

TREE HOUSE

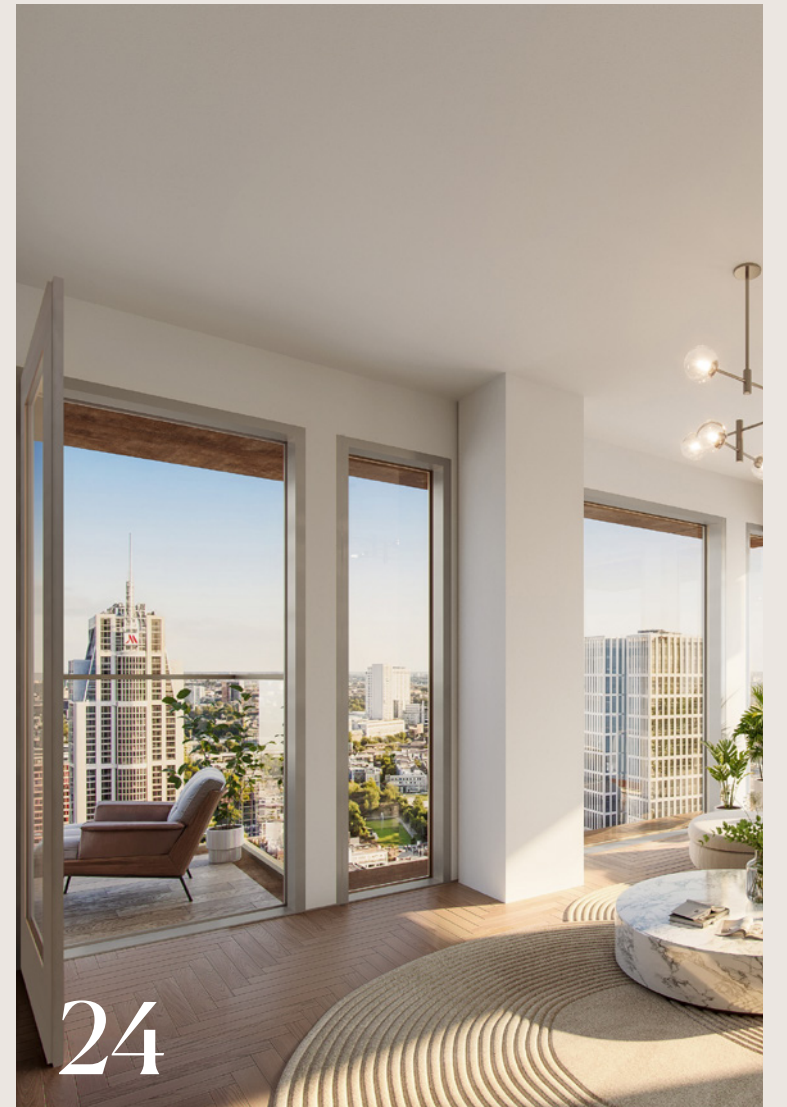
GATEWAY TO IMAGINATION

ENTER THE GATEWAY TO IMAGINATION



INHOUD

TREE HOUSE	6
- Over Tree House	6
- Architect aan het woord	12
- Co-architect aan het woord	42
LOCATIE EN HOTSPOTS	14
- Overzichtskaart	14
- Hotspots	16
DE WONINGEN	20
- De woningtypen	20
- Stadsappartementen	22
- Topappartementen	28
- Penthouses en special	32
- Opleveringsniveau	44
ENGLISH SUMMARY	46
CONTACT	50





Welkom in Tree House, de nieuwe woontoren direct naast station Rotterdam Centraal. Tree House wordt een iconisch gebouw; 130 meter hoog, groen en toekomstbestendig. Het wordt dé plek waar wonen, werken, ontspannen en ontmoeten samensmelten. Stap je Tree House binnen, dan dompel je je onder in een nieuwe wereld. Een wereld waarin je jouw verbeelding kunt laten spreken. Wonen in het nieuwe icoon van de stad, met uitzicht over de skyline van

Rotterdam. In Tree House voel je de energie van wereldstad Rotterdam. Je woont op een plek die altijd in beweging is en je verbindt met andere (internationale) wereldsteden. Op de begane grond ben je onderdeel van die dynamiek. In je appartement voel je hem van iets meer afstand. Maar hoe dan ook: in Tree House bruist het. Altijd. Of je hier nu woont, werkt of ontspant: Tree House is jouw Gateway to Imagination.



WHERE THE CITY'S ENERGY COMES ALIVE

Tree House bruist. Vanbuiten én vanbinnen. Het is veel meer dan alleen een iconische woontoren met een prachtige uitstraling. En meer dan een plek waar je vanuit je woning, ver boven de alledaagse reuring van de stad, wegdroomt bij de verbluffende vergezichten over Rotterdam en de wijde omgeving.

Wat Tree House wél is: een uniek mixed-use gebouw, waar verschillende functies op een natuurlijke manier samensmelten. Een open, toegankelijke plek waar wonen, werken, horeca en cultuur in elkaar overvloeien. En waar bewoners, bezoekers, reizigers en professionals elkaars pad kruisen. Dat komt allemaal samen in het gebouw: in de zogeheten plint.

Hier haal je je koffie, lunch of een borrel in een van de horeca-voorzieningen. Je woont een debat, lezing, filmvertoning of andere bijeenkomst bij in het cultureel podium. Je kijkt vanaf de terrassen op de Stadstribune uit over het stationsplein, een groene oase op een van de drukste plekken van de stad.

EEN ADRES MET INHOUD

Tree House is een 130 meter hoge mixed-use toren, waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen. In de plint vind je horeca en een cultuurpodium. De kantoren bevinden zich op de 2^e t/m de 10^e verdieping. Daarboven komen de huurwoningen, met op de hoogste verdiepingen van de toren (verdieping 25 t/m 37) 127 koopwoningen met uitzicht over de skyline van Rotterdam.



Publieke voorzieningen

Het gebouw biedt ruim 2.000 m² aan publieke voorzieningen. In de iconische entree vind je diverse horecagelegenheden voor koffie, lunch of een borrel met collega's, vrienden of familie.

Stadstribune

De ruimte strekt zich uit over meerdere verdiepingen en opent zich naar grote houten terrassen aan weerszijden van het gebouw: de Stadstribune. Deze verhoogde, getrapte verblijfsplek is vrij toegankelijk en fungeert als een plek om te zitten of te ontmoeten. Geen afgesloten terras, maar een open verbinding tussen gebouw en stad, uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals hout, bamboe en natuursteen.



Kantoren

In Tree House zijn de kantoren gevestigd op de 2^e t/m de 10^e verdieping. In totaal gaat het om circa 15.000 m² kantoorruimte met hoge plafonds, veel daglicht en uitzicht, wat zorgt voor een lichte en open werkomgeving. Dankzij de ligging naast Rotterdam Centraal is de bereikbaarheid uitstekend en geniet de locatie van grote zichtbaarheid, wat Tree House positioneert als een internationale businesslocatie.

**LEVEN TUSSEN
WERK, CULTUUR
EN UITZICHT**

AN URBAN STATEMENT

Ron Bakker, PLP Architecture



Ron Bakker is Founding Partner van het internationale architectenbureau *PLP Architecture* in Londen en architect van Tree House. Welke keuzes maakte hij? 'Hoe mensen een gebouw gebruiken, is nu belangrijker dan het esthetische aspect.'

“JE WOONT IN EEN GEBOUW, WAAR VAN ‘S OCHTENDS VROEG TOT ‘S AVONDS LEVEN IS”

Ron Bakker is medeoprichter van architectenbureau PLP Architecture. De Nederlander woont en werkt al meer dan dertig jaar in Londen. En hoewel er wereldwijd prestigieuze projecten op zijn naam staan, gaat Rons hart nog altijd sneller kloppen van een Nederlands project. Zeker in Rotterdam, waar hij in de jaren tachtig zelf woonde.

'En ik word helemaal blij van een project op zo'n prominente plek', vertelt Bakker vanuit zijn kantoor, niet ver van de Tower Bridge. 'Liep je in de jaren tachtig aan de stadskant het station uit, dan moest je niet oostwaarts lopen. Dat was de plek waar duistere dingen gebeurden. Nu komt hier een hotspot die het Central District nog levendiger gaat maken. Heel gaaf om daaraan bij te dragen!'

Onderdeel van een groter ecosysteem

Toen de gemeente Rotterdam een aantal jaren geleden een prijsvraag uitschreef, deed PLP Architecture graag mee. Het bureau won met het plan voor Tree House. 'Ik vergelijk grote stedelijke gebouwen vaak met een boom', vertelt Bakker. 'Die boom vormt samen met andere hoge gebouwen een bos. Een boom is stevig geworteld en onderdeel van een groter ecosysteem. Hij vangt regenwater op, absorbeert zonlicht en is een veilige plek voor dieren. Zo gaat Tree House ook fungeren.' Bakker geeft voorbeelden: 'De vele zonnepanelen slaan



ik enorm toe. Al gaat het gebouw er uiteraard ook fraai uitzien. Alle appartementen krijgen een balkon. Die zitten niet recht onder elkaar, maar verspringen. Dat geeft een speels effect.'

Een mixed-use gebouw

Tree House wordt een mixed-use gebouw. Met naast woningen ook kantoorruimtes en openbare voorzieningen, zoals horecagelegenheden en een cultureel podium. 'Het gebouw moet mensen uitnodigen om naar binnen te komen. Daarom heeft de plint een open en licht karakter en bevinden de openbare functies zich op de onderste verdiepingen', vertelt Ron. 'Zelf vind ik de trappartijen aan de west- en oostkant van het gebouw gaaf. Je zit dan bijna op het spoor. Je ziet treinen uit alle windrichtingen aankomen, terwijl je met een kop koffie tussen het groen zit. Dat nodigt enorm uit.' Hoe gaan bewoners Tree House ervaren? Bakker: 'Je woont in een gebouw waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds leven is. Ik zie dat als een kwaliteit. Het zorgt voor reuring en een gevoel van veiligheid. In je appartement op hoogte ervaar je rust. Door de grote raampartijen komt veel daglicht binnen. Je kunt straks ver kijken; richting de Kop van Zuid, Den Haag, de havens. Op een heldere dag zie je misschien wel de Noordzee. Terwijl ver onder je de stad door raast, zit jij rustig op je balkon. Op zo'n plek zou ik wel willen wonen!'

zonne-energie op. We vangen in een ondergrondse tank regenwater op van het dak van het Centraal Station. Dat gebruiken we deels voor het vele groen dat met name op de kantoorverdiepingen komt. Met dat groen dragen we bij aan de biodiversiteit. Vogels en insecten vliegen straks af en aan, net als bij een echte boom.' Om in de metafoer van Bakker te blijven: Tree House komt te staan in een bestaand bos en moet zich daartoe verhouden. Qua uitstraling én functionaliteiten. 'De manier waarop mensen een gebouw gebruiken, is tegenwoordig belangrijker dan het esthetische aspect. Die wereldwijde trend waait nu ook over naar Nederland. Dat juich

IN THE CENTER OF THE UNIVERSE

Tree House ligt op een absolute toplocatie, midden in het Rotterdam Central District en direct naast station Rotterdam Centraal, als een natuurlijk verlengstuk van het levendige stationsplein waar dagelijks mensen van allerlei nationaliteiten elkaars pad kruisen. Centraler dan dit ga je het niet krijgen.

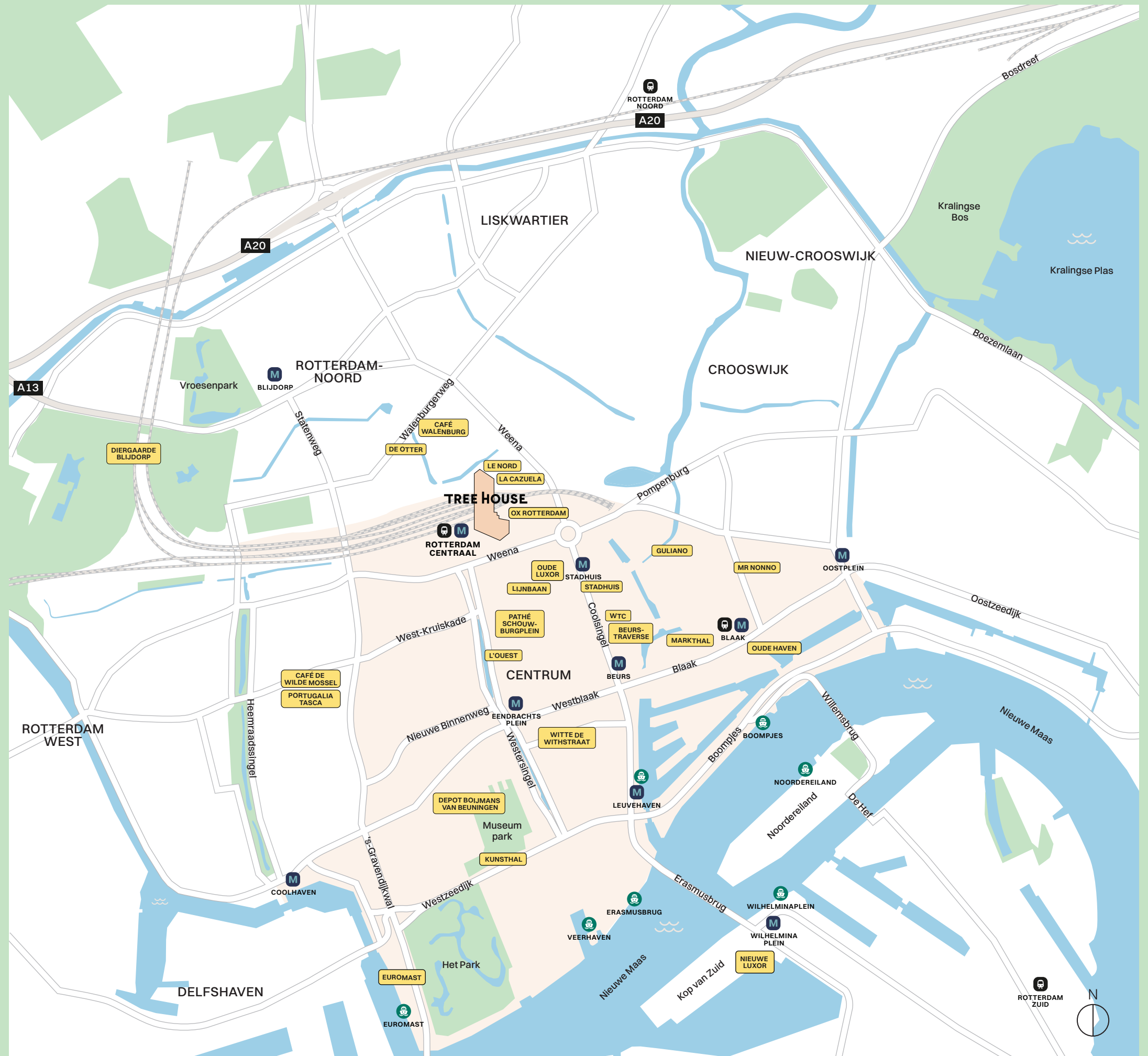
Naast dat je verbonden bent met de rest van de wereld, word je hier ook omringd door een dynamische mix van hotspots die de stad kleur geven. Alles wat Rotterdam zo aantrekkelijk maakt, ligt letterlijk aan je voeten. Het enige wat je hoeft te doen, is de deur uitstappen en je laten onderdompelen in wat de stad te bieden heeft.

Je woont in een gebouw dat uit zal groeien tot een icoon in de Rotterdamse skyline, een plek vol energie en stedelijke dynamiek. Tree House is in beweging, de hele dag. Net als de directe omgeving. Dát is wonen in een wereldstad.

Always connected

Midden in Rotterdam, verbonden met de rest van de wereld. Dankzij uitstekende treinverbindingen liggen grote steden binnen handbereik, of dat nu in Nederland is of (ver) daarbuiten.

- Den Haag: 20 min.
- Amsterdam: 35 min.
- Utrecht: 40 min.
- Brussel: 1 uur 10 min.
- Parijs: 2 uur 35 min.
- Londen: 3 uur 30 min.



A CITY ESCAPE



Een rondje langs en over de iconische Maasbruggen, de witgrijze Erasmusbrug, de donkergroene oude spoorbrug de Hef en de robijnrode Willemsbrug, is altijd een zinnenprikkende ervaring. Maar ook een hardlooprondje bij zonsopkomst of zonsondergang laat die ervaring nog nét wat mooier binnenkomen. Wonen in Tree House: dat is wonen te midden van de energie van een wereldstad. Mét de vrijheid om op elk moment van de dag jouw eigen city escape te creëren.



Westersingel

Ontsnappen aan de dynamiek van de stad? Dat kan natuurlijk hoog boven de grond, in jouw eigen appartement. Maar het kan ook midden in de stad. Vanuit Tree House stap je zo het bruisende hart van Rotterdam in, maar net zo makkelijk vind je hier rust en ruimte. Om de hoek liggen de groene Provenierssingel en Westersingel, perfecte plekken voor een ontspannen wandeling of een koffie in de zon. Iets verderop lonken het Vroesepark, het Museumpark en Het Park bij de Euromast: ideale groene plekken om te picknicken, te sporten of voor een lazy Sunday.

ONTSNAP AAN DE STAD, ZONDER HAAR TE VERLATEN

CULTURE AT YOUR DOORSTEP



De Doelen

Cultuur snuiven? Geen probleem! Rotterdam is een waar walhalla voor cultuurliefhebbers. Van musea tot theaters en van bioscopen tot concertgebouwen; je vindt het allemaal om de hoek bij Tree House. Stap de deur uit en je staat bijna meteen voor de deur van De Doelen, niet alleen de thuishaven van het wereldberoemde Rotterdams Philharmonisch Orkest, maar ook de plek waar vele andere bekende en onbekende (internationale) artiesten optreden.



Depot Boijmans van Beuningen

Ontspanning vind je ook tegenover De Doelen in Pathé Schouwburgplein, waar altijd de nieuwste blockbusters draaien op het witte doek. Liever een arthousefilm? Loop dan een paar straten verder naar Kino. De nieuwe cabaretvoorstelling van je favoriete comedian pak je mee in het Oude Luxor, om de hoek bij het iconische en architectonisch hoogstaande stadhuis van Rotterdam, een van de weinige gebouwen die het bombardement in de Tweede Wereldoorlog doorstond.

Een modern architectonisch hoogtepunt is Depot Boijmans van Beuningen. Alleen het gebouw is al prachtig, maar vanbinnen geniet je ook nog van kunst, een geweldig restaurant én een prachtig uitzicht over Rotterdam. In het Museumpark vind je daarnaast de Kunsthal, Museum Boijmans Van Beuningen en diverse kleinere musea. Ook op Katendrecht krijgt cultuur volop de ruimte, met museum Fenix en het nieuwe Fotomuseum.

TASTE THE CITY

Rondom Tree House ligt een wereld van smaak binnen handbereik én op loopafstand. De keuze is reuze, maar wij helpen je graag op weg. Begin je dag met pancakes bij Mr Nonno of haal een vers belegd broodje bij Guliano of slagerij Ooteman. Gelooft ons: die rij staat daar niet voor niets.

's Middags lonken in de wijk achter Tree House de zonnige terrassen van De Otter en Café Walenburg. Perfect voor een ontspannen borrel. Ook richting de Westersingel vind je diverse restaurants en plekken voor een goede lunch of diner, in een wat rustigere en groenere setting. Loop vervolgens door de Provenierswijk, waar je kunt kiezen uit meerdere verrassend goede restaurants. Van het Franse Le Nord tot het Spaanse La Cazuela en het intieme Café Kiem.



Le Nord

Bij De Wilde Mossel start je je avond met een glas wijn om daarna aan te schuiven bij Portugalia Tasca. Voor cocktails en wijn zijn The Rumah en Wijnbar L'Ouest absolute aanraders. Echte avonturiers kiezen voor de Maleisisch-Chinese keuken van verborgen parel Ox, op nog geen vijf minuten lopen van Tree House.

Wil je écht iets te kiezen hebben? Op de Kruiskade vind je een levendige mix van keukens. Hier maak je een culinaire wereldreis, gewoon om de hoek.

A DAY OF SHOPPING

Wonen in een wereldstad: dat betekent winkelen in een wereldstad. Stap de deur uit en laat je meevoeren door de stijlvolle Van Oldenbarneveltstraat, de levendige Kruiskade en de Karel Doormanstraat, met een mix van high-end designers en internationale retailers.



Lijnbaan

Voor wie houdt van karakter en creativiteit zijn de boetieks op de Witte de Withstraat een must, perfect te combineren met een borrel of diner in een van de trendy (horeca)hotspots. Ook De Bijenkorf, voor een meer high-end winkelervaring, ligt op korte afstand. Eveneens op loopafstand vind je de Nieuwe Binnenweg, de langste winkelstraat van Nederland, waar unieke winkels en gezellige eetgelegenheden elkaar afwisselen.

**LEVEN TUSSEN
DE BESTE PLEKKEN
VAN DE STAD**



La Cazuela



LIVING WITH ENERGIZING VIEWS

Jouw eigen huis, dat is het rijk van jouw verbeelding. De plek waar je toekomstdromen werkelijkheid worden. En waar kun je beter tot rust komen en (dag)dromen dan hoog boven de grond, met een verbluffend uitzicht?

In Tree House is dat uitzicht inbegrepen. Wonen doe je in Tree House namelijk op grote hoogte. Alle 127 koopwoningen bevinden zich boven in de toren, op de verdiepingen 25 tot en met 37. Het uitzicht is dan ook onderdeel van de dagelijkse luxe die je ervaart zodra je je appartement binnenstapt.

Door het vele glas komt de zon hier nóg mooier op in het speelse decor van de Rotterdamse skyline. En gaat ie nóg mooier onder, tegen het stoere decor van de Rotterdamse havens in de verte. Of je nu binnen zit of op je balkon, op heldere dagen kun je straks ver kijken. Afhankelijk van de ligging van je appartement zie je de Kop van Zuid, Den Haag, de havens en misschien zelfs de Noordzee.

Woon je in Tree House, dan ligt de stad letterlijk aan je voeten. Als je naar beneden kijkt, zie je de treinen uit alle windrichtingen komen en gaan. Mensen lopen als kleine stipjes over het stationsplein, tussen de trams, fietsers en auto's door. Terwijl de stad beneden je onvermoeibaar door raast, geniet jij boven in Tree House van de rust van je eigen huis.

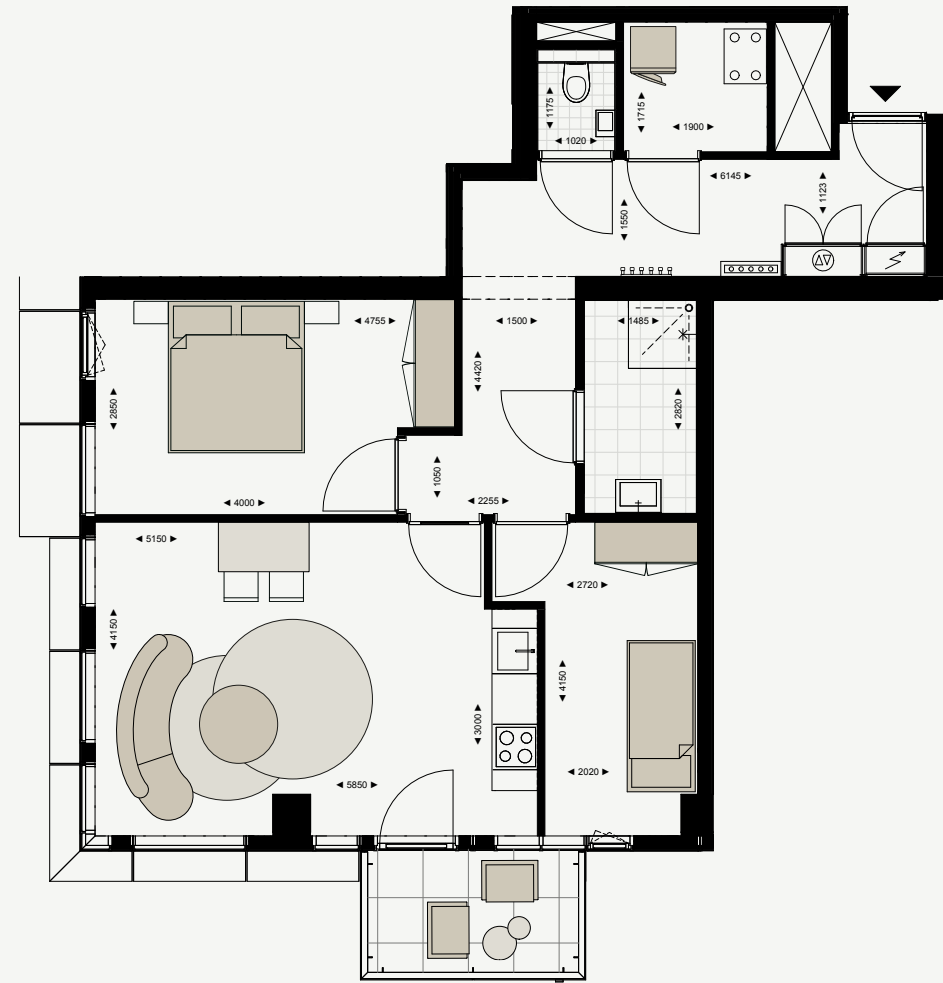


STADS- APPARTEMENTEN

Genieten van de rust, luxe en het comfort van je eigen appartement op grote hoogte, terwijl het bruisende stadsleven zich onder je afspeelt? Kies dan voor een van de stadsappartementen op de verdiepingen 25 tot en met 34. De compacte en slim ingedeelde appartementen hebben 2 of 3 kamers en een woonoppervlakte tussen circa 50 en 75 m², met keuze uit verschillende types, variërend

van compacte tussenwoningen tot royale hoek-appartementen met een groot balkon. De appartementen op verdieping 34 hebben zelfs een oppervlakte tot circa 95 m². Alle appartementen worden hoogwaardig afgewerkt, waarbij je als koper zelf je wensen voor badkamer en toilet kunt aangeven. Je beschikt bovendien over een balkon of loggia én een prachtig uitzicht.





STADSAPPARTEMENT

Verdieping: 32

Woonoppervlakte: ca. 72 m²

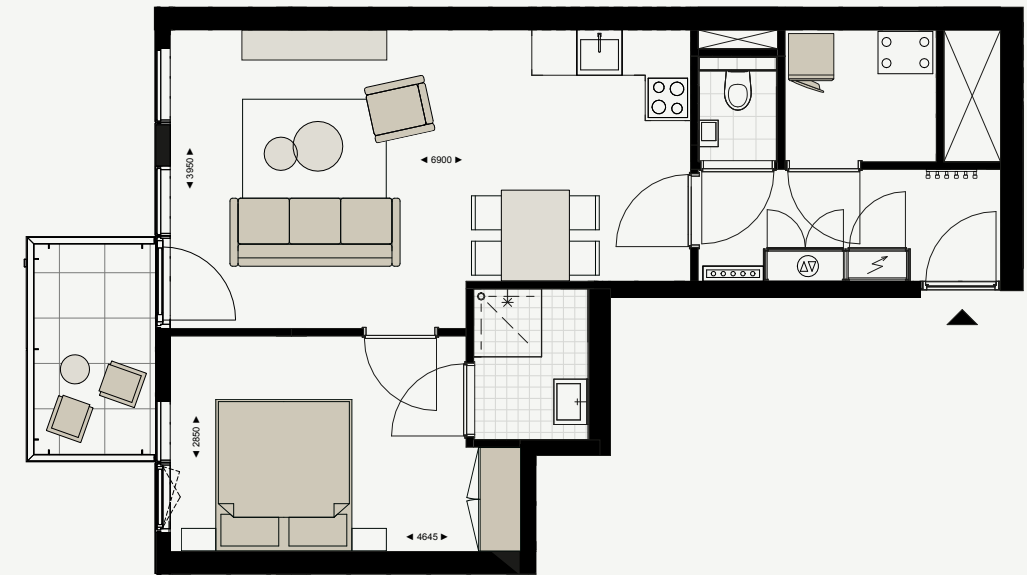
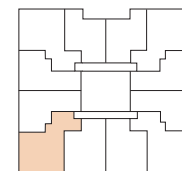
Aantal slaapkamers: 2

Badkamers: 1

Bouwnummer: 32.01

Type: 01

Oriëntatie



STADSAPPARTEMENT

Verdieping: 33

Woonoppervlakte: ca. 54 m²

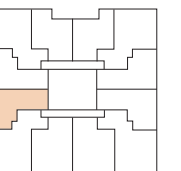
Aantal slaapkamers: 1

Badkamers: 1

Bouwnummer: 33.02

Type: 02

Oriëntatie





TOP- APPARTEMENTEN

De naam zegt het al: de topappartementen liggen boven in Tree House, in de 'kroon' van het gebouw. Door het beperkte aanbod van in totaal 9 appartementen zijn ze exclusief. Ze bevinden zich op de verdiepingen 35 en 36 en bieden volop ruimte, met oppervlakten van circa 85 tot 180 m² en 2 tot 3 kamers. Sommige topappartementen beschikken zelfs over 2 badkamers. Bij alle

topappartementen is minimaal één parkeerplaats inbegrepen. De appartementen worden hoogwaardig afgewerkt, waarbij je als koper zelf je badkamer en toilet kunt samenstellen. En over het uitzicht hoeven we het niet te hebben: dat is voortreffelijk, zowel vanuit je appartement als vanaf je riante balkon, dat in sommige gevallen wel circa 90 m² groot is.

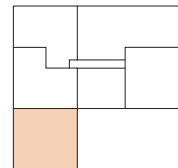


TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer: 35.01
Type: 12

Verdieping: 35
Woonoppervlakte: ca. 115 m²
Aantal slaapkamers: 2
Badkamers: 1

Oriëntatie

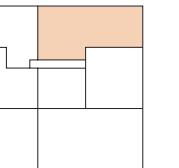


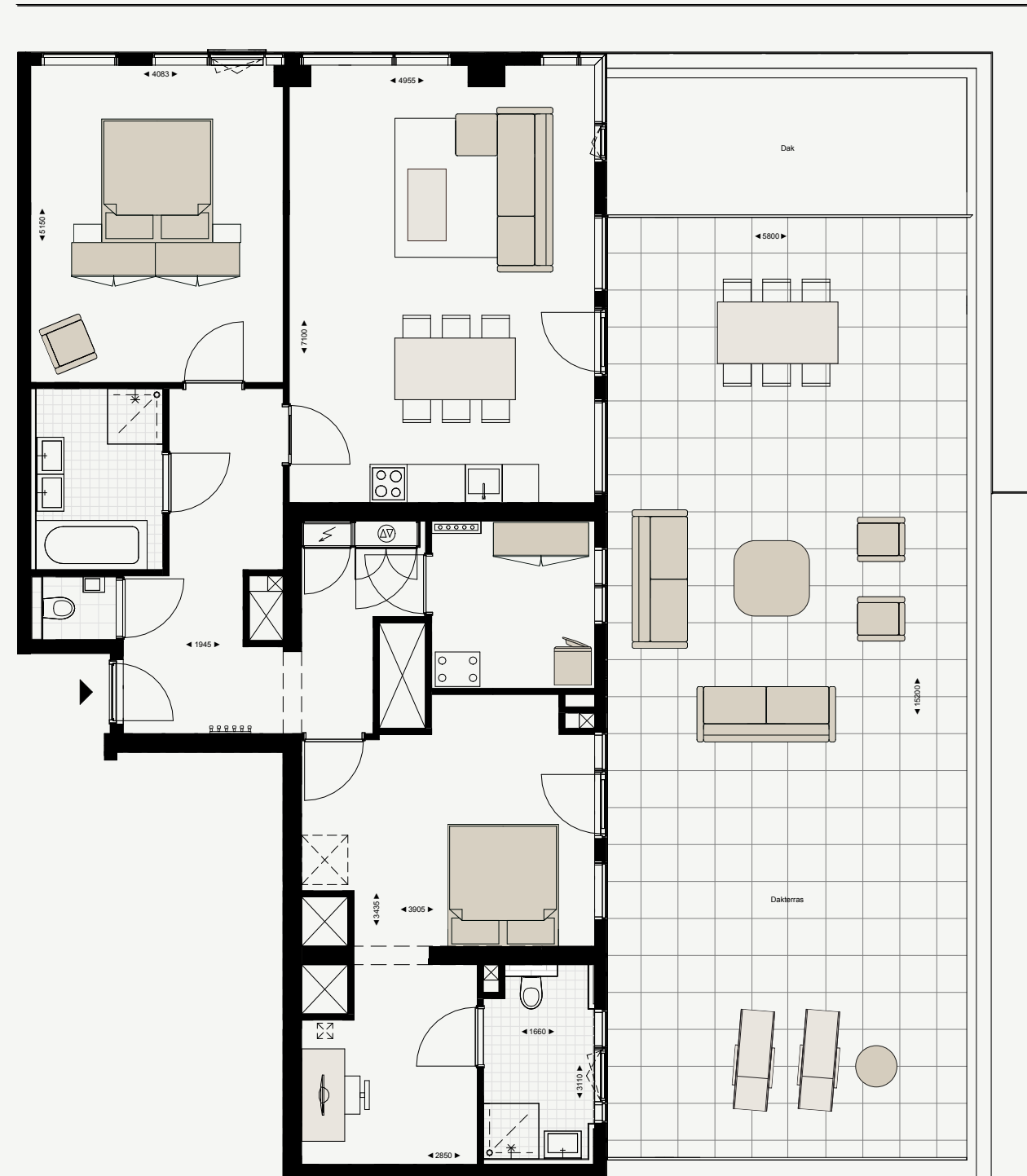
TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer: 35.04
Type: 15

Verdieping: 35
Woonoppervlakte: ca. 142 m²
Aantal slaapkamers: 2
Badkamers: 1

Oriëntatie





TOPAPPARTEMENT

Bouwnummer: 36.04

Type: 21

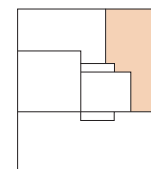
Verdieping: 36

Woonoppervlakte: ca. 122 m²

Aantal slaapkamers: 2

Badkamers: 2

Oriëntatie







PENTHOUSES EN SPECIAL

Wil je letterlijk wonen op het allerhoogste niveau? Kies dan voor één van de unieke penthouses in de kroon van het gebouw. In totaal zijn er drie penthouses op verdieping 37 en één unieke special van bijna 250 m² aan woonoppervlak op verdieping 36. Hier geniet je van exclusiviteit, comfort én adembenemende panorama's. Al deze appartementen hebben een unieke indeling.

De penthouses beschikken over 3 tot 4 kamers en 1 of 2 badkamers, met een woonoppervlakte van circa 80 tot 190 m². De special telt 5 kamers en circa 250 m² woonoppervlak. Het royale terras is daarbij nog niet meegerekend. Vanaf hier kijk je zo ver als je oog reikt en ervaar je de Rotterdamse skyline op zijn best.



PENTHOUSE

Bouwnummer: 37.01

Type: 22

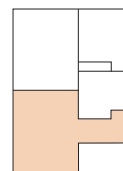
Verdieping: 37

Woonoppervlakte: ca. 189 m²

Aantal slaapkamers: 3

Badkamers: 2

Oriëntatie



AN URBAN SYSTEM

Elma van Boxel en Kristian Koreman
ZUS architecten

Het *Rotterdamse architectenbureau ZUS* is co-architect van Tree House. Voor Elma van Boxel en Kristian Koreman is het bijzonder om zo dicht bij huis aan dit project te werken: mogelijk wordt dit de toren met de meest levendige plint van Rotterdam.

“ALTIJD EEN LEVENDIGE LOBBY”



Architectenbureau ZUS - de afkorting van Zones Urbaines Sensibles - bestaat in 2026 precies 25 jaar. Het bureau werd opgericht door Elma van Boxel en Kristian Koreman en is gevestigd aan de Schiekade, op slechts 500 meter van Tree House. 'Wij lopen dagelijks langs die plek', vertelt Elma. 'Voor ons is dit project dus heel bijzonder. Deze plek is al decennialang een blinde vlek midden in de stad. Die blinde vlek willen we graag zichtbaar maken. Tree House wordt een stepping stone, die het station veel nadrukkelijker verbindt met het Schiekadeblok, de nieuwe Luchtsingel en de Hofbogen.'

Rust en reuring

Elma en Kristian omschrijven Tree House als "een metropolitaan gebouw, geworteld midden in Rotterdam". De mix aan functies - wonen, werken en publieke voorzieningen - maakte het ontwerpproces uitdagend, schetst Kristian: 'We hebben goed nagedacht over hoe verschillende gebruikers het gebouw op verschillende momenten gebruiken. Vervolgens is het de kunst om alle stromen zo te organiseren dat ze elkaar tegenkomen als ze dat willen. Bijvoorbeeld in de centrale lobby. Op andere momenten moeten logistieke stromen zich juist onzichtbaar afspelen. Ik ben blij dat het originele concept van de mix aan functies overeind is gebleven. Dat is niet eerder gelukt in Rotterdam. Dit kan weleens de toren met de meest levendige plint van Rotterdam worden.'

Elma vult aan: 'In de dubbelhoge plint vind je reuring; met bars, een debatcentrum en dagelijkse ontmoetingen. Daarboven komen de lagen met kantoren, die overdag voor leven zorgen met de terrassen waar geluncht en gesport kan worden. Je komt nooit binnen in een lege hal, maar altijd in een levendige lobby. De kantoren vormen de buffer

tussen het stedelijke leven en de privacy van bewoners. Je staat met één been in de drukke stadsdynamiek en met één been in je de rustige oase van je eigen woonomgeving. Je woont hier in de wolken, met uitzicht over de hele stad. Zo hebben we de hectiek van het stationsgebied vertaald naar een prettige woonomgeving.'

Groen en open karakter

Groen speelt daarbij een belangrijke rol, vertelt Elma. 'De bestaande bomen hebben we zo goed mogelijk proberen te integreren in het ontwerp. De twee pocketparken en de terrassen zorgen ervoor dat Tree House onderdeel wordt van de stadsnatuur. Daarnaast hebben alle woningen een fraai uitzicht, met een rand of een balkon waar groen op groeit. Het hout dat overal wordt toegepast, geeft ook een heel fijne, natuurlijke uitstraling aan wonen in Tree House. Je ervaart hier straks echt een gevoel van vrijheid. Dat geldt zowel voor starters als oudere mensen die willen genieten van de levendigheid van de stad, met alle voorzieningen op loopafstand.'

Door de levendigheid, het groen en het open karakter krijgt Tree House een duidelijk andere uitstraling dan de omringende gebouwen in het Rotterdam Central District. 'De meeste gebouwen in de buurt zijn kantoorgebouwen', zegt Kristian. 'Tree House wordt veel toegankelijker. Het is sterk geworteld in de publieke ruimte, mede door de pocketparken en de houten stadstribunes waar in het begin van de middag precies de zon op staat. Iedereen is welkom om hier te relaxen en uit te kijken over de perrons van het Centraal Station. Of een koffie te pakken, even te lunchen of naar een debat of kleine filmvoorstelling te gaan. Publiek en privaat worden hier echt gemixt. Dat maakt Tree House uniek in Rotterdam!'

ELEVATED LIVING IN THE CITY



Wonen op niveau

Wie woont in Tree House, woont op hoog niveau. Letterlijk, met koopwoningen op de verdiepingen 25 tot en met 37. Maar ook figuurlijk, door de kwaliteit van het ontwerp van de appartementen én de kwaliteit van de afwerking. Wonen in Tree House: dat is stijlvol, comfortabel en duurzaam wonen.

Naar jouw smaak vormgegeven

De appartementen worden opgeleverd met een hoogwaardige basisafwerking. Wanden zijn behangklaar en plafonds voorzien van strak spuitwerk. De woningen beschikken over duurzame installaties, modern schakelmateriaal en stompe binnendeuren. Daarnaast heeft elke woning een interne berging van minimaal 2,7 m².



Licht, ruimte & uitzicht

Dankzij de grote raampartijen voelen de appartementen licht en ruim aan. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen, terwijl het panoramische uitzicht over Rotterdam onderdeel wordt van je dagelijkse beleving. De plafondhoogte bedraagt circa 2,60 meter in de stadsappartementen, circa 2,80 meter in de topappartementen en special en zelfs circa 3,20 meter in de penthouses.

Balkon, loggia of dakterras

Het type buitenruimte is afhankelijk van het type appartement en de verdieping. De stadsappartementen beschikken aan de oost-, zuid- en westzijde over een balkon. Aan de noordzijde zijn de appartementen voorzien van een loggia, passend bij de ligging aan het spoor en ontworpen met oog voor veiligheid en comfort. Deze loggia's zijn voorzien van glas met aan de onder en bovenzijde een ventilatierooster. De te openen ramen zijn ook voorzien van een veiligheidsvoorziening.

De topappartementen, penthouses en de special in de kroon beschikken, afhankelijk van je keuze, over een balkon of een royaal dakterras. Bij de penthouses zorgt de doorlopende façade ervoor dat je het hele jaar door comfortabel buiten zit, uit de wind.



Stijlvolle badkamers & maatwerk

De badkamers zijn volledig betegeld en afgewerkt met hoogwaardige keramische tegels van Mosa, zowel op wanden als vloeren. Het toilet is betegeld tot circa 1,20 meter, met daarboven strak spuitpleisterwerk.

Duurzaam comfort

In Tree House gaan innovatie en comfort hand in hand. Slimme energieoplossingen, zoals warmte-koudeopslag en zonne-energie, zorgen voor een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door. Alle appartementen zijn voorzien van vloerverwarming en -koeling, aangestuurd door een efficiënte centrale energie-installatie. Per ruimte regel je zelf de temperatuur, voor optimaal comfort in elk seizoen. Met een voorlopig energielabel A++ is jouw woning klaar voor de toekomst.

Showroomtraject

Na aankoop start het showroomtraject, waarin je jouw woning verder personaliseert. Van indelingsaanpassingen tot het selecteren van sanitair en afwerkingen: je geeft jouw appartement een eigen signatuur. De keuken is niet inbegrepen en kun je geheel naar eigen smaak invullen.



Mobiliteit & parkeren

Onder het gebouw bevindt zich een fietsenstalling, met per woning ruimte voor minimaal twee fietsen in de collectieve fietsparkeerruimte op verdieping -1. Voor sommige appartementen zijn huurparkeerplaatsen beschikbaar op loopafstand van Tree House. Daarnaast bevinden zich diverse openbare parkeergarages in de directe omgeving. Met Rotterdam Centraal voor de deur maak je bovendien moeiteloos gebruik van trein, metro, bus en tram.

Veilig & privé wonen

Tree House beschikt over een representatieve lobby met receptiefunctie, die gedurende de dag levendig wordt gebruikt door bewoners, bezoekers en kantoorgebruikers. Dit draagt bij aan een gevoel van veiligheid en sociale cohesie. De woningen zijn bereikbaar via een separate entree, exclusief voor bewoners, met eigen liften en een aparte (avond)toegang. Zo geniet je van rust, privacy en comfort.

ENGLISH SUMMARY

Page 6 INTRODUCTION

Welcome to Tree House, the new residential tower located directly next to Rotterdam Central Station. Tree House will be an iconic building: 130 metres high, green and future-proof. It is the place where living, working, relaxing and connecting come together. Step inside Tree House and you enter a new world, a world where imagination takes the lead. Here, you live in the city’s newest landmark, with views over the Rotterdam skyline. In Tree House, you feel the energy of a global city. You live in a place that is constantly in motion and connects you to other international cities. On the ground floor, you are part of that dynamic. In your apartment, you experience it from a little more distance. But either way: Tree House is alive. Always. Whether you live, work or relax here, Tree House is your Gateway to Imagination.

Page 9 WHERE THE CITY’S ENERGY COMES ALIVE

Tree House is vibrant. Inside and out. It is much more than an iconic residential tower with a striking appearance. And more than just a place where you can escape the everyday buzz of the city from high above, while enjoying spectacular views over Rotterdam and beyond. What Tree House truly is: a unique mixed-use building where different functions seamlessly come together. An open and accessible place where living, working, hospitality and culture naturally blend. A place where residents, visitors, travellers and professionals cross paths. All of this comes together at the base of the building: the plinth.

Here, you can grab a coffee, enjoy lunch or drinks at one of the hospitality venues. You can attend a debate, lecture, film screening or other event at the cultural stage. From the terraces of the City Tribune, you overlook the station square, a green oasis in one of the busiest areas of the city.

Page 10 TREE HOUSE

More than an address

Tree House is a 130-metre-high mixed-use tower where living, working and meeting converge. The plinth houses hospitality venues and a cultural stage. Offices are located on floors 2 to 10. Above these are the rental apartments, with 127 owner-occupied residences on the top floors (levels 25 to 37), all offering views over the Rotterdam skyline.

Public amenities

The building offers over 2,000 m² of public facilities. The iconic entrance features various hospitality venues for coffee, lunch or drinks with colleagues, friends or family.

City Tribune

This space spans multiple levels and opens onto large wooden terraces on both sides of the building: the City Tribune. This elevated, stepped area is freely accessible and designed as a place to sit, relax and meet. Not a closed-off terrace, but an open connection between building and city, executed in natural materials such as wood, bamboo and natural stone.

Offices

The offices are located on floors 2 through 10, offering approximately 15,000 m² of workspace. With high ceilings, plenty of daylight and expansive views, the work environment feels light and open. Thanks to its location next to Rotterdam Central Station, accessibility is excellent and visibility is high, positioning Tree House as an international business location.

Page 12 ARCHITECT

An urban statement

Interview PLP Architecture
Ron Bakker is Founding Partner of the international architecture firm PLP Architecture in London and the architect behind Tree House. What choices did he make? “How people use a building is now

more important than its aesthetic appeal.” “You live in a building that’s alive from early morning until late at night.”

Ron Bakker co-founded PLP Architecture and has lived and worked in London for over thirty years. Despite his global portfolio of prestigious projects, his heart still beats faster for a project in the Netherlands, especially in Rotterdam, where he himself lived in the 1980s.

“And I’m even more excited about a project in such a prominent location,” Bakker says from his office near Tower Bridge. “Back in the eighties, if you exited the station on the city side, you wouldn’t walk east, that was an area where darker things happened. Now, this will become a hotspot that makes the Central District even more vibrant. It’s fantastic to be part of that transformation.”

Part of a larger ecosystem

“When I think about large urban buildings, I often compare them to a tree,” Bakker explains. “That tree forms a forest together with other tall buildings. A tree is firmly rooted and part of a larger ecosystem. It captures rainwater, absorbs sunlight and provides shelter for wildlife. That’s how Tree House will function as well.”

He gives examples: “The many solar panels store energy. Rainwater from the roof of Rotterdam Central Station is collected in an underground tank. We reuse that water for the greenery, particularly on the office floors. That greenery contributes to biodiversity: birds and insects will come and go, just like in a real tree.”

Continuing the metaphor, Tree House will stand within an existing “forest” and must relate to it, both visually and functionally. “The way people use a building has become more important than its aesthetics. That global shift is now reaching the Netherlands, and I fully support it. That said, the building will of course also look beautiful. Every apartment will have a balcony, but not stacked directly above one another. They are staggered, creating a playful effect.” A mixed-use building
Tree House will be a mixed-use building, combining residential units with office spaces and public amenities such as

hospitality venues and a cultural stage. “The building should invite people in. That’s why the plinth has an open and transparent character, with public functions on the lower floors,” says Ron. “Personally, I love the stepped terraces on the east and west sides. You’re almost sitting right next to the railway tracks, watching trains arrive from all directions, while enjoying a coffee surrounded by greenery. It’s incredibly inviting.” How will residents experience Tree House? “You live in a building that is alive from early morning until late at night. I see that as a quality, it creates energy and a sense of safety. In your apartment above, you experience calm. Large windows bring in plenty of daylight, and the views are expansive, towards the Kop van Zuid, The Hague, the ports. On a clear day, you might even see the North Sea. While the city moves beneath you, you sit peacefully on your balcony. It’s a place I would love to live myself.”

Page 14 LOCATION AND HOTSPOTS

In the center of the universe

Tree House is located in a prime location, right in the heart of the Rotterdam Central District and directly next to Rotterdam Central Station. It forms a natural extension of the lively station square, where people of all nationalities cross paths every day. It doesn’t get more central than this. Not only are you connected to the rest of the world, you are also surrounded by a dynamic mix of hotspots that bring the city to life. Everything that makes Rotterdam so appealing is quite literally at your feet. All you have to do is step outside and immerse yourself in everything the city has to offer. You live in a building that will become an icon in the Rotterdam skyline. A place full of energy and urban dynamism. Tree House is always in motion, just like its surroundings. This is what living in a global city feels like.

Always connected

Right in the heart of Rotterdam, connected to the rest of the world. Thanks to excellent train connections, major cities are within

easy reach, whether in the Netherlands or far beyond.

The Hague:	20 min
Amsterdam:	35 min
Utrecht:	40 min
Brussels:	1 hour 10 min
Paris:	2 hours 35 min
London:	3 hours 30 min

Page 16 LOCATION AND HOTSPOTS

A city escape

Looking to escape the energy of the city? You can, of course, retreat high above the ground in your own apartment. But you can just as easily find peace right in the middle of the city. Step outside Tree House and you are immediately in the vibrant heart of Rotterdam, yet calm and space are always within reach. Around the corner you will find the green Provenierssingel and Westersingel, perfect for a relaxed walk or a coffee in the sun. A little further on, the Vroesenpark, Museumpark and Het Park near the Euromast offer ideal green spaces for a picnic, a workout or a lazy Sunday. A walk or run across Rotterdam’s iconic Maas bridges is always a sensory experience. The white Erasmus Bridge, the dark green railway bridge De Hef and the deep red Willems Bridge each offer their own perspective on the city. Especially at sunrise or sunset, the experience becomes even more special. Living in Tree House means living in the energy of a global city, with the freedom to create your own escape at any moment of the day.

Culture at your doorstep

Looking for culture? Rotterdam has it all. From museums and theatres to cinemas and concert halls, everything is within easy reach of Tree House. Step outside and you are almost immediately at De Doelen, home to the world renowned Rotterdam Philharmonic Orchestra and a stage for many national and international performances. For film lovers, Pathé Schouwburgplein is just across the street, showing the latest releases. Prefer arthouse cinema? Kino is

just a short walk away. Catch a comedy show or theatre performance at the Oude Luxor, located near Rotterdam’s iconic City Hall, one of the few buildings to survive the Second World War bombing. A modern architectural highlight is Depot Boijmans Van Beuningen. Not only is the building itself impressive, inside you will find art, a restaurant and stunning views over the city. In Museumpark, you will also find Kunsthal, Museum Boijmans Van Beuningen and several smaller museums. Katendrecht is another cultural hotspot, home to Fenix Museum and the Dutch Photo Museum.

Taste the city

Around Tree House, a world of flavours is right at your feet, all within walking distance. The choice is extensive, but we are happy to guide you. Start your day with pancakes at Mr Nonno or pick up a freshly made sandwich at Guliano or butcher Ooteman. Trust us, the queues are there for a reason. In the afternoon, the sunny terraces of De Otter and Café Walenburg, located just behind Tree House, invite you for a relaxed drink. Towards the Westersingel, you will find a variety of restaurants and places for lunch or dinner in a calmer, greener setting. Continue into the Provenierswijk, where you can choose from a range of surprisingly good restaurants. From French cuisine at Le Nord to Spanish dishes at La Cazuela and the intimate Café Kiem. Start your evening with a glass of wine at De Wilde Mossel, followed by dinner at Portugalia Tasca. For cocktails and wine, The Rumah and Wijnbar L’Ouest come highly recommended. For something more adventurous, try the Malaysian Chinese cuisine at hidden gem Ox, just a five minute walk from Tree House. Looking for even more variety? The Kruiskade offers a lively mix of international cuisines, taking you on a culinary journey right around the corner.

Page 19 LOCATION AND HOTSPOTS

A day of shopping

In a global city, shopping comes naturally. Step outside and explore the stylish Van Oldenbarneveltstraat, the lively Kruiskade and Karel Doormanstraat, offering a mix of high-end designers and international retailers. For those who appreciate character and creativity, the boutiques along Witte de Withstraat are a must visit, perfectly combined with drinks or dinner at one of the many trendy spots. De Bijenkorf, for a more high-end shopping experience, is also nearby. Within walking distance, you will find the Nieuwe Binnenweg, the longest shopping street in the Netherlands, filled with unique stores and welcoming places to eat.

Page 20 THE APARTMENTS

Living with energizing views

Your home is the place where your imagination comes to life. A space where future dreams take shape. And where better to unwind and dream than high above the city, with breathtaking views? At Tree House, that view is part of everyday living. All 127 owner-occupied apartments are located high up in the tower, on floors 25 to 37. The view becomes part of your daily experience the moment you step inside. Thanks to the generous use of glass, sunlight fills the space beautifully, rising over the dynamic Rotterdam skyline and setting behind the rugged outline of the distant port. Whether you are inside or on your balcony, on clear days your view stretches far beyond the city. Depending on your apartment's orientation, you may see the Kop van Zuid, The Hague, the ports and even the North Sea. Living in Tree House means the city is quite literally at your feet. Looking down, you see trains arriving and departing from all directions. People move like small figures across the station square, weaving between trams, cyclists and cars. While the city never slows down below, you experience peace and comfort high above, in your own home.

Page 22 CITY APARTMENTS

Enjoy the peace, luxury and comfort of your own apartment high above the city, while the vibrant urban life unfolds below. Choose one of the city apartments on floors 25 to 34. These compact and efficiently designed apartments offer 2 or 3 rooms and a living area ranging from approximately 50 to 75 m². There is a choice of various types, from well designed mid-units to more spacious corner apartments with a generous balcony. The apartments on floor 34 even offer living areas of up to approximately 95 m². All apartments are finished to a high standard, with the option for buyers to personalise the bathroom and toilet to their own preferences. Each apartment also features a balcony or loggia and offers beautiful views.

Page 28 TOP APARTMENTS

As the name suggests, the top apartments are located high up in Tree House, in the crown of the building. With a limited number of just nine residences, they offer a high level of exclusivity. Situated on floors 35 and 36, these apartments provide generous living space, ranging from approximately 85 to 180 m², with 2 or 3 rooms. Some units also feature two bathrooms. Each top apartment includes at least one parking space. All apartments are finished to a high standard, with the option for buyers to customise the bathroom and toilet to their own preferences. The views are exceptional, both from inside the apartment and from the spacious balconies, which in some cases measure up to approximately 90 m².

Page 36 PENTHOUSES & SPECIAL

Do you want to live at the very highest level? Choose one of the unique penthouses in the crown of the building. In total, there are three penthouses on level 37 and one exclusive special of approximately 250 m² on level 36. Here, you will enjoy exclusivity,

comfort and breathtaking panoramic views. Each apartment has a unique layout. The penthouses offer 3 to 4 rooms and 1 or 2 bathrooms, with living areas ranging from approximately 80 to 190 m². The special features 5 rooms and approximately 250 m² of living space. The generous terrace is not included in this figure. From here, the view stretches as far as the eye can see, offering the Rotterdam skyline at its very best.

Page 40 SPECIAL

This apartment is the true highlight of the project, offering nearly 250 m² of living space, divided across 5 rooms and 2 bathrooms. It also features an exceptionally spacious rooftop terrace of approximately 70 m². From this apartment, you experience panoramic views across the city. Step inside and you enter an entirely new world, one that stimulates all your senses and gives full freedom to your imagination. Located on level 36, this residence offers a unique living experience. Upon entering, a space unfolds that invites you to shape it entirely to your own wishes. As a buyer, you have every opportunity to customise and complete the home to your personal taste.

Page 42 CO-ARCHITECT

An urban system Interview ZUS architects

The Rotterdam-based architecture firm ZUS is co-architect of Tree House. For Elma van Boxel and Kristian Koreman, it's special to work on this project so close to home: this may well become the tower with the liveliest ground floor in Rotterdam.

"Always a lively lobby"

Rotterdam-based architecture firm ZUS, short for Zones Urbaines Sensibles, will celebrate its 25th anniversary in 2026. Founded by Elma van Boxel and Kristian Koreman, the firm is located just 500 metres from Tree House. "For us, this project is very

special," says Elma. "This location has been a blind spot in the city for decades. With Tree House, we want to bring it to life. It will become a stepping stone, connecting the station more clearly to the Schiekadeblock, the Luchtsingel and the Hofbogen."

Peace and energy

Elma and Kristian describe Tree House as a metropolitan building, rooted in the heart of Rotterdam. The mix of functions made the design process both complex and inspiring. "We carefully considered how different users would experience the building at different times of day," Kristian explains. "The challenge is to organise all these flows so they meet when desired, for example in the central lobby, while at other times remaining invisible." Elma adds: "The double height plinth creates vibrancy, with bars, a debate centre and daily encounters. Above that, the office floors bring activity during the day, with terraces for lunch and relaxation. You never enter an empty space, but always a lively lobby." The offices form a buffer between the dynamics of the city and the privacy of the residences. "You stand with one foot in the energy of the city and the other in the calm of your own home. You live above the city, with views across Rotterdam, while still feeling connected to it."

Green and open character

Greenery plays a key role in the design. "We have integrated existing trees as much as possible," Elma explains. "The pocket parks and terraces ensure Tree House becomes part of the city's natural environment." All homes have outdoor space with room for greenery, and the use of wood throughout the building creates a warm and natural atmosphere. "You will truly experience a sense of freedom here," she says. Kristian adds: "Tree House will have a very different character compared to the surrounding buildings in the Central District. Most are office buildings, while Tree House is far more accessible and strongly connected to the public space." Everyone is welcome to relax on the wooden city terraces, enjoy the sun, have a

coffee or attend a cultural event. "Public and private truly come together here. That is what makes Tree House unique in Rotterdam."

Page 44 FINISHING LEVEL

Elevated living in the city

Elevated living

Living in Tree House means living at a high level. Literally, with apartments located on floors 25 to 37. But also in terms of quality, both in design and finishing. Living here is stylish, comfortable and sustainable.

Tailored to your taste

All apartments are delivered with a high quality base finish. Walls are ready for wallpaper and ceilings are smoothly finished. The homes include modern installations, contemporary fittings and solid interior doors. Each apartment also features an internal storage space of at least 2.7 m².

Light, space and views

Large windows create bright and spacious interiors, allowing daylight to flow in abundantly while making the panoramic views part of daily life. Ceiling heights are approximately 2.60 metres in city apartments, 2.80 metres in top apartments and the special, and up to 3.20 metres in the penthouses.

Balcony, loggia or rooftop terrace

Outdoor space varies by apartment type and orientation. City apartments on the east, south and west sides feature balconies, while north-facing apartments include loggias designed for comfort and safety, with integrated ventilation. Top apartments, penthouses and the special offer either a balcony or a generous rooftop terrace. In the penthouses, the continuous façade ensures comfortable outdoor living throughout the year. **Bathrooms and customisation** Bathrooms are fully tiled with high quality ceramic tiles. Toilets are partially tiled and

finished with smooth plaster above. Buyers can personalise the finishing to suit their preferences.

Sustainable comfort

Innovation and comfort go hand in hand. Smart energy solutions, including thermal energy storage and solar panels, ensure a pleasant indoor climate year round. All apartments feature underfloor heating and cooling, with individual temperature control per room. With an expected energy label of A++, your home is fully future ready.

Personalisation process

After purchase, you enter a showroom process where you can further customise your home, from layout adjustments to selecting finishes and sanitary fittings. The kitchen is not included, allowing you to design it entirely to your own taste.

Mobility and parking

A bicycle storage facility is located beneath the building, with space for at least two bicycles per apartment. For some units, rental parking spaces are available within walking distance, alongside several nearby public parking garages. With Rotterdam Central Station at your doorstep, you have direct access to train, metro, tram and bus connections.

Safe and private living

Tree House features a representative lobby with reception, actively used throughout the day by residents, visitors and office users, contributing to a sense of safety and community. The residential areas are accessed via a separate, private entrance with dedicated lifts and controlled evening access, ensuring peace, privacy and comfort.

CONTACT

Interesse in een stadsappartement, topappartement,
penthouse of special in Tree House?

Neem dan contact op met de makelaars voor meer
informatie over de mogelijkheden en het aankoopproces.
Zij helpen je graag verder.

Makelaars:



Ooms makelaars:
rotterdam@ooms.com
Tel: 010 424 8888

b a l j o n

Baljon makelaars:
info@baljonmakelaars.nl
Tel: 010 422 3000

Financieel adviseurs:



Ooms financieel adviseurs
hypotheek@ooms.com
Tel: 010 424 88 10

GARDNER PENN

Gardner Penn
hello@gardnerpenn.com
Tel: 010 899 02 72

TREEHOUSEROTTERDAM.NL

Een ontwikkeling van

**PRO
VAST**

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld en geeft een indruk van Tree House en de daarin beschikbare appartementen, bestemd voor verkoop. Aan de getoonde plattegronden, interieur- en exterieurimpressies kunnen geen rechten worden ontleend. Deze zijn bedoeld om een beeld te geven van de woningen en wat er mogelijk is binnen het nieuwbouwproject. Alle genoemde maten zijn indicatief. De teksten, plattegronden en impressies in deze brochure zijn puur informatief en maken geen onderdeel uit van de contractstukken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TREE HOUSE

GATEWAY TO IMAGINATION

TREEHOUSEROTTERDAM.NL