



Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Prins
Constantijnweg 30

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling

Portefeuille: Klimaat, Bouwen, Wonen

Portefeuillehouder: Drs. C.M. Zeegers MA

Aan de gemeenteraad

Van: M. Bouchrit

Telefoonnummer gemeente: 14 010

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2605-1420 - 26bb004889

Datum: B&W 23 juni 2026

Bijlagen: 4

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college heeft de Nota van Uitgangspunten (NvU) Prins Constantijnweg 30 vastgesteld en biedt het document ter informatie aan u aan. Deze ontwikkeling loopt al sinds 2019. Conform de overgangsregeling uit het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam (23bb004690) is er daarom niet eerst een projectambitiedocument opgesteld. Met de vaststelling van de NvU zal de ontwikkelaar de ruimtelijke procedure starten.

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

- Coalitieakkoord Eén Stad (2022 – 2026) - 22bb004245
- Omgevingsvisie 2021 - 21bb12980
- Woonvisie 2025 - 24bb000950
- Gebiedsuitwerking Oostflank - 23bb007325
- Rotterdams Weerwoord
- Klimaat Actieplan Rotterdam - 25bb002986

Toelichting:

In 2019 heeft ABB Ontwikkeling B.V de gemeente een voorstel gedaan voor sloop/nieuwbouw van het voormalige Zadkine College aan de Prins Constantijnweg 30 te Rotterdam. Het initiatief draagt bij aan de ambitie van de gemeente voor de verdichting van de stad door het toevoegen van de diverse en betaalbare woningtypologieën nabij een metrostation. Het bouwplan levert daarnaast een kwaliteitsimpuls op voor de ontwikkelingen langs de Prins Alexanderlaan.



Locatie

Op de locatie staat momenteel een schoolgebouw van één tot drie lagen, omringd door parkeerplaatsen en bedrijfsgebouwen. Het gebied is in de huidige situatie niet ingericht voor wonen en ligt tussen de Prins Alexanderlaan en de Middeltocht. Met de transformatie naar woningbouw wordt het gebied opnieuw vormgegeven, passend bij een aantrekkelijke woonomgeving. De openbare ruimte bestaat uit haaks parkeren aan een straat, en de Middeltocht heeft weliswaar potentie als groen-blauwe ader maar is momenteel compleet ontoegankelijk. Het gebied maakt deel uit van een bedrijvenstrook tussen de Prins Alexanderlaan en de Middeltocht, waar een kantoor staat, dat momenteel in gebruik is voor opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Context

Het stadsdeel Prins Alexander bevindt zich in een bredere transitie, waarbij in zowel de Alexanderknoop als het wijkcentrum Lage Land verdichtingsstrategieën worden onderzocht en in de Florabuurt in Capelle eveneens gebiedsvernieuwing plaatsvindt. In deze context ligt woningbouw aan de Prins Constantijnweg voor de hand en draagt deze ontwikkeling bij aan een aantrekkelijker en toekomstbestendiger stadsdeel.

Programma

Het plan heeft in de loop der jaren een aantal wijzigingen ondergaan. De NvU maakt een bouwprogramma mogelijk met ca. 350 woningen waarvan minimaal 57 % middensegment koop.

Omdat het project in 2019 is gestart onder andere beleidsuitgangspunten, wijkt het voorgestelde programma af van het huidige woonbeleid. Destijds is, in lijn met het toen geldende kader en het Actieplan Middenhuur (2021), ingezet op minimaal 40% middensegment. Door de ambitie van het college 2022–2026 is vervolgens met ABB opnieuw onderhandeld, wat heeft geleid tot een hoger aandeel middensegment/betaalbaar binnen een haalbare businesscase.

In het project is geen sociaal programma opgenomen, mede gelet op de vrij grote hoeveelheid sociale huur in de directe omgeving. In de gebiedsgerichte uitwerking van de woonvisie sturen we op het niveau van heel Prins Alexander. Hierdoor kan de collegeambitie voor een goede verdeling van woonsegmenten in samenhang realiseren. De wijkraad is jaarlijks op hoofdlijnen geïnformeerd over het proces en inhoud van het project. In de uitvoeringsfase die volgt wordt de wijkraad ook op meerdere momenten betrokken.



Aanpak

De locatie in combinatie met het programma van ca. 350 woningen biedt een stevige architectonische uitdaging voor een project dat zowel robuustheid en stoerheid uitstraalt in relatie tot de Prins Alexanderlaan, maar ook een menselijke maat behoudt waar het prettig wonen is. Daarbij maken we optimaal gebruik van de groene kwaliteiten van de Middeltocht. Het plan sluit aan bij de principes van de tuinstad, namelijk licht, lucht en ruimte en geeft hier een 21e -eeuwse invulling aan. In lijn met de omgevingsvisie van Rotterdam werken we vanuit integrale duurzaamheid aan een stad die klaar is voor de toekomst; een plek waar de Rotterdammer gezond kan leven, wonen en werken. Dit vraagt om een ontwerp dat niet alleen architectonisch sterk is, maar ook duurzaam en toekomstbestendig.

Stedenbouwkundige opzet

De basis van het plan bestaat uit zes bouwblokken met verschillende woningtypen, geplaatst op een parkeergarage. Boven op deze garage komt een verhoogd maaiveld dat deels openbaar toegankelijk is en deels collectief eigendom vormt. Dit dek biedt ruimte voor ontspanning, verblijfskwaliteit en de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater. De plintwoningen rondom het geheel zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid op straatniveau.

Door de parkeeropgave grotendeels binnen de parkeergarage op te lossen, ontstaat ruimte voor een hoogwaardige buitenruimte met brede trottoirs, gevelgroen en een groene inrichting. Dit is nodig om een prettige leefomgeving te realiseren. Een belangrijke ingreep is de nieuwe voetgangersverbinding over de Middeltocht, die de locatie beter verbindt met voorzieningen in de Florabuurt en het gebied uit zijn huidige isolement haalt.

Mobiliteit en parkeren

Woningen worden ontsloten via de Prins Pieter Christiaanstraat en de groene openbare ruimte is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein in een bovengrondse parkeervoorziening, die wordt afgedekt met een collectieve groene daktuin. Deze daktuin draagt bij aan de woonkwaliteit en vraagt om zorgvuldige technische uitwerking, onder meer wat betreft draagkracht en grondpakket, zodat een duurzame en aantrekkelijke binnentuin kan worden gerealiseerd

Bezoekers parkeren langs de Prins Pieter Christiaanstraat in de vorm van langsparkeren, waardoor ruimte ontstaat voor een breed trottoir en een groen straatprofiel. Fietsparkeren wordt zoveel mogelijk in het gebouw opgelost om de openbare ruimte vrij te houden, met aanvullende plekken voor bezoekers buiten. Voor bewoners komen er gemeenschappelijke, goed toegankelijke fietsenstallingen op logische plekken aan de belangrijkste routes, zodat veilig en comfortabel fietsgebruik wordt gestimuleerd.

Economisch programma

In het project wordt 150 m² bedrijfsruimte gerealiseerd.

Participatie

Gedurende de planvorming zijn meerdere informatieavonden georganiseerd, waarvan de meest recente eind oktober 2025 plaatsvond. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht aan ondernemers en omwonenden. De gemeente heeft hierbij een faciliterende en kaderstellende rol; ABB Ontwikkeling B. V. is initiatiefnemer van het project. De planvorming is overwegend positief ontvangen.



Tegelijkertijd uitten omwonenden zorgen over uitzicht, privacy en een mogelijke toename van parkeerdruk in de wijk Schenkel. ABB heeft aangegeven het aantal bouwlagen aan de zijde van Capelle lager te houden en parkeren grotendeels inpandig op te lossen. De genoemde aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking.

De plannen zijn regelmatig afgestemd met de gemeente Capelle aan den IJssel. De planvorming wordt tot dusver in positieve zin beoordeeld.

De wijkraad is jaarlijks op hoofdlijnen geïnformeerd over het proces en inhoud van het project. In de uitvoeringsfase die volgt wordt de wijkraad ook op meerdere momenten betrokken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het betreft een initiatief van derden, waarbij de gemeente de kaders stelt, faciliteert en toetst. De planontwikkeling en de realisatie van het bouwplan vinden plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor de inrichting van de bijbehorende buitenruimte.

Ook de aankoop dan wel overdracht van gronden die nodig zijn om openbaar gebied te realiseren, maakt onderdeel uit van de verdere planuitwerking. Eventuele grondtransacties en overige financiële afspraken worden in een later stadium nader vastgelegd, conform het geldende gemeentelijk grondbeleid.

De NvU is kaderstellend van aard en schept geen nieuwe contractuele rechten of verplichtingen. De bestaande anterieure voorovereenkomst (23 november 2020) en de daarop gesloten allonge (getekend op 22 juli 2025) vormen het juridisch kader voor de verdere planuitwerking. Het plan wijkt af van het geldende omgevingsplan. Voor de realisatie van de ontwikkeling is daarom een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

De businesscase is getoetst aan de hand van normatieve kerngetallen. Uit de toets is gebleken dat het project voor de initiatiefnemer financieel haalbaar is.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage:

1. Nota van Uitgangspunten Prins Constantijnweg 2026
2. Concept Stedenbouwkundig Matenplan
3. Verslag informatieavond Prins Constantijnweg 30
4. Omgevingsscan Prins Constantijnweg 30 Rotterdam