



Aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Afgelopen woensdag (12 juni, 2024) heeft het AD een artikel gepubliceerd over woningbouw rond de Kuip en het geluid van concerten. In dit artikel wordt gerefereerd aan uitspraken van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO). Ook wordt de vergelijking gemaakt met de nieuwbouw bij het Philipsstadion in Eindhoven. Met deze brief wil ik graag het een en ander rechtzetten.

Informatiepunt Leefomgeving

In het artikel wordt het IPLO geciteerd. Het Algemeen Dagblad heeft bij het IPLO navraag gedaan wanneer woningen nu wel en niet geluidsgeïsoleerd moeten worden. In het artikel wordt gesuggereerd dat de standpunten van de gemeente Rotterdam en het IPLO haaks staan op elkaar. Het IPLO geeft aan dat dat niet klopt en heeft derhalve het AD om rectificatie gevraagd.

In het verzoek om rectificatie geeft het IPLO nogmaals het antwoord weer, dat zij aan het AD heeft gegeven: "De geluidwering wordt geregeld door het Rijk. Voor activiteiten ga je uit van de normale bedrijfssituatie. De gemeente bepaalt wat die is. Daarbij geldt er vanuit het Rijk dat er max 12 festiviteiten mogen worden uitgezonderd van de normale waarden voor geluid. Maar het is aan de gemeente om in een concrete situatie te kijken en te onderbouwen of dat 0 of 12 festiviteiten kunnen zijn".

Hiermee wordt bedoeld: je kan als gemeente afwijken van de normale waarden, maar je moet als gemeente dat per situatie onderbouwen. De term "onderbouwing" is een juridische term. Hiermee geeft het IPLO al aan dat de gemeente hierin niet zomaar een willekeurige afweging kan maken, maar hier een zorgvuldige onderbouwing bij dient te geven. Deze onderbouwing dient een juridische grondslag te hebben. Verderop in deze brief ga ik nogmaals in op de wijze waarop we daar in Rotterdam mee omgaan, passend bij de wet- en regelgeving. Zie hiervoor het kopje "Combinatie woningbouw en voetbalstadion de Kuip."



Casus Eindhoven

In het AD-artikel wordt ook gerefereerd aan woningbouw naast het Philipsstadion. Het AD geeft aan dat in het bestemmingsplan staat dat volgens de gemeente Eindhoven de concerten (zoals van Guus Meeuwis) niet maatgevend zijn vanwege het beperkte aantal en concludeert daarmee dat concertgeluid geen factor zou zijn.

Wij hebben het betreffende bestemmingsplan ook bekeken. Hieruit blijkt dat er naast het citaat in het AD-artikel nog meer onderbouwing over geluid is opgenomen. In het betreffende bestemmingsplan is ook te lezen dat de nieuwbouwwoningen op die locatie aanvaardbaar worden geacht, omdat het uitgangspunt is dat de vergunning van het stadion reeds afgestemd is op de bestaande woningen in de directe nabijheid van het stadion. "Aanvaardbaar worden geacht" is de in de regelgeving opgenomen terminologie, waarbij de gemeente moet beoordelen of woningbouw toegestaan kan worden gezien de geluidsbelasting (uiteraard rekening houdend met daartoe opgestelde richtlijnen).

Tevens wordt volgens het bestemmingsplan het geluidsniveau bij concerten aanvaardbaar geacht vanwege het beperkt aantal keren dat deze zullen optreden, maar vooral omdat voor de nieuwbouwwoningen *specifieke geluidsvoorzieningen* worden getroffen.

Kortom; het bestemmingsplan laat om twee redenen het geluidsniveau bij concerten toe. Enerzijds omdat het maar een beperkt aantal keer voorkomt. En anderzijds, omdat er voor de nieuwbouwwoningen specifieke geluidsvoorzieningen worden getroffen

Dit is ook goed te zien aan deze woningen die met met een 'dove gevel' en een voorzetwand zijn gerealiseerd. Bij de Kuip is ook extra isolatie noodzakelijk vanwege het concertgeluid. De omvang en zwaarte van de isolatie hangt af van het specifieke geluid van het stadion (geluidssterkte, hoeveelheid bas). Bij de Kuip zijn berekeningen gedaan die leiden tot de zware isolatie waarover ik u eerder over geïnformeerd heb.

Combinatie woningbouw en voetbalstadion de Kuip.

Onderdeel van de plannen voor Feyenoord City is het behoud van de Kuip als voetbalstadion in een gebied waar we ook woningbouw willen realiseren. Een belangrijke uitdaging daarbij is het geluidsaspect van de Kuip. Het concertgeluid uit de Kuip zorgt namelijk voor een hoge geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen.

Zoals het IPLO aangeeft, dient een gemeente te onderbouwen in hoeverre ze de geluidssituatie acceptabel acht. Uit de landelijke wet- en regelgeving (o.a. Besluit kwaliteit leefomgeving) volgt de verplichting voor gemeenten om te beoordelen of er voor de nieuwbouwwoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij dient de gemeente de aanvaardbaarheid van het geluidsniveau van de reguliere bedrijfsvoering en de incidentele activiteiten (zoals de concerten) te beoordelen.

De wijze waarop de gemeente dit onderbouwt en beoordeelt, heeft Rotterdam vastgelegd in het Geluidsbeleid Voetbalstadions (20bb11257). Uw gemeenteraad heeft dit beleid in 2020 vastgesteld. Het herziene Geluidsbeleid (24bb003766) ligt nu ter vaststelling voor bij uw raad.



In dit beleid maken we ook het onderscheid tussen reguliere en incidentele bedrijfsvoering.

- Voor de reguliere bedrijfsvoering wordt gekeken naar de voetbalwedstrijden en de andere reguliere activiteiten van, in dit geval, de Kuip. Hierbij wordt uitgegaan van de grenswaarde als vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze grenswaarde is voor voetbalwedstrijden vertaald naar de binnenwaarde. In de dagperiode bedraagt deze 35 dB(A) en in de avondperiode 30 dB(A). Bij nieuwbouwwoningen mag de binnenwaarde dus niet hoger zijn. Dit is op deze wijze door uw raad vastgesteld in het Geluidsbeleid voetbalstadions Rotterdam (20bb11257). In het herziene Geluidsbeleid voetbalstadions Rotterdam 2024 is dit op dezelfde wijze opgenomen.
- Voor incidentele activiteiten zoals concerten, die maximaal 12 keer per jaar mogen plaatsvinden, is het wettelijk mogelijk een uitzondering te maken op de standaardgeluidseisen die gelden binnen een nieuwbouwwoning. Hier maken we in Rotterdam ook gebruik van. Voor incidentele activiteiten zoals concerten in voetbalstadions, maken we een fors hogere geluidsbelasting bij nieuwbouwwoningen mogelijk. Ook voor deze incidentele activiteiten kijken we daarbij naar de binnenwaarden. Deze zijn wederom vastgelegd in het Geluidsbeleid Voetbalstadions Rotterdam. Zo staan we maximaal 12 keer per jaar een geluidsniveau van 40 dB(A) en 67 dB(C) toe in de woningen. Deze geluidsbelasting is gebaseerd op de "Nota Limburg" en advisering van vele experts (o.a. DCMR). De Nota Limburg is door de Raad van State veelvuldig gehanteerd in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van geluid bij evenementen. Wat we als gemeente aanvaardbaar achten voor incidentele activiteiten ligt dus fors hoger dan in de reguliere situatie.

Op basis van het voorgaande is mijn conclusie dat de combinatie van concerten in de Kuip en woningbouw zonder voldoende geluidsisolatie geen begaanbare weg is. Daarmee zijn er nog een drietal opties.

1. Geen woningbouw rond de Kuip.
2. Woningbouw realiseren terwijl concerten in de Kuip blijven. Zoals reeds beschreven is dit planologisch alleen mogelijk wanneer bij de nieuwbouwwoningen voldoende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen. De te nemen geluidsisolerende maatregelen leiden tot fors hogere bouwkosten, tot een lagere kwaliteit van de woningen en hebben een grotere CO2 voetafdruk. Hiermee neemt de realiseerbaarheid van de woningen af en dus ook grondwaarde van de gemeentelijke gronden.
3. Bronmaatregelen nemen in overleg met Stadion Feijenoord waarbij geen concerten meer plaatsvinden in de Kuip. De nieuwe woningen kunnen dan gerealiseerd worden voor de gebruikelijke bouwkosten. De kosten die de gemeente maakt voor de afkoop van de concerten worden via de grondverkoop door ontwikkelaars aan de gemeente terugbetaald. Indirect betalen ontwikkelaars dus deze kosten.

Het college heeft gekozen voor de derde optie vanwege het urgente woningvraagstuk in de stad, maar ook vanwege de afspraken die we met het Rijk hebben gemaakt in het kader van de nieuwe stadsbrug en NS-station Stadionpark.



Ik vertrouw u op hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen