

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 's-Gravendijkwal 122'

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan 'NL.IMRO.0599.BP2167Gravdijk122-on01' met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er een planologisch kader om de voormalige opvangvoorziening van Parnassia aan de 's-Gravendijkwal 122 te transformeren naar woongebouw.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Geen.

Toelichting:*Aanleiding*

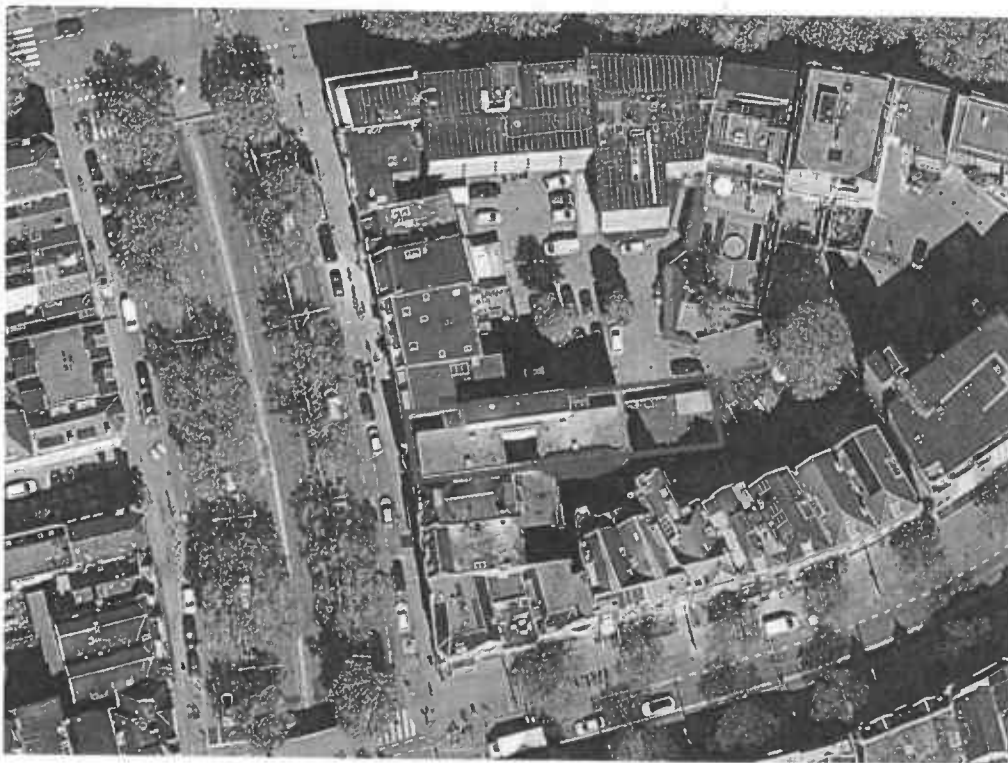
De 's-Gravendijkwal kent een historisch gegroeide concentratie van voorzieningen in de sfeer van maatschappelijke opvang (opvang van dak- en thuislozen, drugsverslaafden, kwetsbare groepen). Bewoners vragen al geruime tijd aandacht voor de effecten van de opvangvoorzieningen op het woon- en leefklimaat. Om die reden heeft het vorige college van B&W besloten dat er verdunning van het aantal voorzieningen gaat plaatsvinden. Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) heeft dit project getrokken. De verdunningsactie heeft er onder andere toe geleid dat de voormalige opvanglocatie aan de 's-Gravendijkwal 122 getransformeerd wordt naar woongebouw. Op basis van het bestemmingsplan kan de begane grond ook ingevuld worden met gezondheidszorg. De eigenaar (Parnassia) heeft een externe partij in de arm genomen voor de transformatie. Recentelijk heeft deze partij het object weer verkocht aan een andere ontwikkelende partij.



Het initiatief is in 2019 behandeld in de Bebouwingscommissie omdat wonen niet mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan. Hierop is positief geadviseerd en naar aanleiding daarvan is dit projectbestemmingsplan opgesteld.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit het pand 's-Gravendijkwal 122 en het bijbehorende erf aan de achterzijde. Dit pand is een voormalige opvanglocatie van Parnassia. Zie onderstaande afbeelding.



Programma

Het oorspronkelijke initiatief ging uit van twee varianten voor de transformatie: volledige transformatie naar wonen of een combinatie van gezondheidszorg op begane grond en woningen op de verdiepingen. Bij de eerste variant ging het om 9 woningen, bij de tweede variant om 7 woningen. Er is contact geweest met de nieuwe eigenaar van het pand over hun beoogde programma. Dat gaat uit van 9 appartementen zonder gezondheidszorg, één van 130 m² op de begane grond en acht van 100 m² op de verdiepingen. Omdat het oorspronkelijke initiatief uitging van maximaal 9 woningen is in het ontwerpbestemmingsplan een bepaling opgenomen dat er maximaal 9 woningen gerealiseerd mogen worden. Deze bepaling blijft gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan. Hierdoor is geborgd dat er voldoende grote appartementen gerealiseerd worden.

Doel van het plan

Het bestemmingsplan is opgesteld om de transformatie van maatschappelijk naar wonen mogelijk te maken (al dan niet in combinatie met gezondheidszorg). De transformatie zou eventueel ook mogelijk zijn met een reguliere Wabo-procedure/kruimelvergunning. Maar in dat geval blijft de onderliggende



maatschappelijke bestemming nog steeds van kracht. Hierdoor blijft het risico bestaan dat er opnieuw een opvanglocatie ontstaat. Met een projectbestemmingsplan verdwijnt de maatschappelijke bestemming en is geborgd dat er geen opvanglocatie meer kan terugkomen.

Cultuurhistorie

In het geldende bestemmingsplan heeft het pand een dubbelbestemming die een drempel opwerpt tegen sloop. Deze is overgenomen in het projectbestemmingsplan. Om de appartementen op de vierde verdieping te realiseren zal een deel van de bestaande bebouwing op die verdieping vervangen worden. Omdat het pand een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' heeft, is hiervoor een extra vergunning nodig. Het slopen van de huidige bebouwing op de vierde verdieping valt namelijk ook onder de werkingssfeer van de dubbelbestemming. De eigenaar is hiervan op de hoogte.

Geluid

Vanwege het wegverkeerslawaai van de 's-Gravendijkwal zijn hogere waarden nodig. Omdat alle appartementen voorzien zijn van een geluidluwe gevel wordt voldaan aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid.

Milieu en m.e.r.-beoordelingsplicht

De milieueffecten zijn dermate beperkt dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig is. Dit is afgestemd met DCMR.

Advisering gebiedscommissie Centrum

De gebiedscommissie Centrum heeft het bestemmingsplan in haar vergadering van 4 oktober 2021 behandeld. De gebiedscommissie geeft een positief advies en hecht er aan dat in het vervolg van het planproces de mogelijkheid om een gezondheidscentrum te vestigen in de plint overeind blijft.

Reactie

Wij nemen dit ter kennisgeving aan. Het huidige initiatief gaat uit van uitsluitend woningbouw, maar de mogelijkheid voor gezondheidszorg in de plint blijft behouden. Een eventueel toekomstig initiatief met gezondheidszorg past daarom in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 1 november 2021 t/m 13 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

A1. Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

A2. Aanpassen projectbeschrijving

Het pand is recentelijk verkocht aan een andere ontwikkelaar. De invulling van het pand wijzigt daardoor iets ten opzichte van het eerdere initiatief. Het woningaantal blijft



gelijk (9) maar de woningen worden groter. Wij stellen voor paragraaf 2.2 'Projectbeschrijving' van de toelichting hier op aan te passen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het pand was eigendom van Parnassia. Zij heeft het pand inmiddels via een tussenpartij verkocht aan een nieuwe eigenaar. De inpandige transformatie van het bestaande pand wordt uitgevoerd en bekostigd door de nieuwe eigenaar. Er is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld bouwrijp maken of herinrichting van de buitenruimte. De gemeentelijke kosten voor de begeleiding en procedure worden gedekt door MO (vanuit de verdunningsopgave 's-Gravendijkwal).



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 's-Gravendijkwal 122' plus verbeelding
Bijlage 2: advies gebiedscommissie Centrum 4 oktober 2021



Ontwerpbestemmingsplan "s-Gravendijkwal 122"

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 april 2022
(raadsvoorstel nr. 22bb003050);

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

besluit:

1. het bestemmingsplan 'NL.IMRO.0599.BP2167Gravdijk122-on01' met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2022.

De griffier,

De voorzitter,