



# LAAT JE LEVEN BLOEIEN IN WIELEWAAL

tuindorp voor Rotterdammers

Huren  
vanaf  
**€525,-**

**Eengezinswoningen**

**Sociale- en middenhuur/koop**



## Hier wil ik wonen!

Wielewaal is een woonwijk die ruimte, vrijheid en geborgenheid biedt. Jonge gezinnen vinden hun toekomst en senioren wonen veilig, in de landelijke omgeving aan de rand van Charlois.

- Wonen waar je je **thuis voelt**
- Kinderen groeien op in een **groene omgeving**
- **Duurzaam** woonconcept
- **Schone** energietechnieken
- **Nul** op de meter



## Inhoudsopgave

WELKOM IN WIELEWAAL	4
WOONCOÖPERATIE	6
WONEN IN EEN TUINDORP	7
STATEMENT VOOR DE STAD	8
LOCATIE	9
EENGEZINSWONINGEN	11
WONINGTYPE A1	13
WONINGTYPE B1	14
WONINGTYPE B2	15
WONINGTYPE C1	16
MOGELIJKHEDEN	17
CONTACT & NIEUWSBRIEF	18

# Welkom in Wielewaal

**Aan het begin van de wederopbouwperiode (1940-1965) kampt Rotterdam met grote woningnood. Om die te bedwingen worden in korte tijd verschillende noodwijken en semipermanente woonwijken gebouwd.**

Wielewaal is de laatste semipermanente woonwijk die wordt gerealiseerd. Aan de zuidwestkant van Charlois verrijst een wijk die is ontworpen volgens een nieuw stedenbouwkundig concept, waarbij kleinschalige huizenblokken worden gesitueerd in een tuindorp. In de boezem van de Schulpweg en via de Kromme Zandweg aansluitend op het Zuiderpark, ontstaat een verscholen liggende woonwijk met een schilderachtig karakter. In mei 1949 krijgen de eerste bewoners van Wielewaal de sleutels van hun nieuwe woningen. De groene wijk inspireert tot een kleurrijk nieuw leven en is al snel geliefd.

De landelijke omgeving rondom Wielewaal is grotendeels bewaard gebleven en vormt een aantrekkelijk wandel- en fietsgebied. In de tal-

rijke fraai volgroeide bomen leven bijzondere vogelsoorten. Het tuindorp heeft cultuurhistorische kenmerken en is een prachtige plek om te wonen. Wielewaal staat bekend om de vakantiesfeer die ze uitstraalt. Voor Piet Derksen, oprichter van Center Parcs, was Wielewaal de inspiratiebron voor zijn succesvolle vakantieparken.

De oorspronkelijke woningen zijn na zeventig jaar versleten en maken plaats voor aantrekkelijke huur- en koopwoningen in de sociale- en middensector. De stedenbouwkundige opzet en het oorspronkelijke karakter van het tuindorp veranderen niet. Wielewaal blijft een groene oase.



De Rollostraat (Wielewaal), met spelende kinderen. Collectie Stadsarchief, Gemeentewerken, 1958.



Bouw van Tuindorp De Wielewaal. Collectie Stadsarchief, K.J. Adelmund, 1949. Auteursrecht mevr. G.J.J. Adelmund.



**Rotterdamers reageren  
aangenaam verrast  
wanneer ze Wielewaal  
ontdekken**

# Wooncoöperatie

**De woningwet van 2015 maakt het mogelijk dat bewoners van sociale huurwoningen in georganiseerd verband overgaan tot bouw- en zelfbeheer van hun huizen. De wet maakt het tevens mogelijk dat bewoners kiezen voor volledige autonomie en de rol van de woningcorporatie overnemen, een wooncoöperatie oprichten en overgaan tot zelfbeheer en zelfrealisatie.**

Wooncoöperatie Unie van en voor de Wielewaalers wordt opgericht op 9 maart 2016. Aanleiding is het door woningcorporatie Woonstad Rotterdam ontwikkelde vernieuwingsplan voor de wijk, dat voorziet in sloop van de 545 sociale huurwoningen. Volgens dit plan moet de oudbouw plaatsmaken voor 675 huur- en koopwoningen, grotendeels in het midden- en hoge segment. De bewoners van Wielewaal voelen weinig voor een transformatie die hun wijk verandert in een VINEX-locatie.

Het blijkt goed mogelijk om Wielewaal op een rendabele manier te herbouwen, zodanig dat het sociale en open karakter van de wijk wordt behouden. De nieuwe woningwet geeft bewoners mandaat om een wooncoöperatie op te richten, hun wijk te herontwikkelen en autonoom te beheren.

In een coöperatieve bewonersvereniging beslissen de bewoners hoe de wijk wordt herbouwd en beheerd. In Wielewaal is dat gebeurd door middel van informatiebijeenkomsten, verkennende werkgroepen, inspraak en stemmingen tijdens bewonersbijeenkomsten. Op basis van een pakket aan eisen en voorwaarden zijn bouwtechnische, financiële en organisatorische voorbereidingen gedaan.

De Unie van en voor de Wielewaalers staat klaar om de woonwijk van woningcorporatie Woonstad Rotterdam over te nemen. Organisatorisch, bouwtechnisch en financieel is alles gereed. De unie weet precies aan welke eisen de nieuwbouw en de inrichting van de wijk moeten voldoen. De ideeën van de unie zijn uitgewerkt door een expertteam van technici, bedrijfskundigen en juristen.

Toepassing van modulaire bouw en inzet van neutrale warmte- en energietechnieken werken zeer gunstig uit. Omdat de wooncoöperatie geen hoge organisatiekosten hoeft door te berekenen, liggen de huurtarieven aanmerkelijk lager dan bij reguliere woningcorporaties.

Wielewaal wordt volledig herbouwd in de periode 2020-2023. Zodra de eerste woningen worden opgeleverd, opent Unie van en voor de Wielewaalers gelijktijdig een kleinschalig wijkkantoor. Het flexibel opererende wijkkantoor is voor bewoners het aanspreekpunt voor het afhandelen en oplossen van gebreken, problemen en klachten.

Zodra de bouw is afgerond start een service- en onderhoudsprogramma met een looptijd van dertig jaar. Indien noodzakelijk worden na die periode de eerste renovaties uitgevoerd en start een nieuwe duurzame cyclus.





# Wonen in een tuindorp

**De vernieuwing van een woonwijk is een ingrijpend proces. Daarom is er in Wielewaal zorgvuldig gekeken naar wat de bewoners met elkaar verbindt. Wielewaalers omarmen ruimte, rust, groen en geborgenheid. Zij kiezen voor een veilige omgeving, hebben oog voor elkaar en hart voor hun wijk. Wielewaal schept vrijheid en brengt mensen bij elkaar. In Wielewaal deel je de wijk met mensen met verstandelijke beperkingen, die wonen in zorginstelling ASVZ.**

De verspringende verkaveling binnen een speels stratenplan en de nieuwe huizen met een tijdloos ontwerp zijn gecombineerd tot een aantrekkelijke leefgebied, waarin bebouwing en groen op een vanzelfsprekende manier met elkaar zijn verweven. Wielewaal geeft ruimte aan mensen die zelfbewust willen leven en waarde hechten aan verbondenheid.

Op verschillende plaatsen in en nabij de wijk is ruimte voor spelen en ontmoeten. Kinderen kunnen buiten spelen in een veilige en schone omgeving. Ze vermaken zich op de grasvelden,

in speeltuin Wielewaal, in het klimbos en in de kinderboerderij. Daarnaast zijn er een voetbalveld, een basketbalveld, een tennisbaan en een sporthal beschikbaar.

Volwassenen ontmoeten elkaar in de heemtuin of organiseren bijeenkomsten in één van de multifunctionele zalen in het sfeervolle buurthuis. Daar zijn ook faciliteiten voor creatieve activiteiten. Op de Schulpweg kun je heerlijk wandelen en in het Zuiderpark kom je tot rust, mediteer je, recreër je, sport je, of organiseer je een spannende speurtocht.

**Heggen en verzorgde openbare beplantingen zijn beeldbepalend in Wielewaal. Een team hoveniers staat klaar om het groen in de wijk te onderhouden. Tegen betaling is dit team ook inzetbaar voor bewoners.**



# Statement voor de stad

**In Rotterdam ontstaat steeds meer druk op de woningmarkt en is de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen in de sociale- en middensector overstelpend geworden. Gelijktijdig dreigde de grond in Wielewaal grotendeels te worden herbestemd ten gunste van nieuwbouw voor de hogere segmenten in de woningmarkt.**

De dringende behoefte aan betaalbare huizen voor mensen die werkzaam zijn in het onderwijs, de zorg, de verpleging, het politiekorps, het openbaar vervoer, de dienstverlening en vele andere sociaal-maatschappelijke functies, rechtvaardigt de keuze om de nieuwbouw in Wielewaal af te stemmen op deze beroepsgroepen. In Wielewaal worden betaalbare woningen gebouwd voor mensen die de taak op zich nemen om de samenleving te dienen, te ondersteunen, te scholen, te verzorgen, te reinigen en te beschermen.

Om die reden stelt wooncoöperatie Unie van en voor de Wielewaalers huur- en koopwoningen beschikbaar in de sociale- en de middensector. Met

name de beschikbaarheid van huizen in het middensegment, maakt de wijk toegankelijk voor een grote inkomensgroep, waarvoor de woningmarkt in grote delen van de stad op slot zit.

Wielewaal biedt woonruimte voor mensen die Rotterdam nodig heeft om zich te kunnen blijven ontwikkelen als een innovatieve stad met maatschappelijk besef en charme. Wielewaal blijft een tuindorp met alleen laagbouw, waardoor het landelijke karakter van de wijk wordt behouden voor toekomstige generaties, en Rotterdam kan blijven beschikken over een verrassende hoek met een landelijk karakter.





‘ Een wijk met  
een schilderachtig  
karakter ’

## Locatie

**De naam Wielewaal is gebaseerd op de nabijgelegen meertjes Wiel en Waal, die in het verleden bij dijkdoorbraken ontstonden. Het schilderachtig karakter van woonwijk Wielewaal wordt versterkt door de verscholen ligging aan oude wegen en de aansluiting op het Zuiderpark.**

Wielewaal ligt op fietsafstand van de binnenstad, is goed bereikbaar via het OV en sluit goed aan op het wegennet. Auto's kunnen dicht bij de huizen worden geparkeerd. In Wielewaal is een snelheidszone van 30 km per uur ingesteld. In de wijk zijn deelauto's en diverse oplaadpalen beschikbaar.

Komend vanaf doorgaande wegen is Wielewaal bereikbaar via de aan de oostzijde gelegen Dorpsweg en de Groene Kruisweg, die de wijk via de Kromme Zandweg aan de noordzijde ontsluiten. Aan de westzijde van de wijk ligt de landelijke Schulpweg die over een oude dijk loopt. Aan de zuidzijde van Wielewaal ligt de Korperweg.

Aan de Kromme Zandweg ligt de eindhalte van tramlijn 2. Aan de Korperweg en op de kruising Slinge-Groene Kruisweg liggen bushaltes richting het nabij gelegen metrostation Slinge.

Wie via Zuidhoek of de Dorpsweg richting het centrum fietst kan kiezen voor de route door de fietstunnel onder de Maas of voor de route over de Erasmusbrug. Fietsend naar het zuiden verlaat je de stad en k om je in het landelijke gebied richting Barendrecht en Rhooen. Wie wil uitwaaien trekt naar de Waalhaven of Heijplaat.

Aan de Kromme Zandweg liggen twee restaurants, een tuincentrum, een kindertoeristisch centrum, een monumentale boerderij en korenmolen 'De Zandweg'.



## VOORZIENINGEN

Wielewaal grenst aan Oud-Charlois en Pendrecht. Daar zijn scholen, winkels, sport- en zorgvoorzieningen volop beschikbaar. Rond het nabij gelegen Zuidplein zijn een overdekt winkelcentrum, Ahoy, Theater Zuidplein en Zwemcentrum Rotterdam te vinden. In de wijk is een sociaal-medisch servicepunt aanwezig.



Huidige situatie De Wielwaal, Rotterdam.

◀ Een buurt met karakter ▶

# Eengezinswoningen

In Wielewaal worden 545 nieuwe eengezinswoningen gebouwd in blokken van twee, drie, vier en vijf woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen, zijn voorzien van voor- en achtertuin en hebben een gunstige oost-west ligging. Voor alle woningen zijn voorzieningen getroffen om te kunnen uit- of aanbouwen.

## Beukmaten

De woningen zijn minimaal 7,50 meter breed en 8,70 meter diep. De ruim bemeten oppervlakte maakt het mogelijk om alle benodigde voorzieningen direct op de begane grond te situeren. Er zijn vier beukmaten (gevelbreedtes) beschikbaar.

A1	B1	B2	C1	Hoog model, 2 onder 1 kap
7,50 m	8,50 m	10,80 m	9,00 m	

## Globale indeling



### Begane grond

woonkamer met open keuken, slaapkamer, toilet, doucheruimte, was- en droogruimte



### Eerste verdieping

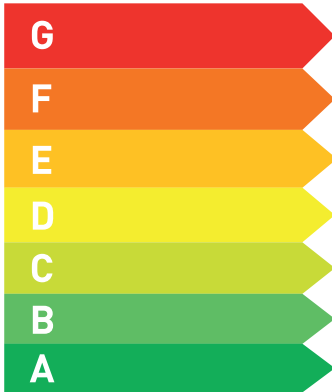
Slaap-/gastenkamers, toilet, doucheruimte



### Berging

Binnen en buiten

# Nul op de meter



De woningen zijn energiezuinig en schoon. Energie wordt opgewekt via zonnepanelen en een warmtepomp. Vloerverwarming zorgt voor behaaglijke en gelijkmatige warmteafgifte.

Er zijn geen kosten voor energieverbruik. Dat geeft een resultaat van **nul op de meter** (Nom), wat de woningen een energielabel A++ waardering oplevert. In combinatie met de toegepaste isolatietechnieken zijn de woningen zelfvoorzienend. U betaalt wel service-, vastrecht kosten e.d. van circa € 75 per maand.

## Bouwproces

Geavanceerde bouwsystemen maken het mogelijk om alle 545 woningen in Wielewaal binnen drie jaar door nieuwbouw te vervangen. Per werkdag wordt er een nieuwe woning opgeleverd.

De bouw wordt voorbereid in een constructiehal, waar de nieuwe woningen in losse modules worden geprepareerd. Dit prefab-systeem maakt het mogelijk om een woning in bijna kant-en-klare bouwmodules aan te leveren. Dankzij de optimale klimaatomstandigheden worden de bouwmodules geproduceerd met een constante hoge kwaliteit.

Op de voetprint van de bestaande bebouwing worden nieuwe woningen geplaatst. Op de bouwplaats is de oude woning intussen afgebroken en zijn de voorbereidende werkzaamheden afgerond. Deze werkwijze beperkt overlast tot een minimum waardoor Wielewaal permanent bewoonbaar blijft.

### Hoog afwerkingsniveau

- Complete keuken met apparatuur
- Badkamers met zwevend toilet en betegeling tot het plafond
- Vloerverwarming
- Ankerloze spauwmuren



ZONNEPANELEN



VLOERVERWARMING



# Woningtype A1

## Woonoppervlak

90 m<sup>2</sup> (8,70 x 7,50 m)

## Begane grond

Woonkamer met open keuken 32 m<sup>2</sup>, slaapkamer 15 m<sup>2</sup>, toilet, doucheruimte

## Verdieping

Slaapkamers: 12 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>, 2e badkamer

## Berging

Binnen 5 m<sup>2</sup>, buiten 5 m<sup>2</sup>

## Energievoorziening

Vloerverwarming en radiatoren via warmtepomp, zonnepanelen

## Energielabel

A++ 0 op de meter (Nom)

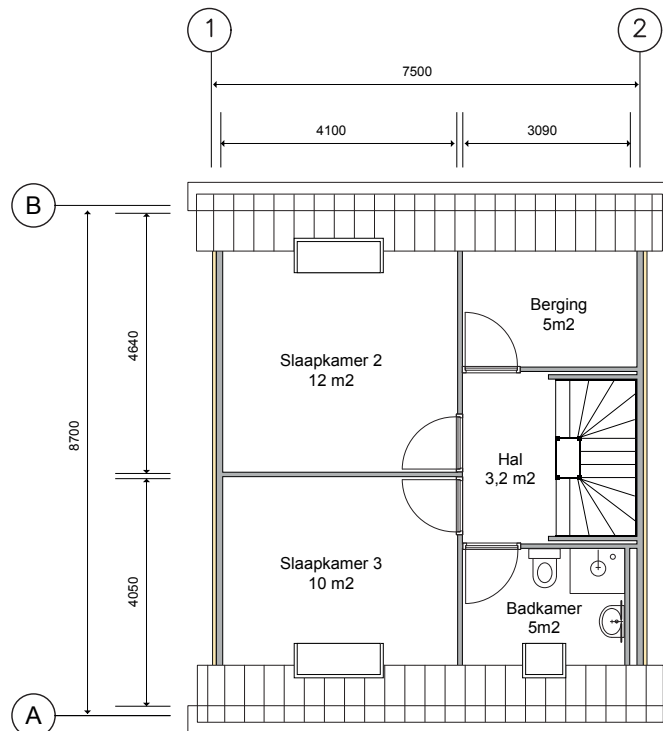
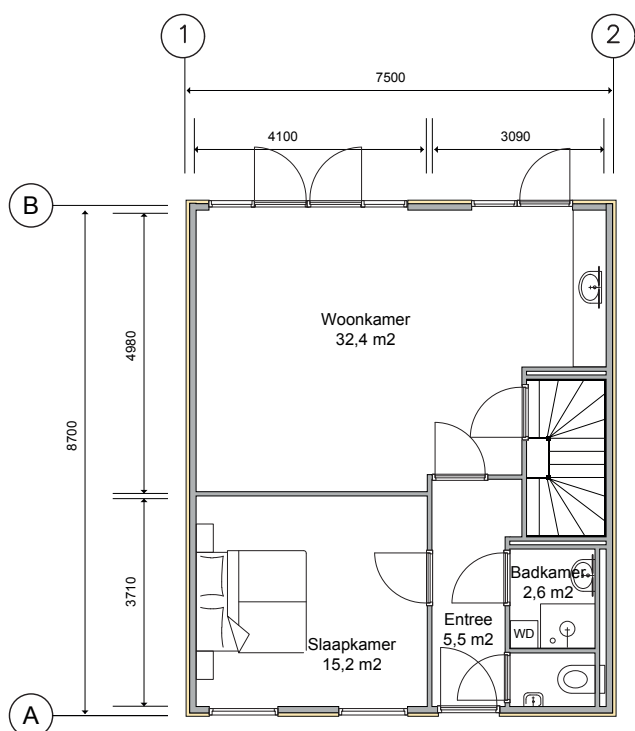
## Huurprijs

### Sociaal

van €525,- t/m  
€625,- p/m

### Middenhuur *De luxe*

van €720,- t/m  
€1000,- p/m





# Woningtype B1

## Woonoppervlak

105 m<sup>2</sup> (8,70 x 8,50 m)

## Begane grond

Woonkamer met open keuken  
37 m<sup>2</sup>, slaapkamer 19 m<sup>2</sup>,  
badkamer

## Verdieping

Slaapkamers 14 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>,  
2e badkamer

## Berging

Binnen 5 m<sup>2</sup>, buiten 5 m<sup>2</sup>

## Energievoorziening

Vloerverwarming en  
radiatoren via warmtepomp,  
zonnepanelen

## Energielabel

A++ 0 op de meter (Nom)

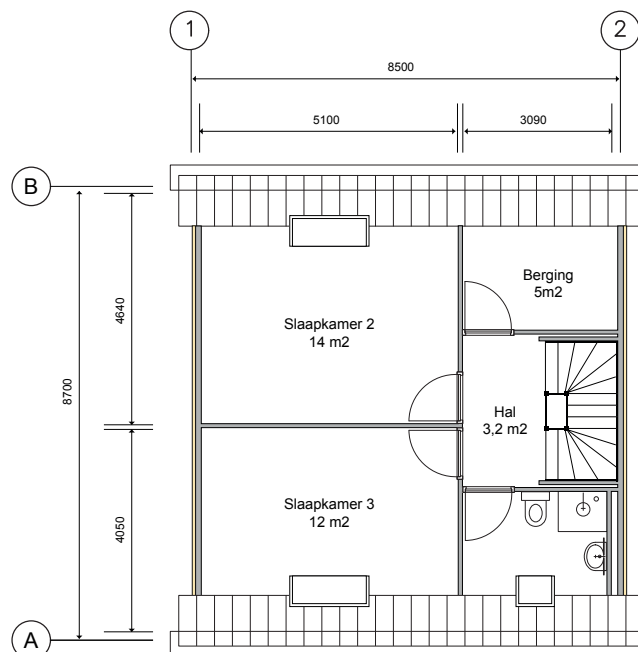
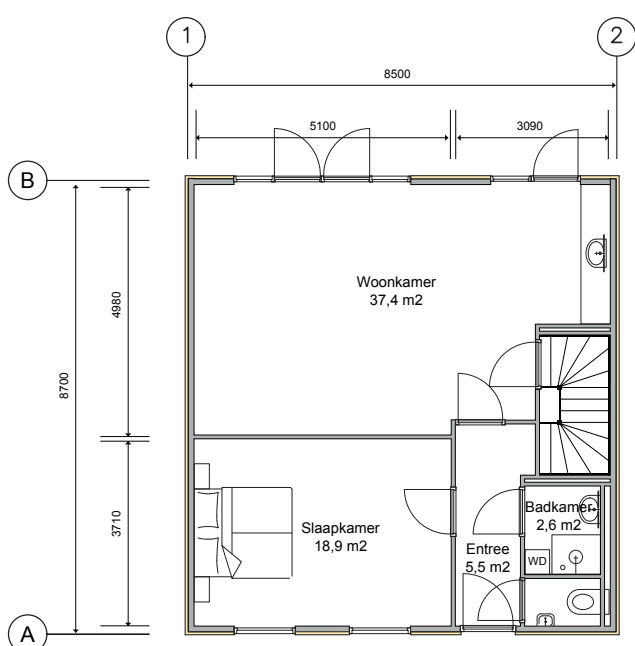
## Huurprijs

### Sociaal

van **€555,-** t/m  
**€655,-** p/m

### Middenhuur *De luxe*

van **€775,-** t/m  
**€1000,-** p/m





## BUNGALOW

# Woningtype B2

### Woonoppervlak

140 m<sup>2</sup> (8,70 x 10,80 m)

### Begane grond

Woonkamer 32 m<sup>2</sup>, keuken 9 m<sup>2</sup>, bijkeuken 6 m<sup>2</sup>, slaapkamer 18 m<sup>2</sup>, inloopkast 4 m<sup>2</sup>

### Verdieping

Slaapkamers 14 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>, 2e badkamer

### Berging

Binnen 3 m<sup>2</sup>, buiten 5 m<sup>2</sup>

### Energievoorziening

Vloerverwarming en radiatoren via warmtepomp, zonnepanelen

### Energielabel

A++ 0 op de meter (Nom)

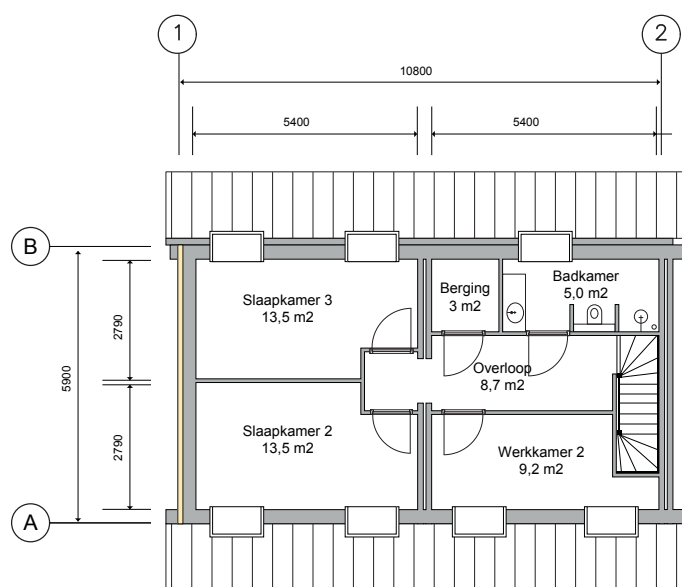
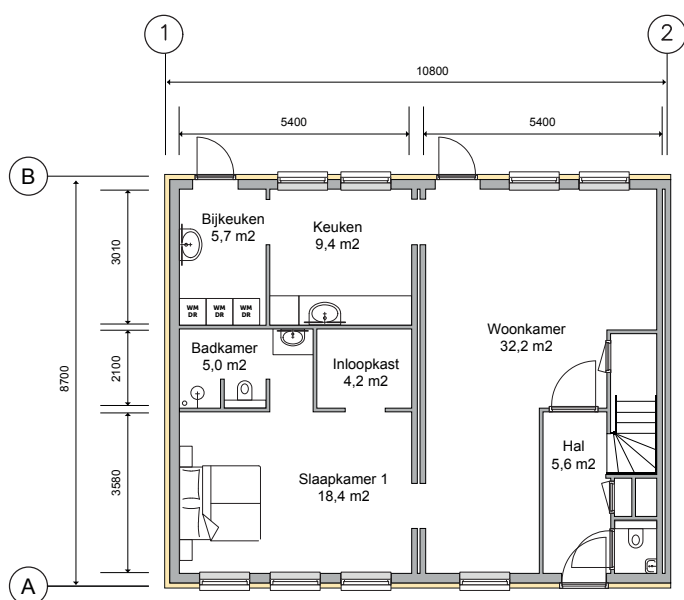
## Huurprijs

### Sociaal

van **€605,-** t/m  
**€705,-** p/m

### Middenhuur *De luxe*

van **€825,-** t/m  
**€1000,-** p/m





2 ONDER 1 KAP

# Woningtype G1

## Vloeroppervlak

160 m<sup>2</sup> (8,80 x 9,00 m)

## Begane grond

Woonkamer 32 m<sup>2</sup>, keuken 10 m<sup>2</sup> slaapkamer 13 m<sup>2</sup>, toilet, doucheruimte

## Verdieping

Slaapkamers 13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup>

## Berging

Binnen 4 m<sup>2</sup>, buiten 5 m<sup>2</sup>

## Energievoorziening

Vloerverwarming en radiatoren via warmtepomp, zonnepanelen

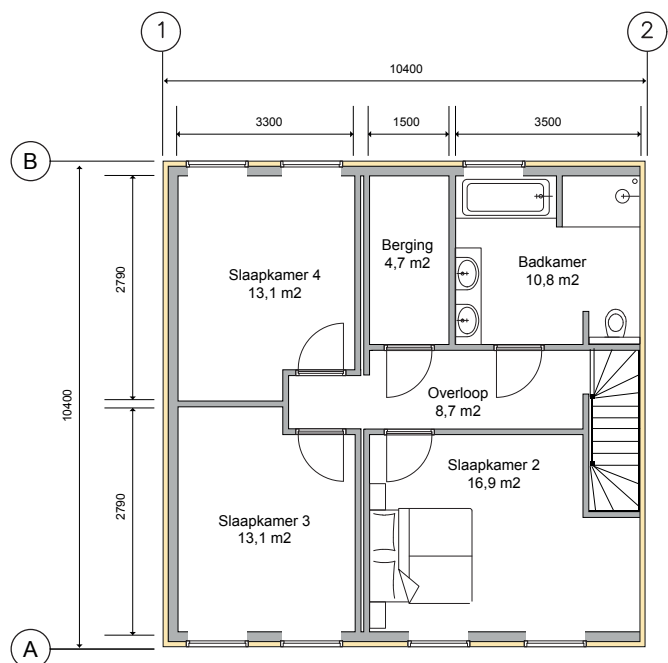
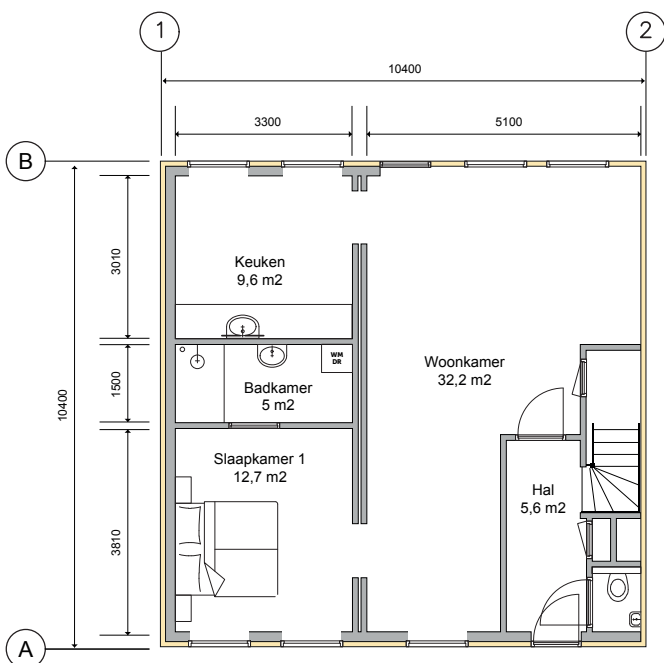
## Energielabel

A++ 0 op de meter (Nom)

## Huurprijs

### Middenhuur

van €925,- t/m  
€1275,- p/m





# Uitbreidingsmogelijkheden



Voor de woningtypen A1, B1 en B2 bestaat de mogelijkheid om het huis uit te breiden  
Met bijvoorbeeld een dakkapel of een uitbouw.





## Nieuwsbrief

Ik wil graag op de hoogte blijven over de ontwikkelingen rond de nieuwbouw van tuindorp Wielewaal en meld me aan voor de nieuwsbrief via [nieuwsbrief@tuindorpwielewaal.nl](mailto:nieuwsbrief@tuindorpwielewaal.nl)

**Contact** Unie Van en Voor Wielewaalers:  
[unie@tuindorpwielewaal.nl](mailto:unie@tuindorpwielewaal.nl)



Je bent  
van harte  
welkom!  
Meld je aan!

© Copyright Unie van en voor de Wielewaalers november 2019

Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, het zij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën opnemen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Afbeeldingen en prijzen kunnen afwijken. Onder voorbehoud van eventuele toekomstige wijzigingen. Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Opmaak: Blanco88. Unie Van en Voor de Wielewaalers Wil de Ben