

Aantekenen

College van burgemeester en wethouders van de
Gemeente Rotterdam
t.a.v. de heer
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Cees Advocaten N.V.

M.R. Plug
Advocaat
☎ 088 336 88 07

Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Postbus 80504
2508 GM Den Haag

Kantoor : Den Haag, 16 februari 2021
Dossier : 20200286
Betreft : Skihut Holding B.V. e.a. / Raad van
Rotterdam
Uw kenmerk :

Geachte heer, mevrouw,

Bij e-mail van 12 februari 2021 ontving ik van de heer een voorstel voor de
'oplossing van de geluidskwestie Stadhuisplein t.b.v. het bestuurlijke overleg d.d. 17 februari
2021.' Namens Skihut Holding B.V. en de andere vennootschappen van de heer
reageer ik door middel van deze brief op dit voorstel.

Ofschoon het voorstel een voorzichtige stap lijkt naar een mogelijke oplossing, biedt het
voorstel van 12 februari 2021 zoals het er nu ligt onvoldoende basis om tot een definitieve
oplossing te komen voor de geluidsproblematiek ter plaatse van het Stadhuisplein. Ik zal dat
hieronder toelichten.

Vooropgesteld moet worden dat de geluidsproblematiek, waarbij de vraag aan de orde is of
(studenten)woningen in het kader van de goede ruimtelijke ordening verenigbaar zijn met de
bestaande horecaexploitaties aan het Stadhuisplein, inmiddels een langsepende kwestie is.
Het nieuwe rapport van Peutz van 10 februari 2021 (L 1023-20-NO) is inmiddels het zoveelste
aangepaste rapport van Peutz, en voor de zoveelste keer wordt hiermee geen deugdelijke en
voor de horeca aanvaardbare oplossing geboden.

Het meest recente rapport van Peutz en het daarop gebaseerde voorstel van het college gaat
voorbij aan het uitgangspunt van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,
waarin de Afdeling heeft overwogen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening ten
behoefte waarvan de raad een bestemmingsplan dient vast te stellen, de raad zich onder meer
nader zal moeten beraden over de vraag hoe vanuit een oogpunt van geluidbelasting
woonfuncties worden toegestaan. Uitgangspunt, aldus de Afdeling, moet daarbij zijn dat
bestaande rechten zo mogelijk worden gehandhaafd.¹ Met deze bestaande rechten wordt
gedoeld op de horecaondernemers aan Stadhuisplein.

¹ Zie: ABRvS 19 augustus 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:1953) overweging 16.

Gedurende het gehele proces, waarin partijen in overleg zijn om tot een oplossing te komen voor de geluidsproblematiek, moet de horeca telkens op haar hoede zijn, omdat voortdurend aan de belangen van de horeca wordt getornd. Dat volgt bijvoorbeeld niet alleen uit het feit dat de advocaten van de horeca niet welkom zijn bij de besprekingen tussen de stakeholders, maar ook uit het feit dat de horeca (en hun geluidsadviseur) telkens worden geconfronteerd met veranderende uitgangspunten, die steeds in het nadeel van de horeca uitvallen. Daarnaast valt het mij op dat geluidsrapporten – helaas niet bij uitzondering – vaak zeer kort voor de betreffende technische bespreking aan de geluidsadviseur van cliënte worden toegestuurd, waardoor een goede voorbereiding wordt belemmerd.

Om een veranderd uitgangspunt, zoals hierboven genoemd, te illustreren: in januari 2021 werd tijdens een technisch overleg door de heer Van der Waal van DCMR uit het niets gesuggereerd dat ter plaatse van de Joost Banckertsplaats niet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit zou worden voldaan, waardoor de horeca onder druk werd gezet om – ondanks de coronatijd - de bestaande terrasexploitaties substantieel aan te passen. Ten aanzien van de woningen aan de Joost Banckertsplaats wordt al jaren gewerkt met een geluidsmonitoringssysteem, dat in de praktijk uitstekend werkt en ook in het geheel niet leidt tot klachten van de bewoners. Overigens is niet gebleken dat de horeca in strijd met het Activiteitenbesluit ten opzichte van deze woningen zou handelen. Door nu een fictief geluidsprobleem ter plaatse van de Joost Banckertsplaats te construeren, zou een 'oplossing' voor dat geluidsprobleem ook direct een bijdrage leveren aan de oplossing van de geluidsproblematiek aan het Stadhuisplein; het decimeren van de terrassen zou immers een bijdrage leveren aan een oplossing voor de huidige impasse op het Stadhuisplein. Het innemen van een dergelijk standpunt is niet alleen in strijd met de uitspraak van 19 augustus 2020, maar wijst ook in de richting van een overtreding van het verbod van détournement de pouvoir; een aanpassing van de exploitatie ten behoeve van de woningen aan de Joost Banckertsplaats leidt immers tot een verbetering van de geluidssituatie ten opzichte van het Luciagebouw en het treffen van volstrekt onnodige maatregelen om de bewoners van de Joost Banckertsplaats te 'beschermen' heeft maar één doel, te weten het oplossen van de geluidssituatie aan het Stadhuisplein.

Het voorstel van 12 februari 2021 heeft te veel haken en ogen voor de horeca en dat betekent dat de belangen van cliënte zich verzetten tegen het accepteren van de daarin gehanteerde uitgangspunten. Een aantal relevante bezwaren zal ik hierna kort toelichten.

Het voorstel gaat ervan uit dat pandeigenaren voor de horeca-inrichtingen Skihut, Get Back, Plein, 't Fust en Coco-Nuts op het Stadhuisplein serres met een dubbele glazen pui inclusief sluisconstructies realiseren om de horecagelegenheden te betreden/verlaten, met de akoestische prestatie-eisen zoals beschreven in de notitie met werknummer 18208.09, gedateerd 18 december 2020 door Buro Bouwfysica.

Daargelaten dat het voorstel geen rekening houdt met de VIP Room voor wat betreft muziekgeluid en de terrassen, wordt de terrascapaciteit (in de dag-, avond- en nachtperiode) ten onrechte beperkt tot maximaal 1.250 personen. Deze beperking wordt niet gerechtvaardigd op grond van de in het rapport van Peutz opgenomen berekeningen. Daarom valt op geen enkele wijze in te zien waarop de huidige terrasexploitatie substantieel zou moeten worden beperkt en worden de bestaande belangen zonder deugdelijke reden beperkt.

Voorts gaat de oplossing van Peutz en/of Buro Bouwfysica uit van een bunkerachtige 'doos- in doos-constructie', waardoor de exploitatie van de horeca ook *binnen* in gevaar komt. Ik verwijs hiervoor naar de gevolgen die Plan C heeft ondervonden door de daar getroffen (vergelijkbare) isolatiemaatregelen. De voorgestelde doos-in-doos-constructie brengt bijvoorbeeld met zich mee dat het plafond in de Après Skihut zodanig wordt verlaagd, dat de ruimte de huidige aantrekkelijkheid voor uitgaanspubliek volledig zal verliezen.

Een ander punt is dat het voorstel ervan uitgaat dat de muziekgeluidsniveaus van de horeca op zowel de begane grond als op de verdieping worden beperkt. Het accent van de muziek zal meer naar de achterkant van de horeca worden verplaatst, terwijl op de verdieping een andersoortige exploitatie zal moeten plaatsvinden, waar nauwelijks muziek ten gehore kan worden gebracht. Bovendien volgt uit het voorliggende voorstel dat – onder andere – Coolsingel 63 de geluidsisolatie van de bestaande gevelconstructies van deze horeca-inrichting moet verbeteren tot de spectrale reductie, zoals vermeld in tabel 2.2 van notitie van Peutz van 18 juni 2018 (L 1023-14-NO-001). Dat betekent dat Coolsingel ofwel een akoestische doos moet toepassen, ofwel de gevel dient te vervangen.

De voorgestelde maatregelen hebben hierom niet alleen onaanvaardbare beperkingen voor de horeca tot gevolg, maar leiden daarnaast ook nog eens tot aanzienlijke kosten voor de horeca. Ik merk op dat het college nog steeds geen enkel standpunt heeft ingenomen over een bijdrage in de kosten, die cliënte zal moeten maken indien de voorgestelde maatregelen worden gerealiseerd. Ik breng in dat verband nog eens onder uw aandacht dat in eerdere gesprekken door de Stadsmarinier letterlijk is gezegd dat 90% van de door de horeca te maken kosten voor het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen zouden worden vergoed. Inmiddels zijn er sinds de uitspraak van de Afdeling bijna zes maanden verstreken en heeft het college tot op heden geen enkel inzicht gegeven in hoeverre hij financieel wenst bij te dragen aan een oplossing.

Bij het vorenstaande is het des te opmerkelijker dat Raiffeissen volgens het voorstel kan volstaan met relatief lichte maatregelen. Dat klemmt te meer nu de horeca, die allesbehalve als de veroorzaker van de ontstane situatie kan worden gezien, zeer zware en kostbare maatregelen moet treffen, zonder enige duidelijkheid over een bijdrage in de kosten daarin.

Gelet op het vorenstaande is het voorgestelde afsprakenkader nog steeds te weinig concreet. De voorgestelde maatregelen en de rapporten van Peutz en Buro Bouwfysica hanteren nog steeds akoestische uitgangspunten, die niet correct zijn dan wel de horeca zonder deugdelijke motivering beperken, terwijl cliënte geen enkel inzicht heeft voor wat betreft de financiële bijdrage van de kant van de gemeente. Daarbij ga ik nog niet eens in op de vraag of het afsprakenkader ook maar in de verte voldoet aan de eisen die de goede ruimtelijke ordening stelt aan de leefbaarheid voor bewoners van de studentenwoningen. Dit betekent dat het voorstel onvoldoende is uitgerijpt om op korte termijn tot een definitieve oplossing te leiden. Cliënte kan met het voorstel van 12 februari 2021 alleen al hierom niet akkoord gaan.

Een afschrift van deze brief zond ik tevens aan de raad van Rotterdam.

Hoogachtend,
Cees Advocaten N.V.

M.R. Plug

