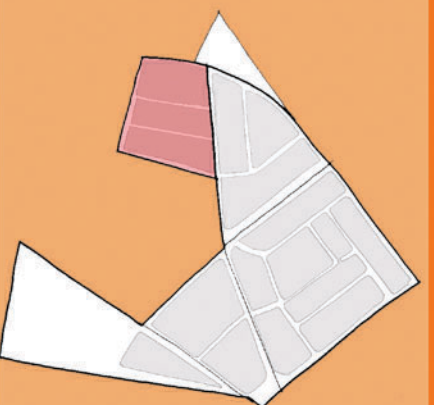




"alles van waarde in weerloos"
Luciebert

SCHUTTERSQUARTIER

Inhoud

Inleiding

Plangebied & omgeving

Bestaande kwaliteiten

Analyse Masterplan

Ontwikkeling van een alternatief

Pandjes - oud & nieuw

Plan - 3 varianten

Fasering

Colofon



Inleiding

In opdracht van de Belangenvereniging Huis eigenaren Schutterskwartier is een alternatief ontwikkeld voor het gebied van het Schutterskwartier binnen het Masterplan Nieuw Crooswijk.

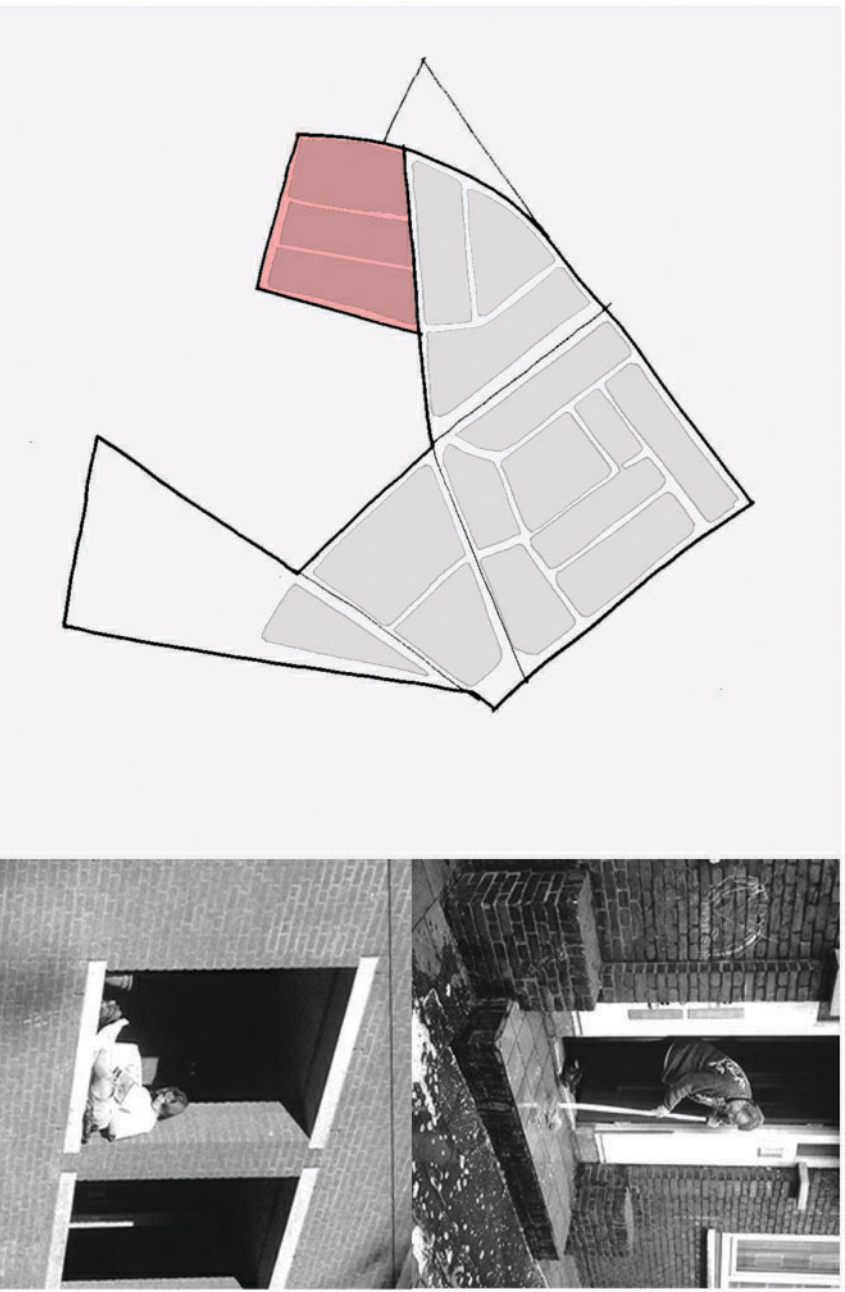
Dit alternatieve plan voor het Schutterskwartier gaat uit van het basis uitgangspunt dat er meer van de bestaande bebouwing behouden kan blijven dan in het Concept Masterplan Nieuw Crooswijk nu het geval is. In Rotterdam lijkt het in dergelijke ontwikkelingen, ongeacht de omvang van het plan, vaak onvermijdelijk dat bestaande panden worden gesloopt. Goed beschouwd, als je de vraag voor zou leggen aan de Rijksdienst voor Monumenten in Zeist gaat het ook niet om 'echte' monumenten. Echter Rotterdam heeft al zo weinig historische panden, dat wij als bureau graag willen meewerken aan dit initiatief om te onderzoeken of het mogelijk is gebaseerd op het voorliggende Masterplan een alternatieve strategie te ontwikkelen die uitgaat van het behoud van de bestaande panden. Kenmerk van de stad is nou juist dat zij in verschillende perioden tot stand komt en daardoor een historische gelaagdheid krijgt die haar aantrekkelijk maakt.

De basis voor de studie is het Masterplan Nieuw Crooswijk dd. januari 2004. In essentie een prachtig plan, dat de karakteristiek van de wijk behoudt en versterkt vanuit de lanenstructuur. In de uitwerking van het plan wordt voor de gesloten bouwblokken uitgegaan van een perceelsgewijze ontwikkeling, pandjes van verschillende afmetingen naast elkaar. Dit gegeven biedt aanknopingspunt voor de ontwikkeling van een alternatief plan voor het Schutterskwartier.

De bedoeling van deze studie is om te laten zien dat op basis van de potenties van het plan van West 8 alternatieven te ontwikkelen zijn die de ziel van de wijk behouden.

24H >architecture

7 mei 2004



Plangebied & omgeving

De wijk Nieuw Crooswijk

In de bewonersvisie 'Nieuw Crooswijk - zoeken naar de Crooswijkse mix' wordt de wijk omschreven als een buurt op leeftijd. Dit wordt zichtbaar in de wijk door (armoedig) uiterlijk, nauwe straatjes met beperkte speelruimte, kwalitatief 'arme' renovaties.

Tegelijkertijd wordt ook de potentie van de wijk beschreven, met name de ligging aan de Rotte en de nabijheid van Kralingse bos en binnenstad. Maar vooral ook de sfeer, de mensen en het straatleven worden genoemd.

Op zich genomen is dat laatste fenomeen in de huidige tijd ongebruikelijk en een kwaliteit die gekoesterd zou moeten worden.

De bevolkingssamenstelling is divers, jonge mensen, alleenstaanden en (éénouder-) gezinnen. In de wijk wonen evenveel Nederlanders als allochtonen.

Een grote groep is afhankelijk van bijstandsuitkeringen (40%) en de werkeloosheid is relatief hoog (meer dan 25% van de beroepsbevolking), vooral onder de Nederlandse bevolking.

Sfeer

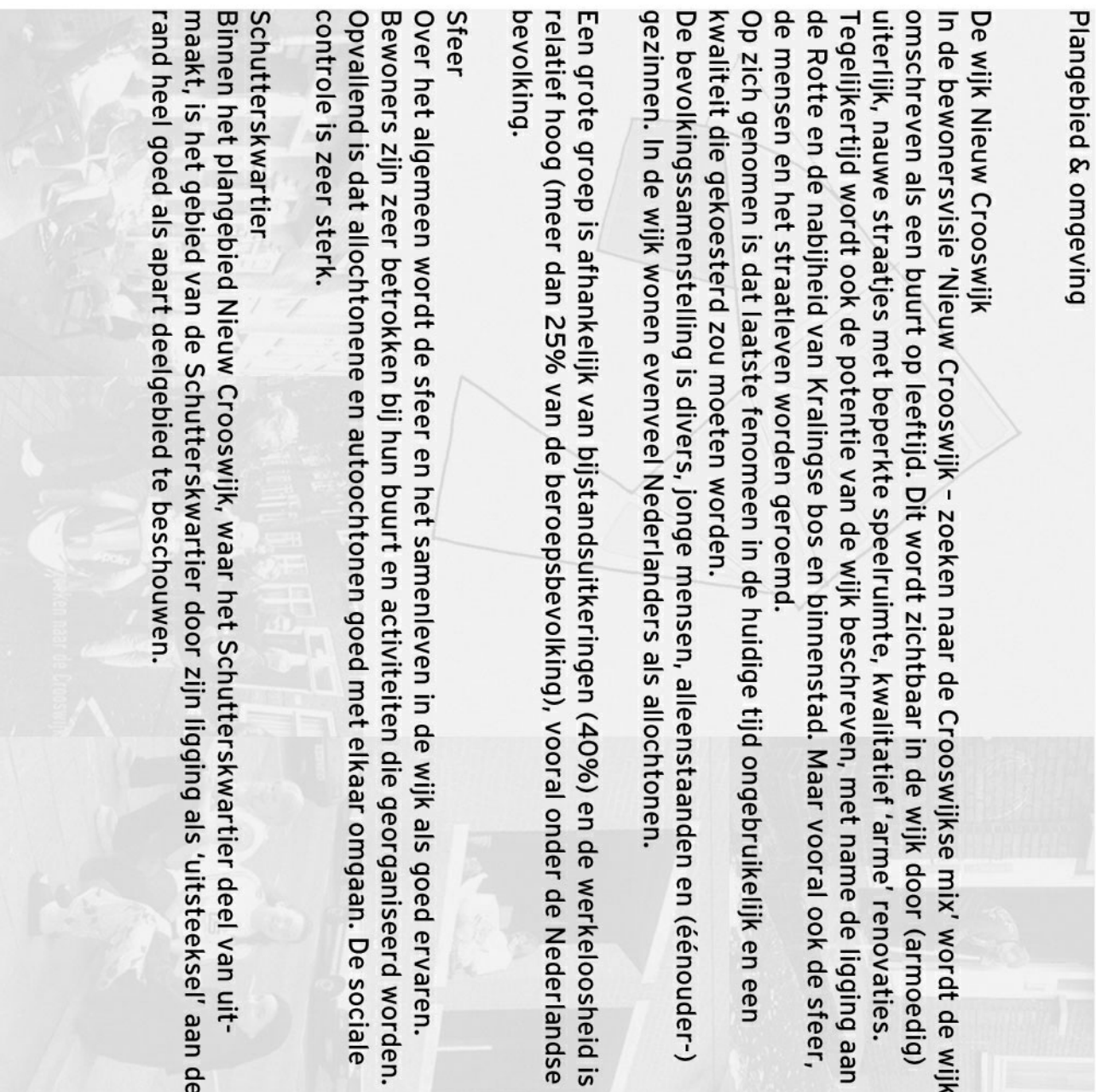
Over het algemeen wordt de sfeer en het samenleven in de wijk als goed ervaren.

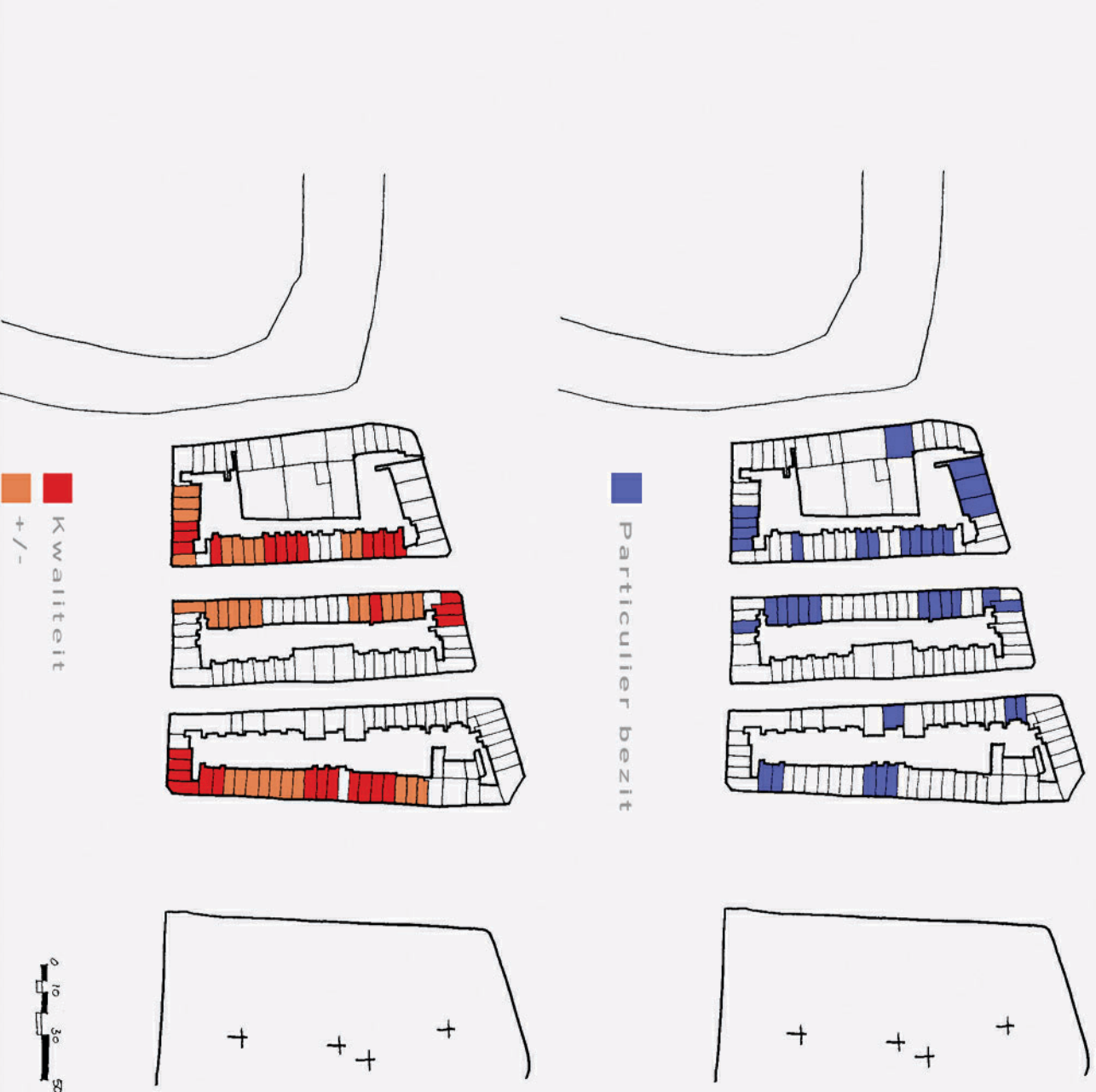
Bewoners zijn zeer betrokken bij hun buurt en activiteiten die georganiseerd worden.

Opvallend is dat allochtonene en autochtonen goed met elkaar omgaan. De sociale controle is zeer sterk.

Schutterskwartier

Binnen het plangebied Nieuw Crooswijk, waar het Schutterskwartier deel van uitmaakt, is het gebied van de Schutterskwartier door zijn ligging als 'uitsteeksel' aan de rand heel goed als apart deelgebied te beschouwen.





Bestaande kwaliteiten

opbouw gebied

Binnen het gebied van het Schutterskwartier, gelegen tussen de Exercitiestraat, de Paradijslaan, de Schuttersweg en de Linker Rottekade, is een gebied wat gekenmerkt wordt door een pandsgewijze opbouw, van overwegend historische panden.

Binnen het gebied, met namen de Rakstraat is een aanzienlijke hoeveelheid van deze woningen in privé bezit. Dit is over het algemeen ook zichtbaar aan de panden. De panden die niet in particulier bezit zijn, zijn over het algemeen verwaarloosd, voorzien van kunststof kozijnen en zijn de historische voordeuren tijdens de renovatie vervangen. De particuliere panden worden gekenmerkt door overwegend nog de mooie historische details.

groen

Een belangrijke kwaliteit van het gebied is de huidige aanwezige groenstructuur. De aanwezigheid van beide begraafplaatsen en de bomenrijen in de lanen geeft de wijk een groen karakter.

parkeren

In het gebied wordt momenteel door de bewoners in de straat geparkeerd. Langs de randen van de Exercitiestraat en de Schuttersweg gebeurt dit ook langs de onbebouwde kant van de weg.

Het profiel van de Rakstraat is zodanig, met brede stoepen voorzien van bomen, dat er tweezijdig langs kan worden geparkeerd. Het profiel van de Schuttersstraat is veel smaller dan de Rakstraat, toch wordt hier tweezijdig langsgeparkeerd.

woninggrootte

De woningen aan de Exercitiestraat, de Schuttersweg, de Rakstraat en de Paradijslaan zijn van een zodanige ruime opzet dat ze nog steeds kunnen voldoen aan de huidige woningeisen.

inventarisatie

Behalve een inventarisatie van het privébezit is ook een inventarisatie gemaakt van de historische kwaliteit van de panden in het Schutterskwartier.

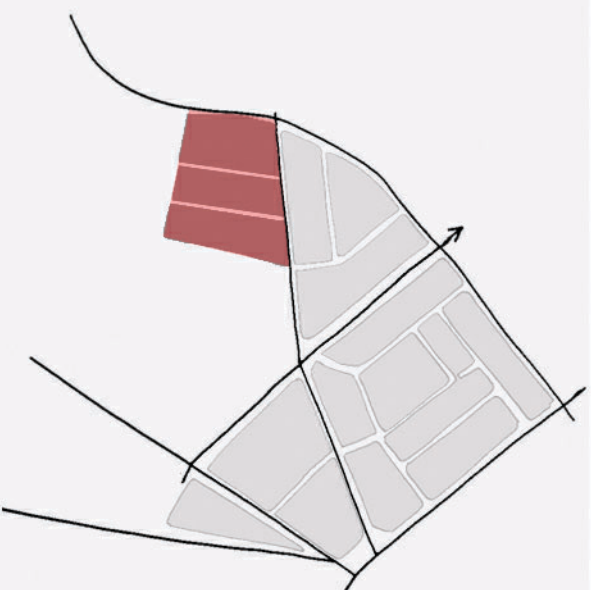


Historische details

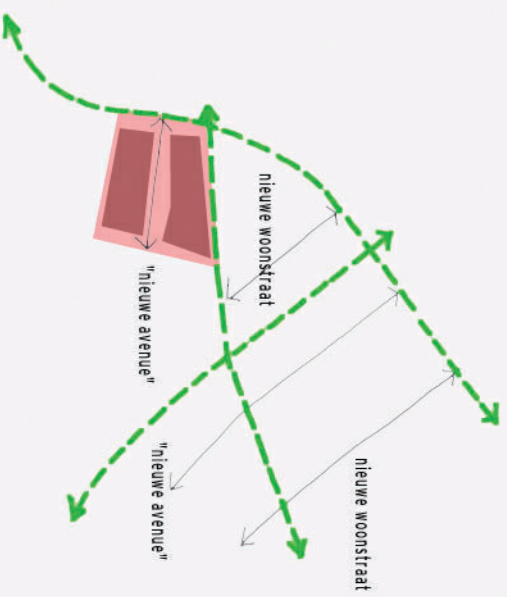
De architectuur in een del van het Schutterskwartier wordt gedomineerd door hoogwaardig metselwerk, voorzien van allerlei metselwerk ornamenten als gevelbeëindiging of als detail boven raampartijen. De entrees van de woningen zijn over het algemeen benadrukt door middel van een gemetselde toog, mooie bewerkte deuren, etc.

Alhoewel de panden niet als monumentwaardig zouden worden beoordeeld door een Monumenten commissie of de Rijksdienst Monumentenzorg is er beslist historische kwaliteit te herkennen. Er bestaat een grote verscheidenheid aan historische gevels die de moeite waard zijn om te behouden voor de stad.





hoofdstructuur lanen



karakteristiek plan west 8: openbare ruimtes dwars op bestaande lanen

Analyse Masterplan

Lanenstructuur

Het masterplan van West 8 gaat uit van het benadrukken van de historische lanenstructuur in Nieuw Crooswijk. De laanbeplanting zal worden versterkt.

Voorgesteld wordt om dwars op de lanen een aantal duidelijk gedefinieerde nieuwe en bestaande openbare ruimtes als het ware op te spannen tussen de lanen en andere bijzondere openbare ruimtes.

Om dit te realiseren worden doorbraken voorgesteld door de huidige bouwblokken. Deze doorbraken liggen over het algemeen in de richting van de reeds voorkomende ligging van de huidige bouwblokken, behalve bij het Schutterskwartier.

Schutterskwartier

Ter plaatse van het Schutterskwartier word voorgesteld om de huidige verkaveling van drie bouwblokken te vervangen door een verkaveling met twee bouwblokken. De oriëntatie van de blokken wordt gedraaid en de oriëntatie van de tuinen wordt hierdoor veranderd, er zullen tuinen op het noorden ontstaan.

Rooilijn Linker Rotterkade

Langs de Linker Rottekade wordt voorgesteld om de rooilijn van de bebouwing ongeveer 8 meter naar achteren te plaatsen, om de Kerkhoflaan vloeiend door te kunnen laten lopen waardoor een natuurlijke verbinding met het stadscentrum te maken.





Pandjes - oud & nieuw

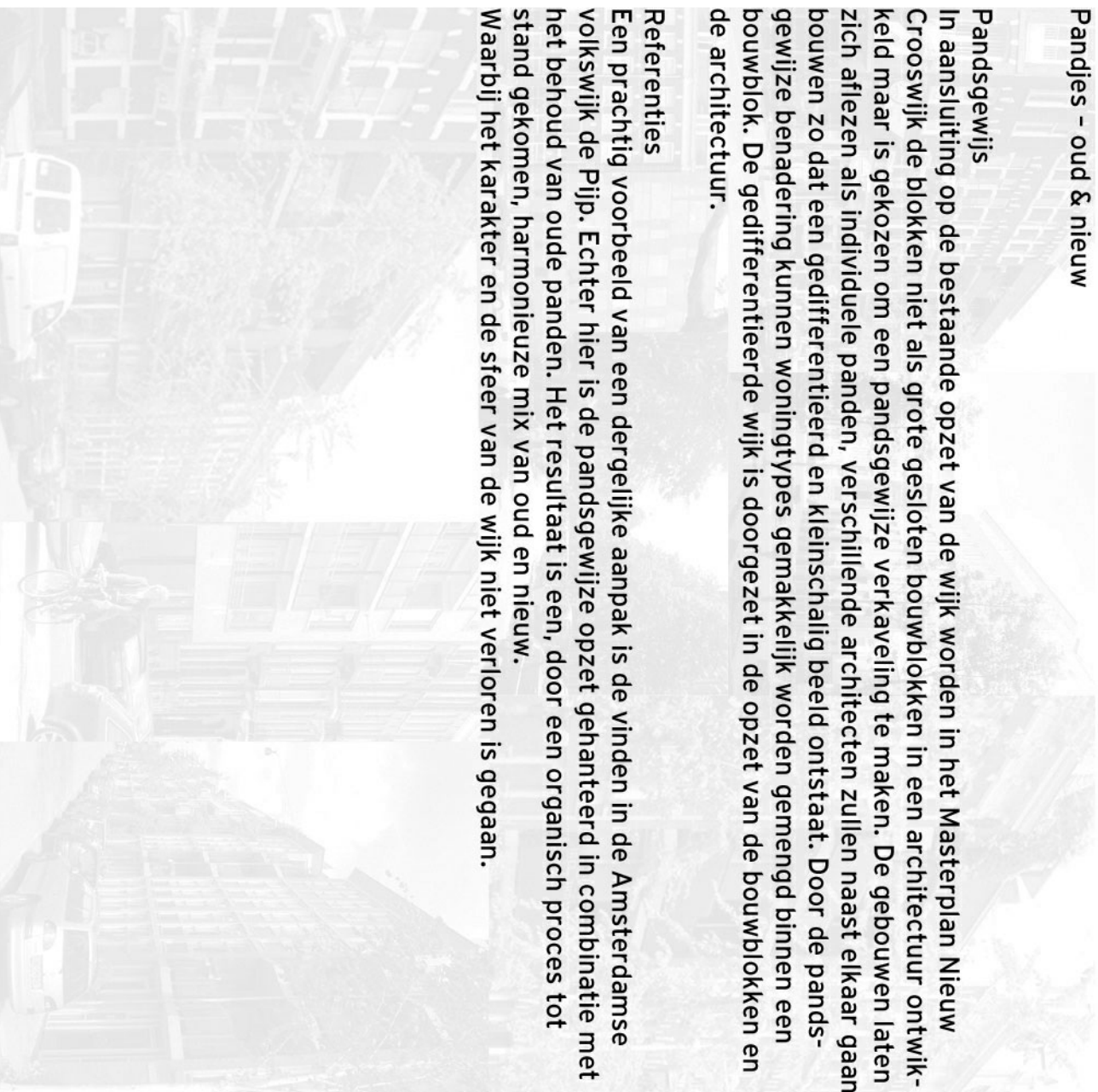
Pandsgewijs

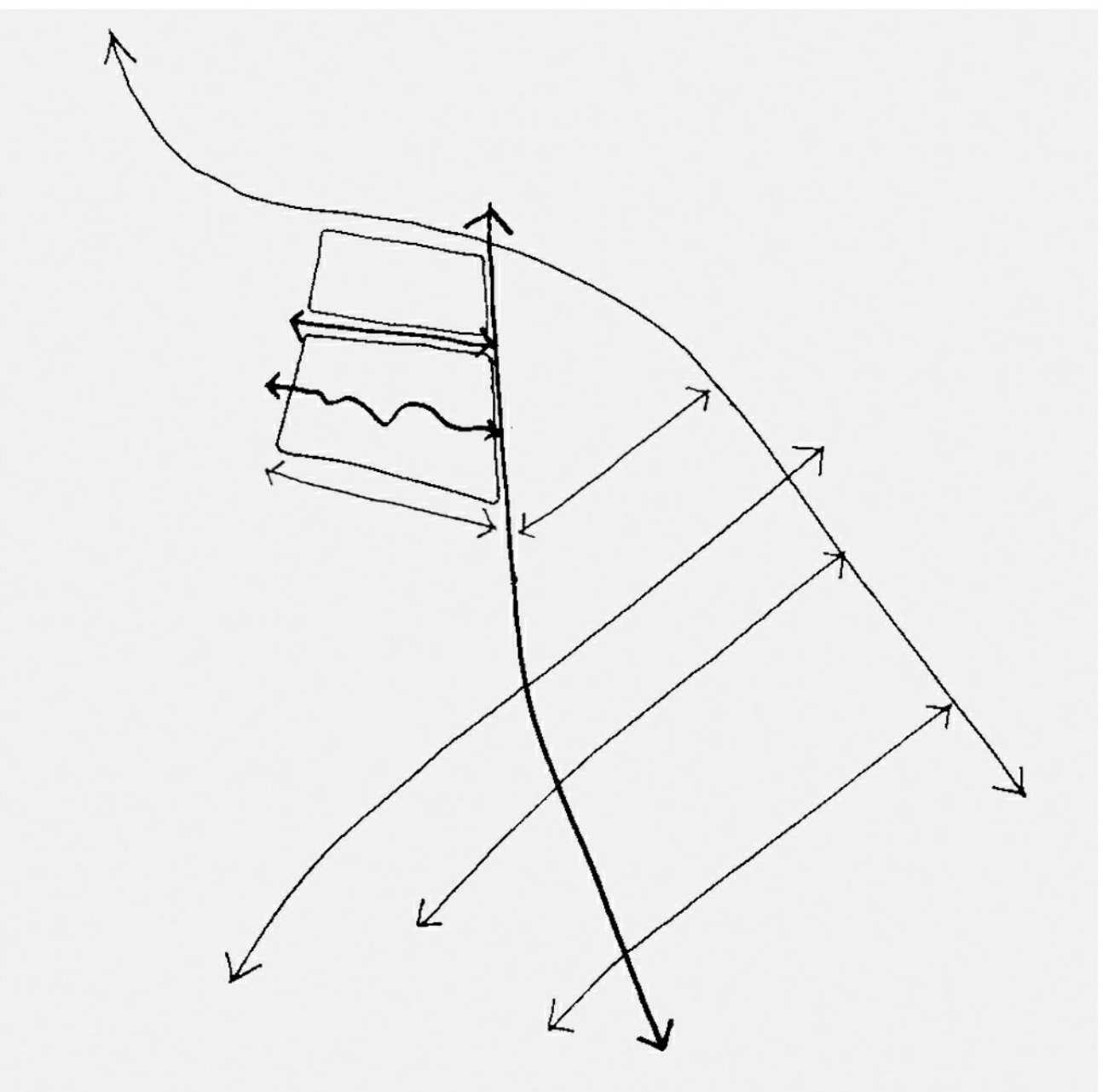
In aansluiting op de bestaande opzet van de wijk worden in het Masterplan Nieuw Crooswijk de blokken niet als grote gesloten bouwblokken in een architectuur ontwikkeld maar is gekozen om een pandsgewijze verkaveling te maken. De gebouwen laten zich aflezen als individuele panden, verschillende architecten zullen naast elkaar gaan bouwen zo dat een gedifferentieerd en kleinschalig beeld ontstaat. Door de pandsgewijze benadering kunnen woningtypes gemakkelijk worden gemengd binnen een bouwblok. De gedifferentieerde wijk is doorgezet in de opzet van de bouwblokken en de architectuur.

Referenties

Een prachtig voorbeeld van een dergelijke aanpak is de vinden in de Amsterdamse volkswijk de Pijp. Echter hier is de pandsgewijze opzet gehanteerd in combinatie met het behoud van oude panden. Het resultaat is een, door een organisch proces tot stand gekomen, harmonieuze mix van oud en nieuw.

Waarbij het karakter en de sfeer van de wijk niet verloren is gegaan.





Ontwikkeling van een alternatief

Oriëntatie bouwblokken

De bestaande oriëntatie van de bouwblokken, haaks op de Paradijslaan, past eigenlijk precies in het Masterplan Nieuw Crooswijk. Het legt een verbinding tussen de openbare ruimte van het Schuttersveld en de Paradijslaan.

Historische bebouwing

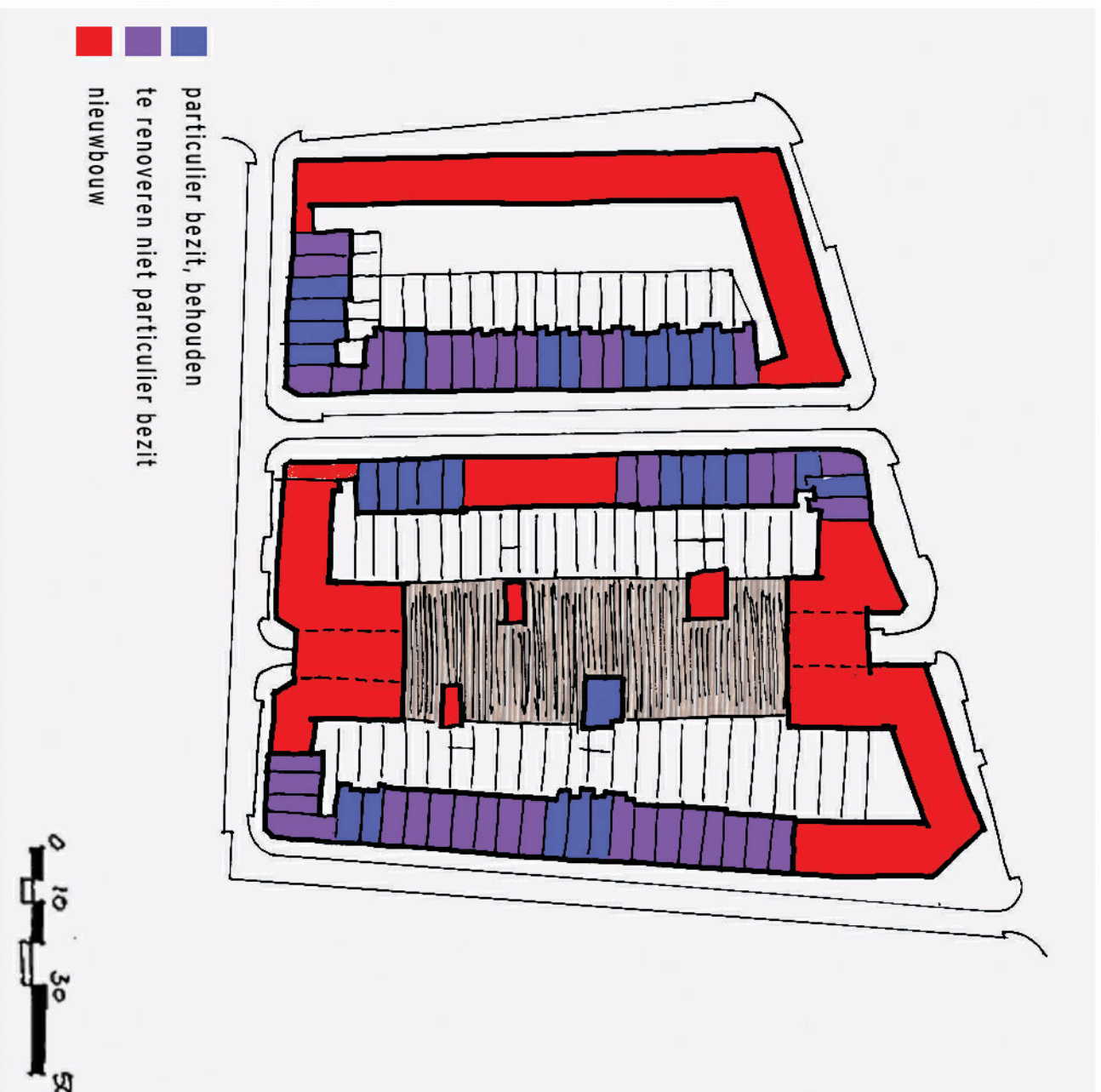
Eenzelfde strategie zoals gevolgd in de Pijp zou kunnen worden toegepast op het Schutterskwartier.

Vanuit de aanwezige kwaliteiten van de bestaande straten en de bebouwing kan worden beargumenteerd dat het behouden van de kwalitatief positief gewaardeerde bestaande bebouwing lang de Schuttersweg, de Paradijslaan, de Exercitiestraat en de Rakstraat wordt behouden. De 'gaten' die hiermee vallen in het Schutterkwartier zullen overeenkomstig de strategie van het Masterplan, opnieuw pandsgewijs worden ingevuld. Hierdoor ontstaat een gemeleerde bebouwing van oud en nieuw naast elkaar. Door zorgvuldig om te gaan met de nieuwe bebouwing en deze, op een weliswaar eigentijdse manier, met dezelfde thema's (metseelwerk met details, ornamenten, voordeuren) als de bestaande bebouwing in te vullen, ontstaat uiteindelijk een samenhangend geheel.

Rooilijn

Door de rooilijn ter plaatse van de Linker Rottekade slechts een aantal meters naar achteren te plaatsen en op die plek een bebouwing met geringe diepte terug te plaatsen, wordt tegemoet gekomen aan de wens om het profiel ter plaatse te verbreden en de verbinding met het stadscentrum natuurlijk te laten verlopen. Tevens geeft het realiseren van een bouwblok met een geringe diepte een prima aanleiding om speciale woningen (appartementen) met een brede beukmaat, die georiënteerd zijn op het uitzicht op de Rotte, te realiseren. Op de begane grond zou kleinschalige winkelruimte kunnen worden gerealiseerd.

Het geeft de mogelijkheid om de bebouwing langs de Rakstraat te behouden en met de toevoeging van de nieuwe bebouwing langs de Rottekade een nieuw gesloten bouwblok te realiseren, waarbij in de binnenhof ruimte is voor tuinen en voor laad&los ruimte voor de winkeltjes.



Plan

In de 3 verschillende opties is uitgegaan van dezelfde basisuitgangspunten, te weten behoud van (het grootste deel) van de Rakstraat, een geringe teruglegging van de rooilijn langs de Linker Rottekade en sloop van de Schuttersstraat.

In de verschillende schemas is in een voorlopige inventarisatie in kaart gebracht welke panden kunnen worden behouden en welke worden vernieuwd.

Voor de invulling van het gebied tussen de Rakstraat en de Exercitiestraat, de voormalige Schuttersstraat zijn drie varianten opgenomen.

Invulling Schuttersblok - optie 1

Voorgesteld wordt om het grootste deel van de Schutterstraat te slopen, slechts een klein aantal panden in privé bezit blijven behouden. Ter plaatse van de voormalige straatinrit worden aan weerszijden van de straat poortgebouwen gerealiseerd, enigszins terugliggend, met een gemiddelde bouwhoogte van 4 tot 5 lagen.

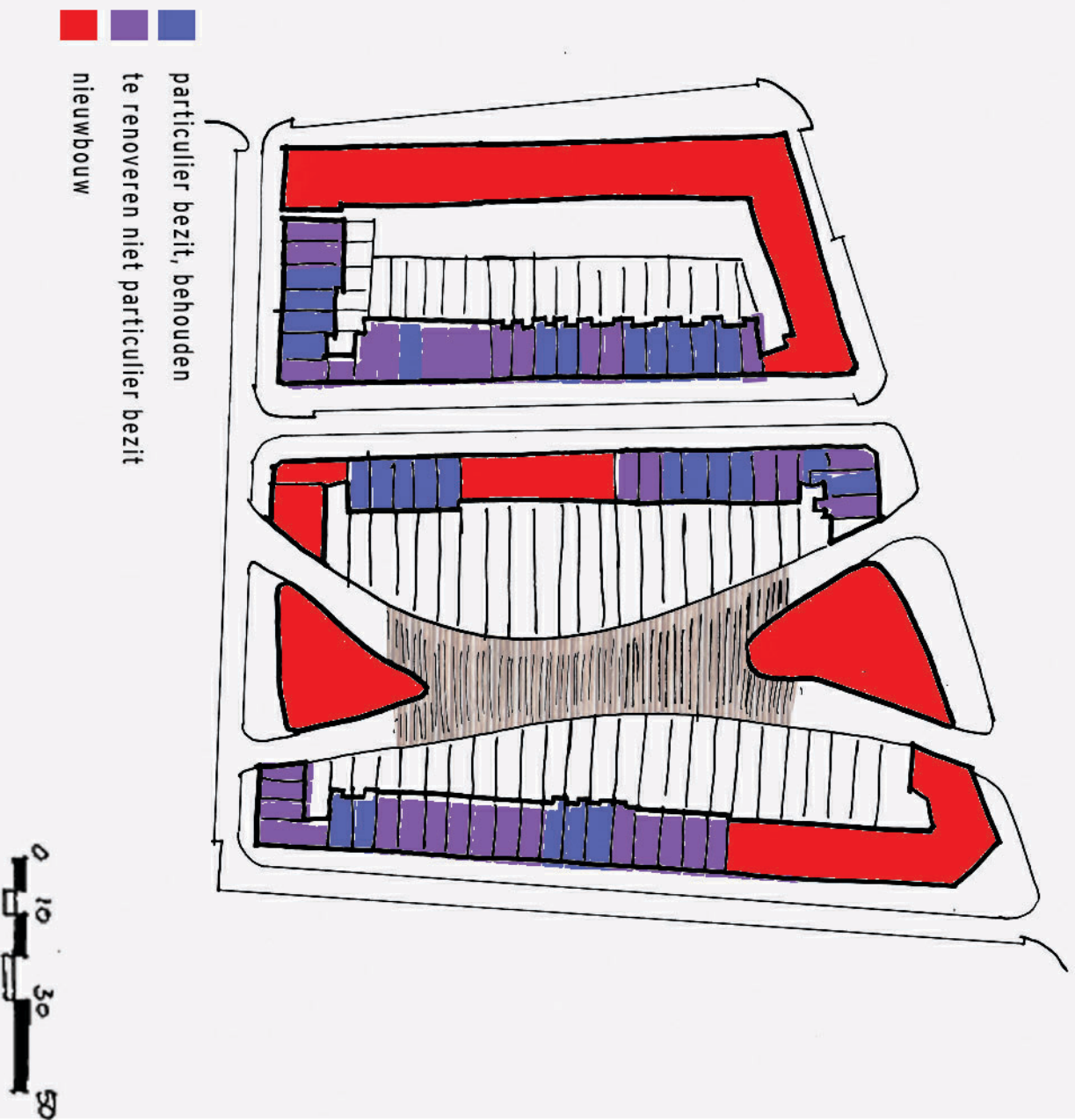
De poorten geven toegang tot een parkeerveld op maaiveld, wat wordt voorzien van een 'transparant' dek. Hiermee worden de auto's aan het zicht onttrokken en ontstaat op niveau een veilig en omsloten speelgebied voor kinderen. Incidenteel worden sparringen in het dek voorzien, om bomen en andere groenvoorzieningen te kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk speelgebied en tegelijkertijd een aantrekkelijke parkeervoorziening.

Vanuit het parkeergebied kunnen de woningen via de tuinen worden bereikt. Hierdoor worden de Rakstraat en de Exercitiestraat ontlast, deze zouden opnieuw kunnen worden ingericht, met slechts eenzijdig parkeren. Op die manier kunnen bredere stoepen worden gerealiseerd, passend binnen het Masterplan.

De te behouden panden worden voorzien van een kleine tuin en van buitenruimten op het dek, de toegang vindt plaats op maaiveld via het parkeergebied.

Het binnengebied kan worden afgesloten door speciaal (door kunstenaars) ontworpen open hekwerken.

Grof weg worden er 30 herenhuizen behouden, worden er 40 herenhuizen gerenoveerd en 10 herenhuizen nieuw gerealiseerd. Daarnaast worden er ongeveer 140 appartementen en 1100 m2 commerciële ruimte nieuw gerealiseerd.



Invulling Schuttersblok - optie 2

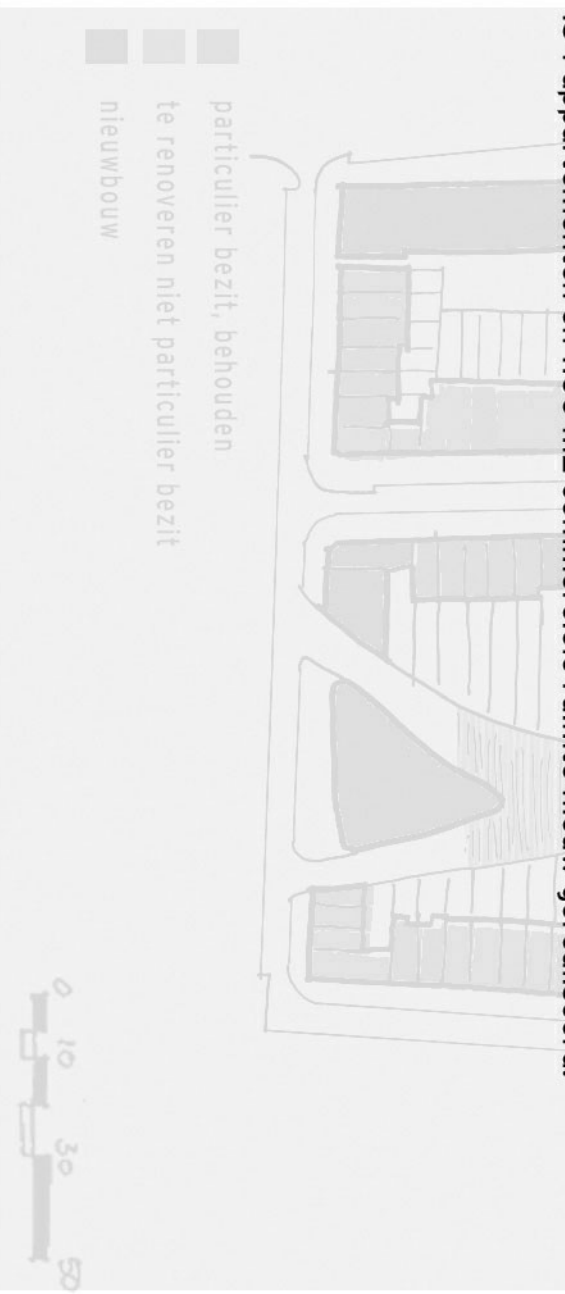
Voorgesteld wordt om de gehele Schutterstraat te slopen. Ter plaatse van de voormalige straatinrit wordt de opening verbreedt, in het midden van deze nieuwe openingen worden eigenzinnige woongebouwen geplaatst.

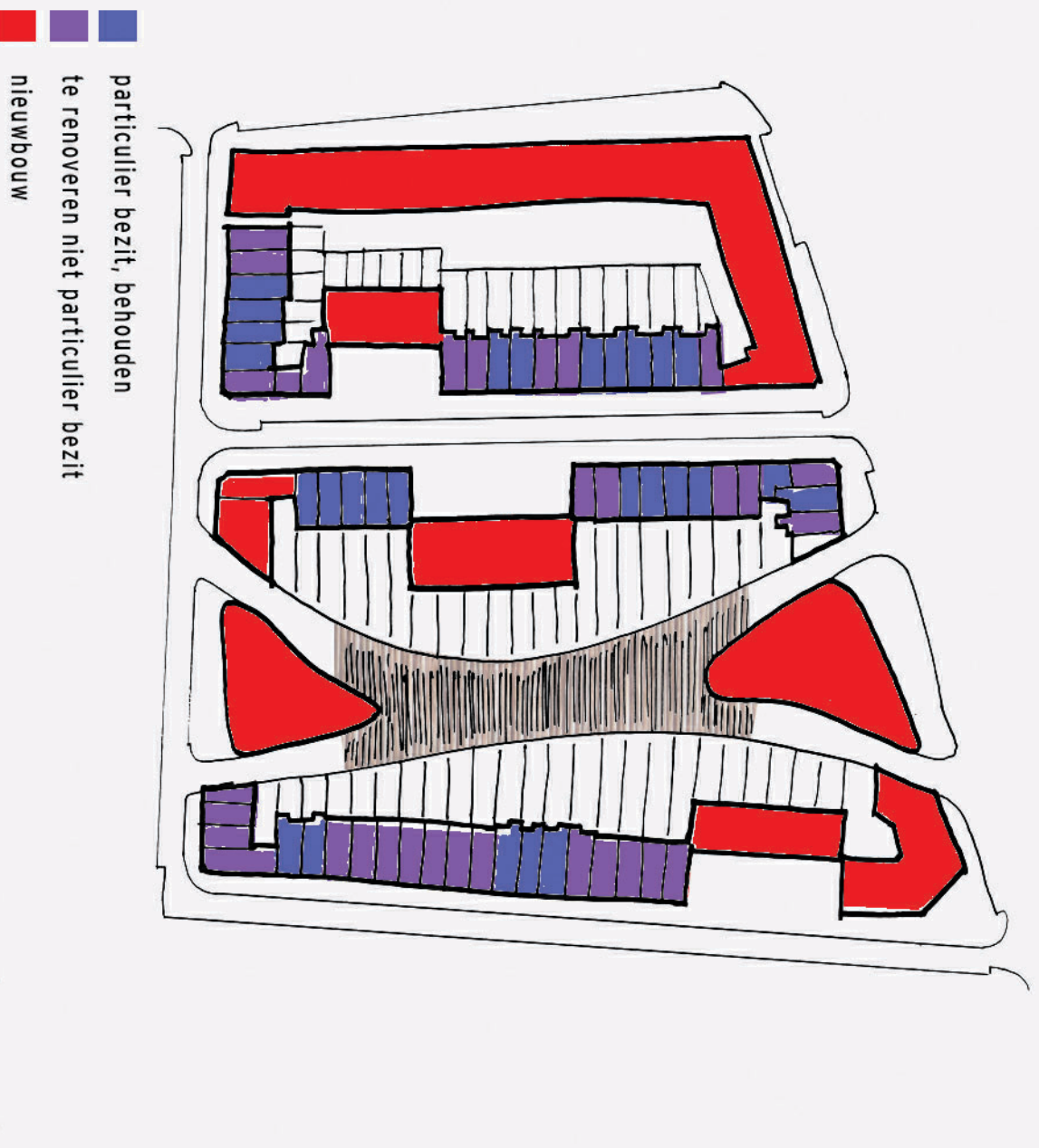
Aan weerszijden van de gebouwen worden een in- en uitrit gerealiseerd die toegang geven tot een parkeerveld op maaiveld, wat wordt voorzien van een 'transparent' dek. Vergelijkbaar als in optie 1 worden hiermee de auto's aan het zicht onttrokken en ontstaat op niveau een veilig en omsloten speelgebied voor kinderen. Incidenteel worden sparingen in het dek voorzien, om bomen en andere groenvoorzieningen te kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk speelgebied en tegelijkertijd een aantrekkelijke parkeervoorziening.

Voor de toegankelijkheid van de woningen en de aanpassing van de Rakstraat en Exercitiestraat geldt in deze optie hetzelfde als in optie 1.

In deze oplossing is de beheersbaarheid van het achtergebied lastiger te realiseren, het 'overdekte' parkeergebied wordt een openbare parkeerstraat.

Grof weg worden er 28 herenhuizen behouden, worden er 34 herenhuizen gerenoveerd en 12 herenhuizen nieuw gerealiseerd. Daarnaast worden er ongeveer 134 appartementen en 1100 m² commerciële ruimte nieuw gerealiseerd.



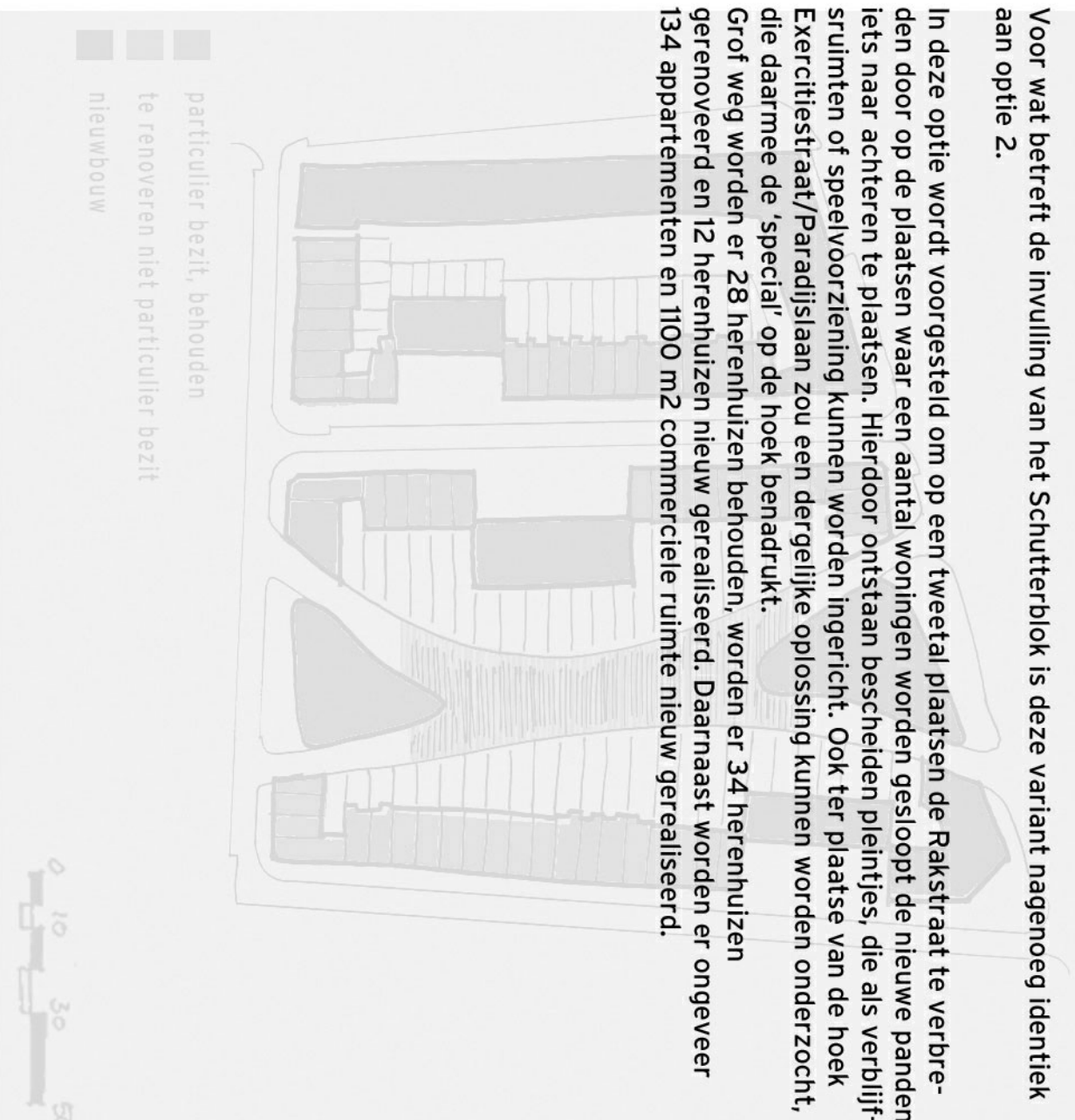


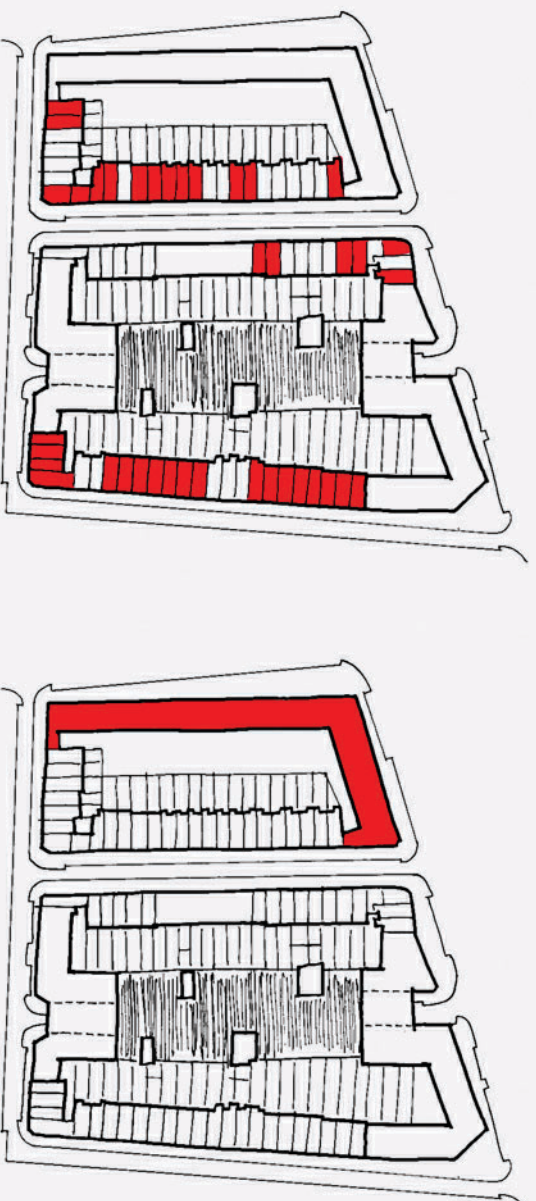
Variant op invulling Rakstraat - optie 3

Voor wat betreft de invulling van het Schutterblok is deze variant nagenoeg identiek aan optie 2.

In deze optie wordt voorgesteld om op een tweetal plaatsen de Rakstraat te verbreden door op de plaatsen waar een aantal woningen worden gesloopt de nieuwe panden iets naar achteren te plaatsen. Hierdoor ontstaan bescheiden pleintjes, die als verblijfsruimten of speelvoorziening kunnen worden ingericht. Ook ter plaatse van de hoek Exercitiestraat/Paradijslaan zou een dergelijke oplossing kunnen worden onderzocht, die daarmee de 'special' op de hoek benadrukt.

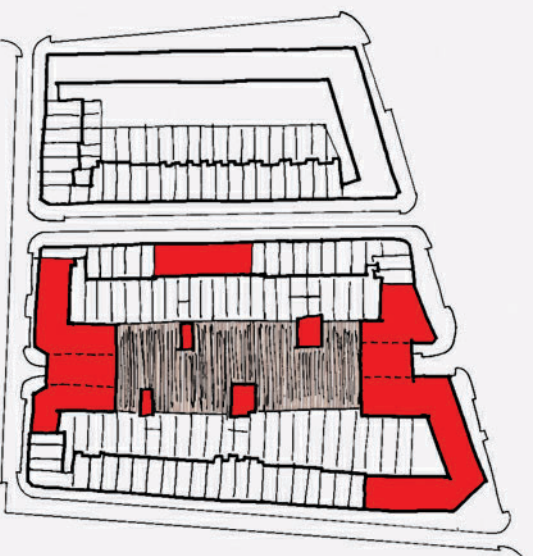
Grof weg worden er 28 herenhuizen behouden, worden er 34 herenhuizen gerenoveerd en 12 herenhuizen nieuw gerealiseerd. Daarnaast worden er ongeveer 134 appartementen en 1100 m² commerciële ruimte nieuw gerealiseerd.



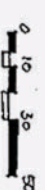


ver/nieuwbouw 2006-2013

nieuwbouw 2011-2012



nieuwbouw 2012-2013

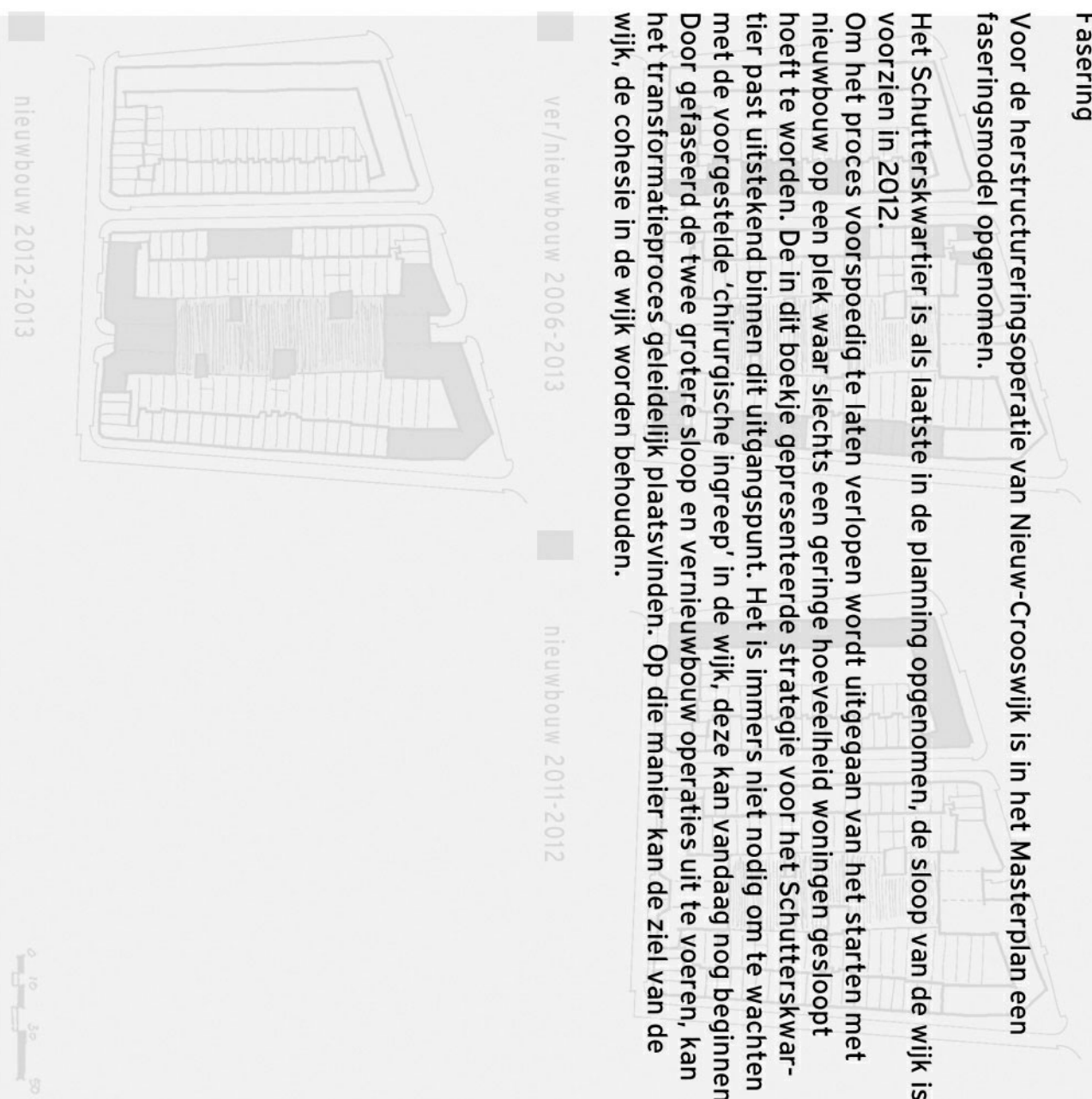


Fasering

Voor de herstructureringsoperatie van Nieuw-Crooswijk is in het Masterplan een faseringsmodel opgenomen.

Het Schutterskwartier is als laatste in de planning opgenomen, de sloop van de wijk is voorzien in 2012.

Om het proces voorspoedig te laten verlopen wordt uitgegaan van het starten met nieuwbouw op een plek waar slechts een geringe hoeveelheid woningen gesloopt hoeft te worden. De in dit boekje gepresenteerde strategie voor het Schutterskwartier past uitstekend binnen dit uitgangspunt. Het is immers niet nodig om te wachten met de voorgestelde 'chirurgische ingreep' in de wijk, deze kan vandaag nog beginnen. Door gefaseerd de twee grotere sloop en vernieuwbouw operaties uit te voeren, kan het transformatieproces geleidelijk plaatsvinden. Op die manier kan de ziel van de wijk, de cohesie in de wijk worden behouden.



Colofon

Opdrachtgever:

Belangenvereniging Huiseigenaren Schutterskwartier

Christa Driessen

Ronald Goedhart

Adviseur:

24H >architecture, Rotterdam

Maartje Lammers

Boris Zeisser

Casper de Heer