

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Kapvergunning bomen Delftseplein voor woningbouwproject Tree House

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Recent heeft de voorzieningenrechter van de Raad van State uitspraak gedaan over het verzoek van het college in een voorlopige voorziening met betrekking tot de zeven bomen die zijn gevestigd op het Delftseplein. Dit hangende het hoger beroep dat het college heeft ingesteld, na vernietiging van de verleende kapvergunning door de rechtbank voor deze bomen op het Delftseplein. In deze brief worden de ontstane situatie en de te nemen stappen toegelicht.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Coalitieakkoord: bouw van 18.000 woningen in deze collegeperiode;
- Raadsbesluit start tender Delftseplein op basis van ambitiedocument Delftseplein (22 februari 2018, 18bb1386);
- Raadsbesluit bestemmingsplan Rotterdam Central District (18 maart 2021, 21bb3478).

Toelichting:

Voor het Delftseplein is het woningbouwproject Tree House in ontwikkeling. Dit project voegt, naast ruim 280 woningen, ook 15.000 m2 kantoren en voorzieningen toe aan het Rotterdam Central District (RCD). De ontwikkeling van Tree House is in lijn met de afspraken die met het Rijk zijn gemaakt voor de ontwikkeling van het huidige Centraal Station en omgeving, als Nieuw Nationaal Sleutelproject. Vervolgens is de bouwlocatie opgenomen in de Structuurvisie voor RCD, het ambitiedocument voor de bebouwing van het Delftseplein en het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan Rotterdam Central District.

Wij zetten ons onverminderd in voor de vergroening van de stad waarbij de aanleg van 20 ha nieuw groen en de zeven stadsprojecten centraal staan. Daarnaast staan we voor een zorgvuldig beheer van het bestaande groen en behoud van bomen. Maar wij hechten ook aan uitvoering van belangrijke (woningbouw-) projecten die van groot belang zijn voor de stad en waarover in de afgelopen jaren door uw raad besluiten zijn genomen. In deze context willen wij uw raad voorstellen om een aantal besluiten te nemen die ertoe leiden dat het project Tree House toch uitgevoerd kan worden. Hiervoor is het noodzakelijk om een onherroepelijke kapvergunning te krijgen voor de zeven bomen die moeten wijken voor Tree House. Hiervoor is een aanpassing van de APV nodig.

Een kapvergunning is juridisch gezien nodig zowel voor daadwerkelijke kap als voor het verplaatsen van bomen. Wij hebben in 2020 een kapvergunning afgegeven voor zeven platanen, met de bedoeling één vooroorlogse plataan te verplaatsen en zes naoorlogse platanen daadwerkelijk te kappen. Het verplaatsen van de zes naoorlogse bomen is risicovol, vandaar in 2020 de keuze voor de kap.

Echter, omdat gebleken is dat door vele partijen in de stad veel waarde wordt gehecht aan deze bomen, en ook wij groen en bomen in zijn algemeenheid als waardevol beschouwen, alsmede in de hoop dat de platanen het ondanks de geringe kansen als gevolg van noodzakelijke forse snoei toch zullen overleven, zullen wij deze zes platanen verplaatsen naar ons bomendepot. Wij doen dit op hetzelfde moment als de vooroorlogse plataan enkele meters verplaatst wordt op de Delftseplein. De risico's van het verplaatsen liggen in het feit dat de bomen niet in hun huidige omvang kunnen worden vervoerd. Om verplaatsing naar een andere locatie mogelijk te maken moeten de bomen worden teruggesnoeid (gekandelaberd) tot een breedte van maximaal vier meter. In de hoogte moeten de bomen geschikt gemaakt worden voor vervoer met een vrachtwagen die een maximale lengte heeft van twaalf meter. De overlevingskansen worden mede daardoor door onze bomenexpert als klein bestempeld.

Onderstaand lichten wij u nader toe hoe de bezwaar- en beroepsprocedure tegen de kapvergunning is verlopen, alsmede wat de consequenties hiervan zijn voor het project Treehouse en hoe aanpassing van de APV hierin een oplossing kan zijn.

Kapvergunning en gerechtelijke procedure bezwaar en beroep

Om de grond bouwrijp te maken en dit belangrijke woningproject te kunnen realiseren, zullen zeven platanen op het Delftseplein plaats moeten maken. Op 30 juli 2020 is de kapvergunning voor het verplanten van één vooroorlogse plataan en voor het kappen van zes jongere platanen verleend. De te verplanten vooroorlogse plataan kan elders op het Delftseplein een nieuwe locatie krijgen en is door een specialistisch bedrijf voorbereid op de verplanting. Drie andere vooroorlogse platanen, nabij het gebouw Central Post, kunnen blijven staan op de huidige locatie. Uit onderzoek is gebleken dat het verplaatsen van de zes jongere platanen risicovol is. De kans is reëel dat deze

platanen de verplanting niet zullen overleven, zoals eerder in deze brief ook toegelicht. Vandaar de keuze van ons college in 2020 om deze zes bomen te kappen.



Overzicht bomen Delftseplein:

- 1 t/m 6: te kappen jongere platanen
- 7: te verplanten vooroorlogse plataan
- 8 t/m 10: op de huidige positie te handhaven vooroorlogse platanen

Als gevolg van bezwaren van de Bomenridders en enkele bewoners uit de Provenierswijk heeft de rechter de kapvergunning vernietigd omdat ook de zes te kappen platanen zijn aangemerkt als monumentale bomen. Daarnaast is uitgesproken dat monumentale bomen niet gekapt of verplant mogen worden op grond van de APV. De uitzonderingsgrond, de uitvoering van majeure publieke werken, zou niet op Tree House van toepassing zijn.

Wij zijn tegen deze uitspraak in hoger beroep gegaan bij de Raad van State en hebben een verzoek om voorlopige voorziening gedaan om een nieuwe kapvergunning te kunnen verlenen met een nieuwe, betere, onderbouwing. De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft dit verzoek afgewezen. Een uitspraak in het kader van het hoger beroep wordt niet eerder voor het 2^e kwartaal van 2022 verwacht. Zonder aanpassing van de APV en de Bomenstructuurvisie wordt de kans op een voor het project gunstige uitspraak als laag ingeschat.

Financiële en juridische consequenties/aspecten bij afstel project

Zonder kap en/of verplaatsing van de zes naoorlogse platanen en de vooroorlogse plataan kan Tree House niet worden gerealiseerd. De situatie vormt ook een bedreiging voor het bestemmingsplan Rotterdam Central District omdat met behoud van de bomen op de huidige locatie het plan mogelijk niet geheel (economisch) uitvoerbaar wordt geacht. Afstel van het project Tree House heeft in ieder geval de volgende consequenties.

Opbrengstderving bij afstel project

De ontwikkellocatie Delftseplein is onderdeel van de grondexploitatie Ontwikkellocaties RCD. Voor de locatie is een opbrengst uit verkoop van de grond aan Provast in de grondexploitatie opgenomen. Als de gemeente de voor Tree House benodigde grond niet bouwrijp kan leveren wordt de geprognosticeerde opbrengst niet gerealiseerd.

Kostenreductie bij afstel project

Ten behoeve van het bouwrijp- en functievrij maken van de locatie zijn in de grondexploitatie reeds gemaakte en nog te maken kosten opgenomen. Bij het nu afstellen van het project vervallen de nog te maken kosten wat de negatieve invloed op de grondexploitatie ten gevolge van het uitblijven van de grondopbrengsten dempt.

Saldo bij afstel project

Indien Tree House niet wordt gerealiseerd dan leidt dit tot een substantiële verslechtering van financiële resultaat van dit deelproject in de grondexploitatie. Dit financiële resultaat neemt af tot circa NCW € 10 miljoen negatief. De grondexploitatie RCD Ontwikkellocaties zal hierdoor ook een negatief saldo krijgen. Dit tekort zal moeten worden gedekt uit de Algemene Middelen. In dit financiële resultaat is geen rekening gehouden met eventuele claims van Provast.

Risico privaatrechtelijke claim

De gemeente en Provast hebben de wederzijdse rechten en plichten vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst. Deze overeenkomst biedt Provast geen direct juridisch aanknopingspunt voor een schadeclaim richting de gemeente mocht het project worden afgesteld. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat Provast juridische stappen zal ondernemen in een poging om gemaakte kosten, gedeelde winst en claims die zakelijk bij het project betrokken derden mogelijk aan Provast richten te verhalen op de gemeente. De hoogte van een eventuele claim van Provast aan de gemeente als ook de kans waarop een claim door de rechter zal worden gehonoreerd is op voorhand niet in te schatten. Wel is duidelijk dat de door Provast ten behoeve van de planontwikkeling gemaakte kosten aanzienlijk zijn (> € 1 miljoen).

Juridische consequenties: aan te passen (beleids-)kaders

De gemeente laat zich in deze casus mede juridisch ondersteunen door externe juridisch adviseurs. Voorgesteld wordt om de realisatie van dit belangrijke woningbouwproject, waar uw raad ook al meerdere malen besluiten voor genomen heeft, veilig te stellen door de volgende twee parallelle acties.

Nieuwe kaart Monumentale bomen

U wordt parallel aan deze brief geïnformeerd over een actualisatie van de kaart met monumentale bomen behorende bij de Bomenstructuurvisie. De Bomenstructuurvisie (2009) is op 8 april 2010 door de gemeenteraad aangenomen en is onderdeel van de Rotterdamse Stijl. In de Bomenstructuurvisie is aangegeven dat door voortschrijdend inzicht en als gevolg van uitval en groei van de bomen het aantal monumentale

bomen en daarmee de kaart Monumentale Bomen, aangepast en/of uitgebreid kan worden. Sinds 2010 is de kaart echter niet meer geactualiseerd. Stadsbeheer heeft, op basis van de criteria voor monumentale bomen, recent een actualisatie uitgevoerd. Daarbij zijn de ten onrechte op de kaart van 2009 afgebeelde naoorlogse bomen op het Delftseplein van de kaart gehaald. Er komen echter veel andere monumentale bomen bij door de actualisatie.

Aanpassing APV

In de huidige APV is het begrip 'majeure publieke werken' in artikel 4.11b, lid 7, opgenomen als uitzonderingsgrond om voor dergelijke werken een monumentale boom te kunnen kappen of te verplaatsen. Dit begrip is echter niet voorzien van een begripsbepaling, hetgeen leidt tot onduidelijkheden omtrent welke soort werken hieronder vallen. Wij stellen u voor om de APV zodanig aan te passen dat het helder is dat, naast de reeds bestaande uitzonderingsgronden (o.a. majeure publieke werken), een monumentale boom ook kan worden gekapt of verplaatst, indien sprake is van een door het college aangewezen stedelijk project met een groot openbaar belang. Hierbij wordt gedacht aan een door het college vast te stellen limitatieve lijst waar naar de huidige inzichten vooralsnog alleen het project Tree House op komt te staan.

Daarom stellen we u voor om artikel 4.11b, lid 7, op zodanige wijze aanpassen dat de gemeente onder strikte voorwaarden de ruimte heeft om, na een zorgvuldige afweging, over te gaan tot kap of verplaatsing van monumentale bomen als het belang van een project daar aanleiding voor geeft. Het college zal daarbij de raad vier weken voorafgaand aan het aanwijzingsbesluit hierover informeren en de gelegenheid bieden om hierover in gesprek te gaan. Tegen het aanwijzingsbesluit staat bezwaar en beroep open.

Parallel aan deze brief sturen wij u een voorstel voor aanpassing van de APV.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

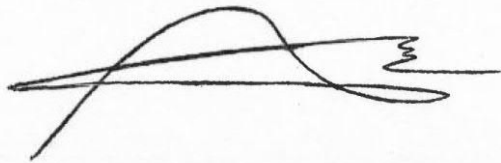
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb