



**DE NIEUWE  
WIELEWAAL**

# De Nieuwe Wielewaal

De Wielewaal is een karaktervolle wijk tussen Zuiderpark en Waalhaven. De wijk met semipermanente woningen werd in 1949 gebouwd om de woningnood, als gevolg van de Tweede Wereldoorlog, tegen te gaan.

In 2011 werd besloten tot sloop van de verouderde woningen. Inmiddels zijn in de Nieuwe Wielewaal sociale woningen gebouwd om de vernieuwing binnen de wijk op gang te brengen. In samenhang met deze nieuwe woningen wordt de woonomgeving van de gehele Wielewaal opnieuw ingericht. Deze vernieuwing wordt gerealiseerd door BPD Ontwikkeling, in samenspraak met woningcorporatie Woonstad Rotterdam en gemeente Rotterdam.

Op 21 april 2011 hebben Bewonersorganisatie en Huurdersvereniging Wielewaal, Woonstad Rotterdam, deelgemeente Charlois en gemeente Rotterdam het convenant De Nieuwe Wielewaal ondertekend. In dit convenant staat hoe de vernieuwing en herstructurering van de Wielewaal in zijn werk zal gaan. Er wordt uitgegaan van sloop van de bestaande woningen en uitbreiding van het plangebied met de sportvelden langs de Groene Kruisweg. Voor het hele gebied is aangegeven hoe alles eruit moet komen te zien. Voor de buitenruimte betekent dit behoud van de huidige uitstraling van de wijk: groen, rustig en geborgen.

Na het tekenen van het convenant is in de periode 2011-2013 gewerkt aan de ontwikkelingsvisie De Nieuwe Wielewaal in een uitgebreid participatieproces met bewoners. In diezelfde periode is een sociaal plan opgesteld. Deze visie is daarna bestuurlijk vastgesteld. Voor de Wielewaal vormen bestaande ruimtelijke kwaliteiten het vertrekpunt: behouden van groene randen, behouden stratenpatroon, versterken van het centrale park en verbinden van het groen.

De ontwikkeling op de sportvelden (Wielewaal Fase 1 en 2) is voorgesteld als groene wooncampus. Het ontwikkelingsmodel voor beide plandelen is vastgelegd in een vlekkenkaart met een globale aanduiding van plannen en opties. Op basis van de ontwikkelingsvisie is de planvorming en realisatie van Wielewaal Fase 1 en 2 gestart.

## De Nieuwe Wielewaal krijgt vorm

Het stedenbouwkundig plan voor het bestaande deel van de Wielewaal werd eind 2015 vastgesteld. Tijdens een informatieavond waren bewoners echter ontevreden over de in het plan opgenomen parkeeroplossing. Aan die kritiek is gehoor gegeven in het herziene plan. Dit herziene steden-

bouwkundig plan werd in november 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In plaats van parkeerhoven kunnen bewoners hun auto direct achter de nieuw te bouwen woningen parkeren. Een van de bestaande wegen in de Wielewaal komt daardoor te vervallen en wordt een achterpad.

In het voorjaar van 2016 maakte Woonstad Rotterdam bekend de verdere ontwikkeling van de Wielewaal te willen realiseren met commerciële gebiedsontwikkelaar BPD, voorheen Bouwfonds. Vervolgens is BPD betrokken bij de herziening van het stedenbouwkundig plan. De beslissing om de nieuwbouwwoningen te laten bouwen door een commerciële ontwikkelaar past in de geest van de nieuwe Woningwet, die sinds 1 juli 2015 van kracht is. Die stelt dat woningcorporaties uitsluitend sociale huurwoningen mogen bouwen, en alle overige woningen moet overlaten aan de markt.

## Convenant blijft vertrekpunt

Uiteraard blijven alle eerder gemaakte afspraken ongewijzigd. BPD realiseert het aantal woningen zoals afgesproken in het Convenant Vernieuwing Wielewaal: maximaal 200 sociale huurwoningen en 80 sociale koop. Woonstad Rotterdam blijft verantwoordelijk voor de sociale huurwoningen. Er geldt een terugkeergarantie voor iedereen met een huurovereenkomst van voor de convenantdatum van 21 april 2011. Daarvan zijn inmiddels 132 huishoudens verhuisd naar een sociale huurwoning in de eerste twee fasen nieuwbouw in de Wielewaal.

In november ontvingen de bewoners van 23 eengezinswoningen in sociale huur hun sleutel. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor gezinnen die in de wijk willen blijven wonen.

Eerder dit jaar zijn 109 sociale huurappartementen opgeleverd in twee complexen, voor oudere bewoners van de Wielewaal. Met vijf woonlagen zijn deze complexen de hoogste gebouwen in de Nieuwe Wielewaal, die verder vooral uit grondgebonden woningen met tuin zal bestaan. In de bouwplannen voor de Nieuwe Wielewaal blijft het ontspannen en lommerijke karakter van de wijk behouden.

In deze informatiebrochure willen we u meer duidelijkheid bieden over de Nieuwe Wielewaal: de sfeer, de woningen, de planning. Vanzelfsprekend komen we u hierover ook graag informeren in een persoonlijk gesprek.





# Lommerrijk

## Een eigen sfeer

De Nieuwe Wielewaal krijgt een eigen sfeer die de wijk verbindt. Die sfeer bepaalt het eigen karakter van Wielewaal, 'typisch Wielewaal'. Een sfeer waar mensen graag willen wonen. Groen, rustig, geborgen. De aanzet daarvoor is al gegeven in de setting van De Nieuwe Wielewaal, het raamwerk van groene ruimten. De lijnen die zijn uitgezet moeten worden doorgezet bij de inrichting van de buitenruimte, de architectuur van de bebouwing en de vormgeving van de overgangen tussen de verschillende domeinen. Sfeer wordt gedragen door de indrukken bij de eerste kennismaking én in het dagelijks gebruik door de jaren heen. Niet alleen in beeld, maar ook in gebruik en beleving. Sfeer gaat over samenhang tussen buitenruimte en bebouwing op verschillende schaalniveaus. Van de opzet van het grotere geheel tot de manier waarop het is gemaakt, het materiaal en de details. Alles moet kloppen.

## Lommerrijk

De beoogde sfeer van de Nieuwe Wielewaal is in één kernwoord samen te vatten: Lommerrijk. Lommerrijk staat voor een spel van licht en schaduw, diepte en detail. De associatie is comfortabel, ontspannen, vriendelijk. Lommerrijk betekent ook dat het groen de boventoon voert. De huizen en gebouwen zijn ingetogen. Lommerrijk is de leidraad bij de uitwerking van de buitenruimte en de bebouwing. Dat betekent dat wordt gezocht naar rijke ervaring en diepte in het detail.

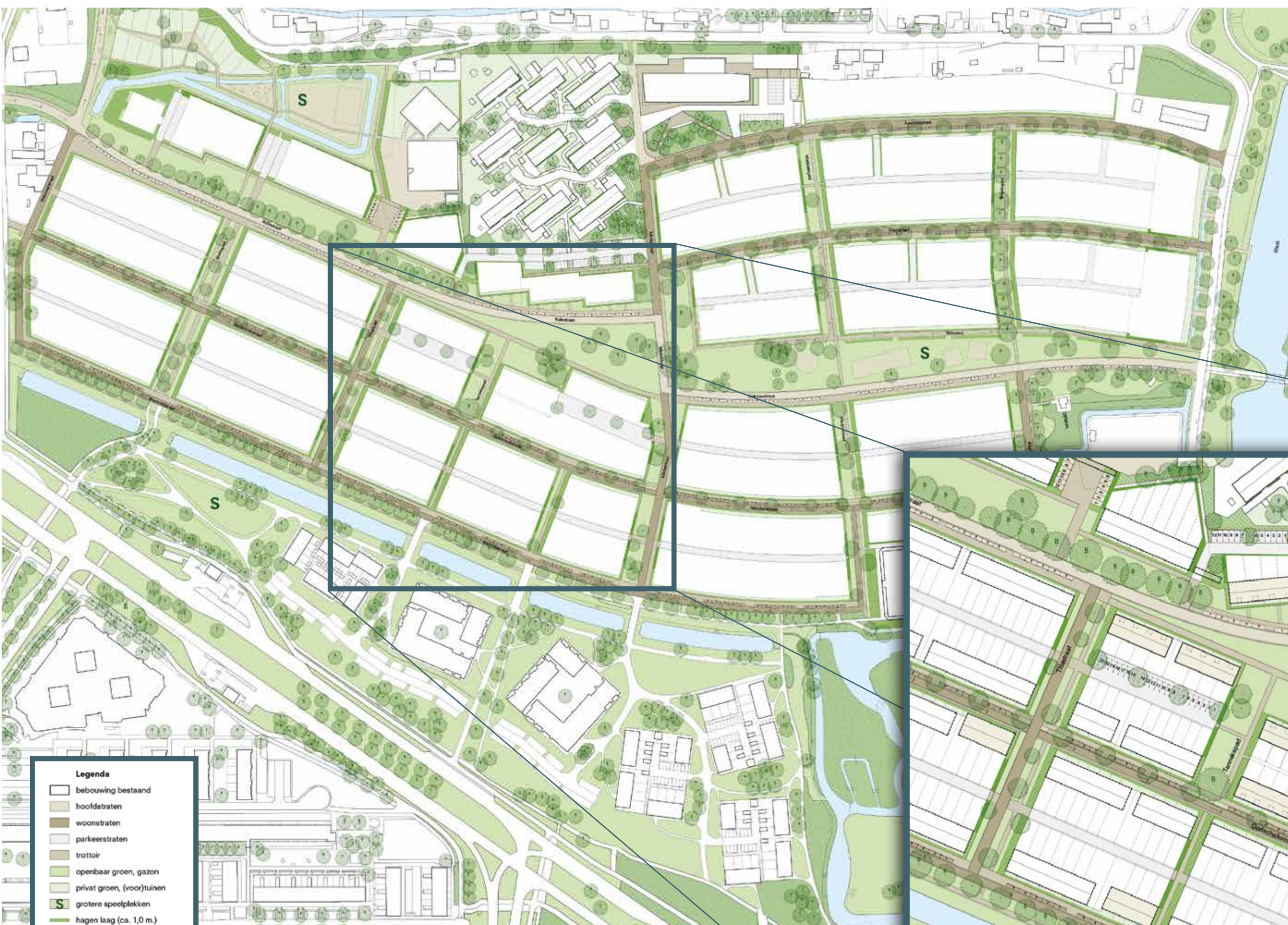
## Weelderig gevarieerd groen

Met de bestaande beplanting als basis krijgt De Nieuwe Wielewaal een gevarieerde en weelderige beplanting. Doel is een rijk beplantingsbeeld in alle seizoenen, door bloei, bladkleur en habitus. Niet alleen bomen, maar ook struiken en extensief beheerbare vaste planten zullen daarin een rol spelen. Elke buurt krijgt zijn eigen 'toon'. Ook een uitgekiend beheer ondersteunt het gevarieerde beeld. Door struiken al dan niet te scheren, door gras meer of minder vaak te maaien ontstaan spannende contrasten en verschillende sferen. Zo krijgen de voegen een asymmetrisch profiel met aan de ene kant een geschoren haag en aan de andere kant (zonzijde) een kleurrijke, losse struweelrand.

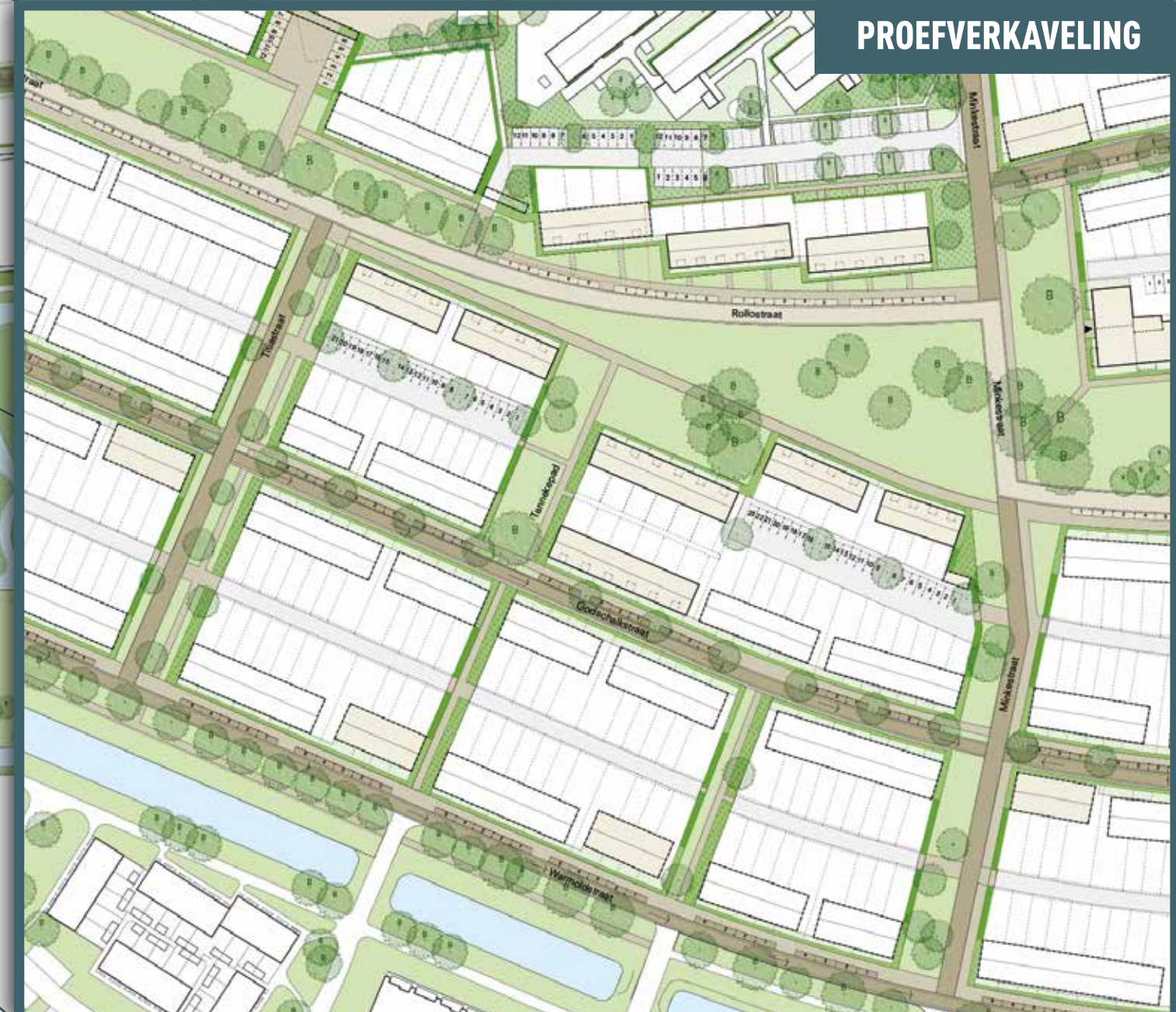




# Fase 2017



## PROEFVERKAVELING



- Legenda**
- ▭ bebouwing bestaand
  - ▭ hoofdstraten
  - ▭ woonstraten
  - ▭ parkeerstraten
  - ▭ trottoir
  - ▭ openbaar groen, gazon
  - ▭ privat groen, (voor)tuinen
  - S grotere speelplekken
  - ▭ hagen laag (ca. 1,0 m.)
  - ▭ hagen hoog (ca. 1,8 m.)
  - ▭ struweel
  - ▭ heesterzones
  - ▭ bomen bestaand
  - ▭ bomen nieuw
  - eenrichtingverkeer
  - bestemmingsverkeer eenrichting
  - ▭ terreingrens ASVZ / school



# Impressie

Rollostraat  
Landjes aan Schulpweg



# Impressie

Woonstraat en achterpaden



# Impressie

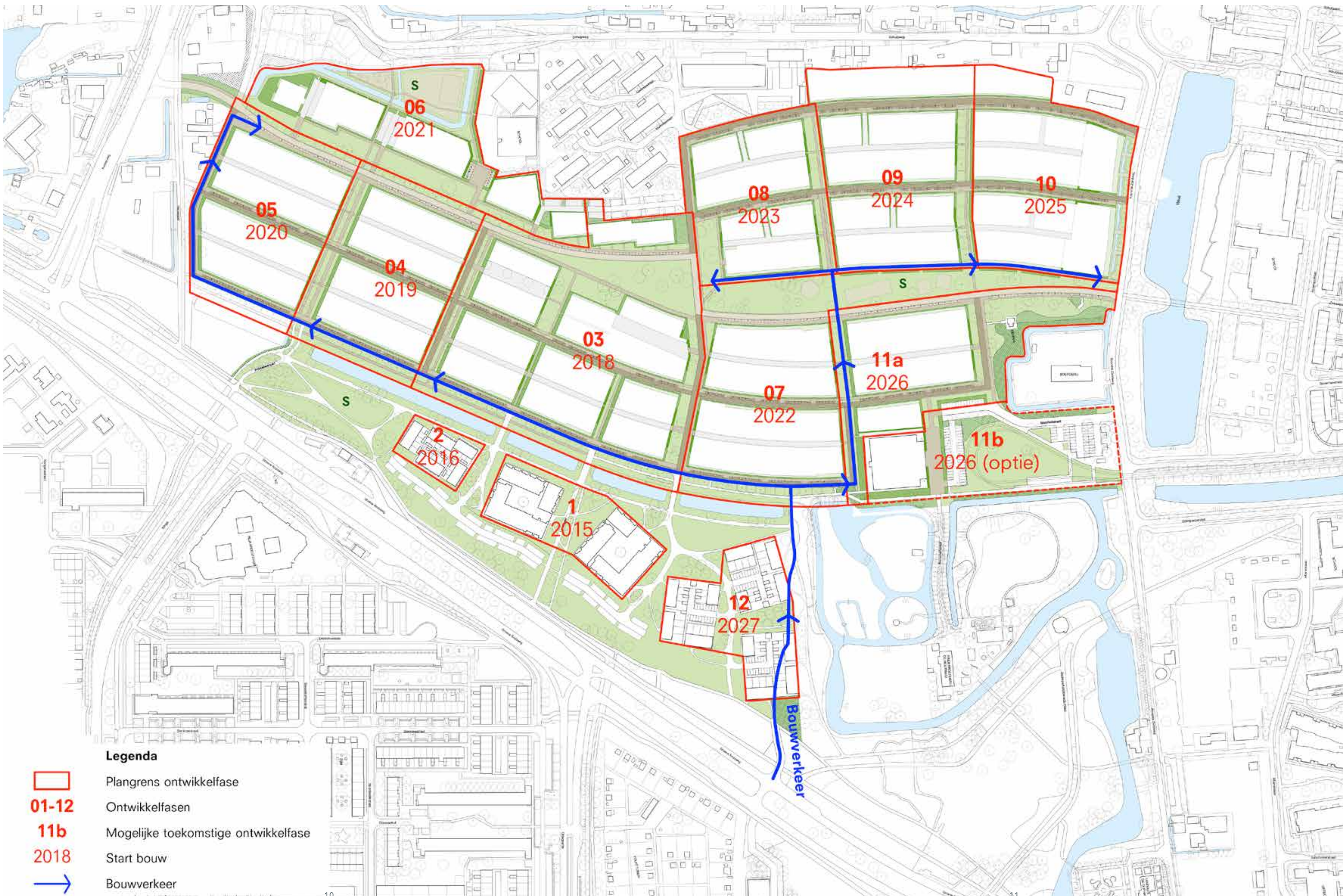
Vanaf Kromme Zandweg



# Impressie







**Legenda**

- Plangrens ontwikkelfase
- 01-12** Ontwikkelfasen
- 11b** Mogelijke toekomstige ontwikkelfase
- 2018** Start bouw
- ➔ Bouwverkeer



# Groen, rustig en vertrouwd

De vernieuwing van de Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een duurzame woonwijk, waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw vorm krijgt: groen, rustig en geborgen. Aantrekkelijk voor gezinnen die van rust houden, maar ook graag dichtbij de stad wonen.

## Groene centrale ruimte

De groene centrale ruimte is het focuspunt van De Nieuwe Wielewaal. Aan de rand van deze lange ruimte in noord-zuid richting lopen de hoofdstraten van de wijk. De Rollostraat krijgt een aansluiting op de Korperweg, zodat de groene centrale ruimte een rol gaat spelen bij het thuiskomen in De Nieuwe Wielewaal.

De hoofdstraten zijn in het midden van de wijk met elkaar verbonden. Veel bestaande volgroeide bomen bepalen al direct de sfeer. De centrale ruimte bestaat uit drie delen, die in elkaar overvloeien en elk een eigen sfeer hebben.

In de groene centrale ruimte is plaats voor speel- en ontmoetingsplekken, omhaagde tuinen en misschien water. In het midden komt de nieuwe buurtpost. De Van Voorthuysenschool krijgt via een ruim voorplein een betere oriëntatie op de groene centrale ruimte.

## Groene voegen

Haaks op de groene centrale ruimte liggen groene voegen in oost-west richting. Deze voegen liggen min of meer op de plaatsen van de huidige dwarsstraten. Ze pakken de routes uit Wielewaal Oost op, bieden nieuwe verbindingen en doorzichten naar de groene centrale ruimte en de Schulpweg en versterken zo de dwarsverbanden.

Op sommige plekken zijn bestaande bomen ingepast, waaronder de bomenlaan langs de Brigittastraat (nu Brigittapad) of de grote els langs de Tannekestraat (nu Tannekepad). Ook de groene inrichting van ASVZ langs de Minkestraat en de Aarnoudstraat is opgenomen in de structuur van de groene voegen.

## Woonstraten

Aan de oostkant en de westkant van de groene centrale zone liggen telkens twee woonstraten. Met uitzondering van de Aarnoudstraat zijn alle straten eenrichtingsverkeer, zodat een goede balans tussen verharding en groen kan worden gevonden.

## Huizen

De huizen hebben voortuintjes en een haag op de erf-scheiding. De woonstraten krijgen aan één zijde langsparkeren en een bomenrij (eerste of tweede grootte), ter ondersteuning van de karaktervolle lange lijnen.

## Achterpaden

Parallel aan de woonstraten lopen achterpaden. Deze geven toegang tot de achtertuinen, waar ook wordt geparkeerd. Op enkele plaatsen zijn de achtertuinen ondieper gemaakt en is een parkeerstrook aan het achterpad opgenomen. Begroeide pergola's tussen de bergingen en bomen op de parkeerplaatsen zorgen ook hier voor een groene sfeer. De achterpaden zijn door voetpaden verbonden met de paden in de groene voegen.

## Verkeer en parkeren

De Nieuwe Wielewaal krijgt een autoluw karakter met veel eenrichtingsverkeer en achterpaden voor parkeren op eigen terrein. De hoofdontsluiting van de Nieuwe Wielewaal verloopt via de straten langs de groene centrale ruimte, Eelkmanstraat en Rollostraat. Vanaf de centrale ruimte wordt het oostelijk deel van de wijk ontsloten via dwarsstraten in de groene voegen, die toegang geven aan de woonstraten en achterpaden. Het westelijk deel van de wijk wordt ontsloten vanaf de Minkestraat en de Kromme Zandweg.

## Bomenstructuur

Wielewaal heeft veel mooie volgroeide bomen. Ze worden waar mogelijk ingepast, voor zover in goede conditie. Dit betreft met name bestaande bomenrijen langs de Warmoldstraat, het zuidelijke deel van de Rollostraat, de Brigittastraat en veel van de losse bomen en boomgroepen in de groene centrale ruimte. De bomenrijen in noord-zuid richting zijn de dragers van de structuur. Ze worden aangevuld met nieuw te planten bomen in de woonstraten, passend bij de maatvoering en sfeer van de straten. In de groene centrale ruimte en de groene voegen zorgen de los gestrooide bomen en boomgroepen voor een parksfeer. Het sortiment is hier gevarieerd.

## Voorzieningen

De Nieuwe Wielewaal krijgt geen aparte wijkvoorzieningen. Wel is voorzien in nieuwe huisvesting voor de buurtpost, op de begane grond van het kleinschalige appartementengebouw aan de Minkestraat. Ook wordt onderzocht of de voorzieningen van ASVZ een functie voor de omliggende woningen kunnen krijgen.



# Woningen



Artist impression





# Type A1



# Impressie



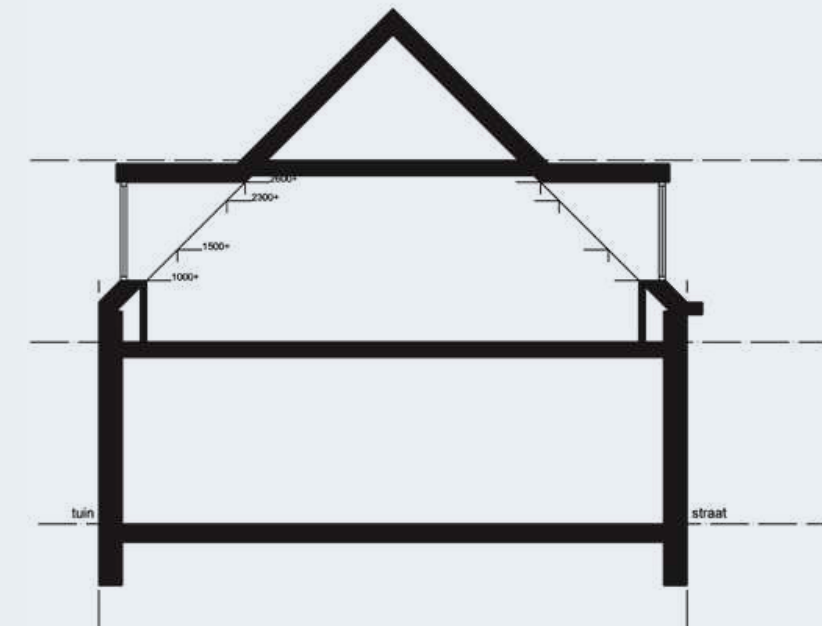
**begane grond**  
45.3 m2 gbo

**1e verdieping**  
38.6 m2 gbo

**Vliering**



berging 5 m2 in achtertuin



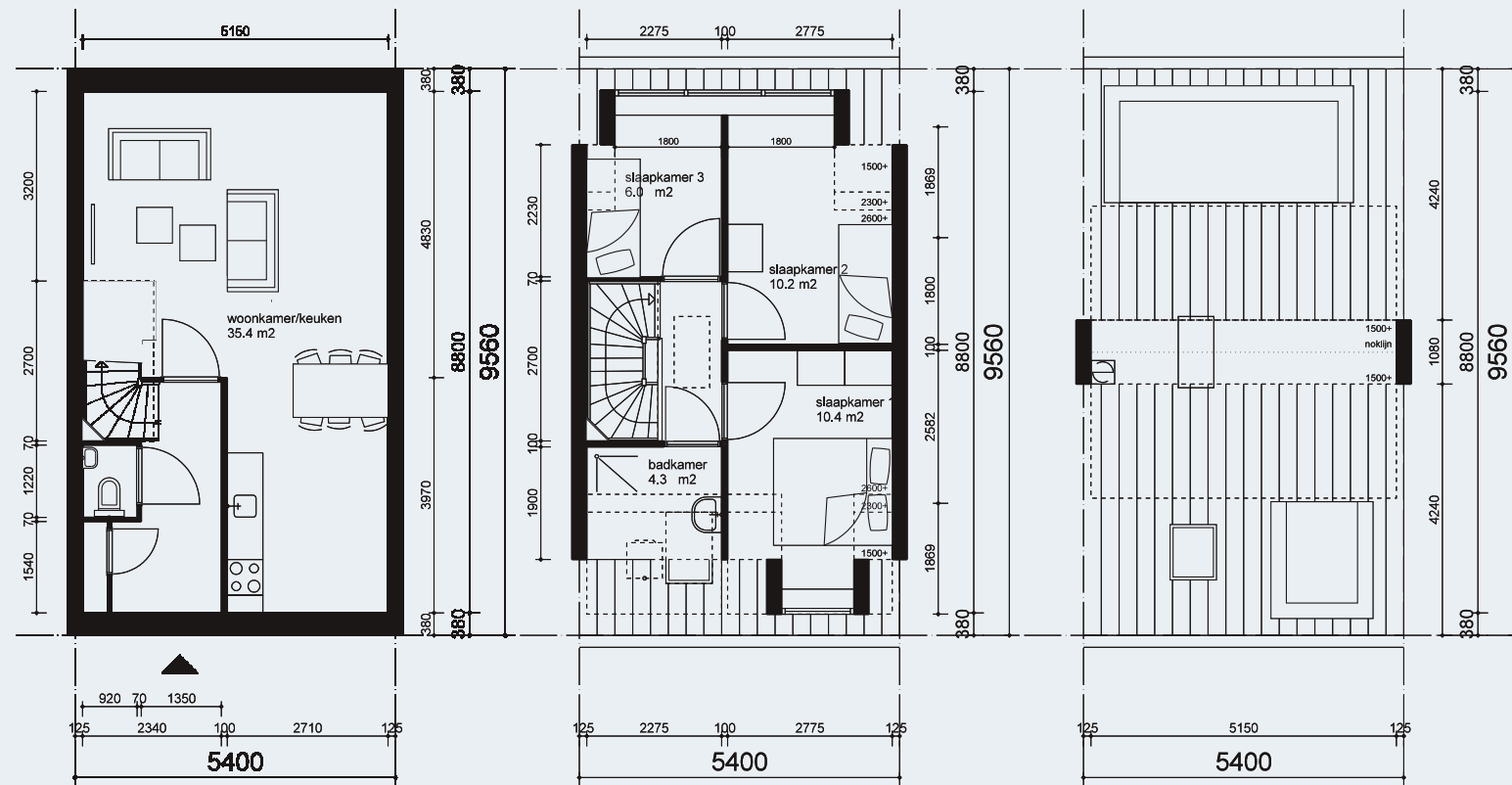
dwarsdoorsnede

Type A1



Impressie

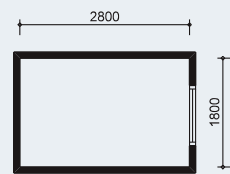




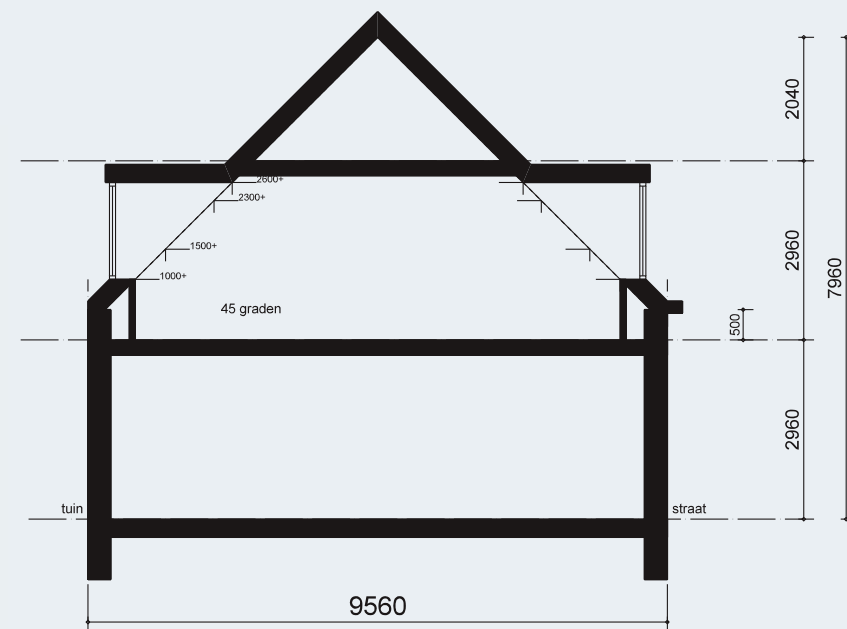
begane grond  
45.3 m<sup>2</sup> gbo

1e verdieping  
38.6 m<sup>2</sup> gbo

Vliering



berging 5 m<sup>2</sup> in achtertuin



dwarsdoorsnede

Type A1



Impressie

# Type B2



# Impressie

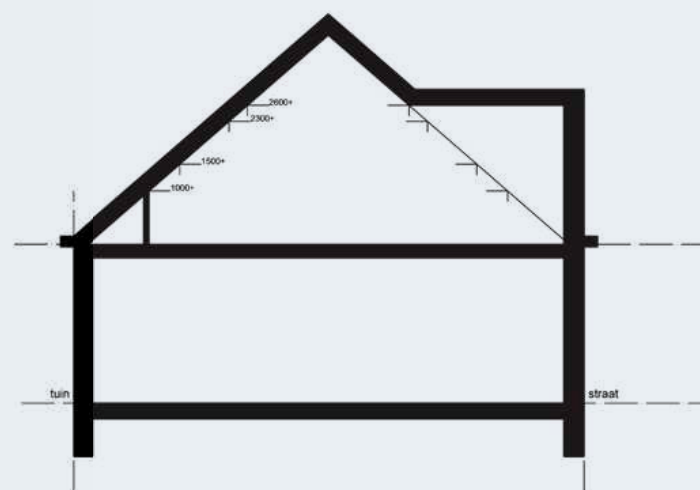




**begane grond**  
55.4 m<sup>2</sup> gbo



**1e verdieping**  
37.9 m<sup>2</sup> gbo



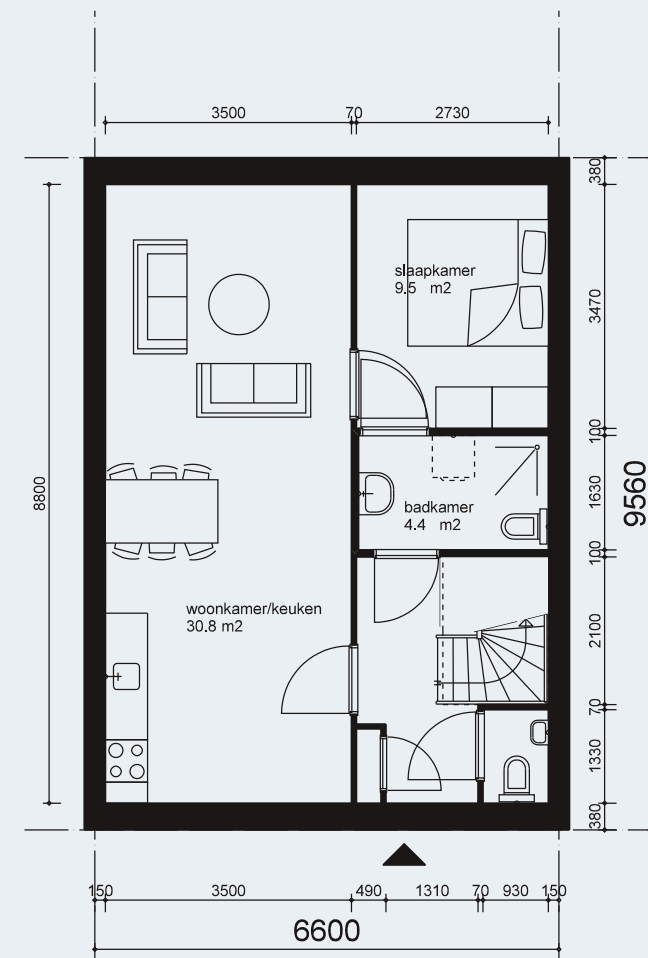
dwarsdoorsnede

6.6 m1 breed en 9.56 m1 diep

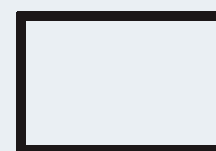
Type B2



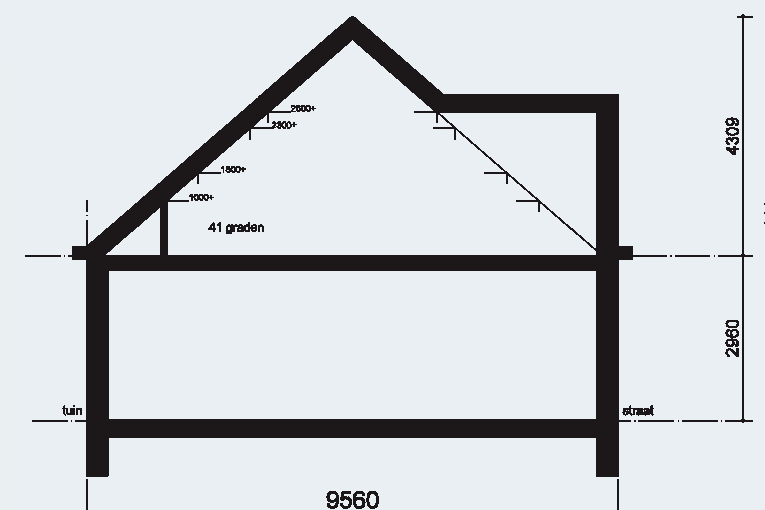
Impressie



**begane grond**  
55.4 m<sup>2</sup> gbo



berging 5 m<sup>2</sup> in tuin



dwarsdoorsnede

Type B2



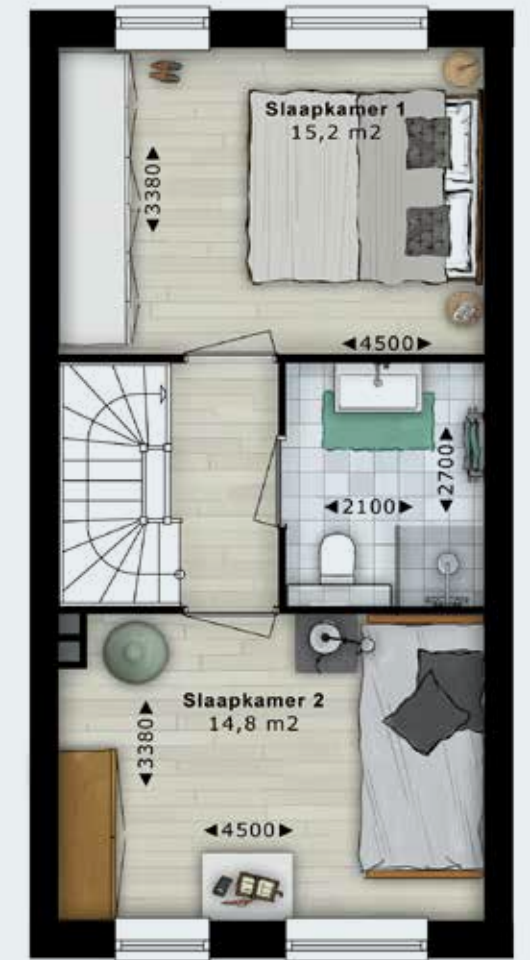
Impressie



# Type D

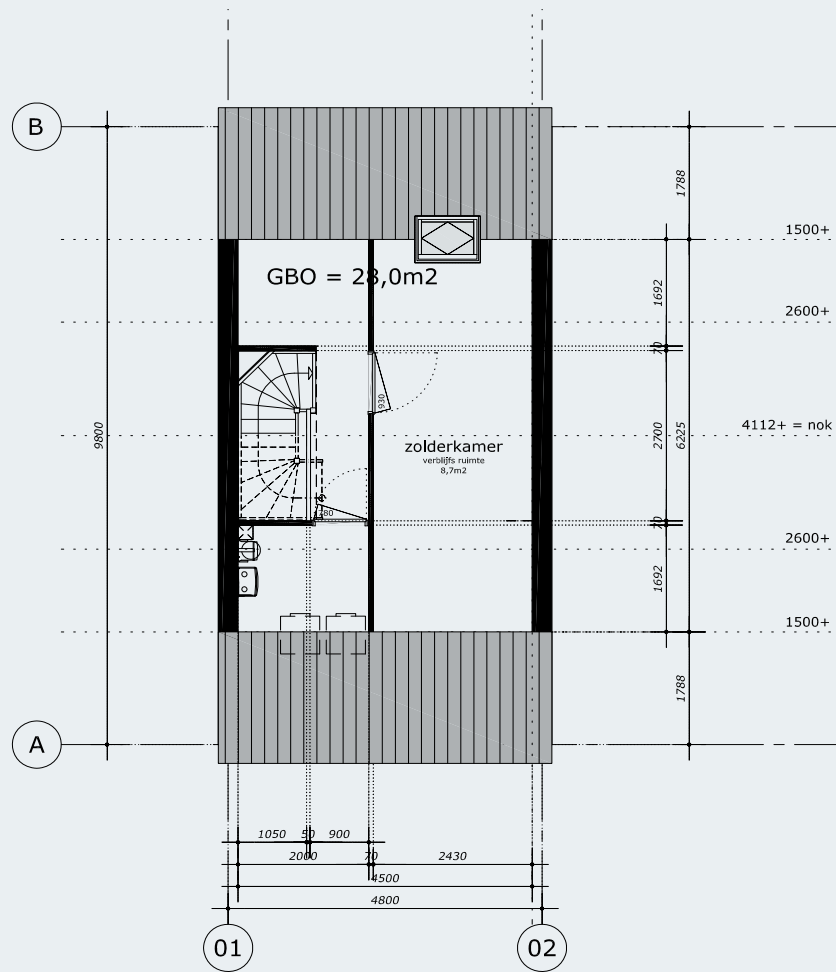
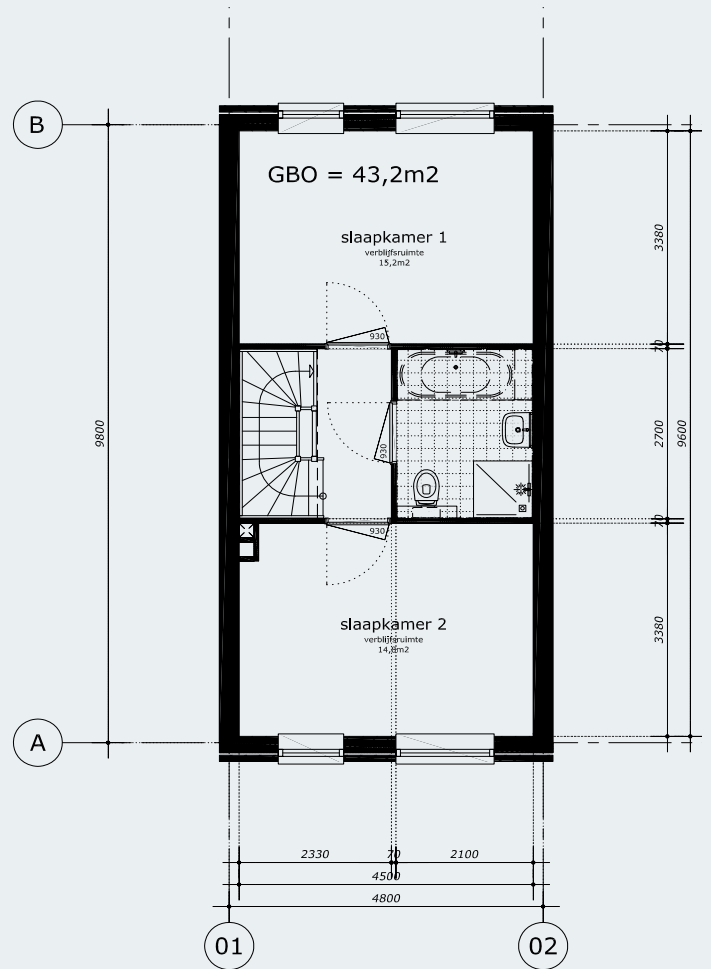
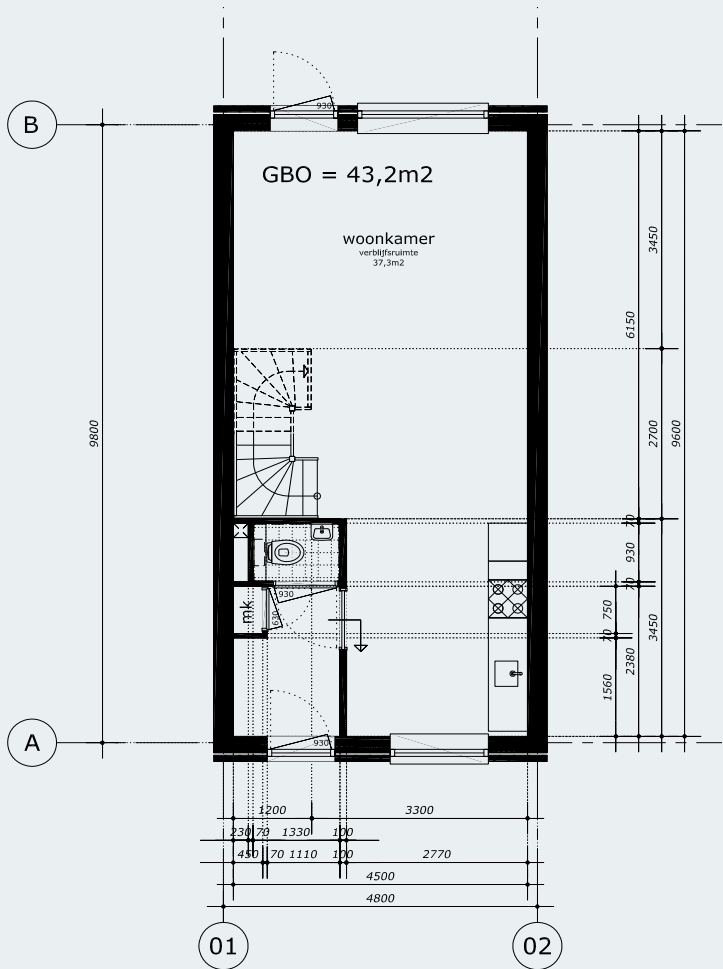


# Impressie



Type D  
  
Impressie





Type D

**IN UITVOERING**

Impressie



# Contact

Woonstad Rotterdam  
Joop Stobbe, tel 010-440 88 00  
wielewaal@woonstadrotterdam.nl

