

**KRACHTIG**  
**CROOSWIJK**  
TERUG NAAR DE VOLKSWIJK



Emile Brouwer  
rotterdamse academie  
van bouwkunst



Cities have the capability of  
providing something for everybody,  
only because, and only when, they  
are created by everybody

*- Jane Jacobs -*

*Met het project KRACHTIG CROOSWIJK studeer ik af aan de Rotterdamse Academie van Bouwkunst, Master Architectuur. Met het project ga ik in op de actuele tekorten van de woningvoorraad waarmee wij momenteel te maken hebben. En dan vooral de tekorten in het lage en het middensegment. Aan de hand van een historisch onderzoek bekijk ik wat de waarde van de volkswijk is, hoe deze zich verhoudt tot de moderne stad en wat in deze tijd de volkswijk nog betekend en kan zijn.*

*Juli 2021*

## **Afstudeercommissie**

### **Voorzitter**

Hinke Majoor

Rotterdamse Academie van Bouwkunst

### **Mentor**

Franz Ziegler

Ziegler | Branderhorst stedenbouw en architectuur

### **Externe critic**

Gert Jan te Velde

Vanschagen Architecten

### **Toegevoegde externe critic**

Jannie Vinke

ANA Architecten

### **Afstudeerder**

Emile Brouwer ©

2021

versie 2



# INHOUD

	INLEIDING	8			
<b>1</b>	AFSTUDEEROPGAVE	10			
	<b>ANALYSE</b>				
<b>2</b>	HISTORISCH KADER	18			
	<i>Crooswijk in de geschiedenis</i>	20			
<b>3</b>	CROOSWIJK IN VERHAAL	28			
	<i>Van boerenknecht tot opperman</i>	30			
	<i>Bewoners aan het woord</i>	36			
<b>4</b>	GEBOUWDE OMGEVING	38			
	<i>Veelzijdig crooswijk</i>	40			
	<i>Crooswijks bouwblok</i>	44			
	<i>Crooswijkse huizen</i>	50			
	<i>Conclusie</i>	68			
	<b>CONCEPT</b>				
<b>5</b>	DE LOCATIE	74			
	<i>Plannen voor een nieuwe wijk</i>	76			
<b>6</b>	STEDENBOUWKUNDIG	80			
	<i>Stedenbouwkundige inpassing</i>	82			
<b>7</b>	CONCEPT	88			
	<i>Wijkgedachten</i>	90			
<b>8</b>	REFERENTIES	98			
	<b>ONTWERP</b>				
<b>9</b>	ONTWERP	104			
	<i>Formeel karakter</i>	106			
	<i>Binnenwereld</i>	112			
	<i>Informeel karakter</i>	118			
<b>10</b>	BOUWSYSTEEM	128			
	<i>Massieve houtbouw</i>	130			
	<b>AFSLUITING</b>				
	<i>Noten</i>	142			
	<i>Bronnen</i>	144			
	<i>Positionering</i>	146			
	<i>Dankwoord</i>	148			



# INLEIDING

*‘De stad heeft altijd een grote aantrekkingskracht uitgeoefend op mensen, daarom zijn het steden geworden. Maar wat een stad onderscheid van een dorp is dat we voortdurend omringd zijn door vreemden, door mensen die we niet kennen. Niet alleen op persoonlijk maar ook op categorisch niveau. We zijn voortdurend omringd door vreemden van wie gebruiken, taal, religie en gewoontes ons grotendeels onbekend zijn. Die diversiteit en veelzijdigheid is wat een stad zo bijzonder en krachtig maakt.’*

Jane Jacobs

Volkswijken in steden zijn vaak een grote zorg voor zowel landelijke als lokale politiek. Werkeloosheid, armoede, criminaliteit en verslavingsproblematiek kleuren de statistieken van de wijken met een lage sociale en economische status. Geen wonder dat stadsvernieuwing en wijksanering toverwoorden zijn

op de politieke agenda. Oude huizen maken plaats voor dure koopwoningen om verpaupering tegen te gaan. De nieuwe bewoners zijn vaak hoger opgeleid met een beter inkomen en dragen onbewust bij aan de verbetering van de wijkstatistieken. Goed voor de wijk is goed voor de stad. Maar de doelbewuste inzet van deze vorm van ‘gentrificatie’ op grote schaal kent een keerzijde die vaak nog onderbelicht is in de politieke afwegingen.

Wijksanering, beredeneert de wethouder...

Marktwerking, beargumenteert de politicus...

Investering en rendement, berekent de belegger...

Vraag en aanbod, verzucht de makelaar... Misschien zijn het logische gedachten vanuit hun functies.

Of het is het onmiskenbaar gevolg van het neoliberalisme en de Haagse focus om woningbezit te stimuleren. Maar de eens zo geprezen Nederlandse traditie van Volkshuisvesting is inmiddels flink afgebrokkeld. De sociale huurwoningmarkt neemt af in omvang en richt zich steeds meer op de allerarmsten, met verloedering als gevolg. Stellen we wel de juiste kritische vragen over de wijze waarop wij omgaan met onze woningvoorraad? Heeft de middenklassen nog wel kans in het huidige beleid, kunnen zij straks de stad nog betalen?

Crooswijk is een Rotterdamse volkswijk, opgetrokken uit de polder door het succes van de groeiende industrie aan het einde van de negentiende eeuw. Gebouwd door arbeiders, voor arbeiders. Tegenwoordig is Crooswijk één van de meest concrete voorbeelden van gentrificatie in Rotterdam. De oorspronkelijke bewoners worden de wijk uitgedreven met als gevolg het verlies van de sociale cohesie. Woonblokken worden vervangen voor urban villa’s en oude fabriekjes getransformeerd tot luxe lofts. Het bruin café met filterkoffie wordt koffiebar met chai latte. De wijk transformeert steeds meer naar een eenzijdig yuppenoord, gunstig gelegen tussen het centrum en het Kralingse bos.

Dit afstudeerproject zoekt naar de betekenis van Crooswijk als volkswijk en de positie die het inneemt in de stad. Vanuit een historisch perspectief is gezocht naar het belang van de diversiteit en veelzijdigheid en naar de betekenis hiervan in de volkswijk anno 2021. Met dit ontwerp keert een stukje volkswijk terug in Crooswijk. Het is een plek van sociale cohesie, die weerstand biedt tegen de versplintering en segregatie die onze huidige samenleving zo vaak treft. Het gaat om ontmoeting en verbinding, om delen en



om verduurzaming, en om het creëren van kansen. Ongeacht afkomst, inkomen of opleidingsniveau. De inclusie van de moderne volkswijk in de organische mix van Crooswijk.

De ambitie van het project lijkt misschien utopisch of onrealistisch, toch heb ik het vanaf het begin af aan benaderd als voorstelbaar en uitvoerbaar. Dit project zal niet de wereld verbeteren en zal ook het systeem niet veranderen, maar het is wel bedoeld als manifest om iets van het huidige korte termijn denkpatroon te doorbreken. Het is een oproep om de investeringen in de stad anders te gaan benaderen. Niet vanuit het financiële perspectief en het economisch rendement, maar vanuit de sociale investering in een toekomstige wijk met plek voor iedereen. De rijkdom van de stad niet uitgedrukt in geld, maar in diversiteit en veelzijdigheid.

Emile Brouwer



**01**

# AFSTUDEEROPGAVE

# OPGAVE

## AANLEIDING

Er heerst woningnood. Belangenorganisaties trekken voortdurend aan politieke bellen, kranten schrijven kritische pagina's en actualiteitenrubrieken documenteren de individuele misère van de woningzoeker. Het tekort aan woonruimte is er niet voor het eerst en waarschijnlijk ook niet voor het laatst. Met name in de grote steden zoals Rotterdam en Amsterdam maar ook steeds meer in de kleinere steden is er nauwelijks nog woonruimte te vinden. De geluksvogel die wel een huis kan bemachtigen moet rekenen op de inbreng van een zak eigen geld en een stevige maandelijkse vaste last. Zij die niet over deze middelen beschikken hebben pech gehad. Talloze berichten over het aantal woningen dat in de komende jaren moet worden bijgebouwd om iedereen te kunnen huisvesten zijn vaak aanleiding tot discussie over wat, waar en hoe gebouwd moet worden. Binnenstedelijke oplossingen, bouwen in het groen, transformatie van kantoorpanden, kleiner

wonen, gemengder wonen, gedeeld wonen. Allen initiatieven die moeten bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. En is er nog een vraagstuk over verduurzaming. Zowel van de bestaande gebouwen als van de bouwsector in het algemeen.

## DRIEMAAL CRISIS

Aan het einde van de 19e eeuw breidt de stad Rotterdam zich in een rap tempo uit. Door de explosieve groei van de haven is er een grote aanwas van nieuwe arbeiders om het werk te verrichten.

## Crisisbouw

Door de explosieve groei van de stad door de opkomst van de haven aan het einde van de 19e eeuw moet de stad zich noodgedwongen in rap tempo uitbreiden. En na het bombardement van mei 1940 en de daaropvolgende bezettingsjaren is er opnieuw een schrijnend tekort aan woonruimte. Vandaag heerst er opnieuw een tekort aan woonruimte. Met name in het lage en middensegment is in de grote steden nog nauwelijks aan een huis te komen. Torenhoge huren en massale overbiedingen stuwen woningwaardes tot onbereikbare hoogte voor hen met een modaal inkomen zonder startkapitaal. Waar tijdens de

economische crisis, nog geen tien jaar geleden, een woning aan de straatstenen niet kwijt te raken was, lijkt het vinden en betrekken van een nieuwe huis op dit moment een niet te overwinnen hindernis.

Driemaal crisis in krap 150 jaar. De eerste door de industriële revolutie, de tweede door een verwoestende oorlog, en nu door...? Waardoor is deze crisis eigenlijk ontstaan? Opnieuw door niet te stuiten toedoen van veranderingen in onze samenleving? Of is er een andere oorzaak te vinden, een oorzaak die wél kan worden gekeerd, een crisis die is ontstaan door het maken van verkeerde keuzes?

## AMBITIE

In Krachtig Crooswijk tracht ik voorzichtig de oorzaak van de huidige woningcrisis te onderzoeken. Hoewel antwoord op de vragen deze te verhelpen voor een deel

*Sociale woningbouw, of volkshuisvesting, heeft weer aandacht nodig. Aandag van het rijk, van de lokale overheden, en van de marktpartijen. Want alleen dan kan de stad een inclusieve stad zijn, waar iedereen kan wonen en leven, niet alleen de happy view.*



## Kritiek op plan chique wijk Nieuw Kralingen

AD Rotterdam 23-05-2018

Het moet een chique woonwijk worden, pal naast het Kralingse Bos. Maar een meerderheid van de gemeenteraad vindt de beoogde woningen van Nieuw Kralingen veel te prijzig. Wethouder Robert Simons gaat kijken of het iets goedkoper kan.



## ‘Mensen met een laag inkomen willen ook in Rotterdam wonen’

Trouw 21-08-2019

Rotterdam maakt het overschot aan goedkope woningen groter dan het is, toont Trouw vandaag aan. De Rotterdamse corporaties zijn boos.



## Rotterdam jaagt armen de stad uit

Trouw 21-08-2019

**Rotterdam wil meer huizen voor middeninkomens en maakt daarom het overschot aan goedkope woningen groter dan het is.**



## Lokale winkels moeten plaatsmaken in Crooswijk

NRC 04-10-2019

**De sluimerende vraag 'van wie is Rotterdam' wordt luider nu de woonvisie wordt uitgevoerd: minder goedkope woningen, meer koophuizen en dure huurwoningen. In Crooswijk moeten nu ook geliefde winkels wijken voor horeca en kanovaart.**









**02**

**HISTORISCH KADER**

# CROOSWIJK IN DE GESCHIEDENIS

## van veen tot volkswijk

### VERSTEDELIJKTE POLDER

In enkele eeuwen tijd stookt Rotterdam een groot deel van het achterland op in de kachels van de stad. Tot aan de industriële revolutie wordt brandstof, bij gebrek aan bossen in het moerassige landschap, voornamelijk gewonnen uit gedroogde plantenresten. Vijftien veenplassen blijven achter als littekens in het landschap. Om de monden van de hongerige stad te kunnen blijven voeden is ruimte nodig. In 1866 start een ambitieus plan om het land terug te winnen door de veenplassen in te polderen. Met een netwerk van dijken, stoomgemalen, molens en singels veranderde de veenplassen in nieuwe polders.

Daar waar de stad groeit wordt het landschap gecultiveerd om de behoeften van de stedelingen te voldoen. Landarbeiders vestigen zich in de polders om het land te bewerken. Langs de dijken tussen de sloten ontstaan kleine groepjes met eenvoudige boerenwoningen. Ook de goeie burgerij vindt haar weg naar de rust en ruimte van de polder. Langs de singels verreizen herenhuizen en buitenhuizen uit de klei. De verstedelijking van de polder wordt hiermee een feit en Crooswijk begroet haar eerste bewoners.

### ONTPLOOIING VAN EEN STAD

Aan het begin van de 18e eeuw is Rotterdam een ingeslapen handelsstadje met kooplieden die vasthouden aan hun 17e-eeuwse succesformule: handel aanvoeren, opslaan in pakhuizen en doorverkopen. Politiek, cultureel en economisch wordt de stad bestuurd door enkele oude, rijke families die niet mee willen in de modernisering van de industriële revolutie. De man die de eerste stap zet naar de groei van Rotterdam als havenstad is Lodewijk Pincoffs, de zoon

van een rijke Joodse handelaar en een omstreden figuur. Pincoffs is een gevierd zakenman en beweegt zich tussen de elite van de stad. Als gemeenteraadslid van Rotterdam en als lid van de Provinciale staten van Zuid-Holland heeft hij macht en gezag. Zijn verlangen naar vernieuwing en groei, zijn grote overtuigingskracht en krachtige retoriek leiden tot een wet die het mogelijk maakt 'in het belang van handel en scheepvaart (...) den waterweg van Rotterdam naar zee te verbeteren'<sup>1</sup>. Als in 1872 de Nieuwe Waterweg is voltooid, kan Rotterdam uitgroeien tot een havenstad van wereldformaat<sup>2</sup>.

De enorme toename van bedrijvigheid die dit met zich mee brengt vraagt om mankracht. De landbouwcrisis in grote delen van het land zorgt voor een grootschalige trek van arbeidskrachten vanuit met name Brabant en Zeeland naar de havens en de industrie. De landarbeiders worden haven- en fabrieksarbeiders. In het begin komen de mannen, niet lang daarna halen zij hun gezinnen vanuit de plattelandsdorpen naar de stad.

De oude stadsdriehoek barst uit zijn voegen. De grote toestroom van arbeiders betekend een enorme bevolkingsgroei die ergens ondergebracht moet worden. Het overwegend liberale gemeentebestuur weet zich geen raad met de situatie en begint in de tweede helft van de 19e eeuw op grote schaal bouwvergunningen af te geven aan particulieren die op terreinen buiten de stad in een razend tempo woningen beginnen te bouwen. Zowel aan de zuidelijke oever van de maas, rond de nieuw gegraven havens, als aan de noordkant van de stad waar de industriële nieuwe fabrieken bouwen die in de overvolle oude centrum geen plaats meer vinden.

Door de grote tijdsdruk en het gebrek aan regelgeving worden nauwelijks eisen gesteld aan de kwaliteit van woningen en buurten. Niet door de gemeente, die de markt zijn werk wil laten doen. Niet door de bouwers, die tegen zo laag mogelijke investering een zo hoog mogelijk rendement wil behalen. En ook niet door de arbeidersbevolking, die al lang blij is dat er woonruimte wordt geboden.



## CROOSWIJK IN DRIE DELEN

Crooswijk is onder te verdelen in drie delen. Rubroek is het meest zuidelijke deel en ontstaat al aan het begin van de 19e eeuw door uitbreiding van het centrum. De hoofdstraten volgen het oude patroon van ontwateringssloten en de bebouwde blokken vormen een labyrint van hofjes in stadsblokken met smalle straten en benauwde stegen. Tijdens het bombardement van mei 1940 wordt Rubroek zwaar getroffen en moet worden herbouwd, maar al begin '30-er jaren lagen plannen klaar het verouderde deel van de stad te slopen en te herbouwen. Nog tijdens de bezetting in de oorlogsjaren start Rotterdam met de bouw van nieuwe woningen om de dakloze bevolking onderdak te bieden.

Tussen 1865 en 1900 is het deel gebouwd dat we nu kennen als Oud Crooswijk. Nadat ingenieur Rose zijn singelplan voor de waterzuivering van de stad realiseerde, ontstonden langs de singels luxe buitenverblijven voor de patriciërs en de rijke industriëlen die de drukte van de stad trachten te ontvluchten<sup>3</sup>. De polders langs de singels worden bewerkt door landarbeiders die in eenvoudige woningen werden gehuisvest. Hierdoor ontstaan straten waar buitenhuizen en arbeiderskrotten elkaar afwisselen. De wijk ontwikkeld zich dan snel tot opbergkast voor de arbeidersklasse<sup>4</sup>.

Nadat in 1829 was besloten dat begrafenissen niet meer in een kerk mochten plaatsvinden, werd buiten de grenzen van de stad de Algemene Begraafplaats aangelegd. Door de groei van Crooswijk kwam de begraafplaats weer in de stad te liggen waar deze nog steeds een belangrijk punt van herkenning vormt. Na het invoering van de Woningwet in 1900 lopen de particuliere bouw initiatieven sterk terug. Om toch in nieuw woningaanbod te kunnen voorzien waarbij de kwaliteit van woning wordt gewaarborgd, start de Gemeentelijke Woningdienst vanaf 1919 met de bouw van een nieuwe wijk, Nieuw Crooswijk.

Hier wonen is anders dan in het overige deel van Crooswijk. Nieuw Crooswijk wordt gezien als de 'dure' wijk, met name door de betere woonomstandigheden van de goede woningen.

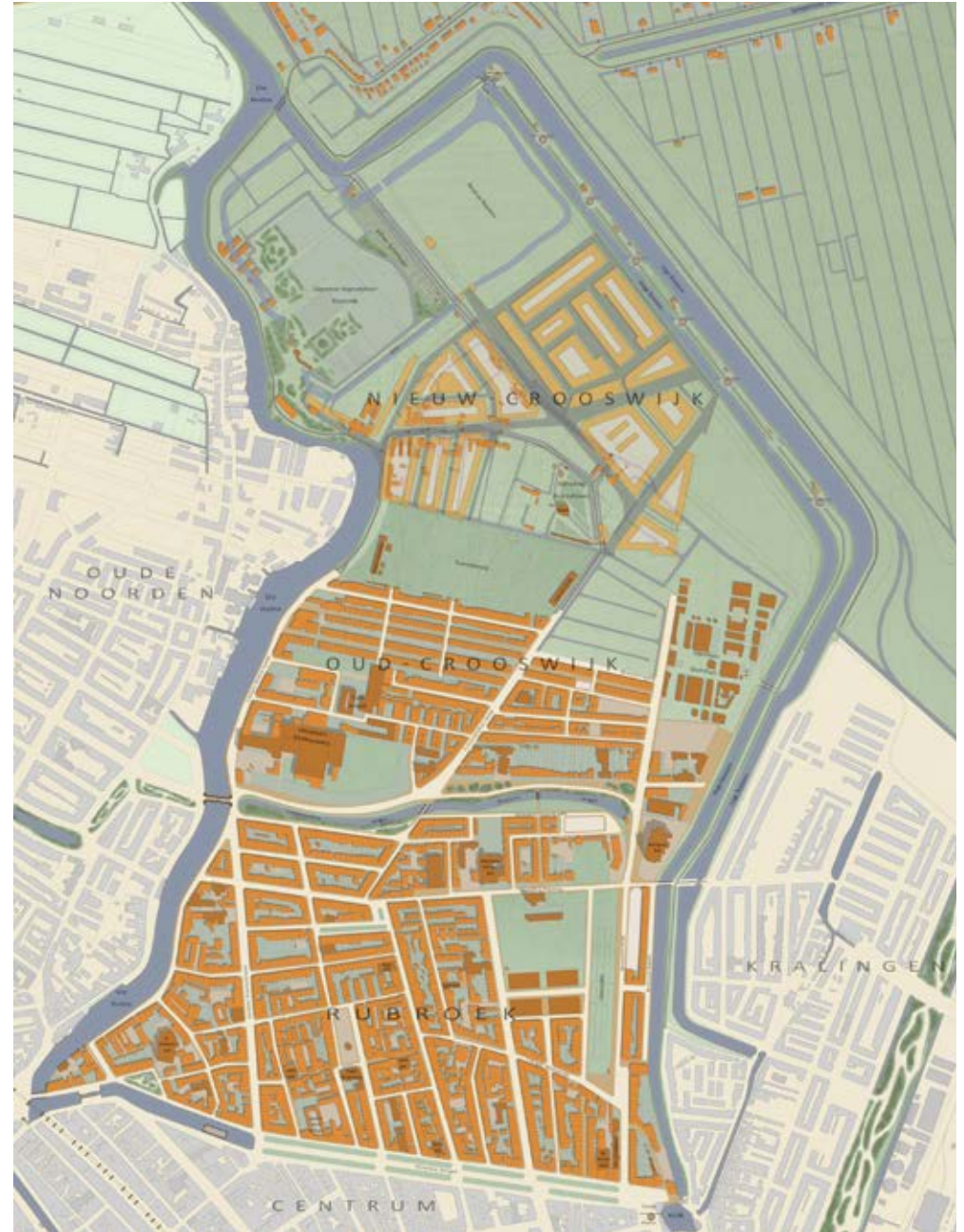
## SOCIALE STRUCTUUR

De grotendeels ongeorganiseerde en ongestructureerde ontwikkeling van de wijk levert een stadsdeel op waarin door aanwezigheid van grote industrie de menselijke schaal vaak ontbreekt. De bevolking wordt aan haar lot overgelaten. Slechte omstandigheden, ziekten, bedrijfsongevallen, het zware werk en heimwee zorgen voor grote maatschappelijke problemen. Alcoholmisbruik is volksziekte nummer één. Menig loonwerker drinkt zijn net verkregen loonzakje dezelfde dag nog leeg in een van de vele kroegen. Maar armoede en sociale problemen verboederen ook. Men zoekt elkaar op, deelt gewoonten en gebruiken en staan elkaar bij in moeilijke tijden. In de schaarse ruimte in straten en hoven worden moestuinen aangelegd, de religieuze stromingen richten kerkgemeenschappen op en er ontstaat onderlinge handel. Kleinschalige winkels en werkplaatsen, verenigingen, schooltjes en ruimte voor vermaak maken van Crooswijk steeds meer een goed functionerend stadsdeel. De ongeplande organisatie van de wijk zorgt voor regelmaat in de levens van haar wijkbewoners. Problemen en armoede worden er niet door weggenomen, maar de ontstane sociale structuur levert een zekere mate van veiligheid en geborgenheid. Men voelt zich thuis in Crooswijk, de wijk van de arbeidersklasse die is gemaakt door de bewoners, met minimale invloed vanuit het gemeentebestuur.

*'Crooswijk is meer dan een stadswijk, het is een dorp in de stad waar de mensen worden geboren en oud worden, zonder de wijk te verlaten. Ze konden niet weg, en later wilde ze dat meestal niet.'*

Zo klinkt de inleidende tekst van de verslaggever van de VARA reportage over Crooswijk. Ten tijde van de opname wonen er ruim 13.000 mensen in de wijk. De reportage toont een beeld van Crooswijkers die elkaar kennen, die voor elkaar zorgen en elkaar steunen.

*'Dat is je ware Crooswijk eigenlijk, het intieme, het heeft het oude van vroeger, niet de drukte, maar het oude gezellige', besluit één van de geïnterviewde wijkbewoners.*





1850



1900





1950



2020



Arbeiders in de Van Galenstraat, 1920  
Bron: eencrooswijkervertel.nl

## CRISISJAREN

In de jaren '50 en '60 worden de problemen in Crooswijk, net als in andere stadse volkswijken, steeds meer zichtbaar. De woningen zijn tijdens bouw al van dubieuze kwaliteit en worden door verwaarlozing en achterstallig onderhoud er niet beter op. Na de twee Wereldoorlogen heerst in Europa enerzijds zware economische crisis met tekorten aan grondstoffen en materialen, anderzijds moet het land, en niet in de laatste plaats Rotterdam, weer worden opgebouwd. Renovatie van oude wijken is hierdoor praktisch uitgesloten en door het versnipperde eigendom is een collectieve aanpak van het woningbestand ondenkbaar. Bij het bombardement op Rotterdam is Crooswijk weliswaar grotendeels gespaard gebleven van verwoesting, maar de naoorlogse jaren zorgen voor verdere verpaupering en verergering van de sociale problemen. Wederopbouw van het centrum van de stad en het haven herstel krijgen prioriteit. Moderniteit, functionaliteit en de auto moeten Rotterdam van het oude en slechte imago af helpen. Het basisplan voor de wederopbouw hangt sterk de modernistische principes van CIAM aan. Rotterdam moet een moderne welvaartstad worden met goede woningen in aantrekkelijke woonwijken. Naast de wederopbouw van het centrum verrijzen wijken als Pendrecht, Lombardije, Hoogvliet, Het Lage Land en Ommoord uit de modder van de polders<sup>6</sup>.

## STADSVERNIEUWING

Het gemeentebestuur is er druk mee, de wederopbouw en de modernisering hebben de overhand waardoor de oude stadswijken aan hun lot zijn overgelaten. Hoewel binnen de politiek met name de sociale partijen lange tijd pleiten voor partiële verbetering van wijken als Crooswijk, Spangen en het Oude Westen, duurt het nog tot het einde van de jaren zestig voordat er ruimte ontstaat om de verpaupering en verkrotting aan te pakken. In 1969 besluit de gemeenteraad tot grootschalige sanering van Crooswijk. Het plan omvat de modernistische aanpak. De Rotte zal worden gedempt om een zesbaans snelweg aan te leggen die het centrum van de stad ontsluit. Het verkrotte Crooswijk zal plaats maken voor een moderne kantorenwijk die de stad een zakelijke aanzien zal geven om af te komen van het imago van een arbeidersstad.

“Het wordt mooi, Rotterdam wordt een mooie stad.” Rotterdam wordt ruim, het zal de allure krijgen van een wereldstad: het snelle verkeer, de brede boulevards, de hoge gebouwen zullen gezamenlijk een sfeer van bedrijvigheid scheppen, die in overeenstemming is met het hedendaagse leven. Gemoedelijk zal het niet zijn, maar we zien op het ogenblik liever een rij glanzende auto's dan een rijtuig met oude dames en voelen ons beter thuis in een winkel van glas en spiegels, dan in een bedaagde kruidenierszaak, waar de geur van kruidnagelen, zeep en kandij ons aangenaam prikkelt. Rotterdam zal onze stad zijn, de stad van de mens uit de twintigste eeuw.

*Rein Blijstra in Het Vrije Volk 13-11-1952*<sup>7</sup>

#### VOLKSWIJK IN OPSTAND

Crooswijk komt in opstand tegen de plannen van het stadsbestuur, de bewoners willen meepraten en accepteren niet dat zij zonder meer worden verdreven. De jaren '60 en '70 zijn de tijd van inspraak en medezeggenschap en de Crooswijkse bevolking haakt daar gewillig bij aan<sup>8</sup>. Als gevolg hiervan verdwijnen de plannen voor een kantorenpark en snelweg in de vuilnisbak. Het activistische Crooswijk laat zich niet verjagen. Bewonersorganisaties weten zich een belangrijke positie in de ontwikkeling van de saneringsplannen te verschaffen waardoor Crooswijk als woonwijk behouden kan blijven. Betaalbare woningen moeten er worden gebouwd als vervanging van de oude. De bewoners van hele straten verhuizen gezamenlijk naar nieuwe woonblokken omdat men bij elkaar wil blijven. Rond 1985 is de eerste golf stadsvernieuwing in Crooswijk gereed.

De opgeknapte buurten bieden weliswaar nieuwe en betaalbare woningen en leveren duizenden mensen betere woonomstandigheden, maar de gestapelde sociale huurwoningen worden ook ervaren als ziellose moderne architectuur met een te homogeen karakter<sup>9</sup>. De eenvoud van de afwerking door materiaalgebruik en bouwsnelheid straalt nog altijd af op de straten van de stadsvernieuwing, in zowel de nieuwbouw als de gerenoveerde woningen. Betonnen lateien, matige kwaliteit bakstenen en vooral het kunststof plaatwerk bevestigd met inmiddels roestige schroeven zijn de meest herkenbare onderdelen waarmee buitengevels zijn afgewerkt en die het uiterlijk van woningen bepalen.



*Van Meekerenstraat, 1952  
Bron: Stadsarchief Rotterdam*

**03**

**CROOSWIJK IN VERHAAL**

# VAN BOERENKNECHT TOT OPPERMAN

crooswijk in verhaal



*Landarbeiders nabij Noordgouwe en Schuddebeurs. ca. 1930  
Bron: familiearchief*

Aan het einde van de negentiende eeuw heerst in Zeeland lange tijd een zware landbouwcrisis. Mislukte oogsten kwamen vaker voor, maar door het wegvallen van de vraag naar producten uit Zeeland sloeg ditmaal de bittere armoede toe. Door de uitvinding van synthetische kleurstof verdween de teelt van meekrap<sup>1</sup> bijna volledig en door de invoer van goedkoop graan uit Amerika en Canada brachten de oogsten nog nauwelijks iets op. Na eeuwen van economische bloei op de Zeeuwse eilanden was het leven er nu zwaar. Armoede heerste vooral onder de arbeidersbevolking. De opkomst van de mechanisatie in de landbouw maakte het nog erger, machines namen de mankracht over<sup>2</sup>.

## TOEKOMSPERSPECTIEF

Johannis Adriaanse is aan het einde van de negentiende eeuw net twintig. Hij groeit op in Noordgouwe, een klein dorpje op het Zeeuwse platteland. Het gezin waarin hij wordt geboren bestaat uit veldwerkers en boerenknechten<sup>3</sup>. Tot zijn twaalfde jaar gaat Johannis naar school waar hij leert lezen en schrijven. Daarna moet hij gaan werken op het land, net als zijn broers en zusters. Het klein huis waarin het gezin woont, is van één van de herenboeren uit de omgeving. Het ligt aan een landweggetje net buiten het dorp, tezamen met enkele

andere arbeiderswoningen. De huizen zijn klein, de muren zijn vochtig en beschimmeld en in de winter giert de koude zeewind door de kieren en gaten. De slechte omstandigheden en gebrek aan werk maken het leven op het Zeeuwse platteland zwaar en onzeker.

Na het overlijden van zijn vader draagt Johannis plotseling de verantwoordelijkheid voor het gezin. Zijn oudere broers en zusters zijn inmiddels gehuwd en hij blijft achter als oudste zoon. Gelukkig was er niet alleen ellende op het platte land. Johannis wordt verliefd op een meisje uit het dorp, Piaternella werkt als dienstmaagd bij een goeude familie een dorp verderop. Doordat het zware seizoenswerk nauwelijks voldoende opbrengt om een gezin te onderhouden, moet het jonge stel plannen om te huwen en een gezin te stichten voorlopig uitstellen.

#### BELOFTEN

Onder arbeiders en veldwerkers op het platteland, zo ook in Zeeland, doen vele verhalen de ronde. Verhalen over goede lonen en werk in overvloed, over havens en gouden bergen. Men verteld over havenbazen die arbeiders op de eilanden komen halen. Steeds meer landarbeiders kiezen voor een betere toekomst en verlaten het platte land waar al generaties lang wordt geleefd en gewerkt.

De armoede dwong mensen op zoek te gaan naar mogelijk

geluk elders, slechter dan in Zeeland kon het niet zijn.

In de stad is het leven beter, voor een goede toekomst moet je naar Rotterdam.

Eenmaal aangekomen in de stad worden de plattelanders vaak met de nek aangekeken. 'Onderkruipers'<sup>4</sup> worden ze ook wel genoemd, waar de arbeiders staken voor betere lonen en arbeidsomstandigheden, werken 'de boeren' door zonder te morren.

#### BOEREN IN DE STAD

Ergens in 1907 besluit ook Johannis om af te reizen naar Rotterdam. Op zoek naar een betere toekomst voor zijn familie én om een eigen gezin te stichten. Een lange reis per boot, te voet en met de trein volgt, om uiteindelijk aan te komen in het overvolle centrum van de stad. In de drukke kroegen zoeken mannen zoals Johannis naar werk. Arbeiders en koppelbazen<sup>5</sup> ontmoeten elkaar daar om het beschikbare werk te vergeven. In die kroegen worden ook de weeklonen uitgedeeld aan mannen die nog zwart zien van het vuile werk. Het weekloon dat vervolgens voor een deel direct weer wordt opgezopen in dezelfde kroeg<sup>6</sup>.

Het leven in Rotterdam is rauw, druk en rumoerig. Heel anders dan dat Johannis zich had voorgesteld en heel anders dan in dat kleine dorp op Schouwen Duiveland.

Maar er is voldoende werk, dus hij blijft. In één van die kroegen hoort Johannis over Crooswijk, een Rotterdamse wijk ten noorden van het centrum. Er zijn geen havens maar wel grote fabrieken. Daarnaast zijn er tientallen werkplaatsen, een veeveiling en een abattoir te vinden. En misschien nog wel belangrijker, er worden huizen gebouwd om de nieuwe arbeidersbevolking te huisvesten. Door de toestroom van duizenden arbeiders uit de provincie die allemaal op zoek zijn naar werk, is het centrum overvol geraakt. Rotterdam moet snel iets doen aan het tekort aan woonruimte en vooral aan de kwaliteit van de woningen. De stad breidt uit naar alle kanten, dorpen als Kralingen en Charlois worden geannexeerd en in de polders worden nieuwe wijken uit de grond gestampt.

Johannis vindt een baan als opperman<sup>7</sup> in de bouw, het is zwaar werk maar het betaalt loon. Aan de Hendrik de Keyserstraat betreft hij een kleine etagewoning boven een pakhuis. Later dat jaar laat hij ook zijn moeder en zijn jongere broers en zusters overkomen. In 1908 gaat hij nog éénmaal terug naar Noordgouwe en trouwt met Piaternella, om zich daarna voorgoed in Rotterdam te vestigen. Johannis en zijn vrouw krijgen drie kinderen: Louwrina, Pieter en Cornelia, Rotterdamse kinderen met Zeeuwse wortels.

Hoewel het als boeren migrant niet gemakkelijk is, heeft Johannes zijn droom verwezenlijkt. Hij bouwt een leven op in Rotterdam en biedt daarmee zijn eigen kinderen een betere toekomst. Tot 1935 woont hij met zijn gezin aan de Hendrik de Keijserstraat. Wanneer zijn kinderen ouder worden verhuisd hij met zijn vrouw naar Rotterdam Zuid. Daar wonen ze in een nieuwe woning in één van de tuindorpen. Daar sterft hij in 1950, tweeënzeventig jaar oud, in betrekkelijke rijkdom.

#### MOELIJKE TIJDEN

Crooswijk is vanaf haar ontstaan een echte volkswijk waar de arbeiders op loopafstand van de fabriek wonen. Men woont er dicht op elkaar gepakt in kleine huizen van slechte kwaliteit. De aanwezige industrie en de slachthuizen zorgen voor continue stank en vervuiling in de straten. Het leven is er zwaar en armoedig en vaak niet veel beter dan waar men vandaan kwam.

In de wijk spelen ook sociale en religieuze fricties. De overwegend hervormde en gereformeerde Zeeuwen en de katholieke Brabanders moeten tijdens de eerste decennia niets van elkaar hebben. Beide groepen worden daarbij ook nog eens door de oorspronkelijke Rotterdammers als minderwaardige stadsbewoners gezien. Maar binnen de

eigen gemeenschap zorgde men voor elkaar en probeerde men een sociaal en beter leven<sup>8</sup> op te bouwen. Naarmate de tijd verstrijkt en de omstandigheden verbeteren, ontstaat meer eenheid onder de bewoners van de wijk.

#### JOHANNIS

De kinderen van Johannes woonden nog lang in Crooswijk. Piet Adriaanse woonde met zijn gezin bijna zijn gehele leven aan de Reserveboezemstraat en aan de Boezemlaan.

Het verhaal van Johannes is niet uniek. Tussen 1880 en 1939 verviervoudigde de bevolking van Rotterdam<sup>9</sup> door de komst van tienduizenden arbeiders. Met name Zeeuwse en Brabantse boeren, zoekend naar een beter bestaan.

Voor mij persoonlijk is het verhaal van Johannes Adriaanse wel uniek. Johannes is mijn overgrootvader, de vader van mijn opa Piet en de grootvader van mijn moeder. Hij kiest er ruim honderd jaar geleden voor om een leven als bouwvakker in Rotterdam op te bouwen. Een nieuw leven in plaats van de Zeeuwse armoede lijdzaam te ondergaan. Hij gunde zijn kinderen een betere toekomst en waagde de sprong naar het geluk van de grote stad. Daarmee staat hij voor mij centraal in de geschiedenis én de oorsprong van Crooswijk.



Pieter Jan Adriaanse in 1931. Foto: familiearchief





Als de baas gaat jagen  
op Goeree en Overflakkee  
dan brengt hij geen hazen  
maar onderkruipers mee

*- Jules Deelder -*

## BEWONERS AAN

### HET WOORD

#### opvallende opmerkingen

Hoewel ik de wijk vrij goed ken, fiets ik er regelmatig doorheen om het Crooswijk van vandaag beter te leren kennen. De verschillende buurten, het leven in de straten, de mensen, zowel nieuwkomers als oud bewoners.

Fietsend zie en hoor je meer. Door af en toe even ergens stil te blijven staan, merk je situatie op waar je anders aan voorbij zou gaan.

Verskillende keren heb ik mensen gesproken, vaak korte gesprekjes. Sommigen tonen interesse, anderen wantrouwen eerder. Maar de meeste gaan aan je voorbij. Ook dat is het leven in de grote stad, de anonimiteit waarin je op kunt gaan. In de gesprekjes gebeurde altijd wel iets onverwacht.

Twee daarvan zijn mij goed bij gebleven. Beide verliepen anders dan ik in eerste plaats zou verwachten, en beide zijn ze de moeite waard om op te schrijven. Ze zeggen iets over wat er in de wijk speelt en zijn tegelijkertijd tegenstrijdig.

#### EEN ECHTE VOLKSWIJK

Op een zonnige najaarsdag fiets en fotografeer ik rond in Crooswijk. Bij het maken van een foto van een tot in de puntjes gerenoveerde gevel, aan de rand van Nieuw Crooswijk tegenover de Katholieke begraafplaats, word ik aangesproken door een vrouw die haar hond uit laat. Ze vraagt mij of ik de letters op de gevel mooi vind? Het lettertype refereert aan vervlogen tijden:

#### IMPORT VAN CHOCOLADE- EN SUIKERWERKEN

##### ~ BROOD- EN BANKETFABRIEK ~

Ik antwoord dat het goed is opgeknapt en dat het tekenend is voor de historie van de snoepjesfabriek van Jamin in de wijk. De vrouw kijkt mij vragend aan...

Ze vindt het een prachtige wijk en woont hier fijn. Ze spreekt met een zachte G en een nette R, een grappige combinatie die in mijn oren in één keer de gehele geschiedenis van de wijk vat: de provinciale tongval en de recente aanwezigheid van de sociaal hogere klasse om de wijk te verbeteren, twee uitersten in één klank gevangen. Dan leg ik uit dat ik bezig ben met mijn afstudeerproject dat gaat over Crooswijk, daarom fotografeer ik de plekken en gebouwen.

*‘Wat leuk...’, antwoordt ze, ‘...en bijzonder’.*

*‘Alleen wel jammer dat je zoveel sociale huurwoningen ziet, als je de wijk in rijdt...’, merkt ze op.*

Enigszins verbaasd kijk ik de vrouw aan en reageer vriendelijk dat Crooswijk van oorsprong een échte volkswijk is, sociale huurwoningen horen bij de wijk.

*‘Crooswijk een volkswijk?’* Antwoordt de vrouw verbaasd. *‘Ja een echte volkswijk...!’* reageer ik enthousiast om iets van mijn zoektocht naar de oorsprong te kunnen vertellen. *‘Veel arme landarbeiders trokken aan het einde van de negentiende eeuw naar de Rotterdam om in de haven en de fabrieken te gaan werken.’*

Opnieuw keek de vrouw mij vragend aan.

*‘Een volkswijk...? Arbeiders...? Ik dacht dat die allemaal in Rotterdam Zuid zijn gaan wonen.’*

*‘Nee, ook zeker in Crooswijk’,* bevestig ik, zonder in herhaling te willen vallen.

Vriendelijk groeten wij elkaar een fijne dag en de vrouw wenst mij succes met mijn project. Terwijl ik verder fiets laat ik het korte gesprek op mij inwerken.

*oktober 2020*



Woningbouw in de Reserveboezemstraat <sup>1</sup>



Sloop van sociale woningen aan de Rubroekstraat <sup>2</sup>

#### KRAKEN EN KIEREN

Aan de Rubroekstraat worden 61 woningen gesloopt. Het blok is gebouwd rond 1920 en is in de jaren tachtig, geheel in de stijl van de stadsvernieuwing, grootschalig gerenoveerd. Witte kunststof gevelbeplating, uitkragende balkons en kunststof kozijnen sieren de gevels en staan symbool voor de visie op goedkope corporatierenovatie van die tijd. Binnenkort worden er door de woningcorporatie 60 nieuw sociale huurwoningen gebouwd.

Terwijl ik de vordering van de sloop bekijk, op een koude zaterdag middag in december, wandelen drie vrouwen voorbij. Ze komen uit de richting van de Crooswijkseweg en dragen boodschappentassen met zich mee. Al lopend eten ze een broodje uit de hand. Ik kan mij vergissen, maar de vrouwen lijken mij echte Crooswijkse die al hun hele leven in de wijk wonen. In het voorbij gaan vang ik hun woorden, ze praten over de wijk en over het te slopen blok.

*‘En dan hoort ik de mensen zeggen, ‘zonde dat die huizen plat gaan...’, nou ik wil niks zeggen, maar alles kraakt, en met die kieren in de muren..., het tochtte er als de hel!’*

*december 2020*

**04**

# DE GEBOUWDE OMGEVING

# VEELZIJDIG CROOSWIJK

wijk in beeld

## DE CROOSWIJKSE MIX

Door de ontstaansgeschiedenis zonder duidelijke planologische organisatie en de voortdurende pogingen om straten te verbeteren is een bijzondere en herkenbare wijk ontstaan. Enerzijds zijn de sporen van de geschiedenis nog altijd duidelijk zichtbaar in de klassieke gevels langs de singels, terwijl anderzijds het minimalisme van de stadsvernieuwing de straten siert.

Op een regenachtige dag valt de vergrijsde trespabeplating van de stadsvernieuwing bijna weg tegen de grauwe wolkenlucht. De winkels aan de Crooswijkse Weg bedienen het winkelend publiek. De namen op de gevels en de producten in de etalage tonen duidelijk op welke doelgroep zij zich richten. Een doelgroep die bij de Volksbuurt hoort.

De wijk heeft nog een paar bruine cafés voor het sociaal vertier van de wijkbewoners, al zijn het er steeds minder. De klandizie neemt af of horecavergunningen worden ingetrokken.

Winkeliers die al jaren de straten levendig houden ontvangen brieven waarin hun vertrek wordt aangekondigd. De panden moeten worden ontruimd omdat ze worden opgeknapt om daarna voor meer geld te kunnen verhuren<sup>1</sup>.

Iets verderop torent de hoogbouw van Nieuw Crooswijk uit boven het Kralingse Bos. De achtergelegen nieuwbouwstraten lijken op kleine gezinsparadijzen met statige woningen om een vrolijk gekleurde speeltuin. Op de hoek van de straat is een hippe Koffiebar geopend en op de hoek verderop komt nog een koffiebar op de plek van het oude Cafe Wandeloord.







## ANALYSE VAN DE WIJK

Voor de één is Crooswijk een thuis, voor de ander een plek waar bij toeval een huurwoning vrij kwam. Voor sommigen is het nog altijd een plek waar je niet moet zijn, anderen vinden er juist een nieuw huis in de nieuwbouw van Nieuw Crooswijk. De contrasten zijn groot. Armoede en rijkdom strijden om positie in de wijk. Oud en nieuw wisselen elkaar af in de straten. De oudste slagerij van Crooswijk sluit na 123 jaar de deuren omdat de klanten niet meer komen. Hen is door de gemeente economische voorspoed beloofd met de komst van de nieuwbouw. Maar de bewoners die komen niet naar de Crooswijkse weg. Die gaan naar de traiteur op de Jonker Fransstraat.

Voor hen die het willen zien is Crooswijk een unieke tijdlijn in zowel stedenbouwkundige organisatie als in architectonische expressie. De grillen van de tijd zijn zichtbaar in de straten. Van statige woningbouw langs de singels tot de structuralistische slingers van de sociale bouwblokken uit de jaren zeventig. Van klassieke elementen in de gevels tot minimalistische detaillering van de stadsvernieuwing. Tot aan de meest recente ontwikkelingen in Nieuw Crooswijk, naar het masterplan van Landschapsbureau West 8, waar rijk versierd metselwerk refereert aan het oorspronkelijke Nieuw Crooswijk<sup>2</sup> en <sup>3</sup>.

Veranderingen en vernieuwingen horen bij Crooswijk, net als het activisme om daar tegen te zijn. De voortdurende ontwikkelingen, bemoeienissen van bewoners, de grillen van gemeentebesturen en de voortdurende Rotterdamse bouwlust heeft Crooswijk gemaakt tot de unieke mix van stijlen, culturen, gebouwen, straten en pleinen die het nu is.

## DE VEELZIJDIGE WIJK

de sporen van de geschiedenis zijn zichtbaar op elke straathoek...

namen van straten en pleinen verwijzen naar het verleden

van klassiek tot minimalistisch

van veenplas tot volkswijk

van arbeiders voor arbeiders

tussen crisisbouw en stadsvernieuwing

van wijkinitiatief tot middenstand

van inburgering tot verdrijving

voor arbeiders uit de provincie tot arbeiders uit de bergen

van verpaupering tot veryupping

van verloedering tot vernieuwing

volks cliché en multiculturele crach

veelzijdig en divers

# CROOSWIJKS BOUWBLOK

## veenlandschap en verkaveling

### HOLLANDS BOUWBLOK

Het traditionele Hollandse bouwblok wijkt vaak af van de bouwblokken in andere steden als Berlijn, Parijs en Wenen. De blokken in deze Europese steden zijn vaak groter, vierkanter en vooral dieper dan in de Hollandse steden. De woningen worden veelal door één of meer achter elkaar gelegen hoven ontsloten, deze hoven brengen tevens daglicht in het gebouw voor meer woonkwaliteit.

Niet alleen de lengte en diepte van de bouwblok zijn bijzonder, ook woningen in de blokken zijn ondiep ten opzichte van veel woningen in andere Europese steden.

De vorm van de bouwblokken is terug te leiden op de morfologie van de ondergrond. De manier waarop het Hollands polderland werd verkaveld als landbouwgrond is in de Hollandse stad het model voor de verstedelijking gebleken. De verkavelingstechniek bepaald in hoge mate de afmetingen en de vorm die het als bouwblok in de stad is gaan aannemen.

### CROOSWIJKS BOUWBLOK

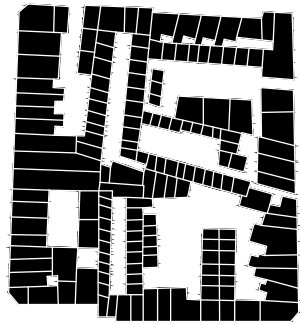
In Crooswijk is deze ontwikkeling ook zichtbaar. Met name in Oud Crooswijk is het patroon van lange smalle straten en ondiepe bouwblokken herkenbaar. Door de drassige grond en de beperkte funderingstechnieken kon men niet anders dan het droge land volgen. Bouwen in een oude sloot is vragen om problemen met verzakkingen en vocht in de huizen. Waar de sloten lagen werden verhoogde straten aangelegd. Nog altijd zijn deze straten hoger gelegen dan de binnentuinen in de bouwblokken. Het hoogteverschil wordt overbrugd met terrassen en trappen en de souterrains zijn soms in gebruik genomen als woonruimte.

Nieuw Crooswijk ligt, anders dan Oud Crooswijk, niet in de oude polder maar in het ontwateringsgebied van de boezem en de veenplas. Door de afwezigheid van het slotenpatroon en de verbetering van funderingstechnieken kan hier worden afgeweken van de standaarden. De woningbouw innoveerd na de invoering van de woningwet, zowel om de woonkwaliteit te verbeteren als om kosten te drukken. Lintbebouwing, portieken en herhaling in gevels gaan het straatbeeld bepalen. In de periode van de stadsvernieuwing wordt onder invloed van de structuralisten meer geëxperimenteerd met geometrische structuren, maar ook het meer functionele en minimalistische van de modernistische gedachte over volkshuisvesting zijn duidelijk herkenbaar in de straten.

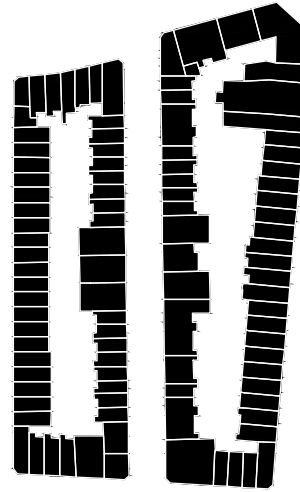
De recentere ontwikkelingen in de wijk zijn in veel gevallen inpassingen in bestaande straten waar delen worden vervangen. In het masterplan van het huidige Nieuw Crooswijk is wel een duidelijke verandering zichtbaar in de bouwblokken. Het gebruik van het binnenterreinen heeft hier een andere invulling gekregen waarbij auto's voor een groot deel uit het straatbeeld zijn verdwenen en centraal op de binnenplaatsen, soms onder overkappingen, worden geparkeerd.

#### Bouwsysteem

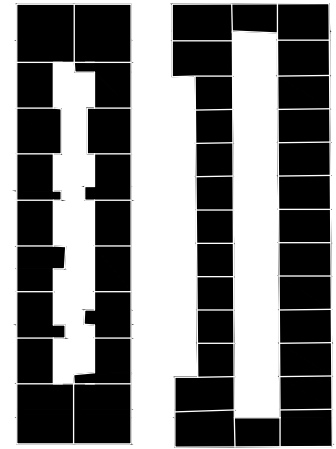
- 1 Stadsblok tot 1900
- 2 Woningwet na 1900
- 3 Nieuw Crooswijk 1918
- 4 Wederopbouwperiode
- 5 Stadsvernieuwing
- 6 Nieuw Crooswijk



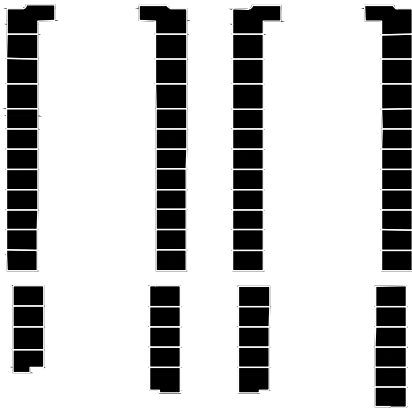
1



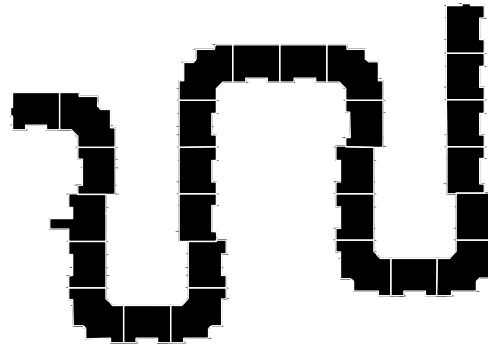
2



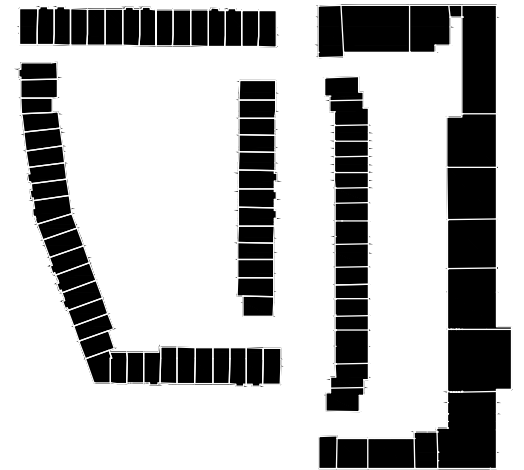
3



4



5



6



- vooroorlogse woningen | private initiatieven  
deels monumentaal
- vooroorlogse woningen | sociale woningbouw  
1910 - 1940 [woningwet]
- wederopbouw | sociale woningbouw  
1910 - 1965
- stadsvernieuwing | sociale woningbouw  
1980- 1995
- masterplan nieuw crooswijk | vrije sector  
2005 - heden
- overige nieuwbouw/herbestemming | vrije sector  
2005- heden
- overige nieuwbouw/ sociale woningbouw  
1995- heden
- openbare en bedrijfsgebouwen  
diverse



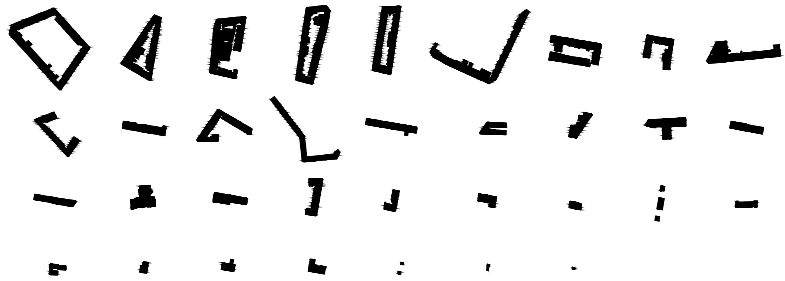
Crooswijkse bebouwing

Sociale sector

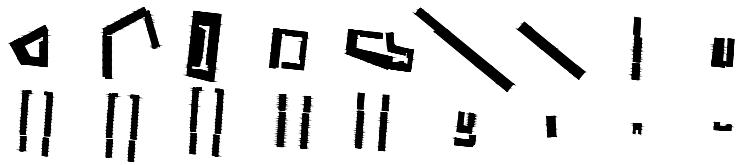
- 1 Vooroorlogse woningen | 1910 - 1940 [woningwet]
- 2 Wederopbouw | 1940 - 1960
- 3 Stadsvernieuwing | 1980 - 1995

Private sector

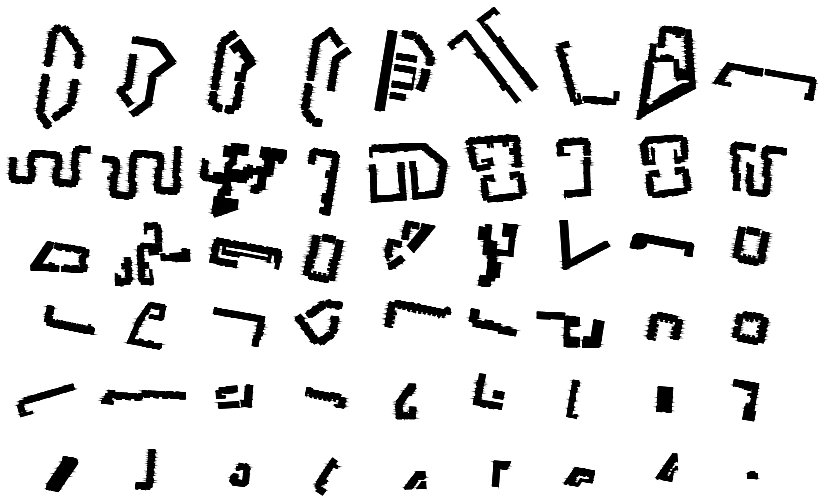
- 4 Vooroorlogse woningen | deels monumentaal
- 5 Overige nieuwbouw | 1995 - heden
- 6 Nieuw Crooswijk | 2005- heden
- 7 Overige nieuwbouw | 2005 - heden
- 8 Openbare en bedrijfsgebouwen | verschillende bouwperiodes



1



2



3



4



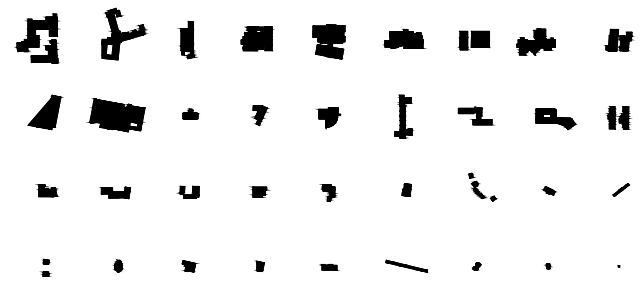
5



6



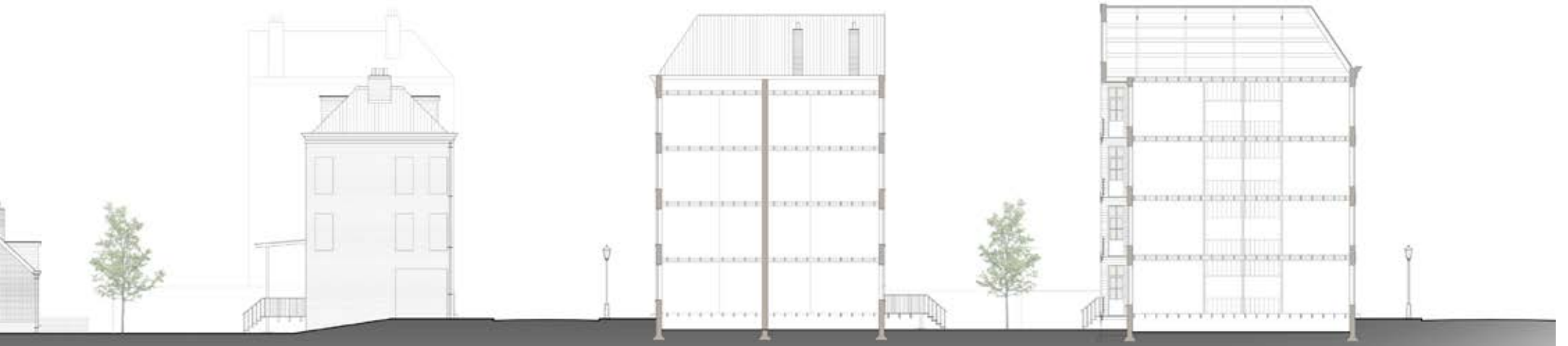
7



8







# CROOSWIJKSE HUIZEN

## analyse van de woningen

### ANALYSE VAN DE WONINGEN

De Crooswijker woont en leeft in woningen van uiteenlopende tijden. Van rug aan rug woning tot en-suite kamers en van alkoof tot portiekflat hebben de inwoners van de wijk bediend en zijn voor een deel nog altijd aanwezig. Al dan niet gerenoveerd en verbouwd in de periode van de stadsvernieuwing of later. Een ander deel is gesloopt. De rede voor sloop was bijna altijd om te vervangen voor betere woningen.

Om een inzage te krijgen hoe de woningen functioneerde is een overzicht gemaakt van verschillende woningtypen door de tijd heen. Hoewel het overzicht verre van compleet is, geeft het inzicht in de ontwikkeling van de woontraditie in de volkswijk. De meeste woningen zijn niet uniek voor stadse wijken maar de combinatie van de vele soorten door de tijd heen is dat wel. De strijd tussen arm en rijk, de invloed van de woningwet en het gevolg van de stadsvernieuwing zijn van directe invloed op de woningen en zijn afleesbaar in de plattegronden.

De wijk kent een geschiedenis waarin het cultiveren van een landschap een belangrijke rol heeft gespeeld. De veenpolder en de daaropvolgende drooglegging en de aanleg van de singels om de wateren van de stad droog te spuien. Daarnaast heeft de groei van de havens een indirecte rol gespeeld. Crooswijk ligt relatief ver van de Rotterdamse havens af waardoor de bewoners in mindere mate in de havens werkzaam waren, maar vooral in de fabrieken en de werkplaatsen die in de wijk stonden.



## HUIZEN VOOR DE RIJKEN

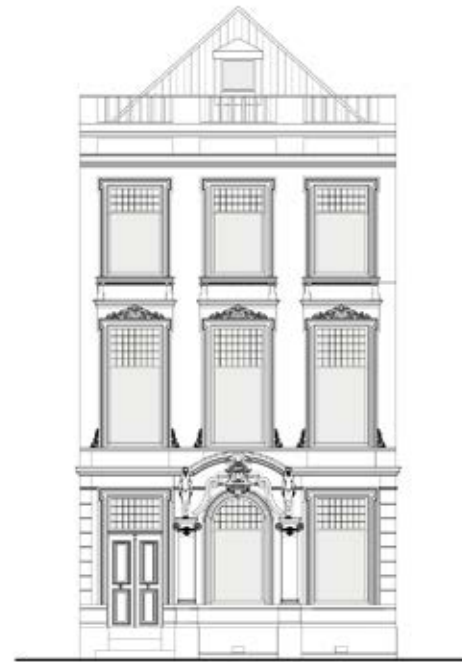
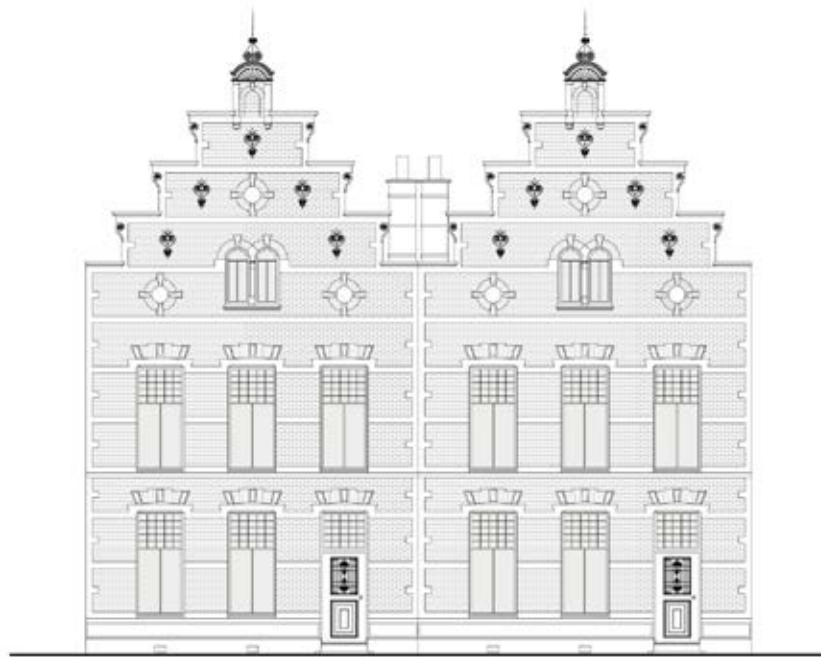
Na de aanleg van het waterplan van ingenieur Rose voor de waterzuivering van de stad ontstaan langs de singels de eerste luxe buitenverblijven voor de patriciërs en industriëlen die de drukte van de stad ontvluchten.

De getoonde woningen staan nog altijd in de wijk aan de Crooswijkseweg en de Hendrik de Keijserstraat en dateren van 1885 en 1887. Het zijn de oudste panden die nog over zijn in Crooswijk en hebben een beschermd en Monumentale status.

De plattegrond van de begane grond laat een voor- en een achterkamer zien welke door een kastenwand met schuifdeuren van elkaar worden gescheiden. De flexibiliteit welke dat biedt maakt verschillend gebruik mogelijk.

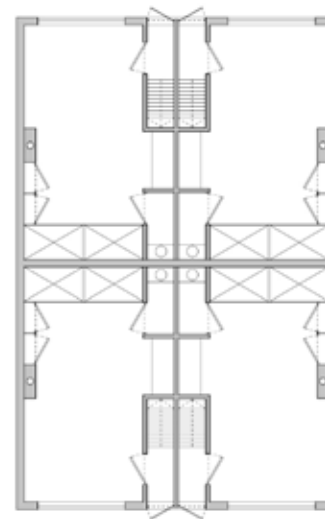


Plattegrond van de begane grond met voor- en achterkamer

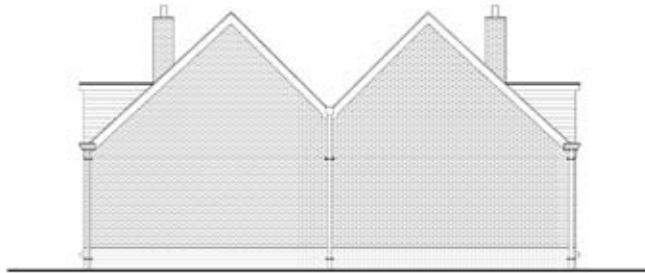


### WONINGEN VOOR DE LANDARBEIDERS

De landarbeiders die de polders bewerken wonen vaak eenvoudige. De rug aan rugwoningen zijn door de gedeelde 'achtergevels' goedkoop om te bouwen, maar zorgen ook voor slechte woonomstandigheden. De woningen hebben slechts aan één zijde ramen waardoor ze donker zijn en slecht te ventileren. Optrekkend vocht in de natte polder draagt bij aan de ongezonde woonomstandigheden van de arbeidersbevolking. Crooswijk kent nu geen rug aan rug woningen meer, aan de overzijde van de Rotte in het Oude Noorden is nog een rij behouden gebleven.



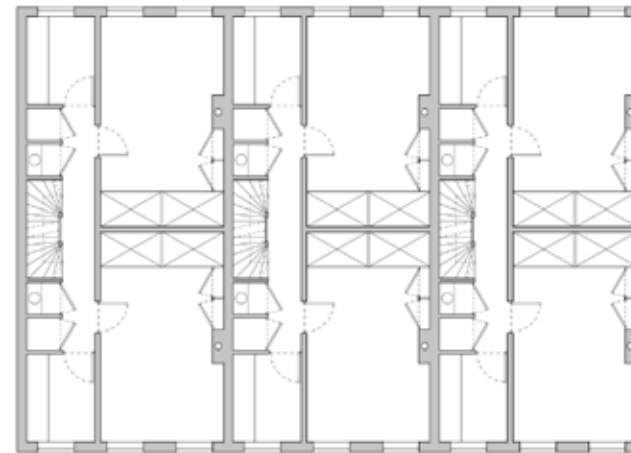
Plattegrond van de begane grond, identieke woningen over de rug gespiegeld



## WONINGEN VOOR FABRIEKARBEIDERS

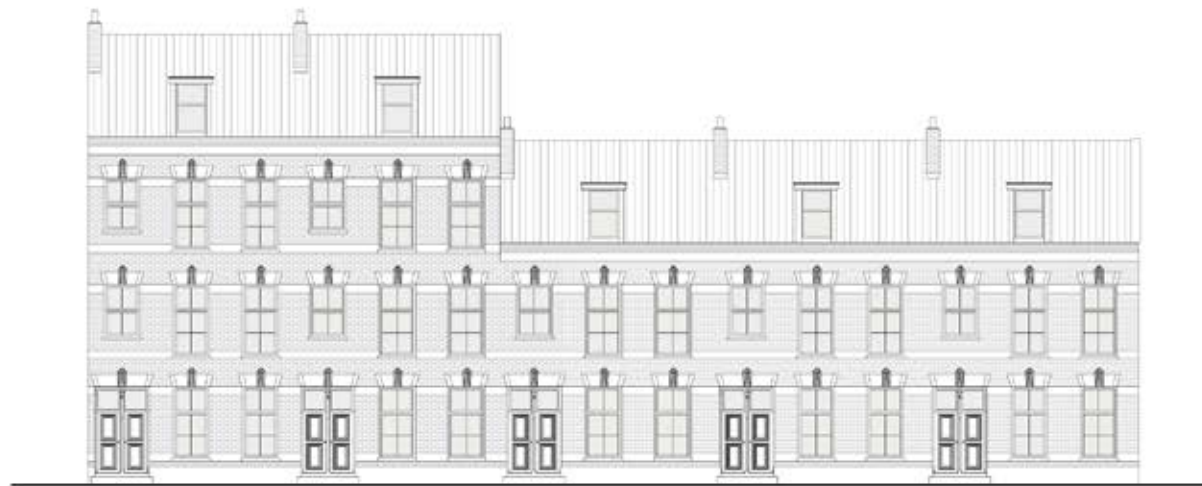
Door de vestiging van de fabrieken van onder andere Heineken en Jamin en het openbaar abattoir in de Crooswijkse polder groeit de vraag naar arbeidskrachten, zoals dat in heel Rotterdam het geval is. De nieuwe arbeiders die veelal uit de provincie naar de grote stad worden gehaald, worden gehuisvest in de woningen die geïnspireerd zijn op de rug aan rugwoningen maar met de toegang aan de zelfde kant in de straat. Op een trappenhuis wonen meerdere gezinnen die gebruik maken van gemeenschappelijke toiletten. Badkamers waren niet aanwezig.

De woningen zijn vaak snel en slecht gebouwd en na enkele jaren treed het verval al in. Door grote woningtekorten wordt nog maar weinig gedaan om de woonomstandigheden te verbeteren. De verkrotting in de arbeiderswijken in veel grote steden neemt enorm toe.



Plattegrond van de verdiepingen, voor- en achter woningen



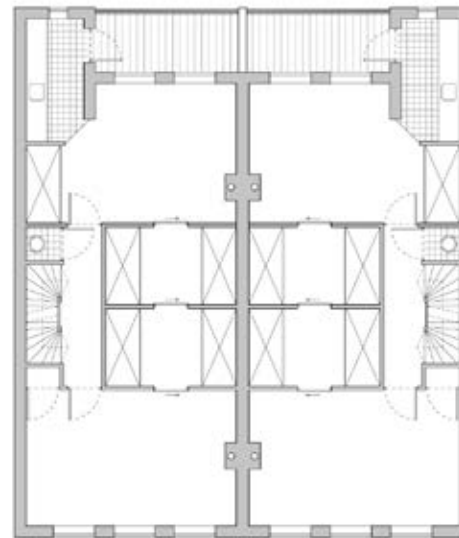


## MEER WONINGEN VOOR FABRIKSARBEIDERS

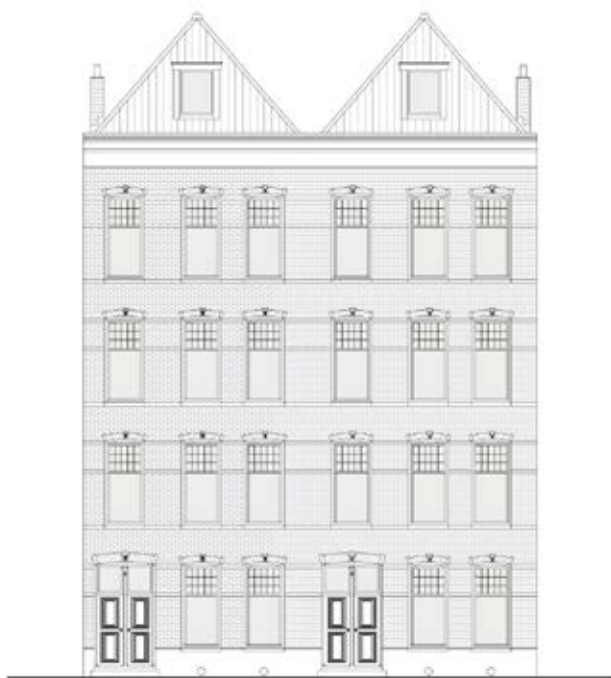
Met de snelle groei van de steden en de arbeidersbevolking groeit ook het besef dat iets gedaan moet worden aan de slechte woonomstandigheden en de verkrotting van de arbeiderswijken.

De Woningwet van 1901 wordt ingevoerd, met een verbod op de alkoof moeten alle verblijfsruimte vanaf dat moment aan een buitengevel grenzen met te openen raam. Door gebrek aan controle tijdens en na de bouw duurt het nog enige tijd voordat aan de regels structureel gehoor wordt gegeven. De doorspuibare alkoof (voor-, tussen-, achter-) doet zijn intrede.

In Crooswijk zijn deze woningen nog terug te vinden maar een groot deel is in de jaren '70 en '80 gesloopt of door woningcorporaties grootschalig gerenoveerd en opnieuw ingedeeld.



Plattegrond van de verdiepingen met doorspuibare alkoofen



## VERBETERDE WOONOMSTANDIGHEDEN

Pas na enige jaren wordt het effect van de Woningwet zichtbaar. De en-suitewoningen worden een populair woningtype, door de flexibiliteit die de schuifdeuren bieden, zijn de woningen op te delen in zitkamers en eetkamers of slaapkamers voor grotere gezinnen.

In veel stadswijken die in voormalige polders zijn gebouwd liggen de straten hoger dan de binnenterreinen van de bouwblokken. De straten volgen vaak de oude slotenpatronen van de polders waarbij de sloten zijn dichtgegooid en de verhogingen ontstaan. De souterrains sluiten dan vaak aan op de achtergelegen tuinen.

Ook vandaag de dag zijn de en-suitewoningen geliefd en zorgen nog steeds voor flexibel gebruik van de ruimte.

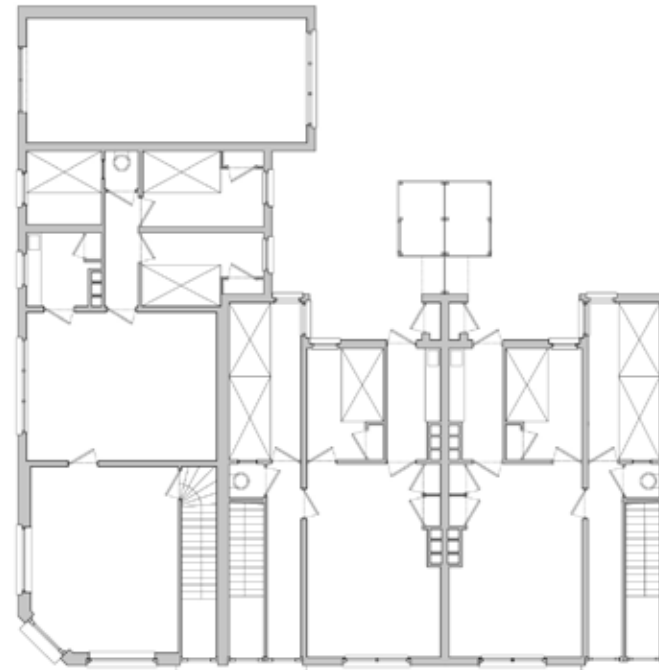


Plattegrond van de begane grond, voor- en achterkamers



## GEMEENTELIJK VOORBEELD VAN WOONKWALITEIT

Door de invoering van de Woningwet lopen de particuliere initiatieven in de eerste jaren van de 20e eeuw sterk terug. Door de wet is bouwen duur geworden waardoor particuliere initiatieven uitblijven. In 1919 richt Rotterdam de Gemeentelijke Woningdienst op. Met deze dienst wil de gemeente laten zien welke kwaliteit van Volkswoningbouw gewenst is. Zes architecten krijgen de opdracht om in totaal 421 woningen te realiseren. Het project 'Nieuw Crooswijk' is sociaal en vernieuwend, de woningen zijn beter van kwaliteit en bieden gezondere omstandigheden. Het project is grootschalig voor die tijd en bezit duidelijk meer repetitie dan op dat moment nog gewoon is. Nieuw Crooswijk kent de eerste portiewoningen van Rotterdam met 6 tot 8 voordeuren grenzend aan hetzelfde trappenhuis, dit levert een grote ruimtebesparing en meer privacy per woning op.

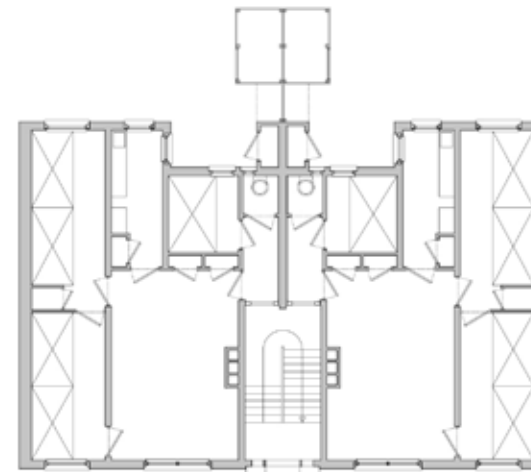


Begane grond met winkelpand op de hoek



Inpandige vertrekken zijn er niet meer, alle kamers grenzen aan de voor- of achtergevel. Op de hoeken van de begane grond worden kleinschalige winkelruimten gepland wat voor meer levendigheid en sociale controle in de straten zorgt. De zolderverdiepingen zijn meestal voor gemeenschappelijk gebruik en opslag van persoonlijke bezittingen. Het stedenbouwkundig plan heeft een gesloten karakter met strakke bouwblokken aan lange straten. De compacte verkaveling draagt bij aan een hoge dichtheid. Op enkele plaatsen zijn de straten verruimd voor perken voor het nodige groen.

Reserveboezem I tot en met VI is lange tijd een voorbeeld geweest voor het moderne denken over Volkshuisvesting. Eind jaren '80 zijn de complexen grootschalig gerenoveerd waarbij woningen bij elkaar werden getrokken om te vergroten en het wooncomfort te verbeteren. Aan het begin van deze eeuw is besloten om een groot deel van de wijk te slopen om plaats te maken voor woningen in het hogere segment. Inmiddels staan op de locatie van Nieuw Crooswijk appartementengebouwen en gezinswoningen in het hogere segment.



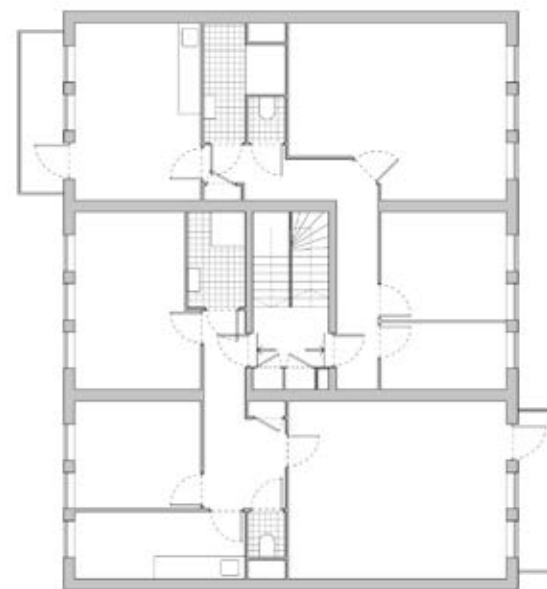
Plattegrond portiekflat met 6 of 8 deuren aan een trap





## STADSVERNIEUWING EN RENOVATIE

Nadat aan het einde van de zestiger jaren onder luid protest uiteindelijk werd besloten dat Crooswijk als woonwijk behouden bleef, zijn grote delen van de wijk gesloopt en opnieuw opgebouwd, zoals we vandaag de dag nog altijd vele straten herkennen als typische wederopbouwarchitectuur. Een deel van de panden, met name de woningen van na 1910 in het gedeelte van Nieuw Crooswijk, zijn grootschalig gerenoveerd. Woningen werden samengevoegd om meer ruimte per appartement te creëren, daken werden vergroot en houten kozijnen werden vervangen voor kunststof met dubbele beglazing. Het wooncomfort verbeterde sterk maar veel van de karakteristieken van de panden ging verloren. Een deel van de wederopbouw renovatie is inmiddels weer gesloopt en heeft plaats gemaakt voor de nieuwbouw in Nieuw Crooswijk.



Drie panden worden samengevoegd tot twee appartementen



## CONCLUSIE

De volkswijk is een wijk voor 'het volk'. Hoewel de vraag gesteld kan worden wat dan precies 'het volk' is, lijkt het er op dat de term binnen de volkswijk kan worden gezien als 'de grote meerderheid', het gemiddelde. Niet alleen de allerarmsten wonen in een volkswijk, en ook zeker niet de allerrijksten, maar gewoon iedereen daar tussenin. Mensen met een normale baan en een gemiddeld inkomen. Van verpleegkundige tot politieagent en van vrachtwagenchauffeur tot beginnend ontwerper. Afkomst, doet er niet toe. Leeftijd, doet er niet toe. Religie, doet er niet toe. Professie, doet er niet toe.

Het sociale contact, de ontmoeting, samen kunnen komen en een kans om aan een toekomst te werken. Dat is waar het in een volkswijk om moet draaien. De volkswijk die van oudsher veelzijdig is en daarom alleen al ruimte biedt aan iedereen. Het geeft de bewoner een thuishaven die zekerheid en bescherming biedt, ongeacht problemen die spelen. Ook Crooswijk kent zulke problemen en over het algemeen is met niet tegen vernieuwing of verbetering. Maar het doorslaan van de gentrificatie die leidt tot verdrijving van bewoners kan niet de intentie van een stad zijn.

De geschiedenis geeft de volkswijk karakter. Hoewel niet iedereen deze hoeft te kennen, is de onbewuste aanwezigheid bepalend voor de sfeer in de wijk. Het straatbeeld, het stratenpatroon en de activiteiten die in de wijk plaats vinden, maar ook de gewoonten van de bewoners, een voetbalclub, toneelvereniging, de woensdagavond bingo en de biljartvereniging zijn jarenlange zekerheden die stabiliteit en zekerheid geven. Daarom moet de volkswijk blijven, moeten woningen betaalbaar blijven en moet de organische mix die door het ontstaan van de volkswijk is gegroeid behouden blijven.





We shape our buildings,  
thereafter they shape us.

- *Winston Churchill* -







**05**

**DE LOCATIE**

# PLANNEN VOOR EEN NIEUWE WIJK

## crooswijk of nieuw kralingen

### NIEUWE WIJK

Ten noorden van Nieuw Crooswijk ligt een deel Crooswijk dat nog altijd niet aan woningbouw ten prooi is gevallen. De grond bleek ongeschikt als polder, er was een woonwagenkamp, een quarantaine-inrichting en de tuinbouwveiling.

De gemeente kweekt er nog bomen voor de groenvoorziening van de stad.

Het pand van de Land en Tuinbouwschool staat er inmiddels verlaten bij. De kleedkamers van een paar sportveldjes zijn recent gesloopt.

Langs de randen van de boezem die Crooswijk nog altijd van het Kralingse bos scheidt, ligt een lange steiger met plezier bootjes. Voor veel Rotterdammers is dit een duidelijk herkenbaar beeld waarvan de boezem bekend is.

Een desolate plek tussen recreatie, snelweg, bedrijvigheid en woongebied binnen de ring van Rotterdam.

Een uitgelezen kans om iets toe te voegen aan de stad. Al lange tijd wordt gewerkt aan plannen om van de plek woongebied te maken. Het masterplan van de landschapsarchitecten van West8 speelt knap in op de ligging aan het Kralingse Bos en speelt met de verbinding met het geliefde Kralingen.

Over een aantal jaar telt Nieuw Kralingen zo'n 800 woningen. De eerste 400 woningen hebben een stedelijk karakter, vooral stadswoningen en herenhuizen langs de boezem en aan nieuw aan te leggen lanen. De overige 400 woningen zijn meer gericht op de Kralingse Plas en zijn ruim opgezet, met vrijstaande woningen en vrije kavels sluit dit deel van de wijk meer aan bij de openheid en het parkachtige karakter van het Kralingse Bos. Nagenoeg alle woningen zijn koopwoningen in het hogere segment. Zo luidt de tekst op de website van het Nieuw Kralingen.

“Nieuw Kralingen wordt een prachtige groene wijk met ruimte voor gezinnen aan de rand van het Kralingse Bos. Het aantal woningen neemt met dit project met 800 toe. Dat is een van de grootste uitbreidingen binnen de ring van Rotterdam”

Wethouder Bouwen VVD, Bas Kurvers

*Website van Nieuw Kralingen*

### KRITISCHE VRAGEN

De vraag die ook binnen het gemeentebestuur wordt gesteld is of er bij het maken van de plannen voldoende is gekeken naar veelzijdigheid van de wijk. In een artikel van het AD uit 2018 zegt SP-er Burak Yildiz ‘Dit wordt een zeer eenzijdige wijk: de rijken gaan het Kralingse Bos Claimen. Het wordt hun achtertuin!’

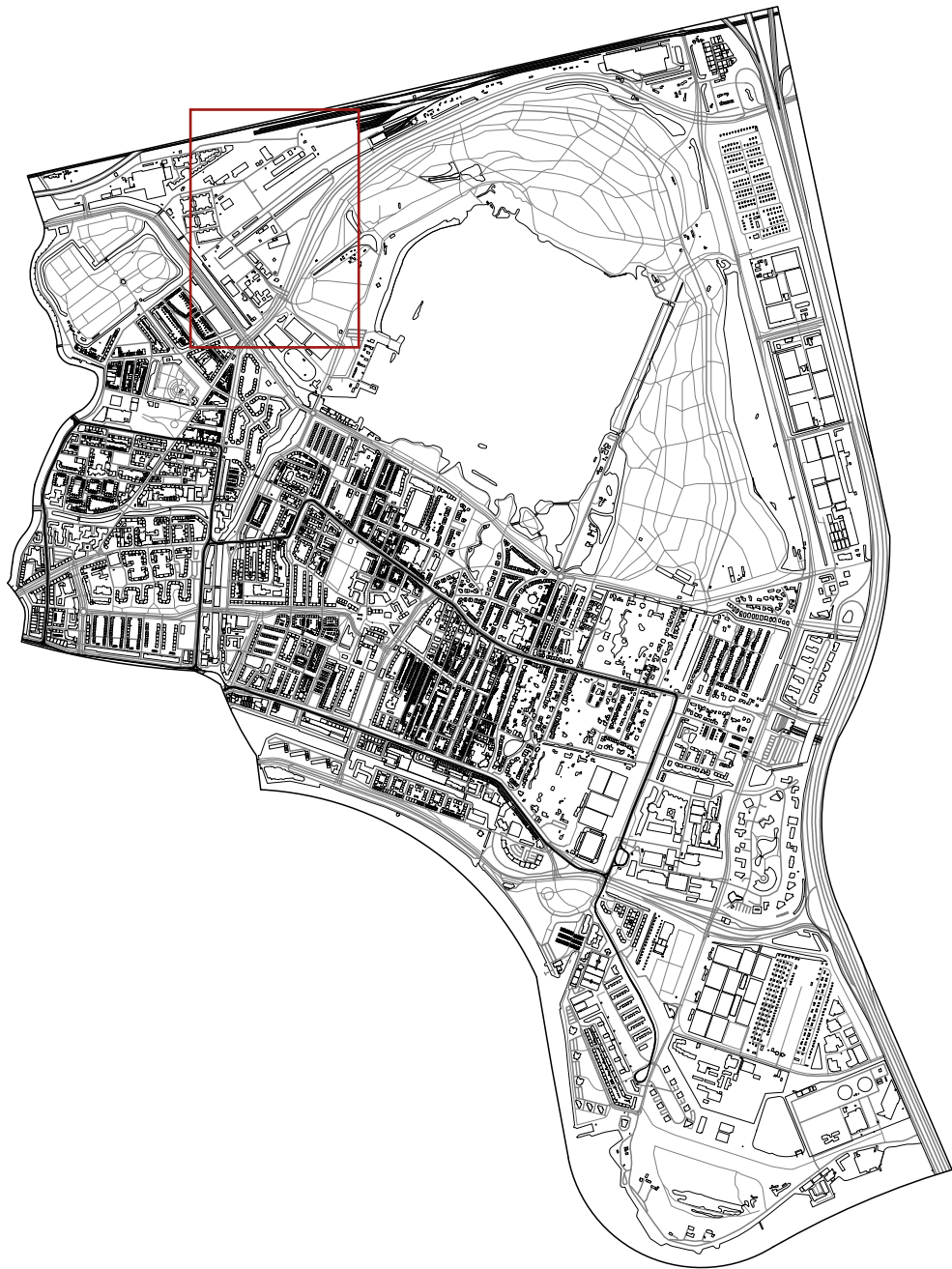
Uiteraard kon deze uitspraak op veel kritiek rekenen. ‘Ook de rijken hebben het recht om in Rotterdam te wonen, maar ze kunnen nu geen geschikte woning vinden’, reageerde raadslid Pascal Lansink van de VVD.

Naast de opvallende discussie over ‘arm’ en ‘rijk’ kan wel worden vastgesteld dat de balans in Nieuw Crooswijk ver te zoeken is. De roep om betaalbare woningen is groot. De discussie over verdichting is levendig. 23 hectaren grond voor 800 woningen levert een dichtheid op die niet past bij een stadse wijk.

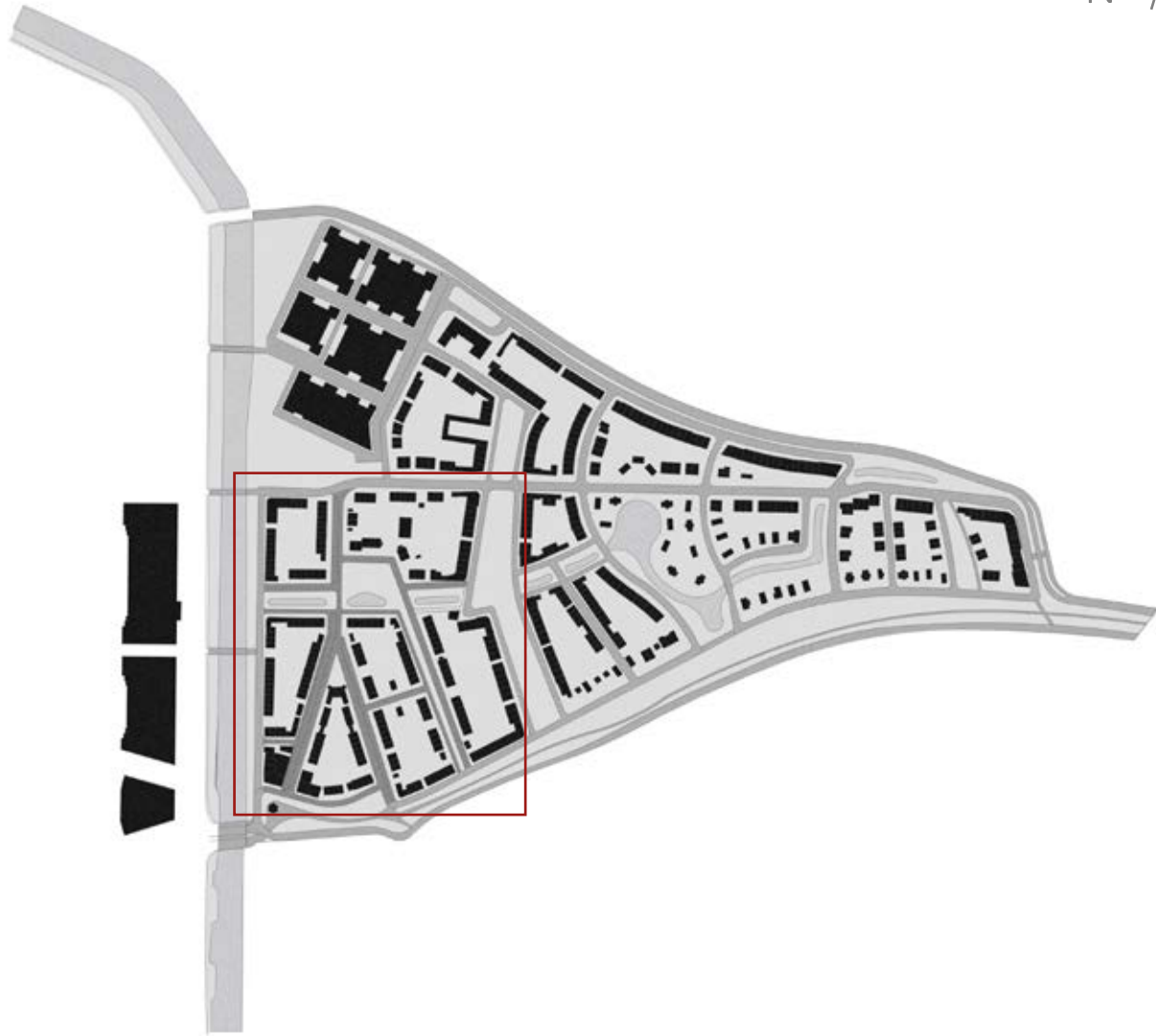
### KANSEN

De locatie biedt een kans om Crooswijk weer de sociale status te geven die het van oorsprong heeft gehad, maar dan aangepast naar de huidige moderne tijd. Een krachtig Crooswijk, zoals dat ooit in de jaren 20 van de vorige eeuw werd gedaan in Nieuw Crooswijk door de Gemeentelijke Woningdienst.

Dit plan toont een alternatief voor huidige plannen, waar rekening wordt gehouden met veelzijdigheid en menging, met woonruimte voor iedereen die graag in Rotterdam wil wonen.



Nieuw Kralingen volgens het Masterplan van West 8, binnen de contouren de locatie voor het alternatieve plan





06



**STEDENBOUWKUNDIG**

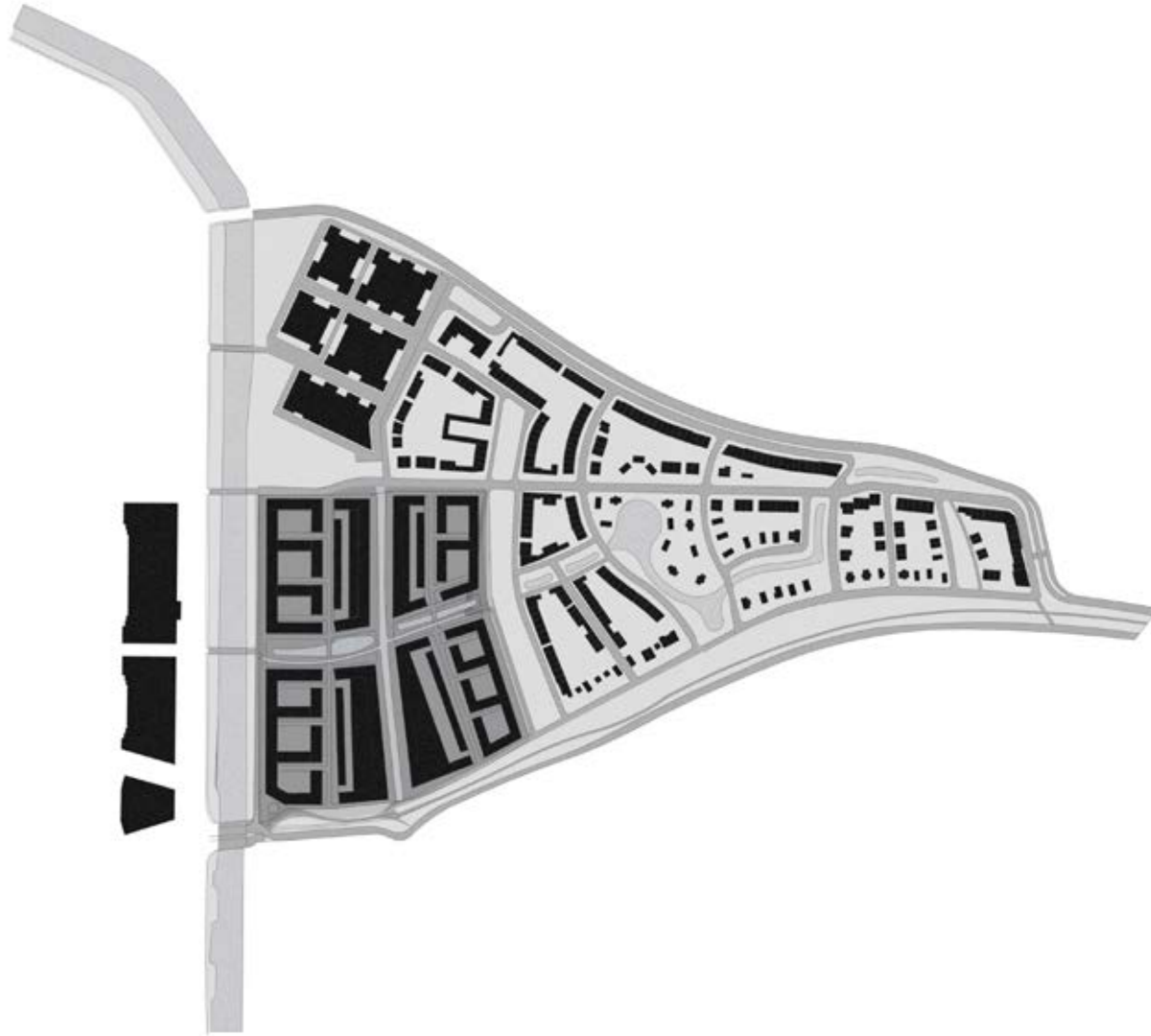
# STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

zoektocht naar context

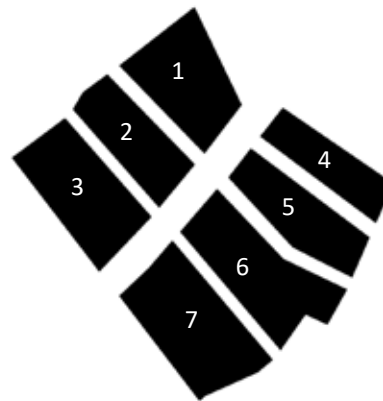
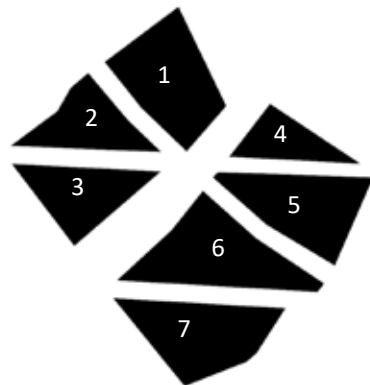
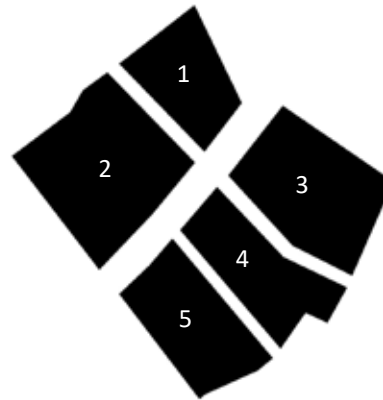
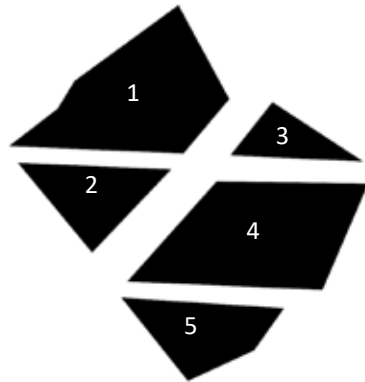
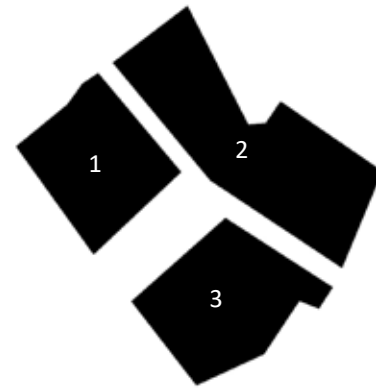
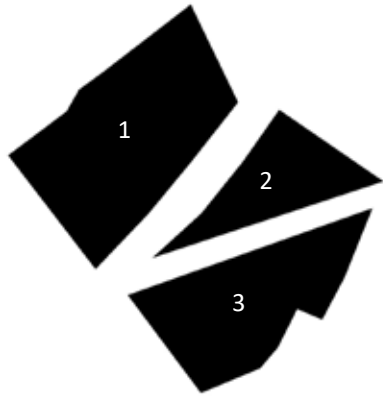
Krchtig Crooswijk kent nog geen straten, geen slotenpatroon en geen planologische ondergrond. Het bestaande plan van West 8 is geen uitgangspunt geweest voor het alternatieve plan, wel de aansluiting op de nieuwe wijk van West 8 en aansluiting op Crooswijk. De wijk staat niet op zichzelf. Het is een doorgang naar het Kralingse Bos en naar de bedrijvigheid. Met lange straten die refereren aan de Crooswijkse straten zoals de Crooswijkse weg, de Paradijslaan en de Kerkhoflaan. Er zijn drukke straten en rustige. Het karakter van de Volkswijk wordt terug gevoerd in het stedenbouwkundig plan van Krchtig Crooswijk.







N ↗



## NIEUW KRALINGEN

Nieuw Kralingen met de beperkte dichtheid die de huidige plannen voorschrijven. Deze komen grotendeels overeen met de huidige dichtheid van de nieuwbouw van Nieuw Crooswijk zoals op de kaart zichtbaar is. Maar dit is lang niet de dichtheid zoals deze in Oud Crooswijk gangbaar is.





#### ALTERNATIEF PLAN

Krchtig Crooswijk heeft een hogere dichtheid zoals te zien op de kaart, maar zonder verlies van woonkwaliteit. Deze kwaliteit zit echter in andere zaken dan alleen in de grootte van de huizen en de hoeveelheid openheid om de woningen.

07



**CONCEPT**

## WIJKGEDACHTE

veelzijdig en divers

krachtig crooswijk

### PROGRAMMA

De wijk is bedoeld voor lage en middeninkomens, voor starters en doorstromers, voor gezinnen en alleenstaanden, jong en oud. Niet denkend in doelgroepen maar in woonwensen. Met de vrijheid om te kiezen voor meer collectiviteit of een grotere mate van individualiteit. In een stimulerende omgeving waar gewoond, maar ook gewerkt kan worden. Waar connectie tussen de verschillende functies ontstaat.

Het programma hangt de theorieën van drie strijders voor de volkswijk aan. Jane Jacobs was Amerikaanse activiste en schrijfster. In haar boek 'The Death and Life of Great American Cities' staat ze voor vier principes van de veelzijdige en diverse stad.

Susan Fainstein is docente aan de Harvard University en doceert Urban Planning. In haar boek Just City omschrijft ze drie kernwaarden voor de 'eerlijke stad'.

Adri Duivesteijn is politicus. In de jaren '70 streed hij al tegen 'gentrificatie' van de binnenstad van Den Haag. In een tijd dat de term gentrificatie nog onbekend was. Hij pleitte voor diversiteit van de stad op verschillende vlakken

**Jane Jacobs** [1916- 2006] Activiste en schrijfster <sup>1</sup>

De veelzijdige stad en hanteerde vier principes van diversiteit:

- Functiemenging
- Kleine woonblokken
- Mix van oud en nieuw
- Concentratie

**Susan Fainstein** | onderzoeker en stadsplanner <sup>2</sup>

Drie kernwaarden voor de 'eerlijke stad':

- Gelijkheid, ofwel billijke verdeling beginnend bij huisvesting
- Diversiteit, open staan voor verschillen en cultureel en economisch diverse buurten
- Democratie, gemeenschappelijke eisen vinden weg binnen stadsbestuur

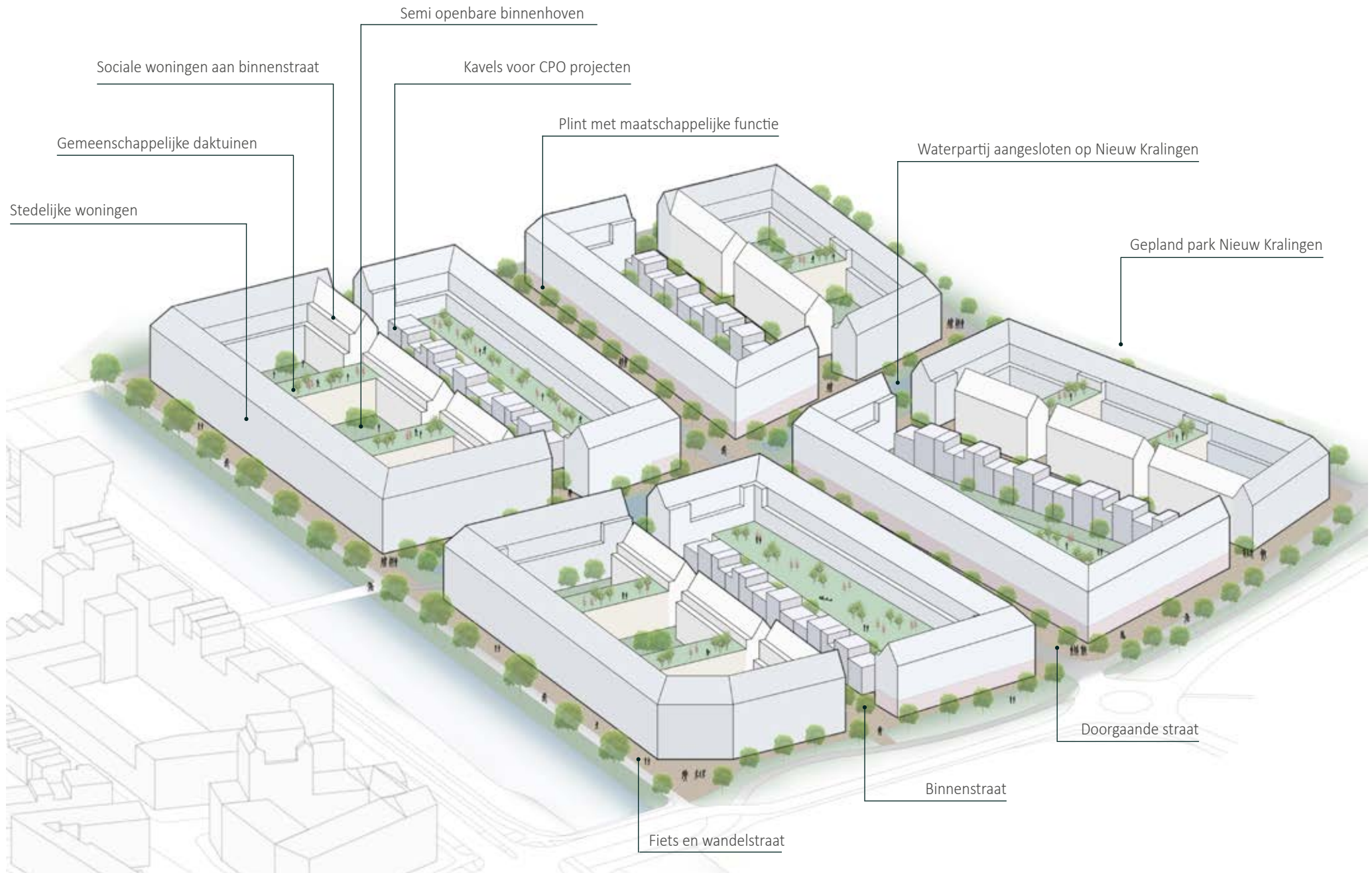
**Adri Duivesteijn** | politicus <sup>3</sup>

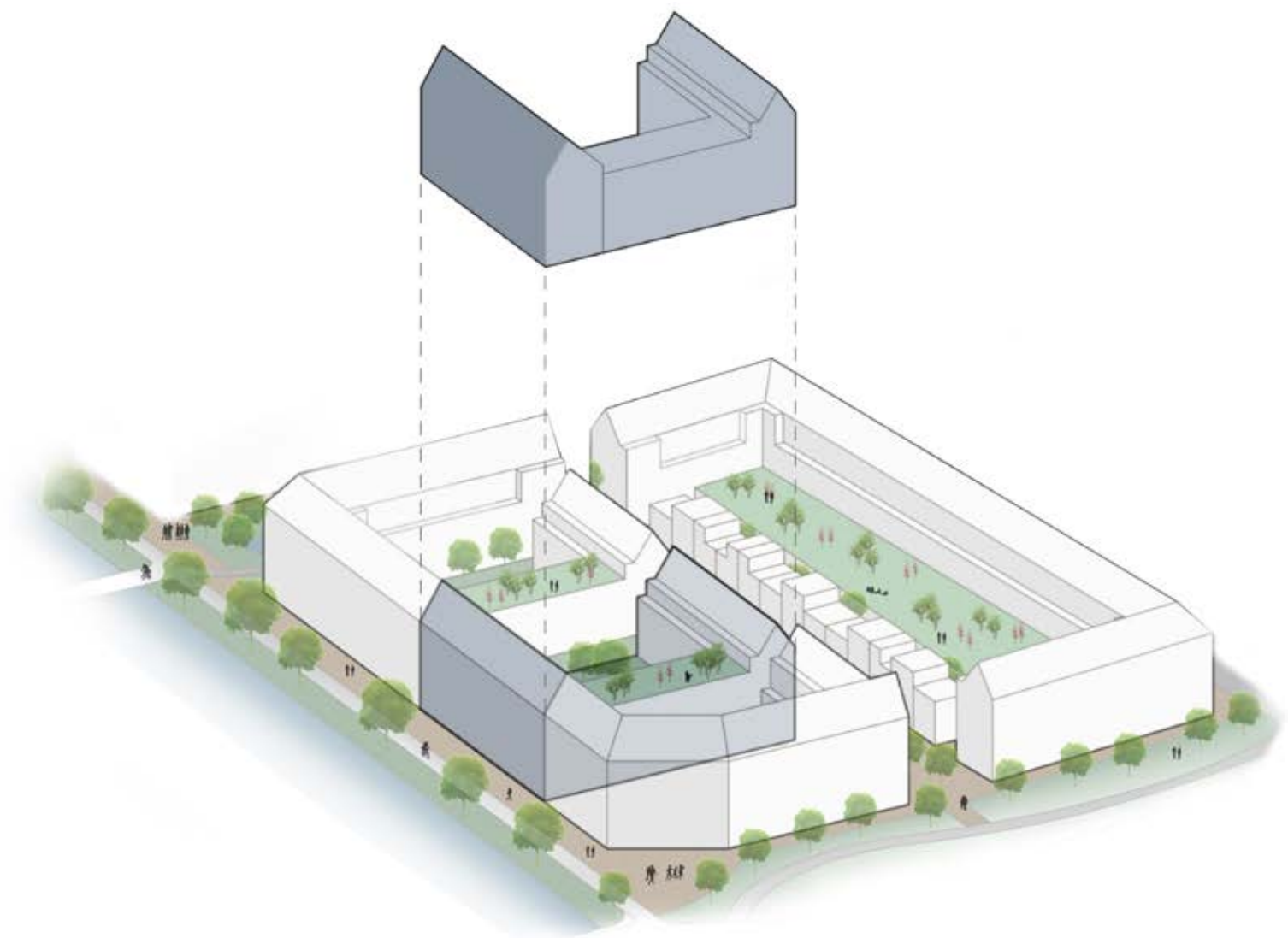
Diversiteit op verschillende vlakken tegen gentrificatie:

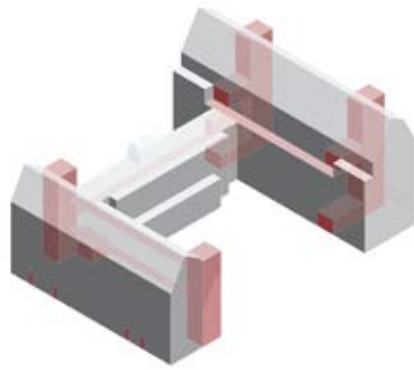
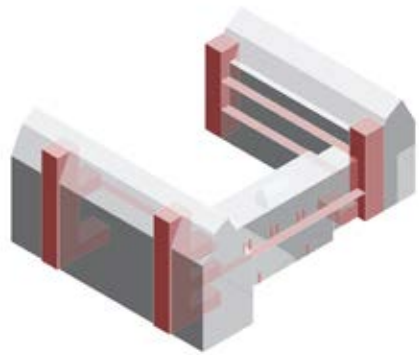
- Meerdere woonvormen én vormen van bedrijvigheid
- Kleinere werkplaatsen in de stad, nodig voor levendigheid
- Historisch gegroeide structuur als uitgangspunt voor de functies

Langs de boezem stonden de molens om de polder droog te houden

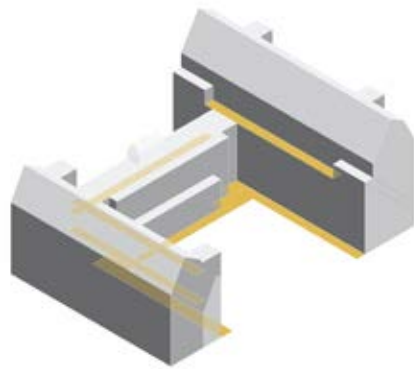
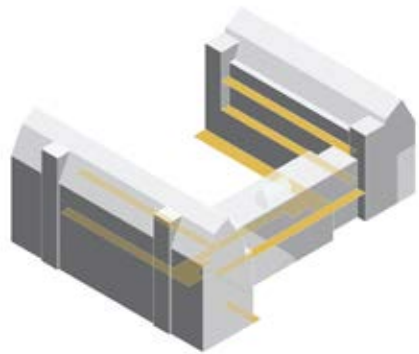






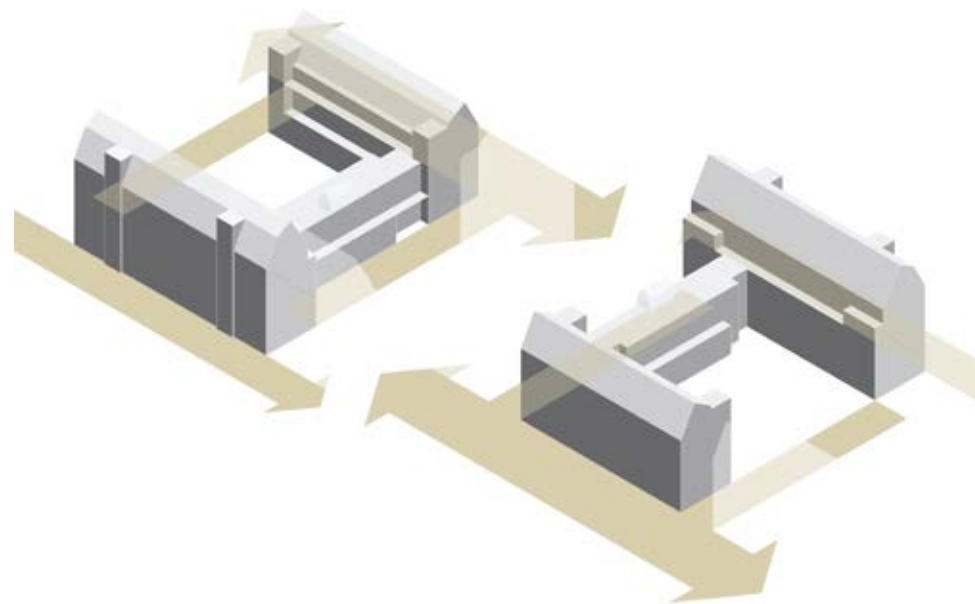


ONTSluitING  
Portieken | galerijontsluiting | voordeuren aan de straat

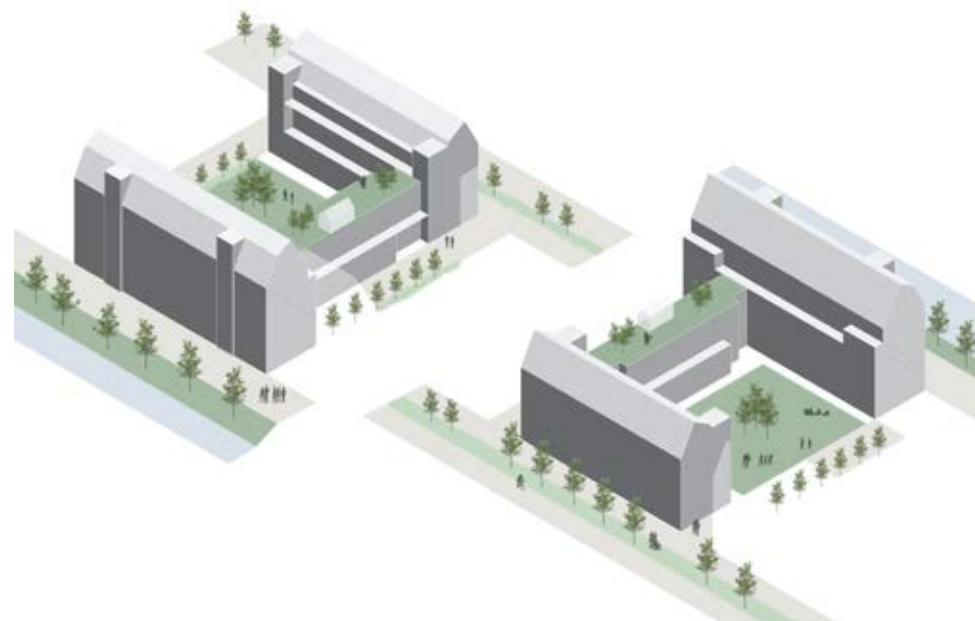


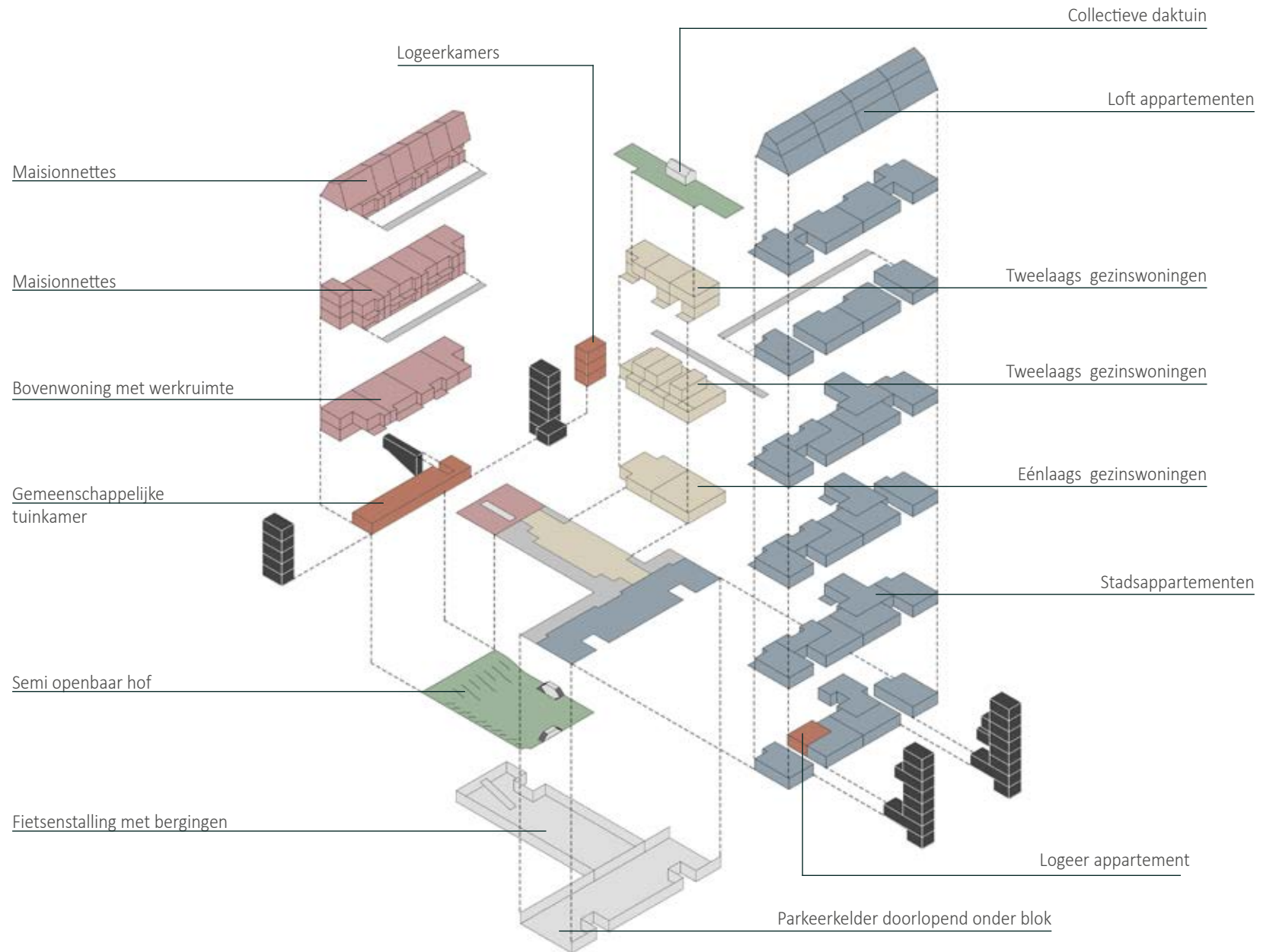
GALERIJEN EN BUITENRUIMTE  
Buitenruimte van bewoners grenzend aan de galerijen

OMLIGGENDE STRATEN  
Stadsstraat | binnenstraat | doodlopende straat

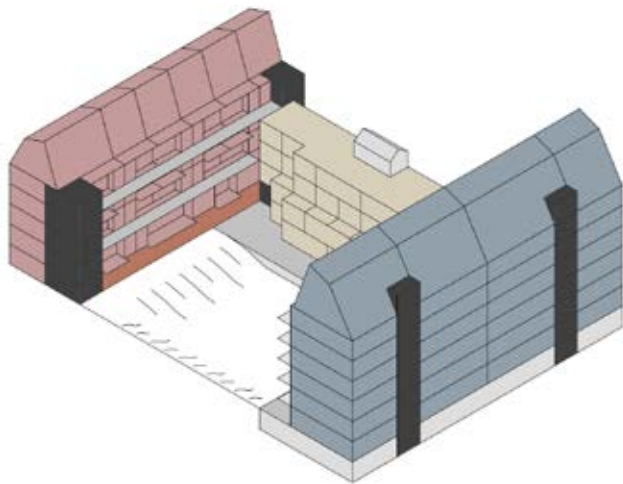


GROEN  
Openbaar groen | semi openbaar groen | collectieve daktuin

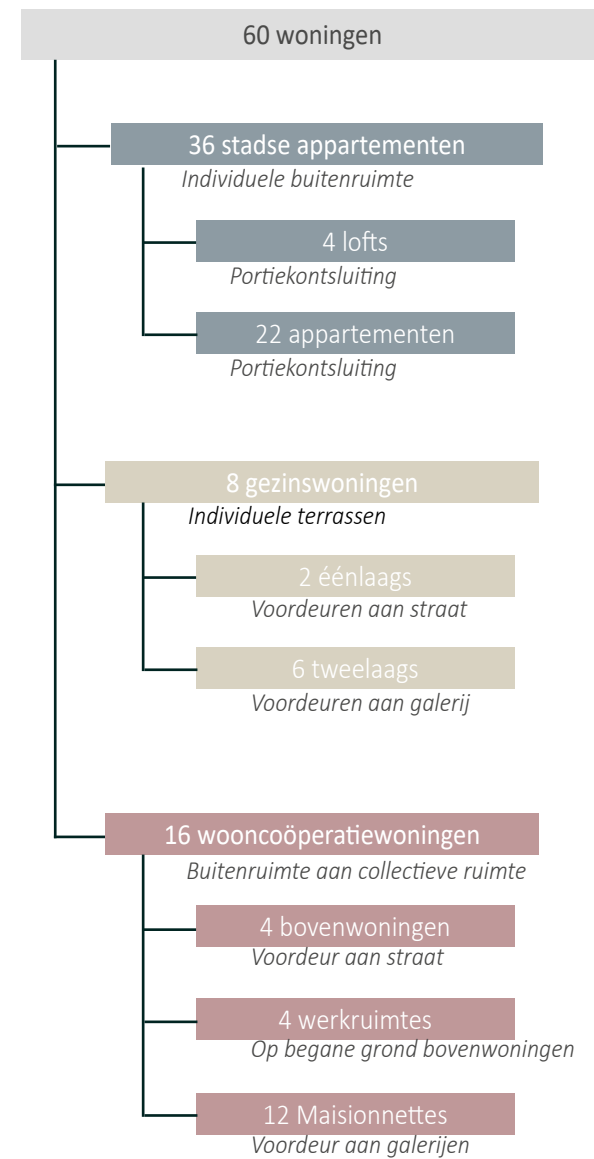








- Formeel karakter | stadse appartementen
- Binnenwereld | gezinswoningen
- Informeel karakter | wooncoöperatie



08

## REFERENTIES

## REFERENTIES

leren van anderen



FIERENSHOVEN ANTWERPEN

Happel Cornelisse Verhoeven Architecten | 2020

Renovatie van een sociaal wooncomplex uit het interbellum.  
De binnenplaats omsloten door hoge bebouwing toont dat het een plek met  
kwaliteit kan worden die afschermt van het rumoer van de stad.





SPAARDAMMERHART AMSTERDAM 2021

Kort Thielens Architecten | Marcel Lok Architect

Het Spaardammerhart is een binnenstedelijke uitbreidingslocatie waar binnenwereld en buitenwereld verschillende ervaringen zijn. Buiten de aansluiting op het stedelijke van Amsterdam, binnen een openbaar hof voor collectief gebruik.











**ONTWERP**

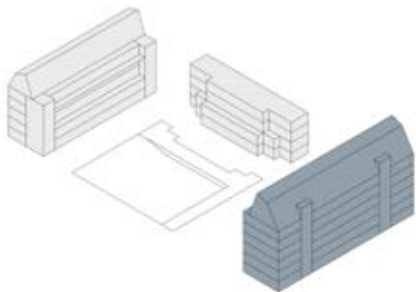
## FORMEEL KARAKTER

stedelijkheid

Het ontwerp aan de boezem is het grootste van de drie. De voorkant is afgewerkt met baksteen in wisselende verbanden om de vlakken aan te geven en om verticaliteit te benadrukken. De gevelopeningen zijn iets kleiner dan aan de hofzijde, waardoor het beeld een wat geslotener uitstraling krijgt. Door de terugliggende daknok is ruimte ontstaan voor zonnepanelen, deze zijn door de hoek nauwelijks zichtbaar vanaf de straat en hebben de juiste helling voor optimaal rendement. De entrees geven toegang tot de doorlopende corridor wat de straatkant met de hofzijde verbindt.



Voorgevel





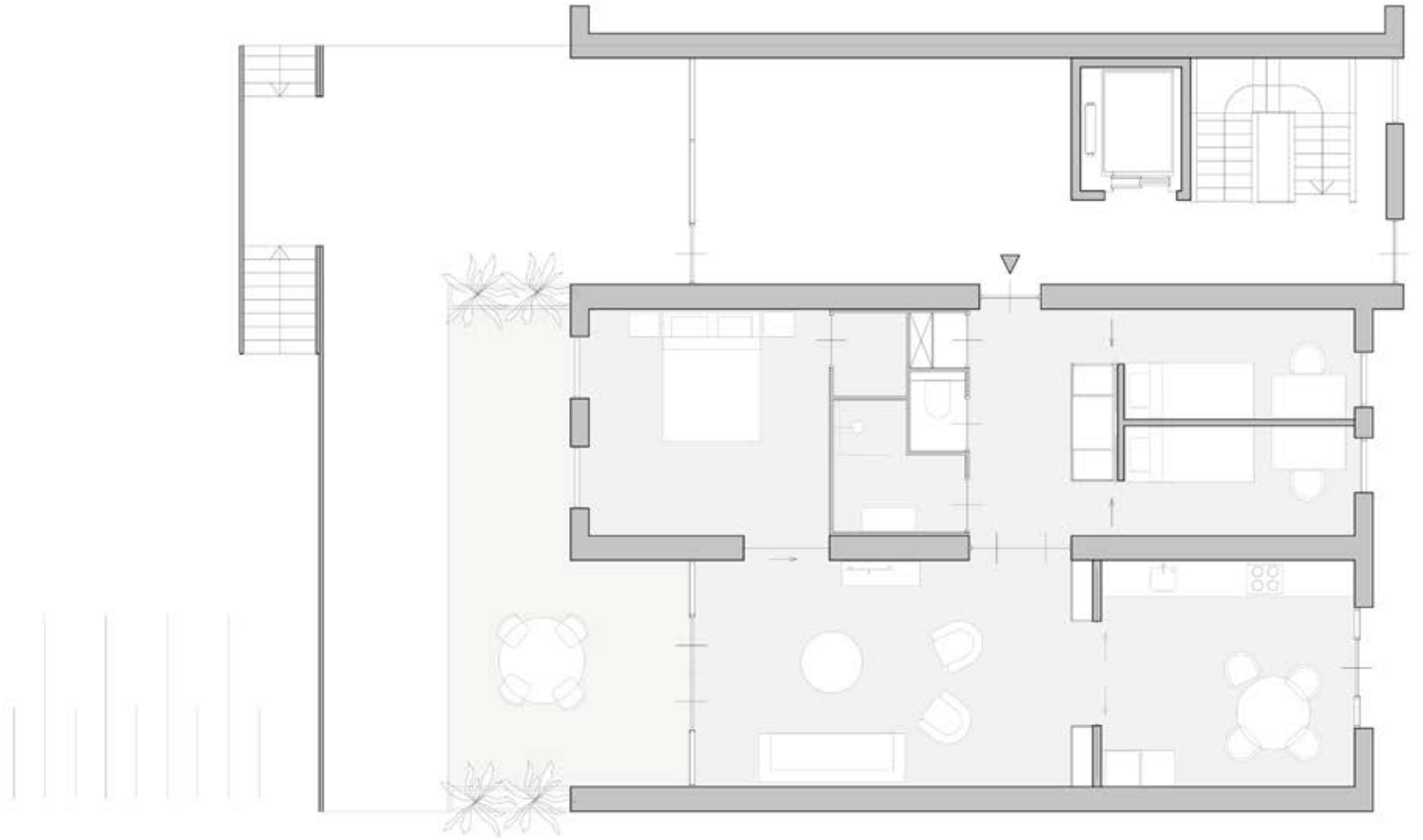
Achtergevel 1:200

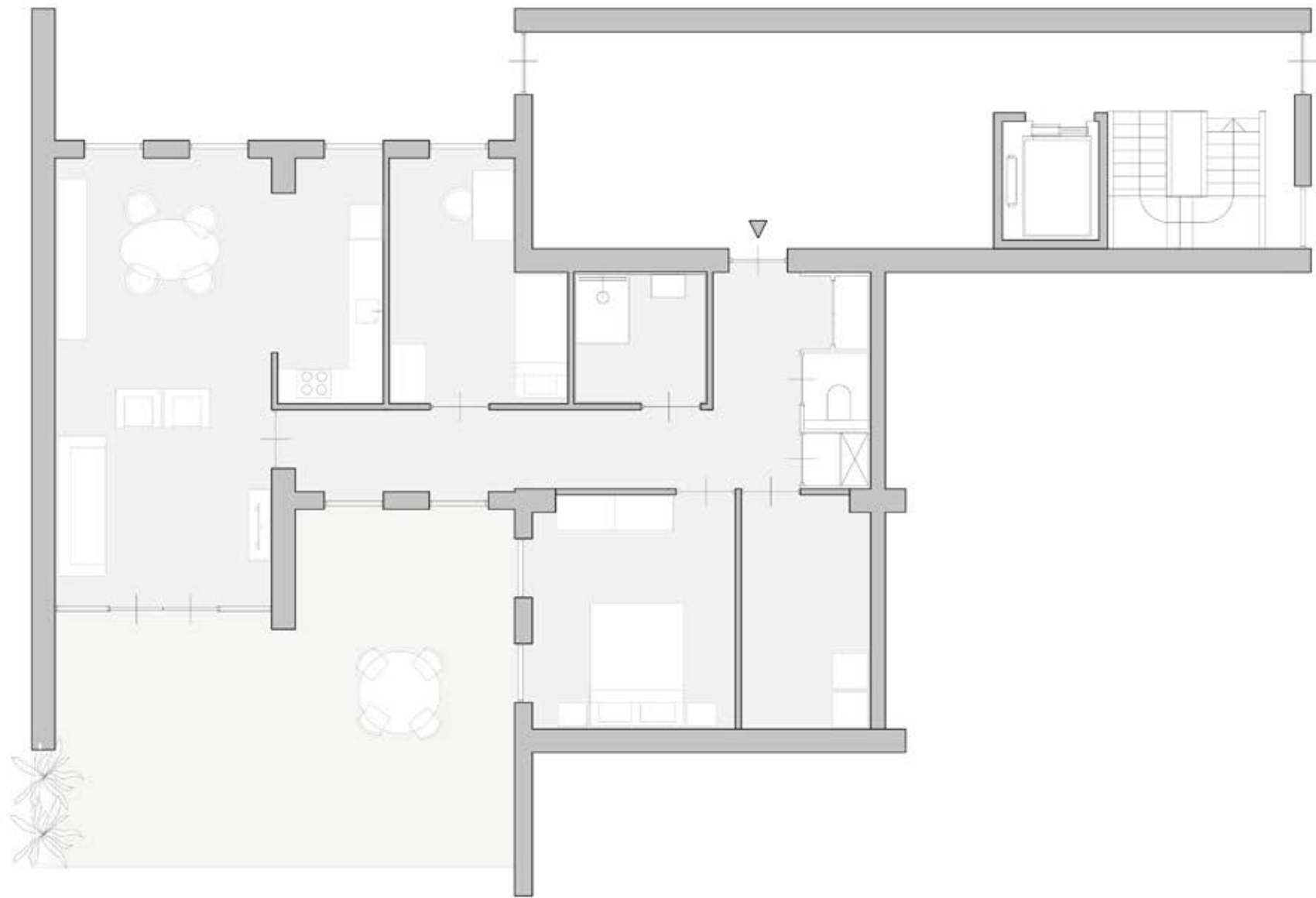
De achterzijde vormt een geheel met de gevels grenzend aan het hof van de andere delen. Deze zijn afgewerkt met een combinatie van keramische tegels en houten geveldelen. De balkons en de galerij die de daktuin verbindt zijn omgeven door spijlen balustrade wat de openheid benadrukt. Op de uiteinden van de scheidingswanden in de woningen zijn vaste planten geplaatst als afscheiding tussen balkons en als onderbreking van de hekwerken langs de galerij.

Onder het maaiveld is de parkeergarage die door loopt onder het gehele blok aan de boezemzijde.

De plattegronden op de volgende pagina tonen twee appartementen die vanuit het trappenhuis worden ontsloten. In de appartementen is gebruik gemaakt van vast meubilair die de kamers van elkaar scheidt en van prefab units met sanitair. Zo kunnen kosten worden bespaard en ontstaan praktische bergruimten. Door het gebruik van houten massieve wanden en gevlinderde betonvloeren is het niet nodig om voor afwerking te zorgen.

Wanneer bewoners vertrekken hoeft een nieuwe bewoner niet alle wanden en vloeren opnieuw af te werken. Duurzaam en economisch verantwoord.





Entree vanaf het hof naar het trappenhuis. De doorgang verbindt de straat met de binnenwereld





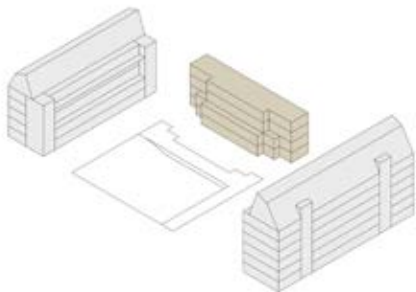
## BINNENWERELD

rustig aan het hof

In het deel aan het hof komen voorgevel en achtergevel grotendeels met elkaar overeen in afwerking van gevelmateriaal. Het groene keramiek en het hout zorgen voor een zachte uitstraling aan het hof.

Op de begane grond zijn twee appartementen die bereikbaar zijn vanaf de straatzijde. De zes boven appartementen worden ontsloten vanaf de galerij die zowel vanuit de linker als van de rechterzijde toegankelijk is.

Op het dak is de collectieve daktuin die door alle bewoners gebruikt kan worden. In de zomer om te verblijven en te spelen en in de winter om in de kas de planten te onderhouden.



Voorgevel





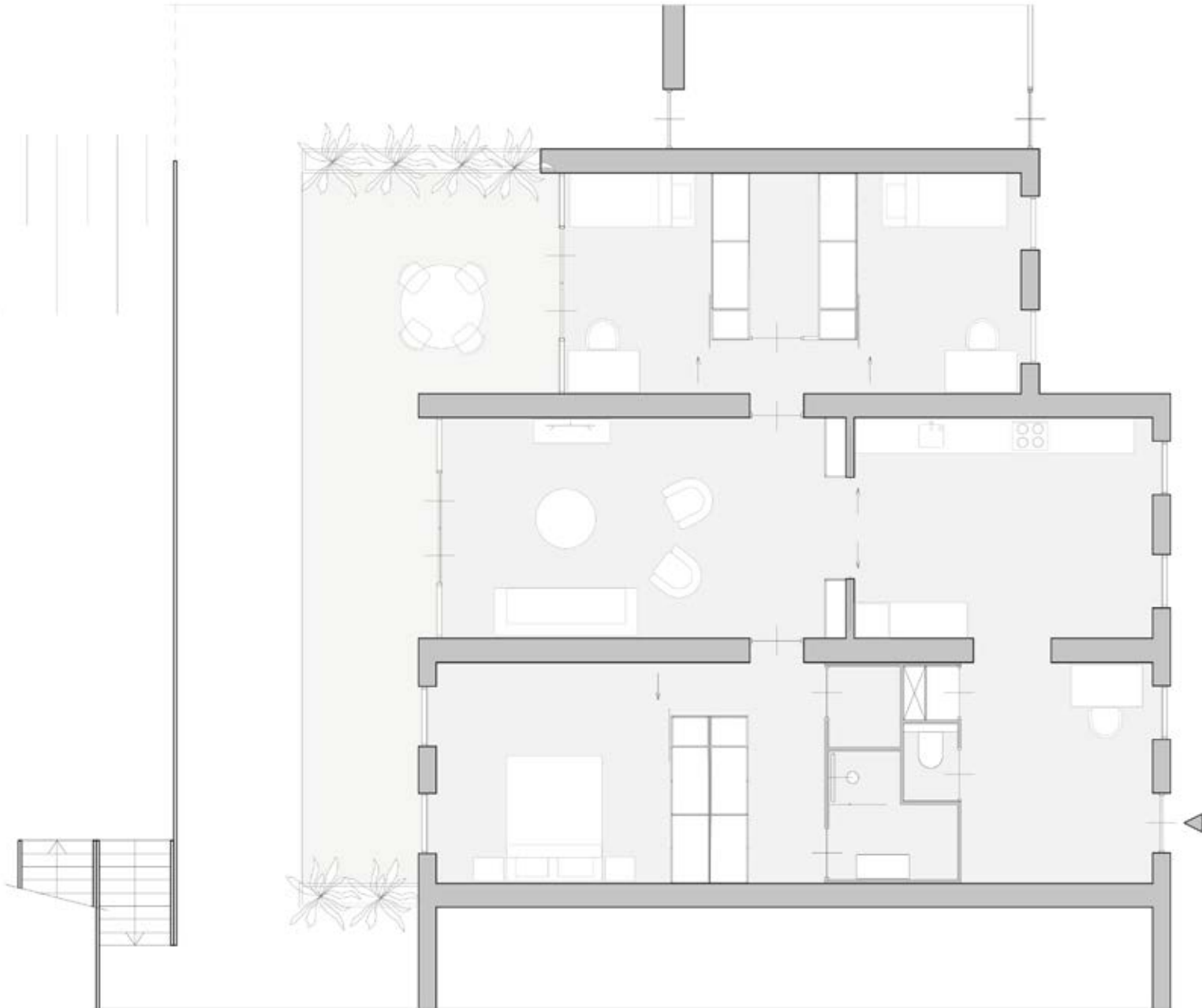
Achtergevel 1:200

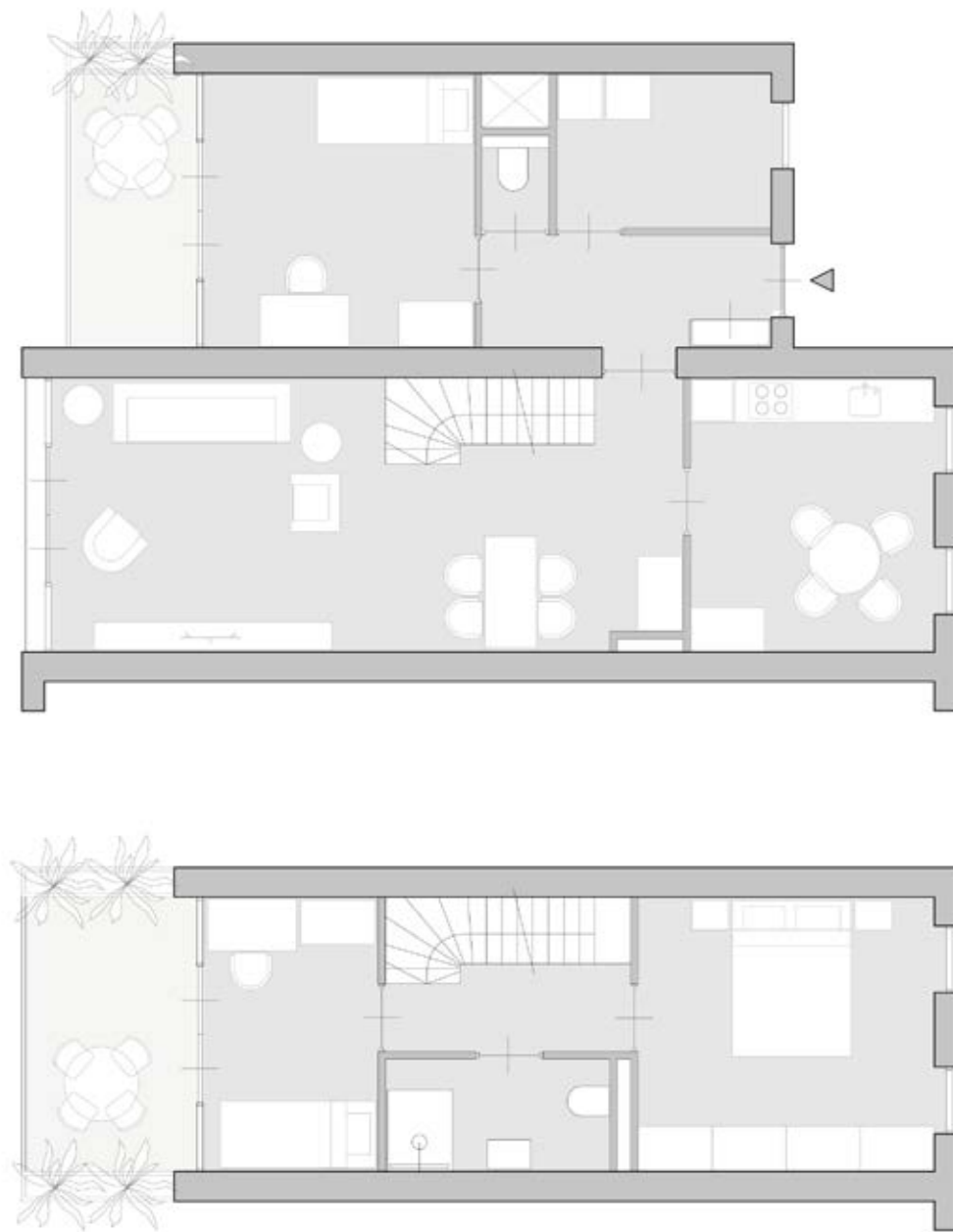
De fietsenkelder in het souterrain heeft zicht om het maaiveld door de half verdiepte binnentuin. Door dit hoogteverschil hebben de buitenruimtes op de begane grond een barrière voor het behoud van privacy vanaf het hof, maar blijft het contact tussen het collectief en het privé bestaan.

De appartementen op de begane grond zijn ruim en geschikt voor bewoning met een gezin. De entree is relatief groot en is niet alleen maar als entree te gebruiken. Door de aanwezigheid van daglicht is de ruimte ook goed als speelkamer of werkruimte bij de woning te betrekken. De en-suite deuren tussen woonkamer en keuken refereren aan de flexibiliteit die in de oude woningen werd ingebouwd. De ruimten kunnen bij elkaar gevoegd worden of van elkaar gescheiden, afhankelijk van het gebruik op het moment van de dag.

De appartementen bereikbaar vanaf de galerij hebben een leefruimte op de tweede verdieping, en op de eerste of op de derde verdieping. Ook hier zijn de en-suite deuren aanwezig voor flexibel gebruik.

Plattegrond op de begane grond van 125m<sup>2</sup> | schaal 1:100





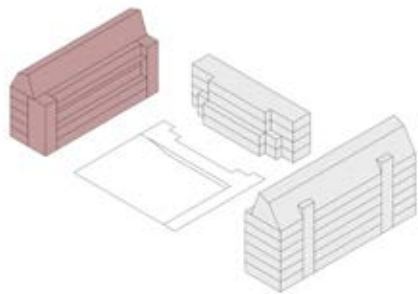




## INFORMEEL KARAKTER

Het derde deel sluit met de voorgevel aan op de binnenstraat. In de binnenstraat is doorgang mogelijk, maar het is geen doorgaande weg. In de rust van de straat kan een sociaal leven bestaan zoals dat in de rustige straten van Nieuw Crooswijk ook bestond. Ook deze gevel is, net als de voorgevel van het deel aan de Boezem, afgewerkt met bakstenen steenstrips in wisselend staand en liggend verband, waardoor het een stedelijk karakter krijgt die bij de volkswijk past.

De woningen die bereikbaar zijn vanaf de straat hebben op de begane grond kleine bedrijfsruimtes die het werken aan huis mogelijk maken. Daarmee ontstaat de levendigheid op de straat



Voorgevel

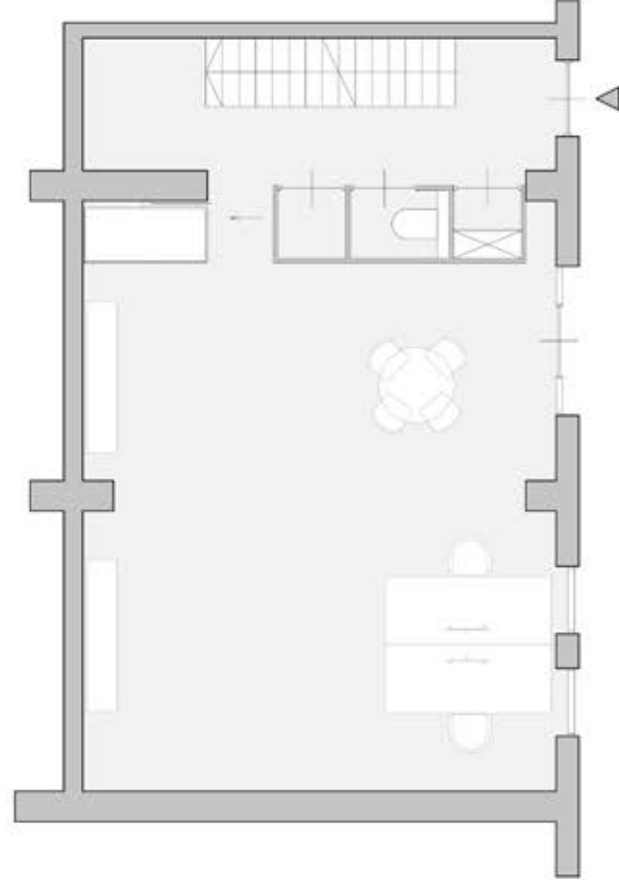


Achtergevel 1:200

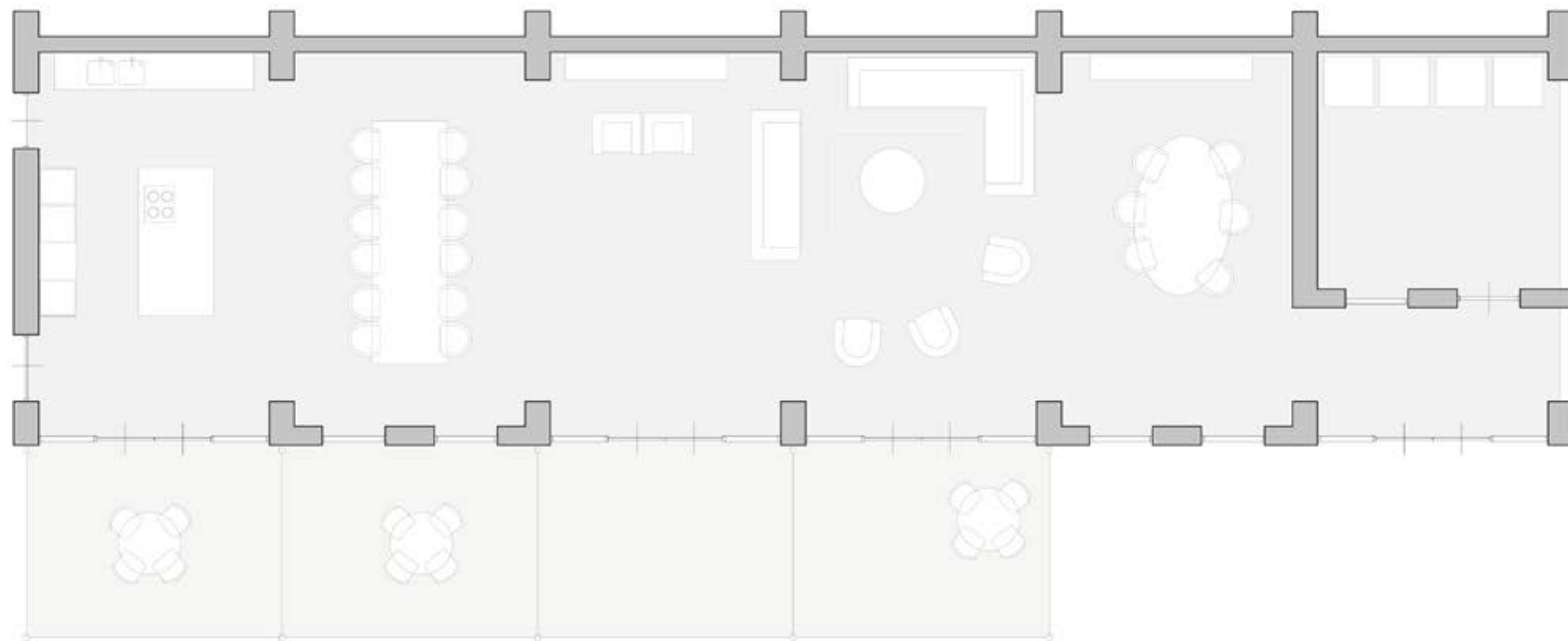
De achtergevel is op dezelfde wijze uitgevoerd als de andere gevels aan het hof. Door de voordeuren van de bovenappartementen aan de galerijen op de tweede en de vierde verdieping en de buitenruimtes van de appartementen die aan de galerijen grenzen, bestaat veel levendigheid aan deze kant. Op de begane grond is de tuinkamer dé plek voor ontmoeting en ontplooiing van maatschappelijke activiteiten. Hiermee is dit deel ook goed geschikt voor alternatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld de wooncoöperatie, waarbij collectiviteit een belangrijke rol speelt. De tuinkamer en het terras grenzen aan het binnenhof waarmee beide functies met elkaar communiceren en garant staat voor intensief gebruik. De ruimte is bereikbaar vanaf de centrale entree van het gebouw waardoor deze door alle bewoners van het geheel binnendoor toegankelijk is.

Naast de tuinkamer ligt de gemeenschappelijke wasruimte. Om kosten van wasapparatuur te delen en om ruimte in de woningen te besparen. In het souterrain is een fietsenberging met ruimte voor deelvervoer, bakfietsen, gemeenschappelijke berging en individuele bergingen.

Plattegrond met werkruimte aan de straat op de begane grond en woning op de verdieping resp. 45m<sup>2</sup> en 120m<sup>2</sup> | schaal 1:100



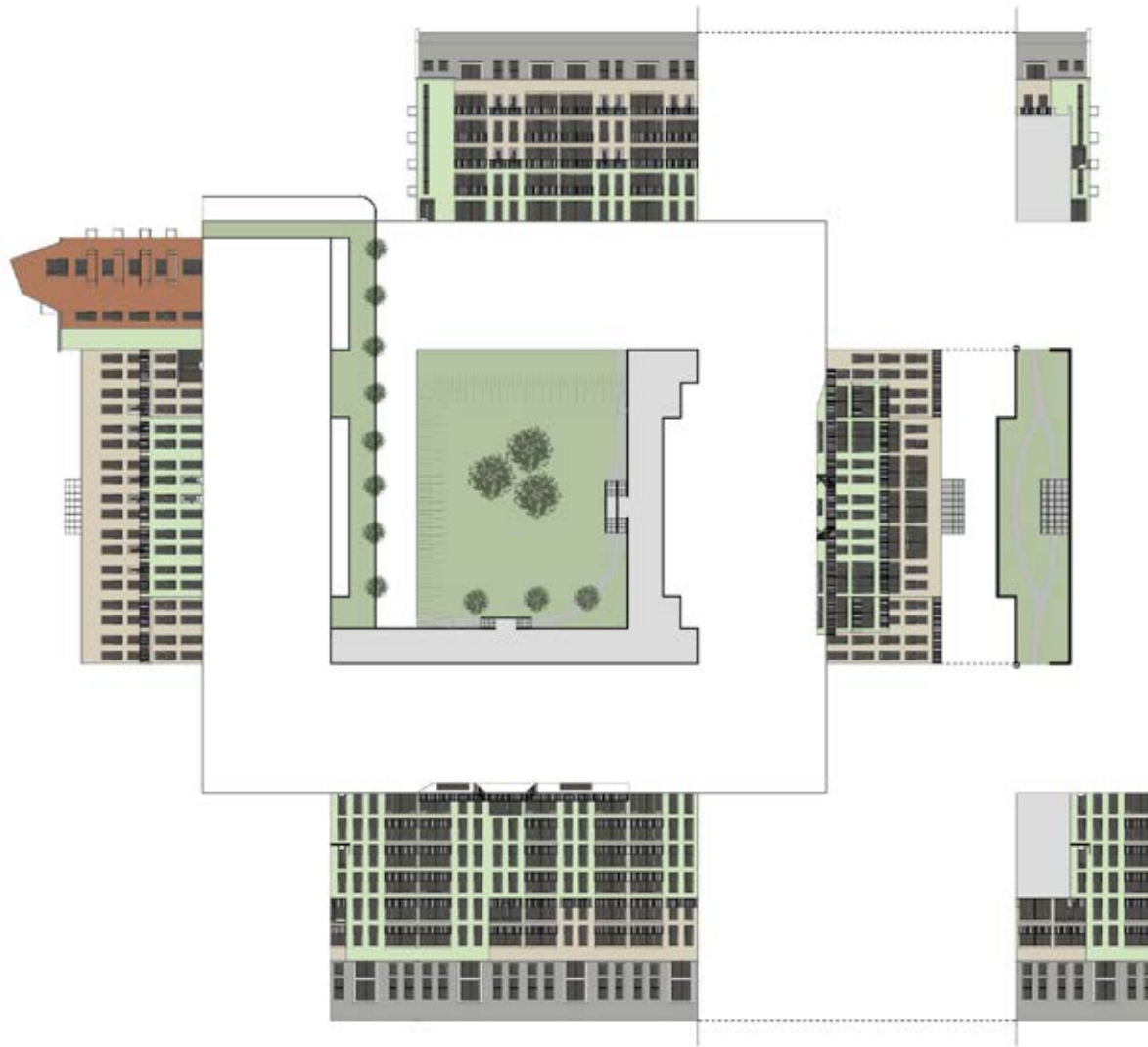








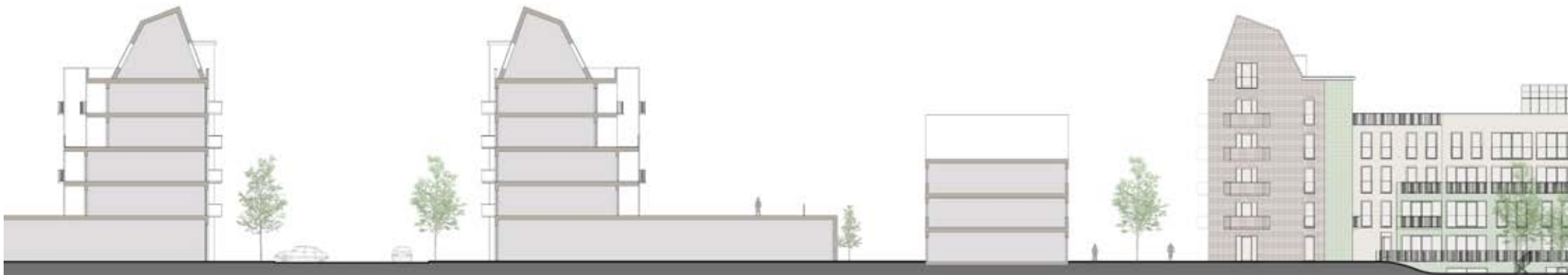


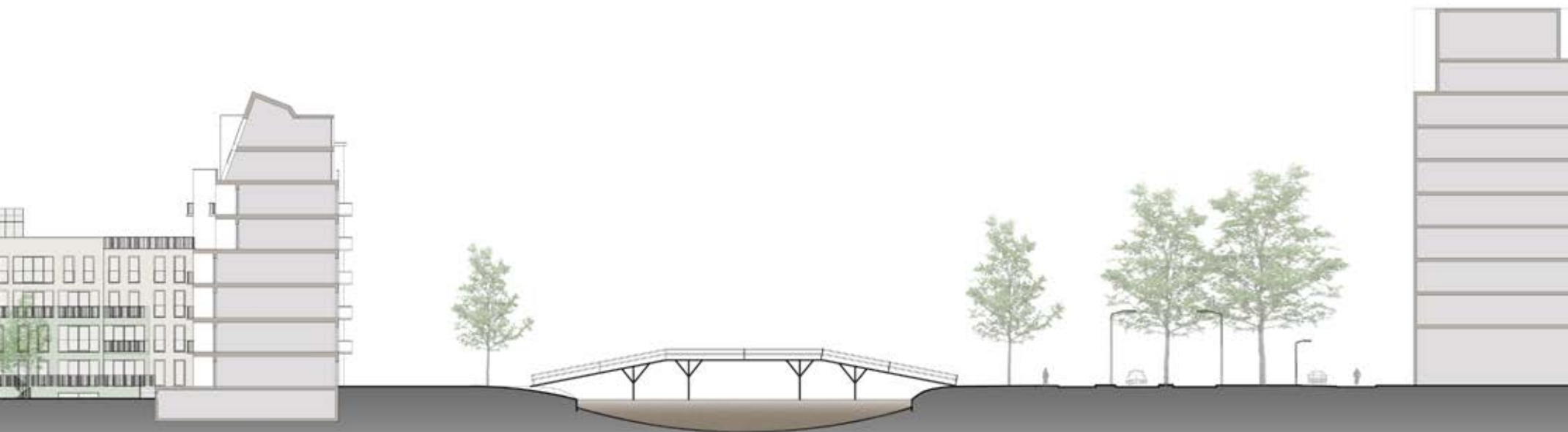


De parkeergarage in het souterrain is vanaf de zijkant bereikbaar en lost het parkeervraagstuk voor een groot gedeelte op. Door de beschikbaarheid van deelfervoer door elektrische scooters en auto's neemt het autobezit per woning af.

De rechter korte zijde van het complex ligt aan de entree van het Kralingse Bos. In de plannen van Nieuw Kralingen is hier ruimte voor horeca gereserveerd. Ook in het alternatieve plan is hiervoor ruimte zodat levendigheid ontstaat op het belangrijke knooppunt tussen Boezemlaan, Nieuwe Boezemstraat en de entree van het bos.

De doodlopende straten verbind de binnenstraten met de semi openbare hoven, deze zijn overdag geopend voor iedereen en 's avonds afgesloten en alleen bereikbaar voor de bewoners.





#### *Straatprofiel*

*De Boezem blijft in het plan een belangrijk ijkpunt. De scheiding tussen Nieuw Crooswijk en het hedendaagse Crooswijk wordt op verschillende punten door een brug overspannen. Deels door de bestaande bruggen en deels door nieuwe bruggen.*

*De hoogbouw in het plan sluit aan op de bestaande hoogbouw van Nieuw Crooswijk en blijft het stadse aanzien behouden. De achtergelegen hoven zijn door de wand van hoogbouw beschermd tegen het lawaai van de drukte van*

*de Boezemlaan. De doorgangen tussen de straten aan de binnenstraten verbinden de hoven met de binnenstraat en maken deze bereikbaar voor overige wijkbewoners. Aan de andere zijde van de binnenstraat liggen de kavels voor de CPO woningen. Deze grenzen met de achtertuinen aan achterzijde van de maatschappelijke ruimtes en winkelruimtes, met daarop wederom een groen dak. De voorzijde van deze ruimtes liggen aan de doorgaande straat.*

**10**



**BOUWSYSTEEM**

# MASSIEVE HOUTBOUW

## duurzaamheid en prefabricatie

### VERDUURZAMING

De bouw is vaak traditioneel, conservatief zelfs, maar de bouw biedt ook altijd weer mogelijkheden en kansen om te ontwikkelen. De ruimtelijke architectuur vraagt om vernieuwingen in bijvoorbeeld plattegrond en in gebruik. Het bouwsysteem vraagt om innovatie en ontwikkeling. Om aan strenge eisen te voldoen en om invulling te geven aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Verduurzaming, hergebruik, uitputting van grondstoffen en stikstofproblematiek zijn actuele thema's in onze dagelijkse praktijk. Wij als ontwerpers hebben de taak ons te verdiepen in de mogelijkheden en om opdrachtgever en uitvoerder te overtuigen mee te denken in een betere wereld. Innovatie komt in dit project tot uiting, ook in het bouwsysteem.

### PREFAB

Zoals het hotel Jakarta in Amsterdam van de hand van SeArch Architecten feitelijk gestapelde prefab dozen zijn, zo wordt dit project op dezelfde wijze gerealiseerd. In een geconditioneerde fabriek worden units met de maximale afmeting van 4 meter bij 12,5 meter volledig geprefabriceerd om kant en klaar op de bouw te worden aangeleverd. Sparingen in wanden maken dat twee of drie units aan elkaar geschakeld een woning kunnen vormen.

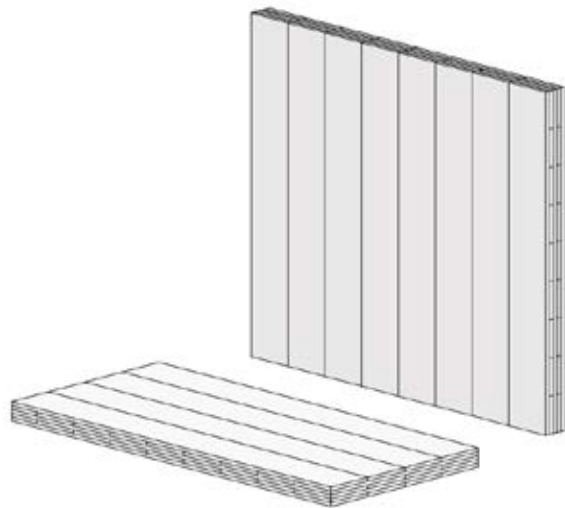
Waar traditioneel alle constructieve delen in beton worden uitgevoerd, wordt dat hier gereduceerd tot de vloeren van de woningen en de kelderverdieping en funderingen. Hierdoor is het gebouw bestand tegen vocht in de grond en zijn de prefab units voldoende stijf om te vervoeren. Het beton wordt gevlinderd afgewerkt waardoor het voldoende kwaliteit heeft om als afwerkvloer te dienen.

### MASSIEVE HOUTBOUW

De constructieve wanden en plafonds zijn opgetrokken uit kruislaaghout (Cross Laminated Timber). Lichtgewicht en hernieuwbaar zijn de grote voordelen van bouwen met hout. Het constructiemateriaal is opgebouwd uit ten minste drie kruislings verlijmden enkel laags latten die haaks op elkaar zijn geplaatst. Het heeft vergelijkbare massa en ongeveer dezelfde sterkte als beton, maar heeft een gewichtsreductie van ongeveer 80%. Het gebouw wordt daarmee aanzienlijk lichter waardoor ook in de fundering materiaal en gewicht kan worden bespaard. Daarnaast is een groot voordeel van hout dat de grondstof hernieuwbaar is en dat het stikstof opneemt in plaats van uitstoot, zoals bij gebruik van beton.

Bouwen in massief hout is over het algemeen iets duurder dan bouwen in beton. De grote besparing zit in de prefabrikage van de units waardoor de bouwtijd aanzienlijk wordt verkort, minder bouwtijd is eerdere verhuur van woningen. Op de bouwplaats is nog slechts de helft van het aantal werklieden nodig. Door de geconditioneerde bouw van de units is de hoeveelheid afval die in de natuur terecht komt sterk gereduceerd.

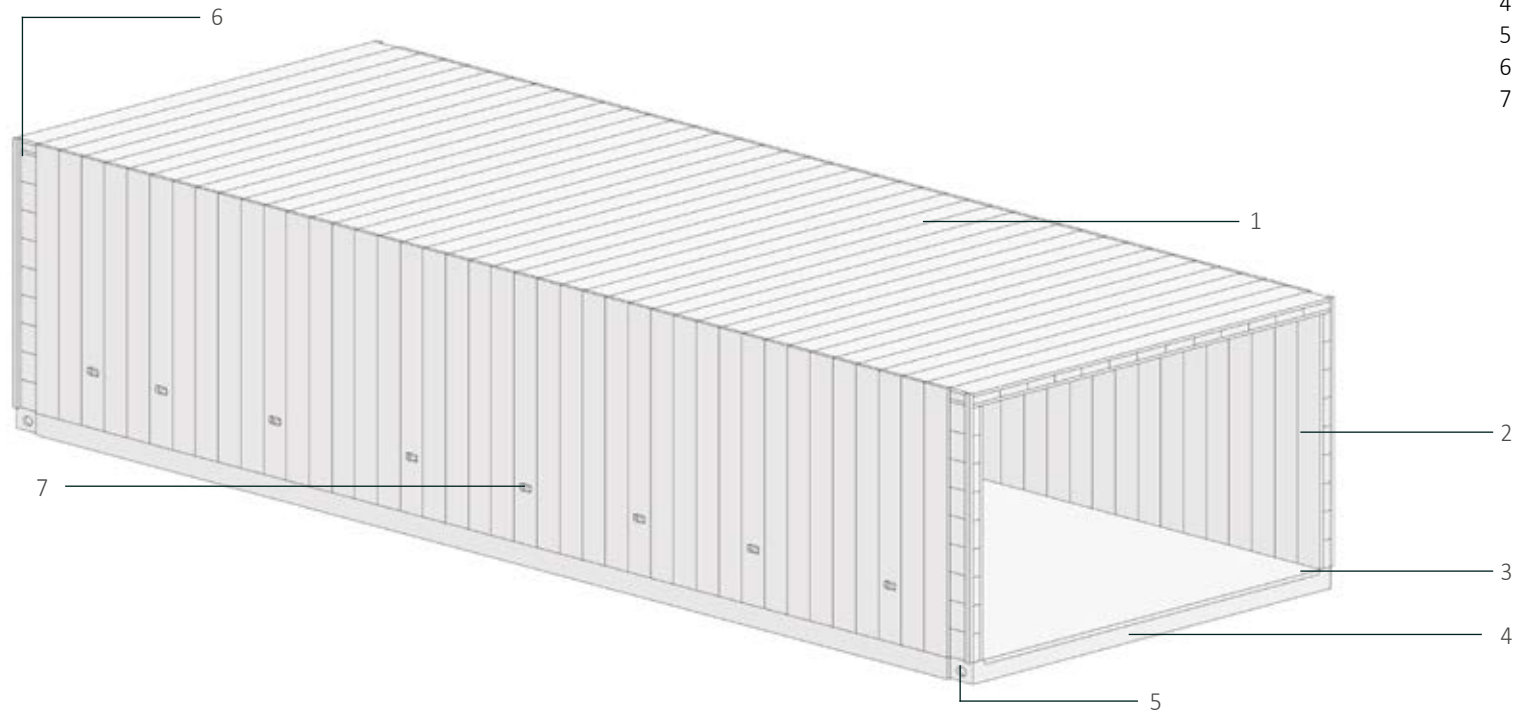
De houten wanden hebben als bijkomend voordeel dat ze een zeer hoge esthetische waarde bezitten, waardoor wandafwerking in de woningen niet meer noodzakelijk is. Doordat de houten wanden vocht kunnen opnemen en uitstoten ontstaat een goede kwaliteit van het binnenklimaat.



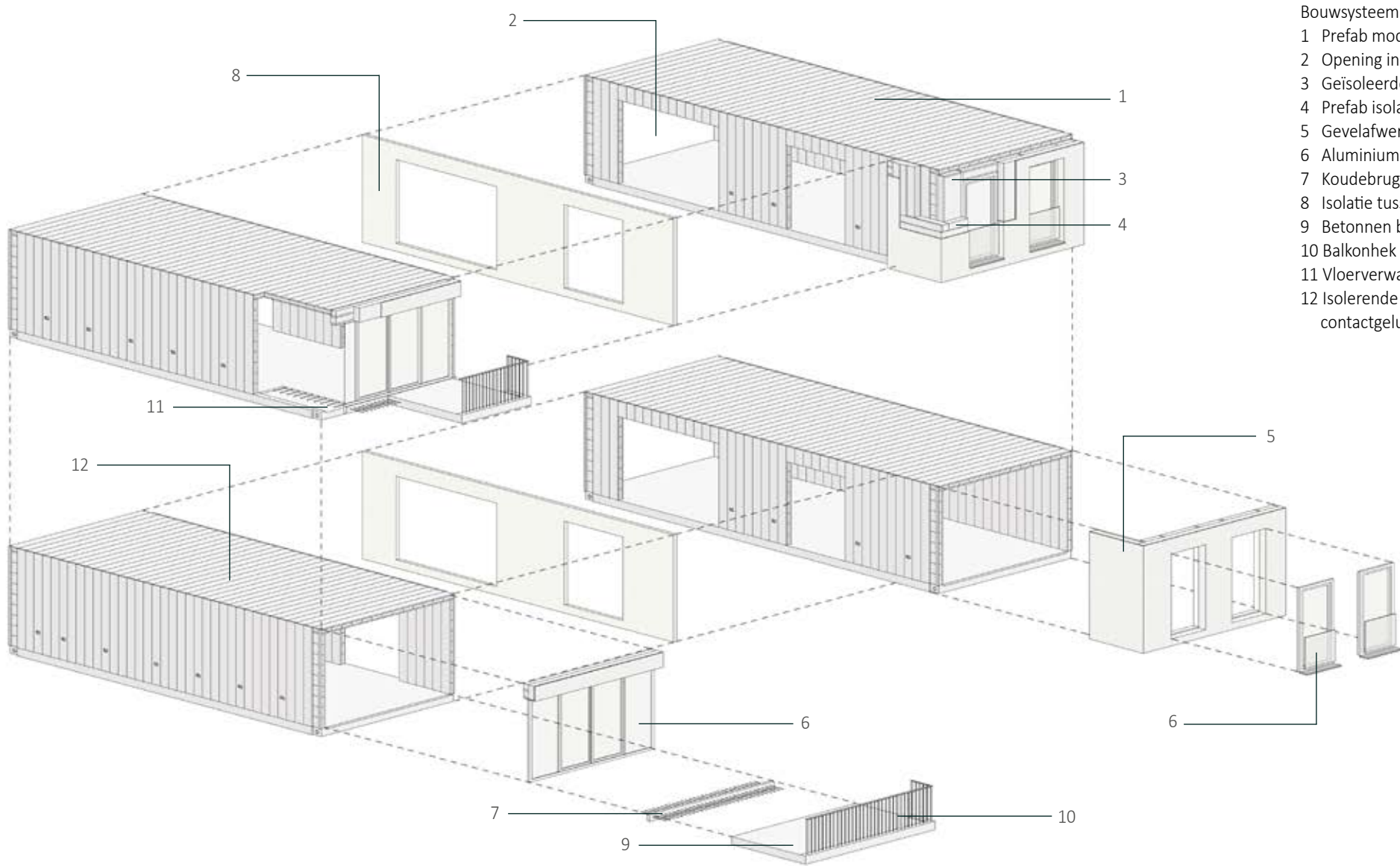
### GEVELS MET STEENSTRIPS

Steenstrips zijn geliefd of ze worden verafschuwd. De echtheid van de gevel gaat met de strips verloren en er blijft alleen een decoratieve functie over, stelt de tegenstander. Maar sinds de invoering van de spouw en de minimalisering van koudebruggen heeft de gemetselde gevel nauwelijks nog een constructieve functie, anders dan het dragen van zichzelf. Door steenstrips toe te passen kan dikte in de buitenwand worden beperkt doordat de spouw vervalt en steendikte tot een kwart van de traditionele steen wordt beperkt. Ook hierin vindt een aanzienlijke gewichtsreductie van de gehele gevelconstructie plaats, met als bijkomend voordeel dat er veel minder steen wordt gebruikt. Daarbij is het wel van belang dat wordt gelet op het type steenstrip dat wordt gebruikt. Er zijn bakstenen waar een strip of twee strips uit gezaagd kunnen worden, dit bepaald de hoeveelheid zaagverlies. Ook zijn er steenstrips die als strip worden gebakken zonder zaagverlies.

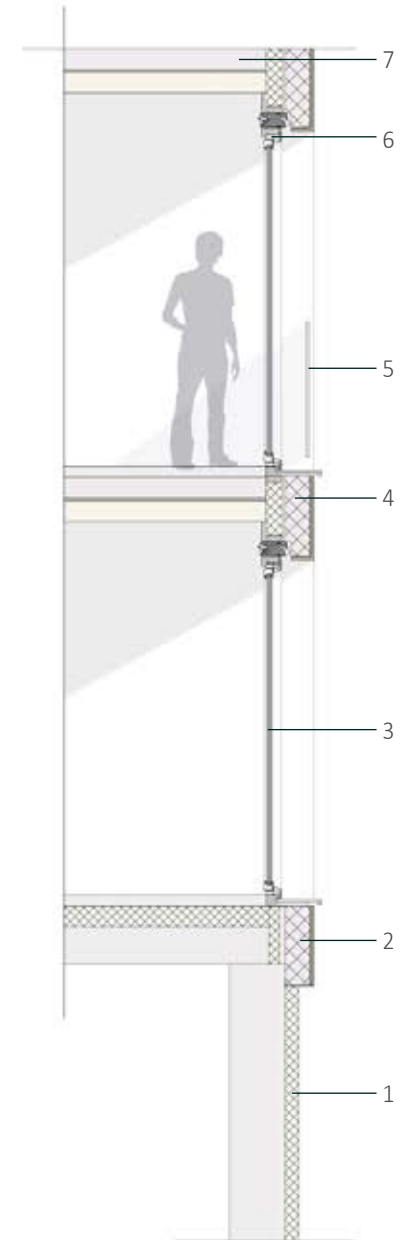
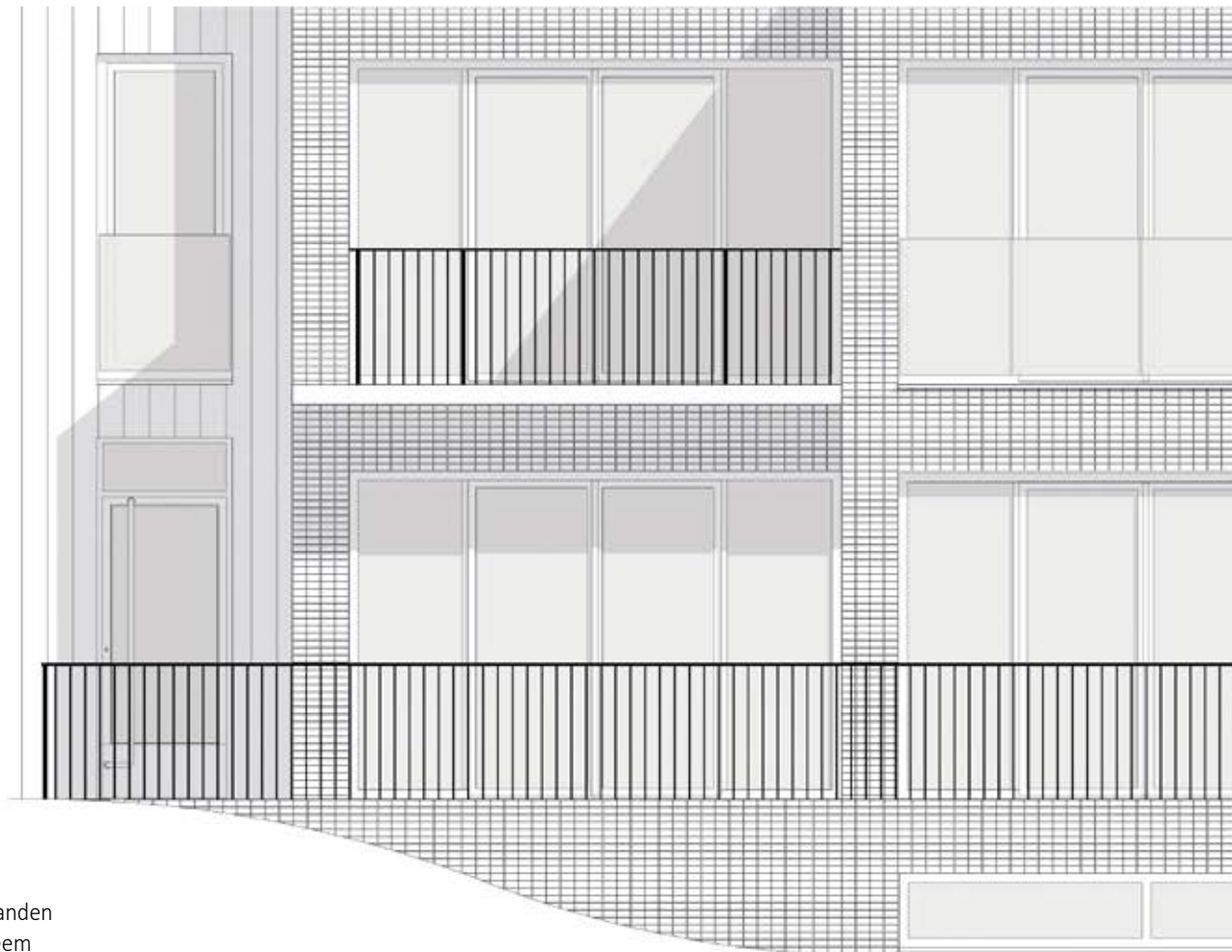
Ook de geveldelen met steenstrips kunnen geprefabriceerd worden aangeleverd op de bouwplaats. De vrijheid die de strips opleveren in het aanbrengen van de verbanden geven de ontwerper de mogelijkheid om architectonische expressie in de gevels te verwerken.



- Prefab module
- 1 Plafond van kruislaaghout
  - 2 Wanden van kruislaaghout
  - 3 Gevlinderde cementdekvloer met vloerverwarming
  - 4 Betonnen constructievloer
  - 5 Hijsgogen
  - 6 Sparing voor hijsband
  - 7 Voorzieningen voor elektra en leidingwerk

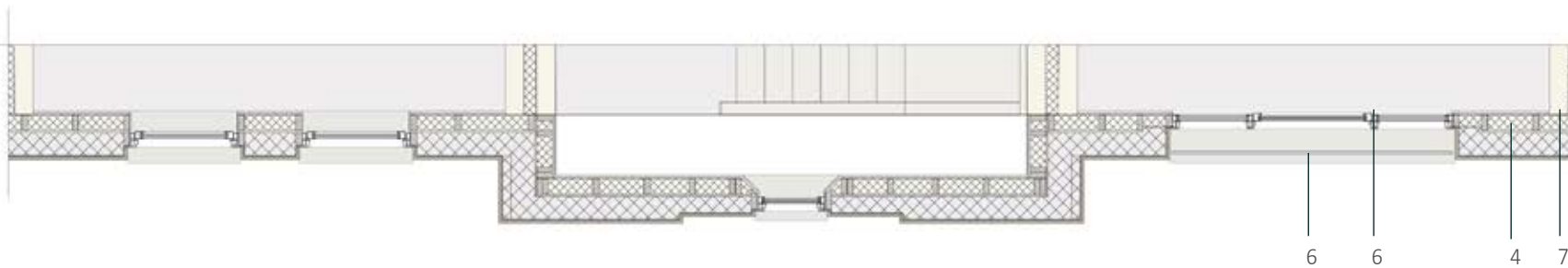
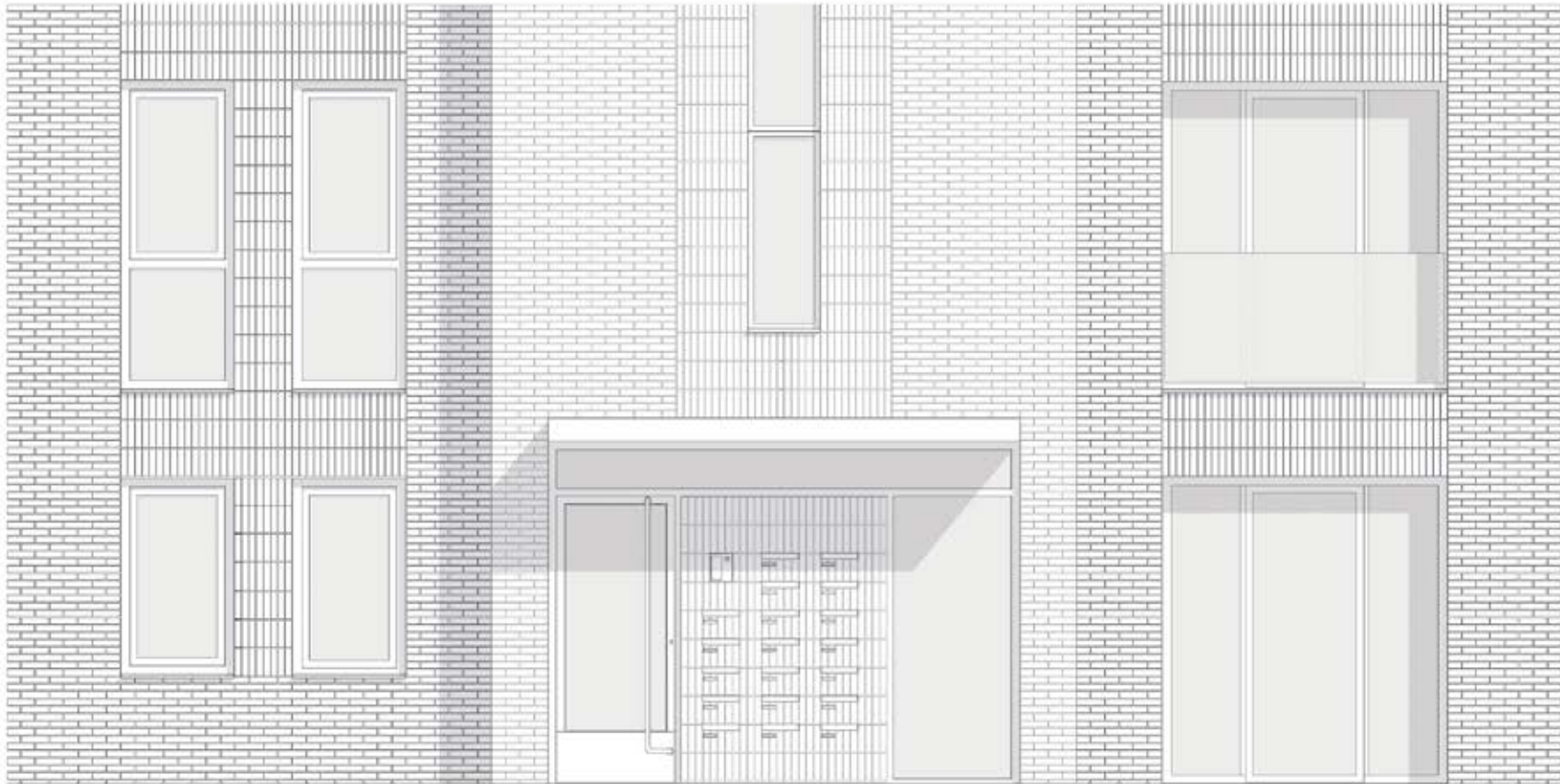


- Bouwsysteem
- 1 Prefab module
  - 2 Opening in wanden module
  - 3 Geïsoleerde HSB gevels
  - 4 Prefab isolatiesysteem
  - 5 Gevelafwerking
  - 6 Aluminium kozijnen
  - 7 Koudebrug onderbreker
  - 8 Isolatie tussen modules
  - 9 Betonnen balkonvloer
  - 10 Balkonhek
  - 11 Vloerverwarming
  - 12 Isolerende tussenlaag contactgeluid



Bouwsysteem

- 1 Betonnen kelderwanden
- 2 Prefab isolatiesysteem met steenstrips
- 3 Trippleglas
- 4 Geïsoleerde HSB
- 5 Glazen balustrade
- 6 Aluminium kozijnen
- 7 Prefab units massieve houtbouw





#### *KRACHTIG CROOSWIJK*

*De drie-eenheid van het ontwerp van de nieuwe volkswijk. Verschillende vormen van betaalbaar wonen met een hoge vrijheid in keuze voor collectiviteit of individualisme.*

*De stedelijke en formele kant, welke aansluiting bij de drukte van de stad. De informele en sociale kant aan de binnenstraat. En het collectieve hof waar alles bij elkaar komt.*

*De Crooswijkse elementen van de Volkswijk zijn verwerkt in het ontwerp en aangevuld met de hedendaagse behoeften van de bewoner. De doelgroep is niet de potentiële bewoner, maar de bewoners zijn de doelgroep. De eindgebruiker staat centraal.*







Designing a dream city is  
easy; rebuilding a living  
one takes imagination.

*- Jane Jacobs -*





# NOTEN

## CROOSWIJK IN DE GESCHIEDENIS

- 1 De IJzeren eeuw – Het geheim van Lodewijk Pincoffs, Bron: NTR-VPRO
- 2 Aktetas van Pieter Caland, Bron: maritiemmuseum.nl
- 3 Het waterproject van W.N. Rose, Rotterdam 1841-1998  
Bron: Crimson Historians & Urbanists
- 4 Stadsvernieuwing in Rotterdam, Ben Maandag
- 5 Achter het Nieuws, Reportage over de wijk Crooswijk, VARA 25-10-1966  
Bron: Nationaal archief Beeld en Geluid
- 6 Rotterdammers van Formaat, afl. Lotte Stam-Beeze  
Bron: Rijnmond.nl
- 7 Tekst uit Het Vrije Volk van 13-11-1952,  
Bron: Platform Wederopbouw Rotterdam
- 8 1969 staat bekend als het jaar van de democratisering met de bezetting van het Maagdenhuis in Amsterdam als hoogtepunt. Studenten eisen meer invloed op de besluitvoering. Deze beweging ontaarde in maatschappelijke beweging die meer inspraak en democratie eist.  
Bron: NOS Nieuws, Artikel 25-02-2015.
- 9 Een halve eeuw stadsvernieuwing in Crooswijk, P. van Os, RIGO Research en Advies, 30-10-2020,  
Bron: ruimteenwonen.nl

## VAN BOERENKNECHT TOT OPPERMAN

- 1 De wortels van de meekrapplant bevat een rode kleurstof die werd gebruikt in de textielindustrie. Na de uitvinding van synthetische kleurstoffen, stortte de teelt volledig in. Bron: [www.zeeuwseankers.nl](http://www.zeeuwseankers.nl)
- 2 Veel Zeeuwen verlieten rond 1900 hun geboortegrond voor een beter bestaan. Velen van hen gingen werken in de Rotterdamse havens en fabrieken.  
Bron: [www.zeeuwseankers.nl](http://www.zeeuwseankers.nl)
- 3 Afkomstig uit familiegeschiedenis en documenten uit Zeeuws Archief en Stadsarchief Rotterdam. Johannes komt uit een gezin van zestien kinderen.
- 4 Onderkruipers of beunhazen staken niet mee, om politieke of religieuze overtuiging, maar vaak gewoon omdat er anders niets verdiend werd. ‘Onderkruiper’ komt als scheldwoord voor het eerst voor in Limburg rond 1240.  
Bron: [historiek.net](http://historiek.net)
- 5 Koppelbazen nemen arbeiders in dienst en lenen deze uit aan andere bedrijven. De term koppelbaas heeft vaak een negatieve bijklank, omdat men geld verdient over de rug van anderen.  
Bron: ‘De koppelbaas is terug’, [nrc.nl](http://nrc.nl)
- 6 Kroegbazen betaalde de koppelbazen om in hun kroeg de weeklonen uit te keren, het was gebruik ‘een rondje’ te geven na ontvangst van het loon.  
Bron: ‘Enkele reis Rotterdam’
- 7 Een opperman zorgde voor de aanvoer van voldoende materiaal en hulpmiddelen in de bouw zodat de vakmensen direct aan het werk kunnen.  
Bron: Nationale Beroepengids
- 8 De film ‘Enkele reis Rotterdam’, uit 1986, geeft inzicht in het bestaan van de boeren die in de grote stad terecht kwamen om te werken. O.C. Cohen en F.J. Kat
- 9 In zestig jaar tijd groeide de bevolking van 150.000 naar 600.000 inwoners. Bron: CBS  
Bevolking der gemeenten van Nederland, 1950.

## BEWONERS AAN HET WOORD

1 Het Nieuw Crooswijk van de Gemeentelijke Woningdienst is nagenoeg geheel gesloopt, de sociale huurwoningen zijn grotendeels verdwenen. Hiervoor in de plaats zijn nieuwe appartementencomplexen en gezinswoningen gerealiseerd. De gemeente probeert hiermee een sociaal hogere klasse naar de wijk te halen om zo het imago van Crooswijk te verbeteren  
Bron: rotterdamwoont.nl

2 Sloop van sociale woningen aan de Rubroekstraat. Het blok verving bij de bouw een rij krotwoningen, zo'n zestig jaar later is het blok in de periode van stadsvernieuwing grootschalig gerenoveerd. Nog eens veertig jaar later is de straat toe aan een nieuwe golf van wijksanering.  
Bron: Havensteder

## VEELZIJDIG CROOSWIJK

### NOTEN

1 Locale winkels moeten plaats maken in Crooswijk, NRC 04-10-2019

2 Nieuw Crooswijk Rotterdam  
top010.nl 6 juli 2020

3 Rotterdam Woont  
rotterdamwoont.nl

## WIJKGEDACHTE

### NOTEN

1 Jane Jacobs  
De dood en het leven van grote Amerikaanse steden

2 Susan Fainstein, the just city  
stadsleven.nu

3 Adri Duiivensteijn  
Vanzelfsprekend maar niet normaal  
Winfred en Annelies Haase

# BRONNEN

## BOEKEN

**Barzilay, M., Ferwerda, R., Blom, A.,** 2019  
Experimentele woningbouw in Nederland 1986-1980,  
nai010 uitgevers, Rotterdam

**Fernandez Per, A., Mozas, J., Ollero, Alex.S.,** 2013  
10 stories of collective housing,  
a+t research group, Spain

**Maandag, B.,** 2019  
Stadsvernieuwing in Rotterdam  
nai010 uitgevers, Rotterdam

**Komossa, S.,** 2010  
Hollands bouwblok en publiek domein, Model regel ideaal  
Uitgeverij Vantilt, Nijmegen

**Haase, W., Haase, A.,** 2019  
Adri Duivesteijn Vanzelfsprekend maar niet normaal  
Pumbo.nl bv

**Castex, J., Depaule, J.C., Panerai, P.,** 1977  
De rationele stad, Van bouwblok tot wooneenheid  
Uitgeverij SUN

**Palmboom, F.,** 1987  
Rotterdam, verstedelijkt landschap  
Uitgeverij 010

**Stadsontwikkeling Rotterdam,** 1981  
Stedenbouw Rotterdam, Plannen opstellen 1940- 1981  
Van Gennep Amsterdam

**NAI Uitgevers,** 2008  
Huizen in transformatie  
NAI Uitgevers

**Jacobs, J.,** 1961 (vertaling 1993)  
Door en leven van grote Amerikaanse steden  
Uitgeverij SUN

**Wal, H. van de, Dorst, M. van, Leuenberger, T., Vonk, E., Vugt, E. van,** 2016  
Privacy Script  
Uitgeverij TOTH Bussum

**Alkemade, F.,** 2020  
De toekomst van Nederland  
Uitgeverij TOTH Bussum

**Boomen, T. van den, Frijters, E., Assen, S. van, Broekman, M.,** 2017  
Stedelijke vraagstukken, veerkrachtige oplossingen  
trancityXvaliz, Amersfoort

**Gemeentebestuur Rotterdam,** 1946  
Het nieuwe hart van Rotterdam  
Nijgh & Van Ditmar NV, Rotterdam

**RE-ST,** 2020  
Zwerfruimte  
nai010 uitgevers, Rotterdam

**Templin, K** (2017)  
Street Architecture, Work by Hans van der Heijden  
Hans van der Heijden Architect



## MAGAZINES

**OASE#73 Gentrification**, 2007  
NAI Uitgevers

**Dash De woningplattegrond**, 2010  
NAI Uitgevers

**Dash De stadsenclave**, 2011  
NAI Uitgevers

**Dash Huis Werk Stad**, 2019  
NAI Uitgevers

**A+Architecture in Belgium**, 208 Oktober/November 2019  
Special Edition: Collective Housing, Architectuur-Wijzer, Brussel

**Centraal Museum Utrecht**, 28 september t/m 19 januari 2020  
Dromen in Beton, Kanaleneiland / Hoog Catherijne, Utrecht

**Bouw Wereld**, 07/2020  
Artikel: Cody Hogstenbach

## ESSAYS

Cross Laminated Timber, Hankleiding voor Architecten en Bouwkundigen. INBO

Dienst van Volkshuisvesting, Rotterdam, zijn woningen vroeger en nu (1950)

Groene metropool of Randstad: dilemma's rond een visie op het land (2020)

Transities, ruimteclaims en landschap, Planbureau voor de Leefomgeving (2019)

Het waterproject van W.N. Rose, Crimson (1998)

## TENTOONSTELLINGEN & MUSEA

**Stam, Gent** | Housing apart together - 19 januari t/m 3 mei 2020

**Centraal Museum, Utrecht** | Dromen in Beton - 28 september t/m 19 januari 2020

**Museum Rotterdam, Rotterdam**- Vaste collectie en online collectie

## DOCUMENTAIRES

Enkele Reis Rotterdam (1986), O.C. Cohen en F.J. Kat

Achter het Nieuws, Reportage over de wijk Crooswijk (1966), VARA, Nationaal Archief Beeld en Geluid

Rotterdamers van Formaat, afl. Lotte Stam-Beese (2013), RTV Rijnmond

Crème de la Crooswijk (2018), Powned

## ONLINE

P. de Winter (2020) [architectuur.nl](http://architectuur.nl) Hochstenbach maakt zich zorgen om de sociale huurwoningmarkt

S. van der Stichele (2015) [knack.be](http://knack.be) De kracht van de afbraak

Dennis Hauer (2021) De opkomst van de massieve houtbouw

Harm Tillman (2018) Panorama Nederland: uitdaging aan ontwerpers

Gemeentearchief Rotterdam

Zeeuws Archief

[rotterdamswoongenootschap.nl](http://rotterdamswoongenootschap.nl)

[rotterdambouwt.nl](http://rotterdambouwt.nl)

[rotterdamwoont.nl](http://rotterdamwoont.nl)

[rotterdamkaart.nl](http://rotterdamkaart.nl)

[topotijdreis.nl](http://topotijdreis.nl)

[versbeton.nl](http://versbeton.nl)

[kalkbreite.net](http://kalkbreite.net)

[zeeuwseankers.nl](http://zeeuwseankers.nl)

# POSITIONERING

Als ontwerpers hebben wij de taak om te zoeken naar creatieve oplossingen om voor een breed publiek te bouwen, passend in onze veranderende maatschappij. We moeten inspiratie zoeken in de wereld om ons heen en trachten dit verder uit te diepen, zoekend naar vernieuwing maar niet uit het oog verliezen wat al goed functioneert. We moeten niet denken dat wij als ontwerper alles opnieuw kunnen uitvinden. Wat goed is bestaat al, en wat verkeerd kan gaan is al een keer verkeerd gegaan. Ervan leren, dat is wat in ons vak zo belangrijk is. Het theoretisch kader waaruit we kunnen putten is onnoemelijk groot en beperkt zich in mijn ogen niet alleen tot de theorie van architectuur en stedenbouw. Het is veel breder, maatschappelijk, sociaal, politiek en vanuit historisch perspectief. Wederom om van te leren.

Het is aan ons ontwerpers om dat wat goed voor het ontwerp is, te herkennen en op de juiste wijze in te zetten. Daarbij moeten we nooit de gebruiker uit het oog verliezen, bedenk voor wie wij ontwerpen. Dit kan

uiteeraard tegenstrijdige belangen opleveren, het financiële belang voorop. Daarom is het zaak dat wij als ontwerper bewust zijn van al die factoren die van invloed kunnen zijn op het eindresultaat.

Het ontwerp van de vrije denker, zonder beperkingen en zonder context, klinkt als ideaal maar is utopisch. Juist die context en die kaders die voor ons ontwerp zijn geschetst, geven elk gebouw of elke wijk een eigen identiteit en voorkomen dat het generiek wordt. Het ontwerp is gebonden aan de context, past zich daar op aan en vormt zich naar zijn omgeving.

We leven in een zogenaamd neo-liberaal politiek systeem, wat we daar inhoudelijk ook van vinden. Dat systeem, en elk systeem, moeten wij te allen tijde kritisch blijven bevragen. We moeten zoeken naar verbetering waar dat mogelijk is. Maar we mogen niet de realiteit van alle dag uit het oog verliezen. Schreeuwers zijn er voldoende. Alleen maar bekritisieren betekend volgens mij een gebrek aan lef om met de bestaande parameters aan de slag te

gaan en deze zó in te zetten dat een goed eindresultaat gewaarborgd blijft. Een eindresultaat waarbij de investering de juiste kwaliteit oplevert. De investering is hierbij zeker niet beperkt tot slechts de economische investering.



# DANKWOORD

Mijn dank is groot aan iedereen die op welke wijze dan ook een bijgedragen heeft geleverd aan het maken van dit afstudeerproject en het doorlopen van de academie. Want zonder steun van je omgeving is het niet mogelijk. De professionele hulp van docenten en mentor maar ook de steun in privé zijn onontbeerlijk bij het schrijven, onderzoeken en uitwerken van dit project.

Hoe gênant zou het zijn als ik namen vergeet, dus ik zal niet iedereen persoonlijk benoemen. Maar aan hen die hebben bijgedragen aan het doorlopen van de academie en het uitvoeren van het afstudeerproject, bedankt!

Allereerst bedank ik de externe critics Gert Jan en Jannie voor alle scherpe opmerkingen en kritische vragen die mijn project verder hebben gebracht. En aan Hinke die als voorzitter betrokken is geweest bij het gehele traject. Grote dank voor Franz die mij in zijn rol als mentor met veel toewijding en geduld het hele traject heeft begeleid en vooral voor het stedenbouwkundige gedeelte onmisbaar is geweest.

Naast de bij de academie betrokken professionals wil ik mijn grote dank uitspreken naar Cock van Eck. Hij heeft als collega en praktijkmentor het gehele traject van studie en afstuderen van dichtbij mee gemaakt en ondersteund. Soms was hij mijn uitlaatklep en soms mijn morele steun, op andere momenten maakt hij mij wegwijs in het vak met zijn uitgebreide theoretische kennis. Ik hoop dat hij na het afstuderen nog een tijdje mijn leermeester wil zijn.

Speciale dank gaat ook uit naar alle vrienden en familieleden die mij waarschijnlijk niet altijd begrepen, maar die mij wel steunden in alles wat ik voor de opleiding heb moeten doen en vooral heb moeten laten.

Verder bedank ik natuurlijk mijn ouders die mij vanaf het begin af aan steunden, toen ik wat later dan de gemiddelde student bedacht dat ik toch nog opleidingen wilde gaan doen. Als zij dit niet hadden begrepen en gesteund waren mijn beslissingen daarin misschien wel anders gelopen.

Ook wil ik Wim Adriaanse bedanken die mij geregeld heeft voorzien van informatie over de familiegeschiedenis en alle familie foto's van vervlogen tijden heeft gedigitaliseerd zodat ik een goede bron had voor het hoofdstuk Crooswijk in verhaal.

En ik bedank lieve Senna, die heel wat heeft moeten doorstaan om mij dit af te laten maken. Ze heeft mij gesteund en zelfs gefaciliteerd en heeft een niet te onderschatte bijdrage geleverd aan dit verslag. Met haar kritische oog wees ze mij geregeld op punten die ik niet zag, omdat ik mij er blind op had gestaard of gewoon omdat zij scherper was.

Dank aan allen voor het mogelijk maken van deze bijzondere academietijd en het intensieve afstudeertraject. Ik zal dit niet vergeten.

*Emile*



KRACHTIG CROOSWIJK | terug naar de volkswijk is een afstudeerproject van de Rotterdamse Academie van Bouwkunst.

Het project omschrijft de volkswijk die Crooswijk eens was en wat het nu nog is en welke plek de volkswijk inneemt in de stad.

Aan de hand van het onderzoek wordt een voorstel gedaan voor de volkswijk met een woongebouw anno 2021.

