

Nieuw Welzenes



concept
documentversie
datum

© **FSD BV**
v0200
23 december 2025

Welkom in de hofjes van Nieuw Welzenes

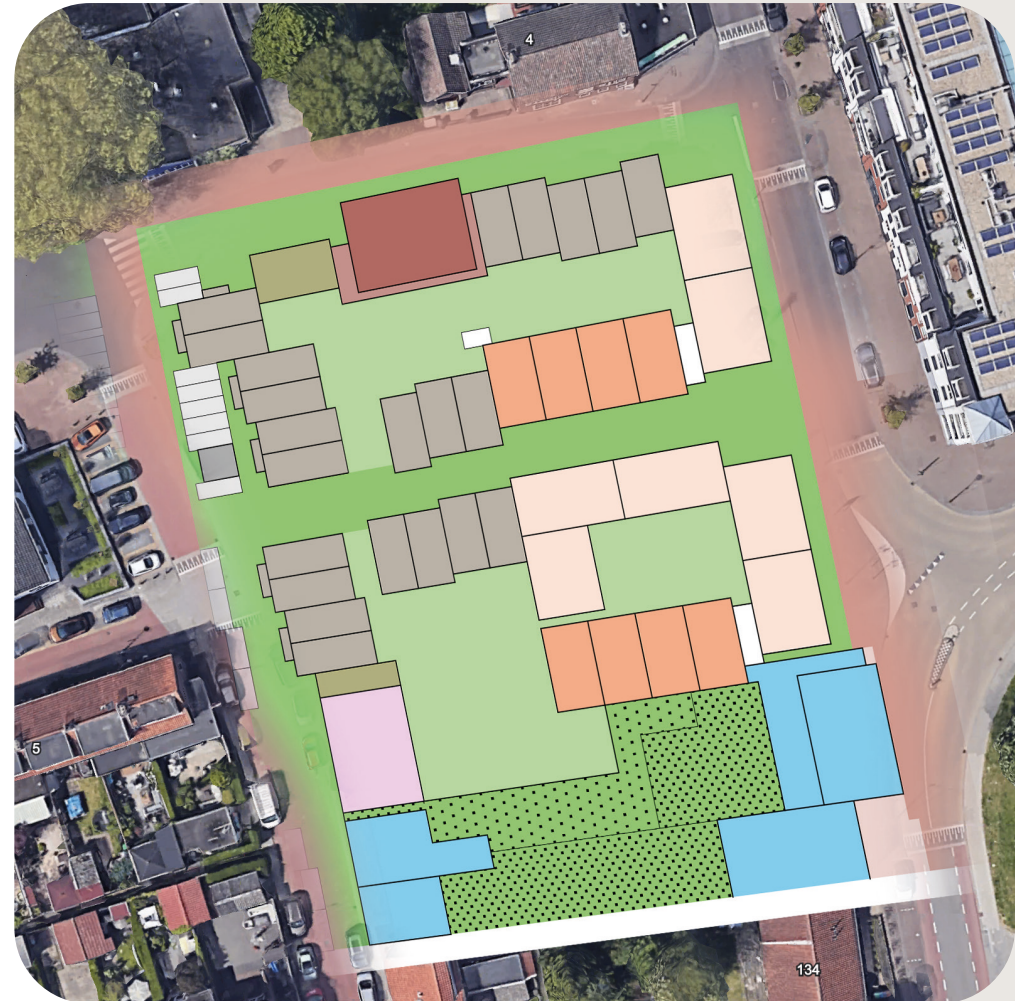
In het oude deel van Rhoon, achter de Dorpsdijk met z'n lintbebouwing, ligt de Welzeneswijk. Een laagbouwwijk uit de jaren 50: bescheiden huizen, diepe tuinen. Een wijk die in alle opzichten het dorps karakter van Rhoon vertegenwoordigt.

Voor het terrein dat grenst aan deze wijk, is het hier gepresenteerde plan ontworpen. Het biedt een natuur inclusief alternatief voor het door de gemeente Albrandswaard aangekondigde plan voor deze locatie, dat op heftig verzet van de omwonenden stuitte. Met dit concept van FSD doen we een poging de impasse, die ontstaan is in het conflict tussen gemeente en wijkbewoners, te doorbreken.

Het concept komt tegemoet aan de wens van de gemeente om, naast voor gezinnen, ook te bouwen voor starters en alleenstaanden. Het draagt bij aan de vergroening van het gebied en het voorkomen van hittestress en toekomstige wateroverlast. Het biedt ruwweg dezelfde opbrengst voor de grondeigenaar en het is alleszins acceptabel voor de omwonenden.

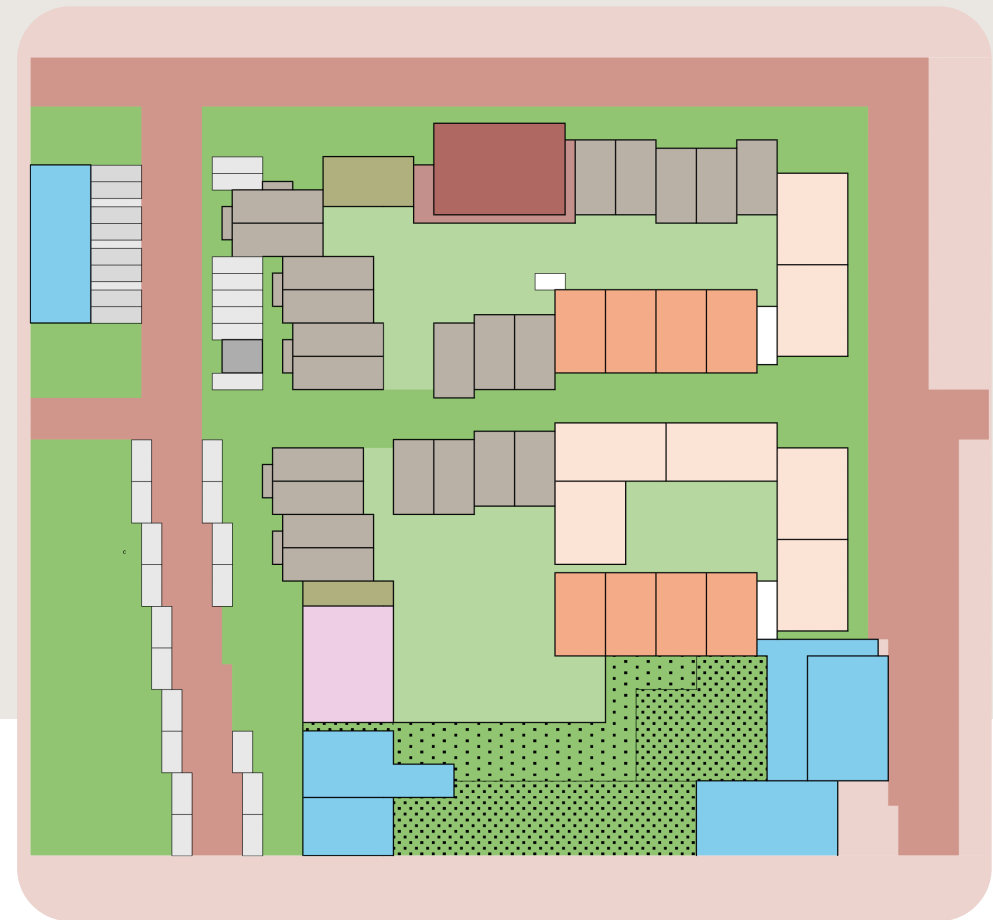
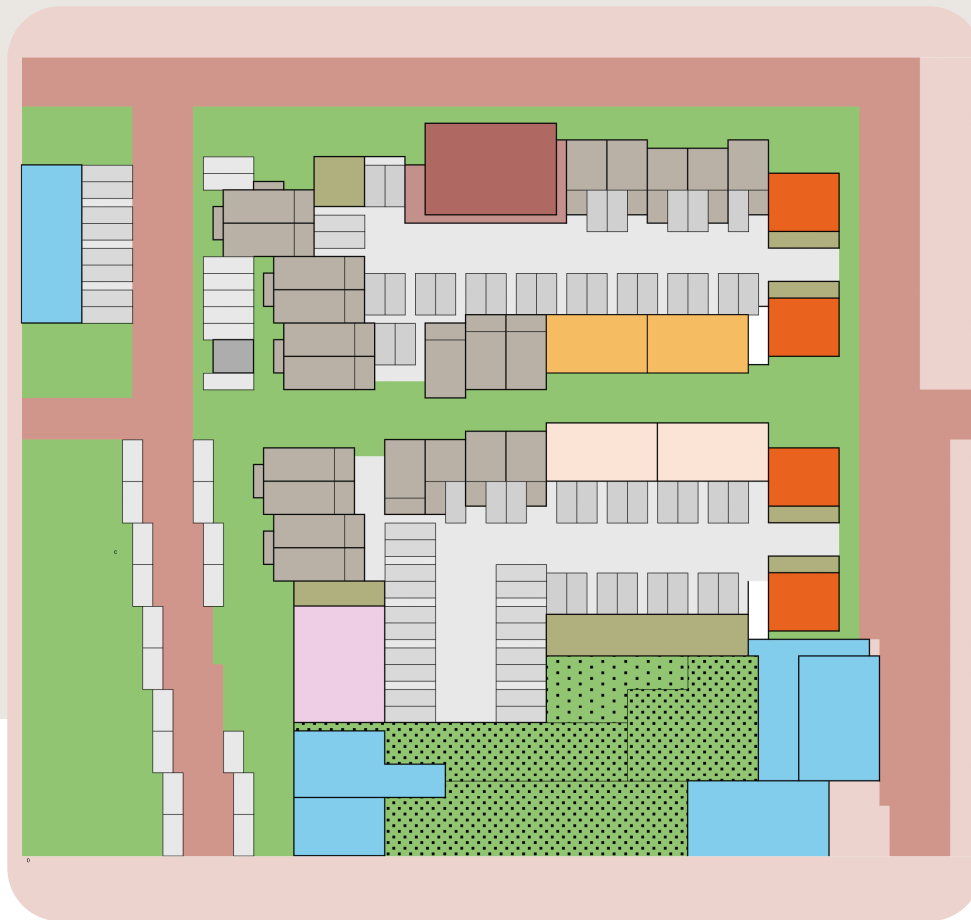
Hiermee hopen we een stap vooruit te kunnen zetten, zodat er op korte termijn gebouwd kan worden aan een complex dat een positieve bijdrage levert aan onze wijk en een fijne woonplek zal worden voor de nieuwe bewoners.

Team Welzenes



Begane grond

Eerste laag: opgetild maaiveld



- Grondgebonden woningen
- Grote appartementen
- Studio's
- Kleine appartementen
- Fietsenstalling en techniek

Balans tussen samenhang en diversiteit

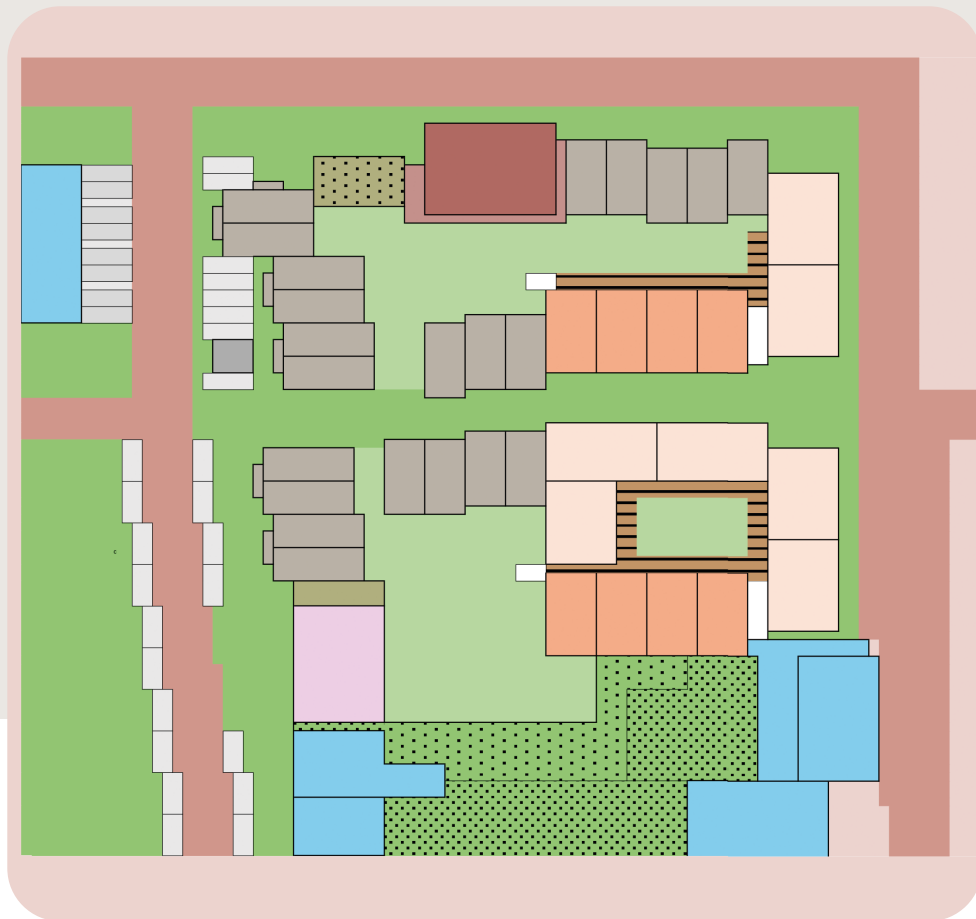
De Welzeneshofjes is een duurzaam en uitnodigend concept voor de invulling tussen de Dorpsdijk en de Maasstraat. Het samengestelde gebouwvolume reageert op verschillende manieren op zijn omgeving. Het groen is geïntegreerd op alle niveaus. De alzijdige gebouwdelen hebben overal aansluiting op de openbare ruimte. De appartementen krijgen een plek in twee villa's aan de Dorpsdijk. De Maasstraat krijgt een vriendelijke straatgevel met grondge-

bonden woningen passend in de wijk. Overal zijn voordeuren en ogen op de straat om de veiligheid te bevorderen, geen dode gevels waar parkeren en bergingen het straatbeeld bepalen. ' Aan de Dorpsdijk zijn vier commerciële ruimtes gemaakt die de levendigheid van de dijk bevorderen. Het ontwerp draagt optimaal en op interessante wijze bij aan de kwaliteit van de omgeving.

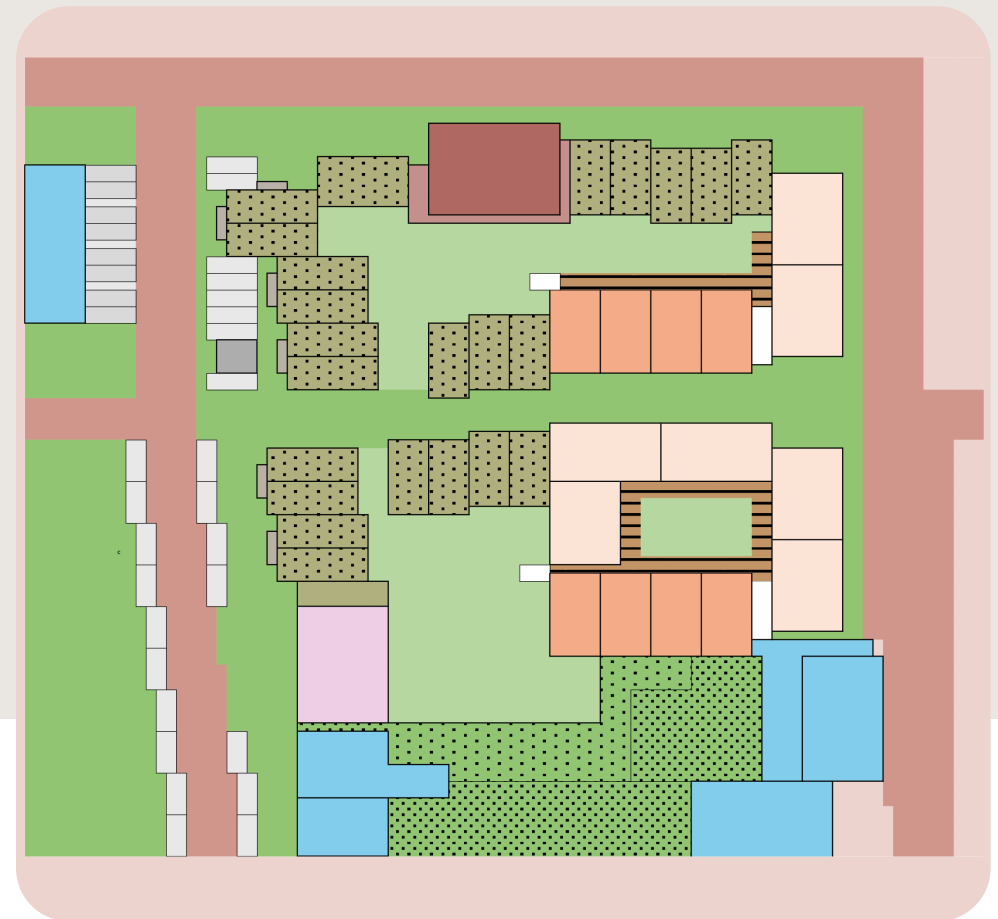
Gebouwsilhouet

De bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig. Rond twee heldere binnenhoven zijn de woningen gedrapeerd. De architectonische uitwerking is verweven met de massaopbouw in een zorgvuldige detaillering. De hoeken aan de Dorpsdijk springen terug waardoor er aan de dijk twee ingetogen villa's ontstaan qua uitstraling. De drie lagen met een kap past in het dorpse straatbeeld. Het balkon van de twee woningen op het oosten is gecombineerd,

Tweede laag



Bovenste laag in dakkap



waardoor er een voorname poort ontstaat als deur van de parkeervoorziening. Pas op de tweede verdieping lees je de balkons; in het pannendak is de buitenruimte als loggia opgenomen in het dakvlak. Aan de Maasstraat maken we twee lagen met een kap en sluiten we aan op de rode pannendaken van Welzenes.

Articulatie in de gevel

De basis plattegrond heeft op alle hoeken een vertanding, waardoor een helder ritme in de gevel ontstaat. Door ieder appartement en woning een erker, loggia of een (Frans) balkon te geven krijgt deze vertanding een tweede dimensie. Het toevoegen van diepe negges geeft de zorgvuldige detaillering die de finesse aan het geheel geeft. Alle elementen in de gevel zorgen voor een heldere driedeling met plint, middenlaag en dak. Dit geeft rust

en herkenbaarheid. Deze ritmiek geeft een rustig straatbeeld. Het verspringen van de rooilijn geeft een vanzelfsprekende plasticiteit in de straatwand. De materialen en kleuren zijn natuurlijk en terughoudend. Alle woningen hebben een eigen berging van minimaal 2,7 m², de gezamenlijke fietsenstalling is meegenomen in dezelfde architectuur.

Woonkwaliteit en alzijdigheid

Alle woningen hebben twee buitenruimtes. Bijna alle appartementen hebben een entree aan de brede woongalerij in het hof, en daarnaast een kleine buitenruimte aan de buitengevel. De grondgebonden woningen hebben een kleine voortuin aan de Maasstraat aan de woonkeuken en een royaal dakterras op verdieping aan de woonkamer aan het binnenhof. De studio's aan de Welzenessteeg kunnen in de zomer de dubbele deuren open zetten en binnen en buiten in elkaar over laten lopen. Door het terras 20 cm hoger te leggen ten opzichte van de wandelroute vormt dit een margezone tussen openbaar en privé.

Gestapelde daklandschappen

De natuur is tot in de haarvaten van de Welzeneshofjes aanwezig, op alle niveaus, te beginnen bij de Welzenessteeg. Hier kunnen struiken en bomen zich goed wortelen in de volle grond. Dit geeft ons de mogelijkheid om flinke heesters en een weldadige beplanting te realiseren.

De daktuinen zijn een biotoop op zich.

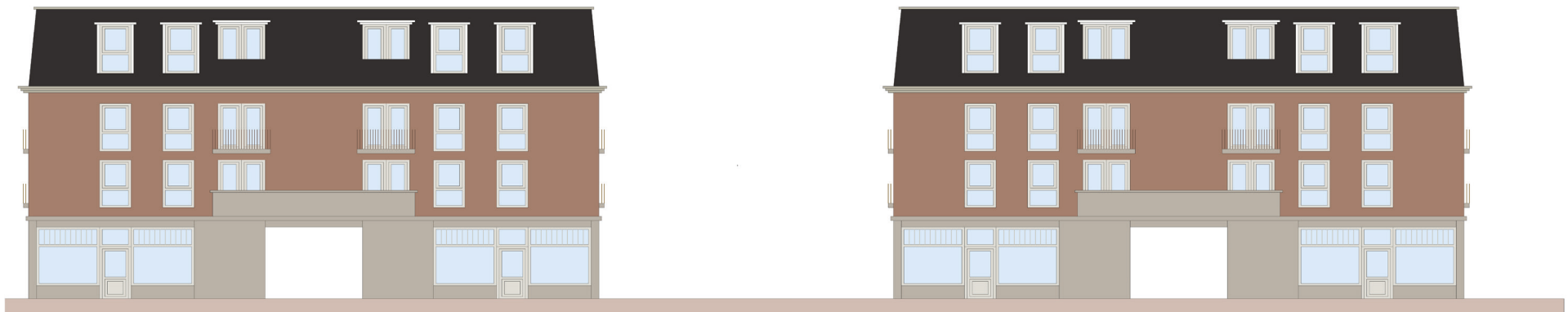
De tuinkamers hebben openslaande deuren naar het groene binnenhof. We hebben met de beplanting ingezet op inheemse soorten die een bijdrage leveren aan het leefgebied van diverse vogels en vlindersoorten. We verwachten hier leefruimte voor de dagpauwoog, het bonte zandoogje, atalanta en de citroenvlinder en wilde bijen. We hangen verschillende maten vogelhuisjes op om, de huismus, merels, de witte kwikstaart, spreeuwen en zwarte roodstaarten een welkom thuis te geven. Grote groenvlakken geven het dakterras beschutting met behoud van uitzicht. Dit vormt een sterke structuur van gevarieerde vaste planten en heesters.

Op het dakterras vormen de woongalerijen van de appartementen en de pergola's bij de grondgebonden woningen een mooie margestrook tussen openbaar en privé. We gebruiken dit om extra groen toe te voegen, diverse klimplanten die ook een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Over de pergola's groeit het groen over de randen en hangt daar naar beneden. Het is een mengsel van blauwe druif, klimop, kamperfoelie en klimhortensia. Die laatste levert minder nectar voor de biodiversiteit, maar wordt wel vaak als nestelgelegenheid gebruikt.

De installaties en zonnepanelen bevinden zich alleen op de hoogste daken aan de Dorpsdijk. Zo ontstaat er op de binnenhoven ruimte voor een sport- en speelplek. Vleermuizen wonen graag op het oosten, dus krijgen ze hier hun plek. De inrichting wordt ongedwongen met halfverharding en losse plantvakken. Op diverse plekken worden picknickbanken geplaatst om ontmoeting te stimuleren.

Verdichten, verduurzamen en vergroenen

Ons groenconcept integreert ecologische, groene structuren. Het geheel is uitnodigend en stimuleert bewoners en bezoekers tot bewegen en ontmoeten en tot recreatie op de pleinen, de terrassen en de dakterrassen op verschillende verdiepingen. Door alle lagen heen ontmoeten de mensen elkaar. En dieren - je hoort overal het vrolijke gekwetter van de vogels. Daarnaast beschikken alle individuele nieuwe woningen over een ruime tuinkamer, waardoor er verbinding ontstaat met de omgeving. De appartementen hebben heerlijke groene balkons.





Zo is er overal een optimale mix van mens en natuur die door onze bewoners als prettig ervaren wordt.

Groene dakterrassen en verkoelend water

Het gezamenlijke binnenhof is een publieke groene stadskamer met natuurspeelplaats waar plek is voor sport en spel. Het groene landschappelijke karakter met hagen voorkomt hittestress en bevordert sociale interactie. De collectieve stadstuin met waterberging in de groenvlakken versterkt de biodiversiteit. Onze bewoners kunnen hier met burens of vrienden op een zonnige dag een drankje drinken en samen in de pluktuin werken.

Losmaakbaar en hernieuwbaar

Om de recycling van materialen en elementen in de toekomst te borgen, hebben we in het concept de lagen gescheiden. We hebben droge verbindingen toegepast zodat materialen niet met elkaar vermengen. Door de bakstenen droog te stapelen

met de DRY-Stack methode ontstaat een consequent lego achtig systeem. De open structuur geeft ruimte voor insecten en vleermuizen. Na de levensduur van dit gebouw kunnen de elementen zonder probleem als legosteentjes opnieuw in hun huidige staat gebruikt worden of worden gerecycled. We hebben zo min mogelijk toxische materialen gebruikt.



Extra diepe negges

De gevelopeningen liggen in extra diepe negges en worden voorzien van drievoudige beglazingen, waardoor de woningen in de zomer minder directe zoninval hebben en de koelvraag wordt gereduceerd. De schil van het gebouw heeft een minimale Rc-waarde van 6 m²K/W. Het gebouwvolume als geheel, maar ook als individuele appartementen worden compact vormgegeven, waardoor de vormfactor gunstig uitvalt en daarmee de BENG1 score ook.

Waterberging

Water is van eeuwigheidswaarde met haar kringloop en de Welzeneshofjes sluiten aan op die kringloop. Wij vangen het water zo hoog mogelijk in het gebouw op met royale retentielagen. Ook onder de zonnepanelen op de hoogste daken ligt een mossedumdak. De lagen zijn zo gedimensioneerd dat we piekbuien makkelijk kunnen opvangen, maar dat ze ook water vasthouden voor de vegetatie die erop staat. Dit geldt voor elke hoogte. De verschillende hoogten staan met elkaar in verbinding, het water stroomt van de hoogste lagen naar de lager gelegen lagen, zo ontstaat er een robuust systeem dat ervoor zorgt dat alle vegetatie altijd water beschikbaar heeft.

Klimaatbestendig

De Welzeneshofjes realiseren een lommerrijke sfeer met veel beplanting. Dit maakt dat er een prettig microklimaat. De groene daken op de diverse bouwhoogtes hebben hetzelfde verkoelende effect. Het op te vangen water - zeker met de toenemende neerslag in de nabije toekomst - gebruiken we om beplanting te laten groeien middels onze cascade. Hergebruik blijft het sleutelwoord.



Programma

Om invulling te geven aan de grote behoefte aan woningen voor starters en doorstromers hebben we een integraal woningaanbod gerealiseerd.

Voor de starter hebben we in de sociale koop (of, indien gewenst, in de sociale huur), max. € 270.000 :

24 tweekamer woningen van 42 GO

Voor de doorstarter en de senioren, middenkoop, max. € 470.000 :

25 driekamer woningen gemaakt van 58 GO

En voor gezinnen

22 grondgebonden woningen toegevoegd van 100 GO

In totaal realiseren we dan 71 nieuwe woningen.

Parkeren

Dat betekent voor het parkeren volgens het Goudappel rapport:

- 24 appartementen met een norm van 0,8;
- 25 appartementen met een norm van 0,9;
- 22 woningen met een norm van 1,7

Daarmee maken we 79 parkeerplekken in de garage en aan de Maasstraat



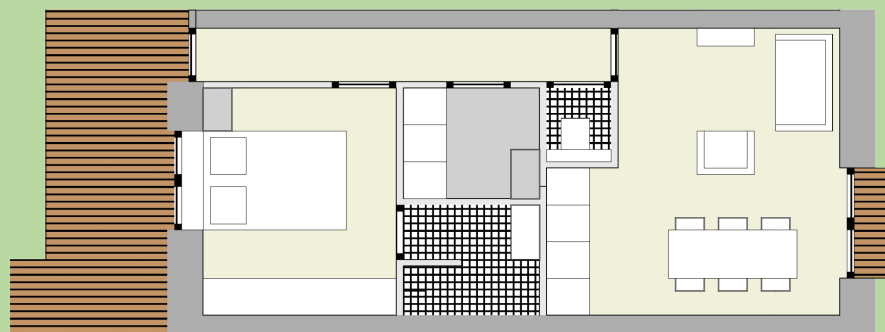




Standaard 3-kamerwoning



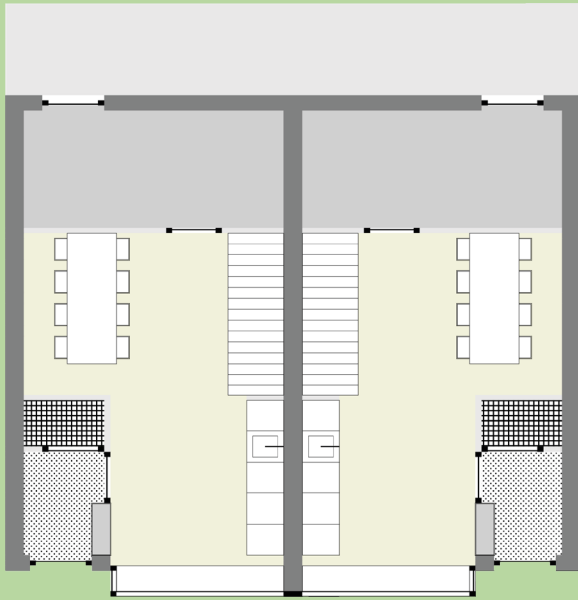
Special: 3-kamerwoning in dakkap



Standaard 2-kamerwoning



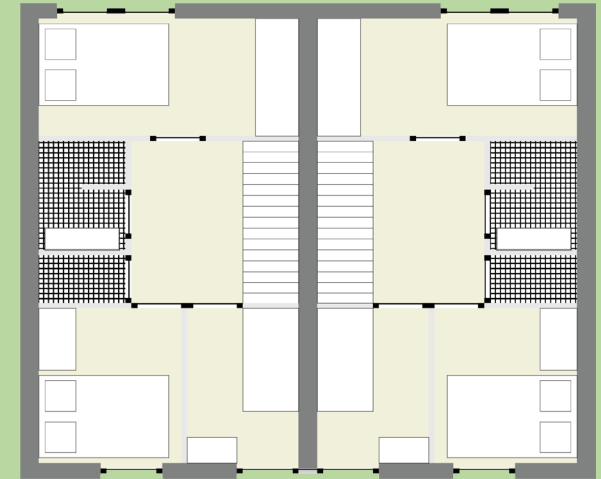
Special: studio aan woonstraat



Woonkeuken aan de Maasstraat



Tuinkamer aan gezamenlijk dakterras



Royale slaapverdieping

