



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Betreft mededeling dat het college besloten heeft het ontwerpwijzigingsplan "Texelsestraat Noord" ter inzage te leggen.

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. De huidige situatie, gekenmerkt door laagbouw met een combinatie van een kerkgebouw en woningen, zal plaatsmaken voor een moderne woonomgeving. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw woongebouw. Hierbij is het de bedoeling om de verouderde 18 woningen te vervangen door 29 moderne, levensloopbestendige appartementen in het sociale huursegment.

Het project betreft wijziging van het geldende 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 Texselsestraat 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 plan-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 Noord. 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. Daarnaast worden daken en gevels ingezet voor de opwekking van duurzame energie.

Circulair bouwen

Bij de sloop van bestaande bebouwing wordt een materialenwaardescan uitgevoerd, zodat materialen hoogwaardig kunnen worden hergebruikt. Het nieuwe bouwplan wordt gerealiseerd met duurzame en herbruikbare materialen. Flexibiliteit en aanpasbaarheid van de gebouwen spelen een belangrijke rol, zodat ze toekomstbestendig blijven.

Klimaatadaptatie

Het bouwplan houdt rekening met klimaatverandering door maatregelen tegen hittestress en wateroverlast. Regenwater wordt gescheiden afgevoerd en deels opgevangen voor hergebruik. Groene daken en gevels dragen bij aan waterberging en biodiversiteit. Daarnaast worden bomen en beplanting aangebracht om verkoeling en een prettige leefomgeving te bevorderen.

Gezonde leefomgeving

De inrichting van het gebied stimuleert een gezonde en prettige leefomgeving. Er wordt extra groen toegevoegd, en natuur-inclusief bouwen staat centraal, zodat flora en fauna worden ondersteund. Het plan draagt bij aan de ecologische structuur van de stad en 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 wordt tegelijk met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

Parkeren

Het ontwerp wijzigingsplan 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 gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg is het ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners.

Participatie

De gemeente Rotterdam is in een vroeg stadium in gesprek gegaan met bewoners, eigenaren en ondernemers in de wijk over het beoogde bouwplan. In het voorjaar van 2023 is via diverse kanalen input opgehaald voor de Nota van Uitgangspunten. Op 30 mei 2023 is de wijkraad geïnformeerd over het beoogde bouwplan. Tevens zijn bewonersbrieven toegezonden.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn zienswijze naar voren brengen. Tijdens de periode van terinzagelegging zal een inloop-/ informatieavond voor omwonenden en belangstellenden worden gehouden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

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.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten



Bijlage(n):

1. Regels Ontwerpwijzigingsplan 'Texelsestraat Noord';
2. Toelichting Ontwerpwijzigingsplan 'Texelsestraat Noord';
3. Verbeelding Ontwerpwijzigingsplan 'Texelsestraat Noord';
4. Bijlagenboek 'Texeselsestraat Noord'.