

Per gewone post, tevens per e-mail vooruit

Gemeenteraad van de
Gemeente Rotterdam
subcommissie Bestemmingsplannen
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Cees Advocaten N.V.

mr. M.R. Plug
Advocaat

✉ michel.plug@cees.nl
☎ 088 336 88 07

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

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

Kantoor : Den Haag, 18 juni 2021
Dossier : 20200962
Betreft : Skihut Holding B.V. / B&W van Rotterdam (Cool 75)
Uw kenmerk : VVGB Coolsingel 75

Geachte leden van de subcommissie Bestemmingsplannen,

Bij brief van 31 mei 2021 hebt u aan de besloten vennootschappen Skihut Holding B.V. e.a. (hierna: de **Skihut**) kenbaar gemaakt dat zij in de gelegenheid wordt gesteld om op 22 juni 2021 de namens haar ingediende zienswijzen toe te lichten, die gericht zijn tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning, die beide betrekking hebben op het plan om een appartementencomplex met commerciële plint op de locatie Coolsingel 75 te realiseren.

Mede vanwege de beperkte mogelijkheid om de ingediende zienswijzen mondeling toe te lichten stuur ik u op voorhand een wat uitgebreidere reactie, die de basis zal vormen voor mijn inspraakreactie. Ik begin met een korte samenvatting.

Samenvatting

Indien de raad een VVGB verleent, wordt willens en wetens afgeweken van de voorlopige voorziening, die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft getroffen. Het verlenen van *iedere* omgevingsvergunning, dus ook een buitenplanse afwijking, is in strijd met deze uitspraak. Dat aan het Activiteitenbesluit moet worden voldaan is altijd aan de orde bij gevoelige bestemmingen en is niet iets wat de Afdeling hier specifiek heeft bepaald. Coolsingel 75 is echter nog geen gevoelige bestemming, maar wordt dat na een verleende omgevingsvergunning. Dat geldt ook voor de studentenwoningen in het Luciagebouw. Hierom moet zeer zorgvuldig worden gekeken naar de akoestische effecten, omdat dit leidt tot gevolgen voor de horeca inrichtingen. Het is zeer de vraag of sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in het woongebouw Coolsingel 75. Er zitten immers te veel haken en ogen (lees: gebreken) aan de akoestische onderzoeken, die aan Coolsingel 75 ten grondslag worden gelegd. Niet is uit te sluiten dat de horeca inrichtingen achteraf andere, zwaardere, maatregelen moeten treffen vanwege de studentenwoningen in het Luciagebouw, omdat de maatregelen die ten behoeve van Coolsingel 75 moeten worden getroffen, te licht blijken te zijn. Hierom dienen alle gevolgen en maatregelen te worden beschouwd in een integraal vast te stellen bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel en niet in een postzegelplan, zoals Coolsingel 75. Met

het afgeven van de VVGB worden de horeca inrichtingen onevenredig in hun belangen geschaad, terwijl ook de toekomstige bewoners niet bij het gecreëerde woon- en leefklimaat gebaat zijn.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020

Zoals eerder onder de aandacht van de raad van Rotterdam is gebracht, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 19 augustus 2020¹ over het bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel, binnen de grenzen waarvan het voorliggende bouwplan is gelegen, een voorlopige voorziening getroffen. De Afdeling heeft deze voorlopige voorziening als volgt geformuleerd (citaat):

De Afdeling ziet aanleiding tot om met toepassing van artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb een voorlopige voorziening te treffen. De Afdeling zal ten aanzien de gebieden waarvoor de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" golden, bepalen dat wonen daar niet is toegestaan voordat de raad ter uitvoering van deze uitspraak een nader besluit heeft genomen en dat besluit in werking is getreden. Dit om te voorkomen dat voor dit gebied omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend [onderstrepingen advocaat].

Duidelijker kan de Afdeling eenvoudigweg niet zijn: het college mag in het gebied van – onder andere – Coolsingel 75:

- geen omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen
- vóórdat bestemmingsplan Lijnbaankwartier – Coolsingel is vastgesteld, en
- dit bestemmingsplan in werking is getreden.

De raad zal voor het plangebied, waar de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid" geldt, een nieuw bestemmingsplan moeten vaststellen, waarvan de geluidproblematiek een integraal onderdeel vormt. Reeds hierom dient de stelling van het college, inhoudende dat door middel van een afwijkingsbesluit van de voorlopige voorziening zou mogen worden afgeweken, te worden gepasseerd.

Afwijken van voorlopige voorziening is niet toegestaan

In de uitspraak van de Afdeling is nadrukkelijk overwogen dat "geen vergunningen zijn toegestaan die wonen mogelijk maken". Veel duidelijker kan de Afdeling niet zijn.

Het besluit dat het college wil nemen is een afwijkingsbesluit. Een afwijkingsbesluit is ook een "omgevingsvergunning voor bouwen". Als de uitleg van het college wordt gevolgd, zou het treffen van een voorlopige voorziening in het geheel niet nodig zijn geweest. Omdat het vorige, nu geldende planologisch regime, immers geen woningen binnen de "overige zone - aandachtsgebied geluid" toestaat, zou een omgevingsvergunning voor bouwen – de getroffen voorlopige voorziening weggedacht – alleen maar kunnen worden genomen door middel van een (buitenplans) afwijkingsbesluit. Desondanks heeft de Afdeling een voorlopige voorziening getroffen. Dat betekent

¹ ABRvS 19 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2020:1953

dat de Afdeling van oordeel is dat geen omgevingsvergunningen, dus ook geen (buitenplanse) afwijkingsvergunningen, mogen worden verleend voor zover deze de functie "wonen" toestaan. Het college gebruikt hierom een drogreden door uw commissie/ raad voor te houden dat een afwijkingsbesluit dezelfde garanties biedt als een bestemmingsplanprocedure en dat hiermee van de uitspraak mag worden afgeweken. Deze uitleg van het college is niet correct.

Vaststelling Lijnbaankwartier – Coolsingel is nog ver weg

Het college doet het in de beantwoording van de zienswijzen voorkomen dat de problematiek rond het Stadhuisplein (Luciagebouw) los staat van de problematiek rond het project Coolsingel 75. Dat is niet het geval; het college miskent immers dat zowel het Luciagebouw als het project Coolsingel 75 binnen hetzelfde plangebied liggen en dat beide locaties binnen de invloedssfeer van de bestaande horecaexploitaties aan het Stadhuisplein liggen. De opgave aan de raad is om in een nieuw bestemmingsplan een oplossing te bieden voor de aanduidingen "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke bepaling" en de aanduiding "overige zone - aandachtsgebied geluid". Indien vooruitlopend op dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt verleend geeft dat een onomkeerbare richting voor de vaststelling van het bestemmingsplan en geeft dat beperkingen voor een integrale oplossing.

De inwerkingtreding van bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel is voorlopig niet aan de orde. Ondanks de omstandigheid dat de Afdelingsuitspraak van 19 augustus 2020 bijna 10 maanden geleden werd gedaan, bestaat ten tijde van de verzending van deze brief nog steeds geen overeenstemming met de horecaexploitanten en het college en overigens ook nog geen duidelijkheid over de inhoud van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel. Dat betekent dat de ter inzagelegging van ontwerpbestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel op dit moment niet aan de orde is.

Uit de brief van wethouder B. Kurvers van 10 juni 2021 aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte² volgt dat de vaststelling van bestemmingsplan Lijnbaankwartier - Coolsingel naar verwachting op 30 september 2021 wordt vastgesteld. De stelling dat de door de Afdeling gestelde termijn hierdoor met ruim een maand wordt overschreden is onjuist en geeft een te rooskleurige voorstelling van zaken; de Afdeling heeft immers bepaald dat binnen een jaar na 19 augustus 2020 een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld én in werking moet zijn getreden. De termijnoverschrijding loopt hiermee op tot minimaal drie maanden (voor zover er geen voorlopige voorzieningen worden gevraagd. In dat geval is de termijnoverschrijding nog langer).

Het voorliggende plan heeft betrekking op een aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen binnen het gebied "overige zone - aandachtsgebied geluid". Het verlenen van deze vergunning is, zoals hierboven toegelicht, in strijd met de uitspraak van de hoogste bestuursrechter.

² Brief B. Kurvers aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 10 juni 2021, Tussenbericht bestemmingsplan Lijnbaankwartier/Coolsingel (bestuurlijke lus) en motie "we horen niets".

Los van alle juridische en akoestische haken en ogen kan het bovenstaande slechts leiden tot één mogelijke beslissing van de raad; op grond van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 kan uitsluitend worden geconcludeerd dat een VVGB niet kan worden verleend en, in het verlengde daarvan, voorts dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet kan worden verleend.

Een VVGB en een verlening van een omgevingsvergunning kan slechts aan de orde zijn indien voor het gebied, waar het project voor Coolsingel 75 is beoogd, een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden. Indien de raad desondanks tot de conclusie komt dat hij de VVGB wel wenst te verlenen, betekent dit dat de raad willens en wetens de uitspraak van de Afdeling naast zich neerlegt en het college van burgemeester en wethouders faciliteert om de uitspraak van de Afdeling te omzeilen.

Activiteitenbesluit

Het college stelt zich bij herhaling op het standpunt dat de horeca inrichtingen moeten voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit. Dat is een open deur. Het voldoen aan deze normen is aan de orde ten aanzien van gevoelige functies. Coolsingel 75 is momenteel geen gevoelige functie, maar wordt dat indien een omgevingsvergunning voor de functie "wonen" wordt verleend. Dat geldt ook voor de studentenwoningen in het Luciagebouw. De dichtbijgelegen gevoelige functies zijn de bestaande woningen aan de Joost Banckertsplaats.

Het college doet het voorkomen dat er akoestische problemen zouden bestaan rond de dichtbijgelegen woningen aan de Joost Banckertsplaats. Daargelaten dat deze problematiek hier niet aan de orde is, is niet gebleken dat de horeca inrichtingen de normen uit het Activiteitenbesluit ter zake van deze woningen overtreden, reeds vanwege het hoge achtergrondgeluidniveau bij deze woningen. Reeds hierom kan het muziekgeluid van de horeca inrichtingen daar niet worden waargenomen. Dat wordt bovendien ondervangen door het monitoringsysteem.

Voorts is voor onderhavige zaak van belang dat het Activiteitenbesluit momenteel geen relevantie heeft voor Coolsingel 75, omdat daar momenteel geen gevoelige functies zijn gevestigd. Met het verlenen van een omgevingsvergunning wordt dat anders. Hierom is het van het grootste belang dat zorgvuldig in kaart wordt gebracht wat de akoestische gevolgen zijn van de ontwikkeling. De Skihut merkt in dat verband nog op dat van de zijde van het college voortdurend aanpassingen in de akoestische rapporten worden gedaan, dat in de akoestische rapporten steeds van andere en onjuiste uitgangspunten wordt uitgegaan, en dat nog steeds geen overtuigende akoestische oplossing door het college is gepresenteerd. Ik breng in dat verband nog eens onder uw aandacht dat het college er niet in geslaagd is om binnen de door de Afdeling gestelde termijn een nieuw bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dat zegt genoeg en daaruit blijkt duidelijk dat het bij lange na niet zo eenvoudig is als het college doet voorkomen.

Geluid, bestaande belangen en goed woon- en leefklimaat

In de brief van het college aan de raad de 25 mei 2021 doet het college een poging om de ingediende zienswijzen weg te schrijven. De weerlegging van het college is niet overtuigend en op meerdere

punten evident onjuist. Uw raad wordt hierdoor misleid. Hieronder zal ik daarvan een aantal voorbeelden geven.

De reductie van de terrascapaciteit naar 10 % is naar voren gebracht vanwege de vermeende overschrijding van de geluidnormen ter hoogte van de Joost Banckertsplaats. Het is opmerkelijk dat ook in de brief van 21 mei 2021 weer de indruk wordt gewekt dat ter plaatse van de Joost Banckertsplaats sprake zou zijn van geluidoverschrijdingen. Daarvan is namelijk geen sprake. Deze vermeende overschrijding wordt veroorzaakt vanwege het feit dat DCMR in het rekenmodel geen rekening houdt met de terrasvergunning (openingstijd hele nacht in plaats van tot 01.00/02.00 uur) en daarnaast uitgaat van hoorbaarheid van muziekgeluid. Het waarnemen van muziekgeluid is ter hoogte van de Joost Banckertsplaats nu juist uitgesloten door het gebruik van het monitoringsysteem. Ik merk op dat DCMR haar op deze punten foutieve rekenmodel daarop heeft aangepast, maar stel tevens vast dat het college in zijn brief van 21 mei 2021 daar geen rekening mee houdt.

Voorts merk ik op dat als rekening gehouden wordt met de exploitatietijden van de terrassen met een bezetting met 1.750 personen (tot 01.00/02.00 uur) kan worden voldaan aan de geluidnormen. (Overigens is dan geen rekening gehouden met wachtrijen).

De op pagina 15 onder ad. d. opgevoerde muziekgeluidniveaus ter hoogte van de Joost Banckertsplaats zijn (ook op basis van een door DCMR aangeleverde spreadsheet) onjuist.

Op pagina 15, onder punt e. geldt dat gezien het ontbreken van of vanwege de geringe diepte van de sluisen sprake is van openstaande deuren. Naar schatting staan deze 5 % van de tijd open. Voorts is opvallend dat voor Cornelis wordt uitgegaan van 94 dB(A) muziekgeluid onder punt d. op pagina 15. Uitgegaan moet worden van minimaal 102 dB(A).

Het uitgangspunt dat een gevelbelasting van 67 dB(A) in de nacht op de gevel van Coolensingel 75 kan worden toegestaan is ongekend hoog. Het is twijfelachtig of de toe te passen isolatie in het woongebouw voldoende is om de woningen voldoende te isoleren. Het is de vraag of het in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is dat nieuwe woningen met dubbele gevels en/of deuren moeten worden geïsoleerd. Voor de beoordeling van de raad is van belang of aan de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Zelfs indien met zeer zware isolatie een goed resultaat kan worden bereikt, dan nog heeft dat geen gevolgen voor het geluidniveau op de terrassen dan wel balkons. Deze niveaus zullen zo hoog zijn, dat deze nauwelijks kunnen worden gebruikt.

Daarnaast worden forse eisen gesteld aan de horeca inrichtingen. Zo moet bijvoorbeeld ten behoeve van Cool 63 (maar ook voor Cornelis) een diepe sluis worden gebouwd. Mogelijk dient deze sluis 4 tot 5 meter diep te zijn, om groepen door te kunnen laten, en zal extra personeel (aan de binnenkant en aan de buitenkant van de sluis) moeten worden ingezet. Het college houdt u voor dat de maatregelen niets voor de horeca betekenen. Dat is apert onjuist; de gevolgen voor de horeca zijn evident en hebben een forse impact, zowel financieel als voor wat betreft de exploitatie. Het risico van het goed functioneren daarvan wordt bij de horeca gelegd. Bovendien wordt geen rekening gehouden met het muziekgeluid op de terrassen, wat potentieel tot (extra) belastend maatwerkvoorschriften kan leiden. Nu de maatwerkvoorschriften, die betrekking hebben op Coolensingel 75, te licht kunnen zijn ten opzichte van de studentenwoningen in het Luciagebouw, is niet gebleken dat de horeca inrichtingen

niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Ook dit vormt een reden om Coolsingel 75 integraal te beoordelen in het kader van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Ik verwijs korthedshalve naar de bevindingen van Ir. Kupers, die met de zienswijzen zijn meegezonden. De conclusies daarin blijven onverkort gehandhaafd.

Andere mogelijkheden college

Het bovenstaande klemmt te meer nu het college juridisch gezien wel degelijk een andere mogelijkheid heeft; als het college meent dat daartoe gronden bestaan, kan het zich immers wenden tot de voorzieningenrechter van de Afdeling met het verzoek om de getroffen voorlopige voorziening op te heffen. Waarom het college deze weg niet bewandelt houdt mogelijk verband met de akoestische problematiek binnen het plangebied, die immers nog steeds niet is opgelost (en die met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project Coolsingel 75 waarschijnlijk verder wordt vergroot). Het college wenst die weg kennelijk niet te bewandelen en ook dat is een aspect dat u in uw afweging kunt meenemen.

Ten slotte brengt de Skihut nog onder uw aandacht dat uit recente berichten in de media blijkt dat de koopovereenkomsten met de kopers van de appartementen in het project Coolsingel 75 niet zijn verlengd. Nu een eventueel verkooptraject kennelijk opnieuw zal moeten gaan aanvangen is er momenteel geen urgentie om met stoom en kokend water een omgevingsvergunning te verlenen. Het niet verlengen van de koopovereenkomsten biedt integendeel juist alle ruimte voor de projectontwikkelaar om zijn plan zodanig aan te passen dat alsnog voldoende kan worden geborgd dat de bestaande horecabelangen niet worden geschaad.

Gelet op hetgeen ik nog onder uw aandacht heb gebracht verzoek ik uw subcommissie en uw raad om de gevraagde VVGB te weigeren.

Met vriendelijke groet,



M.R. Plug