



**Gemeente
Rotterdam**

OMGEVINGSVERGUNNING

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	8214213/OMV.23.11.00337
Datum:	20 mei 2025
Aanvrager:	Provast Groep Ontwikkeling B.V. [Redacted] Postbus 16395 2500 BJ 's-Gravenhage
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager [Redacted] Gemachtigde [Redacted]
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1** **Aanvraag**
- 2** **Besluit**
- 3** **Inwerkingtreding**
- 4** **Project**
- 5** **Voorschriften**
- 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
- 6** **Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7** **Procedure**
- 8** **Overwegingen**
- 8.1 Toets ruimtelijke aspecten
- 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 9** **Documenten behorend bij dit besluit**
- 10** **Rechtsmiddelen**
- 10.1 Beroep definitief besluit
- 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 23 november 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de activiteit 'Bouwen'.

De aanvraag is ingediend voor inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zodat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarmee verband houdende regelgeving nog op deze aanvraag van toepassing is.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie kadastraal bekend RTD06, sectie S, perceelnummer 5313 (nabij Delftseplein 27A, 3013AA) in Rotterdam. Het project betreft het bouwen van een woon/kantoor met commerciële plint aan het Delftseplein naast het centraal station (project Tree House).

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, derde, vierde en negende onderdeel)

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.



3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. (*Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder b*)

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie kadastraal bekend RTD06, sectie S, perceelnummer 5313 (nabij Delftseplein 27A, 3013AA) in Rotterdam. Het project betreft het bouwen van een woon/kantoor-toren met commerciële plint aan het Delftseplein naast het centraal station (project Tree House).

De toren heeft 37 verdiepingen en een hoogte van ca. 133 meter. De toren bestaat uit een souterrain, een commerciële plint (begane grond en 1e verdieping), 8 kantoorverdiepingen (2e t/m 9e verdieping), een ruimte voor techniek en een kantoorruimte (10e verdieping) en 299 woningen (11e t/m 37e verdieping).

In het souterrain bevinden zich een deel van de gemeenschappelijke fietsenstalling en diverse technische ruimten. De stalling is bereikbaar vanaf het openbaar gebied via een fietstrap aan de oostzijde van het gebouw. Het overige deel van de gemeenschappelijke fietsenstalling bevindt zich op de begane grond, samen met de entree/lobby, 2 horecagegelegenheden, backoffice kantoren, sanitaire ruimten, diverse techniekruimten, een containerruimte, een emballage voor NS en een expeditie voor Prorail/NS. Tevens wordt er een verrijdbare kiosk gerealiseerd.

De 1e verdieping omvat een horecaruimte, een mixone en een cultuuruimte en tevens buitenruimten met terrassen aan zowel de oost- als westzijde van het gebouw.

Op de 2e t/m 9e verdieping worden kantoren gerealiseerd met op alle verdiepingen balkons en op een gedeelte van de 8e verdieping een dakterras/tuin.

Op de 10e verdieping bevinden zich een ruimte voor techniek en een kantoorruimte met aangrenzend een dakterras/tuin. Op de 11e t/m 37e verdieping worden in totaal 299 woningen gerealiseerd. De woningen worden voorzien van balkons aan de oostgevel, zuidgevel en westgevel en van loggia's ter plaatse van de noordgevel.

5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(*Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht*)

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'



5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8214213/OMV.23.11.00337, zoals beschreven op:

<https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de constructie (**definitieve uitvoeringsdocumenten**):

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

10. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
11. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
12. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
13. Natte blusleiding(en) (met capaciteitsberekening): met pompinstallatie;
14. Luchtbehandelingsinstallatie;
15. Overdrukinstallatie (inclusief het PvE en berekening);
16. Sprinklerinstallatie UPD;
17. Indien van toepassing: Bovengrondse brandkra(a)n(en) (inclusief capaciteitsberekening en afnametest): 60 m³/uur;
18. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 20 WBDBO, 30 WRD, 30 WBDBO, 60 WBDBO;
19. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien brandvoortplanting gelden, te weten: brandklasse A2;
20. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 30 minuten, 60 minuten, 90 minuten, 120 minuten;
21. Huisinstallatie / type rookmelder;
22. Telecommunicatiesysteem t.b.v. de hulpdiensten (C-2000);
23. Nadere gegevens en/of informatie indienen m.b.t. de wijze van toetreding en inzet door de Brandweer.



Voor wat betreft de **bouwplaats**:

24. Een *definitief* veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);

(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid, paragraaf 6.2)

25. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
26. De kraanfundatie;
27. De voorzieningen t.b.v. de bouwput.

Voor wat betreft **welstand**:

28. Minimaal zes weken voorafgaand aan de gevelproductie dienen mock-ups en de bemonstering van het glas in de plint en het natuursteen van de tribunes beschikbaar gesteld te worden ter beoordeling door de commissie. Hierbij wordt beoordeeld:
- of de beelden zoals getoond in de laatste presentatie worden waargemaakt in de technische uitwerking van het plan;
 - de naden, de bevestiging en de randafwerking van de beplating van biohars en glasvezel;
 - de transparantie van het glas in de plint.
29. Voor de start van de bouw dient een reclameplan te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning, waarin de posities, de grootte en de vormgeving van de reclame-uitingen op de gevel worden vastgelegd.

Voor oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8214213/OMV.23.11.00337, zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>. U kunt pas het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft **trillingshinder spoorverkeer**:

30. Na realisatie van de ruwbouw maar uiterlijk 3 weken voor oplevering moet bij ons worden aangeboden:
- Een meetrapportage, waarin de trillingen vanwege spoorverkeer in het gebouw gedurende een periode van 1 maand zijn gemeten. De metingen dienen uitgevoerd te worden en getoetst volgens de SBR B richtlijn. Er dienen in ieder geval 3D sensoren te worden geplaatst aan de fundering van het gebouw aan de spoorzijde en op minimaal 3 vloervelden in het gebouw: op de laagst bewoonde verdieping, op de hoogste verdieping en op een verdieping halverwege deze twee.

Voor wat betreft **parkeren**:

31. Het definitieve contract parkeergarages in relatie tot de alternatieve parkeervoorziening;



32. Het definitieve contract deelauto's.

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

33. Utiliteitsfuncties: geregistreerde / afgemelde BENG-berekening (met door BCRG goedgekeurde kwaliteitsverklaring voor de externe warmte- en koudelevering).
34. Woonfunctie: geregistreerde / afgemelde BENG-berekening (met door BCRG goedgekeurde kwaliteitsverklaring voor de externe koudelevering).
35. Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
 - De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil (DnT,A,k) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A) voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - De capaciteit van het ventilatiesysteem;
 - De volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) om aan te tonen dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de BENG-berekening (qv10) gehaald wordt.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet een planning gemaakt worden van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport moet minimaal bevatten:

- Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- Datum uitvoering meting;
- Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- Geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- Resultaat van de meting.

De meetrapporten moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

In het **algemeen**:

1. Correcties in rood
De in rood aangebrachte correcties op de tekeningen geven aan hoe het plan moet worden uitgevoerd zodat wordt voldaan aan de bouwregelgeving.
2. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil
Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via



telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24)

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

3. Uitzondering termijn uitgangspuntendocument
Het aan te leveren uitgangspuntendocument (UPD) moet als uitzondering op de hierboven gestelde termijn uiterlijk 8 weken van tevoren aan ons worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
4. Bovengrondse brandkraan
U moet aantonen dat de brandweer de bestaande brandkranen op het perron van Rotterdam Centraal ook (deels) voor Tree House mogen en kunnen inzetten. Hiervoor is onder andere een formeel akkoord nodig van de NS/Prorail. Indien dit niet kan worden aangetoond, moet u, op de plaatsen waar op de situatietekening een bluswatervoorziening is aangegeven, bovengrondse brandkranen laten aanbrengen (of een andere gelijkwaardige oplossing uitwerken en ter goedkeuring aan ons aanbieden). Deze brandkranen moeten dan op het drinkwaterleidingnet zijn aangesloten.

U mag het gebouw pas in gebruik nemen als de voorziening in staat is 60 m³/uur water met een (aangetoonde) dynamische overdruk van 100kPa te leveren. De voorziening moet voldoen aan hoofdstuk 5 van het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van Brandweer Nederland (voormalige Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding).
5. Omvang van de brandmeldinstallatie
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan: volgens tabel 17 uit het DGMR rapport 'Integraal Plan Brandveiligheid' B.2020.1550.21.R001; datum: 15 december 2023; versie: 005.
6. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn uitgewerkt conform tabel 17 uit het DGMR rapport 'Integraal Plan Brandveiligheid' B.2020.1550.21.R001; datum: 15 december 2023; versie: 005.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.



7. Blusleiding

De op de tekening aangegeven voedingspunten van de natte blusleidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat zijn getest. De resultaten van deze test moeten volgens bijlage A van NEN 1594 worden verwerkt in een keuringsrapport, volgens bijlage B van deze norm. U moet een kopie van het rapport aan ons aanbieden zodat wij kunnen beoordelen of de test is uitgevoerd door een deskundige.

8. Brandweerlift

De brandweerliften, inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit, moeten voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

9. Overdrukinstallatie

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de overdrukinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

10. Sprinklerinstallatie

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de sprinklerinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.

11. Vluchtdeuren

De op tekening met 'V', 'P' en/ of 'E' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.

12. Vrijloop deurdrangers

De vrijloopdeurdrangers dienen te worden aangesloten op rookmelders, die in de gemeenschappelijke gang-, EBV- en/of trapzones zijn aangebracht op basis van de NEN2535, bijlage C (lid "e" uit de bijlage is niet van toepassing).

13. Noodverlichting

De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting.



Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

14. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen.

Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

15. Brandslanghaspels

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

16. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.

17. Rookmelders

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

18. C-2000

U moet het gebouw laten voorzien van een C2000 communicatiesysteem ten behoeve van binnenhuisdekking voor de hulpdiensten.

19. Externe Veiligheid

Het gebouw moet zodanig worden geconstrueerd dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden conform artikel 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Het toegepast mechanisch ventilatiesysteem moet een voorziening hebben waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld.

Voor wat betreft **parkeren**:

20. Beschikbaarheid autoparkeerplaatsen

Het betreffende gebruik van het pand is slechts toegestaan als u heeft geborgd dat de vereiste autoparkeerplaatsen (108 stuks) beschikbaar zijn in de aangegeven parkeergarages. De parkeerplaatsen dienen na ingebruikname van het gebouw beschikbaar te blijven. Middels een daartoe gesloten contract met een parkeerdienstverlener wordt geborgd dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven.



21. Beschikbaarheid deelauto's
Bij ingebruikname van de woningen in het gebouw dienen minimaal 6 deelauto's, zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar te zijn voor de bewoners. De 6 deelauto's dienen, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar te blijven voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een provider van deelauto's wordt geborgd dat alle 6 deelauto's vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.
22. Informatieplicht geen recht op parkeervergunning
Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de bewoners en gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook als op de locatie pas na vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. Wij wijzen u erop dat u de toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende moet informeren.

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden
U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.
Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:
 - Melding aanvang bouwwerkzaamheden
 - Gereedmelding bouwwerkzaamhedenDeze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd. De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via <https://omgevingswet.overheid.nl/home> onder kenmerk 8214213/OMV.23.11.00337, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via dit omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)
2. Archeologie
In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010-489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.
3. Container, steiger of ander voorwerp
Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.
4. Sloopmelding
Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u



ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. (Grondslag: Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10)

5. Gebruiksmelding

In het kader van het brandveilig gebruiken van het bouwwerk moet u een gebruiksmelding indienen. Deze melding moet u ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk indienen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. (Grondslag: Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7)

6. KLIC-melding

U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

7. Graven in de bodem

Als grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden volgens de wettelijke bepalingen. Bij het graven van meer dan 25 m³ grond is een melding MBA Graven (boven of onder interventiewaarde) nodig en moet bijbehorende informatie worden ingediend. Deze melding en het indienen van de informatie moet u doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie over graven in de bodem bij meer dan 25 m³ verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/>.

Voor het graven van een bodemvolume van 25 m³ of minder (kleinschalig graven) gelden in sommige gevallen ook voorschriften en een informatieplicht. (Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, paragraaf 22.3.7.2)

Voor meer informatie over kleinschalig graven verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/omgevingswet/wetsinstrumenten/omgevingsplan/kleinschalig-graven-bodem-25-m3/>

8. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, burens, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.

9. Horeca

U heeft een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.



7 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Procedure Crisis- en herstelwet

Het Rotterdam Central District is aangewezen als lokaal project met nationale betekenis op grond van artikel 2.18 van de Crisis- en herstelwet. Voor alle besluiten die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het Rotterdam Central District geldt dat de gemeentelijke coördinatieregeling, zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing is. Op de behandeling van de aanvraag is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Ter inzage legging (ontwerp)besluiten

De volgende ontwerp-besluiten hebben, met de relevante stukken, gedurende een termijn van zes weken van 21 februari 2025 tot en met 3 april 2025 ter inzage gelegen:

- Ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (OMV.23.11.00337);
- Ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' (OMV.23.11.00339).

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-besluiten zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen. Verwezen wordt naar het zienswijzenrapport (bijlage 117 bij de omgevingsvergunning) dat is bijgevoegd en deel uitmaakt van (de onderbouwing van) dit besluit.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerp-besluit (omgevingsvergunning)

Deze omgevingsvergunning is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit. De wijzigingen zijn:

- Een ambtshalve wijziging van de voorschriften met betrekking tot het autoparkeren (voorschriften uitvoering, nr. 20 en 21). De parkeereis is daarmee niet gewijzigd.
- De stedenbouwkundige motivering op pagina 15 voor zover deze in de ontwerp-omgevingsvergunning in ging op de luifel is -ambtshalve- verwijderd. Deze luifel past in het bestemmingsplan zodat een stedenbouwkundige motivering op dit punt niet vereist is.
- De passage "Effect bezonning op woningbouw" op pagina 15 is gewijzigd als gevolg van de behandeling van de zienswijzen. Het document B2020155038R001v2 Tree House Bezonning.pdf is vervangen door document B2020155038R001v3 TreeHouse Bezonning Update (documentnummer 4589741).
- Toegevoegd zijn, als gevolg van de behandeling van de zienswijzen, het rapport Quickscan natuurwaarden d.d. 21 oktober 2024 opgesteld door Econsultancy (documentnummer 4589744) en het rapport Nader onderzoek vleermuizen d.d. 23 oktober 2024 opgesteld door Econsultancy (documentnummer 4589745).

Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 7 en 14 december 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19



en 22 december 2023 en 9 januari 2024 ontvangen. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)

Ontvankelijkheid

Naar ons oordeel zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht)

8 Overwegingen

8.1 Toets ruimtelijke aspecten

8.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 4 Gemengd – 2
 - maximum bouwhoogte: 130 meter
 - maximum bouwhoogte: 70 meter
 - maximum bouwhoogte: 40 meter
 - specifieke bouwaanduiding - overkraging
- Artikel 11 Gemengd – 9
 - maximum bouwhoogte: 5 meter
 - maximum bouwhoogte: 6 meter
 - specifieke bouwaanduiding – 2
- Artikel 19 Verkeer – Wegverkeer
 - specifieke bouwaanduiding – 2

Dubbelbestemming

- Artikel 28 Waarde - Archeologie 5

Het project voldoet, op een aantal ondergeschikte punten, niet aan de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 11.1, omdat de voor 'Gemengd - 9' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor uitstekende delen. De balkons, zonnepanelen en groenbakken bij de kantoren aan de oostgevel (2e t/m 8e verdieping) en bij de kantoren en woningen aan de westgevel (2e t/m 38e verdieping) zijn daarom niet toegestaan en dus strijdig met de regels van het bestemmingsplan.
- Artikel 11.2.4, lid b, omdat in uitzondering van het bepaalde onder a een terrasafscheiding is toegestaan met een maximumhoogte van 3,5 meter vanaf perronniveau binnen bestemming 'Gemengd - 9'. De hoogte van het glazen scherm op de erfafscheiding met het perron is 4,1 meter (gemeten vanaf perron-niveau) en dus strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan is voor bovengenoemde strijdigheden geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het project valt echter binnen de aangegeven gevallen



uit het Besluit omgevingsrecht ("kruimellijst"). Er kan daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 in samenhang met Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.7 aangezien het project past binnen de categorie gevallen van het Bor, Bijlage II, artikel 4, derde, vierde en negende onderdeel*)

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat:

Uitstekende delen

Aan de westzijde steken randen en balkondelen door de bestemmingsplangrens. Vaak is in een bestemmingsplan hiervoor ruimte opgenomen om binnenplans af te wijken, maar in dit geval niet.

Op grotere hoogte steken de randen en balkons maximaal 1,71 meter over de bestemmingsplangrens, op het lagere gedeelte gaat dit om maximaal 1,635 meter. Deze maten wijken niet sterk af van gebruikelijke maten voor randen en balkons.

Aan de oostzijde steken alleen tot een hoogte van ca. 32 meter ook delen over de bestemmingsplangrens met 1,6 meter.

Schermen

Ter hoogte van de west- en de oosttribune en het aangrenzende perron steken enkele schermen over de maximale toegestane hoogte van het bestemmingsplan. Deze schermen zijn nodig als doorval/windscherm voor een goed verblijfsklimaat en vormen ook de afscheiding van het douanegebied op perron 1. Het scherm aan de zijde van het perron steekt ca 0,6 meter door de maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan. Dit heeft te maken met eisen van ProRail en de Eurostar.

Effect bezonning op woningbouw

In het bezonningsonderzoek van 9 mei 2025 van DGMR is onderbouwd dat het plan voldoet aan de gemeentelijke bezonningscriteria. De via deze omgevingsvergunning voor Tree House toegestane afwijkingen van het bestemmingsplan hebben, voor wat betreft het aspect bezonning, geen gevolgen ten opzichte van wat het bestemmingsplan RCD al toestaat.

Effect op afweging wind

De luifel heeft een positief effect op het windklimaat en creëert onder de toren zelfs een goede windsituatie (klasse A).

Conclusie

Vaak is in een bestemmingsplan ruimte opgenomen voor uitstekende delen, maar in dit geval is dit niet opgenomen voor de uitstekende delen van 'Gemengd – 2' over 'Gemengd – 9'. De uitstekende delen hebben een maatvoering die past bij randen en balkons zoals die doorgaans in een bestemmingsplan worden opgenomen. De ruimte in het bestemmingsplan voor de uitstekende delen van 'Gemengd – 2' is wel geboden aan de zuidzijde van het plan, waar de randen/balkons zich boven bestemming 'Verkeer -Wegverkeer' bevinden. De afwijking heeft geen effect op bezonning en wind. Het iets verhoogde scherm ter hoogte van het spoor heeft geen nadelig ruimtelijk effect op het plan. Om die reden wordt toepassing gegeven aan de afwijking van het bestemmingsplan.



Als onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke motivering ingediend (document 'Ruimtelijke motivering Tree House te Rotterdam' d.d. 17 februari 2023, met kenmerk 19246.RM, opgesteld door Mees Ruimte & Milieu, documentnummer 4324183) die is beoordeeld, wordt onderschreven en onderdeel uitmaakt van de onderbouwing van deze omgevingsvergunning. Bijlage 1 van de ruimtelijke motivering, het bezonningsonderzoek d.d. 1 februari 2023, is vervangen door het aangepaste bezonningsonderzoek d.d. 9 mei 2025 opgesteld door DGMR (documentnummer 4589741).

Dubbelbestemming waarde archeologie

Vanwege de ligging van het project op voor 'Waarde - Archeologie 5' bestemde gronden moet bij de aanvraag een rapport van een archeologisch deskundige worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat door het project zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. *(Grondslag: bestemmingsplan Rotterdam Central District, artikel 28.2)*

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen redenen tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 14 december 2023 onder kenmerk AS23/11817-23/0023212. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit (documentnummer 4334792).

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij de gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR). *(Grondslag: Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)*

Trillingshinder spoorverkeer

De omgevingsvergunning voor het bouwen van dit project kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer. *(Grondslag: bestemmingsplan Rotterdam Central District, artikel 4.2.3)*

Bij de aanvraag is onderstaand document ingediend ten behoeve van de beoordeling van het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer:

- het rapport 'Trillingsonderzoek t.b.v. nieuwbouw Tree House' van 25 september 2024 met kenmerk WBD2021-049 versienr. 8.0, opgesteld door We-Boost (documentnummer 4474470);

De uitkomsten van dit rapport zijn gevalideerd; er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingshinder.

In verband met dit aspect is voorschrift nummer 30 in deze omgevingsvergunning opgenomen.

8.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

(Grondslag: bestemmingsplan Rotterdam Central District, artikel 34.1)



De aanvraag is ingediend na de inwerkingtreding van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Er wordt echter bij onderhavig project gebruik gemaakt van de overgangsregeling zoals genoemd in artikel 20, lid 2, omdat er overeenkomsten met de gemeente zijn gesloten vóór de vaststelling van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In dit geval zijn daarom op de aanvraag de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2018' (hierna: beleidsregeling) van toepassing. (Grondslag: Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 20, lid 2)

Parkeereis auto

Per gebiedstype gelden andere parkeernormen. Het project ligt in het gebied waar gebiedstype A Hoogstedelijk gebied van kracht is. De normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. (Grondslag: beleidsregeling, tabel 4.1 en 4.2)

Parkeereis auto woonfunctie

Aantal woningen	Woonfunctie (m ² GBO)	Gebiedstype A	Parkeereis wonen (aantal plaatsen)
189	40-65m ²	0,40	75,6
94	65-85m ²	0,60	56,4
12	85-120m ²	1,00	12,0
4	>120m ²	1,20	4,8
	TOTAAL Woonfunctie		148,8

(Grondslag: beleidsregeling, tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie)

Parkeereis auto niet-woonfunctie

Oppervlakte per functie m ² BVO	Niet-woonfuncties (eis per 100 m ² BVO, tenzij anders aangegeven)	Gebiedstype A	Parkeereis niet-wonen (aantal plaatsen)
15.365	Kantoor / bijeenkomstruimte	0,76	116,77
235	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw	0,10	0,24
806	Café / bar	0,40	3,22
	TOTAAL Niet-woonfunctie		120,23

(Grondslag: beleidsregeling, tabel 4.2 Normentabel auto niet-woonfuncties)

Parkeereis op eigen terrein	Aantal plaatsen
TOTAAL Woonfunctie	148,8
TOTAAL Niet-woonfuncties	120,23
TOTAAL	269,03

De bruto parkeereis voor het project is 269,03 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

De beleidsregeling maakt het mogelijk om de volgende bijzondere vrijstellingen toe te passen.

Nabijheid OV-station

Als een ontwikkeling wordt gerealiseerd in de nabijheid van de in tabel 2.3 opgenomen OV-stations wordt de autoparkeereis verminderd met de in deze tabel genoemde percentages.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 6, lid 3, punt 1)

Motivering

De ontwikkeling bevindt zich binnen een straal van 400 meter van Rotterdam Centraal. Dit resulteert in een korting van 50% = 134,52 autoparkeerplaatsen.



Parkeereis na verrekening nabijheid OV-station: 134,52

Extra fietsparkeerruimte

Als een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein, wordt de autoparkeereis met maximaal 10% verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor langparkeerders (bewoners, werkers, studenten). *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 6, lid 3, punt 2)*

Motivering

Er worden 6 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit resulteert in een korting van 3 autoparkeerplaatsen.

Parkeereis na verrekening extra fietsparkeerruimte: 131,52

Deelauto's

Als bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's ter beschikking worden gesteld op geormerkte deelautoparkeerplaatsen, wordt de autoparkeereis met maximaal 20% verlaagd in de verhouding één autoparkeerplaats met deelauto in plaats van vijf gewone.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 6, lid 3, punt 3)

Motivering

In dit geval worden er 6 deelautoparkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage aan de Schouwburgplein 2. Dit resulteert in een korting van 9% = 24,21 autoparkeerplaatsen.

Parkeereis na verrekening deelauto's: 107,52 (waarvan 6 voor deelmobiliteit)

De netto autoparkeereis voor het project bedraagt: 108 autoparkeerplaatsen

Parkeeroplossing parkeereis auto

Alternatieve parkeervoorziening

Als uitgangspunt moet de parkeereis volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.

(Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, lid 4)

Daarvan kan echter geheel of gedeeltelijk worden afgeweken als structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een loopafstand genoemd in tabel 2.1. *(Grondslag: beleidsregeling, artikel 4, lid a)*

Motivering

Er is een alternatieve parkeervoorziening beschikbaar. Deze wordt gerealiseerd in onderstaande parkeergarages:

- 45 abonnementen gereserveerd in Parkeergarage Weena te Rotterdam. Deze zijn bedoeld voor de woonfunctie;
- 63 abonnementen gereserveerd in Parkeergarage Schouwburgplein 2 te Rotterdam. Hiervan zijn 57 abonnementen bedoeld voor de niet-woonfuncties. De overige 6 abonnementen zijn bedoeld voor deelauto's t.b.v. de woonfunctie.



Deze locaties (parkeervoorzieningen) liggen voor de bewoners op maximaal 600 meter en voor de werkenden of bezoekers op maximaal 900 meter afstand van de ontwikkeling, wat voldoet aan de criteria van tabel 2.1: 'Maximale loopafstanden bij realisatie buiten eigen terrein'.

Wij hebben besloten om af te wijken van de parkeereis op eigen terrein, omdat er een alternatieve parkeervoorziening beschikbaar is binnen de vereiste loopafstand.

Met toepassing van het bovenstaande wordt voldaan aan de gestelde autoparkeereis.

Geen recht op een parkeervergunning op straat

Op grond van het Uitvoeringsbesluit parkeren is er voor de bewoners en gebruikers van dit project in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 7*)

Parkeereis fiets

Parkeereis fiets woonfunctie met gemeenschappelijke stalling

Door toepassing van een gelijkwaardigheidsbepaling uit het Bouwbesluit 2012 wordt de fietsparkeereis voor de woningen opgelost door de benodigde fietsparkeerplaatsen (fpp) in een gezamenlijke stalling uit te voeren met behoud van een inpandige berging van ten minste 2,7m² per woning.

Aantal woningen	Norm (aantal fpp)	Parkeereis wonen (aantal fpp)
299	2 per woning	598
TOTAAL Woonfunctie		598

De fietsparkeereis voor het project voor de woonfunctie incl. de buitenmodelpercentages is 598 fietsparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 80% reguliere fpp = 478
- 15% beperkt afwijkend = 90 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 30 (parkeervakken met afmetingen breedte van 750mm en 1m)

Parkeeroplossing parkeereis fiets woonfunctie

De parkeereis moet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. (*Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, lid 4*)

De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Er zijn 598 fietsparkeerplaatsen beschikbaar in de gemeenschappelijke stalling, waarvan 478 reguliere fietsen, 90 beperkt afwijkende fietsen en 30 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis inclusief buitenmodellen.

Parkeereis fiets niet-woonfuncties

Het project heeft betrekking op de functies Werken, Cultuur en Horeca. De volgende normen worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis.



Oppervlakte per functie m ² BVO	Niet-woonfunctie	Parkeereis (aantal fpp)		Aandeel kort stallen (bezoek)	
15.365	Kantoor	1,7 per 100 m ² bvo	261,2	5%	13,06
235	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw	3 per 100 m ² bvo	7,05	95%	6,70
806	Café / bar	18 per 100 m ² bvo	145,08	90%	130,57
	TOTAAL Niet-woonfuncties		413		150

(Grondslag: beleidsregeling, tabel 4.4 Normentabel fiets niet-woonfuncties)

Extra fietsenparkeerplaatsen

Het project voorziet in 6 extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden ingezet voor korting van de parkeereis auto. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 6, lid 3, punt 2)

De fietsparkeereis voor het langparkeren voor de niet-woonfuncties incl. de buitenmodelpercentages is 269 (= 413-150+6) fietsparkeerplaatsen op eigen terrein (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 80% reguliere fpp = 215
- 15% beperkt afwijkend = 40 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 13 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

De fietsparkeereis voor het kortparkeren (openbaar toegankelijk) voor de niet-woonfuncties incl. de buitenmodelpercentages is 150 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan:

- 80% reguliere fpp = 120
- 15% beperkt afwijkend = 23 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 5% sterk afwijkend = 8 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing parkeereis fiets niet-woonfuncties

De parkeereis moet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. (Grondslag: beleidsregeling, artikel 2, lid 4)

De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Er zijn 419 fietsparkeerplaatsen beschikbaar in de gemeenschappelijke stalling, waarvan 335 reguliere fietsen, 63 beperkt afwijkende fietsen en 21 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis inclusief buitenmodellen.

Ontwerpkwaliteit van de stalling

In de stalling worden oplaadvoorzieningen gerealiseerd. In de ruimte voor sterk afwijkende buitenmodel fietsen is ventilatie geregeld. De toegang voor bewoners wordt via een 'tag' gerealiseerd. De toegang voor bezoekers en personeel via een intercom. De signing wordt in een latere fase uitgewerkt door zowel bij de bestemmingen als in de buitenruimte als in de stallingen zelf signing aan te brengen (route, openingstijden, splitsing soort fiets, etc.). De bestemming is voor zowel de bezoekers als de bewoners vanuit de fietsenstalling bereikbaar. Ten behoeve van de doorstroming wordt een automatische band voor fietsen aangebracht ter plaatse van de fietstrap van de kelder -1 naar de begane grond.



(Grondslag: beleidsregeling, artikel 11 en bijlage 6 Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter)

De fietsparkeervoorziening voor de woonfunctie dient ten alle tijden beschikbaar te zijn voor de bewoners en niet door andere niet-woonfuncties gebruikt te worden. Op zowel de begane grond als in de kelder zijn de fietsparkeerplaatsen van wonen en niet-wonen door middel van een hek gescheiden.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan het de gestelde fietsparkeereis.

8.1.3 Conclusie toets ruimtelijke aspecten

Uw aanvraag is getoetst aan het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Uw project voldoet, op een aantal ondergeschikte punten, niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)*

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.10)*

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunten:

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid in relatie tot externe veiligheid

De aanvraag voldoet voor wat betreft het beperken van het risico voor personen in het bouwwerk, van een calamiteit bij het vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor, niet volledig aan de eisen gesteld in de Bebouwingsnormen van het bestemmingsplan Rotterdam Central District, het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012. Deze schrijven voor dat de uitwendige scheidingsconstructie van het gedeelte van het te bouwen bouwwerk dat gelegen is in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied, tot een hoogte van 30 meter, uitgevoerd moet worden met een brandwerendheid van ten minste 60 minuten en een brandklasse A2. De brandwerendheid bepaald van buiten naar binnen volgens NEN 6069, uitgaande van de buitenruimte als een brandcompartiment en een buitenbrandkromme volgens NEN-EN 13501-2.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat er in het Integrale Plan Brandveiligheid, en de daarbij behorende bijlage 3 (gedetailleerde PAG



berekening) en bijlage 9, is verantwoord welke onderdelen van de noord-, oost-, westgevel en het dak, bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor, mogelijk worden blootgesteld aan een warmtestraling boven de 15 kW/m² en daarom brandwerend en met een brandklasse A2 moeten worden uitgevoerd (documentnummer 4361682: B.2020.1550.21.R001, versie 005 d.d. 15 december 2023 inclusief de daarop door de Brandpreventiecommissie gemaakte correcties).

(Grondslag: bestemmingsplan Rotterdam Central District, artikel 4.2.2 Bebouwingsnormen))

(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 2.133 (Veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied) en artikel 1.3

(gelijkwaardigheidsbepaling))

(Grondslag: Regeling Bouwbesluit 2012, artikel 2.5 en artikel 2.6 (prestatie-eisen))

Gelijkwaardigheden uit het oogpunt van brandveiligheid

De aanvraag voldoet voor wat betreft afdeling 2.9, 2.10, 2.12 en 2.14 niet aan de eis gesteld in respectievelijk artikel 2.67, 2.83, 2.104 en 2.127/2.128 van het Bouwbesluit 2012.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat de gelijkwaardigheden zoals beschreven in tabel 27 uit het DGMR rapport 'Integraal Plan Brandveiligheid Tree House' met kenmerk B.2020.1550.21.R001 d.d. 15 december 2023, versie 005 met correcties van de BrandPreventieCommissie (documentnummer 4361682: B2020155021R001 IPB v005 def AO [incl correcties BPC]- verkleind) als gelijkwaardig zijn beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*

Voor de toepassing van de beschreven gelijkwaardigheidso oplossingen worden aan deze vergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van veiligheid (breedte bovenregel bij vloerafscheiding bloembakken)

Ter plaatse van de terrassen bij de tribunes op de eerste verdieping aan de oost- en westzijde van het gebouw wordt een vloerafscheiding voorgesteld in de vorm van bloembak met een hoogte van 0,7 meter. De vloer van het terras bevindt zich aan de westzijde op een hoogte van 4,30 meter boven het aansluitend terrein (terras behorende bij de horeca; bijeenkomstfunctie voor alcoholgebruik) en aan de oostzijde op een hoogte van 5,30 meter boven het aansluitend terrein (terras behorende bij de mixone; andere bijeenkomstfunctie). De breedte van de plantenbak is minimaal 1,25 meter.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding van ten minste 1,0 m hoog als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 2.17, eerste lid en artikel 2.18, eerste lid)*

In afwijking van het voorgaande, heeft een vloerafscheiding een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,7 m, indien de som van die hoogte en de breedte van de bovenregel ten minste 1,1 m is. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 2.18, vierde lid)*

In het project wordt een vloerafscheiding voorgesteld in de vorm van een bloembak met een hoogte van 0,7 meter en een breedte van tenminste 1,25 meter. In dit specifieke geval is geen sprake is van een breedte van de bovenregel van minimaal 0,4 meter, omdat deze wordt onderbroken door de diepte van de plantenbak. De aarde maakt geen onderdeel uit van de bovenregel. Gezien het voorgaande wordt niet voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit 2012.



De voorgeschreven hoogte is in de eerste plaats bedoeld om de kans dat iemand over de afscheiding heen kan vallen aanvaardbaar klein te houden. Bij een hoogte minder dan voorgeschreven in het bouwbesluit moeten de hoogte en breedte samen voldoende barrière vormen tegen het gevaar van over de afscheiding heen vallen. Met een bloembak van 0,7 meter hoog en ten minste 1,25 meter breed (0,85 m meer dan de minimale breedte-eis van 0,4 m), wordt een vloerafscheiding gecreëerd met een vergelijkbare mate van veiligheid zoals de vloerafscheiding van ten minste 0,7 meter hoog en een breedte van de bovenregel van ten minste 0,4 meter. De bloembak moet daarbij wel een vast onderdeel vormen van de constructie, dit is in het voorgestelde plan het geval.

In dit geval wordt toepassing gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat de voorgestelde oplossing ten minste dezelfde mate van veiligheid biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (urinoirs als toiletruimte)

Op de kantoorverdiepingen (2e t/m 10e verdieping) is op elke verdieping een toiletgroep aanwezig. De toiletruimten op de 9e en 10e verdieping zijn via de gemeenschappelijke verkeersruimte ten alle tijden voor alle twee de verdiepingen te gebruiken.

Een kantoorfunctie heeft ten minste 2 toiletruimten en op een toiletruimte zijn niet meer dan 30 personen aangewezen. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 4.9, eerste en derde lid*)

Op basis van het aantal personen per verdieping is inzichtelijk gemaakt hoeveel toiletruimten per verdieping aanwezig moeten zijn. Voor de 2e t/m 7e verdieping zijn dat 7 toiletruimten per verdieping. Voor de 8e, 9e en 10e verdieping zijn dat 5 toiletruimten per verdieping. Voor de 9e en 10e verdieping 10 toiletruimten in totaal. De 2e t/m 9e verdieping beschikken over 5 toiletten, een miva-toilet en 2 urinoirs. In totaal 6 toiletruimten en 2 urinoirs. De toiletgroep op de 10e verdieping beschikt over 3 toiletten en 1 urinoir.

Voor de 2e t/m de 7e verdieping wordt een gelijkwaardige oplossing gevraagd om twee urinoirs toe te passen in plaats van één toiletruimte. De 8e verdieping voldoet. Voor de 9e en 10e verdieping samen wordt een gelijkwaardige oplossing gevraagd om twee urinoirs toe te passen in plaats van één toiletruimte.

In dit geval wordt toepassing gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat in dit project 86% (2e t/m 7e verdieping) en 90% (9e en 10e verdieping) van het verplicht aantal toiletruimten wordt uitgevoerd als regulier en integraal toegankelijk en 14% en 10% van het verplicht aantal toiletruimten als urinoir. Dit percentage ligt lager dan 25% en is daarom acceptabel. Het urinoir op de 10e verdieping is daarbij buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is er voldoende afstand aanwezig tussen de urinoirs en de toiletruimten gelegen in dezelfde toiletgroep (ca. 2,7 meter). Ook is de afstand tussen de urinoirs onderling (ca. 0,75 meter) voldoende en is de privacy voldoende geborgd door de urinoirs aan de draaiende zijde van de deur te plaatsen.

Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. (*Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling)*)



Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (afmetingen toiletruimte)

Bij de woningen worden hangtoiletten voorgesteld waarbij het vereiste vloeroppervlak van de toiletruimte niet voldoet. Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 4.11, eerste lid)*

Het doel van de voorgeschreven diepte van 1,2 meter is het goed toegankelijk zijn van de toiletruimte en het aanwezig zijn van voldoende bewegingsruimte in de toiletruimte. De ruimte die aanwezig is voor de toiletpot, is bepalend of de diepte voldoende is voor dit doel. Bij een op de vloer geplaatste gangbare toiletpot zal bij de voorgeschreven diepte een vrije ruimte voor de toiletpot aanwezig zijn van 0,5 à 0,6 meter. De diepte voor de toiletpot moet ten minste 0,5 meter zijn. De ruimte tot de achterwand moet ten minste 1,05 meter zijn om een gangbare toiletpot te kunnen plaatsen. De in het project voorgestelde toiletruimten hebben een diepte voor de toiletpot van minimaal 0,55 meter en een diepte tot de achterwand van minimaal 1,075 meter.

In dit geval wordt toepassing gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling, omdat de voorgestelde oplossing ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*

Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (buitenberging)

Voor de gebruiksfunctie wonen wordt een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorgeschreven van minimaal 5 m². Deze moet vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. De aanvraag voldoet voor de 299 woningen voor wat betreft een buitenberging niet aan de eis gesteld in het Bouwbesluit 2012. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 4.30, eerste lid en artikel 4.31 eerste en derde lid)*

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat de betreffende woningen zijn voorzien van een individuele berging per woning, in combinatie met een gemeenschappelijke (fietsen)stalling. De individuele berging ligt in de woning. Deze berging is in één ruimte gerealiseerd en heeft een oppervlakte van tenminste 2,7 m² met een hoogte van ten minste 2,3 meter boven de vloer. Er bevinden zich geen gebouwgebonden installaties in het vereiste oppervlak.

De gemeenschappelijke (fietsen)stalling is gelegen in het souterrain en deels op de begane grondverdieping en voorziet in minimaal 2 fietsstallingsplaatsen per woning. De stalling voldoet aan de ontwerpeisen opgenomen in het parkeerbeleid. Ook is er voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de afwijkende maten.

Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))*

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Bij de aanvraag zijn onderstaande documenten (documentnummer 4324180) ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem:

- het rapport 'Verkenkend bodemonderzoek Delftseplein te Rotterdam' van 23 april 2014 met kenmerk 2014-0030, opgesteld door het Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam;



- de notitie betreffende 'Quickscan historisch onderzoek Delftseplein' van 15 februari 2021 zonder kenmerk, opgesteld door het Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam.

Het bodemadvies van de DCMR d.d. 17 november 2021 is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit (documentnummer 4371900).

De bodemkwaliteit ter plaatse van het te bebouwen deel van de locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik (bedrijven/kantoren en niet grondgebonden woningen). *(Grondslag:*

Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5 en artikel 2.4.1 en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.4)

8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de toets ruimtelijke aspecten.

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 31 januari 2024 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten een positief (onder voorwaarde) advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt de voorwaarde dat er nadere gegevens moeten worden aangeleverd en goedgekeurd. Naar aanleiding van dit advies zijn de voorschriften nummer 28 en 29 in deze omgevingsvergunning opgenomen. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)*

Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit (documentnummer 4360340).

8.2.5 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstofdepositie

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van het ingediende stikstofonderzoek en bijbehorende AERIUS-berekeningen kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er hiervoor geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Soortenbescherming

Er is sprake van het oprichten van een nieuw gebouw; geen sloop/nieuwbouw. Het nieuwe gebouw wordt tegen de plint van het station ter hoogte van perron 1 gebouwd. De gevel van perron 1 heeft weliswaar open stootvoegen, maar deze bieden geen toegang tot een (eventueel aanwezige) luchtpouw, daarnaast zijn de stootvoegen zeer smal. Tenslotte is een deel van deze gevel afgedekt middels zonnepanelen, waardoor de gevel niet bereikbaar is. Hierdoor is de gevel ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van vleermuizen en leidt het project niet tot negatieve effecten op beschermde soorten. Het project voldoet aan het gestelde in de Wet natuurbescherming. Verwezen wordt naar het rapport Quickscan Natuurwaarden d.d. 21 oktober 2024 opgesteld door Econsultancy (documentnummer 4589744) en het rapport Nader onderzoek vleermuizen d.d. 23 oktober 2024 opgesteld door Econsultancy (documentnummer 4589745).



9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit. Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden.

Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	23-11-2023	C-TO-BP-00.pdf	4324098	
2	23-11-2023	C-TO-BP-01.pdf	4324099	
3	23-11-2023	C-TO-DSN-401.pdf	4324100	
4	23-11-2023	C-TO-DSN-402.pdf	4324101	
5	23-11-2023	C-TO-DSN-403.pdf	4324102	
6	23-11-2023	C-TO-DSN-404.pdf	4324103	
7	23-11-2023	C-TO-DSN-405.pdf	4324104	
8	23-11-2023	C-TO-DSN-406.pdf	4324105	
9	23-11-2023	C-TO-PLG-000.pdf	4324106	
10	23-11-2023	C-TO-PLG-010.pdf	4324108	
11	23-11-2023	C-TO-PLG-020.pdf	4324109	
12	23-11-2023	C-TO-PLG-030.pdf	4324111	
13	23-11-2023	C-TO-PLG-040.pdf	4324112	
14	23-11-2023	C-TO-PLG-050.pdf	4324113	
15	23-11-2023	C-TO-PLG-060.pdf	4324114	
16	23-11-2023	C-TO-PLG-070.pdf	4324115	
17	23-11-2023	C-TO-PLG-080.pdf	4324116	
18	23-11-2023	C-TO-PLG-090.pdf	4324117	
19	23-11-2023	C-TO-PLG-100.pdf	4324118	
20	23-11-2023	C-TO-PLG-110.pdf	4324119	
21	23-11-2023	C-TO-PLG-120.pdf	4324120	
22	23-11-2023	C-TO-PLG-130.pdf	4324121	
23	23-11-2023	C-TO-PLG-150.pdf	4324122	
24	23-11-2023	C-TO-PLG-180.pdf	4324123	
25	23-11-2023	C-TO-PLG-190.pdf	4324124	
26	23-11-2023	C-TO-PLG-210.pdf	4324125	
27	23-11-2023	C-TO-PLG-260.pdf	4324126	
28	23-11-2023	C-TO-PLG-340.pdf	4324127	
29	23-11-2023	C-TO-PLG-350.pdf	4324128	
30	23-11-2023	C-TO-PLG-360.pdf	4324129	
31	23-11-2023	C-TO-PLG-370.pdf	4324130	
32	23-11-2023	C-TO-PLG-380.pdf	4324131	
33	23-11-2023	C-TO-PLG-K10.pdf	4324132	
34	23-11-2023	C-TO-VBL.pdf	4324134	
35	23-11-2023	9464A001.pdf	4324141	
36	23-11-2023	9464A002.pdf	4324143	
37	23-11-2023	9464A003.pdf	4324145	
38	23-11-2023	9464A009.pdf	4324147	
39	23-11-2023	9464B101.pdf	4324150	



40	23-11-2023	9464M008.pdf	4324151	
41	23-11-2023	9464M014.pdf	4324152	
42	23-11-2023	9464M015.pdf	4324153	
43	23-11-2023	9464M016.pdf	4324154	
44	23-11-2023	9464M021.pdf	4324155	
45	23-11-2023	10947-N01.pdf	4324156	
46	23-11-2023	43192-N004.pdf	4324158	
47	23-11-2023	43192-R002.pdf	4324160	
48	23-11-2023	220406_R01.pdf	4324161	
49	23-11-2023	Memo second opinion Funderingsontwerp.pdf	4324162	
50	23-11-2023	bijlage II- Nuts.pdf	4324166	
51	23-11-2023	bijlage III-I.pdf	4324167	
52	23-11-2023	bijlage III-II.pdf	4324168	
53	23-11-2023	bijlage III-III_Std kantoorverd.pdf	4324169	
54	23-11-2023	bijlage IV-I_E-voorzieningen 2k App.pdf	4324170	
55	23-11-2023	bijlage IV-II_E-voorzieningen 3k App.pdf	4324171	
56	23-11-2023	bijlage IV-III_E-voorzieningen Penth.pdf	4324172	
57	23-11-2023	bijlage IV-IV_W en S-voorz Penth.pdf	4324173	
58	23-11-2023	bijlage IV-V_W en S-voorz 2k Appt.pdf	4324174	
59	23-11-2023	bijlage IV-VI_W en S-voorz 3k App.pdf	4324175	
60	23-11-2023	bijlage IV-VII C.pdf	4324176	
61	23-11-2023	bijlage IV-VIII_Std appartementen verd.pdf	4324177	
62	23-11-2023	Quickscan Delftseplein.pdf	4324180	
63	23-11-2023	230217 - RM Treehouse Rotterdam.pdf	4324183	
64	23-11-2023	B2020155037R002v004.pdf	4324184	
65	20-5-2025	B2020155038R001v3 TreeHouse Bezonning Update.pdf	4589741	
66	23-11-2023	A-INBO_BA.001_Situatie bestaand.pdf	4324193	
67	23-11-2023	A-INBO_BA.200_Zuidgevel.pdf	4324196	
68	23-11-2023	A-INBO_BA.201_Oostgevel.pdf	4324197	
69	23-11-2023	A-INBO_BA.202_Noordgevel.pdf	4324198	
70	23-11-2023	A-INBO_BA.203_Westgevel.pdf	4324200	
71	23-11-2023	A-INBO_BA.501_fragmenten.pdf	4324204	
72	23-11-2023	A-INBO_BA.750_DET Details interieur.pdf	4324206	
73	23-11-2023	A-INBO_BA.9xx-A_toegankelijkheidssector.pdf	4324208	
74	23-11-2023	MKS12210_Materiaal-_en_kleurenschema.pdf	4324211	
75	23-11-2023	AO rapport Bouwfysica Definitief.pdf	4324214	
76	23-11-2023	Bijlage 3 PAG.pdf	4324219	
77	23-11-2023	Bijlage 6 Overdrukinstallatie.pdf	4324224	
78	23-11-2023	Bijlage 8 B.2020.1550.21.N002.pdf	4324227	
79	18-12-2023	AS23.11817-23.0023212 beoordeling A2023321 Delftseplein 27a R'dam	4334792	
80	19-12-2023	A-INBO_BA.300_DSN A-A v1.pdf	4336393	
81	19-12-2023	A-INBO_BA.301_DSN B-B v1.pdf	4336394	
82	19-12-2023	A-INBO_BA.302_DSN C-C v1.pdf	4336395	
83	19-12-2023	A-INBO_BA.950.pdf	4336396	
84	19-12-2023	Bijlage 5 Ontruimingsber incl plgr v1.pdf	4336400	
85	19-12-2023	3532PDHK3-E-MVR001E.pdf	4336403	
86	22-12-2023	9464M022.pdf	4339873	
87	22-12-2023	9464M018.pdf	4339874	



88	22-12-2023	A-INBO_S12_aanrijdvoorziening zuidgevel.pdf	4339876	
89	9-1-2024	melding_activiteitenbesluit.pdf	4346862	
90	5-2-2024	Bijlage 4 Brandoverslag	4357808	
91	5-2-2024	Uitgebreide berekeningen - uitdraai brandoverslag	4357809	
92	9-2-2024	Advies welstand OMV.23.11.00337 Delftseplein 27a	4360340	
93	12-2-2024	240208_351_Beplanting verdieping 8 en 10.pdf	4361319	
94	12-2-2024	WP-010 - Bouwveiligheidsplan-plan v9.pdf	4361323	
95	20-1-2025	Bijlage 7 Brandweerinzet [incl correctie]	4528070	X
96	13-2-2024	Bijlage 9 Notitie gevelbekleding v1 [incl correcties BPC]	4361680	X
97	13-2-2024	Bijlage 2 Compartimentering [incl correcties BPC]	4361681	X
98	13-2-2024	B2020155021R001 IPB v005 def AO [incl correcties BPC]	4361682	X
99	14-2-2024	3532PDHW3 Utiliteit en overige functies.pdf	4362681	
100	14-2-2024	3532PDHW3 Woningen 11e tm 23e verdieping.pdf	4362682	
101	14-2-2024	3532PDHW3 Woningen 24e tm 37e verdieping.pdf	4362683	
102	14-2-2024	Erratum Bouwaanvraag Tree House 140224.pdf	4362684	
103	14-2-2024	240129 Welstand final PLP-ZUS.pdf	4362685	
104	14-2-2024	A-INBO_BA.700_DET Details exterieur v1.pdf	4362689	
105	19-2-2024	240219 Tree House mock-up update.pdf	4364310	
106	4-3-2024	Notitie appartement 34.43K.pdf	4370385	
107	7-3-2024	Advies DCMR Bodemkwaliteit 17-11-2021 (1060658)	4371900	
108	12-3-2024	A-INBO_BA.9xx_PLG_bouwbesluit v2.pdf	4373731	
109	6-1-2025	B2020155055R001v6.pdf	4522236	
110	15-3-2024	A-INBO_BBT12210_001_Rapportage v3.pdf	4375916	
111	15-3-2024	C-TO-PP0 [incl correctie]	4375970	X
112	19-3-2024	A-INBO_BA.002_Situatie nieuw [incl correctie]	4376992	X
113	19-3-2024	A-INBO_BA.1xx_PLG totaal v3 [incl correcties]	4377137	X
114	1-10-2024	WBD2021-049.pdf	4474470	
115	20-5-2025	Rapport quickscan natuurwaarden versie D2 (24831.016) Delftseplein Rotterdam	4589744	X
116	20-5-2025	Rapport nader onderzoek vleermuizen (versie D2) (12538.055) Delftseplein te Rotterdam (centrum)	4589745	X
117	20-5-2025	Zienswijzenrapport Tree House	4589907	X

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep definitief besluit

De gezamenlijk gecoördineerde besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. (*Grondslag: Wro, artikel 8.3*)

Binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van het definitieve besluit kan beroep worden ingesteld.

Het beroepschrift moet worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift kan door burgers tevens digitaal worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State middels deze website: <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>.



Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, dat wil zeggen in ieder geval de vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en, zo mogelijk, de datum en het kenmerk van het besluit;
- een opgave van de redenen waarom u zich niet met het besluit kunt verenigen.

Tevens dient ten behoeve van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep is gericht te worden overgelegd.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden gericht tegen het besluit moeten worden opgenomen. Het beroepschrift wordt niet-ontvankelijk verklaard indien de beroepsgronden niet binnen de beroepstermijn van zes weken zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld. (*Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.6, lid 2 en artikel 1.6a*)

Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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 die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen. Ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen.

10.2 Voorlopige voorziening

Het instellen van beroep schorst de werking van de besluiten niet.

Indien beroep is ingesteld, kan een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening, bijvoorbeeld inhoudende een schorsing van het besluit. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, of (door burgers) digitaal middels deze website: <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Bij het verzoek moet een afschrift van het beroepschrift worden overgelegd.

Het verzoek dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, dat wil zeggen in ieder geval de vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en de datum en het nummer of kenmerk van het besluit;
- de gronden van het verzoek (motivering).

Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoekschrift om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.