

Aanwijzingsbesluit Tree House als stedelijk project van groot openbaar belang als bedoeld in artikel 4:11b, zevende lid, APV Rotterdam 2012

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Gelet op artikel 4:11b, zevende lid, onderdeel d, van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012;

Overwegende dat:

- Monumentale bomen in Rotterdam een beschermde status genieten;
- Het desondanks wenselijk kan zijn een omgevingsvergunning te verlenen voor de kap of verplanting van een monumentale boom ten behoeve van de uitvoering van een stedelijk project van groot openbaar belang;
- Het college daartoe de bevoegdheid heeft als een dergelijk project door het college als zodanig is aangewezen;
- Het project Tree House in de visie van het college een stedelijk project is van groot openbaar belang;
- Het project de bouw van een woon- en werktoren van 130 meter hoog met een oppervlakte van 41.000 m², met in totaal 282 woningen en circa 15.000 m² aan kantoorruimte, betreft;
- Het project Tree House onderdeel is van de herontwikkeling van het Rotterdam Central District (RCD);
- Het Rotterdam Central District (RCD) in 2001 door het Rijk is aangewezen als Nieuw Sleutelproject (NSP);
- Het project bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van woningbouw, stedelijke verdichting, duurzaamheid, mobiliteit en werkgelegenheid en derhalve een groot openbaar belang dient;
- De raad per brief van 14 december 2021 en 8 maart 2022 reeds is geïnformeerd, als bedoeld in artikel 4:11b, achtste lid, van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012, over de voorgenomen (concept-)aanwijzing;
- Het gebied Rotterdam Central District (RCD), waarvan het Delftseplein onderdeel is, in de Crisis- en herstelwet (Chw) is aangewezen als "lokaal project met nationale betekenis" (art. 2.18 Chw). Op grond van de Crisis- en herstelwet moeten procedures gecoördineerd worden. Van 11 maart 2022 tot en met 22 april 2022 heeft een zienswijzenprocedure plaatsgevonden, met toepassing van de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij de concept-omgevingsvergunning kap en het concept-aanwijzingsbesluit ter inzage hebben gelegen. Er zijn twee zienswijzen tegen het concept-aanwijzingsbesluit ingediend, waarvan één buiten de zienswijzentermijn, en er is een zienswijzenrapport opgesteld. De ingediende zienswijzen hebben niet hebben geleid tot aanpassing van het definitieve besluit.

besluit:

Artikel 1. Aanwijzing stedelijk project van groot openbaar belang

Tree House, het (voorgenomen) project ter plaatse van het Delftseplein betreffende de bouw van een woon- en werktoren met een omvang van 41.000 m², wordt aangewezen als stedelijk project van groot openbaar belang als bedoeld in artikel 4:11b, zevende lid, onderdeel d, van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012.

Artikel 2. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Artikel 3. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Aanwijzingsbesluit Tree House als stedelijk project van groot openbaar belang als bedoeld in artikel 4:11b, zevende lid, APV Rotterdam 2012.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 21 juni 2022.

*De secretaris,
V. Roozen*

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

Niet eens met dit besluit?

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit met bijbehorende stukken zijn beschikbaar via de website www.overheid.nl. De stukken kunnen worden geraadpleegd door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op postcode 3013 AA en huisnummer 34, en straal 1.000 meter.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden van 24 juni 2022 tot en met 5 augustus 2022 beroep instellen. Als gevolg van de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 en 4 mei 2021 kunnen ook niet-belanghebbenden waarbij aan 'een ieder' de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen tegen een ontwerpbesluit, en die tijdig een zienswijze tegen een ontwerpbesluit hebben ingediend, beroep tegen het definitieve besluit instellen.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt, indien u beroep hebt ingesteld tegen het aanwijzingsbesluit, tevens een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het in behandeling nemen van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Coördinatie

Voor deze ontwikkeling wordt gebruikt gemaakt van de coördinatieregeling. Het gebied Rotterdam Central District (RCD-gebied) is in de Crisis- en herstelwet (Chw) specifiek als "lokaal project met nationale betekenis" aangewezen (art. 2.18 Chw). Op grond van de Crisis- en herstelwet moeten procedures gecoördineerd worden. Hiervoor is geen specifiek besluit van de raad vereist. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Het indienen van een pro-forma beroepschrift is derhalve niet mogelijk (artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a, Crisis- en herstelwet). Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd te besluiten over de aanvraag omgevingsvergunning voor het verplaatsen van zeven bomen en dit besluit om het project Tree House aan te wijzen als stedelijk project van groot openbaar belang, als bedoeld in artikel 4:11b, zevende lid, sub d, APV Rotterdam 2012. Dit betekent dat de publicatie van beide besluiten gelijktijdig plaatsvindt.

Toelichting

Artikel 4:11b, zevende en achtste lid, APV Rotterdam 2012 luiden:

7. Indien de aanvraag voor een kapvergunning betrekking heeft op een gemeentelijke boom die voldoet aan de criteria genoemd in de bijlage van de vigerende Bomenstructuurvisie (BSV), en daardoor als monumentale boom is geïdentificeerd, wordt de vergunning niet verleend, behoudens:
 - a. het bepaalde in het eerste lid;
 - b. het bepaalde in artikel 4:11, derde lid, onderdeel a;
 - c. de uitvoering van majeure publieke werken, of
 - d. **de uitvoering van door het college aangewezen stedelijke projecten van groot openbaar belang.**
8. Het college gaat niet eerder tot de aanwijzing, bedoeld in het vorige lid, onderdeel d, over dan vier weken nadat het de raad heeft geïnformeerd over de voorgenomen aanwijzing.

In de toelichting van de APV Rotterdam 2012 bij dit artikel staat:

"Een vergunning voor de kap van een monumentale boom kan onder andere worden verleend ten behoeve van de uitvoering van een door het college aangewezen stedelijk project van groot openbaar belang. Het college gaat slechts over tot aanwijzing indien sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard. Hieronder valt bijvoorbeeld het realiseren van (woning)bouwprojecten. Het college motiveert in het aanwijzingsbesluit zorgvuldig dat hiervan sprake is. Alvorens het college overgaat tot aanwijzing wordt de raad geïnformeerd over de voorgenomen aanwijzing."

De aanleiding voor onderhavig aanwijzingsbesluit is het groot openbare belang van het project Tree House en de aanwezigheid van één monumentale boom ter plaatse van deze beoogde ontwikkeling. Het betreft een monumentale boom als bedoeld in artikel 4:11b, zevende lid, van de APV Rotterdam 2012. De monumentale boom (plataan) zal worden verplaatst binnen het projectgebied, het gaat om een verplaatsing van enkele meters. Verplanten/verplaatsing wordt in artikel 4:10, tweede lid, van de APV Rotterdam 2012 (begripsmatig) gelijk gesteld met het vellen van bomen.

Het project Tree House betreft de bouw van een woon- en werktoren van ongeveer 130 meter hoog met een omvang van 41.000 m². De bouw van deze toren is een cruciaal onderdeel van de herontwikkeling van het Rotterdam Central District (RCD) dat gestart is na aanwijzing door het Rijk van het Centraal Station en omgeving als Nieuw Sleutelproject (NSP) in 2001. Het project dient het openbare belang, waaronder redenen van sociale of economische aard, onder andere op het gebied van woningbouw, stedelijke verdichting, duurzaamheid, mobiliteit en werkgelegenheid. Ter toelichting hierop het volgende.

Er worden met dit project ruim 280 woningen en 15.000 m² kantoren en voorzieningen toegevoegd. In Tree House komen 85 middenhuur woningen, waaraan grote behoefte is in de stad. Ook de andere woningtypen zijn hard nodig om tegemoet te komen aan de vraag naar binnenstedelijk wonen met een hoog voorzieningenniveau. De kantoorvloeren zullen vooral aantrekkelijk zijn – mede gelet op optimale ligging – voor dienstverlenende bedrijven en ICT-bedrijven. Rotterdam Central District is in de strategie voor werklocaties aangewezen als grootstedelijke toplocatie. Op de begane grond van Tree House komen horeca en een debatcentrum, functies die (openbaar) toegankelijk zijn voor alle inwoners en bezoekers van de stad. De ontwikkeling heeft vanwege deze functies ook een positief effect op de (lokale) werkgelegenheid, naast het feit dat het project het vestigingsklimaat van de stad ten goede komt.

Met het realiseren van hoogbouw direct naast de openbaar vervoerterminal neemt het aantal inwoners en werknemers in het RCD toe. Verdere verdichting met woningbouw in de binnenstad is in algemene zin duurzamer dan verstedelijking aan de rand van de stad. De belangstelling voor kantoren zo dicht bij het openbaar vervoer is onverminderd groot. Het naastgelegen gebouw Delftse Poort, dat afgelopen jaren ontwikkeld is tot een bedrijfsverzamelgebouw voor grote en kleine ondernemingen, is nagenoeg volledig bezet.

Door deze (stedelijke) verdichting wordt het draagvlak van de bestaande voorzieningen (winkels, culturele voorzieningen en dienstverlening) in de binnenstad aanzienlijk verbeterd. Daarnaast leveren nieuwe kantoren en woningen ook weer nieuwe reizigers op voor alle vormen voor openbaar (trein, tram, metro, bus) vervoer dat zich direct naast het toekomstige gebouw bevindt.

Het gebouw zelf komt ook tegemoet aan eisen van duurzaamheid. Onder het gebouw wordt een volledige kelderlaag aangebracht voor het stallen van fietsen van de bewoners en gebruikers van het gebouw. Er is geen ruimte voor het parkeren van auto's. Tree House zal het eigen regenwater en een deel van het water dat op het stationsdak valt opvangen en hergebruiken.

De monumentale plataan zal in de directe nabijheid van de huidige standplaats herplant worden en een prominente plaats krijgen in het nieuwe pocket-park. Deze boom is al enkele jaren geleden voorbereid op verplanting en heeft goede overlevingskansen. De boom hoeft dus slechts enkele meters te wijken om een project van groot openbaar belang mogelijk te maken.

Het concept van dit besluit en heeft, samen met de concept-omgevingsvergunning kap, tussen 11 maart 2022 tot en met 22 april 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het concept-aanwijzingsbesluit. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het definitieve besluit.