



Projectcasus Nieuw Welgelegen

Rozenburg

Aan de Laan van Nieuw Blankenburg in Rozenburg, gemeente Rotterdam, bouwden we op een permanente locatie twee bijzonder vormgegeven woongebouwen. Het project bestaat uit 44 hoogwaardige sociale huurwoningen voor senioren en is gerealiseerd in opdracht van woningcorporatie Ressort Wonen.

De woningen zijn van permanente kwaliteit, duurzaam en circulair en hebben een levensduur van minimaal 100 jaar.

De aanleiding voor dit nieuwbouwproject was de slechte staat van de 36 verouderde woningen op deze locatie. Tegelijkertijd was er behoefte aan het creëren van extra huisvesting voor senioren én het stimuleren van doorstroming op de lokale woningmarkt.



Uitdaging/eis

De gemeente Rotterdam en woningcorporatie Ressor Wonen willen het enorme tekort aan betaalbare woningen in Rozenburg op diverse manieren en zo snel mogelijk aanpakken. De 36 bestaande woningen bij het project Nieuw Welgelegen voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd en moesten worden gesloopt.

De uitdaging was om de verouderde seniorenwoningen in korte tijd te vervangen door moderne, toekomstbestendige woningen, zonder langdurige overlast voor de omgeving. Een eis was ook dat de woningen modern, duurzaam en aantrekkelijk werden uitgevoerd met onder andere een eigen keuken met apparatuur en een complete badkamer. Tegelijkertijd moest het project voldoen aan de hedendaagse normen op het gebied van toegankelijkheid en energieprestaties, passend bij de doelgroep. Met onze modulaire bouwoplossing werd aan alle eisen voldaan.

Voor wie?

Nieuw Welgelegen is specifiek ontwikkeld voor bewoners van 55 jaar en ouder met een inkomen binnen de grenzen van sociale huur. De woningen zijn volledig zelfstandig en bedoeld voor ouderen die behoefte hebben aan een passende, levensloopbestendige woning. Daarbij is veel aandacht besteed aan comfort en toegankelijkheid, met onder andere liften, drempelvrije toegang en ruimte voor scootmobielen. Veel van de bewoners woonden voorheen in een eengezinswoning en kregen voorrang bij toewijzing. Dit project speelt daarmee een belangrijke rol op de lokale woningmarkt. Door senioren te laten verhuizen naar een passende woning, komen hun grotere woningen vrij voor jonge gezinnen. Dit zorgt voor een keten van verhuizingen en draagt bij aan een betere doorstroming.

Onderscheidend

Het meest onderscheidende aan dit project is de snelheid waarmee het is gerealiseerd. De sloop van de verouderde woningen en de bouw van de nieuwe, hoogwaardige woongebouwen volgden elkaar in hoog tempo op. De totale realisatietijd, inclusief sloop, was aanzienlijk korter dan de tijd die bij traditionele bouw alleen al nodig is voor de bouwfase. Het project onderscheidt zich daarnaast door de bewuste keuze voor permanente kwaliteit van de woningen terwijl bij een groot aantal andere projecten gekozen wordt voor een tijdelijke kwaliteit. De woningen van Nieuw Welgelegen zijn bovendien energiezuiniger uitgevoerd dan destijds was vereist. Hierdoor voldoen ze ook vandaag de dag ruimschoots aan de huidige energieprestaties.



Permanente huisvesting

De woningen zijn gebouwd op een permanente locatie volgens het Bouwbesluit voor permanente woningbouw. Dit betekent dat de woningen geschikt zijn voor langdurig gebruik en voldoen aan de hoogste eisen op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid, energieprestaties en veiligheid. Hoewel de woningen permanent zijn kunnen ze, indien nodig, worden gedemonteerd en verplaatst. Daarbij kan 80% van de componenten opnieuw worden gebruikt. Op deze manier wordt permanente kwaliteit gecombineerd met circulaire toepasbaarheid.

Kerngegevens



Locatie

Permanente woningbouwlocatie aan de Laan van Nieuw Blankenburg in Rozenburg. De nieuwbouwwoningen vervangen de 36 verouderde woningen.



Doelgroep

55-plussers met een inkomen binnen de grenzen voor sociale huur.



PMC/grootte

- 44 woningen:
- PMC 7 (3-kamerapp.).
 - BVO: 69 m².
 - GO: 64 m².



Snelheid

Bouwtijd: 12 maanden, inclusief sloop van de oude gebouwen



Bouwkwaliteit

Hoogwaardige kwaliteit geschikt voor permanente huisvesting (min. 100 jaar), woningen zijn volledig losmakelijk en geschikt voor circulair hergebruik.



Duurzaamheid/circulariteit

- 50% lagere CO₂-uitstoot dan bij traditionele bouw: o.a. dankzij minder transportbewegingen en gebruik van duurzame, herbruikbare componenten.
- 80% van de materialen bij dit project is geschikt voor hergebruik.
- Volledige verplaatsbaarheid.



Opdrachtgever

Woningcorporatie Ressort Wonen, Rozenburg



Verhuurder

Woningcorporatie Ressort Wonen, Rozenburg



Architect

RoosRos Architecten, Oud-Beijerland



Energieprestaties

- A++++ (BENG)
- Conform Bouwbesluit 2012
- NOM

Quotes

“Een woning met veel comfort en lage energielasten.”

Frans Desloover, directeur-bestuurder Ressorit Wonen



“Wij als architect zijn heel trots dat we aan dit modulaire project hebben meegeholpen”

Mark Boschman, Architect-partner RoosRos Architecten



“Met deze woningen krijgen de bewoners een toekomstbestendig thuis met meer comfort én lagere energielasten.”

Chantal Zeegers, Wethouder klimaat, bouwen en wonen bij gemeente Rotterdam



“Een prachtig modulaair, circulair en toekomstgericht project”

Robert Bootsma, projectleider Daiwa House Modular Europe

“We zijn trots op dit project. Samen met Ressorit Wonen laten we zien dat duurzame en comfortabele woningen snel te realiseren zijn.”

Kia Hosseini, adviseur woningbouw Daiwa House Modular Europe



“Ik vind het een leuk en hartstikke fijn huis!”

Bewoner Nieuw Welgelegen

Bezoek ons Experience Center of een project

Meer weten over onze unieke modulaire woonoplossingen op maat en aansluitend wellicht een kijkje nemen in onze gerobotiseerde fabriek? Je bent, eventueel met collega's, van harte welkom in Montfoort. Ben je benieuwd hoe onze modulaire woningbouwoplossingen er in de praktijk uitzien? We nodigen je dan graag uit om het Nieuw Welgelegen-project of een ander project van ons te bezoeken. Bel of mail voor een vrijblijvende afspraak.

