

Leyten



Herontwikkeling Benthemstraat

Informatieavond

23-10-2024

Introductie

- Introductie Leyten
- Plantoelichting
 - Waarom herontwikkeling?
 - Waarom studentenhuisvesting?
 - Programma
 - Plattegronden
 - Verkeersontsluiting
 - Plint en openbare ruimte
 - Duurzaamheid
 - Bouwwerkzaamheden
 - Exploitatie en beheer
 - Planning
- Vragen

Introductie

- Rotterdams familiebedrijf -> ontwikkelende belegger;
- Langjarig betrokken bij projecten met eigen ontwikkel- en vastgoedmanagementorganisatie;
- Verschillende ontwikkelprojecten in Rotterdam waaronder ZOHO, Ungerpleinflat en Insulindestraat 260;
- Juni 2024 eigenaar geworden van kantoorgebouw Benthemstraat met als doel om te herontwikkelen;



Zomerhofkwartier



Insulindestraat 260



Ungerpleinflat

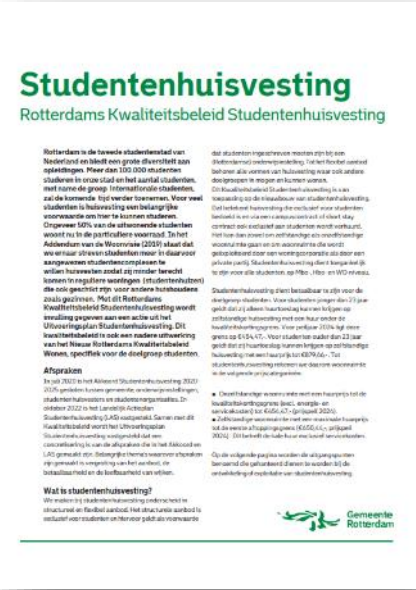
Waarom herontwikkeling?

- Kantoorgebouw van ca 21.000 m² BVO met 86 auto parkeerplaatsen.
- Na vertrek UWV staat het gebouw sinds 2023 leeg;
- Huidige kantoorruimte niet meer courant;
- In 2021 reeds een vergunning verleend voor herontwikkeling naar wonen (168 appartementen). Dit plan is niet haalbaar gebleken;
- Nieuwe invulling van belang voor leefbaarheid rondom gebouw.
- Transformatie duurzamer en heeft minder impact op omgeving dan sloop/nieuwbouw;



Waarom studentenhuisvesting?

- Groot tekort aan (betaalbare) studentenhuisvesting in de stad Rotterdam;
- Gemeentelijke doelstelling om jaarlijks minimaal 400 studentenwoningen in de stad bij te bouwen;
- Nieuwe studentenwoningen nabij OV-centrum of onderwijsinstelling;
- Gebouwstructuur meer geschikt voor studentenwoningen dan appartementen: geen individuele buitenruimte nodig, (lange) corridorontsluiting niet bezwaarlijk en veel mogelijkheden voor collectieve ruimtes.
- Meer aandacht voor woongroepen (onzelfstandige woningen) en voorkomen van eenzaamheid.



New Benthem: een dynamisch studentencomplex

- Huisvesting voor studenten (WO, HBO en MBO) met zelfstandige en onzelfstandige woonruimten (woongroepen).
- Veel faciliteiten voor ontmoeting en ontspanning.
- 30% woongroepen
- 65% betaalbare studentenhuysvesting
- Betaalbaar, veilig en fijn (samen)wonen staat centraal.
- Inzet op gemeenschapsvorming met integraal community beheer.



Programma

Programma			
Woningen	onzelfstandig	123 (18 woongroepen)	17.793
	zelfstandig	300	
	totaal	423	
Bedrijfsruimte	BG	760 m2	
	Kelder (opslag)	340 m2	1.100
Parkeerplaatsen		58	2.740
			21.633

Betaalbaarheid woningen (2024)

Categorie 1	< €454	123	30%	-> Kwaliteitskortinggrens
Categorie 2	< €650	150	35%	-> 1e aftoppingsgrens
Categorie 3	< €877	150	35%	-> tot maximaal sociale huurgrens (muv 10 woning

65% betaalbaar volgens definitie betaalbare studentenhuisvesting Gemeente Rotterdam

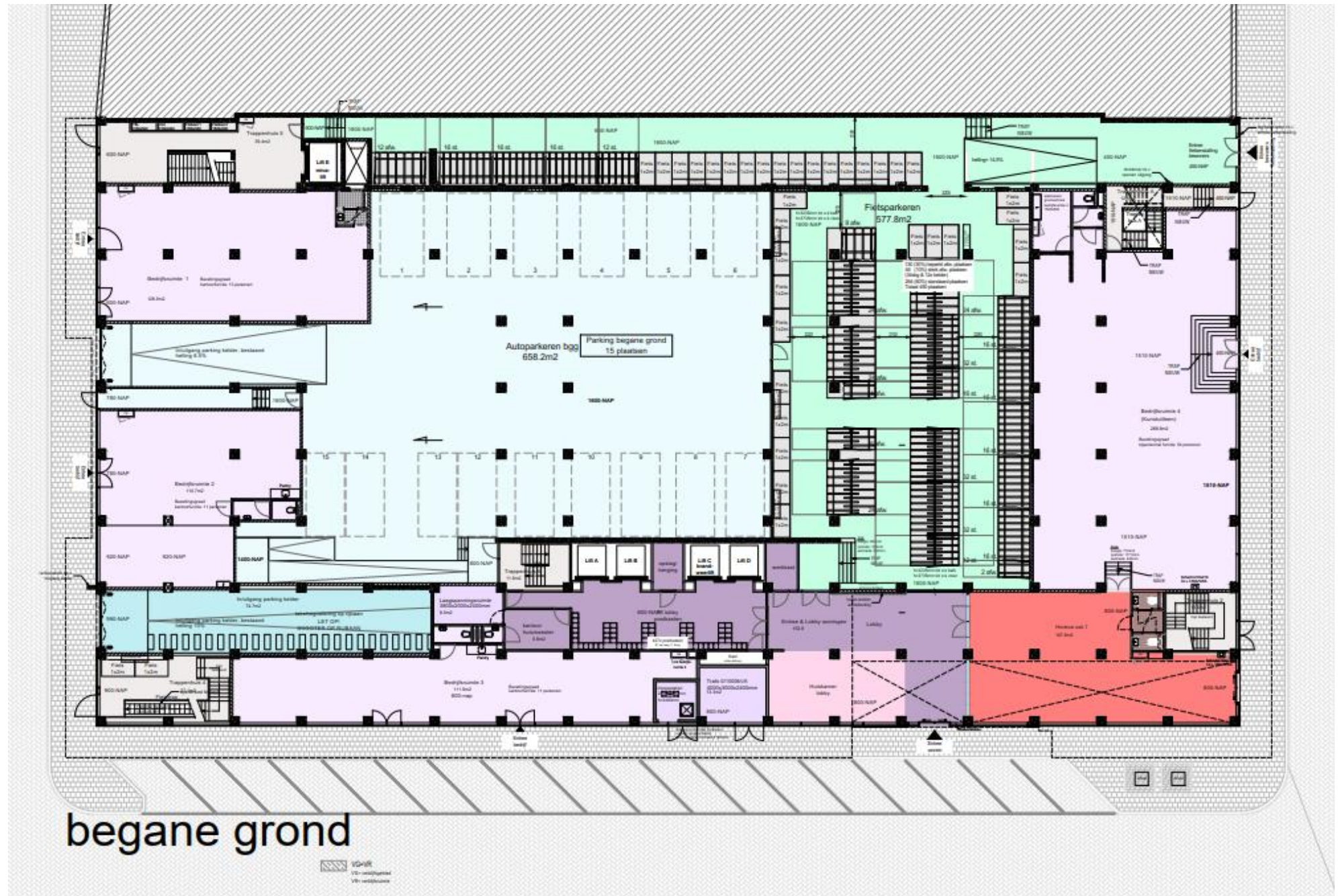
Huurcategorie 1 en 2 moeten 15 jaar in stand worden gehouden

Huurcategorie 3 moet 25 jaar in stand worden gehouden

Plattegronden

kelder

Plattegronden

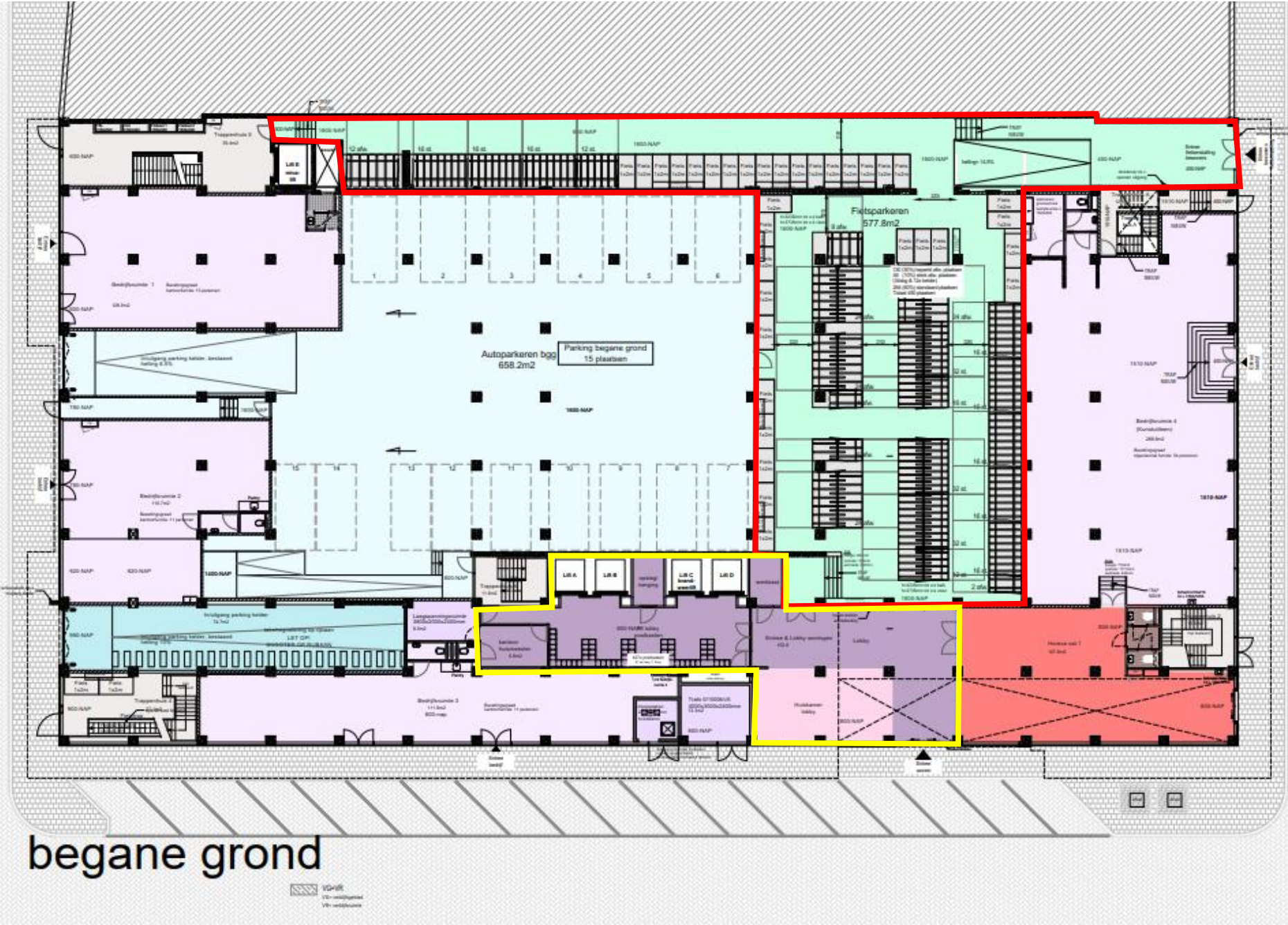


Plantoelichting

Plattegronden

Inpandige fietsenstalling bewoners

Entree woningen

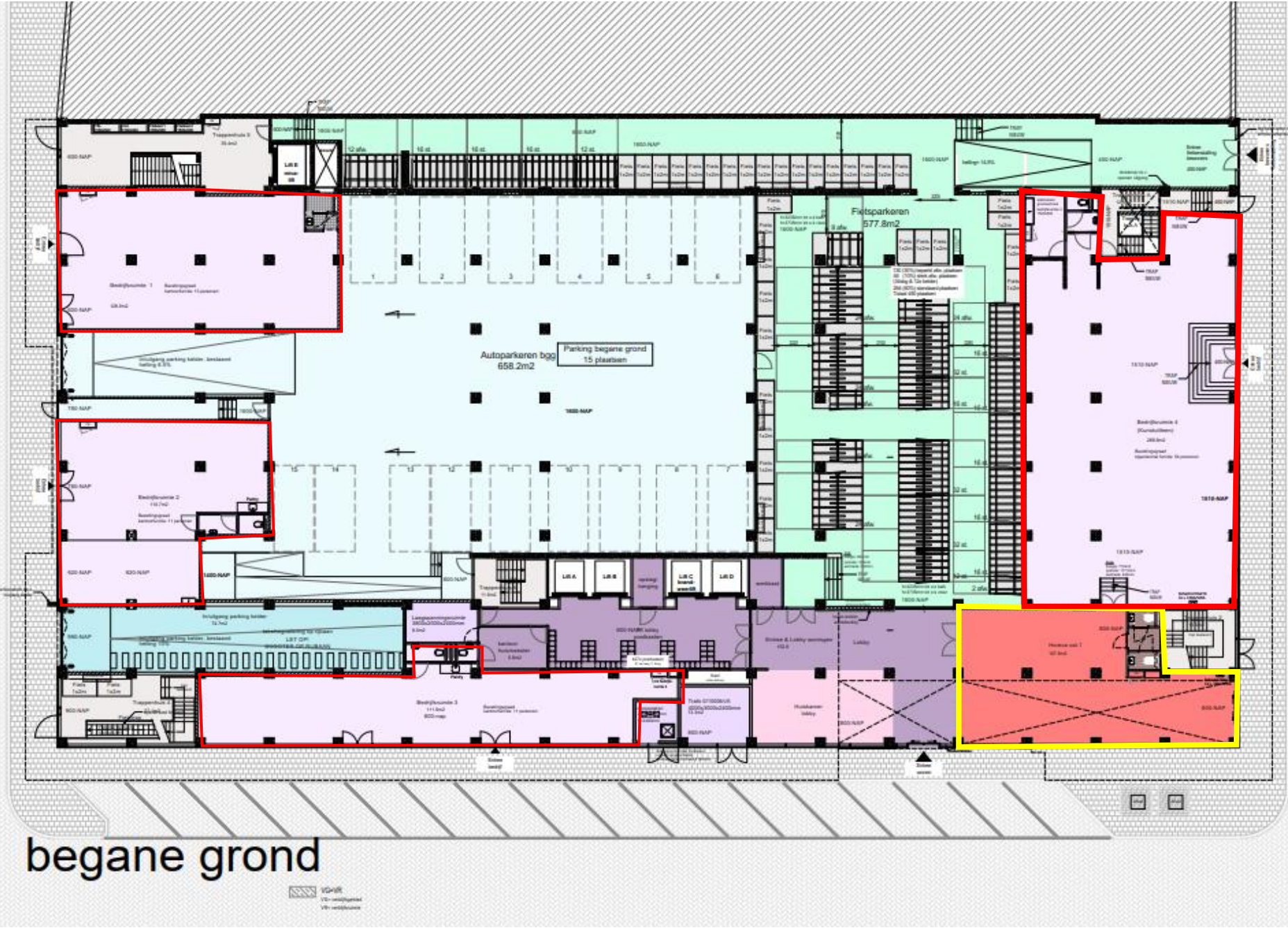


Plantoelichting

Plattegronden

Bedrijfsruimte

Horeca (cat 1)



Plattegronden



Plantoelichting

Plattegronden



2e verdieping

Plantoelichting

Plattegronden



4e verdieping

Plantoelichting

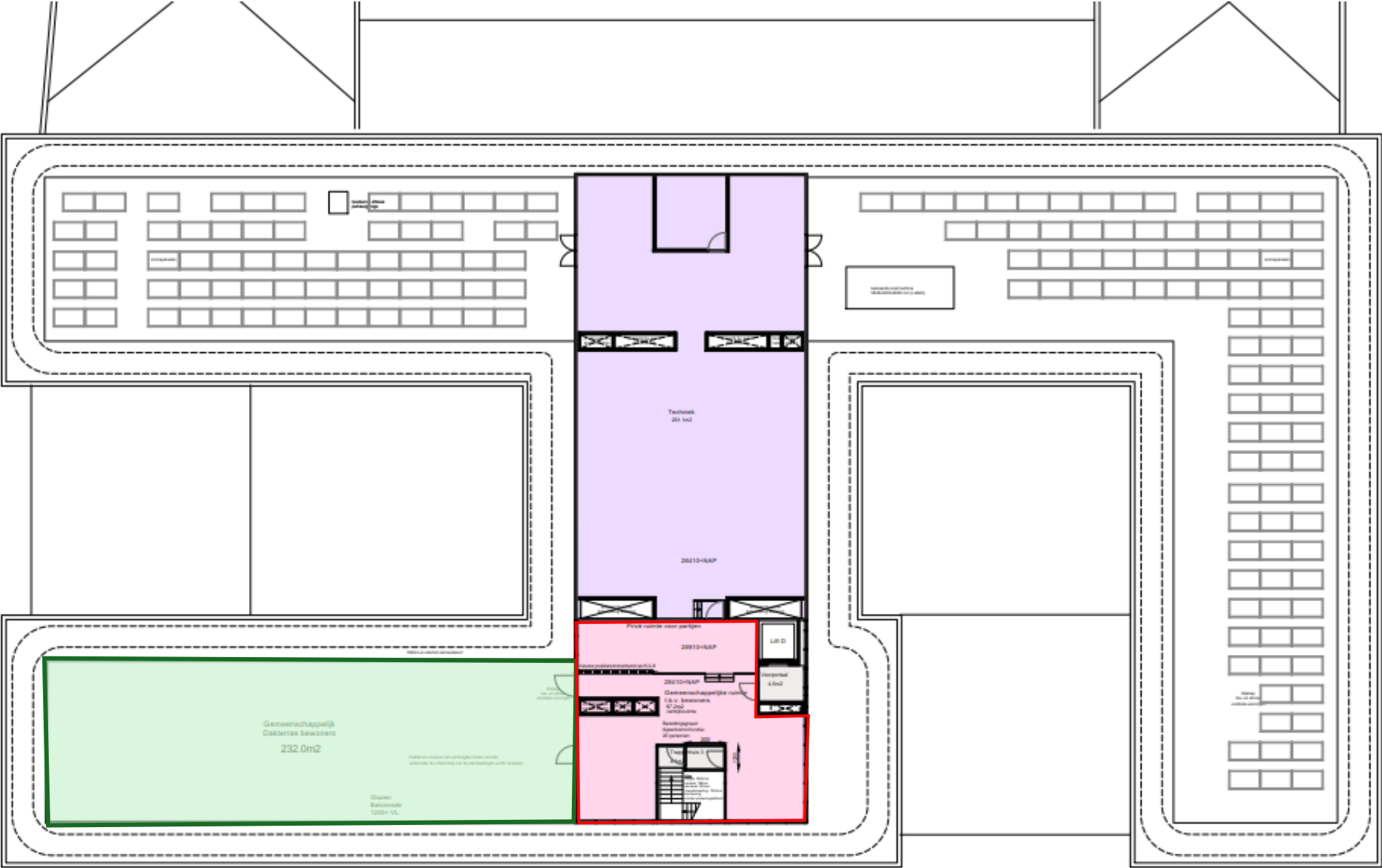
Plattegronden



5e verdieping

Plantoelichting

Plattegronden



8e verdieping

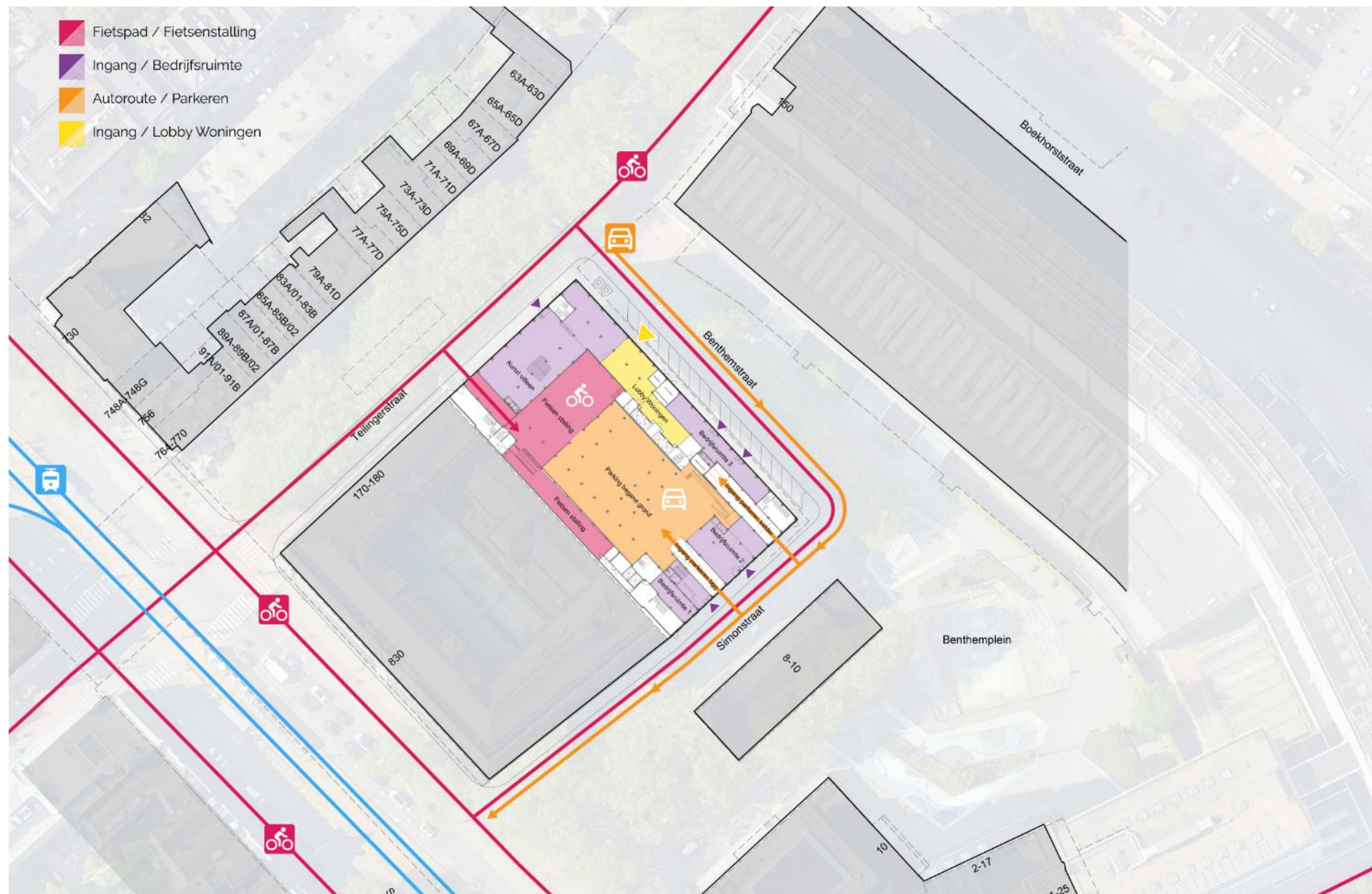
Plantoelichting

Dakterrassen



Verkeersontsluiting

- Voornamelijk fietsverkeer;
- Autogarage zal als stallingsgarage voor buurt (abonnement) gaan functioneren



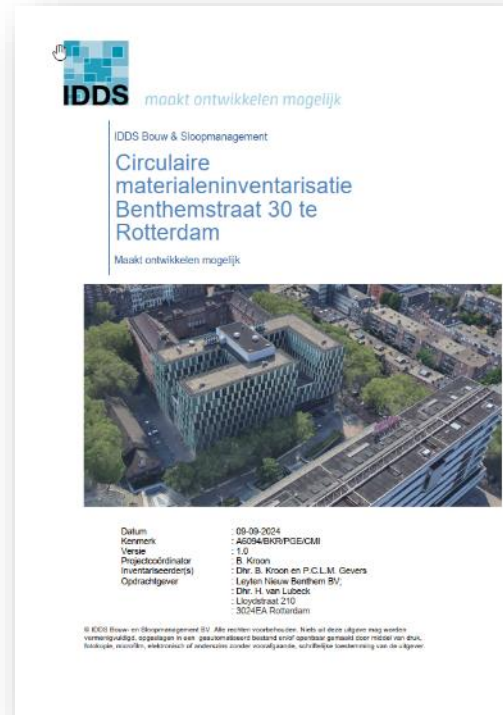
Plint en openbare ruimte

- Openmaken plint met duidelijk herkenbare entree woningen;
- Aantrekkelijke uitstraling met publieke functies in de plint;
- Sociaal veilig en leefbaar;
- Wens om openbare inrichting rond gebouw impuls te geven: meer groen, minder parkeren op straat en meer ruimte voor terras en verblijf;



Duurzaamheid

- Hergebruik van gebouwstructuur en gevel: duurzaam materiaal gebruik;
- Energielabel woningen A - A+
- Aansluiten op stadsverwarming en WKO
- Toevoegen van ca. 250 zonnepanelen
- Hergebruik van materialen -> circulaire sloop
- Vergroenen daken en inrichting rond gebouw



Plantoelichting

Bouwwerkzaamheden

- www.nieuwbenthem.nl
Website om op de hoogte te blijven van de voortgang;
- Gedeeltelijke afsluiting van Benthemstraat;



- Route voetgangers
- Route fietsers
- Route autoverkeer
- Opstelplaats hulpdienst
- Vluchtweg
- Losplaats
- Hijsgebied
- Bouwhek
- Bouwverkeer
- 10 meter

[illegible]

Exploitatie en beheer

- Leyten blijft eigenaar met langjarige exploitatie als doelstelling
- Veel ervaring met studentenhuisvesting (waaronder Westewagenblokken in centrum Rotterdam)
- Full-time huismeester en communitymanager: ook aanspreekpunt voor de wijk
- Fijn wonen en samenleven: voorkomen van eenzaamheid
- Goeie plintinvulling: sociaal veilig en open uitstraling
- Dakterrassen in beslotenheid en op afstand van bestaande woningen



Westewagenblokken, Rotterdam – 230 studentenwoningen



Markt058, Leeuwarden – 501 studentenwoningen



SW2, Delft -702 studentenwoningen

Leyten



DISCLAIMER:

Aan het samenstellen van deze presentatie is de grootst mogelijke zorg besteed. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.