



DE NIEUWE WIELEWAAL

DE NIEUWE
WIJK MET
EEN GROEN
HART.

32

STAPPEN VERWIJDERD VAN OPENBAAR GROEN

BEKIJK DE NIEUWE WONINGEN & HUURPRIJZEN

ONTWIKKELD MET RESPECT VOOR HET VERLEDEN



INHOUD

De Nieuwe Wielewaal



De Nieuwe Wielewaal wordt een groene woonwijk met een prettige sfeer. De kwaliteiten van de huidige wijk worden vastgehouden en vormen de basis voor de toekomst. Groen, ontmoeten en een sterk sociaal karakter staan centraal.

**BINNEN 32
STAPPEN ZIT
JE VAN JE
HUIS IN HET
OPENBAAR
GROEN.**



04 Inleiding

Voorwoord door Maria Molenaar, voorzitter
Raad van Bestuur Woonstad Rotterdam.

06 Groen, rustig en geborgen

Hoe de kwaliteiten van de Wielewaal
behouden blijven.

08 Op weg naar De Nieuwe Wielewaal

Leefbaarheid tijdens de overgang naar
De Nieuwe Wielewaal.

10 Planning bouwfases

Hoe De Nieuwe Wielewaal tot stand
gaat komen.

08



12 Plattegronden

De nieuwe huizen van Woonstad Rotterdam
in beeld

20 Een groen hart

Een groene long voor een geborgen wijk.

22 Voorbeeld berekening woonlasten

Wat betaal ik straks voor mijn nieuwe huis?



**ONTWIKKELEN
MET RESPECT
VOOR HET VERLEDEN.**

24 Ontwikkelen met respect voor het verleden

De visie van BPD op De Nieuwe Wielewaal.

26 Terug naar de oorsprong

Met tijd komt kwaliteit.





INLEIDING

De vernieuwing van de Wielewaal is in volle gang. Dit is voor velen een ingrijpend en langdurig proces. Woonstad Rotterdam vraagt veel van u: begrip, medewerking, geduld, verhuizen naar wisselwoningen en leven in een omgeving waar woningen gesloopt worden en vrachtwagens met puin af en aan rijden. Wij doen ons best om overlast zo beperkt mogelijk te houden.

We begrijpen goed hoe moeilijk het is om uw vertrouwde buurt te zien verdwijnen. De sloop van de woningen in de Wielewaal is onvermijdelijk, daar twijfelt niemand aan. Die conclusie hebben we in 2010 samen getrokken. De afgelopen jaren is gewerkt aan een plan voor de vernieuwing van de Wielewaal en dat krijgt steeds duidelijker vorm.

Daarbij stellen we wel uw geduld op de proef, dat realiseren wij ons volledig. Zo kunnen we nog niet helemaal vertellen hoe de nieuwe huizen eruit komen te zien. Want om te komen tot een beeld van de nieuwe woningen en plattegronden, moet veel worden besproken met de gemeente over stedenbouw en beeldkwaliteit, materialen, uitstraling, de grootte van de woningen, de structuur van de straten en

het parkeren. We maken echter stappen en komen steeds dichterbij het definitieve ontwerp.

Eind 2017 is het vereiste beeldkwaliteitplan vastgesteld. Vervolgens heeft ontwikkelaar BPD met de architect gewerkt aan de eerste beelden voor de nieuwe woningen. Ook al zijn deze beelden nog niet definitief, we laten ze graag zien in deze brochure. Het eindresultaat wordt hiermee steeds zichtbaarder.

In de afgelopen jaren hebben Woonstad Rotterdam en de gemeente vaak gesproken met de initiatiefnemers van de Unie van en voor de Wielewaalers, over een alternatief plan voor de Wielewaal. De basis van dat plan is de lage, brede woning zoals die nu nog in de Wielewaal staat. Zoals bekend is dit plan niet te realiseren, omdat het niet past in het

stedenbouwkundig plan en het financieel niet haalbaar is.

Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners gaat het plan van Woonstad Rotterdam uit van vijfenveertig van deze lage, brede woningen. Met daarnaast tweelaagse eengezinswoningen, zoals worden voorgeschreven in de kaders van de gemeente Rotterdam.

Graag bied ik u deze brochure aan om u op de hoogte te brengen van alles wat we nu weten over de nieuwe woningen en om de plannen met u te delen. Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij die graag van u.

Maria Molenaar
voorzitter Raad van Bestuur





Groen, rustig en geborgen

De Wielewaal wordt nieuw leven ingeblazen, waarbij het bestaande, oorspronkelijke karakter bewaard blijft. Dit unieke wijkje blijft een groene oase tussen Zuiderpark en de Waalhaven. De mensen die er wonen vormen een hechte gemeenschap.

Het is zo'n wijk waar bij het binnenkomen het thuisgevoel u gelijk verwelkomt. Buiten is het net zo fijn als in huis. Het voelt vertrouwd en de mensen zijn bekend. Hier komt het spreekwoord 'beter een goede buur dan een verre vriend' tot leven. De bewoners zijn zeer betrokken bij hun woonomgeving en weten goed wat de

kwaliteiten zijn van De Nieuwe Wielewaal. De aantrekkelijkheid van de wijk zit goed ingebakken in de opzet van de wijk. Door daarop aan te sluiten, blijft het groen de ruggengraat van De Nieuwe Wielewaal. De nieuwe huizen krijgen een stijl die past bij de hechte samenleving in deze wijk. Het is een architectuurstijl waar gemoedelijkheid van uitgaat. Uw eigen huis is herkenbaar, en maakt tegelijkertijd onderdeel uit van de gemeenschap. Binnen leeft u uw eigen leven, buiten maakt u over de heg een praatje maken met de buurman of -vrouw. Of u ontmoet uw buurtgenoten bij een van de groene velden waar u met of zonder hond een ommetje maakt.



DE NIEUWE HUIZEN KRIJGEN EEN STIJL DIE PAST BIJ DE HECHTE SAMENLEVING VAN DE WIJK

In De Nieuwe Wielewaal komen ongeveer 800 nieuwe woningen. 132 daarvan zijn al gebouwd in het oostelijk deel van De Nieuwe Wielewaal (23 eengezinswoningen, 109 appartementen). Dit zijn allemaal sociale huurwoningen. Uiteindelijk blijven er maximaal 200 sociale huurwoningen in De Nieuwe Wielewaal over. Maximaal 80 woningen worden gebouwd voor de 'sociale koop'-sector, bedoeld voor de MVE-kopers in de Wielewaal die in een koopwoning willen terugkeren. Iedere huurder met een terugkeerrecht die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning krijgt ook een sociale huurwoning aangeboden in De Nieuwe Wielewaal. Ook als dat betekent dat De Nieuwe Wielewaal daardoor tijdelijk meer dan 200 sociale woningen telt. Tot slot wordt de rest van de woningen voor de vrije sector huur- en koopmarkt ontwikkeld. Zo ontstaat een sterke, gemengde wijk.

Onder een groep bewoners leeft de wens om zelf beheertaken uit te voeren in De Nieuwe Wielewaal. Woonstad Rotterdam is van harte bereid hierover het gesprek aan te gaan.

De gemeente Rotterdam heeft binnen het nieuwe ontwerpbestemmingsplan een aanbod gedaan aan de Unie van en voor de Wielewaalers om met een haalbaar plan te komen voor de zelfbouw van 50 woningen. Het plan wordt door de Unie uitgewerkt, waarna kan worden beoordeeld of het haalbaar is.

In deze brochure leest u meer over De Nieuwe Wielewaal. U vindt hierin beelden van hoe het eruit komt te zien, wat de planning is en wij geven u inzicht in hoe de toewijzing van een sociale huurwoning wettelijk werkt.



Op weg naar De Nieuwe Wielewaal

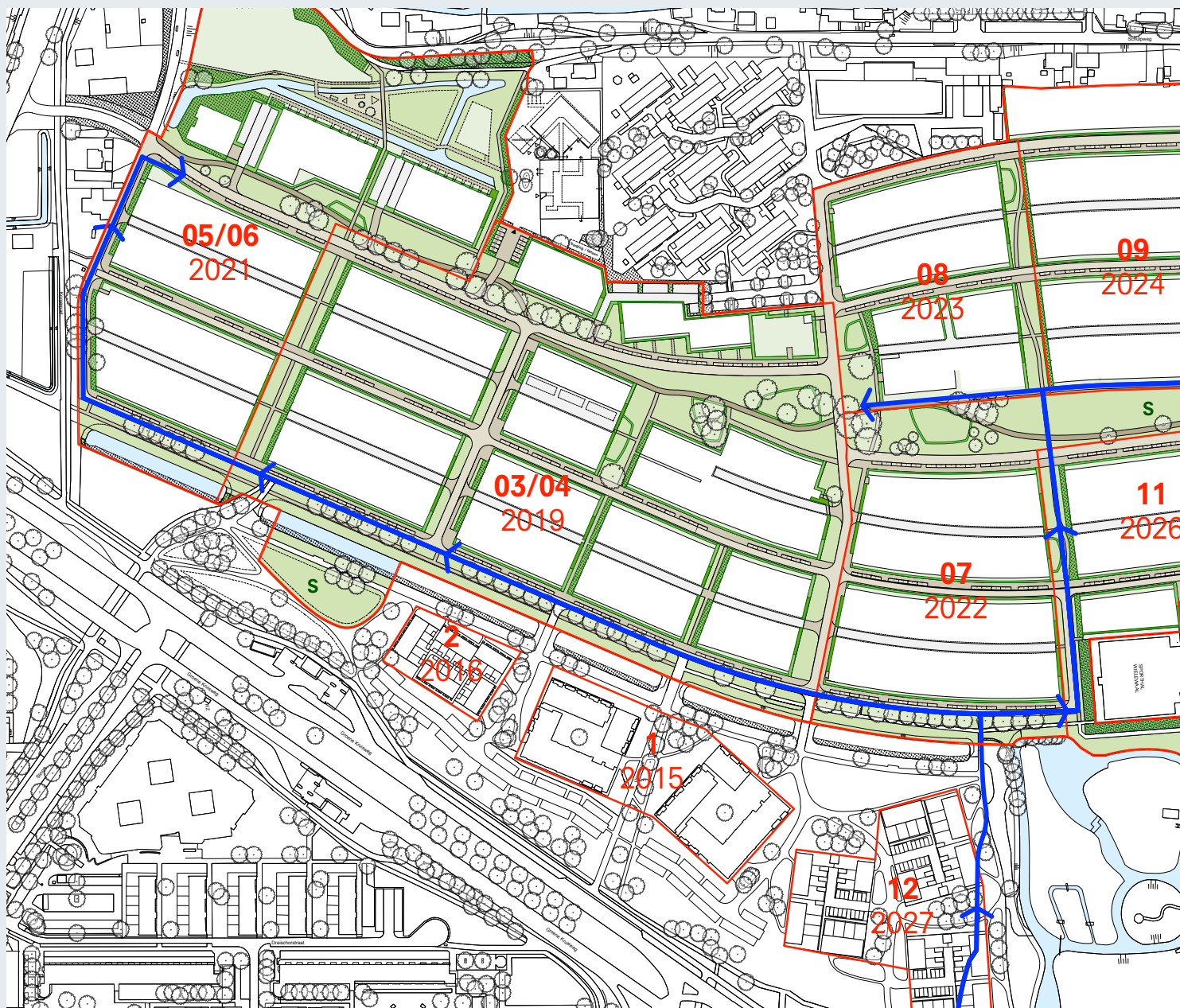


De Wielewaal bevindt zich lange tijd in een tussenfase. Een deel van de wisselwoningen staat er nog, een ander deel is al gesloopt of wordt dat binnenkort. Het levert veel open ruimten op die tijdelijk zijn ingezaaid en straten waar de lege, te slopen woningen de leefbaarheid geen dienst bewijzen. Het vraagt extra inzet van politie, stadsbeheer en Woonstad Rotterdam om ongenode gasten buiten te houden. Ook bewoners, waaronder Buurtpreventie, houden hun ogen en oren open. De leeggekomen woningen worden zo snel mogelijk gesloopt, zodat er geen gebruik van kan worden gemaakt door krakers.

In het deel van de Wielewaal dat na 2020 gepland staat, wordt eerst overwogen of tijdelijke verhuur mogelijk is. Dit hangt af van de staat van de woningen. Zo houden wij het gebied zo lang mogelijk bewoond en leefbaar tijdens de overgangsperiode.

De start bouw van de eerste woningen staat in 2019 gepland. Dit hangt nog wel af van hoe snel de bestemmingsplanprocedure verloopt. Elke vertraging hierin leidt ertoe dat mensen langer in een wisselwoning moeten blijven en dat de bouw van nieuwe huizen langer op zich laat wachten.

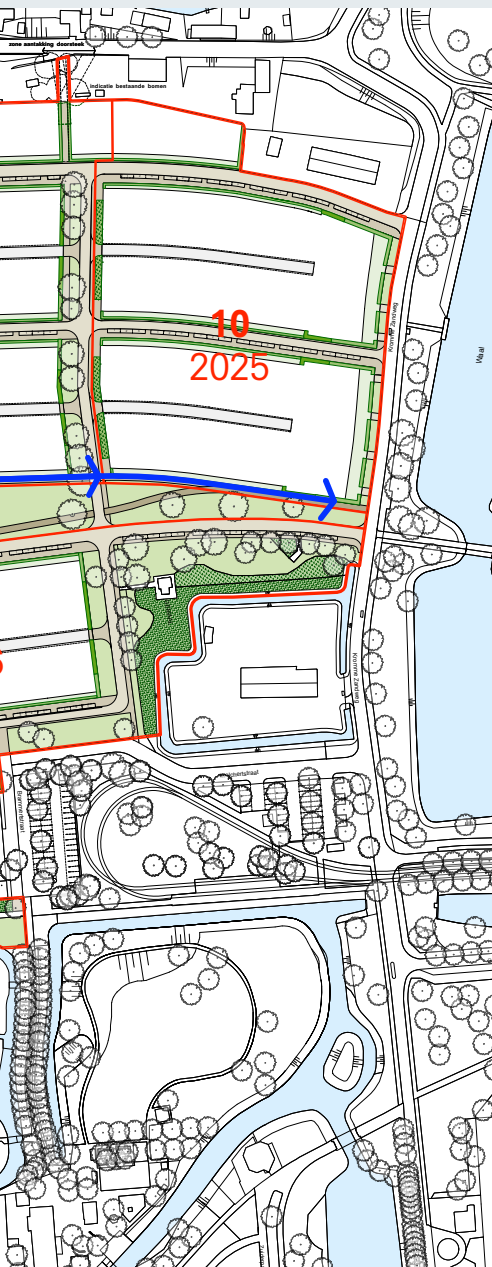




OVERZICHT BOUWFASES

Dit overzicht geeft aan in welk jaar de start bouw per fase is gepland. Als vuistregel kunt u aanhouden dat de sloop ongeveer 1 tot 1,5 jaar voor de start bouw begint, om op tijd klaar te zijn voor de bouw.

Voor de de leefbaarheid en veiligheid in de wijk kan na een zorgvuldige afweging ervoor worden gekozen om blokken leegstaande woningen al eerder te slopen. Hierover wordt per keer tijdig en duidelijk aan alle betrokkenen gecommuniceerd.



LEGENDA

- Plangrens ontwikkelfase
- 01-02 Ontwikkelfasen
- 2019 Start bouw
- ➔ Bouwverkeer



PLATTEGRONDEN

Op deze pagina's vindt u de plattegronden van de nieuwe woningen van Woonstad Rotterdam in De Nieuwe Wielewaal. Hier schetsen wij een beeld van de indeling en het woonoppervlak dat u kunt verwachten. De getoonde plattegronden zijn van tussenwoningen. Er komen ook hoekwoningen, en die hebben vergelijkbare plattegronden. Daarvan hebben we impressies van een zijgevel toegevoegd.

Het gaat hier nog om voorlopige ontwerpen, dus er kunnen nog wijzigingen in komen.

Er zijn nu 28 type A- en 40 type B-woningen gepland. De type D-woningen betreffen de sociale koopwoningen die ook voor herhuisversting van terugkerende huurders zullen worden ingezet, waar nodig.

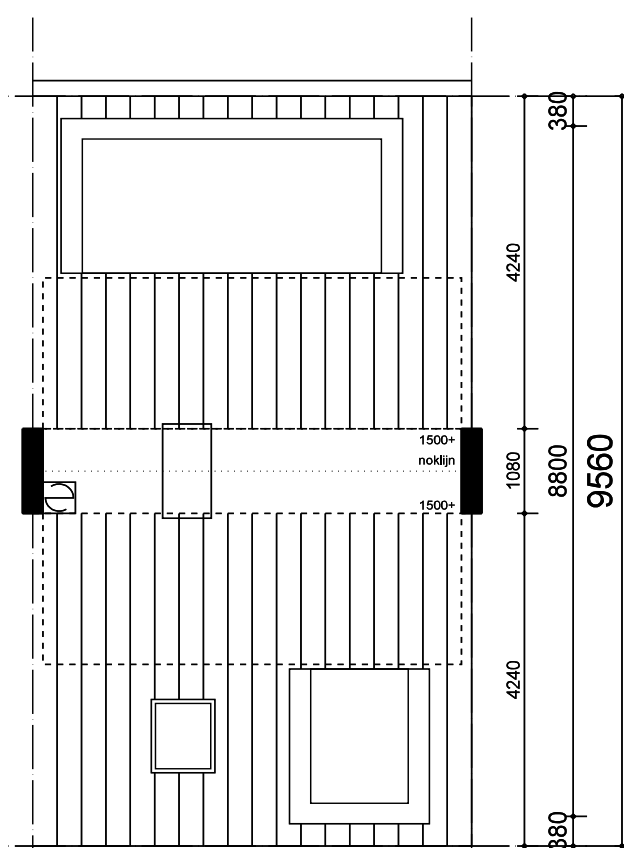
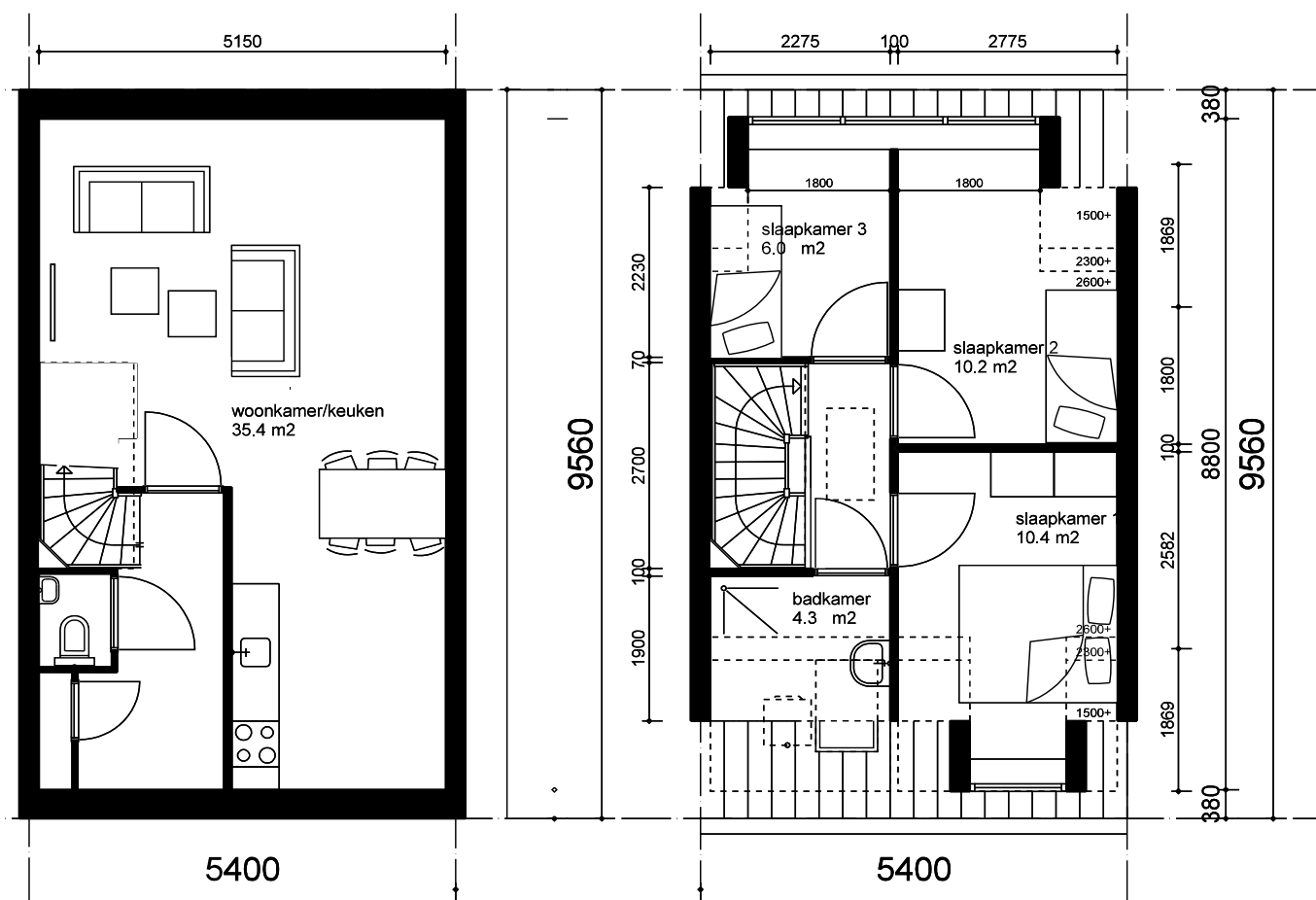
TYPE A

De huizen van type A zijn 2 lagen hoog. De eerste verdieping, met 3 slaapkamers en een badkamer, ligt onder de schuine kap en hebben dakkapellen. De huizen hebben 90 vierkante meter woonoppervlak. De begane grond biedt daarvan met bijna 5,5 meter breedte en 9,5 meter diepte al zo'n 50 vierkante meter. Bij de huizen zit een tuin.



BERGING 5 M2



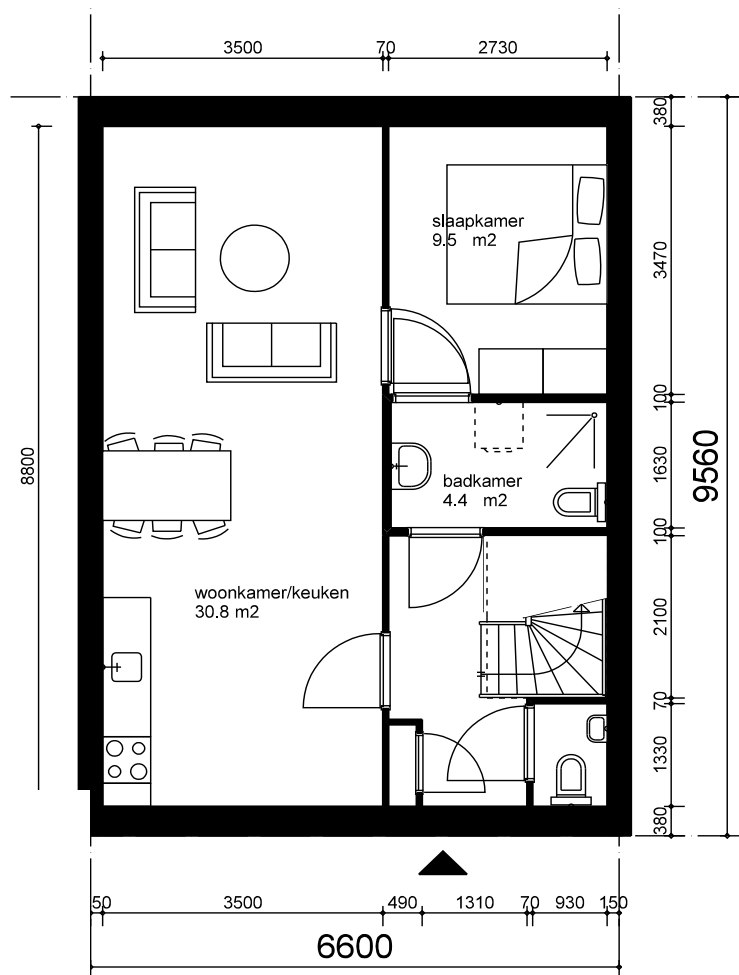


TYPE B2

De huizen van type B2 hebben anderhalve verdieping, met in totaal 2 slaapkamers. Op de begane grond van bijna 63 vierkante meter bevindt zich een kleine slaapkamer en op de 1e verdieping een ruime slaapkamer. De huizen zijn ruim 6,5 meter breed en 9,5 meter diep en hebben in totaal circa 93 vierkante meter woonoppervlak. De huizen krijgen een tuin.

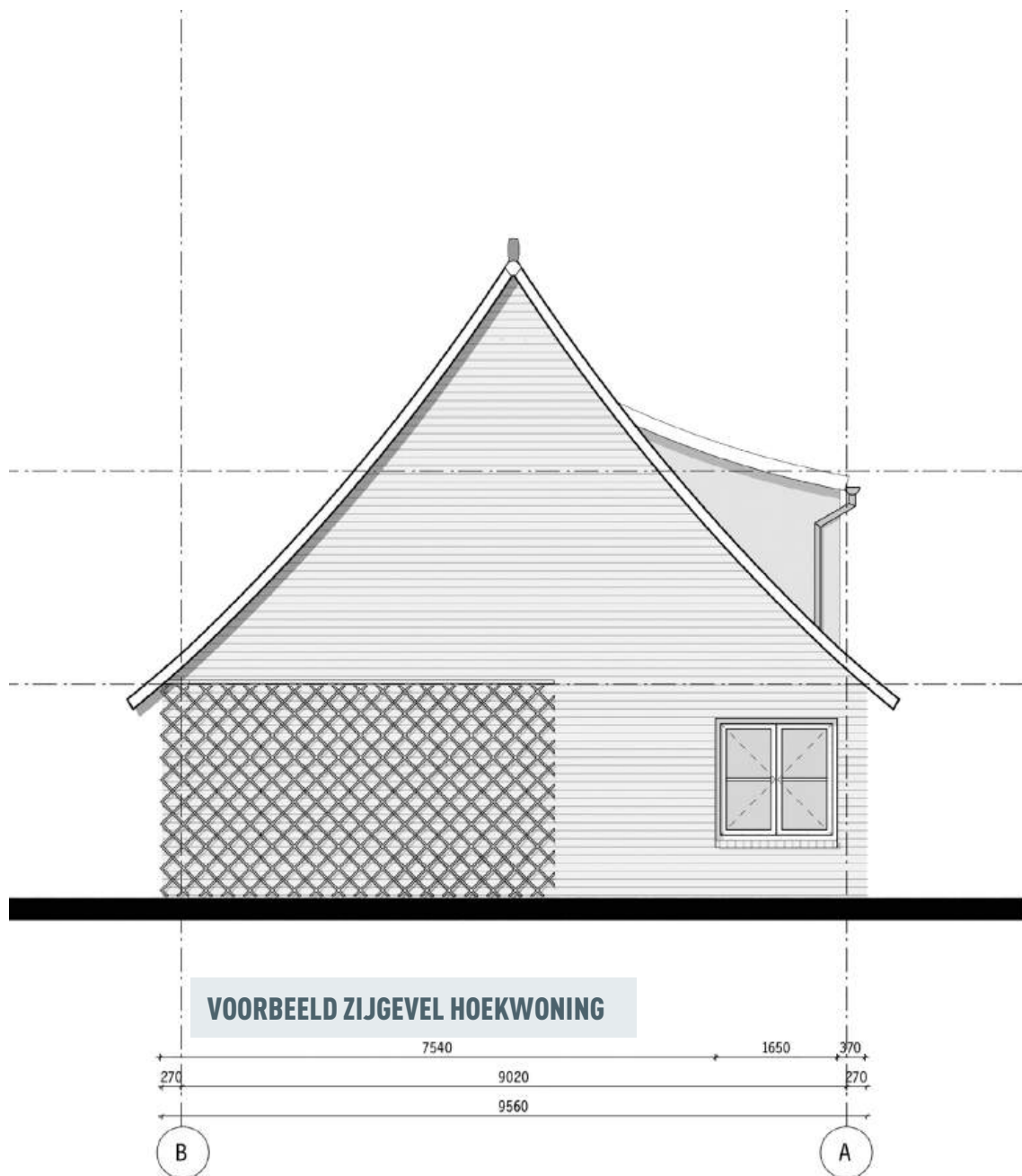


BERGING 5 M2



BEGANE GROND

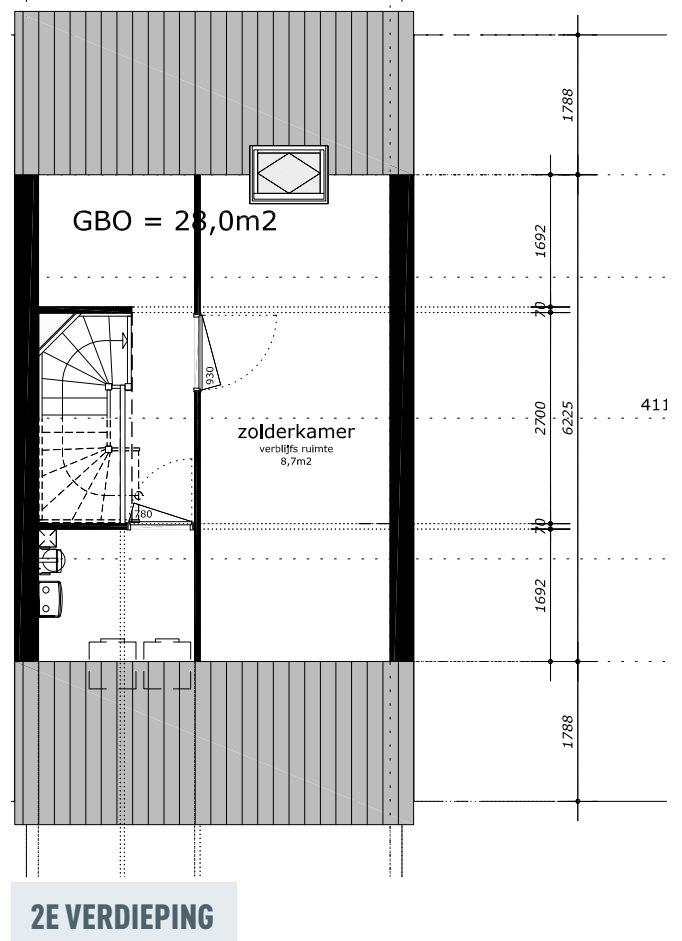
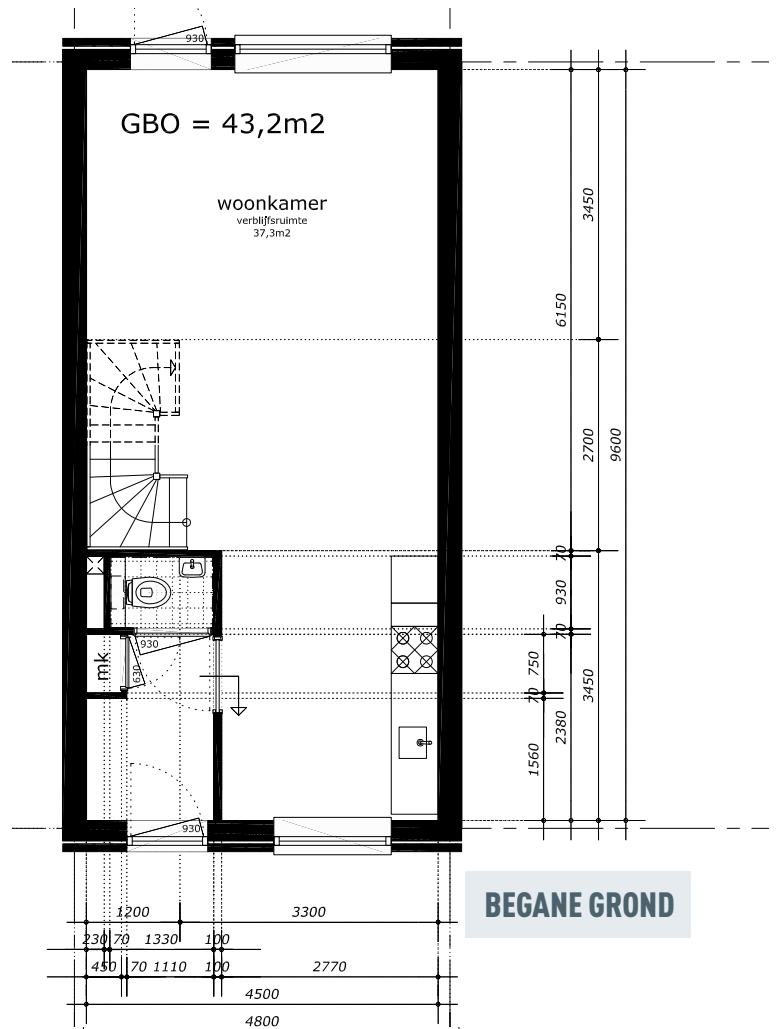
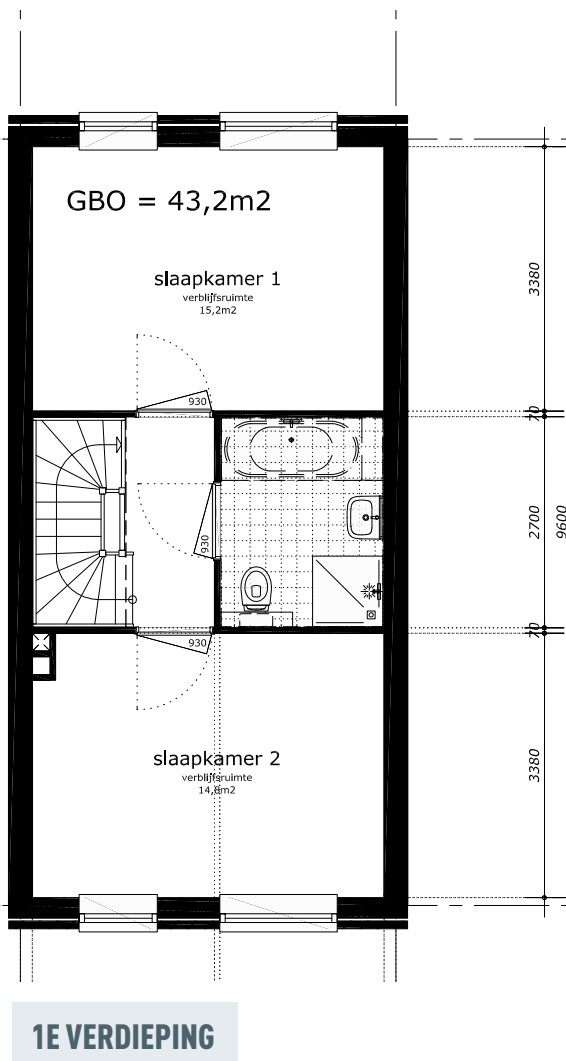




zijgevel rechts

TYPE D

De woningen van type D zijn 2 lagen hoog met nog een dak erboven. De huizen hebben twee slaapkamers op de 1e verdieping en nog een ruime zolderkamer. Met bijna 117 vierkante meter aan woonoppervlak is er voldoende leefruimte voor een gezin. De eerste en tweede verdieping beslaan elk al ruim 43 vierkante meter. De huizen zijn bijna 5 meter breed en ruim 10 meter diep. De huizen hebben een tuin.



VOORBEELD ZIJGEVEL HOEKWONING





**GROEN, RUSTIG EN TOCH
ONDER DE ROOK VAN EEN
WERELDSTAD; ROTTERDAM**





EEN GROEN HART

De Nieuwe Wielewaal staat voor het vakantieparkgevoel. Die oorsprong van de wijk wordt vastgehouden in het nieuwe plan. In de nieuwe opzet komt er voor het groen nog meer ruimte dan er nu is. Binnen 32 stappen van je huis sta je in openbaar groen.

De verbindingen met andere groene omgevingen in de buurt, zoals het Zuiderpark en de Schulpweg, worden sterker. De bomen en beplanting worden afwisselender, zodat het hele jaar door iets in de natuur rond je huis is te beleven. Dit is allemaal vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan voor De Nieuwe Wielewaal.



Het centrum van De Nieuwe Wielewaal wordt een bijna één kilometer lang park. De huizen worden daar, in drie sferen, omheen geplaatst en volgen grotendeels het bestaande patroon van de wijk. Je kunt straks langs de singel, langs het groen of in de woonstraten wonen. In dat laatste is meer een dorps sfeer, bij de twee anderen een iets ruimer uitzicht.

Wandelen staat straks centraal in het gebied. In het groen en via de trottoirs is het per voet makkelijk allemaal te belopen in De Nieuwe Wielewaal. Dat helpt ook om de verbondenheid in de wijk in stand te houden. Lopend spreek je elkaar makkelijker dan



wanneer je elkaar in de auto tegenkomt. Tijdens je wandeling loop je bijvoorbeeld eerst tussen de elzen op de Brigittastraat en even later loop je door het kersenlaantje dat het Waldapad is geworden.

De overgang tussen privé groen en openbaar groen zal straks duidelijk zijn, en toch een geheel vormen. In het openbaar groen wordt gekozen voor veel afwisseling. Door hoog en laag en verschillende soorten en kleuren te gebruiken, ontstaan diepte en verscheidenheid. Denk bijvoorbeeld aan gouden regen, boerenjasmijn, klimhortentias, elzen, tamme kastanjes en Zweedse meelbessen.

32

**BINNEN 32
STAPPEN ZIT
JE VAN JE
HUIS IN HET
OPENBAAR
GROEN.**





VOORBEELDBEREKENING WOONLASTEN

huidige vs nieuwe situatie

Op deze pagina's vindt u een overzicht van de huurprijzen van de bestaande en nieuwe sociale huurwoningen in de Wielewaal van Woonstad Rotterdam.

De cijfers zijn gebaseerd op meest recente gegevens van de volgende bronnen:

- De Belastingdienst voor de hoogte van de huurtoeslag;
- Het Nibud voor de gemiddelde inkomens per huishoudenssamenstelling en de gemiddelde kosten voor gas, water en elektra;
- Eneco voor kosten van stadsverwarming, water en elektra in de nieuwe situatie, op basis van het Bouwbesluit;
- Bestaande gemiddelde huurprijzen in de Wielewaal;
- Huurprijzen van nieuwbouw huurhuizen aan de Putsebocht, een vergelijkbaar project.

		HUIDIGE WONING					
	Jaarinkomen (inkomen kinderen telt niet mee) max.	Huurprijs	Huurtoeslag	Kosten gas, water en electra	Huurprijs na aftrek huurtoeslag	Woonoppervlak m ²	Woonlast
éénpersoonshuishouden (< 65 jaar)	€ 20.000	€ 437,18	€ 96,00	€ 117,85	€ 341,18	60	€ 341,18
éénpersoonshuishouden (> 65 jaar)	€ 20.000	€ 437,18	€ 122,00	€ 117,85	€ 315,18	60	€ 315,18
tweepersoonshuishouden (< 65 jaar)	€ 25.000	€ 437,18	€ 118,00	€ 140,40	€ 319,18	60	€ 319,18
tweepersoonshuishouden (> 65 jaar)	€ 25.000	€ 437,18	€ 156,00	€ 140,40	€ 281,18	60	€ 281,18
gezin, 2 kinderen	€ 27.000	€ 437,18	€ 177,00	€ 164,80	€ 260,18	60	€ 260,18



In de rekenvoorbeelden zijn wij uitgegaan van een tussenwoning en dat er geen eigen vermogen of spaargeld aanwezig is. De bedragen zijn gebaseerd op de situatie in 2018. Omdat er met gemiddelden wordt gewerkt is een aantal bedragen indicatief. Voor uw persoonlijke situatie zal het verschil in woonlasten mogelijk anders uitvallen. De nieuwe huizen zijn energiezuiniger dan het huidige Bouwbesluit voorschrijft, waardoor de energielasten lager kunnen zijn dan in

het rekenvoorbeeld staat. Huizen worden in de sociale huursector toegewezen op basis van Passend Toewijzen. Dit betekent dat een huisvester wettelijk verplicht is aan een huishouden een woning aan te bieden die past bij het inkomen, leeftijd en de gezinssituatie. Voor meer informatie over Passend Toewijzen kunt u terecht op: <https://www.woonnetrijnmond.nl/service-en-contact/regelgeving/wat-is-passend-toewijzen/>.

Woonlasten verschillen	VERSCHIL IN WOONLASTEN	NIEUWE WONING					
		Woonlasten woning	Woonoppervlak m2	Huurprijs na aftrek huurtoeslag	Kosten water en electra	Huurtoeslag	Huurprijs
459,03	€ 49,58	€ 508,61	minimaal 90	€ 397,30	€ 111,31	€ 200,00	€ 597,30
433,03	€ 49,58	€ 482,61	minimaal 90	€ 371,30	€ 111,31	€ 226,00	€ 597,30
459,58	€ 44,72	€ 504,30	minimaal 90	€ 375,30	€ 129,00	€ 222,00	€ 597,30
421,58	€ 34,72	€ 456,30	minimaal 90	€ 327,30	€ 129,00	€ 270,00	€ 597,30
424,98	€ 157,18	€ 582,16	minimaal 90	€ 435,14	€ 147,02	€ 205,00	€ 640,14



Ontwikkelen met respect voor het verleden

In De Nieuwe Wielewaal gaat BPD een buurt maken met betaalbare woningen in een groene, geborgen setting, met fijne burens en waar geluk nog heel gewoon is. Woningen voor gezinnen, alleenstaanden, starters of senioren. Een buurt waar de sociale samenhang en saamhorigheid van de huidige en nieuwe bewoners belangrijke kenmerken zijn. BPD werkt daarom in De Nieuwe Wielewaal nauw samen met alle andere betrokkenen: Woonstad en haar bewoners, de Gemeente Rotterdam, Syntrus Achmea. Maar ook samen met belanghebbenden in de Wielewaal, zoals het ASVZ én de A. van Voorthuysenschool.

Locatiemanager Peter Immers van BPD zegt hierover: "In 2027, als De Nieuwe Wielewaal zo'n beetje gereed is, wonen er weer jonge gezinnen, spelen opnieuw kinderen buiten in de straten en zijn er vrijwel geen auto's in het straatbeeld. Terug naar de begintijd van de Wielewaal. Maar niet alles was vroeger beter. We behouden wat goed is en verbeteren waar mogelijk. We kijken naar de woonwensen van de huidige en de nieuwe bewoners en zelfs naar die van de volgende generaties. In 1949 prees je je gelukkig als je hier een huisje kon bemachtigen. En wanneer we het goed doen, is dat straks weer zo".

“

**WE
BEHOUDEN
WAT GOED
IS EN
VERBETEREN
WAAR
MOGELIJK.**



Vooruitlopend op de realisatie van de woningen gaat BPD Het Wielewaalbuurthuis naar De Nieuwe Wielewaal brengen. Dit is de plek waar de buurt samenkomt, zoals tot voor kort in de buurtpost aan de Rollostraat. Het is ook de plek waar vragen over de ontwikkeling en voortgang kunnen worden gesteld. Het Wielewaalbuurthuis komt op het grasveld tussen de Rollostraat, Eelkmanstraat, Minkestraat en Marjoleinstraat en zal voor de zomervakantie van 2018 klaar zijn voor gebruik.

BPD realiseert alle nieuwe woningen in De Nieuwe Wielewaal. Verder verzorgt BPD het ontwerp van de openbare ruimte en daarbij de aanleg van groen, spelen, verlichting, paden en wegen.

info

AAN DE ROLLOSTRAAT 53 ZIT HET INFOPUNT VAN WOONSTAD ROTTERDAM

Aan de Rollostraat 53 zit het Infopunt van Woonstad Rotterdam. Wielewaalers kunnen daar terecht met al hun vragen en verzoeken aan ons.

Elke maandag van 10 tot 12 uur en woensdag van 14 tot 16 uur is het Infopunt geopend. Mariëtte van Heuvelen, Joop Stobbe en huismeester Willem Storm staan voor u klaar. Mocht u buiten de openingstijden vragen hebben, dan kunt u deze altijd mailen naar wielewaal@woonstadrotterdam.nl. Deze vragen komen rechtstreeks bij Mariëtte en Joop binnen.

TERUG NAAR DE OORSPRONG

Na al het harde werk is er met De Nieuwe Wielewaal een wijk ontstaan die een eerbetoon is aan haar oorsprong. Groen, rustig en geborgen zijn de kenmerken waar de bewoners zich bij thuis voelen en waar ze trots op zijn. Wie weet met zelfs een deel van de sociale huurwoningen in eigen beheer.



Met de terugkeergarantie die Woonstad Rotterdam geeft aan bewoners die al in de wijk woonden voor 21 april 2011, is het karakter niet alleen gewaarborgd in de inrichting en de architectuur, maar ook in de sociale samenhang. Samen met de nieuwe bewoners die zich aangesproken voelen door de sfeer en stijl van De Nieuwe Wielewaal, is Rotterdam straks een sterke en diverse wijk rijker. Een wijk die een voorbeeld zal zijn voor een groene, warme leefomgeving.

Voor we daar zijn gaat er nog een hoop water door de Maas. Deze brochure heeft hopelijk duidelijk gemaakt welke stappen nog moeten worden gezet en welke regels, termijnen en uitgangspunten daarvoor gelden.



“
**EEN NIEUW
HUIS BOUW
JE NIET IN
EEN PAAR
WEKEN, LAAT
STAAN EEN
VOLLEDIGE
WOONWIJK.**

We kunnen wel stellen dat het eindresultaat steeds meer tot leven komt. De structuur, de inrichting van het groen en de architectuur zijn van grove schetsen al geworden tot verbeeldingen die het mogelijk maken om jezelf er in terug te zien.

Zo'n proces hoort bij het verbeteren van een gehele wijk. De zorgvuldigheid vereist dat de kwaliteiten die er zijn en die je in een woonomgeving terug wilt zien van grof naar fijn worden uitgewerkt. Met tijd komt kwaliteit. Wanneer bewoners in hun wijk blijven wonen tijdens dat proces, dan is die zorgvuldigheid van nog groter belang.

Daar wordt de tijd voor genomen. Zo wordt ervoor gezorgd dat er ruimte is om veilig en relatief rustig te komen tot een nieuwe wijk. Een nieuw huis bouw je niet in een paar weken, laat staan een volledige woonwijk.

Het zal de moeite waard zijn. In de tussentijd zullen er vast momenten zijn dat een situatie niet naar wens is, want slopen en bouwen kan helaas niet zonder overlast. Wij zijn gewoon benaderbaar wanneer zo'n situatie zich voordoet en zetten ons dan in om het zo snel mogelijk op te lossen. U weet ons te vinden in de Rollostraat 53 en onze contactgegevens staan op de achterzijde van deze brochure.

COLOFON

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. U kunt er echter geen rechten aan ontleen. De brochure heeft als doel u te informeren over hoe de actuele stand van zaken rondom de ontwikkeling van De Nieuwe Wielewaal is en hoe de planning hiervoor is, volgens de informatie die bekend is in mei 2018.

Niets uit deze brochure mag worden gereproduceerd zonder schriftelijke toestemming van Woonstad Rotterdam en bronvermelding.

Samenstelling en tekst
Woonstad Rotterdam

Beeldmateriaal
BPD
Bleeker Nauta
De Nijl Architecten
Woonstad Rotterdam
Unsplash

Vormgeving
Tamara Pruis en Desirée Verkerk

© Woonstad Rotterdam, mei 2018

Contact
Woonstad Rotterdam
wielewaal@woonstadrotterdam.nl
010 - 440 88 00