

Bestemmingsplan "De Prinsenmolen"

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het burgemeester en wethouders van 16 maart 2021
(raadsvoorstel nr. 21bb2948);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. zienswijze 1 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 2 ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. het bestemmingsplan "De Prinsenmolen", NL.IMRO.0599.BP2168Prinsemolen-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 april 2021.

De griffier,



De voorzitter,



Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "De Prinsenmolen".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. zienswijze 1 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 2 ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. het bestemmingsplan "De Prinsenmolen", NL.IMRO.0599.BP2168Prinsemolen-01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "De Prinsenmolen" heeft van 9 oktober 2020 tot en met 19 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingekomen.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

Nvt.

Toelichting:

Aanleiding

Aan de Nancy Zeelenbergsingel 10 in Rotterdam wenst aannemersbedrijf Gebr. Blokland BV een appartementengebouw te realiseren. Op deze locatie bevindt zich momenteel manege de Prinsenmolen.

Om diverse redenen heeft de eigenaar besloten de exploitatie van de manege niet meer voort te zetten. Het perceel is gekocht door Gebroeders Blokland.

In samenwerking met de gemeente Rotterdam en Klunder Architecten is voor de locatie van de manege een bijzonder appartementengebouw ontworpen.

Het voorgenomen appartementengebouw past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Prinsenland', waarin voor deze locatie de bestemming 'Sport-Manege' geldt. Om de nu voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is



voorliggend ontwerpbestemmingsplan 'De Prinsenmolen' opgesteld. Dat ontwerpbestemmingsplan maakt een woongebouw mogelijk met maximaal 85 appartementen met een maximale bouwhoogte van 31 meter.

Het ontwerp voor het appartementengebouw gaat uit van een gebouw van negen bouwlagen, met een totale bouwhoogte van ruim 30 meter, in een parkachtige omgeving. Het appartementengebouw krijgt een getrapte hoofdvorm waarbij de hogere bouwlagen (de treden) steeds kleiner worden.

Het appartementengebouw wordt ontsloten door middel van een nieuwe inrit ter plaatse van de bestaande inrit aan de Nancy Zeelenbergsingel. De begane grond van het gebouw wordt ingericht als parkeergarage. Er zijn in totaal 127 parkeerplaatsen voorzien voor bewoners en bezoekers.

Met de realisatie van aantrekkelijke appartementen met goede buitenruimtes voor een brede doelgroep van o.a. 45-plussers én senioren wordt invulling gegeven aan de grote woningvraag, ook in dit deel van Rotterdam. Het bijzondere gebouwconcept speelt daarbij ook in op de wens om meer variatie in aanbod te realiseren.

Plangrenzen

Het plangebied ligt in de wijk Prinsenland in het noordoosten van Rotterdam. Het betreft het perceel Nancy Zeelenbergsingel 10 in Rotterdam, dat op de hoek ligt van de Nancy Zeelenbergsingel en de Prinsenlaan. De locatie ligt aan de rand van het Prinsenpark.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan staat enkele nieuwe ontwikkelingen toe. Gezien de maximale omvang van deze ontwikkelingen worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Dit blijkt uit de beschreven milieuthema's. Het plangebied ligt niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied.

Het bestemmingsplan is eveneens niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet planm.e.r.-plichtig is.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan 'Veldstraat', dat door directeur Stedelijke Inrichting namens het college is genomen, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Participatie

In de periode van terinzagelegging heeft vanwege de "corona maatregelen" geen inloopbijeenkomst mogen plaatsvinden. In plaats daarvan zijn de stukken online gepubliceerd door de ontwikkelaar. Direct omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld en hebben een eigen inlog gekregen voor de projectpagina om het plan in te zien en vragen te stellen over de ontwikkeling. De gemeente heeft omwoners per brief



geïnformeerd over de ontwikkelingen en via de wijkpagina op de hoogte gehouden van de plannen.

(gekwalificeerd) advies gebiedscommissie:

De gebiedscommissie Prins Alexander heeft op 16 december 2020 meegedeeld akkoord te gaan met het wijzigen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "De Prinsenmolen" heeft van 9 oktober 2020 tot en met 19 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en kan nog niet instemmen met het besluit.

Reactie:

De opmerkingen van Rijkswaterstaat zijn verwerkt in het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

2. Bouwput B.V.

2.1 Locatie

Reclamant stelt dat de planlocatie en zijn directe buurpercelen door de sportbestemming een nuttige functie hebben in dit deel van de wijk met bijbehorende uitstraling en rust als tegenwicht aan de rijksweg A16. Door deze unieke groene 'postzegel' binnen de wijk te vernietigen en te vervangen door een blok beton geeft blijk van weinig inzicht in de behoeften van de wijk. Omvang en functie van het Prinsenpark wordt volgens reclamant zo steeds verder ingeperkt terwijl het stoppen van de manege bij uitstek het moment is om de functie van het Prinsenpark uit te breiden en te verstevigen in plaats van te verzwakken.

Reactie:

Het Lage Land is één van de wijken die tussen de jaren '50 en '70 van de 20e eeuw in Rotterdam zijn gebouwd. Het Lage Land bestaat uit een aantal buurten waarbinnen steeds een duidelijke stempel- en strokenverkaveling herkenbaar is. De wijk wordt omsloten door een stelsel van onderling zeer verschillende doorgaande wegen die het oostelijk deel van Rotterdam ontsluiten. Dit zijn wegen die tussen de wijken doorlopen



en niet erdoorheen. Aan deze wegen zijn in oorsprong geen woningen ontsloten. Een van die ontsluitingswegen is de Prinsenlaan.

De Prinsenlaan vormt, naast dat het een belangrijke ontsluitingsweg is, een overgang tussen de woonbuurten aan de noordzijde en de groene parkstructuur aan de zuidzijde. In het groen werden in de jaren '60 de eerste hoogteaccenten geplaatst in de vorm van twee molenwiek verkavelingen. Vanaf de jaren '90 zijn er aan de Prinsenlaan meer losse bouwvolumes gerealiseerd die de weg aan de zuidzijde begeleiden. Zo is er een serie van zes appartementengebouwen gerealiseerd tussen de Koningslaan en de Prins Alexanderlaan. Later is er een hoogteaccent bijgekomen in de vorm van de Parktoren. Een appartementengebouw op de locatie van de voormalige manege De Prinsenmolen past goed binnen deze structuur van vrijstaande grotere en hogere bouwvolumes aan de Prinsenlaan.

De bebouwing langs de zuidzijde van de Prinsenlaan varieert overwegend in hoogte tussen de 10 en 14 bouwlagen. De Prinsenmolen sluit met zijn maximale hoogte van 9 verdiepingen goed aan op de andere bouwvolumes langs de Prinsenlaan zonder in hoogte op te vallen. Door de positionering valt de schaduw grotendeels over de weg in plaats van over het park.

Rotterdam staat net als de rest van Nederland voor een grote woningbouwopgave. In het Lage Land en Prinsenland doen we dit onder andere door een woongebouw te realiseren, passend binnen de doelgroep van deze wijken. Luxe wonen aan het park. Deze woonomgeving is gebaat bij een breed aanbod van woningtypologieën waarbij optimaal geprofiteerd wordt van de ligging ten opzichte van het Winkelcentrum Lage Land, het Prinsenpark en het brede aanbod aan collectieve voorzieningen levensvatbaar blijft.

Het project Prinsenmolen voegt een aanzienlijk aantal kwalitatief goede woningen toe, die een aanvulling zijn op het bestaande woningaanbod in de wijk.

Naast de woningbouwopgave wordt er ingezet op kwalitatief goede openbare speel- en sportplekken. Sport wordt geclusterd op plekken die een sportfunctie kunnen vervullen voor een grotere groep gebruikers. Op nog geen 500 meter afstand van De Prinsenmolen zijn er sportlocaties in de wijk die hiervoor in aanmerking komen. Dit zijn locaties waar verschillende sporten gezamenlijk gebruik kunnen maken van de beschikbare velden en daarmee toekomstbestendig en intensief door bewoners gebruikt kunnen worden.

Door de beperkte omvang en het eenzijdige karakter van de Prinsenmolen is dit juist een goede locatie voor de transformatie naar woningbouw.

De locatie van de manege Prinsenmolen is aangemerkt als stedelijk groengebied. Een woongebouw met een uitgesproken parkachtig karakter wordt binnen dit stedelijke groengebied als passend gezien. Belangrijk voor de bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied.

De locatie bevindt zich op een bijzondere plek, in de bocht van een singel, en op de grens van een park. Het gebouw begeleidt zowel de Prinsenlaan als de Nancy



Zeelenbergsingel om zich vervolgens te openen richting het park. Park en gebouw lopen hierdoor vloeiend in elkaar over.

Er is gewerkt aan een natuur inclusief ontwerp. Zo wordt in de hele zone tussen de singel en de toekomstige nieuwbouw de biodiversiteit vergroot. Dit wordt gedaan door openingen in de dichte gordel van bomen te maken, zodat er lichte en ook schaduwrijke plekken ontstaan die elk hun eigen flora en fauna zullen hebben en er zo een gevarieerd beeld ontstaat. Door net buiten de projectgrens enkele bomen toe te voegen wordt een gelijkmatig groen beeld in de rand behouden. De onderste bouwlaag ligt verscholen achter een talud van vaste en klimplanten. De balkons zijn voorzien van vele plantenbakken en de daktuin is voorzien van kleurrijke plantvakken met enkele meerstammige bomen.

Het bouwplan voor de Prinsenmolen heeft met zijn getrapte vorm, groene natuurlijke binnen en buitenzijde een hele vriendelijke landschappelijke inpassing in het park die bijdraagt aan de vitaliteit van het stedelijke groengebied.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Woongenot

Reclamant stelt dat zijn woongenot vermindert door het verdwijnen van het bestaande uitzicht en dat dit een drukkend effect heeft op de waarde van zijn woning.

Reactie:

Algemeen kan worden opgemerkt dat, op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat. Meer in het bijzonder is van belang dat er is gewerkt aan een natuur inclusief ontwerp. Zo wordt in de hele zone tussen de singel en de toekomstige nieuwbouw de biodiversiteit vergroot. Dit wordt gedaan door openingen in de dichte gordel van bomen maken, zodat er lichte en ook schaduwrijke plekken ontstaan die elk hun eigen flora en fauna zullen hebben en er zo een gevarieerd beeld ontstaat. Door net buiten de projectgrens enkele bomen toe te voegen wordt een gelijkmatig groen beeld in de rand behouden. De onderste bouwlaag ligt verscholen achter een talud van vaste en klimplanten. De balkons zijn voorzien van vele plantenbakken en de daktuin is voorzien van kleurrijke plantvakken met enkele meerstammige bomen.

Het bouwplan voor de Prinsenmolen heeft met zijn getrapte vorm, groene natuurlijke binnen en buitenzijde een hele vriendelijke landschappelijke inpassing in het park die bijdraagt aan de vitaliteit van het stedelijke groengebied.

Verder bestaat voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan, de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.



Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Verkeersveiligheid

Reclamant stelt dat de verkeersbelasting in de nieuwe situatie beduidend zal toenemen. Aangezien het kruispunt Nancy Zeelenbergsingel/Prinsenlaan nu al overdag moeite heeft met het verwerken van verkeersstromen zal dat in de nieuwe situatie onhoudbaar zijn. Reclamant stelt dat dit traject die extra verkeersbewegingen in de nieuwe situatie uit het oogpunt van verkeersveiligheid beslist niet aan kan.

Reactie:

Allereerst wordt onderkend dat de doorstroming op de rotonde op het kruispunt Nancy Zeelenberg – Prinsenlaan een hoge verkeersbelasting heeft. De Prinsenlaan is aanzienlijk drukker dan de Nancy Zeelenbergsingel met respectievelijk circa 11.000 motorvoertuigen en 5.600 motorvoertuigen, beide per etmaal en beide in twee richtingen.

De verwachte verkeersgeneratie van de nieuwbouw op het terrein van De Prinsenmolen is op 425 motorvoertuigen per etmaal gesteld. Dit is gebaseerd op het aantal te bouwen woningen en het aantal vertrekken en aankomsten per woning. De laatste wordt berekend vanuit een verkeerskundige vuistregel, waarbij gemiddeld vijf vertrekken en aankomsten per woning per etmaal is te verwachten en is inclusief bezorgend verkeer. Deze factor is gebaseerd op ervaringscijfers en komt voort uit landelijke geldende ontwerprichtlijnen. Met een aantal van 85 te bouwen woningen komt de verkeersgeneratie op 425 motorvoertuigen per etmaal ($5 \times 85 = 425$). In het meest ongunstige geval rijdt al dit verkeer van en naar de Prinsenlaan. Dat betekent in theorie een totale verkeersbelasting van 6.025 motorvoertuigen per etmaal ($5.600 + 425$) op het onderhavige deel van de Nancy Zeelenbergsingel in twee richtingen. Het is niet aannemelijk dat de toename van verkeersbewegingen zal leiden tot onveilige situaties en grote verkeersstromen waarmee we opstoppingen kunnen verwachten.

Bovendien zijn over de afgelopen drie jaar geen ongevalsgegevens op of in de buurt van de onderhavige locatie van de Nancy Zeelenbergsingel gevonden in de ongevallendatabase (een periode van drie tot vijf jaar is een gebruikelijke graadmeter om te kunnen vaststellen of een locatie objectief (on)veilig is).

Ook geldt op de Nancy Zeelenbergsingel een snelheidsregime van 30km/u en is de weg als zodanig ingericht met klinkerverharding en snelheidsremmers (drempels); hierbij dient te worden opgemerkt dat zowel wegbreedte als drempels zijn geënt op de aanwezigheid van een buslijn. Daarmee is de weg breder dan gebruikelijk zou zijn in een woonstraat zonder grote voertuigen (bussen en eventueel vrachtwagens moeten elkaar kunnen passeren) en zijn de drempels flauwer vanwege comfort van zowel buschauffeurs (denk hierbij ook aan ARBO) als reizigers.



Verder heeft de gemeente Rotterdam het Voorspelmodel Verkeersveiligheid in gebruik genomen. Dit model doet voorspellingen op basis van historische gegevens over verkeersongevallen, weginrichting en verkeershoeveelheid en -snelheid. Daarmee is de gemeente één van de eerste wegbeheerders in Nederland die invulling geeft aan het landelijke Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030. Dit plan roept op tot het beoordelen en aanpakken van de verkeersveiligheid middels risico analyses. Op basis van de inrichting van de Nancy Zeelenbergsingel ter hoogte van de voorgenomen planlocatie, alsmede het verkeersbeeld en de ongevallen, is een gemiddelde risicoscore van toepassing. Dit wil zeggen dat voor dit deel van de Nancy Zeelenbergsingel geen verhoogde kans op verkeersonveiligheid bestaat, ook niet met een (verkeerskundig) relatief kleine verhoging van de verkeersintensiteit die zal worden gegenereerd door woningbouw op de locatie De Prinsenmolen ten opzichte van de huidige situatie.

Tenslotte wordt het terrein van De Prinsenmolen ingericht als en ontsloten door middel van een inrit, waarbij verkeer op de inrit voorrang dient te verlenen op verkeer op de Nancy Zeelenbergsingel, en ligt de inrit naar De Prinsenmolen op circa 125 meter vanaf voetgangersoversteek van de rotonde met de Prinsenlaan.

Gelet op het bovenstaande is het niet aannemelijk dat door de realisatie van woningbouw op de locatie De Prinsenmolen de verkeersveiligheid in het geding is.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Alternatieven

Reclamant stelt dat indien de manege stopt, het meer voor de hand ligt om de locatie opnieuw in te richten conform de bestemming 'sport' of grondgebonden woningen te bouwen.

Reactie:

Zie reactie onder 2.1

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

Dakterrassen:

Artikel 5 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is zo geformuleerd dat ook op het dak van de bovenste verdieping van het gebouw, de achtste verdieping, een dakterras is toegestaan. Dit is gelet op de uitstraling onwenselijk. Wij stellen u voor artikel 5 van de regels op onderstaande wijze te wijzigen zodat op het dak van de bovenste verdieping geen dakterras is toegestaan:



5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen, garageboxen en parkeervoorzieningen, aanbouwen, bijgebouwen, dakterrassen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - 2 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de goot en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. de woningen moeten worden afgedekt met een plat dak;
- c. op het dak van de bovenste verdieping van het gebouw, het dak van de 8^e verdieping, is geen dakterras toegestaan;
- d. een hekwerk bij de dakterrassen is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter;
- e. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang behouden blijven met een hoogte van ten minste 4,2 meter gemeten vanaf het maaiveld.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het beoogde bouwplan betreft een initiatief van aannemersbedrijf gebroeders Blokland B.V. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

In deze overeenkomst wordt geregeld op welke wijze de kosten verdeeld zijn en welke ten laste van de initiatiefnemer komen. Omdat het verhaal van de kosten via een anterieure overeenkomst is geregeld, is een exploitatieplan niet nodig.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

B. Wijbenga-van
Nieuwenhuizen, l.b.



Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "De Prinsenmolen";
- Bijlage 2: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 3: namenlijst reclamanten;
- Bijlage 4: advies gebiedscommissie Prins Alexander 16 december 2020.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021: ;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. zienswijze 1 gegrond te verklaren;
2. zienswijze 2 ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. het bestemmingsplan "De Prinsenmolen", NL.IMRO.0599.BP2168Prinsemolen-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

