



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De wijziging van het omgevingsplan voor "Texelsestraat Noord"
(NL.IMRO.0599.TAM907Texelsestr-on01) vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Deze wijziging van het omgevingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Deze ontwerpwijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 20 juni 2025 tot en met donderdag 31 juli 2025. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Uw raad wordt gevraagd deze wijziging van het omgevingsplan op grond van artikel 2.4 Omgevingswet vast te stellen.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie aan de Texelsestraat Noord mogelijk. Het bestaande bebouwingsbeeld, dat momenteel wordt gekenmerkt door laagbouw met een gemengd gebruik van bedrijfsruimte (kerk) en woningen, zal worden getransformeerd naar een moderne woonomgeving. Het plan voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een nieuw woongebouw. Het is de bedoeling dat de bestaande verouderde woningen (18 woningen)

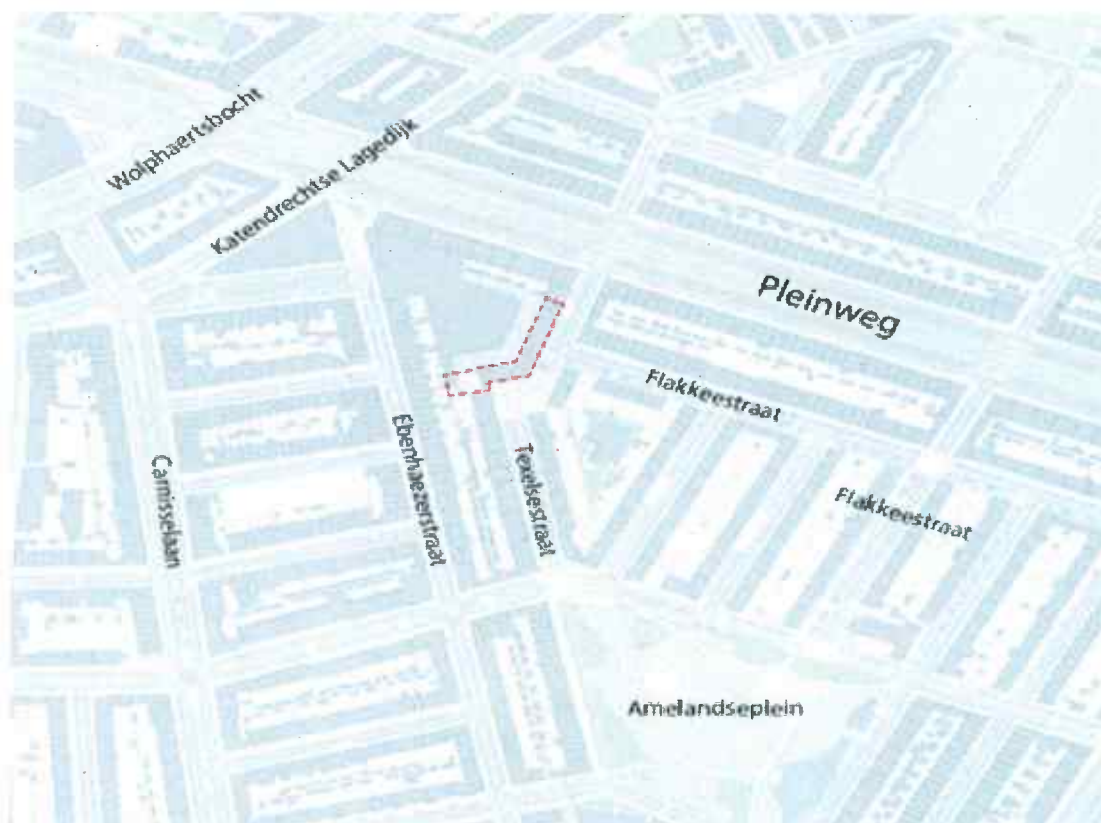


worden vervangen door 29 moderne levensloopbestendige appartementen in het sociale huursegment.

Het project betreft wijziging van het omgevingsplan voor de gronden aan de Texelsestraat Noord. Momenteel geldt voor deze locatie de bestemming 'Gemengd - 6', waarbij op de verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan en op de begane grond uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, mits het geen geluidsgevoelige functies betreft als bedoeld in artikel 1 van de planregels. Verder zijn aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen gekoppeld, zoals bergingen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden. Voor een deel van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voorgestelde wijziging voorziet erin dat de gronden uitsluitend worden bestemd voor wonen. Het project maakt deel uit van het NPRZ-programma en is opgenomen in het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse, dat als gebiedsambitiedocument fungeert.

Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Carnisse, aan de Texelsestraat in Rotterdam-Zuid. De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van winkelvoorzieningen en openbaar vervoerverbindingen, waaronder bus- en tramhaltes. Op de afbeelding hieronder is het beoogde gebouw met rode stippellijnen weergegeven.



M.e.r.-beoordelingsplicht

Gezien de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling is beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit. De ontwikkeling is **geen** nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, heeft de DCMR gebruik gemaakt van de



Beslisboom uit de Handreiking stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan is vastgesteld dat de ontwikkeling betrekking heeft op sloop en nieuwbouw, waarbij de functie in hoofdlijnen vergelijkbaar blijft met de bestaande planologische situatie. Omdat de ontwikkeling niet leidt tot significante milieugevolgen en geen categorie uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit van toepassing is, is geconcludeerd dat geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Een m.e.r.-beoordelingsbesluit is derhalve niet noodzakelijk.

Natura 2000

Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Biesbosch, gelegen op circa 20 kilometer afstand van de planlocatie. Voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase is de stikstofdepositie berekend met behulp van AERIUS. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het bouwplan aan de Texelsestraat. Het plan draagt bij aan de duurzaamheidsambities van Rotterdam en richt zich op vier kernaspecten: energietransitie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.

Energietransitie

De woningen worden energiezuinig gebouwd en voldoen aan de BENG-eisen. De isolatie en oriëntatie van de gebouwen minimaliseren warmteverlies en beperken risico's op oververhitting.

Circulair bouwen

Bij de sloop van de bestaande bebouwing wordt een materialenwaardescan uitgevoerd, zodat materialen hoogwaardig kunnen worden hergebruikt. Het nieuwe bouwplan wordt gerealiseerd met duurzame materialen.

Klimaatadaptatie

Het bouwplan houdt rekening met klimaatverandering door maatregelen tegen hittestress en wateroverlast.

Gezonde leefomgeving

De inrichting van het gebied stimuleert een gezonde en prettige leefomgeving. Er wordt zoveel als mogelijk extra groen toegevoegd, en natuur-inclusief bouwen staat centraal, zodat flora en fauna worden ondersteund. Het plan biedt ruimte voor ontspanning en sociale interactie.

Met deze duurzame uitgangspunten wordt een toekomstbestendige woonomgeving gecreëerd, die aansluit bij de ambities van de gemeente Rotterdam.

Geluid/industrielawaai

De geluidbelasting van Industrielawaai, afkomstig van het industrieterrein Waal-Eemhaven, overschrijdt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor de betreffende locatie. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden. Daarom is voor deze ontwikkeling een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig.



Het ontwerp van dit besluit werd tegelijk met de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd.

Parkeren

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan Texelsestraat Noord biedt planologisch ruimte voor maximaal 39 woningen. De focus ligt echter bij het Voorlopig Ontwerp op 29 woningen. Dit aantal vormt het uitgangspunt voor de berekening van de parkeerbehoefte. Op basis van 29 appartementen ontstaat een normatieve parkeerbehoefte van circa 21 parkeerplaatsen. De locatie ligt op ongeveer 100 meter van tramhalte Pleinweg en op circa 400 meter van metro- en busstation Zuidplein. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden voor een reductie van 20% op de parkeerbehoefte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Daarnaast wordt er gesaldeerd met de huidige 18 woningen. Dit resulteert in een vermindering, waardoor voor deze ontwikkeling in totaal 14 parkeerplaatsen benodigd zijn, waarvan er 5 extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm.

Indien op termijn het maximale planologische aantal van 39 woningen wordt gerealiseerd, bedraagt de normatieve parkeerbehoefte 20 parkeerplaatsen. Na saldering met de bestaande 18 woningen, waarvoor 9 parkeerplaatsen gelden, resteert een aanvullende parkeerbehoefte van 11 plaatsen. Deze extra parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee is ook bij volledige planologische invulling voldaan aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid.

Terinzagelegging en zienswijzen

Er is op 24 juni 2025 een informatieavond georganiseerd over de beoogde herontwikkeling van Texelsestraat Noord. Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 20 juni 2025 tot en met donderdag 31 juli 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van een nadere controle van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan Texelsestraat Noord, stelt het college voor om enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het ontwerp.

Deze wijzigingen betreffen de volgende correcties.

1. Actualisatie verwijzing parkeerbeleid

In artikel 11.1 van de planregels wordt nog verwezen naar het oude parkeerbeleid. Deze verwijzing wordt ambtshalve aangepast, zodat bij vaststelling van het omgevingsplan wordt aangesloten bij het actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals vastgesteld in 2025.

2. Terminologie maatwerkvoorschriften

In artikel 6.4 wordt momenteel de term 'maatwerkvoorschriften' gebruikt. Omdat deze term een specifieke juridische betekenis heeft, is het gebruik daarvan binnen het omgevingsplan niet juist. De term wordt daarom ambtshalve vervangen door 'voorwaarden'.

3. Cultuurhistorie

De motivering voor de sloop van een pand met cultuurhistorische waarde staat wel bij



de inleiding/de beschrijving van de situatie, maar ontbreekt in de paragraaf over cultuurhistorie. Volledigheidshalve wordt de motivering ook in de paragraaf hierover toegevoegd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie vastgesteld voor de gronden aan de Texelsestraat Noord, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. Ter dekking van dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen vanuit NPRZ-middelen. Door deze dekking is het plan financieel uitvoerbaar.

Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. De benodigde eigendommen zijn minnelijk verkregen. Voor de uitvoering van het project is een splitsing van een grondperceel vereist, waarvoor ook mogelijk toestemming van andere appartementseigenaren nodig is. Mocht deze toestemming niet worden verkregen dan dienen de gronden alsnog onteigend te worden. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige omgevingsplan. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.

Juridisch

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Rotterdam van rechtswege overgegaan in het Omgevingsplan Rotterdam. Dit is een tijdelijke situatie totdat alle bestemmingsplanregels volgens de systematiek van de Omgevingswet omgezet zijn. Deze omzetting van de bestemmingsplanregels van het tijdelijke naar het nieuwe deel moet voor 1 januari 2032 gebeuren. Dat houdt in dat het Omgevingsplan Rotterdam vanaf dan volledig moet zijn en moet voldoen aan alle eisen van de Omgevingswet.

Om te voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de omzetting van de bestemmingsplanregels is het mogelijk om het Omgevingsplan Rotterdam te wijzigen met de Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan via de IMRO-standaard (TAM-IMRO plan).

In de tijdelijke situatie worden met de bestaande techniek en met toepassing van de standaarden van de Wet ruimtelijke ordening (IMRO-standaard) wijzigingsbesluiten van het Omgevingsplan Rotterdam bekendgemaakt en gepubliceerd.

Inhoudelijk worden de TAM-IMRO plannen wel conform de regels en (milieu)eisen uit de Omgevingswet opgesteld en passen dus binnen de nieuwe regelgeving. Het is mogelijk om tot eind 2025 wijzigingen van het Omgevingsplan Rotterdam ter inzage te leggen met



een zogeheten TAM-IMRO plan. Daarna moeten wijzigingen van het Omgevingsplan Rotterdam volgens de nieuwe systematiek worden opgesteld.

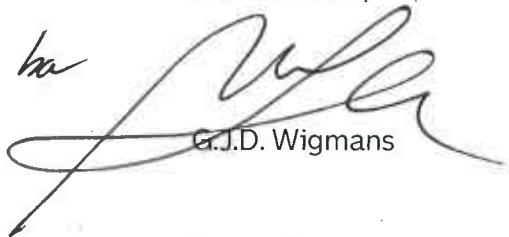
Onderhavig plan is een TAM-IMRO plan.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,


G.J.D. Wigmans


C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Regels Ontwerpwijziging omgevingsplan 'Texelsestraat Noord';
2. Toelichting Ontwerpwijziging omgevingsplan 'Texelsestraat Noord';
3. Verbeelding Ontwerpwijziging omgevingsplan 'Texelsestraat Noord';
4. Bijlagenboek Ontwerpwijziging omgevingsplan 'Texelsestraat Noord'.

Vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor 'Texelsestraat Noord'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025
(raadsvoorstel nr. 25bb007758/25bo008194);

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

overwegende dat:

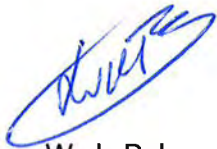
- op het ontwerp van de wijziging omgevingsplan Texelsestraat Noord geen zienswijzen zijn ingediend; en
- het wenselijk is om ambtshalve enkele wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.

besluit:

de wijziging van het omgevingsplan voor "Texelsestraat Noord"
(NL.IMRO.0599.TAM907Texelsestr-on01) vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 december 2025.

De plv. griffier,



W. de Bel

De voorzitter,



C.J. Schouten