



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Robert Paf
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Wijkraad Cool, Scheepvaartkwartier en Stadsdriehoek
T.a.v. R. Wienen
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Ons kenmerk: M2311-5472 23bo009686

Onderwerp: ongevraagd advies inzake project
RISE

Datum: B&W 19 december 2023

Geachte mevrouw Wienen,

U heeft op 21 februari 2023 een ongevraagd advies ingediend inzake het project RISE. Vanwege de complexiteit van het ontwikkeltraject konden binnen de termijn van de Verordening op de wijkraden van 6 weken niet alle vragen beantwoord worden. In overleg met u is er daarom voor gekozen door de projectontwikkelaar, bijgestaan door een ambtelijke vertegenwoordiging en een vertegenwoordiging van Havensteder, eerst een mondelinge toelichting te geven over de stand van zaken van RISE in uw vergadering van 20 juni. Daarbij is afgesproken uw vragen later schriftelijk af te doen. Nu RISE gereed is voor besluitvorming met betrekking tot de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, stuur ik u hieronder de antwoorden bij de door u gestelde vragen.

A. Participatie

1. *RED Company en de gemeente gaven aan graag in gesprek te gaan met stakeholders. Waarom is er door RED Company geen contact opgenomen met de wijkraad?*

RED Company heeft in de vorige bestuursperiode meermaals contact gehad met de gebiedscommissie Centrum. Op 12 november 2020 en op 24 juni 2021 zijn door RED Company presentaties aan de gebiedscommissie gegeven. Daarna heeft de focus gelegen op verdere planuitwerking en bijeenkomsten met bewoners van Havensteder. Zoals hierboven in de inleiding aangegeven is er op 20 juni 2023 door RED Company, Havensteder en de gemeente een presentatie gegeven in de openbare vergadering van de wijkraad. De samenwerkingspartners zijn graag bereid om het gesprek met de wijkraad voort te zetten.

2. *Hoeveel individuele gesprekken zijn er tot op heden geweest met bewoners over bovenstaande zorgen?*

Havensteder is sinds eind 2019 in gesprek met de huurders van de flat. Havensteder betreft de huurders en informeert hen over de voortgang. Dat doen ze via:

- bijeenkomsten;
- nieuwsbrieven;
- persoonlijke gesprekken en



- spreekuren

Elke week is er in de Pompenburgflat een spreekuur. Bewoners kunnen zo op een laagdrempelige manier met hun vragen terecht bij Havensteder. Al vele individuele gesprekken hebben er plaatsgevonden. Daarnaast is er ook telefonisch spreekuur en een speciaal e-mailadres voor vragen van bewoners uit de Doelstraat – Pompenburg.

Havensteder heeft bewoners ook actief uitgenodigd voor individuele informatiegesprekken bij Havensteder of bij de mensen thuis. Deze gespreksronden hebben plaatsgevonden in februari 2021 en april 2022. Tijdens deze gesprekken is uitleg gegeven over de specifieke situatie van de individuele bewoners.

Op basis van de informatie vanuit deze gesprekken, de informatiebijeenkomsten en de overleggen met de bewonersvertegenwoordigingen is begin dit jaar het Sociaal Plan RISE opgesteld. De bewonersorganisaties Bewonersvereniging Delftse Poort en Bewonerscommissie Behoud de Pompenburg is - ook in formele zin - om advies gevraagd. Delen van dit advies zijn verwerkt in het sociaal plan dat op 29 mei jl. is vastgesteld. Tijdens informatiebijeenkomsten op dinsdagavond 30 mei en zaterdag 3 juni is dit plan toegelicht aan de aanwezige bewoners. De overige bewoners ontvingen per post een afschrift van dit plan. Het sociaal plan en de vragen/wensen van bewoners worden in een 3e ronde individuele gesprekken toegelicht. Havensteder verwacht deze gespreksronde in nog voor de kerst van 2023 te starten. Een overzicht van de bijeenkomsten en de verstrekte informatie is te vinden op www.havensteder.nl/rise

3. Hoeveel individuele gesprekken staan er nog op de planning?

Een klein deel van de bewoners heeft aangegeven (nog) niet in gesprek te willen. Zo'n 9 bewoners wilden in de tweede gespreksronde geen gesprek met Havensteder. Ook zijn er een aantal (<10) bewoners met wie het lastig is om afspraken te maken. Deze worden vaak afgezegd of de bewoners zijn niet thuis tijdens de gemaakte afspraak. Met deze bewoners zal Havensteder vergelijkbare afspraken gaan maken met het gezamenlijk opgestelde sociaal plan als uitgangspunt.

Na de plenaire presentatie van het sociaal plan benutten bewoners het (telefonisch) spreekuur goed. Daarnaast komt er nog een 3e gespreksronde, waarbij op grond van het sociaal plan afspraken worden gemaakt met betrekking tot de exacte gevolgen per individu. Dan gaat het om welke woning zij in de nieuwbouw kunnen betrekken, de gelijkblijvende huurprijs die daarbij hoort, op welke vergoedingen de bewoners recht hebben en op welke wijze de bewoner door Havensteder gefaciliteerd zal worden bij de verhuizing.

Op basis van dit gesprek zal ook de formele huuropzegging en de woningreservering worden opgesteld. Deze gesprekken starten – volgens de huidige planning – voor de kerst van 2023. Op dit moment zijn er nog 196 adressen bewoond door huurders die recht hebben op de afspraken uit het sociaal plan.

4. Wat zijn de conclusies of resultaten die uit deze gesprekken zijn gekomen?

De conclusies van de tot nu toe gevoerde gesprekken zijn vastgelegd in het sociaal plan. Het sociaal plan is aan bewoners uitgereikt op de bijeenkomsten van 30 mei 2023 en 3 juni 2023. Het sociaal plan is in te zien op www.havensteder.nl/rise.

5. Zijn er al meer bewoners die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om via 3D-modellen specifieke informatie te verkrijgen rondom de bezonningssituatie, zoals RED Company had aangegeven?



Er hebben <5 bewoners in de nabije omgeving van RISE gebruik gemaakt van de mogelijkheid om via 3D-modellen informatie te krijgen over hun specifieke bezonningssituatie. Daarnaast komt er voor de huurders van Havensteder bij de bijeenkomsten in het kader van de 3^e rondesprekken een boekje waar ook bezonning een plek heeft.

6. Is de definitieve beslissing voor sloop al gemaakt? Zo nee, wat zijn dan de factoren die nu nog in overweging worden genomen?

De definitieve beslissing is nog niet gemaakt. Dat gebeurt bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Vooruitlopend op het definitieve besluit is in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten (raadsbesluit van 14 oktober 2021) opgenomen dat het gebouw Pompenburg zal worden gesloopt. Daarnaast heeft Havensteder als eigenaar reeds het sloopbesluit genomen.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn ingediend bij de gemeente. De verwachting is dat beide, gecoördineerd, in december 2023 ter inzage worden gelegd. Tussen gemeente, RED Company en Havensteder worden verder de noodzakelijke overeenkomsten voorbereid. Als dat is afgerond en het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn, zal worden overgegaan tot sloop van de Pompenburg.

7. Zou de wethouder met een vertegenwoordiger van RED Company en Havensteder in gesprek willen gaan met de wijkraad over eventuele stappen in het participatieproces en het informeren over de stand van zaken aangaande de tijdelijke huisvesting van bewoners?

RED Company, Havensteder en een vertegenwoordiging van de gemeente gaan graag in gesprek met de wijkraad zoals ook met de gebiedscommissie is gedaan.

B. Ontwikkeling

1. Hoe definieert de wethouder betaalbare bedrijfsruimte?

Betaalbare bedrijfsruimte is in de Nota van Uitgangspunten gedefinieerd als bedrijfsruimte met een huurprijs van circa EUR 125,-/m² incl. servicekosten verhuurbaar vloeroppervlak.

2. Hoeveel van de huidige bedrijfsruimte is momenteel betaalbaar, volgens de richtlijnen als antwoord op vraag B1?

In het huidige kantoorprogramma Coolsingel 2-18 en Hofplein 32-33 is momenteel geen betaalbare bedrijfsruimte aanwezig. Ook de plint onder de Pompenburg wordt tegen commerciële tarieven verhuurd.

3. Wat betreft commerciële voorzieningen: waarvoor wordt de resterende 1.500 m² gebruikt?

In het kader van flexibiliteit wordt in het bestemmingsplan meer ruimte toegestaan dan het daadwerkelijke programma waar een omgevingsvergunning voor is ingediend.

4. Wat betreft maatschappelijke voorzieningen: waarvoor wordt de resterende 900 m² gebruikt?

De maatschappelijke voorzieningen bestaan onder andere uit een gezondheidscentrum en een kinderdagverblijf.

5. Wat betreft woningen: wordt er met de huur- of koopprijs van de overige 174 woningen rekening gehouden met de schaarste aan betaalbare woningen in Rotterdam Centrum?



50% van alle woningen valt in het betaalbare segment. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn 296 sociale huurwoningen opgenomen.

6. *Het woonoppervlak van de nieuwe woningen wordt 40-65 m². Wat zijn nu de oppervlaktes van de 226 sociale huurwoningen?*

De oppervlakten van de nieuwe sociale huurwoningen bestemd voor de huidige bewoners van de flat Pompenburg-Doelstraat zijn vergelijkbaar met de grootte van de bestaande sociale huurwoningen.

- 4-kamerwoningen van circa 118 m²
- 3-kamerwoningen van circa 74 tot circa 82 m²
- 2-kamerwoningen van circa 57 m².

7. *Wanneer zijn de resultaten bekend van het akoestisch onderzoek inzake horecageluid? Kunnen deze gedeeld worden met de wijkraad?*

De resultaten van het akoestisch onderzoek maken onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en zijn na het besluit tot tervisielegging door het college door eenieder in te zien.

8. *Wanneer zijn de resultaten bekend van het bezonningsonderzoek door Peutz? Kunnen deze gedeeld worden met de wijkraad?*

De resultaten van het bezonningsonderzoek maken onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en zijn na het besluit tot tervisielegging door het college door eenieder in te zien.

9. *De daken bovenop de Weena en Coolsingel lijken niet te worden gebruikt voor vergroening. Waarom wordt dit niet gecombineerd met energieopslag?*

De daken bovenop plintgebouwen worden optimaal benut en gebruikt voor verblijven en vergroenen. Daarnaast worden delen van de gevel gebruikt om energie zoveel mogelijk lokaal en op een duurzame manier op te wekken.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen