van de horecabedrijven) aan een maximaal geluidniveau moet worden voldoen.

Het gezamenlijk geluidniveau van de terrassen mag volgens de planregels maximaal 67 en 63 decibel (dB(A)) in de avond- en nachtperiode bedragen op de gevel van het Lucia gebouw.

Uit metingen vóór de covid pandemie op het Stadhuisplein blijkt dat op de gevel van het Luciagebouw stemgeluidniveaus tussen de 80 en 90 dB(A) optreden op zomerse dagen.

De conclusie is dat niet voldaan kan worden aan de maatwerkvoorschriften. Dit lukt alleen als de terrascapaciteit met meer dan 99 % gereduceerd wordt.

In feite moeten de terrassen verdwijnen.



Woon- en leefklimaat studentenwoningen Luciagebouw vereist open ramen met als gevolg klachten over terras- en muziekgeluid horeca-inrichtingen:

In de gevel van het Luciagebouw worden geluidsisolerende puïen met een zeer hoge isolatiewaarde voorzien volgens de planregels.

Wij hebben ernstige twijfels over de haalbaarheid van de geluidisolatie. Pas na testmetingen over ca. een half jaar is daar duidelijkheid over.

De geluidisolatie van deze puïen blijft alleen intact als deze in de dag-, avond- en nachtperiode volledig gesloten blijven.

Aangezien het ventilatiesysteem van de studenten woningen geen koeling bezit zullen de puïen dit in de praktijk op warme zomerse dagen open gezet worden.

Dit zal met geluidniveaus van 80-90 dB(A) op de gevel (zie hiervoor) tot klachten leiden van de terrassen en de muziek van de horeca.

Aangezien de gemeente dan moet handhaven zal een overtreding van de geluidnorm geconstateerd worden (zie hiervoor) en zijn maatregelen aan de omvang van de terrassen en het muziekgeluid onvermijdelijk.

Samenvattend:

Op dit moment voldoen de horeca-inrichtingen bij de bestaande woningen aan het Activiteitenbesluit.

Dit blijkt uit overleg met de Milieudienst DCMR Rijnmond.

De in het reactiedocument genoemd overschrijdingen zijn onjuist.

Het herstelplan leidt tot aanzienlijke beperking van de exploitatie van de horeca-inrichtingen in strijd met de moties van de gemeenteraad en de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020.

De in het akoestisch onderzoek opgenomen maatregelen aan de horeca-inrichtingen zijn onvoldoende om aan de planregels en de maatwerkvoorschriften te voldoen.

Hetzelfde geldt aan de maatregelen aan het Luciagebouw tegen het muziek- en terrasgeluid.

De maatregelen leiden tot aanzienlijke kosten voor de horeca-inrichtingen (enkele miljoenen).



Van een deel van de maatregelen is de uitvoering niet verzekerd of niet mogelijk.

Aangezien met de planregels in het herstelplan en de maatwerkvoorschriften niet aan de geluidnormen kan worden voldaan, zal dit rampzalige consequenties hebben voor de horeca-inrichtingen en de studentenwoningen.

Conclusie:

Kort samengevat: het herstelplan moet terug naar de tekentafel.

Wij merken op dat de combinatie van horeca en woningen op het Stadhuisplein met de huidige exploitaties akoestisch onmogelijk is, tenzij extreme maatregelen getroffen worden: denk aan een “dove” gevel of een tweede gevel voor de huidige gevel van de studentenwoningen.

Met vriendelijke groeten,

Nieuwegein, 24 januari 2022,

Kupers & Niggebrugge BV

Concept HOOFDOVEREENKOMST

Inzake geluidsproblematiek Stadhuisplein

A. DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **gemeente Rotterdam**, kantoorhoudende te (3072AP) Rotterdam aan de Wilhelminakade 179, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24483298, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegde gevolmachtigden mevrouw **H.M. van Bockxmeer**, concurndirecteur Stadsontwikkeling, de heer **L.J.M.J Melchers**, directeur Gebiedsontwikkeling en mevrouw **C. Duitman**, concurndirecteur directie Veiligheid, daartoe bevoegd krachtens onder meer het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2016 juncto het Besluit ondermandaat ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2016, als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit d.d. [...] 2021, namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd was krachtens onder meer de hiervoor vermelde besluiten, hierna te noemen "**Gemeente**",
2. **Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage Gesellschaft m.b.H.**, een vennootschap naar Oostenrijks recht, met statutaire zetel in Oostenrijk en gevestigd aan Mooslackengasse 12, 1190 Wenen, Oostenrijk, geregistreerd in het Handelsregister van Wenen (*Handelsgericht*) met nummer 239281i, waarvan het uittreksel is bijgevoegd in **BIJLAGE 1**, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...] hierna te noemen: "**Raiffeisen**".
3. **Leyten Bouwplanontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Lloydstraat 210 te (3024EA) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24177903, waarvan het uittreksel is bijgevoegd in **BIJLAGE 1**, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig bestuurder **Leyten Vastgoedontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Lloydstraat 210 te (3024EA) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24235461, waarvan het uittreksel is bijgevoegd in **BIJLAGE 1** welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de heer **A. Leijten**, hierna te noemen: "**Leyten**".
4. **Stadhuisplein 29 vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 29 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24309647, waarvan het uittreksel is bijgevoegd in **BIJLAGE 1**, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer **M. Jongejan**, hierna te noemen: "**SHP29**".
5. **Erasmus Universiteit Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Burgemeester Oudlaan 50 te (3062PA) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24495550, waarvan het uittreksel is bijgevoegd in **BIJLAGE**

1, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door gevolmachtigde door de heer **H. Brinksma**, hierna te noemen: “**de EUR**”.

6. **Skihut Exploitatie 1 B.V.**, tevens handelend onder de naam **De Après Skihut**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 29 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24271007, en **Skihut Exploitatie 2 B.V.**, tevens handelend onder de naam **Get Back**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 27 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24292405, beiden uitbaters van de horecagelegenheden van SHP29 op de hiervoor genoemde adressen, en **Skihut Exploitatie 4 B.V.**, tevens handelend onder de naam **Saint-Tropez**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Coolsingel 63A te (3012AB) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24308959, en **Skihut Exploitatie 5 B.V.**, tevens handelend onder de naam **Kissed by Saint-Tropez**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Coolsingel 65A te (3012AB) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24454096, laatste twee ondernemingen betreffen toekomstige horecagelegenheden in gebouw Cool63 en hierna samen te noemen “**Horeca Cool63**”, allen in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Skihut Holding B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 29 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24292404, waarvan de uittreksels zijn bijgevoegd in **BIJLAGE 1** welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer **M. Jongejan**, hierna te noemen: “**Skihut**”.
7. **Café Plein Rotterdam B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 23 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24332811, en **Café 't Fust B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 21 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 53850939, en **Coco-Nuts B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 19 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24292451, en **Restaurant Amigo's Rotterdam B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 17 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24354924, en **Cornelis Bar & Kitchen B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 3 te (3012AR) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24342142, allen in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Struisenburg Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Coolsingel 65, 2^e verdieping, te (3012AC) Rotterdam, geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 24292081, waarvan het uittreksel is bijgevoegd in **BIJLAGE 1** welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer **M. Maan**, hierna te noemen: “**Struisenburg**”.

Partijen 1 tot en met 7 hierna te noemen: “**Partijen**”;

Partijen 3 en 4 hierna te noemen: “**de Pandeigenaren noordzijde**”;

Partijen 6 en 7 hierna te noemen: “**de Horecaondernemers**”.

B. OVERWEGINGEN:

- I. Aan de zuidkant van het Stadhuisplein is Raiffeisen eigenaar van het Luciagebouw; gelegen aan de Sint Lucia-straat 2 tot en met 24 en Stadhuisplein 16 tot en met 30 G-02 waarin zich op de 1^e en hoger gelegen verdiepingen studentenwoningen bevinden, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AF, nummer 1669 volgnummer 4. Op de 1^e en hoger gelegen

- verdiepingen zijn studentenwoningen gerealiseerd welke door Raiffeisen worden verhuurd aan de EUR, welke de woningen op haar beurt onderverhuurt aan studenten van haar Erasmus University College.
- II. Aan de noordkant van het Stadhuisplein is horeca gevestigd in vastgoed van SHP29, Leyten en Deka. SHP29 is eigenaar van Stadhuisplein 27 tot en met 37, waarin op de begane grond De Apres Skihut en Get Back zijn gevestigd van horecaondernemer Skihut, welke dezelfde partij is als SHP29, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AF, nummer 1521 volgnummer 1 en 2.
 - III. Leyten is eigenaar van Stadhuisplein 9 tot en met 25, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AF, nummer 1336, waarbij voor de horeca op de begane grond en 1^e verdieping huurcontracten zijn gesloten door Leyten met Heineken en Inbev. Heineken heeft op haar beurt onderhuurovereenkomsten gesloten met Struisenburg als horecaondernemer die daar thans Café Plein en Café 't Fust uitbaat. Inbev heeft op haar beurt ook onderhuurovereenkomsten gesloten met Struisenburg als horecaondernemer die daar thans Coco-nuts en restaurant Amigo's uitbaat.
 - IV. Deka Immobilien Investment GmbH is eigenaar van gebouw Cool63 met daarin de gebouwonderdelen gelegen aan het Stadhuisplein 1a, 1b en 3, kadastraal bekend gemeente Rotterdam AF 1663 volgnummer 1. Hierbij heeft Deka een huurovereenkomst gesloten voor de twee horecagelegenheden met Inbev, welke op haar beurt een onderhuurovereenkomst gesloten heeft met Struisenburg als horecaondernemer die daar thans Cornelis Bar & Kitchen B.V. aan het Stadhuisplein 3 uitbaat. Tevens heeft Inbev een onderhuurovereenkomst gesloten met Skihut voor Stadhuisplein 1a en 1b waar nog de horecagelegenheid Horeca Cool63 gevestigd dient te worden. Op de bewerkte luchtfoto, welke is bijgevoegd als **BIJLAGE 2** aan deze Hoofdovereenkomst, zijn de verschillende eigenaren en gebruikers weergegeven.
 - V. Tussen Partijen is een geschil ontstaan over het geluid van de horecaondernemingen aan het Stadhuisplein in relatie tot de tegenover deze horecaondernemingen gerealiseerde studentenwoningen.
 - VI. Doel is het Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel te herstellen zodat voldaan kan worden aan de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1953, Raad van State, 201803188/2/R3 en daarnaast fysieke aanpassingen aan het Luciagebouw en de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein uitgevoerd worden om de geluidsniveaus te reduceren zoals geborgd in het Bestemmingsplan en de Maatwerkvoorschriften waarna de bedrijfsvoering van de horecaondernemers niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen wordt geborgd, hierna te noemen het **"Project"**.
 - VII. Partijen zijn bereid om – in het kader van een minnelijke regeling – maatregelen te treffen om de betreffende geluidsproblematiek op te lossen en het Project tot een goed resultaat te brengen;
 - VIII. Partijen spreken naar elkaar uit dat ze als goede burens zorgdragen voor een levendige en leefbare omgeving op het Stadhuisplein;
 - IX. Partijen wensen de gemaakte afspraken door middel van deze Hoofdovereenkomst schriftelijk vast te leggen.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

C. DEFINITIES:

De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van deze Hoofdovereenkomst. De definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

1. Een verwijzing naar een artikel is een verwijzing naar een artikel in deze Hoofdovereenkomst, tenzij anders vermeld.

2. Tenzij anders blijkt, wordt in deze Hoofdovereenkomst verstaan onder:

Bestemmingsplan: het nog vast te stellen bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel.

Gemeente: de gemeente Rotterdam, zoals vermeld in de aanhef van de Voorovereenkomst onder sub 1.

Hoofdovereenkomst: deze onderhavige Hoofdovereenkomst.

Maatwerkvoorschriften: de nog vast te stellen Maatwerkvoorschriften opgesteld voor de verschillende horecagelegenheden aan het Stadhuisplein, conform artikel 8.42 van de Wet milieubeheer.

Partij: de Gemeente of één van de zes andere Partijen zoals genoemd onder 'A. de ondergetekenden'.

Partijen: de Gemeente en alle zes andere Partijen zoals genoemd onder 'A. de ondergetekenden' gezamenlijk.

Project: Het herstellen van het Bestemmingsplan zodat voldaan kan worden aan de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1953, Raad van State, 201803188/2/R3 en daarnaast het uitvoeren van fysieke aanpassingen aan het Luciagebouw en de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein om de geluidsniveaus te reduceren zoals geborgd in het Bestemmingsplan en de Maatwerkvoorschriften, waarna de bedrijfsvoering van de horecaondernemers niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen wordt geborgd.

D. VOORWAARDEN:

Artikel 1. Gezamenlijk belang en uitgangspunten

1. De Gemeente wil de bestaande horeca op het Stadhuisplein niet onevenredig belemmeren in de bedrijfsvoering en daarnaast in het gebied rondom de Coolsingel en de Lijnbaan woningbouw mogelijk maken. Partijen hebben onderzoek gedaan naar oplossingen en de te treffen maatregelen. De te treffen maatregelen zijn benoemd in deze Hoofdovereenkomst en betreffen onder andere het realiseren van serres aan de horecazijde, dubbele kozijnsysteem in het Luciagebouw en het dichten van geluidsslekken in de gevel en dak van gebouw Cool63. In opdracht van de Gemeente heeft Peutz onderzoek verricht naar de geluidssituatie na het treffen van deze maatregelen zoals ook opgenomen in deze Hoofdovereenkomst. De uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport *Stadhuisplein te Rotterdam, Akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel Concept*, opgesteld door Peutz met rapportnummer L 1023-19-RA-001 d.d. 27 augustus 2021. Dit rapport is bijgesloten als **BIJLAGE 3** bij deze Hoofdovereenkomst. De rapportage is in bezit van Partijen en hen allen bekend. Partijen kunnen zich vinden in de uitgangspunten en resultaten van het bovengenoemde rapport van Peutz. Het definitieve rapport van Peutz vormt de basis voor de Maatwerkvoorschriften.
2. Op het Stadhuisplein zijn meerdere horecagelegenheden gevestigd. Deze brengen in de nachtperiode vrijwel allemaal tegelijkertijd luide muziek ten gehore. Het is voor het bevoegd gezag niet mogelijk om vast te stellen door welke horecagelegenheid er op welk moment mogelijkerwijze overtredingen van de geluidswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer plaatsvinden. Daarom is het noodzakelijk om, op basis van het akoestisch onderzoek van Peutz (**BIJLAGE 3**) en de daarbij behorende gegevens, de uitgangspunten uit dat rapport met zowel doel- als middelvoorschriften vast te leggen. Tegen eventuele overtredingen van de middelvoorschriften kan handhavend worden opgetreden. Uit het voorgaande volgt dat het nodig is dat er Maatwerkvoorschriften opgesteld

worden om aan het Activiteitenbesluit milieubeheer te kunnen voldoen en tevens dat er regels in het Bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Partijen zijn zich er terdege van bewust dat alleen in het geval dat alle Partijen zich houden aan de regels in het Bestemmingsplan, de Maatwerkvoorschriften en de in deze Hoofdovereenkomst opgenomen afspraken en de maatregelen op een adequate praktische manier uitvoeren, de situatie met de geluidsproblematiek opgelost kan worden, er een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat in de studentenwoningen van het Luciagebouw én een niet-onevenredig belemmerde bedrijfsvoering van de horecaondernemingen aan het Stadhuisplein kan plaatsvinden en het Project tot tevredenheid van Partijen uitgevoerd en afgerond kan worden. Ieder zijn bijdrage is van groot belang om tot het gezamenlijke gewenste resultaat te komen. Partijen verplichten zich er dan ook toe alle gemaakte afspraken, zoals opgenomen in deze Hoofdovereenkomst uit te voeren.
4. Partijen zeggen toe met elkaar tot samenwerkingsafspraken te komen als er eventuele klachten zijn van omwonenden. Partijen zullen dit minnelijk met elkaar oplossen en bespreken, met inbegrip van maar niet beperkt tot het in contact brengen van de horeca met de studenten, informatie- en kennismakingsbijeenkomsten, contacten onderhouden tussen huismeester Luciagebouw en de Horecaondernemers.

Artikel 2. Maatregelen Raiffeisen

1. Raiffeisen verbindt zich hierbij jegens de andere Partijen om de volgende maatregelen te treffen aan de studentenwoningen in het Luciagebouw, gelegen aan de zuidzijde van het Stadhuisplein, welke maatregelen moeten leiden tot een reductie van het geluid in en aan de studentenwoningen zoals opgenomen in de regels van het Bestemmingsplan:
 - Vervangen huidige kozijnen en ramen door een dubbel kozijnsysteem met de akoestische prestatie-eisen zoals beschreven in de brief van DGMR met kenmerk M.2019.1192.06.B001, gedateerd 21 december 2020, inclusief bijlagen, bijgesloten als **BIJLAGE 4** bij deze Hoofdovereenkomst.
 - Bij de toepassing van de bovengenoemde maatregelen dient rekening te worden gehouden met een adequate praktische uitvoering, met aandacht voor de uitvoeringsdetails zoals bijvoorbeeld de aansluiting van (te openen) geveldelen en demping van ventilatievoorzieningen.
2. De Gemeente is bereid om aan de kosten voor de tijdelijke andere huisvesting van de studenten gedurende het plaatsen van een dubbel kozijnsysteem bij te dragen. Raiffeisen en de Gemeente leggen de afspraken hierover in een tweepartijenovereenkomst vast welke gelijktijdig met deze Hoofdovereenkomst wordt gesloten. De bijdrage door de Gemeente geldt onder de ontbindende voorwaarde dat de bijdrage kwalificeert als ongeoorloofde staatssteun. In het geval de ontbindende voorwaarde wordt vervuld (en dus sprake blijkt te zijn van ongeoorloofde staatssteun) zullen partijen nader overleggen over een vervangende bijdrage die niet zal kwalificeren als ongeoorloofde staatssteun. De vervulling van de ontbindende voorwaarde heeft geen invloed op de overige verplichting uit dit artikel of deze overeenkomst.
3. Als voor het treffen van de maatregelen zoals bedoeld in lid 1 besluitvorming van de Gemeente is vereist, zal de Gemeente zich inspannen om de benodigde besluiten tijdig te nemen.
4. De afspraken in dit artikel gelden uitsluitend tussen Raiffeisen en de Gemeente. De andere partijen kunnen geen rechten ontleen aan deze afspraken. In zoverre is het geen meerpartijenovereenkomst, maar een tweepartijenovereenkomst. Als Raiffeisen haar verplichtingen uit dit artikel niet nakomt blijven de andere partijen gebonden hun verplichtingen na te komen.

Artikel 3. Maatregelen Pandeigenaren noordzijde

1. De Pandeigenaren noordzijde verbinden zich hierbij jegens de andere Partijen om maatregelen te treffen aan hun gebouwen aan de noordzijde van het Stadhuisplein, welke geluidsreducerende maatregelen moeten leiden tot het voldoen aan de Maatwerkvoorschriften en de regels van het

Bestemmingsplan, welke gelden voor de desbetreffende horecagelegenheden. De maatregelen betreffen:

- a) Compleet verwijderen van de bestaande aanbouwen aan hun horecapanden aan Stadhuisplein noordzijde;
 - b) Realiseren van serres met een diepte van maximaal 5 meter en 2 verdiepingen hoog met een dubbele glazen pui en toegangsdeuren inclusief sluisconstructies om de horecagelegenheden te betreden/verlaten;
 - c) Minimaal voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de notitie met werknummer 18208.9, gedateerd 18 december 2020 opgesteld door Buro Bouwfysica, bijgesloten als **BIJLAGE 5** bij deze Hoofdovereenkomst waarin onder meer is opgenomen een bouwkundige scheiding tussen de begane grond en de eerste verdieping, een afname van het muziekgeluidniveau tussen de dansvloer en de gevels van de begane grond en de eerste verdieping en een gespecificeerde geluidsreductie voor de gevel op de begane grond en eerste verdieping.
 - d) Bij de toepassing van de bovengenoemde maatregelen dient rekening te worden gehouden met een adequate praktische uitvoering, met aandacht voor de uitvoeringsdetails zoals bijvoorbeeld de aansluiting van (te openen) geveldelen en demping van ventilatievoorzieningen.
2. De Gemeente en de Pandeigenaren noordzijde verbinden zich hierbij jegens elkaar om een nadere overeenkomst te sluiten voor de levering van de, voor de bouw van de serres benodigde, percelen grond tegen een marktconforme prijs met voor de Pandeigenaren noordzijde een verplichting om de serres tot stand te doen brengen. Deze overeenkomsten zullen de gebruikelijke nog nader overeen te komen voorwaarden en bedingen omvatten. De Gemeente zal de grond die benodigd is voor de serres uitgeven op basis van een residuele grondwaarde berekening, waardoor in de berekening het treffen van extra geluidwerende maatregelen wordt meegenomen in de bouwkosten.
 3. De Gemeente is bereid om bij te dragen in de kosten met betrekking tot het realiseren van de serres. Pandeigenaren noordzijde en de Gemeente leggen de afspraken hierover in een driepartijenovereenkomst vast welke gelijktijdig met deze Hoofdovereenkomst wordt gesloten. De Pandeigenaren noordzijde verplichten zich voor het gelijktijdig maken en vastleggen van redelijke en billijke afspraken in een separate overeenkomst met de Horecaondernemers, over onder andere de financiële vergoedingen door de Pandeigenaren noordzijde aan de Horecaondernemers.
 4. De betaling van de bijdrage door de Gemeente vindt na deugdelijke uitvoering van de in lid 1 van dit artikel genoemde maatregelen plaats. Deze betalingsverplichting geldt onder de ontbindende voorwaarde dat de bijdrage kwalificeert als ongeoorloofde staatssteun. In het geval de ontbindende voorwaarde wordt vervuld (en dus sprake blijkt te zijn van ongeoorloofde staatssteun) zullen partijen nader overleggen over een vervangende bijdrage die niet zal kwalificeren als ongeoorloofde staatssteun. De vervulling van de ontbindende voorwaarde heeft geen invloed op de overige verplichting uit dit artikel of deze overeenkomst.
 5. Als voor de bouw van de serres zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel besluitvorming van de Gemeente is vereist, zal de Gemeente zich inspannen om de benodigde besluiten tijdig te nemen.
 6. De afspraken in dit artikel gelden uitsluitend tussen de Pandeigenaren noordzijde en de Gemeente. De andere partijen kunnen geen rechten ontleen aan deze afspraken. In zoverre is het geen meerpartijenovereenkomst, maar een driepartijenovereenkomst. Als een Pandeigenaar noordzijde zijn verplichtingen uit dit artikel niet nakomt blijven de andere Partijen gebonden hun verplichtingen na te komen.

Artikel 4. Maatregelen Horecaondernemers

1. De terrassen zijn van cruciaal belang voor het exploiteren van de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein. Een belangrijk uitgangspunt voor de Horecaondernemers, de Pandeigenaren noordzijde en Dekas is dat de terrassen onderdeel uit blijven maken van de horecagelegenheden aan

het Stadhuisplein en dat er een optimale interactie tussen binnen en buiten mogelijk is met inachtneming van de vereiste geluidwerendheid.

2. De Horecaondernemers verbinden zich hierbij jegens de andere Partijen om voor eigen rekening en risico de maatregelen en gedragsregels te treffen bij hun horecagelegenheden aan de noordzijde van het Stadhuisplein zoals opgenomen in de Maatwerkvoorschriften en regels in het Bestemmingsplan.
3. De Gemeente is bereid om onder nader uit te werken voorwaarden (onder meer omtrent omvang, uitstraling, mobiliteit en leidingwerk) medewerking te verlenen aan het realiseren van mobiele buitenbarren, zodat de terrassen vanaf 23.00 uur vanaf de mobiele buitenbarren bediend kunnen worden, zodat het personeel minder gebruik hoeft te maken van de sluisconstructies en het risico op het lekken van muziekgeluid uit de horecagelegenheden wordt verkleind.
4. De Gemeente is bereid om onder nader uit te werken voorwaarden op basis van het vigerend terrassenbeleid (onder meer omtrent ontwerp en uitstraling) mee te werken aan het realiseren van een uniforme, hoogwaardige, semipermanente, transparante terrasoverkapping bij de horeca aan de noordzijde van het Stadhuisplein die op een goede stedenbouwkundige en landschappelijke wijze is ingepast. Het terrassenplan Stadhuisplein is het kader voor toetsing van de aanvraag van de Horecaondernemers en voor handhaving. De uitgewerkte voorwaarden zullen worden opgenomen als aanvulling in het terrassenplan Stadhuisplein en door partijen vastgesteld. Het voorstel van de Horecaondernemers betreft een overkapping van maximaal 5 meter uit de gevel en maximaal 4,0 meter hoog, met een oprolbaar of opvouwbaar dak, een volledig open voorkant en alleen aan de uiteinden van de gehele constructie transparante zijwanden. Voor een semipermanente terrasoverkapping is publiekrechtelijk een omgevingsvergunning voor bouwen benodigd, inclusief een toets door de commissie van Welstand en Monumenten. De Gemeente zal zich zoals gebruikelijk inspannen om de procedure voor de benodigde vergunningen soepel en snel te laten verlopen.
5. De afspraken in dit artikel gelden uitsluitend tussen de Horecaondernemers, Pandeigenaren noordzijde en de Gemeente. De andere partijen kunnen geen rechten ontleen aan deze afspraken. In zoverre is deze overeenkomst geen meerpartijenovereenkomst, maar een driepartijenovereenkomst. Als een Horecaondernemer zijn verplichtingen uit dit artikel niet nakomt blijven de andere partijen gebonden hun verplichtingen na te komen.

Artikel 5. Maatregelen Gebouw Cool63

1. Bij de uitgangspunten voor het rapport van Peutz (**BIJLAGE 3**) zijn uitgangspunten uit de verleende omgevingsvergunning voor de isolatiewaarde van de gevel en het dak van gebouw Cool63 opgenomen. Na onderzoek is gebleken dat de huidige gevel en dak niet voldoen aan deze uitgangspunten en dat er maatregelen benodigd zijn om de geluidlekken te dichtten. Leyten, Skihut en Struisenburg verbinden zich hierbij jegens de andere Partijen om de volgende maatregelen te treffen aan de horecagelegenheden van Comelis Bar & Kitchen B.V. aan het Stadhuisplein 3 en de nog te realiseren horecagelegenheid Horeca Cool63 aan het Stadhuisplein 1a en 1b in het gebouw Cool63:
 - a) Het verbeteren van de geluidsisolatie van de bestaande gevelconstructies van genoemde horecagelegenheden tot de spectrale reductie, zoals vermeld in tabel 4.5 op bladzijde 20 van het rapport van Peutz (**BIJLAGE 3**).
 - b) Het verbeteren van de dakisolatie van de bestaande dakconstructie van gebouw Cool63 tot de uitgangspunten zoals opgenomen in het rapport *Rotterdam Stadhuisplein, Saint Tropez akoestische advisering*, opgesteld door EventAcoustics B.V., met rapportnummer EA-220141R1 d.d. 12-11-2013, zoals bijgesloten als **BIJLAGE 6**.
 - c) Bij de toepassing van de bovengenoemde maatregelen dient rekening te worden gehouden met een adequate praktische uitvoering, met aandacht voor de uitvoeringsdetails zoals bijvoorbeeld de aansluiting van (te openen) geveldelen en demping van ventilatievoorzieningen.

2. De afspraken in dit artikel gelden uitsluitend tussen Leyten, Skihut, Struisenburg en de Gemeente. De andere partijen kunnen geen rechten ontleen aan deze afspraken. In zoverre is deze overeenkomst geen meerpartijenovereenkomst, maar een vierpartijenovereenkomst. Als Leyten, Skihut of Struisenburg hun verplichtingen uit dit artikel niet nakomt blijven de andere partijen gebonden hun verplichtingen na te komen.

Artikel 6. Maatregelen Gemeente

1. De Gemeente zal na ondertekening van deze overeenkomst de volgende maatregelen uitvoeren:
 - a) Het bevoegd gezag zal Maatwerkvoorschriften opstellen per horecagelegenheid vanwege de overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
 - b) De Gemeente levert een te verrekenen financiële bijdrage aan Raiffeisen en de Pandeigenaren noordzijde, gebaseerd op getoetste kostenramingen, zoals vermeld in artikel 2 en 3. De Pandeigenaren noordzijde maken zelfstandig verdere financiële afspraken in een separate overeenkomst met de Horecaondernemers zoals benoemd in artikel 3 lid 3.
 - c) De Gemeente zal het Bestemmingsplan inclusief regels in procedure brengen en ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.
 - d) De Gemeente zal Maatwerkvoorschriften voor Horeca Cool63 opstellen, zodra inrichting Horeca Cool63 is opgericht, het uitvoeren van de maatregelen aan de horecagelegenheden van gebouw Cool63 zoals genoemd in artikel 5 zijn voltooid en nadat in opdracht van Horeca Cool63 een akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van nader vast te stellen uitgangspunten.

Artikel 7. Planning en status quo

1. Partijen onderkennen dat de maatregelen zoals bedoeld in de artikelen 2 tot en met 6 waarschijnlijk niet gelijktijdig kunnen worden uitgevoerd. Partijen zullen zorgdragen dat de volgende planning met mijlpalen gehaald wordt, waarbij Partijen alleen in het geval er sprake kan zijn van vertragingen door publiekrechtelijke procedures, in overleg zullen treden over het wijzigen van de planning:
 - a) Voltooiing maatregelen Raiffeisen (artikel 2): uiterlijk twaalf maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
 - b) Voltooiing maatregelen Pandeigenaren noordzijde (artikel 3): uiterlijk zes maanden na gronduitgifte en uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding Maatwerkvoorschriften.
 - c) Voltooiing maatregelen horecagelegenheden gebouw Cool63 (artikel 5): uiterlijk twaalf maanden na ondertekening Hoofdovereenkomst.
2. In het kader van de door Raiffeisen in te dienen omgevingsvergunningaanvraag voor de dubbele kozijnconstructie, zoals beschreven in artikel 2, zal Raiffeisen onverwijld, maar in ieder geval binnen twee maanden na de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan de benodigde documenten indienen, zodat de Gemeente de betreffende conceptaanvraag kan beoordelen.
3. In het kader van de door Pandeigenaren noordzijde in te dienen omgevingsvergunningaanvraag voor de serres, zoals beschreven in artikel 3, zullen de Pandeigenaren noordzijde onverwijld, maar in ieder geval binnen twee maanden na het ondertekenen van de driepartijenovereenkomst de benodigde documenten indienen, zodat de Gemeente de betreffende conceptaanvraag kan beoordelen.
4. Partijen zullen zich jegens elkaar gedurende de uitvoering van deze overeenkomst onthouden van rechtshandelingen en procedures (waaronder het aanwenden van rechtsmiddelen tegen besluiten c.q. vergunningen die nodig zijn voor de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde maatregelen) die de uitvoering van deze overeenkomst onmogelijk maken, belemmeren en/of vertragen.
5. Partijen komen overeen dat zij over en weer geen handhavingsverzoeken zullen indienen, gedurende de uitvoering van deze Hoofdovereenkomst, ten aanzien van aspecten die in deze Hoofdovereenkomst zijn vastgelegd.



Artikel 8. Overleg

Partijen zullen maandelijks met elkaar in overleg treden over de voortgang van de uitvoering van deze Hoofdovereenkomst en zijn daarnaast bereid om in overleg te treden als een partij optimalisatiemogelijkheden ziet.

Artikel 9. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter uit hoofde van deze Hoofdovereenkomst en zullen geen informatie aan (niet-betrokken) derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen, voorafgaand aan het sluiten van de beoogde Hoofdovereenkomst dan wel daarmee verband houdende overeenkomsten, of na het afbreken van de onderhandelingen, of over het bestaan, aard en inhoud van de Hoofdovereenkomst zelf, tenzij de Gemeente daarvoor aan de andere Partij uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch toestemming heeft verleend, een en ander behoudens en voor zover bekendmaking geschiedt op grond van een wettelijk voorschrift (zoals de Wet openbaarheid van bestuur) of een rechterlijk bevel. Bij een verzoek op basis van de Wet openbaarheid van bestuur zal de Gemeente contact met Partijen opnemen over het Wob-verzoek. Niet eerder dan Partijen hierover binnen de gestelde termijnen reactie hebben kunnen geven, zal de Gemeente besluiten op het Wob-verzoek en het al dan niet openbaar maken van (onderdelen van) de Hoofdovereenkomst.

Artikel 11. Einde van de overeenkomst

Deze Hoofdovereenkomst eindigt nadat alle Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiend uit deze Hoofdovereenkomst hebben voldaan of zoveel later als Partijen gezamenlijk overeenkomen.

Artikel 12. Overig

1. Op deze Hoofdovereenkomst zijn geen algemene voorwaarden van toepassing.
2. Partijen zijn niet bevoegd de nakoming van hun verplichtingen uit deze overeenkomst op te schorten.
3. De rechten uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar of te bezwaren met een beperkt recht. Dit beding werkt zowel verbintenisrechtelijk als goederenrechtelijk.
4. Met de totstandkoming van deze Hoofdovereenkomst komen eventuele eerder gedane toezeggingen en afspraken (mondeling of schriftelijk) te vervallen.
5. Aanpassingen, wijzigingen en/of toevoegingen aan deze Hoofdovereenkomst zijn uitsluitend bindend tussen Partijen, indien deze schriftelijk zijn vastgesteld en ondertekend door alle Partijen.
6. Deze Hoofdovereenkomst (zowel de meerpartijen- als de twee- en driepartijen elementen) komt pas tot stand nadat alle Partijen deze hebben ondertekend.
7. Op deze Hoofdovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Het Weens Koopverdrag is niet van toepassing.
8. Voor alle geschillen uit deze overeenkomst is uitsluitend de rechter te Rotterdam bevoegd. Zonder af te doen aan deze bevoegdheid, heeft het de voorkeur dat partijen een eventueel geschil uit deze overeenkomst in minnelijk overleg trachten op te lossen.

Bijlagen

De volgende aan de Hoofdovereenkomst gehechte bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de Hoofdovereenkomst. Partijen hebben een exemplaar van de bijlagen in hun bezit en zijn bekend met de inhoud daarvan.

Bijlage 1 – KvK en Kadaster.

Bijlage 2 – Bewerkte luchtfoto situatie Stadhuisplein

Bijlage 3 – Rapport *Stadhuisplein te Rotterdam, Akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel Concept*, opgesteld door Peutz met rapportnummer L 1023-19-RA-001 d.d. 27 augustus 2021.

Bijlage 4 – Akoestische prestatie-eisen zoals beschreven in de DGMR-brief met kenmerk M.2019.1192.06.B001, gedateerd 21 december 2020, inclusief bijlagen voor de dubbele gevelkozijnconstructie Stadhuisplein zuidzijde.

Bijlage 5 – Akoestische prestatie-eisen zoals beschreven in de notitie met werknummer 18208.9, gedateerd 18 december 2020 opgesteld door Buro Bouwfysica tbv serres inclusief (geluids)sluizen Stadhuisplein noordzijde.

Bijlage 6 – Rapport *Rotterdam Stadhuisplein, Saint Tropez akoestische advisering*, opgesteld door EventAcoustics B.V., met rapportnummer EA-220141R1 d.d. 12-11-2013.

E. ONDERTEKENING:

Aldus overeengekomen en ondertekend te Rotterdam,

1. Gemeente

H.M. van Bockxmeer

J. Melchers

C. Duitman

d.d.

d.d.

d.d.

2. Raiffeisen

De heer

d.d.

3. Leyten

De heer A. Leijten

d.d.

4. SHP29

De heer M. Jongejan

d.d.

5. EUR

De heer



d.d.

Plaats

6. Skihut

De heer M. Jongejan

d.d.

7. Struisenburg

De heer M. Maan

d.d.

CONCEPT

Geachte heren Maan, Jongejan, Leijten, Brinksma en [naam van Raiffeisen]

Al geruime tijd zijn wij met elkaar in gesprek over het oplossen van de geluidskwestie op het Stadhuisplein, betreffende het geluid van de horecaondernemingen aan het Stadhuisplein in relatie tot de tegenover deze horecaondernemingen gerealiseerde studentenwoningen. Met deze brief wensen we met elkaar de uitgangspunten vast te leggen voor het realiseren van een oplossing.

Situatie

Aan de zuidkant van het Stadhuisplein is Raiffeisen eigenaar van het Luciagebouw; gelegen aan de Sint Lucia-sstraat 2 tot en met 24 en Stadhuisplein 16 tot en met 30 G-02 waarin zich op de 1^e en hoger gelegen verdiepingen studentenwoningen bevinden, welke door Raiffeisen worden verhuurd aan studenten van het Erasmus University College, op basis van een langdurige overeenkomst tussen Raiffeisen en de EUR.

Stadhuisplein 29 vastgoed B.V. is eigenaar van alle appartementsrechten van Stadhuisplein 27 tot en met 37, waarin op de begane grond De Apres Skihut en Get Back zijn gevestigd van horecaondernemer de heer Jongejan, welke dezelfde partij is als Stadhuisplein 29 vastgoed B.V.

Leyten Bouwplanontwikkeling B.V. is eigenaar van Stadhuisplein 9 tot en met 25, waarbij voor de horeca op de begane grond en 1^e verdieping huurcontracten zijn gesloten met Heineken en Inbev. Heineken en Inbev maken beiden geen onderdeel uit van dit afsprakenkader. Heineken heeft op haar beurt onderhuurovereenkomsten gesloten met de heer Maan als horecaondernemer die daar thans Café Plein en Café 't Fust uitbaat. Inbev heeft op haar beurt ook onderhuurovereenkomsten gesloten met de heer Maan als horecaondernemer die daar thans Coco-nuts en restaurant Amigo's uitbaat.

Deka Immobilien Investment GmbH maakt geen onderdeel uit van dit afsprakenkader en is eigenaar van gebouw Cool63 met daarin de gebouwonderdelen gelegen aan het Stadhuisplein 1a, 1b en 3. Hierbij heeft Deka een huurovereenkomst gesloten met Inbev, welke op haar beurt een onderhuurovereenkomst gesloten heeft met de heer Maan als horecaondernemer die daar thans Cornelis Bar & Kitchen B.V. aan het Stadhuisplein 3 uitbaat. Tevens heeft Heineken een onderhuurovereenkomst gesloten met de heer Jongejan voor Stadhuisplein 1a en 1b waar nog de horecagelegenheid Horeca Cool63 gevestigd dient te worden. Op de bewerkte luchtfoto, welke is bijgevoegd als **BIJLAGE 1** aan dit afsprakenkader, zijn de verschillende eigenaren en gebruikers weergegeven.

Doel

Doel is dat de Gemeente het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel herstelt zodat voldaan wordt aan de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1953, Raad van State, 201803188/2/R3 en dat de gemeente maatwerkvoorschriften opstelt en dat beide onherroepelijk worden vastgesteld waarbij de bedrijfsvoering van de horecaondernemers niet onevenredig wordt belemmerd en tegelijkertijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de studentenwoningen wordt geborgd. Daarnaast is het doel dat partijen op het Stadhuisplein zich houden aan de regels in het herstelde bestemmingsplan en de inhoud van de maatwerkvoorschriften.

Kader

Partijen hebben onderzoek gedaan naar oplossingen en de te treffen maatregelen. Deze maatregelen treffen fysieke maatregelen aan de panden. In opdracht van de Gemeente heeft

Peutz onderzoek verricht naar de geluidssituatie na het treffen van deze maatregelen. De uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport *Stadhuisplein te Rotterdam, Akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel Concept*, opgesteld door Peutz met rapportnummer L 1023-19-RA-002 d.d. 3 december 2021. Dit rapport is in bezit van partijen en hen allen bekend. Partijen kunnen zich vinden in de uitgangspunten en resultaten van het bovengenoemde rapport van Peutz. Het definitieve rapport van Peutz vormt de basis voor de maatwerkvoorschriften en de regels in het herstelde bestemmingsplan.

Middel

Om het bovengenoemde doel te bereiken zijn partijen bereid om in het kader van een minnelijke regeling maatregelen te treffen om de betreffende geluidsproblematiek op te lossen. Daartoe is deze brief met afsprakenkader opgesteld. De afspraken in deze brief zullen indien nodig nader uitgewerkt worden in separate overeenkomsten. Partijen zijn zich er terdege van bewust dat ieder zijn bijdrage van groot belang is om tot het gezamenlijk gewenste resultaat te komen.

Samenwerking

Partijen zullen als goede burens zorgdragen voor een levendige en leefbare omgeving op het Stadhuisplein. Partijen zeggen toe, voor zover per partij van toepassing, met elkaar tot samenwerkingsafspraken te komen als er eventuele klachten zijn van omwonenden. Partijen zullen dit minnelijk met elkaar oplossen en bespreken, met inbegrip van maar niet beperkt tot het in contact brengen van de horeca met de studenten, informatie- en kennismakingsbijeenkomsten, contacten onderhouden tussen huismeester Luciagebouw en de Horecaondernemers.

Maatregelen Raiffeisen

Raiffeisen zal als maatregel om te voldoen aan de regels in het herstelde bestemmingsplan en maximale geluidsreductie te behalen een nieuw te ontwikkelen dubbel kozijnsysteem op de eerste tot en met de vierde etage aanbrengen en twee geluidsschermen op de vijfde en zesde etage aan de Stadhuispleinzijde van het Luciagebouw plaatsen, met de akoestische prestatie-eisen zoals beschreven in de brief van DGMR met kenmerk M.2019.1192.06.B001, gedateerd 21 december 2020, inclusief bijlagen, welke brief met bijlagen in bezit zijn van Partijen en hen allen bekend.

Maatregelen Pandeigenaren horeca

De pandeigenaren van de horeca, Stadhuisplein 29 vastgoed B.V. en Leyten Bouwplanontwikkeling B.V., zullen als maatregel, om aan de regels van het herstelde bestemmingsplan te laten voldoen, om de horecaondernemers te kunnen laten voldoen aan de maatwerkvoorschriften en maximale geluidsreductie te behalen, serres realiseren met een diepte van maximaal 5 meter en 2 verdiepingen hoog met een dubbele te openen glazen pui op de begane grond, een enkele te openen glazen pui op de 1e verdieping en toegangsdeuren inclusief sluisconstructies om de horecagelegenheden op de begane grond te betreden/verlaten, waarbij zij minimaal zullen voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de notitie met werknummer 18208.9, gedateerd 18 december 2020 opgesteld door Buro Bouwfysica, welke notitie in bezit is van partijen en hen allen bekend. De Gemeente en de pandeigenaren zullen daarvoor een nadere overeenkomst dienen te sluiten voor de levering van de, voor de bouw van de serres benodigde, percelen grond tegen een marktconforme prijs met voor de pandeigenaren een verplichting om de serres tot stand te doen brengen. Deze overeenkomsten zullen de gebruikelijke nog nader overeen te komen uitgiftevoorwaarden en bedingen van de Gemeente omvatten. De Gemeente zal de grond die benodigd is voor de serres uitgeven op basis van een residuele grondwaarde berekening,

waardoor in de berekening het treffen van extra geluidwerende maatregelen wordt meegenomen in de bouwkosten.

Maatregelen horecaondernemers

De horecaondernemers zullen als maatregel om maximale geluidsreductie te behalen, de (gedrags)regels en voorschriften zoals opgenomen in de Maatwerkvoorschriften en regels in het herstelde bestemmingsplan naleven.

Bij de horecagelegenheden Cornelis Bar & Kitchen aan het Stadhuisplein 3 en de nog te realiseren horecagelegenheid Horeca Cool63 aan het Stadhuisplein 1a en 1b in het gebouw Cool63 zijn maatregelen nodig omdat is gebleken uit onderzoek dat de huidige gevel en dak niet voldoen aan de uitgangspunten voor de isolatiewaarden voor gevel en dak uit de verleende omgevingsvergunning. De heer Jongejan en de heer Maan zullen deze maatregelen uitvoeren elk voor eigen rekening en risico voor hun eigen horecagelegenheid.

Mobiele buitenbarren en semipermanente transparante terrasoverkappingen

De terrassen zijn van cruciaal belang voor het exploiteren van de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein. Een belangrijk uitgangspunt voor de horecaondernemers is dat de terrassen onderdeel uit blijven maken van de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein en dat er een optimale interactie tussen binnen en buiten mogelijk is met inachtneming van de vereiste geluidwerendheid.

De Gemeente is bereid om samen met de horecaondernemers te bezien of, onder nader uit te werken voorwaarden (onder meer omtrent omvang, uitstraling, mobiliteit en leidingwerk), medewerking kan worden verleend aan het realiseren van mobiele buitenbarren, zodat de terrassen vanaf 23.00 uur vanaf de mobiele buitenbarren bediend kunnen worden, zodat het personeel minder gebruik hoeft te maken van de sluisconstructies en het risico op het lekken van muziekgeluid uit de horecagelegenheden wordt verkleind.

De Gemeente is bereid om samen met de horecaondernemers te bezien of, onder nader uit te werken voorwaarden op basis van het vigerend terrassenbeleid (onder meer omtrent ontwerp en uitstraling), medewerking kan worden verleend aan het realiseren van een uniforme, hoogwaardige, semipermanente, transparante terrasoverkapping bij de horeca aan de noordzijde van het Stadhuisplein die op een goede stedenbouwkundige en landschappelijke wijze is ingepast. Het terrassenplan Stadhuisplein is het kader voor toetsing van de aanvraag van de Horecaondernemers en voor handhaving. De uitgewerkte voorwaarden zullen worden opgenomen als aanvulling in het terrassenplan Stadhuisplein en door partijen vastgesteld.

Het voorstel van de Horecaondernemers betreft een overkapping van maximaal 5 meter uit de gevel en maximaal 4,0 meter hoog, met een oprolbaar of opvouwbaar dak, een volledig open voorkant en alleen aan de uiteinden van de gehele constructie transparante zijwanden. Voor een semipermanente terrasoverkapping is publiekrechtelijk een omgevingsvergunning voor bouwen benodigd, inclusief een toets door de commissie van Welstand en Monumenten.

Maatregelen gemeente

Alleen in het geval er binnen 3 jaar na vaststelling van het herstelde bestemmingsplan in de gemeenteraad sprake is van een onherroepelijk hersteld bestemmingsplan en Raiffeisen en de pandeigenaren Jongejan en Leijten de maatregelen uitgevoerd hebben die benodigd zijn om aan de maatwerkvoorschriften en het herstelde bestemmingsplan te voldoen is de Gemeente bereid om een financiële bijdrage te leveren aan Raiffeisen en de pandeigenaren Jongejan en Leijten. De pandeigenaren dienen zelfstandig aantoonbare verdere redelijke en billijke financiële afspraken te maken in een separate overeenkomst met haar huurders en haar onderhuurders, de horecaondernemers. De Gemeente zal met Raiffeisen en de

pandeigenaren noordzijde afzonderlijk in overleg treden om deze afspraken nader uit te werken in separate overeenkomsten.

Partijen zullen te allen tijde de kaders en randvoorwaarden in acht nemen, die zijn vervat in (Europese) wet- en regelgeving, onder andere op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteunrecht.

De gemeente zal zich inspannen om de vereiste publiekrechtelijke toestemmingen te verlenen, maar de gemeente beweegt natuurlijk altijd binnen het geldende publiekrechtelijke kader. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nooit aansprakelijk voor de schade die partijen lijden als gevolg van ongewenste en/of verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedures, tenzij sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de Gemeente dienaangaande.

Bij publiekrechtelijke besluitvorming is de Gemeente gehouden alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in dit afsprakenkader de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak. De Gemeente is derhalve vrij bij de uitoefening van de haar toekomende publiek- en bestuursrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak.

Termijn

Indien niet uiterlijk 6 maanden na dagtekening van deze brief overeenstemming is bereikt tussen partijen over formalisering van de genoemde uitgangspunten in separate overeenkomsten, dan eindigt per rechtswege per die datum enige verplichting uit deze brief en hebben partijen derhalve niets van elkaar te vorderen (van welke aard of omvang dan ook), tenzij alle partijen gezamenlijk anders overeenkomen.

Overig

Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter uit hoofde van deze brief en zullen geen informatie aan (niet-betrokken) derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen en de inhoud van deze brief. Op deze brief is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Graag wil ik u vragen om te bevestigen dat wij het bovenstaande zijn overeengekomen door deze brief ondertekend retour te sturen. De gemeente ziet uit naar de voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

H.M. van Bockxmeer
Concerndirecteur
Stadsontwikkeling

L.J.M.J. Melchers
Directeur
Gebiedsontwikkeling

C. Duitman
Concerndirecteur
directie Veiligheid

Voor akkoord,

Café Plein Rotterdam B.V., Café 't Fust B.V., Coco-Nuts B.V., Restaurant Amigo's Rotterdam B.V. en Cornelis Bar & Kitchen B.V.

De heer M. Maan

d.d. te

Stadhuisplein 29 vastgoed B.V.

De heer M. Jongejan

d.d. te

Skihut Exploitatie 1 B.V., Skihut Exploitatie 2 B.V., Skihut Exploitatie 4 B.V. en Skihut Exploitatie 5 B.V.

De heer M. Jongejan

d.d.

Leyten Bouwplanontwikkeling B.V.

De heer A. Leijten

d.d. te

Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage Gesellschaft m.b.H.

De heer [...]

d.d. te

Erasmus Universiteit Rotterdam

De heer H. Brinksma

d.d. te