

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de raadsgriffie, de heer/mevrouw M.R.D. Binda
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Paradijslaan 159
Postbus 480
5600 AL EINDHOVEN
tel: 040 212 0400
fax: 040 212 1487
mob: +31 (0)6 30 28 01 04
e-mail:
l.hoenselaar@vastgoed-
advocaten.nl

Tevens per e-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl

Eindhoven, 11 juni 2021

Inzake: InBev/Stadhuisplein 19
Referentie: 10029-084
Uw referentie: 21gr101

Geachte heer/mevrouw Binda,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 31 mei 2021 waarin u ons uitnodigt voor de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen op 22 juni 2021, inzake de nieuwbouw van het appartementencomplex aan de Coolsingel 75, bericht ik u als volgt.

Vanwege de beperkte spreektijd en omdat het, vanwege de Covid-19 maatregelen, niet mogelijk is om de gehele hoorzitting bij te wonen en naar de insprekreactie van de andere indieners van de zienswijzen te luisteren, maken wij geen gebruik van uw uitnodiging. Wel maken wij graag van deze gelegenheid gebruik om, naar aanleiding van de (concept)reactie op de zienswijzen van het College van B&W, schriftelijk te reageren richting de Raad.

In de (concept) reactie adviseert het College de Raad om de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren en een definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven zodat de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex kan worden verleend. Het College is van mening dat de door de Afdeling bestuursrechtspraak getroffen voorlopige voorziening geen belemmering vormt om af te wijken van het (inmiddels vernietigde) bestemmingsplan. De procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning is volgens het College:

‘met dezelfde waarborgen omgeven als een bestemmingsplanprocedure, maar ziet louter op een concreet (bouw)plan. De buitenplanse afwijkmogelijkheid is juist bedoeld om in gevallen waarin het bestemmingsplan een bepaalde activiteit niet toelaat, door middel van een volwaardige procedure een volledige ruimtelijke afweging te laten plaatsvinden. De uitspraak van de Raad van State staat daaraan niet in de weg, zij het dat vanzelfsprekend wel de overwegingen van die uitspraak ook van belang kunnen zijn voor de inhoudelijke beslissing op de aanvraag. Dat betekent dat de beslissing op die aanvraag recht moet doen aan de belangen van niet alleen de aanvrager, maar ook van de bestaande horecabedrijven in de directe omgeving. Naar onze mening blijkt uit de onderbouwing van de aanvraag, de verrichte onderzoeken en uit de beantwoording van de zienswijzen dat aan de voorwaarden van de Afdeling zoals aangegeven in de voorlopige voorziening van 19 augustus 2020 is voldaan.’

Formeel-juridisch is dit standpunt van het College echter niet juist. In beginsel kan de door de Afdeling bestuursrechtspraak getroffen voorlopige voorziening alleen, op verzoek of ambtshalve, worden opgeheven door de Voorzieningenrechter (artikel 8:87 lid 1 Awb), dus niet door een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken zoals door het College wordt gesteld. Aangezien het hier om een onherroepelijke uitspraak gaat van de Afdeling, die in principe niet meer kan worden gewijzigd, zou zelfs gebruik gemaakt moeten worden van een herziening (artikel 8:119 Awb). Hoewel dit bijzondere rechtsmiddel hier eigenlijk niet voor is bedoeld, heeft de Afdeling hier al wel eerder een keer gebruik van gemaakt om de voorlopige voorziening te wijzigen¹.

Ten aanzien van de hoogte van de nieuwbouw (47m/48,6m inclusief liftopbouw) wordt door het College opgemerkt dat dit slechts een beperkte uitbreiding betreft van de planologisch reeds toegestane bouwhoogte (van maximaal 40m). Ook uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat geen extra schaduw zal worden geworpen op het Stadhuisplein en de terrassen ten opzichte van hetgeen planologisch reeds is toegestaan. Het College gaat hier echter voorbij aan het feit dat het bestemmingsplan ter plaatse is vernietigd, zodat geen vergelijking kan worden gemaakt met ‘hetgeen planologisch is toegestaan’. Bovendien maakt de omgevingsvergunning een uitbreiding van meer dan 10% mogelijk. Dat is meer dan dat normaal gesproken als een beperkte uitbreiding wordt beschouwd.

Voor zover de beoordeling van de zienswijzen door het College ziet op de aan de horecagelegenheden op te leggen maatwerkvoorschriften voor geluid, kunnen wij ons vinden in het standpunt van het College. Zolang de geluidsproductie van de horeca met terrassen mogelijk blijft zonder dat hiervoor (extra/fysieke) maatregelen bij de horeca-inrichtingen zijn vereist, leveren de maatwerkvoorschriften geen (onevenredige) belemmering op voor de bedrijfsvoering. Volgens het College zijn, om een goed woon- en leefklimaat in de appartementen te garanderen, alleen aan de gevel van de nieuw te bouwen appartementen extra geluidsisolerende maatregelen nodig, door middel van een dubbel raam-en deursysteem.

¹ ABRvS 9 april 2003/ ECLI:NL:RVS:2003:AF7052

Wij verzoeken u om deze schriftelijke reactie voor te leggen aan de Raad, zodat hij deze kan betrekken bij de (definitieve) besluitvorming omtrent het verlenen van de vvgb ten behoeve van de nieuwbouw van het appartementencomplex. Daarnaast verzoeken wij u om ons, conform de artikelen 3:43 en 3:44 lid 1 sub b Awb, mededeling te doen door toezending van het besluit.

Met vriendelijke groet,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.



Mw. mr. L.C.G. Hoenselaar
Advocaat