

Van:
RED Company B.V.
Nanne de Ru
Antoine Platekade 1000
3072 ME Rotterdam

Aan:
Subcommissie Bestemmingsplannen
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
t.a.v. Griffie
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Betreft: Inspreekbijdrage RED Company - RISE

Datum: 4 februari 2025

Geachte leden van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte,

Mijn naam is Nanne de Ru en ik spreek graag in namens projectontwikkelaar RED Company. Vanaf 2017 als ontwikkelaar betrokken bij project RISE en als mede-eigenaar van de gebouwen Coolsingel 6 en Hofplein 33. Daarnaast ben ik ook architect van dit plan met ons architectenbureau Powerhouse Company dat ik in 2005 in Rotterdam heb opgericht. Ik ben naast architect in 2015 ook projectontwikkelaar geworden om zo betere gebouwen te realiseren, gebouwen die een plek bieden voor alle bewoners van de stad, voor alle sociale groepen. Duurzame gebouwen die de stad verdichten, met hoogwaardige architectuur die past binnen de ambities van de gemeente en haar bewoners.

Sinds 2018 hebben wij met de gemeente en Havensteder samengewerkt aan plan RISE. Havensteder als eigenaar van gebouw Pompenburg, wij als eigenaren van Coolsingel 6 en Hofplein 33, de gemeente als eigenaar van de parkeergarage en natuurlijk als coördinator van deze stadsontwikkeling. De gedeelde ambitie is om deze gehele hoek van het Hofplein te ontwikkelen tot een gelaagd nieuw stuk stad. Hiertoe hebben wij een afsprakenbrief gesloten waarin de belangrijkste uitgangspunten verwoordt staan: het zorgvuldig meenemen van de bewoners van Pompenburg en goed zorgen voor deze bewoners (niet loslaten tot ze goed geland zijn), het stedenbouwkundig goed inpassen van de ontwikkeling, het realiseren van een flinke verdichting voor wat betreft het aantal woningen, maar ook het toevoegen van hotel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Vanaf het begin af aan hebben wij ons allen goed beseft dat het voor de bewoners een heftige boodschap is om te horen dat je woning wordt gesloopt en dat je moet gaan verhuizen, ook al is dat heel dichtbij. Daarom hebben wij, in een zorgvuldige samenwerking met Havensteder en de gemeente, duidelijke afspraken gemaakt over hoe we om gaan met de sloop en nieuwbouw van de sociale woningen. Zo worden er minimaal hetzelfde aantal sociale woningen teruggebouwd, proberen we zoveel mogelijk bewoners slechts 1 keer te laten verhuizen, is er een verhuisvergoeding en een op maat gemaakt verhuis programma voor de bewoners. De bewoners behouden bovendien de huurprijs als zij verhuisd zijn naar de nieuwe woning. Wij zijn vervolgens samen met Havensteder in overleg getreden met bewonersorganisatie Delftse Poort. Dit waren prettige open gesprekken en overleggen. Iets later is er ook een nieuwe bewonersorganisatie opgericht, Behoud Pompenburg. Deze laatste is ook steeds uitgenodigd voor overleg maar is echter nooit op komen dagen.

Uit de gesprekken met bewonersvereniging Delftse Poort zijn duidelijke punten naar voren gekomen die wij hebben meegenomen in de uitwerking van de plannen. Zo zijn de plattegronden geoptimaliseerd, waardoor de woningen in de nieuwe situatie zo goed als even groot zijn als de huidige woningen. Natuurlijk zijn er kleine verschillen, want de gebouwen verschillen van elkaar. Maar het is echt bijzonder dat er nu bijvoorbeeld nieuwe sociale 3 en 4 kamerwoningen worden gerealiseerd van 76 tot 118 m². Daarnaast is er bedongen dat er naast de wettelijke verhuisvergoeding van 7.673 Euro m² (prijsspeil heden), ook nog een verhuisservice wordt geleverd die door ons wordt georganiseerd en betaald.

R E D

Er wordt per bewoner gekeken wat de hulpbehoeftes zijn, en daar gaan wij ver in mee. Bij sommige bewoners zijn onze tekenaars thuis geweest om alle kasten in te meten en ze in de nieuwe woningen in te tekenen. Voor oudere bewoners zullen wij ook inpakken en inrichten verzorgen indien nodig. Zoals steeds gezegd, wij begrijpen dat verhuizen heel vervelend is, maar wij zullen er alles aan doen om ervoor te zorgen dat mensen goed en prettig verhuizen.

De planning van de bouw van RISE voorziet erin dat een klein deel van de woningen moet worden gesloopt om zo de nieuwe sociale woningbouw toren te kunnen realiseren en vervolgens zoveel mogelijk bewoners in één keer kunnen verhuizen naar de nieuwbouw die ernaast wordt gebouwd. Om ervoor te zorgen dat deze mensen die tijdens de bouw elders moeten wonen, zoveel mogelijk in het centrum kunnen blijven wonen, bij elkaar in de buurt én in een kwalitatieve woning hebben wij als ontwikkelaar 53 huurwoningen in de recent opgeleverde Cooltoren gekocht. De bewoners die daarnaar toe verhuizen tijdens de bouw van RISE, naar inschatting zo'n 43 bewoners, behouden dezelfde huur, krijgen ook een verhuisservice naast een dubbele verhuisvergoeding van zo'n 7.673 Euro per verhuizing.

Naar onze mening is de samenwerking met Havensteder en de gemeente is op alle onderdelen heel goed, zorgvuldig en constructief verlopen. Nogmaals, wij begrijpen dat het vervelend is voor de bewoners om te verhuizen, echter doen wij er alles aan om dit zo goed mogelijk te laten verlopen.

Wat komt daar dan voor terug? De plannen voor RISE maken het mogelijk om maar liefst 1.477 woningen terug te bouwen op deze centrum locatie. Dat is ruim 6,5 keer zoveel woningen als er nu staan. Daarvan valt 50% in de betaalbare categorie. Er komen maar liefst 299 sociale huurwoningen terug, dat zijn er ruim 30% meer dan de huidige 226. Daarnaast dus 440 middeldure huur- / en of koopwoningen en 738 vrije-sector woningen. Al deze woningen hebben straks een A+++ of A++++ label en zijn daarmee extreem duurzaam in verbruik. Daarnaast is er plaats voor 25.000 m2 Paris Proof kantoren met een, hotel en een plint met horeca. Allemaal BREAAAM Excellent. Maar ook voorzieningen voor de buurt: zo komt er een huisartsenpost, een kinderdagverblijf met buitenruimte en een fietsenmaker. Er komen zeer weinig parkeerplaatsen, maar 68 stuks. En ruim 4.600 inpandige fietsparkeerplaatsen.

RISE is een voorbeeld van duurzaam bouwen: we gaan zoveel mogelijk van de gesloopte gebouwen recyclen in de nieuwbouw, de draagconstructie van de kantoren en het hotel worden van hout, er komen daktuinen en het geheel wordt bijzonder energiezuinig. Zelfs de prachtige plataan die nu in de binnentuin van Pompenburg staat willen we hergebruiken. Na zorgvuldig onderzoek is gebleken dat deze verplaatst kan worden, wij zijn nu samen met de gemeente op zoek naar een geschikte locatie.

Dit alles conform de Nota van Uitgangspunten, die vooraf is gegaan door de Ambitie Nota. Beide zijn eerder door de Rotterdamse gemeenteraad met een grote meerderheid aangenomen.

Wij zijn met onze mede-investeerdere zeer enthousiast over dit gelaagde plan, wat een aanzienlijke verdichting voor de binnenstad van Rotterdam betekent. Wij zijn reeds in gesprek met bouwers om de bouw voor te bereiden. Wij zullen zelf ook voor een deel eigenaar blijven van dit project, zoals wij dat ook doen bij bijvoorbeeld de BaanTower verderop in de stad. Zo blijven wij intrinsiek betrokken en verbonden aan het belang van een zorgvuldige en goede uitvoering.

Project RISE is een ambitieus project dat past bij Rotterdam en bij deze unieke locatie. Voorheen de entree naar de stad. Samen met de bredere ontwikkeling van Rotterdam en de prachtige plannen voor het nieuwe Hofplein park wordt RISE een bruisend stuk stad voor alle Rotterdammers.

Ik dank u voor uw aandacht,

Nanne de Ru