



Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridisch Advies

Bezoekadres: de Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum : 20 mei 2025

Betreft : Zienswijzenrapport omgevings-
vergunning Tree House
(OMV.23.11.00337)

Inleiding

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) lag het voornemen een omgevingsvergunning (OMV.23.11.00337) te verlenen voor het bouwen van een woon/kantoortoren met commerciële plint (project Tree House) aan het Delftseplein 6 weken ter inzage. Het project is gelegen naast het centraal station Rotterdam op de locatie kadastraal bekend als RTD06, sectie S, perceelnummer 5313. De toren heeft 37 verdiepingen en een hoogte van ca. 133 meter.

Het voornemen op grond van artikel 2.2, lid 1, sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' (OMV.23.11.00339) lag mede ter inzage.

Genoemde aanvragen zijn 23 november 2023 ingediend -voor inwerkingtreden van de Omgevingswet per 1-1-2024 zodat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarmee verband houdende regelgeving nog op deze aanvragen van toepassing is.

Coördinatieregeling - ter inzagelegging ontwerp-besluiten

De aanvragen liggen in het gebied Rotterdam Central District (RCD-gebied) dat in artikel 2.18, van de Crisis- en herstelwet specifiek als "lokaal project met nationale betekenis" is aangewezen. Ter verwezenlijking van dit project dienen de procedures gecoördineerd te worden. De coördinatie vindt plaats op grond van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en wordt verzorgd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam. De ontwerp-omgevingsvergunningen werden in dit kader gelijktijdig ter inzage gelegd.

Eerste terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunningen lagen - met bijbehorende stukken - ter inzage van vrijdag 29 november 2024 tot en met donderdag 9 januari 2025.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning die ziet op het bouwen van het project Tree House zijn gedurende die periode van ter inzagelegging tijdig 5 zienswijzen ingediend.

Tweede terinzagelegging

Omdat bleek dat niet alle bij de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen behorende stukken (de documenten 61 t/m 90) ter inzage lagen/ via het Gemeenteblad www.officielebekendmakingen.nl in te zien/te downloaden waren is overgegaan tot een tweede/hernieuwde ter inzagelegging van vrijdag 21 februari t/m donderdag 3 april 2025. Degenen die al een zienswijze hadden ingediend zijn hierover bericht.



Gedurende de termijn van de tweede terinzagelegging die op 3 april 2025 afliep werden geen zienswijzen ontvangen. Zekerheidshalve is op 10 april 2025 per email bij reclamanten die tijdens de 1^e inzagelegging een zienswijze hadden ingediend nagevraagd of het correct is dat er geen (aanvullende) zienswijze is ontvangen.

Hierop reageerde reclamant nummer 3 op maandag 14 april (per email) dat er op 3 april 2025 per email een (aanvullende) zienswijze is gestuurd die echter naar een verkeerd email adres werd verzonden. Er ontbrak een 'underscore' in het email adres.

Deze op 14 april 2025 ontvangen- aanvullende- zienswijze wordt in dit zienswijzenrapport behandeld en staat in het hiernavolgende *schuin* weergegeven.

Zienswijzen en reactie

In dit zienswijzenrapport wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daaraan voorafgaand wordt **een algemene reactie op de zienswijzen** gegeven. Bij de bespreking van de individuele zienswijzen wordt, voor zover relevant, naar deze algemene reactie verwezen. Hiermee wordt herhaling voorkomen.

Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Zoals in paragraaf 8.1.1. van de ontwerp-omgevingsvergunning is vermeld ligt het project Tree House in het gebied waar het bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' (hierna bestemmingsplan RCD) van kracht is. Dit bestemmingsplan, inmiddels omgevingsplan deelgebied 'Rotterdam Central District', werd 16-12-2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In het kader van de beroepen die werden ingesteld tegen dit bestemmingsplan zijn diverse onderwerpen door de Raad van State behandeld en is 18 oktober 2023 uitspraak gedaan (202102937/1/R3). Op basis van deze uitspraak is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Bij de beoordeling door/namens het College van B en W van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning is bezien of de aanvraag omgevingsvergunning in dit onherroepelijke bestemmingsplan past. Door/namens het college kan alleen een (ruimtelijke) afweging worden gemaakt op punten waarin het bouwplan niet in dit bestemmingsplan past. Zo kan die afweging met andere woorden niet zien op het terugbrengen van de hoogte tot 80 meter. Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' staat namelijk 130 meter (plus 5 meter ten behoeve van technische voorzieningen op het dak) onverkort toe. De bovenkant van de dakrand van de bovenste woonlaag is gelegen op 129.250 mm. Het hoofdvolume blijft hiermee onder de 130 meter. Boven deze dakrand zitten alleen ondergeschikte gebouwelementen voor installaties, zoals de liftuitloop en gevelonderhoudsinstallatie. Ingevolge artikel 4.2.2. sub f van dit bestemmingsplan mag de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw zoals bedoeld onder a (i.c. 130 meter) met maximaal 5 meter worden overschreden ten behoeve van technische voorzieningen op het dak. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.



Zoals in paragraaf 8.1.1. van de ontwerp-omgevingsvergunning is beschreven voldoet het project, alleen 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.

Alleen op deze, gezien de grootte van het bouwplan, zeer kleine strijdigheden mag en is in het kader van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning een afweging gemaakt en is bezien of hiervoor afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan. In het ontwerpbesluit is dit op bladzijde 14, 15 en 16 gemotiveerd.

Om de ondergeschikte maat van de strijdigheden te visualiseren wordt verwezen naar de tekening die als bijlage 1 bij dit zienswijzenrapport is gevoegd.

Bezonning

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op en stelt vraagtekens bij -de uitgangspunten van- het uitgevoerde bezonningsonderzoek van DGMR.

De opmerkingen betreffen de toets aan de Provenierswijkregel, de gehanteerde toetsdatum en het meenemen van andere hoogbouwplannen in de omgeving.

Deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bezonningsonderzoek. In het bezonningsonderzoek is getoetst aan het Afwegingskader bezonning (breder gebied) en aan de Provenierswijkregel.

In het aangepaste bezonningsonderzoek is bij de Provenierswijkregel (maximaal 1 uur extra schaduw) als toetsdatum 23 september (in plaats van 21 september) gehanteerd voor de toetsing van de schaduweffecten op de woningen in de Provenierswijk. In het model is verder het Schiekadeblok en The Modernist meegenomen en de volledige contour van de Provenierswijk.

Hierbij wordt benadrukt dat de conclusie van het eerdere bezonningonderzoek blijft gelden. Namelijk dat het plan Tree House voldoet aan de Provenierswijkregel. De via de omgevingsvergunning voor Tree House toegestane afwijkingen van het bestemmingsplan hebben, ook voor wat betreft het aspect bezonning, geen gevolgen ten opzichte van wat het bestemmingsplan RCD al toestaat.

Verwezen wordt naar het bezonningsonderzoek van 9 mei 2025 van DGMR dat als bijlage 2 is gevoegd bij dit zienswijzenrapport.



Verzoek 'horen'

In een aantal zienswijzen wordt de wens uitgesproken gehoord te willen worden. Het 'horen' dan wel het houden van een hoorzitting bij de uitgebreide Wabo procedure is geen verplichting die voortvloeit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Verwezen wordt naar artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4. (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Awb. Ook is er geen sprake van gemeentelijke regelgeving/beleid die hiertoe verplicht.

Gezien het feit dat deze omgevingsvergunning grotendeels past in het bestemmingsplan en de zienswijzen ook grotendeels een herhaling is van argumenten waarover de Raad van State al uitspraak heeft gedaan in het kader van het bestemmingsplan voor het RCD, zou dit ook geen meerwaarde hebben.

Zienswijze 1.

Samenvatting zienswijze 1

Reclamant woont in de Van der Sluysstraat [REDACTED] in de Jacob Loisbuurt, onderdeel van de Provenierswijk.

Reclamant heeft bezwaar tegen de effecten van bezonning vanwege Tree House op zijn woonkamer en in grote delen van de nauwe zijstraten van de Jacob Loisbuurt. Reclamant heeft ter illustratie 3 foto's toegevoegd. Ook uit reclamant bezwaren tegen de gehanteerde meetdata (bij bezonning) van 21 maart en 21 september.

Ook heeft reclamant bezwaren tegen de gevolgen van Tree House voor het uitzicht en heeft het in verband daarmee over een 'muur effect'. Reclamant verzoekt verder om de hoogte van Tree House te beperken tot 80 meter.

Daarnaast is reclamant van mening dat de noordkant van het "Tree House" zeer vlak is uitgevoerd. Dit in tegenstelling tot de zuidkant van het gebouw die gedetailleerd en gevarieerd is uitgevoerd. De 'muurwerking' die het Nationale Nederlanden-gebouw al heeft gezien vanaf de Provenierswijk wordt met de komst van het Tree House volgens reclamant nog versterkt. Reclamant dringt erop aan om ook de noordkant te verbijzonderen d.m.v. meer detail en variatie, c.q. vergroening.

Tot slot wijst reclamant erop dat hij zelf al vele jaren, samen met andere vrijwilligers, bezig is om de leefbaarheid in de buurt zo veel mogelijk op peil te houden. Dit wordt gedaan d.m.v. wekelijks onderhoud van het door/samen met bewoners in de straten aangebrachte groen, en signaleren en evt. verhelpen van vervuiling of vandalisme. Reclamant is van mening dat o.a. door Tree House de leefbaarheid verder onder druk wordt gezet zodanig dat men de activiteiten wil stoppen.



Reactie

De zienswijze gaat in op een aantal onderwerpen: bezonning, uitzicht, welstand en leefbaarheid. Voor de reactie op het verzoek de hoogte te beperken tot 80 meter wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt in **Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.**

Bezonning

Indiener herhaalt in de zienswijze grotendeels de beroepen die ingediend werden tegen het bestemmingsplan Rotterdam Central District. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State:

'24.14. Zoals in het voorgaande is overwogen, heeft de raad de Provenierswijkregel op de juiste wijze toegepast en heeft de raad niet daarnaast ook aan de Haagse bezonningsnorm hoeven toetsen. Verder geldt dat Peutz naar aanleiding van de beroepen van appellanten de bezonningssituatie specifiek voor de woningen van appellanten nogmaals heeft bekeken. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de rapporten van 28 september 2021. Uit deze rapporten blijkt dat voor alle woningen van appellanten, dus ook voor de woning van [appellant sub 4], aan de Provenierswijkregel wordt voldaan. Dat geldt ook voor de Jacob Loisstraat. Voor wat betreft de maatgevende data overweegt de Afdeling dat [appellant sub4] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de situatie in de Jacob Loisbuurt zodanig afwijkt van de rest van de Provenierswijk, dat de raad de maatgevende data van de Provenierswijkregel niet voor deze buurt heeft mogen toepassen.'

Verwezen wordt naar het kopje 'Bezonning' in de **Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.** op bladzijde 3 van dit zienswijzenrapport.

Uitzicht

Ook dit aspect heeft de Raad van State beoordeeld:

'23.1. De raad heeft naar aanleiding van deze foto's het standpunt ingenomen dat er geen sprake is van een aaneengesloten muur, omdat er nog steeds sprake is van ruimte tussen de gebouwen, waar ook de lucht te zien is. De Afdeling volgt de raad hierin. Hoewel begrijpelijk is dat appellanten het anders kunnen ervaren, stelt de Afdeling verder met de raad vast dat de afstand tussen de mogelijk gemaakte hoogbouw en de woningen van appellanten ten minste 190 meter bedraagt. Deze afstand is in een stedelijk gebied dusdanig groot dat de aantasting van het uitzicht van appellanten hierdoor niet evenredig is. Het betoog slaagt niet.'

Ook voor wat betreft dit aspect geldt dat de via de omgevingsvergunning toegestane afwijkingen van het bestemmingsplan geen gevolgen hebben ten opzichte van wat volgens het bestemmingsplan al is toegestaan.



Welstand

De 'vlakke uitvoering' van de noordkant van "Tree House" is het gevolg van eisen die worden gesteld vanuit geluidsregelgeving en externe veiligheid. Buitenruimtes zijn daarom inpandig uitgevoerd (als loggia's) met een afscherming van een glazen scherm. Dit maakt de gevel op dit punt inderdaad wat vlakker dan de andere gevelzijden (waar de buitenruimte als balkons zijn uitgevoerd). De gevel kent echter wel degelijk reliëf: er zijn horizontale banden aan gemonteerd die de gevel ritme en plasticiteit geven. Deze banden hebben een diepte van zo'n 40 cm. De gevel krijgt daarmee meer diepte dan die van de Delftse Poort (het Nationale Nederlanden gebouw).

Bovendien heeft, op 31 januari 2024, de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed een positief advies gegeven welk standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan de welstandsparagraaf Rotterdam Central District. Verwezen wordt naar dit advies en paragraaf 8.2.4 van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Leefbaarheid

Dat reclamant al vele jaren, met andere vrijwilligers, actief is om de leefbaarheid op peil te houden verdient grote waardering. Geconstateerd kan worden dat er een verschil van inzicht bestaat tussen het gekozen bestuur van de stad en de indiener voor wat betreft de gevolgen van dit plan voor de leefbaarheid. De raad en het college zien geen negatieve gevolgen van dit plan voor de leefbaarheid. De hoop wordt uitgesproken dat dit verschil in inzicht niet zal leiden tot een verminderde inzet van reclamant voor de stad.

Conclusie zienswijze 1: de zienswijze heeft niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen en wordt ongegrond verklaard. De zienswijze heeft wel aanleiding gegeven tot aanpassing van het bezonningsonderzoek.

Zienswijze 2.

Samenvatting zienswijze 2

Stichting Rotterdam Natuurlijk! uit ernstige bezwaren tegen de voorgenomen omgevingsvergunning omdat hierin, noch in het bestemmingsplan, hoogbouwnota noch in enig ander kadergevend beleidsdocument een afweging wordt gemaakt of wordt afgedwongen in relatie tot de wettelijke internationale afspraken inzake de uitstoot van broeikasgassen waaronder CO₂.

Reclamant verwijst hiervoor naar de afspraken in het kader van het klimaatakkoord van Parijs onder andere met betrekking tot het CO₂ budget.

Reclamant uit onvrede over de rol van de Raad, het college en de ambtelijke organisatie waar het gaat om het halen van de CO₂ doelen en verwijst naar een rapport van de Rotterdamse rekenkamer. Reclamant wijst verder op de ontoereikendheid van het CO₂ budget voor de



Rotterdamse bouwsector en de ontbrekende informatie daaromtrent in alle bestemmingsplannen. Reclamant verwijst, ter ondersteuning van zijn standpunt naar diverse publicaties, rapporten en (Europese) regelgeving.

Daarnaast wijst reclamant erop dat de Europese Raad op 14 oktober 2024 de eisen voor luchtkwaliteit heeft aangescherpt. Deze aanscherping zat al in de pijplijn op het moment dat de gemeenteraad dit bestemmingsplan vaststelde.

Nu is met zekerheid vast te stellen dat deze nieuwe norm uiterlijk in Q4 van 2026 zal zijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. De luchtkwaliteit zal eerst moeten verbeteren vooraleer er op de locatie van dit bestemmingsplan kan worden gewoond.

Naast luchtkwaliteit heeft het college ook onvoldoende oog voor geluidhinder. Reclamant verwijst naar de rapporten van onder andere RIVM die het verband aantonen tussen geluidshinder en bijvoorbeeld de kwaliteit van genoten slaap en nachtrust enerzijds en gezondheid anderzijds. Het besluit hogere waarde geluidhinder is bedoeld als uitzondering, maar wordt ten onrechte ingezet "omdat er anders nergens meer kan worden gebouwd".

Volgens reclamant heeft het college bovendien besloten deze ontwikkeling aan te aanwijzen als vallend onder de Crisis- en herstelwet. Deze wet is bedoeld voor plannen van ontwikkelingen met een groot (economisch) belang. Volgens reclamant is er echter geen sprake van een economische crisis.

Reactie

De zienswijze gaat in op een aantal onderwerpen: broeikasgassen waaronder CO₂ en het CO₂ budget, luchtkwaliteit, geluidhinder en de aanwijzing in het kader van de Crisis en herstel wet.

De inhoud van deze zienswijze geeft allereerst aanleiding te verwijzen naar de **Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.**

CO₂

Het beleid van de gemeente Rotterdam (zie onder meer [Rapport](#) en [Landingspagina - Klimaat actieplan 2024 Najaar](#)) vormt geen toetsingskader voor het (ontwerp) besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor Tree House. Het bestemmingsplan Rotterdam Central District is, na toetsing door de Raad van State, onherroepelijk. Alleen dit bestemmingsplan vormt het planologische toetsingskader voor aanvragen om een omgevingsvergunning in dit gebied. De minimale afwijkingen van dit bestemmingsplan die in de omgevingsvergunning worden toegestaan hebben geen raakvlak met het onderwerp CO₂.

Luchtkwaliteit

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan RCD op 16 december 2021 (gewijzigd) vastgesteld zodat de gemeenteraad bij de vaststelling alleen rekening kon en behoefde te houden met de op dat moment geldende regelgeving. Een van de projecten die in het



Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) was opgenomen is het project Rotterdam Centrum. Dit in-betekenende-mate (IBM) project is een samenvoeging van alle nieuwbouwprojecten (bestemmingsplannen, bouwplannen) die sinds 2009 in het centrum van Rotterdam zijn gerealiseerd of tot 1-1-2021 (ontwerpplannen) waren voorzien.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ruimte die nog resteerde in het NSL. Daarmee is de onderbouwing voor luchtkwaliteit in dit bestemmingsplan gewaarborgd. Overigens geldt ook voor dit onderwerp/dit (ontwerp) besluit dat toetsing van luchtkwaliteit niet aan de orde is aangezien de afwijking van het bestemmingsplan zeer beperkt is en niet raakt aan het thema luchtkwaliteit.

Geluidhinder

Voor wat betreft geluidhinder wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan Rotterdam Central District waarin, onder meer, het onderwerp mogelijke geluidhinder door het plan Tree House uitgebreid aan de orde is gekomen.

Verwezen wordt naar de onderdelen 13 tot en met 22 van voornoemde uitspraak van de Raad van State. Ook voor wat betreft het onderwerp geluid/geluidhinder heeft het bestemmingsplan Rotterdam Central District bij de Raad van State standgehouden. Verder is het op 11 januari 2021 door het college genomen besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder (genomen voor, onder meer, het nieuwbouwplan "Tree House") onherroepelijk zodat hiertegen geen zienswijzen kunnen worden ingebracht.

De minimale afwijkingen van het bestemmingsplan die in deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt hebben ook geen gevolgen voor het onderwerp geluidhinder.

Daarbij worden alle balkons voorzien van een gesloten glazen borstwering en een geluidabsorberend plafond. Alle loggia's krijgen een gesloten glazen gevel met aan de onder- en bovenzijde een ventilatierooster en geluidabsorberende plafonds en wanden.

Met deze voorzieningen wordt zowel bij de balkons als de afgesloten loggia's de geluidbelasting op de achterliggende gevel van de woon- en slaapkamers verlaagd.

De gevel van de woningen voldoet aan de voorschriften m.b.t. geluid gesteld in het Bouwbesluit 2012. In de woningen is daarmee de binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd.

Naast bovengenoemde voorzieningen worden de woningen voorzien van balansventilatie en koeling. De behoefte om de ramen van de woningen open te zetten wordt door deze voorzieningen kleiner.

Crisis en herstelwet

Het is een feit dat Rotterdam Central District in het Besluit uitvoering Chw aangewezen als lokaal project van nationaal belang in de zin van artikel 2.18 e.v. Chw. Voor alle besluiten die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het RCD, waaronder het project 'Tree House' geldt dat de gemeentelijke coördinatieregeling zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegepast.



Conclusie zienswijze 2: de zienswijze heeft niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen en wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 3.

De zienswijze is ingediend door [REDACTED] namens de Bewonersvereniging Provenierswijk. [REDACTED] heeft medeondertekend namens de Bewonersvereniging Provenierswijk en ook op persoonlijke titel. Verder is de zienswijze ondertekend door [REDACTED] hierna allen aangeduid als reclamant.

De op maandag 14 april 2025 ontvangen aanvullende zienswijze staat hieronder *schuin* afgedrukt. Deze zienswijze werd mede ingediend door de Burger belangenvereniging Rotterdam Centrum en omstreken (BRCO).

In de -aangevulde - zienswijze wordt aangegeven gehoord te willen worden.

Reactie verzoek 'horen'

Verwezen wordt naar het kopje **verzoek horen** in de '**algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen**' op bladzijde 4 van dit zienswijzenrapport.

In onderstaande reactie op de zienswijze wordt aangesloten bij de onderverdeling van de zienswijze in de punten A t/m I.

Samenvatting zienswijze punten A en B

In punt A en B wordt erop gewezen dat niet alle documenten ter inzage hebben gelegen maar slechts 89. Er wordt gewezen op strijdigheid met artikel 3.11 Awb en de artikelen 4 en 9 van het Verdrag van Aarhus. De zienswijze is ingediend op basis van de stukken die wel ter inzage lagen maar verzocht wordt om de zienswijze aan te mogen vullen na toezending van de stukken die ontbraken.

Reactie

Inderdaad is gebleken dat documenten 61 t/m 90 behorend bij het besluit omgevingsvergunning (30 stukken) niet ter inzage hebben gelegen. Om deze reden is overgegaan tot een tweede/ hernieuwde ter inzagelegging van vrijdag 21 februari t/m donderdag 3 april 2025. Reclamant is hierover per email geïnformeerd.

Samenvatting zienswijze punt C

Volgens reclamant heeft er geen participatie plaatsgevonden met de bewonersvereniging en of met omwonenden terwijl Tree House grote milieueffecten-schaduw en geluidsoverlast zal veroorzaken voor de Provenierswijkbewoners. Reclamant verwijst daarvoor naar de teksten in het Ambitiedocument/tender Delftseplein van 14 december 2017 (p37). Daarin wordt gesproken over vroegtijdige en effectieve inspraak o.a met betrekking tot milieu op een



ogenblik dat alle opties nog open zijn. Ook wordt in die teksten gewezen op communicatie tijdens de bouwfase.

Reactie

Het bouwplan past, op ondergeschikte punten na, niet in het bestemmingsplan RCD. Het is geen verplichting noch beleid dat er bij ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan die met de zogenaamde 'kruimelregeling' kunnen worden vergund een participatietraject wordt gevolgd.

De participatie heeft immers al in en voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden. Hierbij wordt opgemerkt dat, ook voor wat betreft participatie, de regelgeving die geldt vanaf 1-1-2024 (ingangsdatum Omgevingswet) niet van toepassing is op deze omgevingsvergunning.

De gemeente heeft regelmatig het initiatief genomen tot openbare sessies waar informatie over bouwplannen is gegeven en waar belanghebbenden over de plannen met de gemeente en projectontwikkelaars in gesprek konden gaan. Zo is er een inloopavond geweest voor alle omwonenden op 11 april 2023. Een ander voorbeeld is de avond over het project Tree House op 12 december 2024.

Samenvatting zienswijze punt D.1

Volgens reclamant is de ondergrondse fietsparkeergarage niet mogelijk volgens de regels van het bestemmingsplan en dient de aanvraag hierop afgewezen te worden.

Reactie

Reclamant maakt niet duidelijk waarom de ondergrondse fietsparkeergarage in strijd met het bestemmingsplan zou zijn. In artikel 4.1. sub j staat dat de voor "Gemengd 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

'voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, fietsparkeervoorzieningen, serviceruimtes, ontluichtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden, voorzieningen voor infiltratie en waterberging.'

Op basis van dit artikel is, onder meer, een ondergrondse fietsparkeergarage toegestaan.

Reclamant ziet ook een afwijking t.a.v. de hoogtes van de stadstribunes aan oost- en westzijde die niet conform de vastgestelde hoogte zou zijn.

Reactie

Deze stadstribunes liggen in de bestemming 'gemengd 9' waar een hoogte van maximaal 5 respectievelijk 6 meter is toegestaan. De stadstribunes voldoen hieraan.



Samenvatting zienswijze punt D.2

Reclamant mist een andere niet genoemde afwijking namelijk dat er 133 meter wordt gebouwd daar waar 130 meter is toegestaan.

Reactie

Zoals in de '**Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen**' op bladzijde 2 van dit zienswijzenrapport is uitgelegd staat het onherroepelijke bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' 130 meter plus 5 meter voor ondergeschikte bouwelementen=135 meter onverkort toe.

Samenvatting zienswijze D 3.1

Volgens reclamant zijn de afwijkingen van de balkons 1,7 en 1,6 breder dan de plangrens. Reclamant telt deze cijfers bij elkaar op en komt aldus tot een uitbreiding van 3,4 meter en een 10% toevoeging aan de breedte van de toren. Volgens reclamant geeft deze afwijking wel degelijk extra schaduw.

Reactie

Allereerst worden de afwijkingen van de balkons ten onrechte bij elkaar opgeteld. Verder is niet navolgbaar hoe reclamant komt aan een 10% toevoeging van de breedte van de toren.

Samenvatting zienswijze D 3.2

Omdat het bezonningonderzoek ontbrak kan reclamant niet zien hoe dit bezonningsonderzoek is uitgevoerd en of de conclusie die over bezonning wordt getrokken op bladzijde 15 van de ontwerp omgevingsvergunning wel correct is. Reclamant verwijst hiervoor naar een afbeelding 2 in de zienswijze. Mede vanwege het ontbreken van het bezonningsonderzoek is overgegaan tot een tweede/ hernieuwde ter inzagelegging van vrijdag 21 februari t/m donderdag 3 april 2025.

De na die termijn ontvangen aanvullende zienswijze wordt hieronder weergegeven.

Reclamant ziet belangrijke discrepanties en hiaten in het bezonningonderzoek die het onderzoek invalide maakt:

-Niet zichtbaar is hoe het onderzoek precies gedaan is; er worden alleen resultaten getoond die niet te controleren of te herhalen zijn.

-Volgens reclamant is duidelijk dat de Provenierswijkregel verkeerd wordt toegepast. Men lijkt dezelfde regels te gebruiken als het Afwegingskader Bezonning die niet geldt voor de Provenierswijk en anders zijn. Ook wordt er een verkeerde uitgangsdatum gebruikt. Dit hoort 23 september ipv 21 september te zijn.



- De resultaten zijn vreemd genoeg anders dan die van bijv. het Stedenbouwkundig plan RCD 2008 en Peutz voor het bestemmingsplan RCD- waar wel schaduw op de Provenierswijk berekend is. Reclamant ziet op de afbeeldingen in het bezonningsonderzoek in de ochtend wel degelijk schaduw van Treehouse op westelijk deel Provenierswijk.
-reclamant ziet verder dat de andere hoogbouwplannen die ondertussen vastgesteld zijn, zoals Schiekadeblok (incl Spoorzone) en Kruisplein niet zijn meegenomen

Reactie

Verwezen wordt naar het kopje 'Bezonnning' in de **Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.** op bladzijde 3 van dit zienswijzenrapport.

Samenvatting zienswijze D 3.3

Ook het windhinderonderzoek ontbrak zodat de conclusie van een 'positief effect' niet nader kan worden onderzocht.

Reactie

Mede vanwege het ontbreken van het windhinderonderzoek is overgegaan tot een tweede/ hernieuwde ter inzagelegging van vrijdag 21 februari t/m donderdag 3 april 2025.

Reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend.

Reclamant ziet belangrijke discrepanties en hiaten in het onderzoek die het onderzoek invalide maken:

3.3.1 Reclamant ziet geen windtunnelonderzoek zoals vereist volgens het Ambitiedocument.

Reactie

Voor de opzet en de beoordeling van het windhinderonderzoek van DGMR is uitgegaan van de NEN 8100:2006 nl 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Deze norm beschrijft hoe windstudies moeten worden uitgevoerd. In de NEN 8100 worden twee onderzoeksmethoden genoemd. Een kwalitatief en een kwantitatief windhinderonderzoek. De laatste op basis van metingen in de windtunnel **of** berekeningen met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van CFD. De onderzoeksmethode is verder uit de doeken gedaan op bladzijde 8 van het windhinderonderzoek.



3.3.2 Reclamant constateert dat er bij de Provenierssingel en het Proveniersplein thv de achterzijde Centraal Station wel toename is van verslechtering windklimaat. Het bevreemd reclamant dat er bij de woningen op het Proveniersplein die tussen de singel en Tree House liggen dan geen sprake zou zijn van een verslechterd windklimaat.

Reactie

Het onderzoek laat juist zien dat de windsituatie voor de Provenierswijk niet is verslechterd ten opzichte van de bestemmingsplan situatie. Het windklimaat blijft nagenoeg in dezelfde orde van grootte; veelal met windhinderklasse A of B. Verwezen wordt naar figuur 11 van het windhinderonderzoek.

Ook de berekeningen van wind voor de perrons en de conclusies zijn niet betrouwbaar omdat:

3.3.3.a. Gebaseerd op oude gegevens – Er wordt uitgegaan van verouderde modellering van de omgeving. De perrons zijn inmiddels verlengd met twee keer 90 meter en één keer 19 meter. De perrons lopen nu dus voorbij Treehouse en eindigen voor Central Post.

Reactie

Er is een vergelijking gemaakt tussen de bestemmingsplansituatie en de omgevingsvergunning situatie die beperkt afwijkt van het bestemmingsplan RCD. De omgevingsvergunning voor Tree House geeft geen verslechtering ten opzichte van de bestemmingsplan situatie. Verder wordt verwezen naar bladzijde 11 van het windhinderonderzoek.

3.3.3.b. Verslechtering op perrons en onder CS-overkapping. Naast bovenstaand hiaat wordt nu al grote verandering op de perrons en onder CS-overkapping (ook op meest noordelijke perron bij Proveniersplein) berekend. Volgens reclamant verslechtert het windklimaat nog meer terwijl deze al niet goed was. Op perron 1 wordt het zelfs gevaarlijk wat volgens de wetgeving niet acceptabel is en maatregelen vereisten.

Reactie

Op de treinperrons van Rotterdam Centraal gaat het windklimaat van klasse A/B naar B/C op de uiteinden van de perrons zowel bij Tree House conform het bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning Tree House. Vanuit het oogpunt van comfort is op perrons klasse B/C wenselijk. Daaraan wordt overal onder de overkapping en op alle perrons voldaan, met uitzondering van de beperkte gebieden met klasse D op het perron bij spoor 1. Daar ondervindt men meer windhinder en heerst lokaal een beperkt risico op windgevaar. Reizigers hoeven dit deel van het perron echter niet persé te gebruiken bij ongunstige windcondities.



omdat zij ook onder de overkapping op hun trein kunnen wachten. Ook hier geldt dat het toevoegen van 'The Modernist' het windklimaat licht verbetert.

3.3.3.c Reclamant ziet in bovenstaand punt b bewijs dat het windonderzoek voor de Provenierswijk incorrect is: hoe kunnen de perrons wel toename in wind krijgen (dus verslechtering) en de woningen op het Proveniersplein die op 15 meter van de CS-overkapping liggen en 30m van het spoortalud niet. Terwijl de Provenierssingel ook een verslechtering toont? Deze uitkomsten zijn bevreemdend, niet logisch en ook niet correct.
3.3.3.d Verder ziet reclamant ook vreemde resultaten tav de Spoorzone-bebouwing die haaks op het spoor staat en uitsteekt tov treehouse en het Schiekadeblok. Hoe kan het zijn dat er geen verandering van windklimaat is terwijl windonderzoeken bij Schiekadeblok weer andere resultaten toont?

Reactie

Deze punten uiteten twijfel over de betrouwbaarheid van het windhinderonderzoek. Voor de opzet en de beoordeling van het onderzoek is uitgegaan van de NEN 8100:2006 nl 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Deze norm beschrijft hoe windstudies moeten worden uitgevoerd. Wanneer de NEN 8100 gevolgd wordt, zijn de windstudies betrouwbaar en vergelijkbaar. Zoals eerder opgemerkt is in dit onderzoek gebruik gemaakt van Computational Fluid Dynamics (CFD). De onderzoeksmethode is verder uit de doeken gedaan op bladzijde 8 van het windhinderonderzoek. Reclamant geeft verder geen onderbouwing voor het ingenomen standpunt.

Samenvatting zienswijze D.3.4

Reclamant constateert dat niet is beoordeeld wat de uitstekende delen en hogere schermen betekenen voor meer geluidreflecties van de treinen en het spooreplacement richting de Provenierswijk.

Reclamant heeft op dit punt een aanvullende zienswijze ingediend.

De bijlage Ruimtelijke motivering verwijst naar oude geluidsonderzoeken van Peutz die bij het bestemmingsplan RCD horen. Volgens reclamant is dat zeer onzorgvuldig omdat:

- a. Het onderzoek van Peutz van 10 december 2020 4,5 jaar oud is en daarmee achterhaald.*
- b. Het is niet gebaseerd op de laatste besluiten (nieuwste Wm-vergunning), de veranderingen in de omgeving (zoals de verlengde perrons), de recente (gewijzigde) bevindingen in modelleringen. Dit geeft cumulatief een gewijzigde berekening in de geluidbelasting dan Peutz in 2020 heeft berekend.*



c. Ook wordt hierdoor aan salamitactiek gedaan doordat nieuwe ontwikkelingen die vastgesteld als Schiekadeblok, The Modernist, etc. niet meegenomen zijn in de akoestische rapporten van Peutz. De cumulatieve effecten naar de directe omgeving (en naar elkaar als nieuwe woningbouwontwikkelingen) behoren onderzocht te worden. De cumulatieve geluidbelasting is tot op heden nimmer onderzocht.

d. Dit betreft ook de berekening van de (cumulatieve) reflecties van Treehouse met ook de toegevoegde balkons en afscheidingen.

Reactie

De minimale afwijkingen van het bestemmingsplan RCD die in deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt hebben geen gevolgen voor het onderwerp geluidhinder.

In het kader van het geldende bestemmingsplan "Rotterdam Central District" is akoestisch onderzoek uitgevoerd -ook- voor de ontwikkeling van Tree House. In beroep is aanvullend geluidsonderzoek verricht door bureau 'Peutz'. Gezien de relatief kleine toevoeging van oppervlakken (in de vorm van uitstekende balkons en schermen) aan het gebouw is er geen sprake van invloed op de totale geluidbelasting aan de overzijde van het spoor (Proveniersplein). Gelet hierop is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek.

Voor wat betreft het onderwerp geluidhinder wordt ook verwezen naar de uitspraak van de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan Rotterdam Central District waarin, onder meer, het onderwerp mogelijke geluidhinder door het plan Tree House uitgebreid aan de orde is gekomen. Verwezen wordt naar de onderdelen 13 tot en met 22 van voornoemde uitspraak van de Raad van State. Ook voor wat betreft het onderwerp geluid/geluidhinder heeft het bestemmingsplan Rotterdam Central District bij de Raad van State standgehouden. Verder is het op 11 januari 2021 door het college genomen besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder (genomen voor, onder meer, het nieuwbouwplan "Tree House") onherroepelijk zodat hiertegen geen zienswijzen kunnen worden ingebracht.

Samenvatting zienswijze E en F1

Reclamant wijst op het ontbreken van de ruimtelijke motivering en het document/brief archeologie.

Reactie

Ondermeer vanwege het ontbreken van deze stukken heeft de hernieuwde ter inzagelegging plaatsgevonden.



Reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend op de ruimtelijke motivering.

Reclamant leest in de Ruimtelijke motivering (bijlage 63) dat “per abuis” het bestemmingsplan RCD niet de genoemde afwijkingen juist verwerkt heeft. Volgens reclamant is dit geen zorgvuldige motivatie. De gemeenteraad is akkoord gegaan met wat in het bestemmingsplan RCD verwoord is. Het bestemmingsplan RCD is in augustus 2020 ter inzage gelegd, zienswijzehoorzitting was februari 2021 en vaststelling 18 maart 2021. Daarna was het, ook voor Provast, mogelijkheid om in beroep te gaan.

Reactie

Namens het college is gebruik gemaakt van de bevoegdheid af te wijken van het bestemmingplan. Waarom hiertoe is overgegaan staat gemotiveerd in de (ontwerp-) omgevingsvergunning:

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.

De Ruimtelijke motivering bespreekt vele milieueffecten niet en wijst regelmatig naar oude onderzoeken die bij het bestemmingsplan RCD zijn gemaakt. Ook dit betreft geen goede ruimtelijke ordening:

-Reclamant mist onderzoeken naar oa bodem (zettingen), (grond)water (als ook blokkades), etc. voor de omgeving inclusief de Provenierswijk.

-Er wordt gewezen naar oude onderzoeken die niet uitgaan van de recente plannen en besluiten en die worden ook niet (cumulatief) meegenomen ivm andere ontwikkelingen en/of effecten voor de Provenierswijk. Omtrent vuile grondonderzoek wordt dit zelf ook geconstateerd (betreffende de verwijzing naar een oud onderzoek van 2014), maar dit wordt vergoelijkt.



In de bijlagen wordt aangestipt dat er een risico is op welvorming maar tegelijkertijd wordt dit risico weer 'weggepoetst'. Provenierswijk heeft sinds de ontwikkelingen in RCD en bouwen CS 2 grote kwellen gekregen, waaronder één grote op Q-park. Hierdoor zijn al vele bomen en struiken in de tuinen doodgegaan en ontstaan gevaarlijke situatie in de winter (dikke ijslagen). Naast dat ook brak en verontreinigd water naar boven gedrukt wordt.

Dat welvorming als lage en/of niet bestaande risico ("neerwaartse druk is hoger dan opwaartse druk") wordt ingeschat – zoals steeds in de waterrapporten verwoord wordt – is niet conform de werkelijkheid. Dit is ook niet verder onderzocht door verwijzingen naar verouderde rapporten en geen nieuw onderzoek. Ook is (nogmaals) niet onderzocht wat de bouwwerkzaamheden en Treehouse zelf gaat betekenen voor de welvorming in de Provenierswijk en voor de bestaande kwellen. Dit alles betreft een serieuze omissie en onzorgvuldigheid.

-Ondertussen zijn ook enkele nieuwe besluiten gevallen en ontwikkelingen van belang tav bouw Treehouse die niet onderzocht zijn.

Reactie

Het is logisch en het volstaat dat de ruimtelijke onderbouwing verwijst naar (bodem) onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan voor het RCD zijn verricht. In de ruimtelijke onderbouwing behoeven (en zijn) alleen die aspecten onderbouwd die zien op de geringe afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan RCD.

In het advies van de DCMR van 17 november 2021 (bijlage 107) staat gemotiveerd waarom wordt ingestemd met het gebruik van het onderzoek uit 2014. Namelijk de feiten dat het gebruik in de tussentijd niet is gewijzigd en het plan niet voorziet in grondgebonden woningen.

In verband met 'kwellen', 'welvorming' wordt het volgende opgemerkt. Kwellen van brak water zijn niet bij de gemeente bekend. De dikte en de weerstand van de deklaag en het geringe verschil tussen de stijghoogte en de grondwaterstand maken dit ook niet aannemelijk. Wel is bekend dat de woningen aan de Proveniersstraat/Proveniersplein wateroverlast hebben in de achtertuinen. Deze tuinen liggen veel lager dan de omgeving (Q-Park). Hierover is al heel veel overlegd/gecorrespondeerd. Daarnaast hebben de woningen in de Hoevenbuurt wateroverlast ondervonden na de rioolvervanging aldaar (circa 2016). Zowel in de kelders als in de tuinen. De langjarige meetreeksen van peilbuizen uit het grondwatermeetnet laten geen significante verandering zien zijn door de werkzaamheden van Randstadrail of CS (grofweg van 2005 en 2010 (Randstadrail) en 2014 CS), dit is lijn met wat de modelberekeningen laten zien. Wateroverlast en funderingsproblemen zijn er ook, maar die bestaan al veel langer en zijn niet het gevolg van de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan. Ook wordt het niet verergerd door de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan. Deze problemen zouden moeten verminderen door de rioolvervangingsprojecten in de wijk zelf. Wat betreft de bodem is aangegeven dat de verandering in de grondwaterstand door het verzakken van veengrond gering is.



De veenlagen bevinden zich in dit gebied op een diepte van ca. NAP -4 à 5 meter waardoor er geen droogstand en oxidatie van veen zal plaatsvinden.

Reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend op het onderwerp archeologie

Reclamant ziet een discrepantie en ook een belangrijke onzorgvuldigheid.

-Ten eerste verbaast het de reclamant dat in de bijlage van 14 december 2023 staat vermeld dat het plot Treehouse vergroot is. Wij lezen dit verder niet terug in uw vergunning en bijlagen. Hoe zit dit?

-Ten tweede gaat de directeur Stadsbeheer uit bijlage 79 dat het bouwen van Treehouse alleen betreft 'fundering en palen' en daardoor niet diep gegraven wordt. Hierdoor is vooronderzoek Archeologie niet noodzakelijk gesteld.

Echter, volgens diverse documenten van BAM blijkt dat er wel dieper gegraven wordt voor de kelder (die niet toegestaan is). Daarnaast is ook welvorming als een risico gesteld waarin dan ook bepaald is dat er nog dieper gegraven dient te worden om de wel te kunnen dichten. Deze kennis – is ondanks vereiste in de brief van bijlage 79 gesteld – niet gedeeld. Dit is een omissie en belangrijke onzorgvuldigheid.

Reactie

Een eerdere versie van het plan is door middel van een conceptaanvraag omgevingsvergunning beoordeeld. Er was toen nog sprake van een plot dat inmiddels iets is opgeschoven; niet vergroot. Dit heeft geen invloed op de beoordeling van het aspect archeologie.

De zienswijze is voorgelegd aan het Bureau Archeologie van de Gemeente Rotterdam (BOOR). BOOR heeft als volgt gereageerd:

Dit project kent verschillende behandelfasen, waarvan de oorspronkelijke uit 2017 dateert. Onderzoek heeft aangetoond dat de bodem tot circa 7 meter beneden maaiveld bestaat uit opgebrachte/geroerde grond, wat betekent dat hierin geen archeologie is te verwachten. Voor de diepere grondlagen geldt dat er geen historische bebouwing binnen het plangebied wordt verwacht, en dat er volgens de bestudeerde sonderingen ook geen rivierduin aanwezig is. De conclusie was toen, en deze conclusie blijft staan, dat er geen archeologisch vervolgonderzoek nodig was en is.

In verband met het onderwerp 'welvorming' wordt verwezen naar bladzijde 18 van dit zienswijzenrapport.

Samenvatting.zienswijze F. 2

Reclamant is van mening dat met betrekking tot het aspect trillinghinder en laagfrequent geluid niet kan worden gegarandeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Reclamant wijst er onder meer op dat onduidelijk is of trillen van de woningen aan het Proveniersplein onderzocht wordt gezien de ligging binnen de 200 meter van het spoor. Reclamant vraagt zich af wat het betekent dat 'mogelijk' niet wordt voldaan aan de SBR B-richtlijn. Verder wijst reclamant op onjuiste brongegevens mbt de hoeveelheden/snelheid en afstanden van goederen treinen.

Reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend op het onderwerp trillingshinder spoorverkeer.

Reclamant stelt dat er geen onderzoek is verricht voor onze woningen met het definitief plan en het trillingsonderzoek bij de vergunning bevestigt teveel trillingen (voldoet niet) maar 'vergoelilijkt' het op basis van foutieve aannames en gegevens. Tot verbazing van reclamant staat in bijlage 63 (Ruimtelijke onderbouwing) dat men het niet nodig vindt om Trillingshinder degelijk te onderzoeken. Er wordt verwezen naar de 'onderzoeken' in het bestemmingsplan RCD van Peutz van 10 december 2020. Dit is onzorgvuldig daar deze ernstig achterhaald is omdat ondertussen nieuwe besluiten liggen (qua Tracé maar ook bijvoorbeeld Schiekadeblok, de directe omgeving gewijzigd (zoals verlengde perrons) en ook nieuwe bevindingen zijn tav brongegevens rondom spooreplacement en modellering Rotterdam Centraal.

Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.4 bladzijde 10) wordt op het feit gewezen dat in de (ontwerp-) omgevingsvergunningen toegestane afwijkingen geen relatie hebben met, onder meer, het onderwerp trillinghinder.

Herhaald wordt dat Tree House, op ondergeschikte onderdelen na, in het bestemmingsplan past. Ook voor wat betreft het onderwerp trillingshinder spoorverkeer geldt dat de via de omgevingsvergunning toegestane afwijkingen van het bestemmingsplan geen gevolgen hebben voor bewoners van het Proveniersplein ten opzichte van wat het bestemmingsplan al toestaat.

In het kader van deze omgevingsvergunning is onderzoek verricht naar -mogelijke - trillingshinder- voor de toekomstige bewoners/gebruikers van het nieuwbouwproject Tree House. In het trillingshinderonderzoek (document 114 bij de omgevingsvergunning) wordt de term 'mogelijk' gebruikt omdat het immers gaat om verwachtingen/prognoses. Het gebouw staat er immers nog niet. Voor het beoordelen van mogelijke trillingshinder is gebruik gemaakt van de streefwaarden uit de SBR B-richtlijn waarbij een worst-case inschatting is gemaakt.

Het gebouw Tree House heeft geen invloed op de door bewoners van het Proveniersplein ervaren bestaande hinder door bestaand spoorverkeer.



Samenvatting zienswijze G.

Volgens reclamant is richting de gemeenteraad en Rotterdammers verteld dat er geen mogelijkheid zou zijn tot parkeren. Echter komen er voor de appartementen 108 parkeerabonnementen. Er is niet onderzocht waar dat qua verkeersbewegingen/luchtkwaliteit en geluidhinder betekent. Ook niet cumulatief met alle andere ontwikkelingen binnen het RCD-RCD-XL gebied.

Reactie

Ook hier wordt voorop gesteld dat het bouwplan grotendeels in het bestemmingsplan RCD past. De afwijking in verband met de uitstekende delen ziet niet op de door reclamant genoemde aspecten. De aspecten verkeersbewegingen/luchtkwaliteit/ geluidhinder zijn in het kader van het onherroepelijke bestemmingsplan RCD uitgebreid onderzocht.

De toename van verkeer blijft beperkt tot alleen de toename van het logistiek verkeer. Ook dit is een gevolg van het gebouw als geheel en niet het gevolg van de beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan RCD die in de omgevingsvergunning worden toegestaan. Bewoners, medewerkers en bezoekers maken gebruik van bestaande parkeerplaatsen in bestaande parkeergarages.

In het bestemmingsplan RCD staat in artikel 34.1 voorgeschreven dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

In de omgevingsvergunning staat vermeld dat de 108 parkeerplaatsen worden opgelost in de bestaande parkeergarages aan het Weena en het Schouwburgplein. Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt dus geen mogelijkheid geboden om in het gebouw te parkeren. Er is geen recht op een parkeervergunning op straat.

Samenvatting zienswijze H

Reclamant wijst op het ontbreken van het document mbt Flora en Fauna en ziet in de ontwerp omgevingsvergunning alleen een conclusie over vleermuizen waaruit zij kunnen afleiden dat het onderzoek meer dan 3 jaar oud is.

Aanvullend wordt gevraagd waarop is dan het gestelde in het concept-besluit gebaseerd? Bekend is dat beschermde vleermuizen vliegen en zich bevinden rondom de platanen op het Delftseplein en ook rondom het gebouw Central Post (ook noordzijde). Reclamant ziet geen ecologisch onderzoek bij de stukken.



Reactie

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) luchtsponw, daarnaast zijn de stootvoegen zeer smal. 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.

Op bladzijde 18 van het voor het bestemmingsplan RCD verrichtte Flora en Fauna onderzoek (uit 07-01-2021) staat, voor wat het plan "Tree House" betreft als conclusie dan ook vermeld dat: 'voor de sloop van de gevel in de plint van het station, ten behoeve van de integratie van de commercieel ruimten van het station met de nieuwbouw van het gebouw Delftseplein, is geen nader onderzoek nodig in het kader van de Wet natuurbescherming'.

Deze conclusies zijn nog steeds actueel. Dit wordt bevestigd door de recente (nadere) onderzoeken die zijn verricht in het kader van het verplaatsen van 6 bomen buiten het project en het verplaatsen van 1 boom binnen het project (op het Delftseplein).

Verwezen wordt naar het Rapport Quickscan Natuurwaarden d.d. 21 oktober 2024 opgesteld door een onafhankelijk deskundig bureau (Econsultancy). De kern is dat er geen kans is op omgevingsvergunningsplichtige verstoring van alle beschermde soorten met uitzondering van de vleermuis waar nader onderzoek naar gedaan moest worden.

Ook dat nadere onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd. Verwezen wordt naar de rapportage "Nader onderzoek vleermuizen van Econsultancy" van 23 oktober 2024. In dat nader onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie geen beschermde functie heeft voor vleermuizen. Verstoring of beschadiging van individuen of hun verblijfplaatsen is niet aan de orde, waardoor overtreding van de Omgevingswet ten aanzien van vleermuizen niet plaatsvindt. Vervolgstappen ten aanzien van de Omgevingswet zijn niet nodig. Beide rapporten zijn toegevoegd aan de documenten behorend bij de omgevingsvergunning.

Reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend op het onderwerp van de 4 grote monumentale platanen.

Reclamant vraagt wat het bouwen van Tree House en het aanwezig zijn van een hoogbouwtoeren betekent voor de monumentale platanen die nog aanwezig zijn? Met de grondwaterverlagingen die voor toevoegen van WKO bij de boomwortels en het bouwen van de kelder nodig is? Het laatste – toevoeging van een kelderlaag – is niet mogelijk volgens het bestemmingsplan. Reclamant leest in de stukken van BAM dat – indien er 'wel' ontstaat (er is een risico hierop) – de grondwaterstand richting 6 meter omlaag moet om de bouwkuip droog te houden. Wat gaat dit betekenen voor de 4 oude platanen?



De platanen worden volledig omringd door verharding met veel zware CS-logistieke bewegingen – met veel insteekbewegingen - rondom de oudste plataan

En wat doet het klem zetten van deze platanen tussen Treehouse en Central Post qua bezonning? Het bezonningsonderzoek (bijlage 65) bevestigt dat de zijkant van Central Post te weinig - minder dan 2 uur op 21 september(!) – zon krijgt. M.a.w. dit betekent dat de 4 platanen – die nog dichterbij staan dan Central Post – op 21 september - m.a.w. nog minder zon krijgen dan Central Post. Hoeveel maanden krijgen ze minder dan 2 uur zon? 7, 8 of meer maanden? De gemeente heeft al eerder een bezonningsonderzoek voor platanen gecommuniceerd waarin de expert aangeeft “een plataan heeft vanaf 1 april minimaal 3 uur direct zonlicht nodig”. Daar wordt nu niet aan voldaan. Platanen die te weinig zon krijgen laten bladeren vallen en zijn uiteindelijk vatbaar voor ziekten met sterfte als gevolg. Deze bomen betekenen niets meer voor klimaat, duurzaamheid en CO2 omzetten in zuurstof. Dit is niet conform de APV, zorgplicht en de Europese wetgeving.

Reactie

Voor Tree House is een Bouwveiligheidsplan opgesteld (zie docnum 4361323/bijlage 94 WP-010). Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de reactie op onderdeel I.2 van de zienswijze op bladzijde 26 van dit zienswijzenrapport.

De bomen staan buiten de bouwkuip en de onttrekking heeft geen invloed op de bomen. Ook in het kader van de bouwveiligheidszone wordt rekening gehouden met de bomen. Verder worden de bomen door de aannemer beschermd met een 2,0 meter hoge en dichte afscherming. Een en ander in detail af te stemmen met de gemeente Rotterdam. In verband met het onderwerp ‘welvorming’ wordt verwezen naar bladzijde 18 van dit zienswijzenrapport.

De bomen zullen door het gebouw Tree House inderdaad minder zonlicht krijgen. Dit is echter al het gevolg van het onherroepelijke bestemmingsplan voor het RCD en wordt niet veroorzaakt door de in de omgevingsvergunning voor Tree House toegestane beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan RCD.

Samenvatting zienswijze I

I. 1. Milieuonderzoeken die betrekking hebben op geluid via treinen, horeca/stemmen en van het bouwen worden gemist. Volgens reclamant wordt er hoger en breder (o.a. met uitstekende delen) gebouwd en is dat niet onderzocht op geluidsreflecties e.d, stemgeluid horeca is ook niet onderzocht. Reclamant vraagt zich af hoe zit het met lawaai ventilatie op de 10^e verdieping bij de ruimte voor techniek.

-Aangevulde zienswijze met betrekking tot betrekking tot geluid/horeca:



Volgens reclamant wordt het geluid van de horeca en alle 'tribunes' en dakterrassen nergens beoordeeld voor wat betreft wat het betekent voor de overburen en directe omgeving. Ook niet cumulatief met andere geluiden en met alle andere plannen in de directe nabijheid als het Schiekadeblok en de Spoorzone-bebouwing. Dit is ook niet beoordeeld van de woningen in Tree House zelf én dat er meer woningen worden toegevoegd in het gebied – Unilever, Delftsepoort en de 70m toren aan Delftseplein (Schiekadeblok). Ook in de melding Activiteitenbesluit aan de DCMR wordt geluidsoverlast van horeca/terrassen niet vermeld. Dit is een belangrijke omissie, voldoet niet aan het streven van de gemeente om geluidsoverlast voor bewoners te verminderen en betreft geen behoorlijk bestuur.

Reactie

Eerst wordt verwezen naar de reactie op zienswijze D.3.4

De met de omgevingsvergunning toegestane afwijkingen hebben geen relatie met de, in het bestemmingsplan RCD passende, functie horeca. Zoals eerder uiteengezet wordt er niet hoger gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. Het aspect geluid zal verder worden gereguleerd in de voor de horeca benodigde exploitatievergunning.

Aangevulde zienswijze met betrekking tot betrekking tot lawaai ventilatie:

-Reclamant leest dat er akoestisch onderzoek gedaan is naar ventilatiegeluid (samen met geluid CS-logistiek, bijlage 75) en leest hierin weer verschillende discrepanties wat extra zorg oplevert: De ventilatie is direct naar voren gericht op de overburen (woningen Proveniersplein en aan de westzijde (bij de schuine CS-kap).

Daarbij leest reclamant in bijlage 75 dat er risico is op fluitgeluid. Naast de directe lijn zal het lawaai aan de westzijde via de schuine overkapping direct zeer luid naar de noordzijde reflecteren zoals dat ook is met de tramgeluiden op dezelfde locatie (ook geconstateerd door DCMR).

-In het Akoestisch onderzoek (bijlage 75) worden de woningen van Provenierswijk meegenomen, maar reclamant ziet veel discrepanties en onzorgvuldigheden waardoor de resultaten niet te vertrouwen zijn:

-Reclamant leest alleen resultaten maar ziet niet terug hoe de omgeving gemodelleerd is en welke brongegevens gebruikt zijn. Dit is een belangrijke omissie en is niet conform wetgeving als HMRI. Het onderzoek moet herhaald kunnen worden maar de gegevens zijn onbekend.

-Verder ziet reclamant de geluiden niet gecumuleerd met andere bestaande geluidbronnen (ventilatie Central Post, spoorverkeer, emplacement, tramverkeer, horeca, etc) en die van de nieuwe ontwikkelingen (als Schiekadeblok en Spoorzone)

-Het onderzoek geeft volgens reclamant zeer vreemde resultaten:

-Proveniersplein 8 op hoogte 1,5 meter heeft hogere waarde dan de woningen op de hoger gelegen verdiepingen? Dit is zeer vreemd want de 1,5m hoogte ligt bijna 5 meter ONDER HET TALUD. M.a.w. het geluid maakt een rare kromming om tot een hogere waarde te kunnen



komen dan de woningen op hogere verdiepingen die op gelijk hoogte liggen van de ventilatieuitvoeren en rechtstreeks zicht hebben op de CS-logistiek. Dit maakt het onderzoek volgens reclamant al zeer onbetrouwbaar.

-Dit geldt ook voor de resultaten tav de Proveniersstraatreferentiepunten. Ook deze zijn hoger dan de woningen op het Proveniersplein terwijl die recht tegenover de Ventilatieopeningen + de CS-logistiek bevinden. De reflectie van Central Post en CS-overkapping stuurt het geluid nog meer naar de woningen van CS-overkapping.

-Er zijn minus-waarden voor de Spoorsingel (ref.24). Met ander woorden: de woningen op Spoorsingel krijgen MINDER geluidsoverlast dan er al was, door TOEVOEGING ventilatiegeluid en CS-logistiek?

-Daarbij heeft Kruisplein ook ref.24 dus dit bevestigt volgens reclamant nogmaals de onbetrouwbaarheid van dit onderzoek.

-Aangevulde zienswijze met betrekking tot betrekking tot cijfers CS-Logistiek die volgens reclamant niet kloppen en onbetrouwbaar zijn:

-Reclamant leest dat qua bewegingen van de nieuwe CS-logistiek op het Delftseplein uitgegaan wordt van 3 vrachtwagenbewegingen per dag. Dit is een incorrect getal en niet realistisch. CS-logistiek bestaat uit veel meer bewegingen zoals ook verwoord is in de vergunning voor 'tijdelijk verplaatsen van de CS-logistiek van Delftseplein naar Proveniersplein'. Dit komt neer op rond 12-14 vrachtwagenbewegingen per dag van 7 tot 17 uur. Dat is alleen voor CS terwijl dadelijk ook nog alle logistieke leveringen voor Treehouse afgehandeld gaan worden (inclusief kantoren en horeca). Hoeveel goederenbewegingen (ook qua afvalverwerking) zijn dit? Hoeveel keer piek-decibellen van 109dB zoals gesteld in bijlage 75?

Reactie

In verband met deze -aangevulde- zienswijze wordt allereerst het volgende opgemerkt. Het rapport Bouwfysica (bijlage 75) is aangeleverd en, vanuit het wettelijk toetsingskader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Bouw en Woningtoezicht (namens het college van B en W) beoordeeld vanuit de (bouwfysische) toets van het gebouw Tree House aan het Bouwbesluit 2012.

Vanuit die toets is de Geluidwering van de gevels (afdeling 3.1), de interne geluidsisolatie (afdeling 3.4) de geluidsabsorptie (afdeling 3.3) het geluidsniveau ten gevolge van installaties (afdeling 3.2) de daglichttoetreding (afdeling 3.11), spui-ventilatie (afdeling 3.7) de thermische schil (afdeling 5.1), Vochtwerking, luchtdoorlatendheid en koudebruggen (afdeling 3.5 & 5.2)

•Materiaalgebruik (afdeling 5.2) beoordeeld en akkoord bevonden.

De vragen/ opmerkingen in de aangevulde zienswijze van reclamant hebben betrekking op het BREEAM-POL-08 akoestisch onderzoek (bijlage 7 van het Bouwfysica rapport).

De eisen vanuit BREEM-NL 2014 (en bijlage 7 van bijlage 75; het BREEAM-POL-08 akoestisch onderzoek) zijn in het rapport informatief bijgevoegd. De BREEAM-NL eisen betreffen bovenwettelijke-privaatrechtelijke- criteria in het kader van het te bereiken duurzaamheidscertificaat/niveau.



Niet valt in te zien hoe de (balans/mechanische) ventilatie van het gebouw Tree House effect heeft/kan hebben buiten het gebouw Tree House. Voor zo ver fluitgeluid als risico wordt benoemd (bladzijde 22 van het rapport Bouwfysica) staat dat daar alleen om aan te geven dat bij de nadere uitwerking daarmee rekening moet worden gehouden bij het toepassen van strekmetaal. Als hier geen rekening mee gehouden zou worden zouden alleen de toekomstige bewoners van Tree House hiervan last kunnen krijgen.

Voor het overige wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 18 oktober 2023 (202102937/1/R3):

22.1. De Afdeling overweegt dat in deze zaak moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn van de bouw van het Tree House en de andere in het bestemmingplan mogelijk gemaakte bebouwing voor de omgeving. [appellant sub 2] en [appellant sub 3] vrezen vooral dat het al bestaande geluid door deze bebouwing nog meer overlast bij hun woningen geeft. In dat opzicht hebben [appellant sub 2] en [appellant sub 3] gewezen op de gevolgen van geluidreflectie op het Tree House en de andere beoogde bebouwing. Nu uit het voorgaande al blijkt dat de raad deze gevolgen zeer beperkt heeft mogen achten, had de raad ook niet meer onderzoek hoeven doen naar de cumulatie van de geluidbelasting bij de bestaande woningen. De extra geluidbelasting als gevolg van het Tree House en de overige bebouwing is namelijk verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds bestaande geluidbelasting. Door de bouw van het Tree House en andere bebouwing zal de situatie bij de bestaande woningen daarom niet merkbaar anders worden dan nu het geval is. Dat staat los van de vraag of de huidige geluidbelasting aanvaardbaar is. Maar daar gaat het in deze zaak niet over. De raad heeft dus terecht de cumulatie van geluid bij de woningen aan de noordzijde van het spoor niet nader onderzocht.

I 2. Reclamant wijst erop dat er niets in de stukken is te vinden over bouwhinder, hoelang de bouw gaat duren, Hofplein afsluitingen en bouwverkeer door de Provenierswijk.

Aangevulde zienswijze voor wat betreft bouwhinder

- a. *Tot schrik van reclamant is er ineens sprake van werkzaamheden die 17 weken lang (bijna 4 maanden) voor 24/7 en 7 dagen in de week zullen plaatsvinden. Dat reclamant dit zelf moeten ontdekken is al een teken dat er niet voldaan is aan de participatieplicht.*
- b. *Reclamant ziet dit verder niet (cumulatief) onderzocht.*
- c. *Reclamant mist wat alle werkzaamheden qua geluid cumulatief gaat betekenen voor de overburen. Ook omdat de gemeente ook voor 6 jaar alle CS-logistiek naar het Proveniersplein wil verplaatsen (7dagen in de week van 7 tot 7uur). Verder zijn er nog ander bouwontwikkelingen gaande of te verwachten (Hofplein, Spoorzone (? En neemt het wegverkeer in de Provenierswijk door afsluiting Hofplein ed. en treinverkeer ook nog toe. Hoe ziet de gemeente dat qua leefomgeving,*



gezondheid en ziekmakend geluid. Hoe ziet de gemeente dit tav de grote cumulatieve concentratie van alle geluiden voor de bewoners van Proveniersplein

- d. *Reclamant leest dat er ook ineens een hoge stalen wand van containers op perron 1 bij Delftseplein geplaatst gaat worden om vallende onderdelen tegen te houden. Ook worden daar de bouwketen geplaatst. Ook dit zal een extra geluidbelasting op de overburen en woningen in de Provenierswijk hebben; al het spoorverkeer en spooreplacement-geluiden worden hard gereflecteerd (direct of via de nagalm van de CS-overkapping). Ook dit is niet cumulatief onderzocht en er is niet gedacht aan maatregelen om alle overlast te voorkomen.*

Reactie

Bij de aanvraag is een bouwveiligheidsplan ingediend (zie docnum 4361323/bijlage 94 WP-010) waarin de maatregelen zijn vastgelegd, die de veiligheid moeten waarborgen en de gezondheid moeten beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden. In paragraaf 3.8 van het bouwveiligheidsplan komen de aspecten geluidhinder, trillinghinder en stofhinder aan de orde. Voor wat betreft het voorkomen van geluidhinder is tijdens het grondwerk, 30-uurs betonstort en glijbekisting aangegeven welke maatregelen worden genomen.

Artikel 7.17 (geluidhinder) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (per 1-1-2024 in de plaats gekomen van het Bouwbesluit 2012) geeft aan op welke dagen en tijden bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden mogen worden verricht. En tevens de dagwaarden, en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur, die bij het verrichten van de bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden niet mag worden overschreden. In het bouwveiligheidsplan staat aangegeven dat de geluidsproductie tijdens lawaai producerende werkzaamheden worden gemonitord.

Tevens staat in het bouwveiligheidsplan aangegeven dat de omgeving in geval van hinder een melding kan doen bij het meldpunt BAM op de site van Bewuste Bouwers (www.verbeterdebouw.nl). Vanuit dit meldpunt worden indien mogelijk verdere acties ondernomen om de hinder tegen te gaan en in de toekomst verder te voorkomen. Om e.e.a. in goede banen te leiden en de communicatie naar buiten toe helder te hebben wordt een omgevingsmanager ingezet.

Bovendien dient er voordat van start kan worden gegaan met de uitvoering het project een BLVC plan ter goedkeuring te worden ingediend bij Stadsbeheer. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie en is breder dan een bouwveiligheidsplan. In een BLVC-plan staat een toelichting op het project, een omschrijving van de omgeving, een faseringsplan en maatregelen omtrent bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Middels het BLVC-plan vindt afstemming plaats tussen de projecten in een gebied. Hierin worden ook de vergunningen gebruik buitenruimte (bouwplaats vergunning) en tijdelijke verkeersmaatregelen op elkaar afgestemd. De belangrijkste route voor het bouwverkeer loopt via de Statenweg en het westelijk deel van het Weena.



Er worden in het gebied de komende jaren meerdere grote gebouwen gerealiseerd. De gemeente organiseert een regulier overleg met de betrokken ontwikkelaars en bouwbedrijven voor afstemming over het bouwverkeer en de bouwplaatsen. De meest nabije ontwikkelingen zijn The Modernist en Blue Zone Offices (Schiekadeblok).

In verband met de stalen wand van containers die op perron 1 bij het Delftseplein geplaatst gaat worden om 'vallende onderdelen' tegen te houden wordt het volgende opgemerkt. Het gaat niet om 'vallende onderdelen' maar om damwanden die aan de noordzijde over de spoorbaan, aan de zuidzijde over de trambaan en aan de westzijde tegen het stationsgebouw kunnen vallen. Op bladzijde 32, 33, 34 en 35 van het Bouwveiligheidsplan staan de maatregelen hiertegen (containerwanden) uitvoerig gemotiveerd.

I 3. Reclamant wijst op onduidelijkheid over verlichting aan de binnen- en buitenzijde van Tree House en onderzoek naar lichthinder richting de Provenierswijk.

De met de omgevingsvergunning toegestane afwijkingen van het bestemmingsplan RCD hebben geen relatie met het onderwerp lichthinder. In Rotterdam gelden alleen nadere regels voor reclame met verlichting. De NSVV Richtlijn Lichthinder geldt alleen voor bedrijven of verenigingen met sportveldverlichting. Tenslotte kan reclamant ingeval er vanuit Tree House lichthinder wordt ervaren- hetgeen gezien de ligging van Tree House tamelijk onwaarschijnlijk is- een melding daarvan doen bij de DCMR-milieudienst Rijnmond.

Conclusie zienswijze 3: de (aangevulde) zienswijze heeft niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen en wordt ongegrond verklaard.

De zienswijze heeft wel aanleiding gegeven tot aanpassing van het bezonningsonderzoek. Ook is het Rapport Quickscan Natuurwaarden d.d. 21 oktober 2024 en het Nader onderzoek vleermuizen van Econsultancy van 23 oktober 2024 als document 115 en 116 toegevoegd aan de documenten behorend bij de omgevingsvergunning.

Zienswijze 4 en 5

Zienswijze 4 en 5 zijn twee gelijkkluidende zienswijzen ingediend door [REDACTED] (Provenierssingel [REDACTED] Rotterdam en de heer [REDACTED] (Provenierssingel [REDACTED] Rotterdam)

Samenvatting zienswijzen 4 en 5

Reclamanten geven aan 'gehoord' te willen worden.

Reactie:

Verwezen wordt naar de '**algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen**' (kopje 'horen') op bladzijde 4 van dit zienswijzenrapport.



De zienswijzen gaan in op het onderwerp bezonning en participatie.

Bezonning

Volgens reclamanten zal Tree House de Provenierswijk en hun woningen de 6 koudere maanden van het jaar in de schaduw zetten hetgeen een negatief effect heeft op het welzijn maar ook op de flora en fauna. De combinatie van Tree House en het Nationale Nederlanden gebouw vormt een wand en de bewoners in de zijstraten van de singel en de achterstraten zullen nog minder zon en lichttoetreding krijgen. Dit geldt ook voor de woningen aan het Proveniersplein. Samen met de andere geplande torens is volgens reclamanten sprake van een gesloten muur ten zuiden van hun woning en de Provenierswijk-Oost waarachter de zon een fors aantal maanden verdwijnt. Volgens reclamanten is dit tegen de afspraken in dat er geen wandwerking zou ontstaan en voorkomen zou worden dat meer dan 1 uur extra schaduw in de ochtend zou ontstaan.

Reclamanten wijzen op het ontbreken van het bezonningsonderzoek en betwijfelen de conclusie in de omgevingsvergunning Tree House.

Reactie

Onder meer vanwege het ontbreken van het bezonningonderzoek heeft de hernieuwde ter inzagelegging plaatsgevonden. Reclamanten hebben gedurende die termijn geen aanvullende zienswijze ingediend.

Verwezen wordt naar het kopje '**Bezonning**' in de **Algemene reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.** op bladzijde 3 van dit zienswijzenrapport.

Participatie

Reclamanten gaan uitvoerig in op het onderwerp Participatie. Voor het plan Treehouse heeft de gemeente in 2018 eenmalig een informatieavond georganiseerd en pas laatstelijk op 12 december 2024 naar aanleiding van de ter inzagelegging van het plan. Van een door de ontwikkelaar in de wijk georganiseerd participatietraject, en sturing daarop vanuit de gemeente, is geen sprake geweest. Reclamanten reppen over een overleg tussen de wijkraad, een aantal bewoners van de Provenierswijk en de ontwikkelaar over het uiterlijk van gebouw en mogelijke compensatie. Reclamanten stellen vraagtekens bij de bevoegdheden en rol van de wijkraad en geven aan zich niet door hen vertegenwoordigd te voelen. Dit in tegenstelling tot de bewonersorganisatie Provenierswijk die volgens reclamanten al sinds 2017 op uitstekende wijze de wijk vertegenwoordigt. Reclamanten achten het verontrustend hoe de gemeente het onderwerp participatie een rol heeft gegeven en citeren in verband daarmee teksten uit het Ambitiedocument Tender Delftse plein uit 2017.



Ook wordt geconstateerd dat er, voor wat betreft participatie, geen aansluiting is gezocht bij het participatiebeleid onder de Omgevingswet.

Reactie

Zoals eerder vermeld past het bouwplan op ondergeschikte onderdelen na niet in het bestemmingsplan RCD. Het is geen verplichting noch beleid dat er bij dergelijke ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan die met de zogenaamde 'kruimelregeling' kunnen worden vergund een participatietraject wordt gevolgd. De participatie heeft immers al in en voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden. Hierbij wordt opgemerkt dat, ook voor wat betreft participatie betreft, de regelgeving die geldt vanaf 1-1-2024 (ingangsdatum Omgevingswet) niet van toepassing is op deze omgevingsvergunning.

Zoals bij zienswijze 3 onderdeel c al is opgemerkt heeft de gemeente regelmatig het initiatief genomen voor openbare sessies waar informatie over bouwplannen is gegeven en waar belanghebbenden over de plannen met de gemeente en projectontwikkelaars in gesprek konden gaan.

Er is ook in de wijkraad Agniesebuurt Provenierswijk regelmatig gesproken over de hoogbouwontwikkelingen in het RCD waaronder Tree House. De uitnodigingen voor die bijeenkomsten zijn altijd ruim verspreid. Hoe de wijkraad invulling geeft aan haar taak bij dit project is aan hen. De opmerkingen over de rol van de wijkraad bij dit project worden verder dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie zienswijzen 4 en 5: de zienswijzen hebben niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen en worden ongegrond verklaard. De zienswijze heeft wel aanleiding gegeven tot aanpassing van het bezonningsonderzoek.



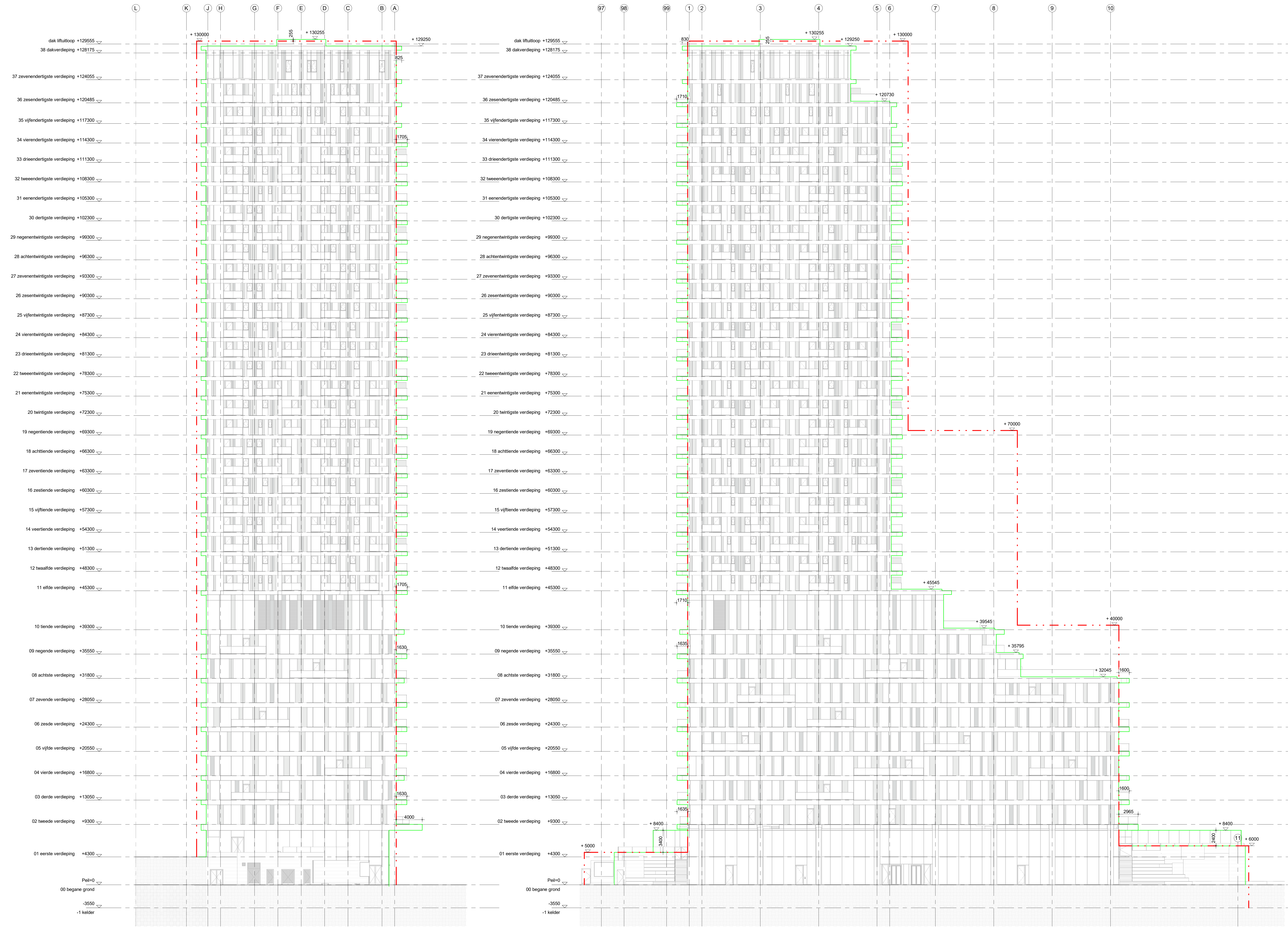
Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

- de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning te verlenen

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

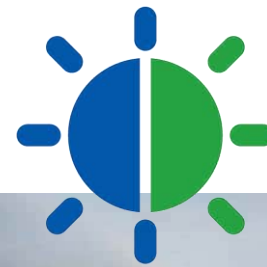


buitencontour bebouwing
grens bestemmingsplan

Project	Treehouse, Delftseplein Rotterdam	Projectnummer	12210
Opdrachtgever	Provasi Postbus 16395, 2500 BJ Den Haag	Schaal	1:200
Projectarchitect	PLP Architecture Ltd	Formaat	A0
Projectleider		File	TRH4-B_BWK
Fase	Aanvraag omgevingsvergunning	Datum	01-05-2023
Onderwerp	Overzicht overschrijding bestemmingsplangrens gevelsiden	Wijzigingsdatum	
		Getekend	JAG
		Bladnummer	S11

PRO VAST / Tree House

Bezonningsonderzoek



zon

PRO
VAST



Documentnummer:

Datum:

Contactpersoon:

B.2020.1550.38.R001 (VB|OZU)

9 mei 2025

ir. [redacted] | [redacted]@dgmr.nl | t [redacted]

dGm^R



Opdrachtgever	Provast
Contactpersoon opdrachtgever	de heer ██████████
Project	PRO VAST / Tree House
Betreft	Bezonningsonderzoek (incl 2 varianten)
Uw kenmerk	-
Rapport	B.2020.1550.38.R001
Datum	9 mei 2025
Versie	003
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. Casuariestraat 5 2511 VB Den Haag Postbus 370 2501 CJ Den Haag
Contactpersoon	ir. ██████████ 088 ██████████ ██████████@dgmr.nl
Auteur	██████████ 088 ██████████ ██████████@dgmr.nl
Projectadviseur	ir. ██████████ 088 ██████████ ██████████@dgmr.nl
2e lezer/secr.	VB OZU

1 Inleiding en situatieschets	3
2 Eisen Hoogbouwvisie	4
3 Resultaten Hoogbouwvisie Bezinning - 21 Juni en 21 Sept	5
4 Eisen Afwegingskader bezinning en Provenierswijk	6
5 Resultaten bestaande situatie	7
6 Resultaten bestemmingsplan	8
7 Resultaten omgevingsvergunning	9
8 Conclusie	10

Bijlage 1 Beschaduwning 23 september - bestaande situatie	11
Bijlage 2 Beschaduwning 23 september - nieuwe situatie	12
Bijlage 3 Beschaduwning 23 september - nieuwe situatie met balkons	13
Bijlage 4 Afwegingskader - bestaande situatie	14
Bijlage 5 Afwegingskader - nieuwe situatie	15
Bijlage 6 Afwegingskader - nieuwe situatie met balkons	16

p.o. ing. ██████████

ir. ██████████
DGMR Bouw B.V.

Over deze versie:
Dit is een aangepaste versie van het eerder uitgevoerde onderzoek. Aanleiding is de zienswijze.
De wijzigingen ten opzichte van het eerdere rapport zijn oranje gemarkeerd.

1. Inleiding en situatieschets

Doelstelling

In opdracht van PROVAST heeft DGMR een bezonningsstudie uitgevoerd voor de ontwikkeling van het Tree House Project in Rotterdam.

Dit project betreft het bezonningsonderzoek voor het Tree House Project met een 130 m hoge toren. In het kader van het bestemmingsplan was al een bezonningsonderzoek uitgevoerd door Peutz.

Omdat er een klein verschil is tussen de massa conform het bestemmingsplan en het plan in de aanvraag omgevingsvergunning, is dit rapport opgesteld. Het onderzoek is gebaseerd op het model en de informatie die is ontvangen van de gemeente Rotterdam en INBO op 20 januari 2023.

In de afbeelding rechts is het Treehouse Project gemarkeerd in groen. Het ligt vlakbij het Centraal Station langs het Delftseplein. In de directe omgeving van het project bevinden zich voornamelijk utiliteitsgebouwen met commerciële en kantoorfuncties, met name op het zuiden en oosten. Verder deelt Treehouse grenzen met Rotterdam Centraal Station op west en noord.

Als gevolg van de baan van de zon is het schaduwgebied aan de noordkant van het project belangrijk. Dit gebied is de Provenierswijk (rood gemarkeerd) en bestaat voornamelijk uit een woonfunctie. Daarom is in dit onderzoek vooral aandacht besteed aan dit gebied.

Het RCD-gebied is momenteel in ontwikkeling, met toekomstige gebouwen zoals het Schiekadeblok in het westen en The Modernist in het zuiden. Deze gebouwen zijn ook opgenomen in het model.

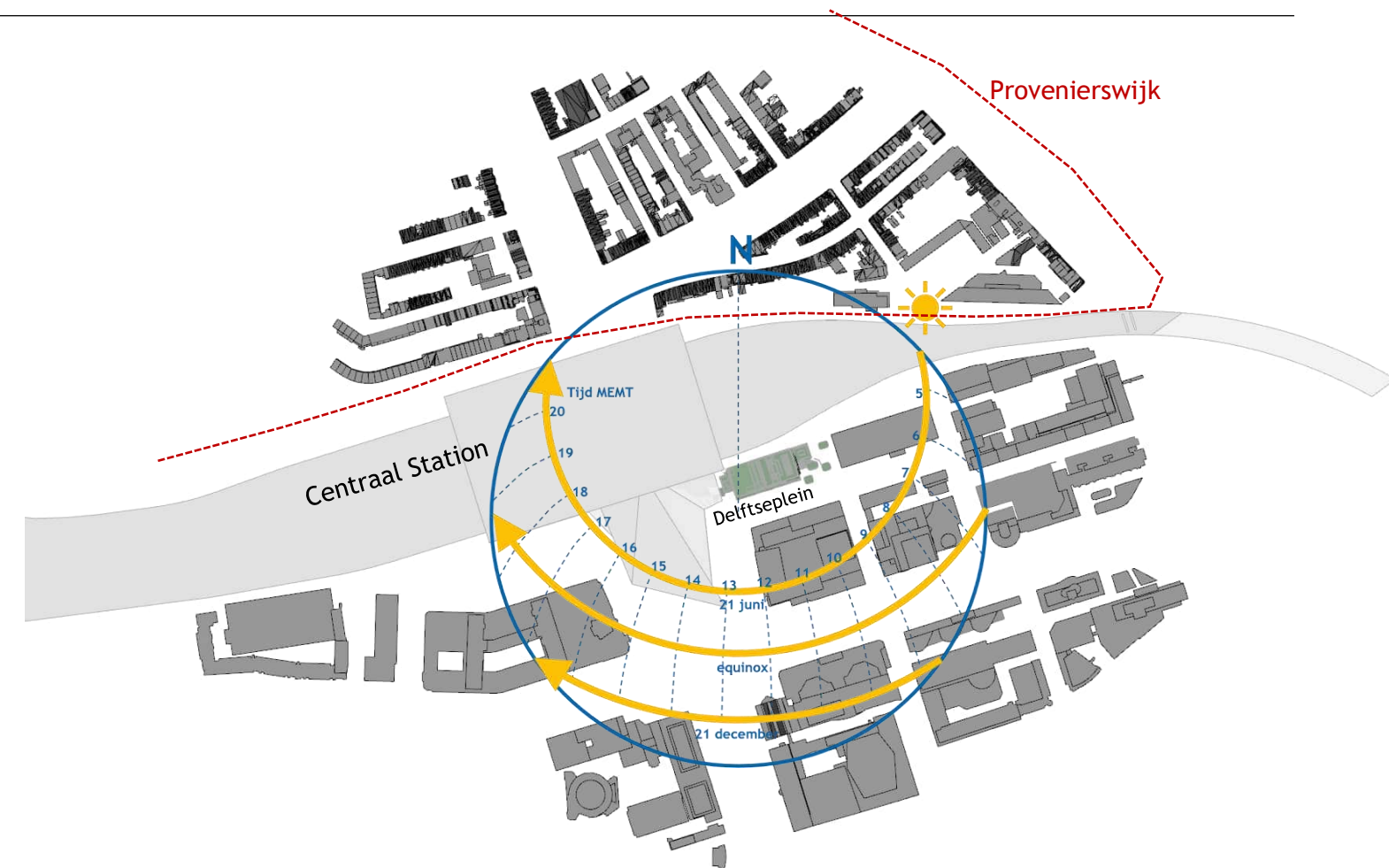
Bepalingsmethode

De bezonningsduur op de gevels van de maatgevende woning(en) en grondgebieden is beschouwd en getoetst aan de hoogbouwregels van de gemeente Rotterdam. Verder wordt Provenierswijk getoetst aan de Provenierswijkse regels.

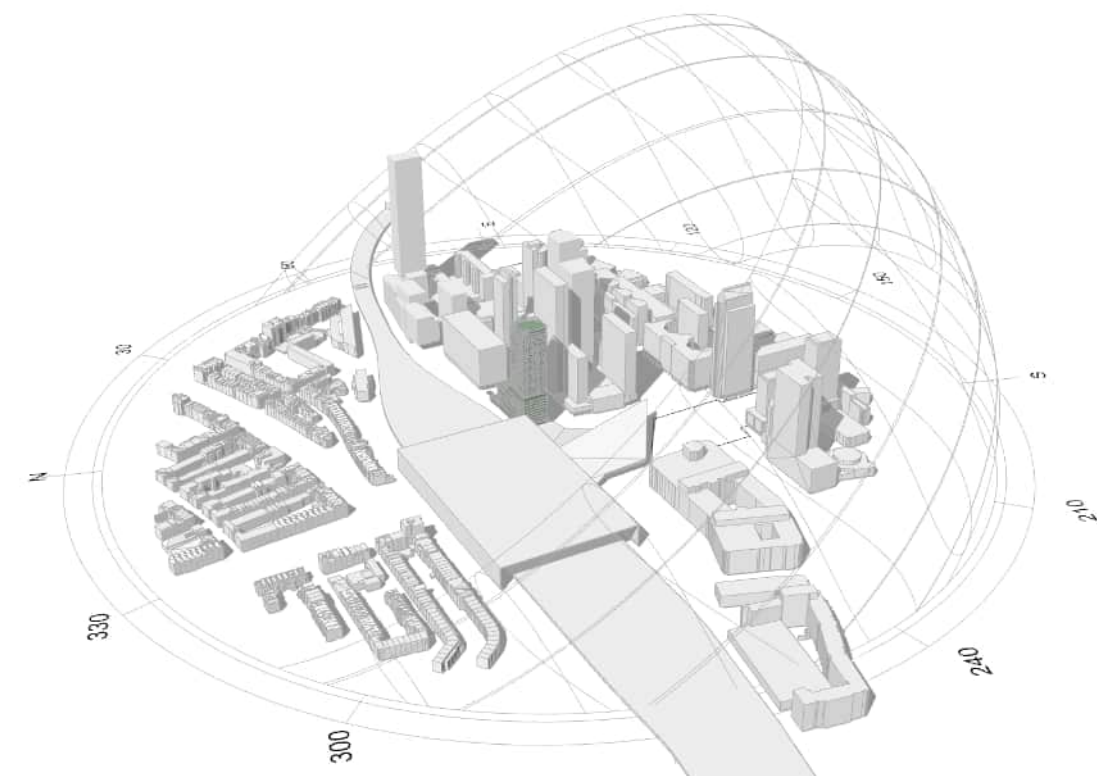
Het project is getoetst op drie richtlijnen:

1. Hoogbouwvisie Rotterdam 2019. Deze eis biedt het kader voor buitenruimten.
2. Afwegingskader bezonning 2021. Deze eis biedt het kader voor bezonningsuren op gevels.
3. Toetsing Woningen Provenierswijk.

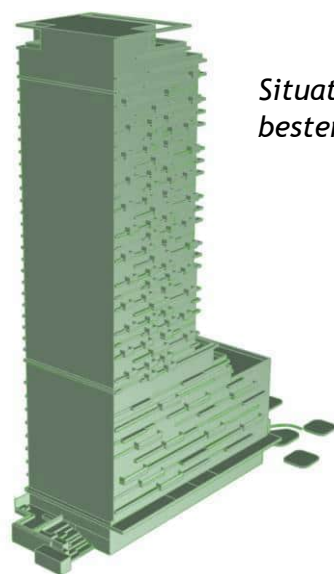
Deze richtlijnen zijn afzonderlijk getoetst en in de volgende pagina's in detail beschreven.



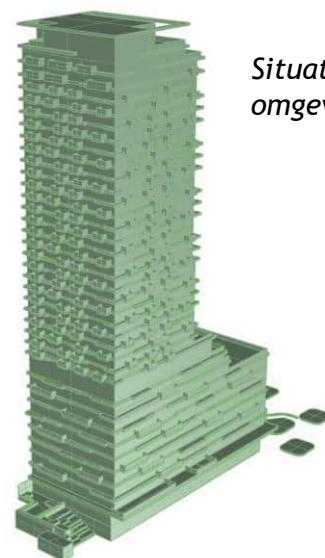
Figuur 1: Baan van de zon op projectlocatie



Figuur 2: Uitzicht van projectlocatie (noordwest)



Situatie 2: Treehouse volgens bestemmingsplan



Situatie 3: Treehouse volgens omgevingsvergunning

2. Eisen | Hoogbouwvisie

Toelichting

De Hoogbouwvisie Rotterdam is een opstelling van regels met betrekking tot hoogbouw in Rotterdam. Rotterdam Hoogbouwvisie 2019 is een tweede update van de visie uit 2000 en een eerste update van de visie uit 2011.

De grootschalige ontwikkelingen en woningbouw-opgave in Rotterdam creëren mogelijkheden om op verschillende gebieden van de stad hoogbouw te overwegen. De grootst bepalende factor voor hoogbouwgebieden is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Naast de hoogbouwzone in de binnenstad worden drie gebieden toegevoegd.

Van de richtlijnen opgenomen in Hoogbouwvisie 2019 is hoofdstuk 3.7 van belang. Dit gaat over o.a. sunspots, representatieve ruimtes en plekken met basiskwaliteit van zon.

De Richtlijnen 'Zon' voor elk hoogbouwgebied zijn aangegeven op basis van hun specifieke omgeving en toekomstplan en hebben betrekking op de buitenruimten, niet op gevels van gebouwen.



Richtlijnen 'Zon'

Bij de ontwikkeling van hoogbouw is het belangrijk om het effect ervan op de omgeving te onderzoeken, o.a. in verband met zon en beschaduwing.

Hoofdstuk 3.7 uit de Hoogbouwvisie definieert drie typen ruimtes:

- Sunspots
- Representatieve ruimtes
- Plekken met basiskwaliteit

Deze ruimtes zijn gedefinieerd met variërende eisen in relatie tot het aantal zonuren.

De aangewezen tijden zijn per locatie apart gedefinieerd:

- Voor sunspots mag geen vermindering van zonuren optreden tussen 21 maart en 21 september.
- Op representatieve ruimtes mag enige vermindering in het aantal zonuren optreden.
- Plekken met basiskwaliteit mogen een verslechtering van maximaal twee zonuren ondervinden. Dit betreffen de overige buitenruimten.

Voor representatieve ruimtes en plekken met basiskwaliteit zijn 21 juni en 21 september als meetpunten genomen.

Aangewezen gebieden

De hoogbouwvisie criteria voor het project Tree House zijn rechtstreeks verbonden met de eis voor de binnenstad.

Zoals te zien is in de volgende afbeelding, bevinden de sunspots zich ver van de projectlocatie. De representatieve ruimten 1 en 11 bevinden zich echter in de buurt van Treehouse. De beoordelingsperiode voor deze representatieve ruimtes is van 21 september tot 21 juni van 09:00 tot 18:00 uur.

De rest van het grondgebied is de zogenaamde plek met basiskwaliteit. Dit gebied is een groot deel van de binnenstad.

Bepalingsmethode

Voor het bepalen van de bezonning en bezonningsuren is een indicatief bezonnings-onderzoek en een exacte bepaling van het aantal bezonningsuren gedaan. Indicatief om de risicogebieden te signaleren en exact om de vastgestelde risicogebieden te analyseren en beoordelen.

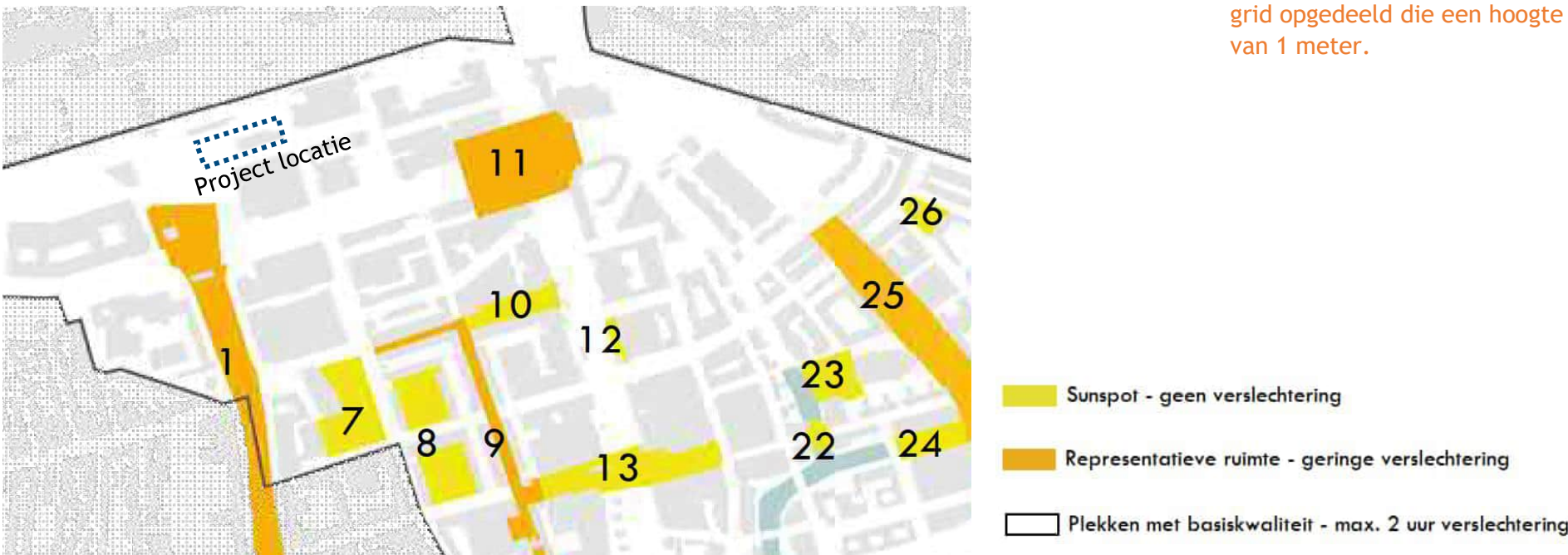
Voor beide onderzoeken heeft DGMR gebruikgemaakt van het 3D-computersimulatie-programma Rhino in combinatie met Grasshopper. Van de situatie en de omliggende bebouwing is een 3D-model gemaakt. Hierin is alleen rekening gehouden met bouwkundige belemmeringen.

bezonningsonderzoek

Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald.

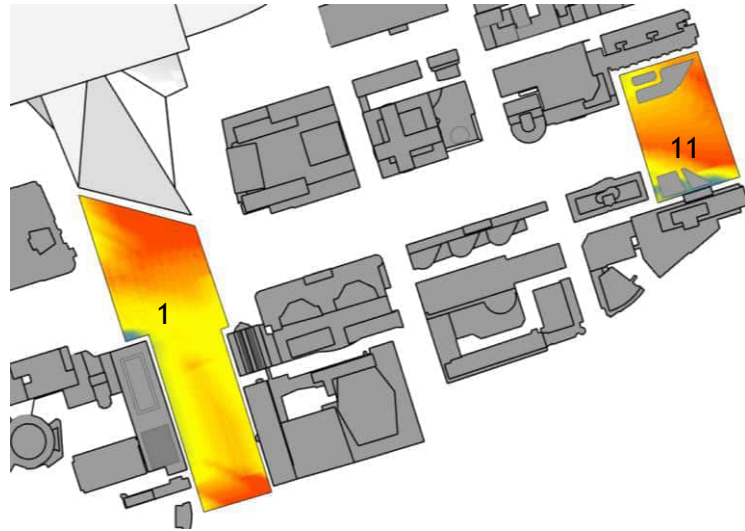
De tijden weergegeven in de bezonningsfiguren zijn de Midden-Europese wintertijden. Van eind maart tot en met eind oktober is de werkelijke tijd de wintertijd plus één uur.

Daarop volgt een resultaat met figuren die de mogelijke bezonningsduur van de getoetste gevels in kaart brengen. Deze gevels zijn in een grid opgedeeld die een hoogte en breedte hebben van 1 meter.

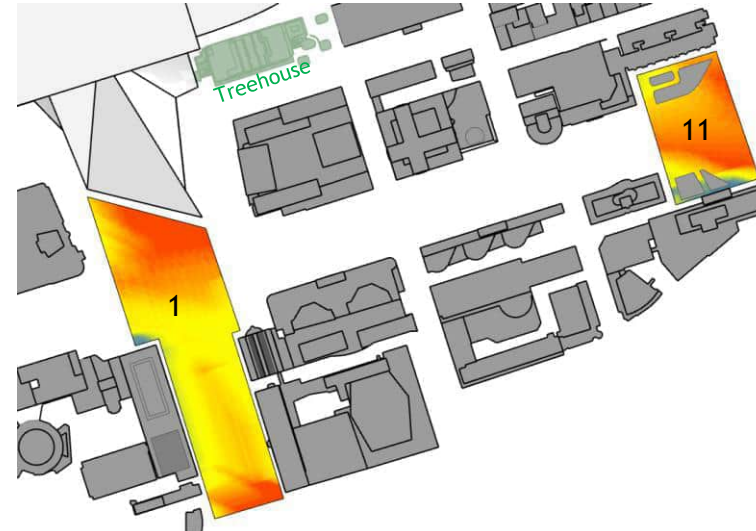


Kaart van Hoogbouwvisie Rotterdam 2019 met sunspots, representatieve ruimtes en basiskwaliteitplek

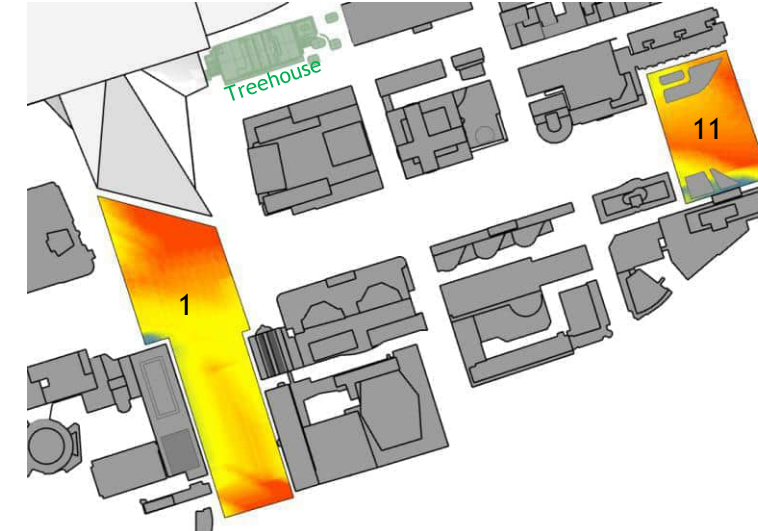
3. Resultaten Hoogbouwvisie | Bezinning - 21 Juni en 21 September



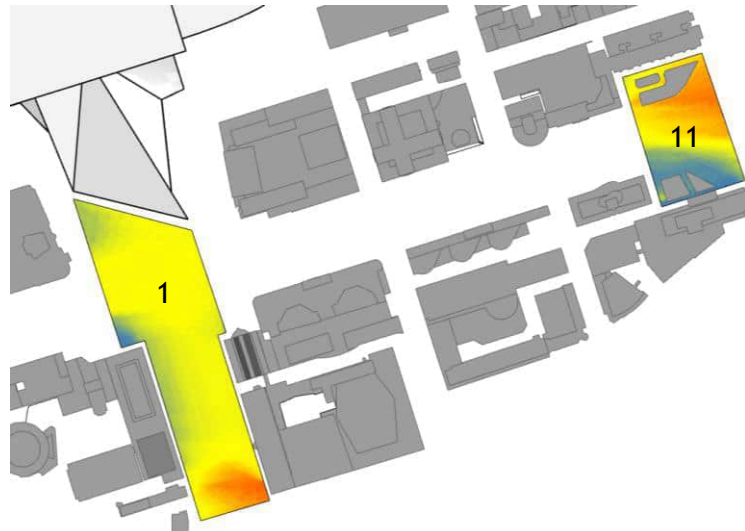
Figuur 1: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 in bestaande situatie op 21 juni



Figuur 3: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 voor Situatie 2- Treehouse volgens bestemmingsplan (21 juni)



Figuur 5: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 voor Situatie 3- Treehouse volgens omgevingsvergunning (21 juni)



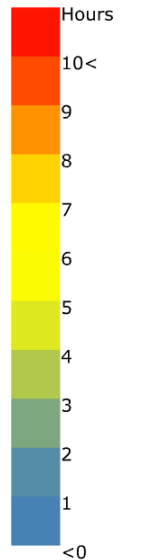
Figuur 2: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 in bestaande situatie op 21 sept



Figuur 4: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 voor Situatie 2- Treehouse volgens bestemmingsplan (21 sept)



Figuur 6: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 voor Situatie 3- Treehouse volgens omgevingsvergunning (21 sept)



De hier getoonde beelden zijn het resultaat voor 21 juni en 21 september van 9:00 tot 18:00 uur, waarbij het aantal zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 is berekend voor alle drie de situaties:

1. bestaande situatie (fig 1 en 2),
- 2- Treehouse vg bestemmingsplan (fig 3 en 4)
- 3- Treehouse vg omgevingsvergunning (fig 5 en 6)

Beide representatieve ruimten bevinden zich ten zuiden van Treehouse. Daarom worden nr 1 en 11 niet gehinderd door de schaduw van Treehouse. De resultaten van alle drie de situaties zijn dus identiek.

Voor de aangewezen datum van 21 juni en 21 september wordt aan de hoogbouwvisie eis voldaan voor ruimte 1 en 11.

Voor de basiskwaliteit bij de openbare ruimten wordt verwezen naar bijlage 2 en 3. In de schaduwpatronen gedurende de dag zijn geen verschillen te zien tussen situatie 2 en 3, waardoor geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de eis van maximaal 2 uur verslechtering.

Voor de aangewezen datum van 21 juni en 21 september wordt aan de hoogbouwvisie eis voor basiskwaliteit voldaan.

4. Eisen | Afwegingskader bezonning en Toetsing Woningen Provenierswijk

Toelichting Afwegingskader

De uitgangspunten voor het Rotterdams afwegingskader voor bezonning heeft als leidraad de lichte TNO-richtlijn. Er wordt primair uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn. Het afwegingskader hanteert 21 september als meetdatum (gelijk met de hoogbouwvisie).

Toetsing Woningen Provenierswijk (Provenierswijkregel)

In het stedenbouwkundig plan Centraal District Rotterdam uit 2008 is een leidraad opgesteld voor de toetsing van de schaduwwerking van de hoogbouw in dit gebied op de bestaande woningen in de ten noorden van de hoogbouw gelegen Provenierswijk.

De leidraad gaat uit van een maatgevende situatie tussen 21 maart en 23 september. De extra schaduw op woningen van de Provenierswijk mag in deze periode maximaal 1 uur bedragen.

Omdat de zon op 23 september lager is dan op 21 september, hebben we 23 sept als normatieve datum voor de berekening gebruikt.



zon

Uitgangspunten

Het afwegingskader definieert de volgende uitgangspunten om tot een redelijke afweging te komen:

1. De effecten op de bezonning worden alleen getoetst als de geplande nieuwbouw hoger is dan 1,5 keer de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende bebouwing (bestaand, niet wat planologisch maximaal mogelijk is) in een straal van 1 keer de bouwhoogte van de nieuwbouw. Gebouwen met dezelfde hoogte of hoger mogen hierbij niet meegenomen worden.
2. Alleen woningen die vallen binnen een afstand van 3 keer de nieuwbouwhoogte (tot een maximale afstand van 500 meter) worden in beeld gebracht.
3. De bezonning van alle gevels met ramen van een woning wordt opgeteld. Er wordt alleen gekeken naar de eerste woonlaag van een gebouw.
4. Er wordt op 23 september gemeten van zonsopgang tot zonsondergang.

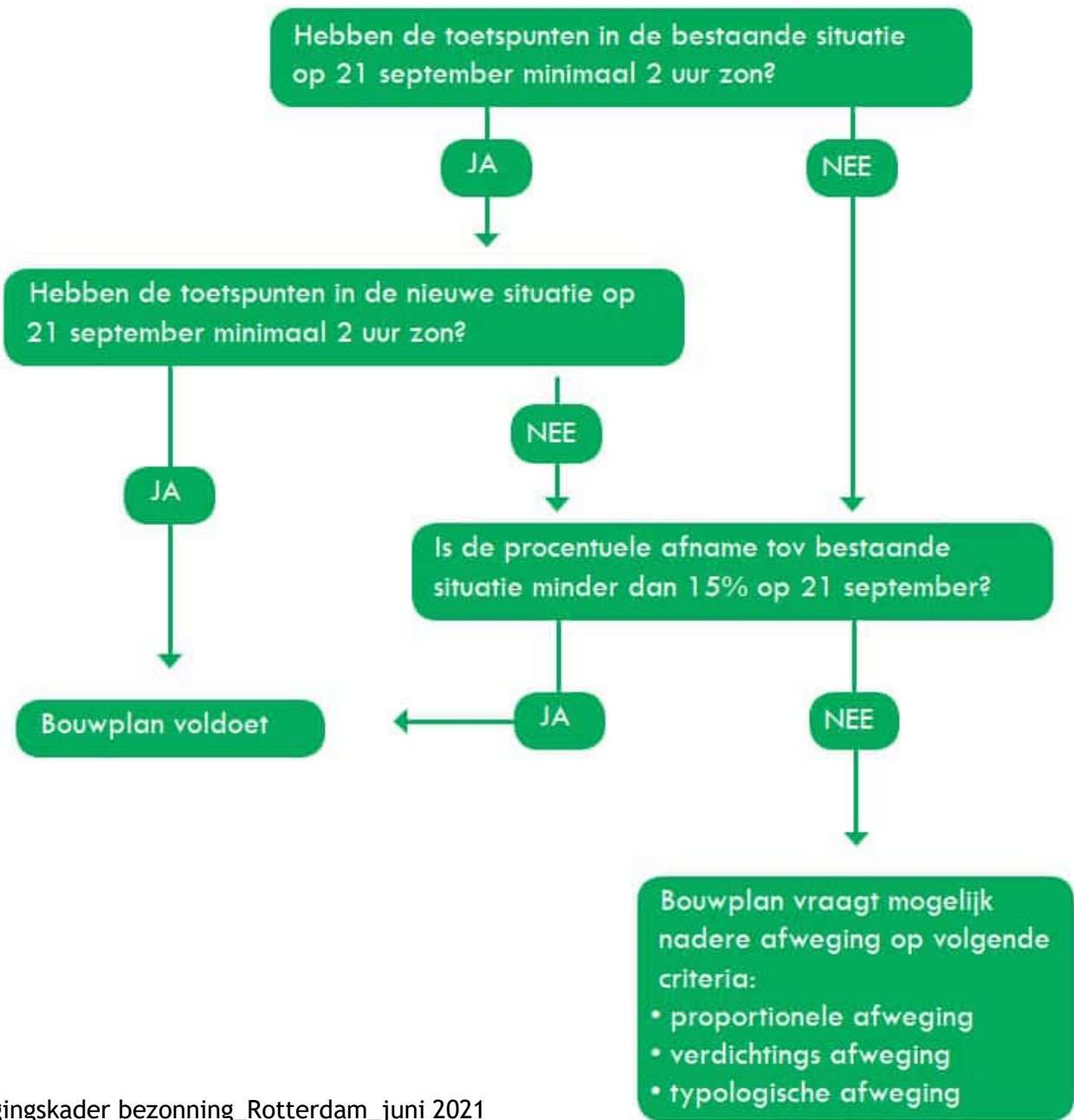
Afwegingskader voor het project Tree House

Alle woningen binnen een cirkel van 400 meter (3x de hoogte) rond Tree House zijn in de analyse opgenomen. Voor de eenvoud van het voorbereiden van het model is alle bebouwing meegenomen waarna alleen de bezonningsuren op de gevels van woningen zijn geanalyseerd.

Stappenplan

Het stappenplan dat in het toetsingskader is aangegeven, is gebruikt om de volgende situaties te analyseren.:

1. Bestaande situatie.
2. Situatie 2: Treehouse volgens bestemmingsplan.
3. Situatie 3: Treehouse volgens omgevingsvergunning.



Bron: Afwegingskader bezonning_Rotterdam_juni 2021

5. Resultaten | Afwegingskader en Provenierswijk - bestaande situatie

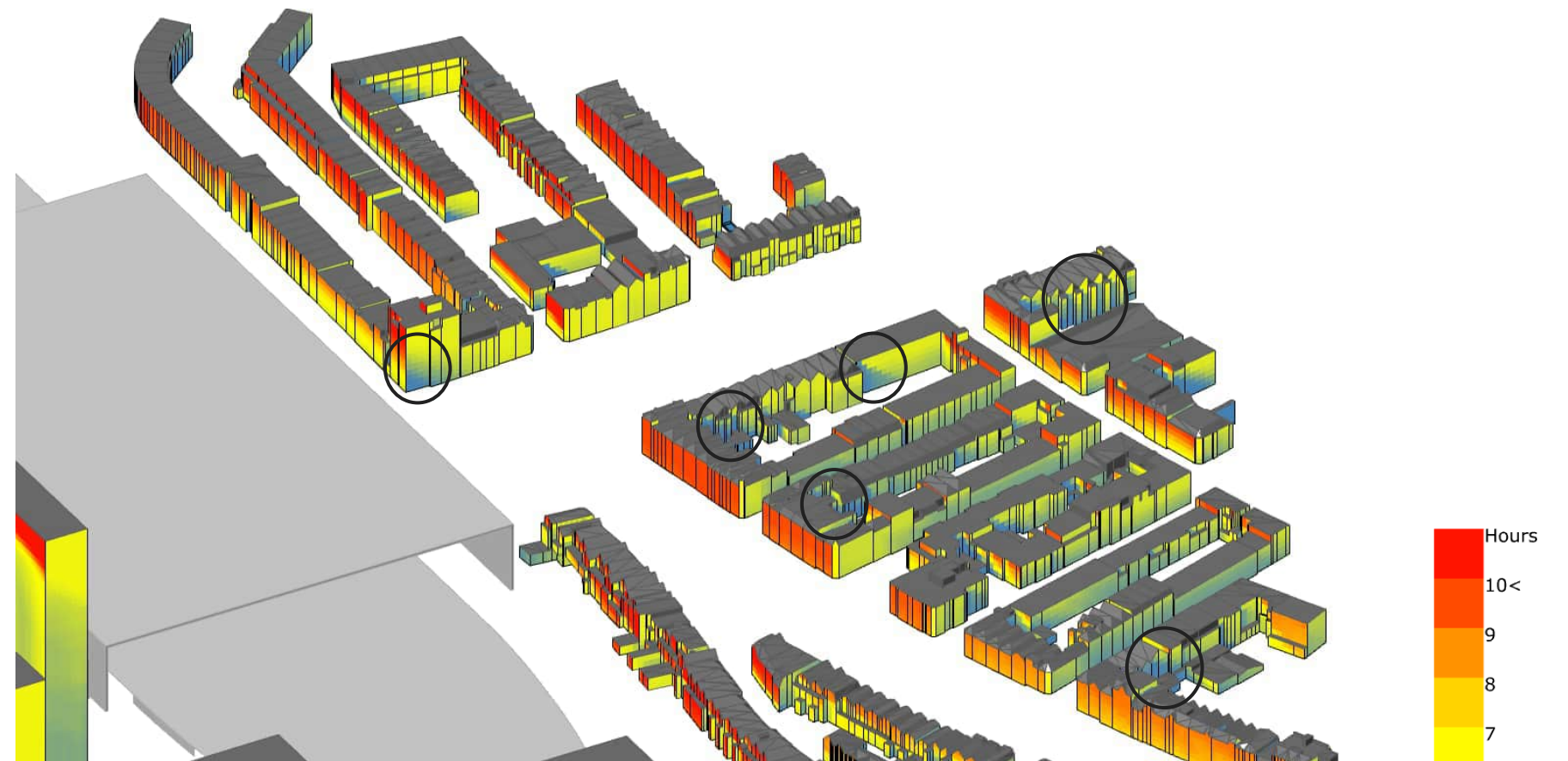
Situatie 1 Bestaande situatie

Figuur 1 en 2 tonen de bestaande zonlichtsituatie op de gebouwen in de omgeving van het Treehouse-project op 23 september.

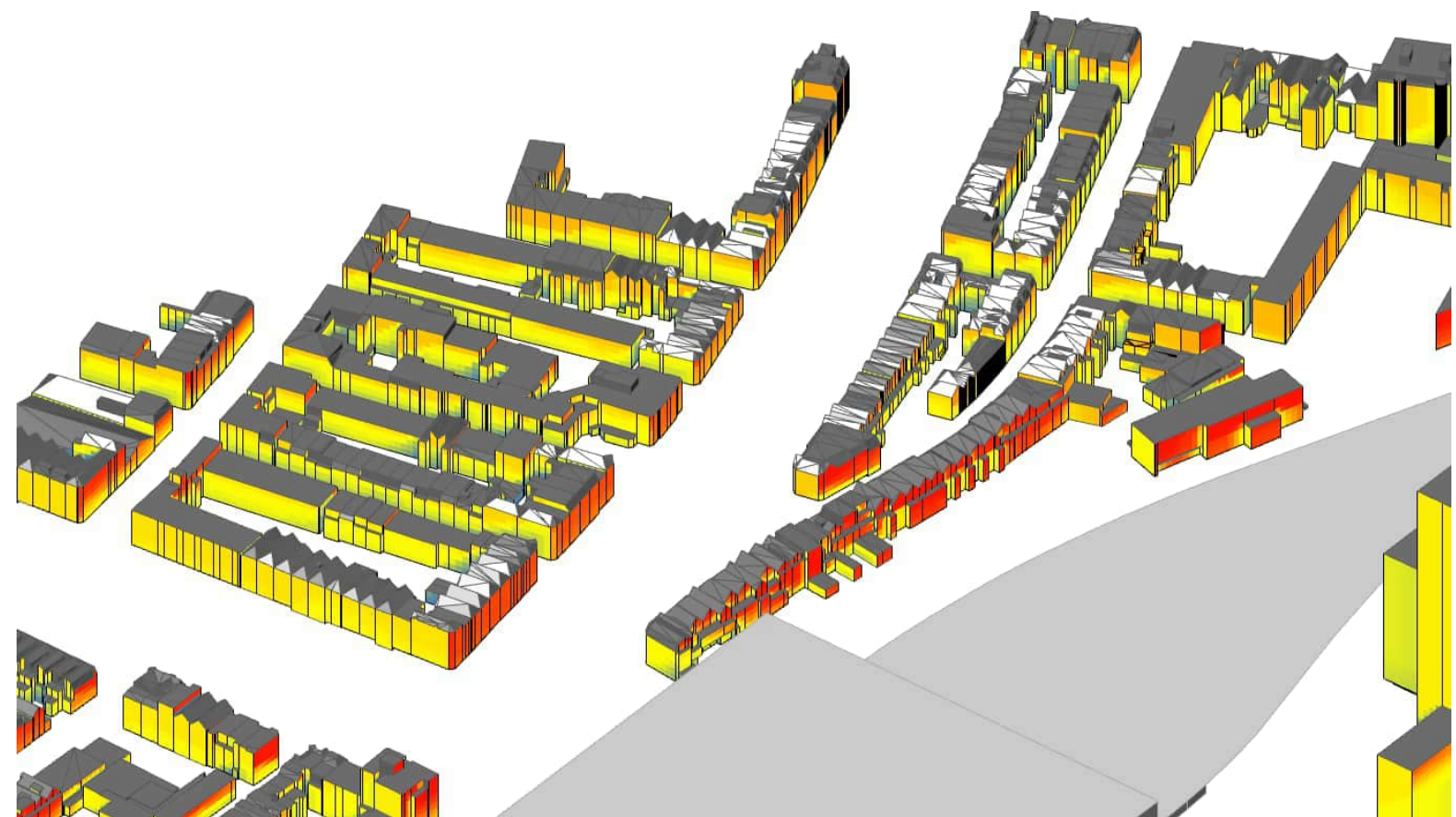
Voor het toetsingskader is alleen het effect op de gevels van belang. In de bestaande situatie zijn er veel gevels in het schaduwgebied van Treehouse, waarop minder dan 2 uur zon aanwezig is. Deze gebieden zijn meestal oostgevels van de woningen in Provenierswijk waar 's avonds de lange schaduw wordt geworpen. Deze gebieden zijn in de figuur hiernaast gemarkeerd met zwarte cirkels in de afbeeldingen aan de rechterkant. De rest van de gevels heeft meer dan 2 uur zon.

Het toetsingskader vereist dat alle woningen binnen een cirkel van 400 meter rondom Treehouse worden meegenomen in de analyse.

Bijlage 4 toont de resultaten van het gehele gebied. Voor de eenvoud zijn alle gebouwen meegenomen, waarna alleen de zonuren op de gevels van woningen zijn geanalyseerd.



Figuur 1: uren zon in bestaande situatie (oostaanzicht)



Figuur 2: uren zon in bestaande situatie (westweergave)

6. Resultaten | Afwegingskader en Provenierswijk - Situatie 2 (bestemmingsplan)

Situatie 2: Treehouse volgens bestemmingsplan

Figuur 1 en 2 tonen de zonuren voor situatie 2 (Treehouse volgens bestemmingsplan) op de gebouwen in de omgeving van het Treehouse project. Voor het toetsingskader is alleen het effect op de gevels van belang.

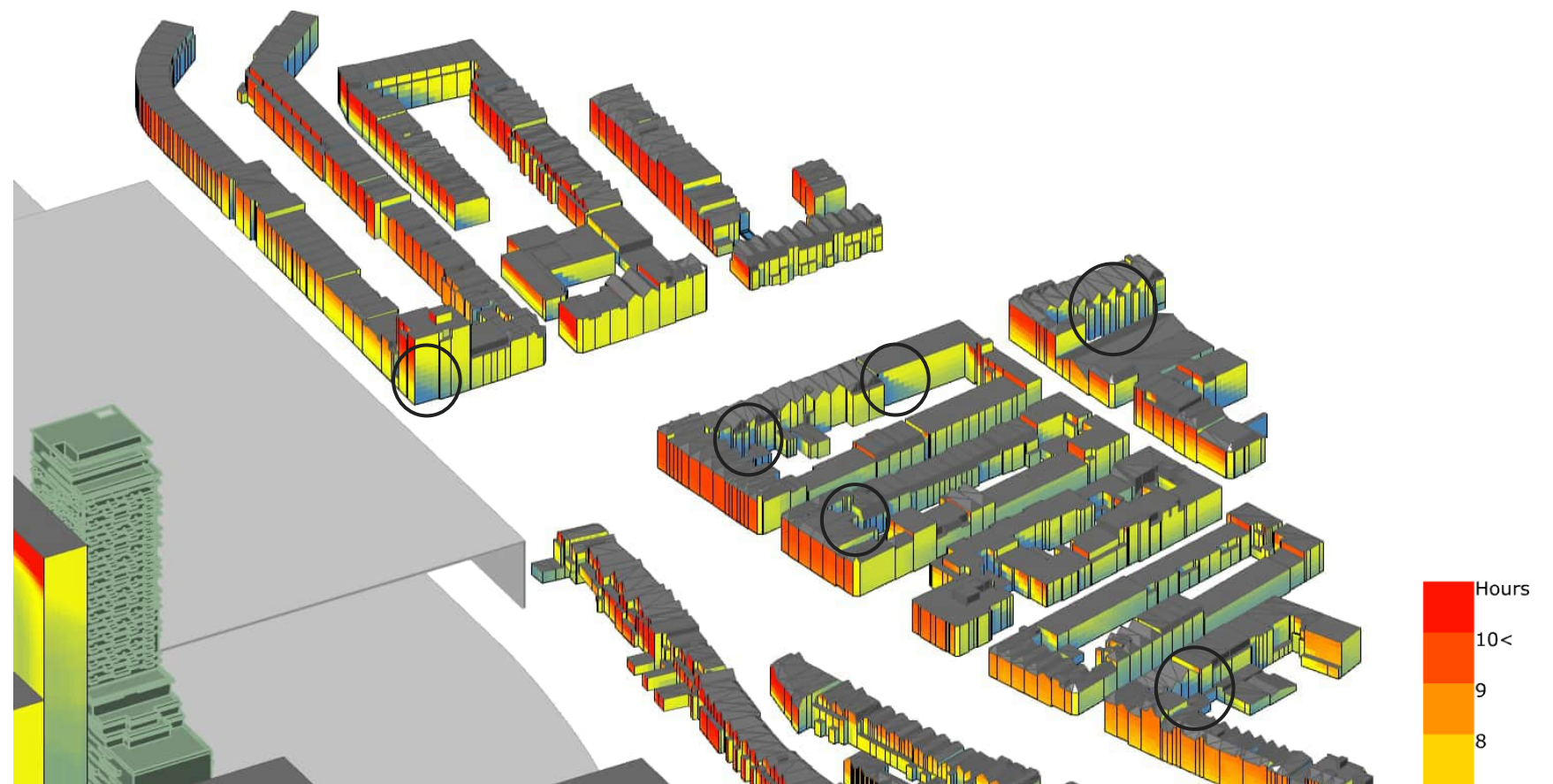
In de situatie 2 (Treehouse volgens bestemmingsplan) zijn de resultaten ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, omdat het Provenierswijk gebied vrij ver (bijna 250 m) van de projectlocaties Tree house ligt.

Treehouse geeft een beperkte schaduw op het westelijke deel van Provenierswijk in de ochtend (rond 9 uur, zie bijlage 2), echter is het minder dan 1 uur. De gevels die in een bestaande situatie minder dan 2 uur zonlicht ontvangen, blijven dus in situatie 2 hetzelfde. Deze gebieden worden gemarkeerd in zwarte cirkels in de afbeeldingen aan de rechterkant.

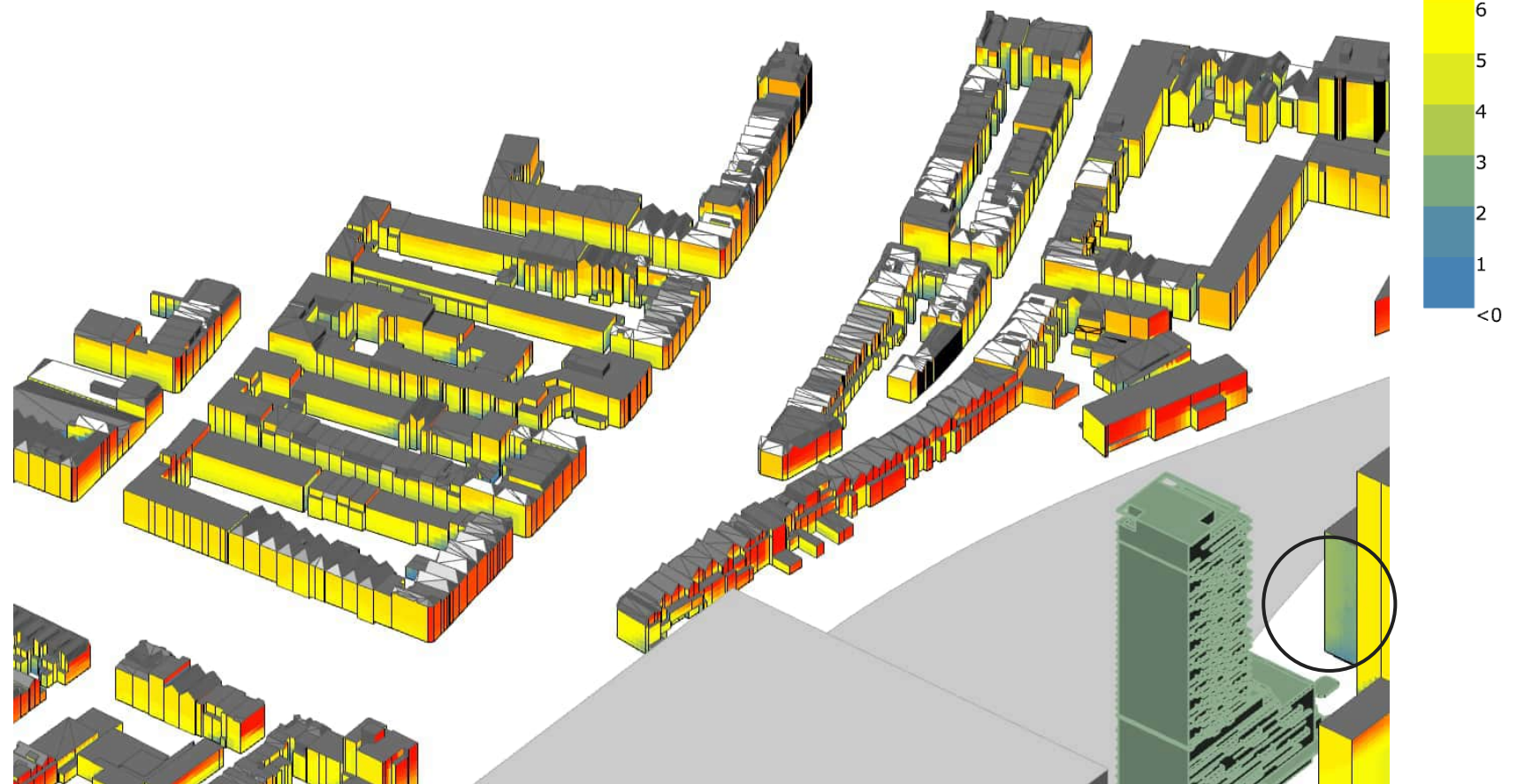
Het gebouw naast Treehouse op het Delftseplein krijgt wel extra schaduw door Treehouse (onderste afbeelding). Dit gebouw bevat kantoor/commerciële functies en is dus niet van belang in de beoordeling, omdat het afwegingskader alleen voor woningen geldt. De rest van de gevels heeft meer dan 2 uur zon.

Bijlage 5 toont de resultaten van het gehele gebied. Voor de eenvoud zijn alle gebouwen meegenomen, waarna alleen de zonuren op de gevels van woningen zijn geanalyseerd.

Met betrekking tot bezonning naar de omgeving voldoet het project Treehouse aan de eis van het Afwegingskader en de eis voor Provenierswijk (Provenierswijkregel).



Figuur 1: uren zon in situatie 2- Treehouse volgens bestemmingsplan (oostaanzicht)



Figuur 2: uren zon in situatie 2 -Treehouse volgens bestemmingsplan (westaanzicht)

7. Resultaten | Afwegingskader en Provenierswijk - Situatie 3 (omgevingsvergunning)

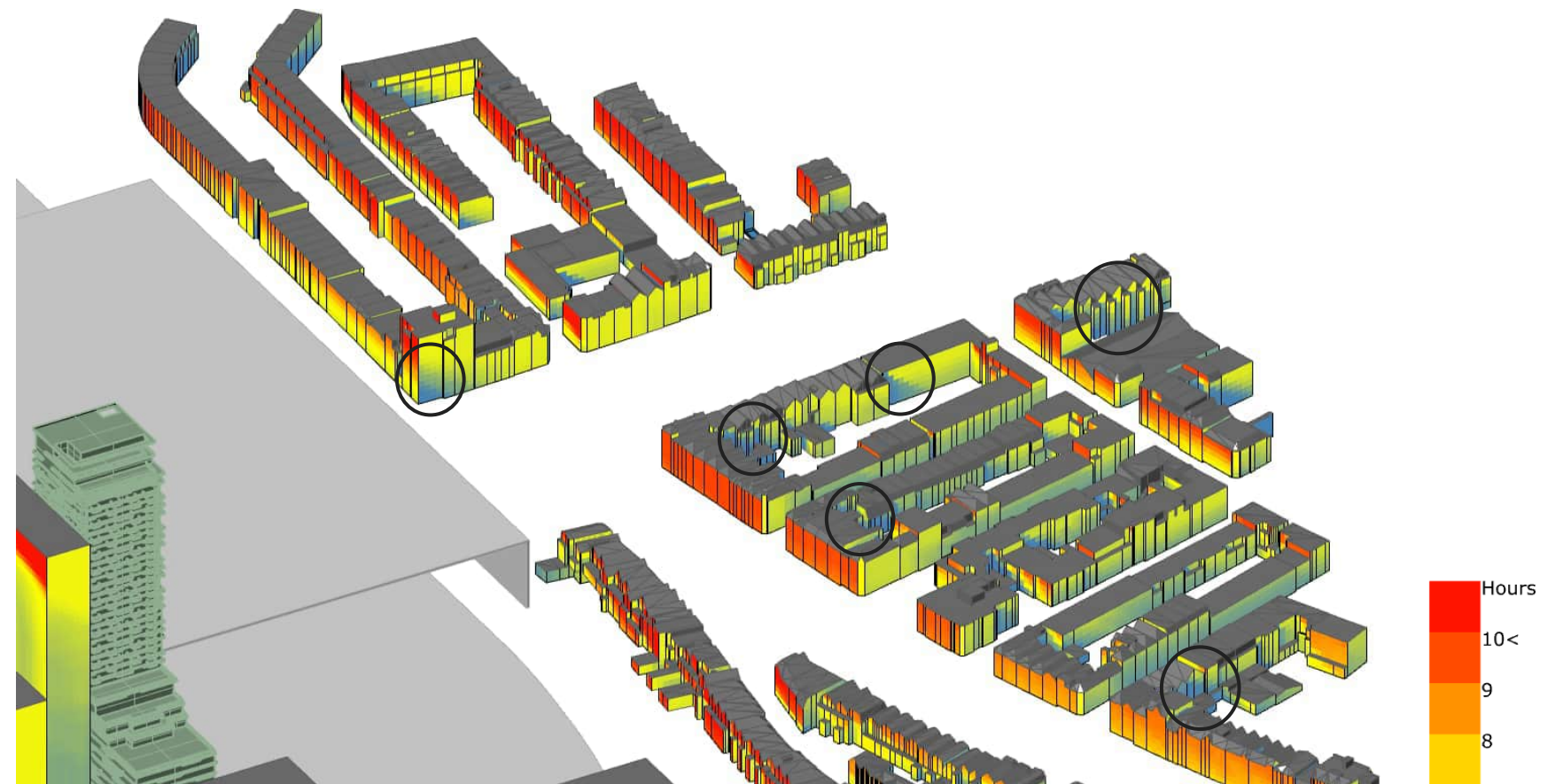
Situatie 3: Treehouse volgens aanvraag omgevingsvergunning

Figuur 1 en 2 tonen het effect van situatie 3 (Treehouse volgens omgevingsvergunning) op de gebouwen in de omgeving van het project.

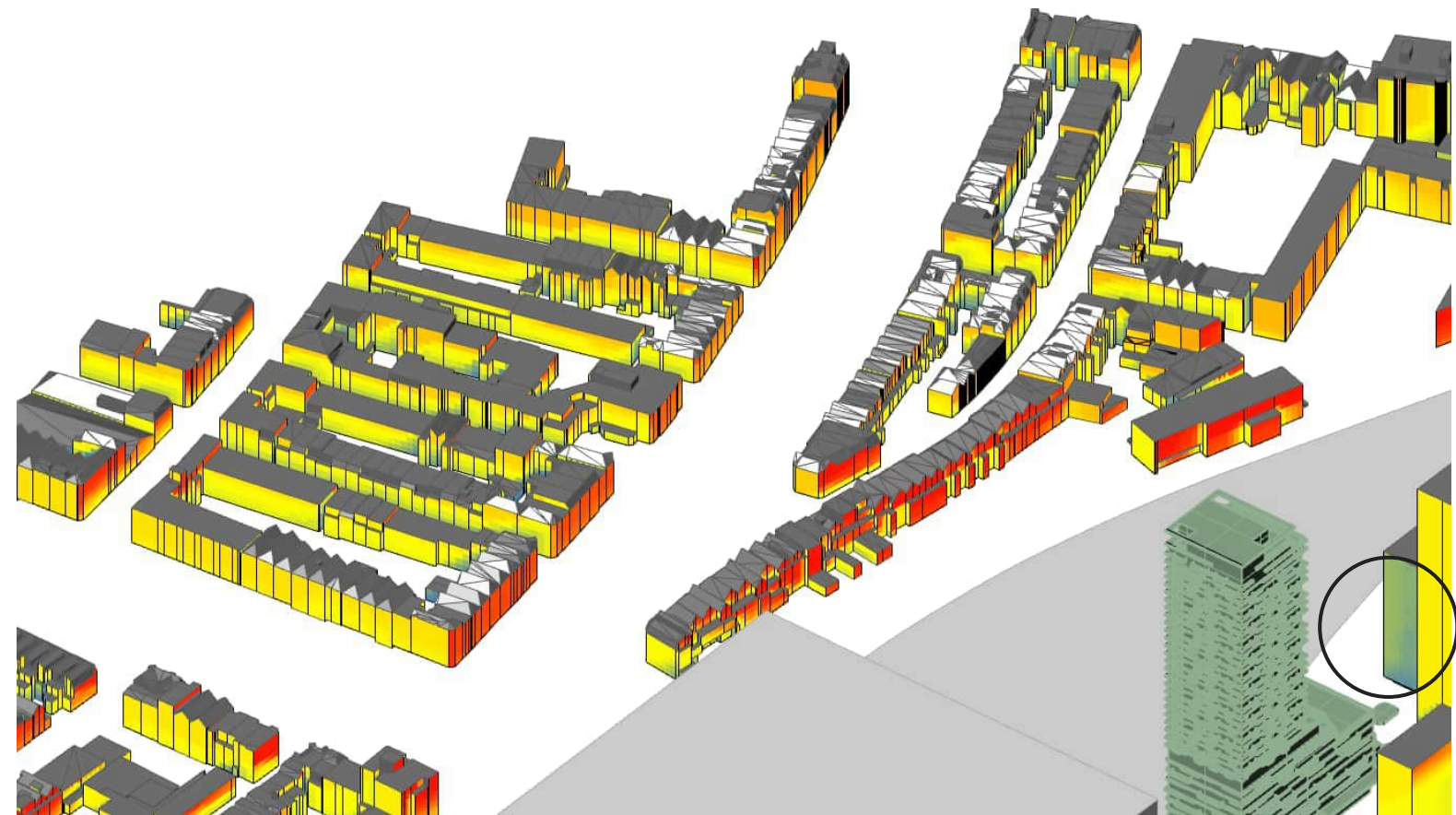
In situatie 3 zijn de verschillen ten opzichte van situatie 2 (bestemmingsplan) zeer beperkt. Zoals te zien is op de beelden zijn de zonuren van Provenierswijk hetzelfde als de bestaande en situatie 2 (Treehouse volgens bestemmingsplan).

Het gebouw naast Treehouse op het Delftseplein krijgt in de nieuwe situatie wel extra schaduw door Treehouse (onderste afbeelding). Er is echter geen effect van balkons op de zonuren en het gebouw is kantoorfunctie, dus er is geen verdere beoordeling vereist.

Ten aanzien van bezonning naar de omgeving voldoet situatie 3 (Treehouse volgens omgevingsvergunning) aan de eis van het Afwegingskader. Aangezien de schaduwwerking van De Treehouse op Provenierswijk nog geen 1 uur is, voldoet het aan de eis voor Provenierswijk (Provenierswijkregel).



Figuur 1: uren zon in situatie 3: Treehouse volgens omgevingsvergunning (oostaanzicht)



Figuur 2: uren zon in situatie 3: Treehouse volgens omgevingsvergunning (westaanzicht)

8. Conclusie

Conclusie Hoogbouwvisie 2019

Het onderzoek in verband met de Rotterdam Hoogbouwvisie 2019 is uitgevoerd voor drie situaties:

1. Bestaande onbebouwde situatie.
2. Treehouse volgens bestemmingsplan.
3. Treehouse volgens aanvraag omgevingsvergunning.

Hieronder staan de conclusies voor de toetsing aan de Hoogbouwvisie en de sunspots in de omgeving:

1. In de bestaande situatie (zonder Treehouse) ontvangen zowel de representatieve ruimte 1 als de 11 afwisselend zonuren door schaduw die wordt geworpen door omliggende hoogbouw.
2. Aangezien Treehouse ten noorden van de representatieve ruimten ligt, wordt er op de nr 1 en 11 geen schaduw geworpen door de Treehouse. Zowel situatie 2 als situatie 3 voldoen daarmee aan de criteria van de Hoogbouwvisie 2019.



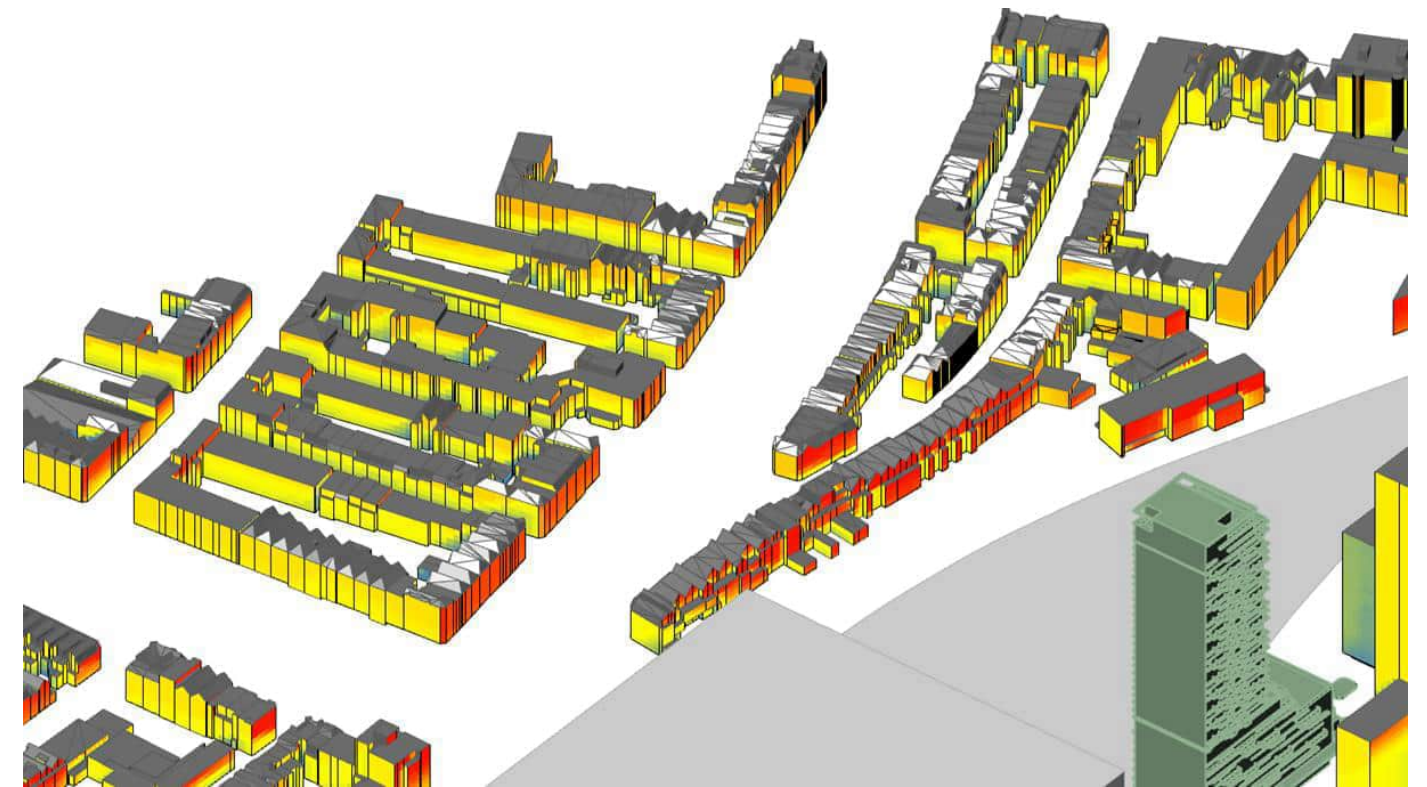
Figuur 3: zonuren op representatieve ruimte 1 en 11 in situatie 2 op 23 sept

Afwegingskader bezonning 2021

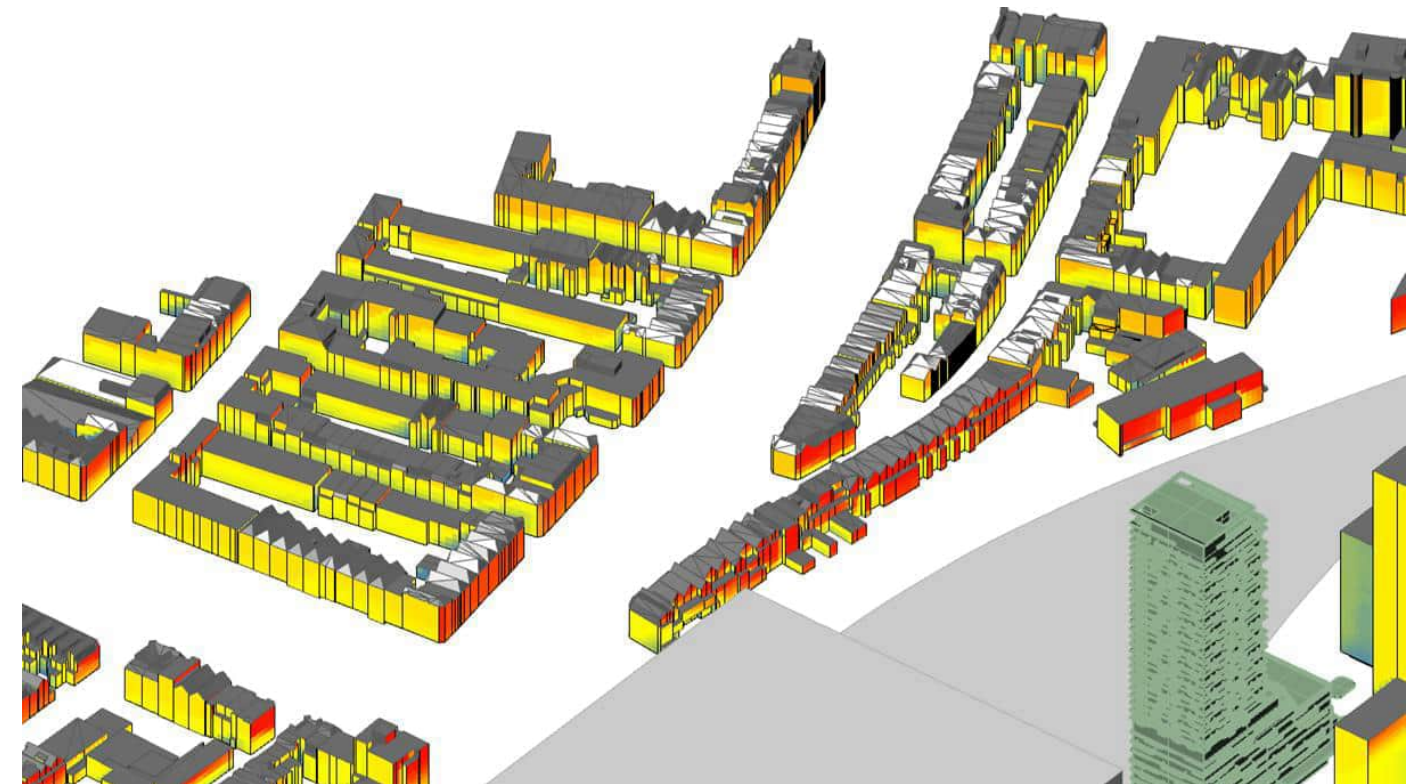
Deze studie naar bezonning is een onderzoek dat zo nauwkeurig mogelijk de gevolgen van de beoogde TreeHouse hoogbouw in kaart brengt. In het kader van het bestemmingsplan was al een bezonningsonderzoek uitgevoerd door Peutz.

Het onderhavige bezonningsonderzoek is uitgevoerd voor drie situaties zoals linksboven omschreven. Hieruit volgen de conclusies voor toetsing volgens Afwegingskader en Provenierswijkregel:

1. In de bestaande onontwikkelde situatie (dus zonder Treehouse) zijn er ongeveer 6-7 posities die niet voldoen aan de Afwegingskader-norm. Dit wordt als uitgangspunt genomen.
2. Situatie 2- **er wordt 's ochtends schaduw geworpen door Treehouse (bestemmingsplan) op het westelijk deel van de Provenierswijk. Het is echter minder dan 1 uur, dus de resultaten laten geen verandering zien in het aantal zonuren van woningen in Provenierswijk.** Het naastgelegen gebouw langs Delftseplein krijgt wel schaduw van TreeHouse, maar omdat het een commercieel complex is en geen woningen geldt er geen eis.
3. Evenzo is er geen verandering in de resultaten waargenomen in de situatie 3 (Treehouse volgens omgevingsvergunning), **dus aan zowel het Afwegingskader als de Provenierswijkregel wordt voldaan.**

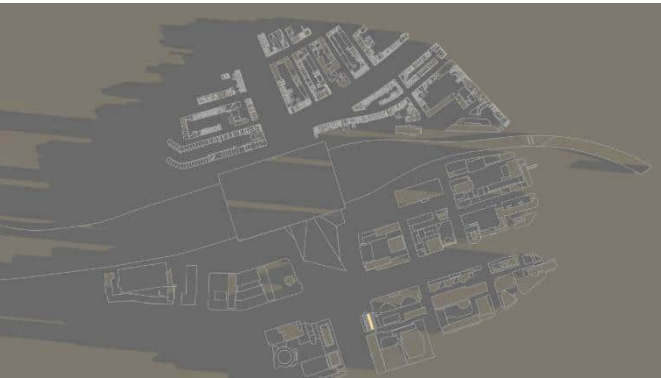


Figuur 1: zonuren situatie 2 -Treehouse volgens bestemmingsplan

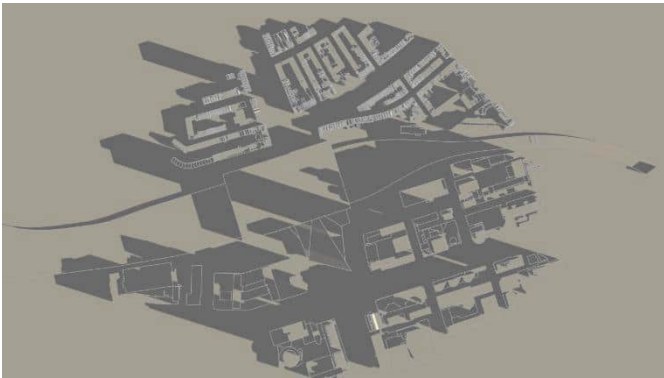


Figuur 2: zonuren situatie 3: uren zon in situatie 3: Treehouse volgens omgevingsvergunning

Bijlage 1 | Beschaduwing 23 september - bestaande situatie



07.00 uur



08.00 uur



09.00 uur



10.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur



14.00 uur



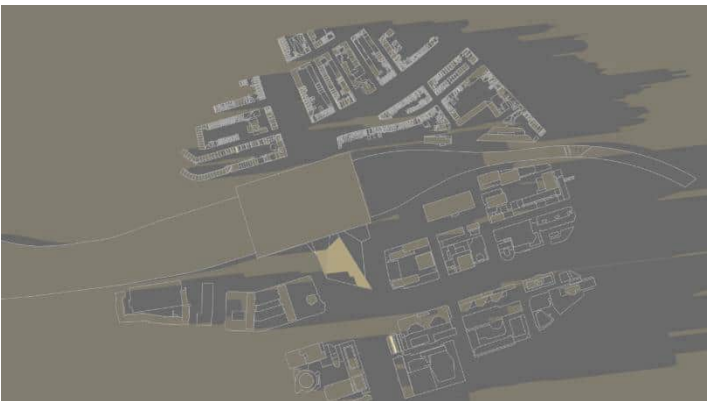
15.00 uur



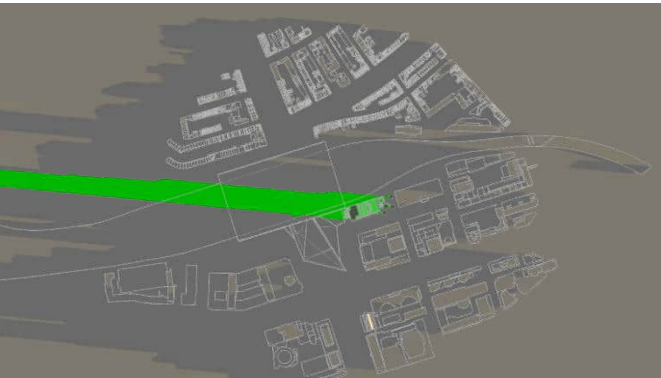
16.00 uur



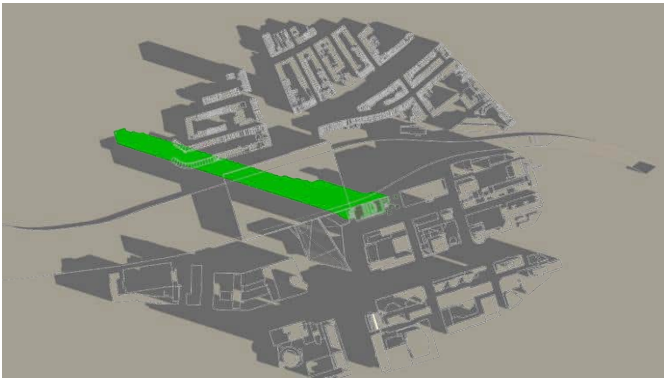
17.00 uur



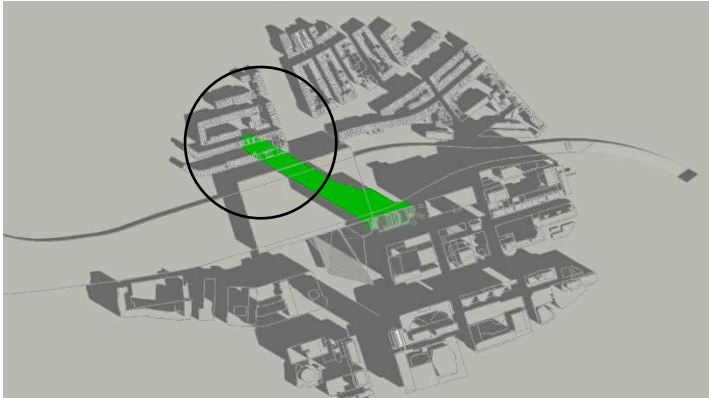
18.00 uur



07.00 uur



08.00 uur



09.00 uur



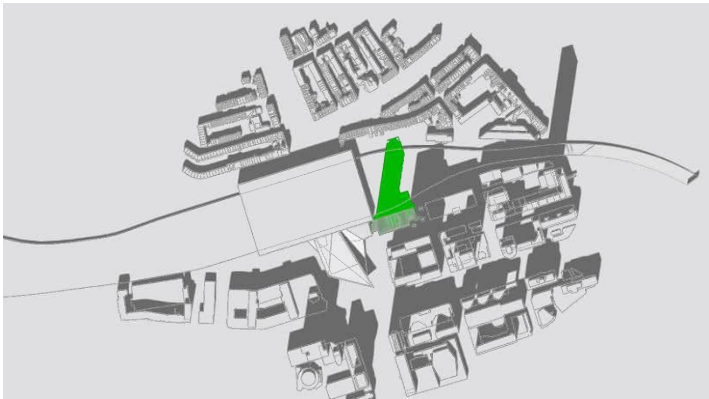
10.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur



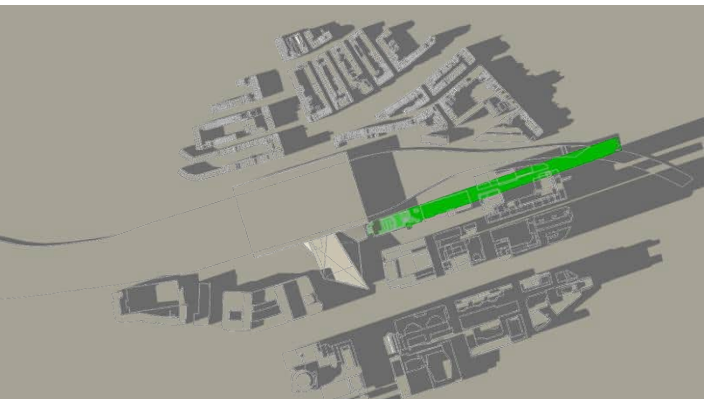
14.00 uur



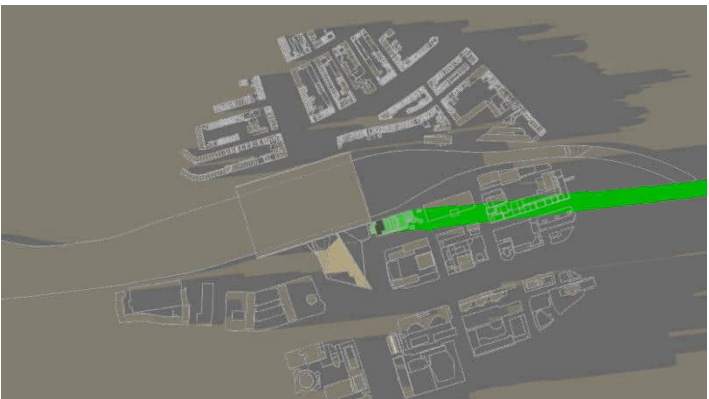
15.00 uur



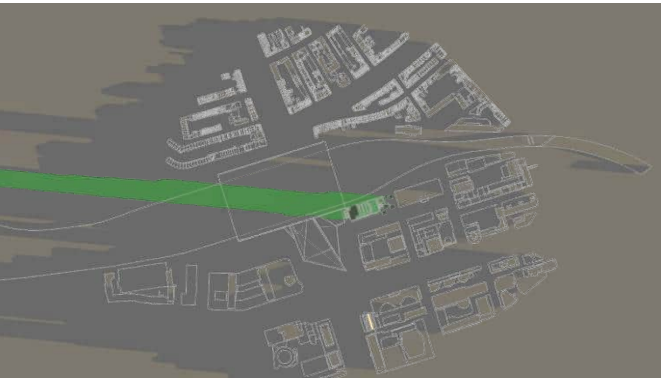
16.00 uur



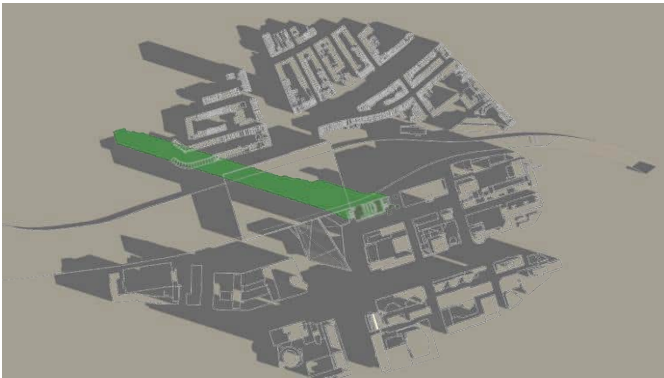
17.00 uur



18.00 uur



07.00 uur



08.00 uur



09.00 uur



10.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



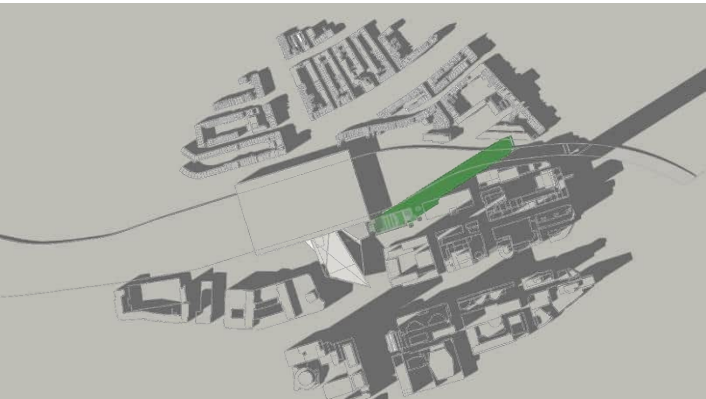
13.00 uur



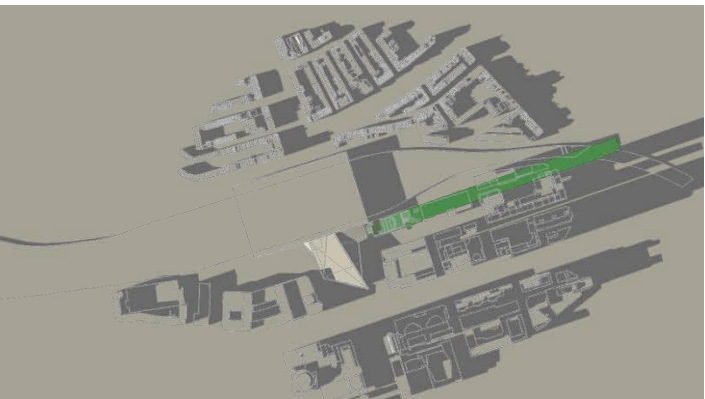
14.00 uur



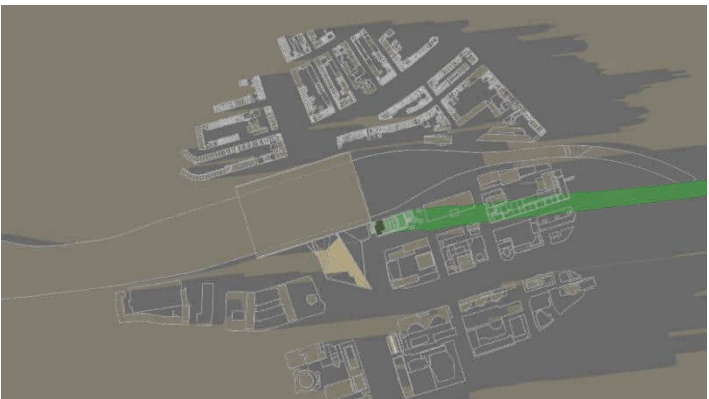
15.00 uur



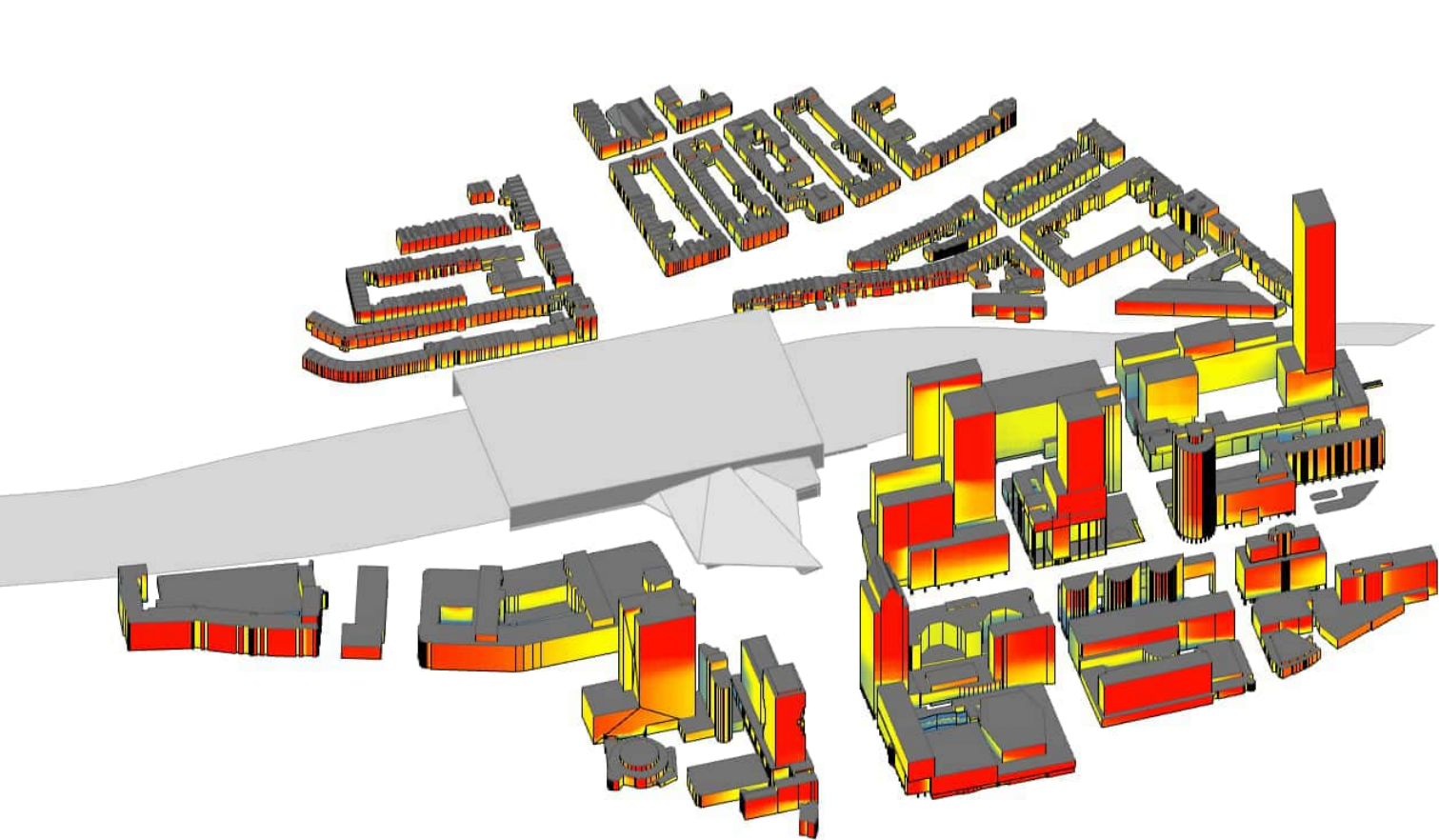
16.00 uur



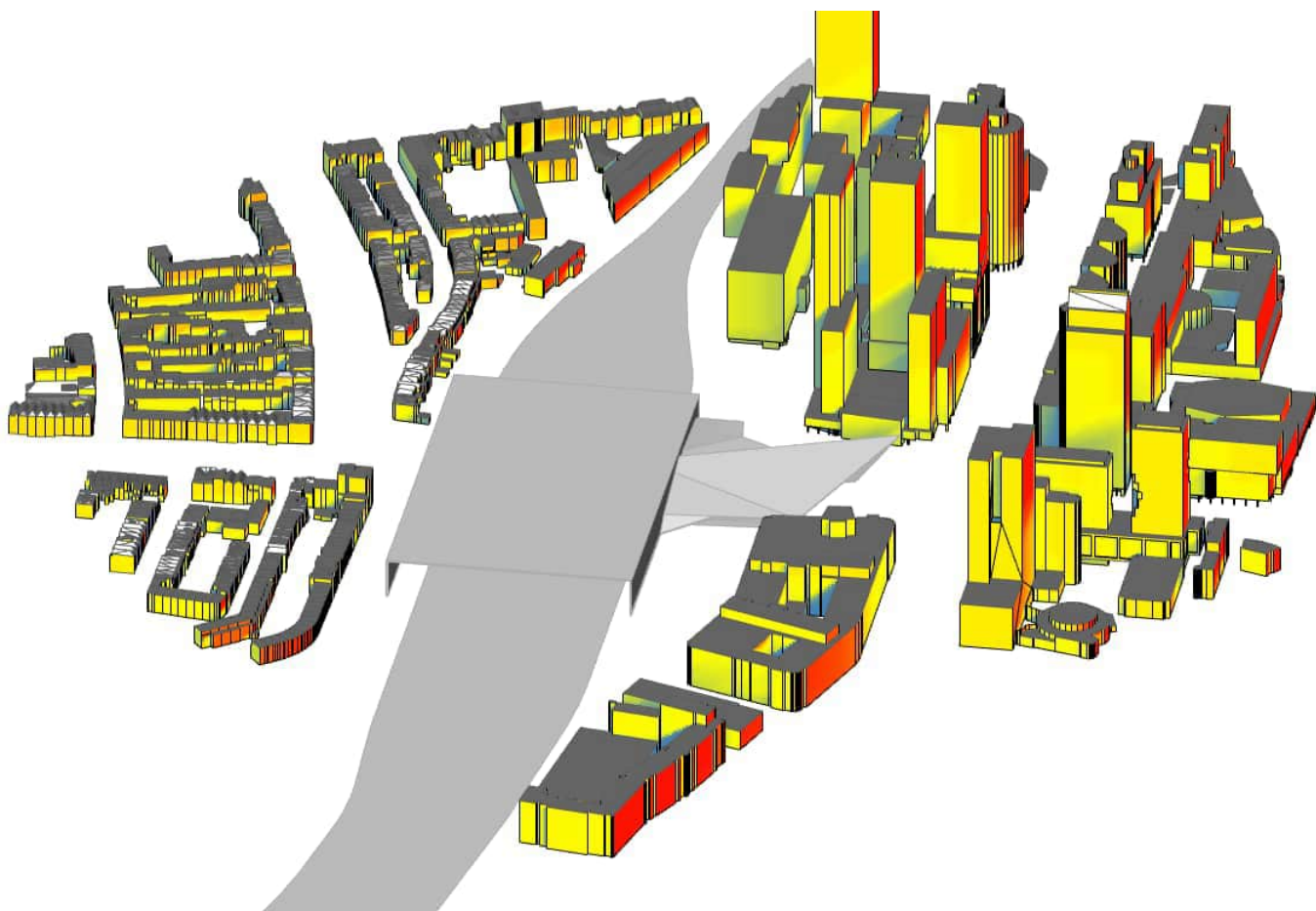
17.00 uur



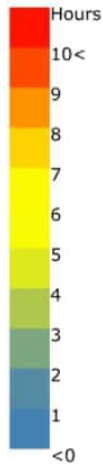
18.00 uur

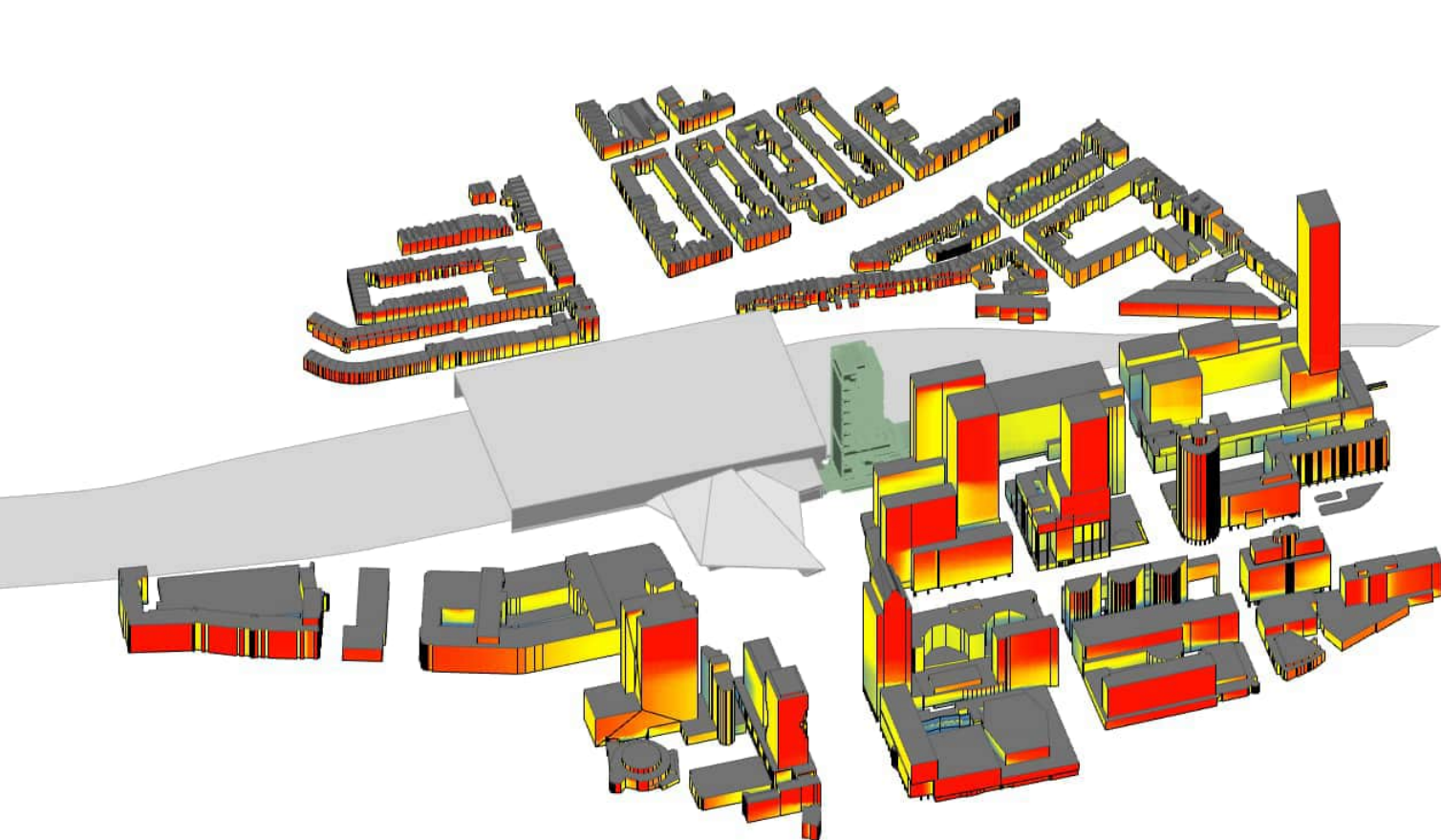


Figuur 1: Aantal zonuren in situatie 1 (basissituatie) - uitzicht van zuidkant

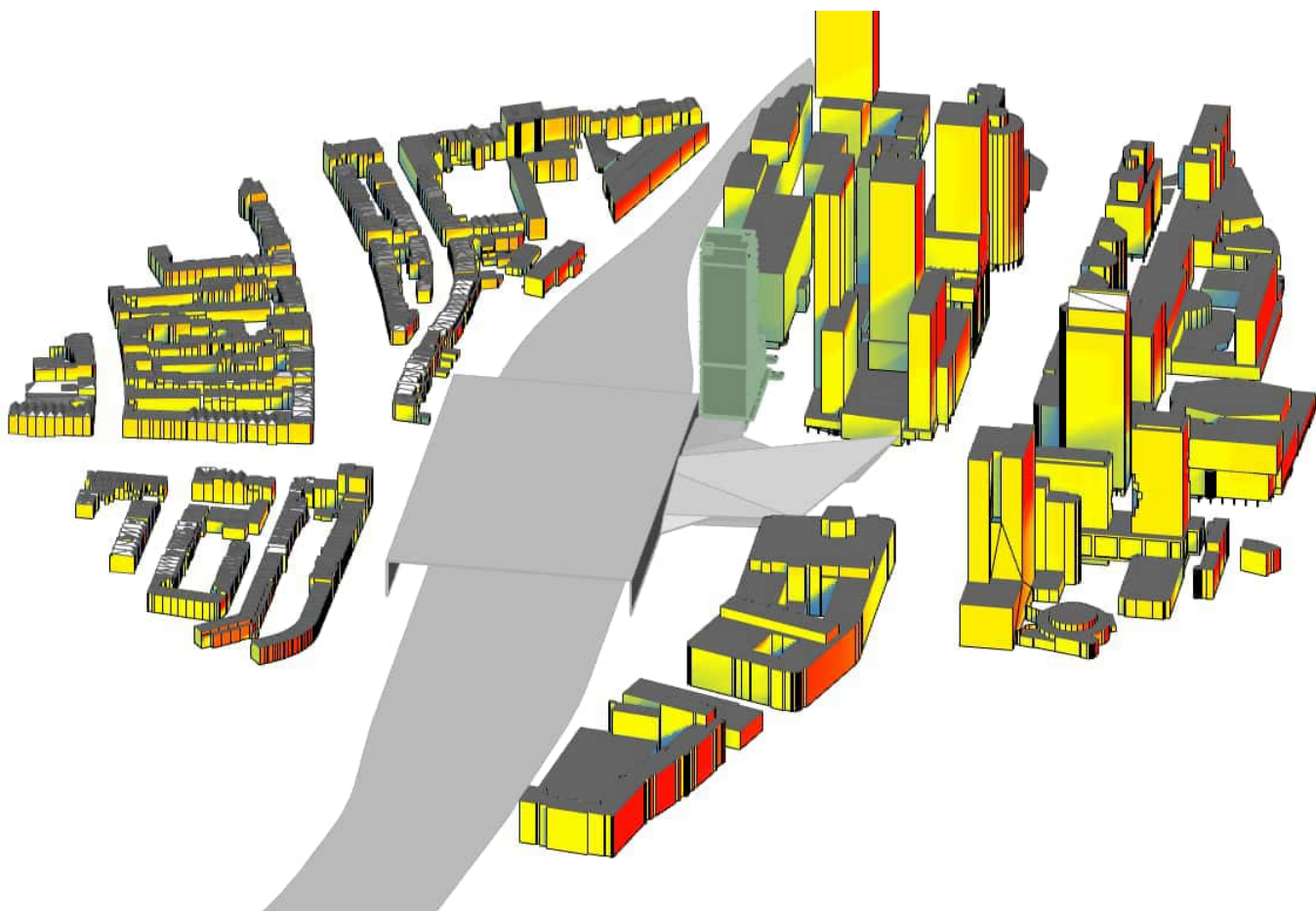


Figuur 2: Aantal zonuren in situatie 1 (basissituatie) - uitzicht van west

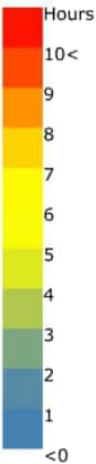


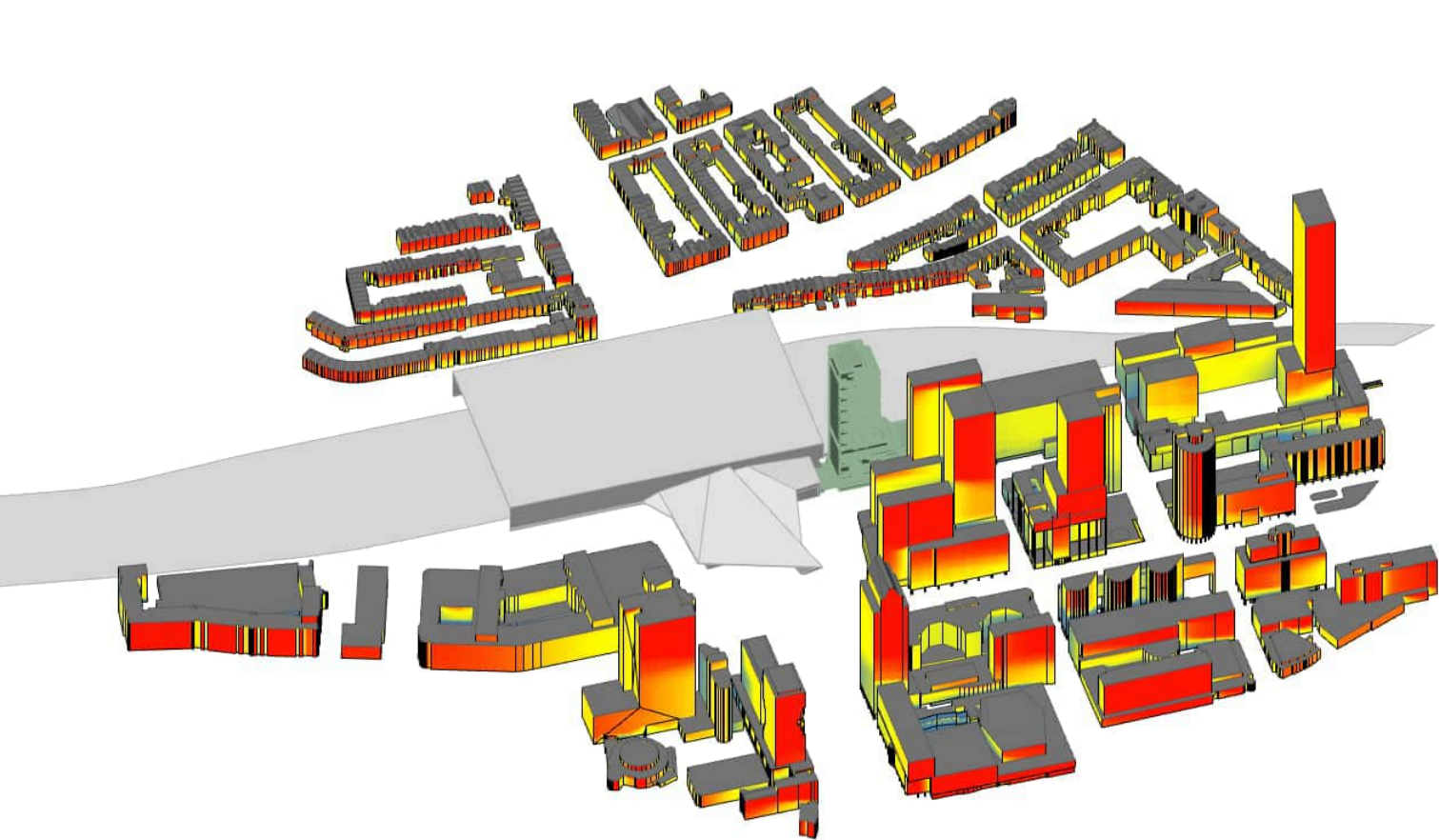


Figuur 1: Aantal zonuren in situatie 1 (basissituatie) - uitzicht van zuidkant

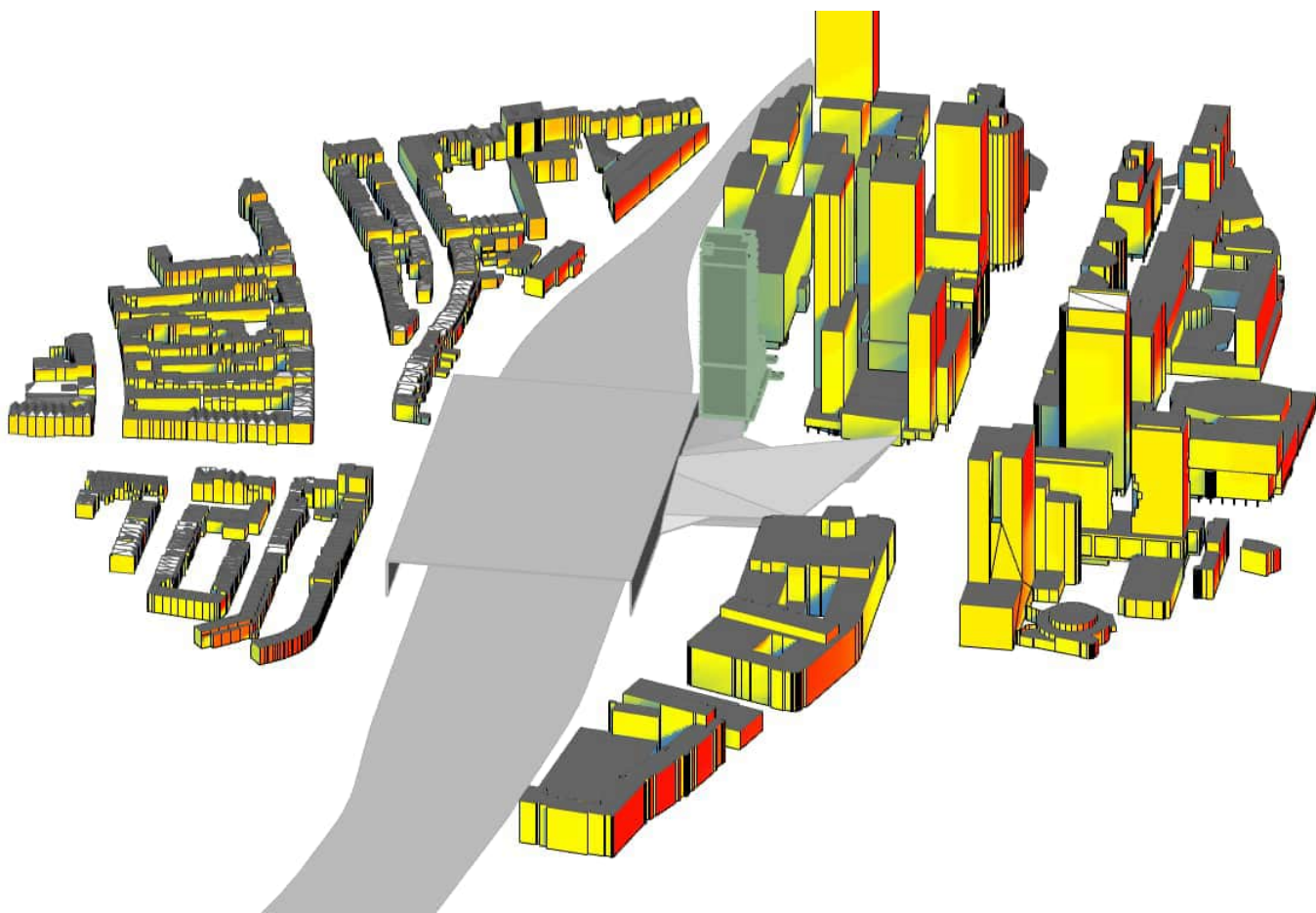


Figuur 2: Aantal zonuren in situatie 1 (basissituatie) - uitzicht van west





Figuur 1: Aantal zonuren in situatie 1 (basissituatie) - uitzicht van zuidkant



Figuur 2: Aantal zonuren in situatie 1 (basissituatie) - uitzicht van west

