

Quickscan Cultuurhistorische waarde gebied bestemmingsplan Lage Land/ Oosterflank

Datum: 13 februari 2018

Stadsontwikkeling

Steller: Joost de Wit

Email: jp.dewit@rotterdam.nl

Telefoon: 010-4897464

Aanleiding

Voor de wijk Lage land /Oosterflank wordt een nieuw bestemmingsplan¹ opgesteld en aan Bureau Monumenten is gevraagd om middels een quickscan te kijken of er in plangebied cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn waar in het bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden en/of waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is.

Plangebied

De wijken Lage Land en Oosterflank bevinden zich in de voormalige deelgemeente Prins Alexander en zijn in twee verschillende periodes ontwikkeld. Het Lage Land is te karakteriseren als een wijk uit de wederopbouwperiode en Oosterflank is te karakteriseren als een typische wooneerbuurt uit de jaren 70/ 80. Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog enkele elementen die herinneren aan de voormalige Alexanderpolder (de villa Semiramis en de Nieuwerkerkse Tocht).

NB: Deze quickscan heeft alleen betrekking op het plangebied voor het bestemmingsplan. Aangrenzende gebieden zoals de Hoofdweg, de omgeving rond het station Alexander, het Alexandrium en Prinsenpark zijn geen onderdeel van deze scan.

Voor beide wijken geldt dat er sprake is een lage ruimtelijke dynamiek en dat er voor de komende jaren geen grootschalige herstructureringen zijn gepland. De meeste bouwopgaven in zowel het Lage Land als Oosterflank hebben betrekking op gevelrenovaties van de gestapelde bouw en kleinschalige uitbreidingen aan de grondgebonden woningen zoals bijvoorbeeld een dakkapel of een aan- of uitbouw.

Lage Land

de wijk Lage Land is gerealiseerd in de periode 1963-1967 op basis van een stedenbouwkundig plan dat is opgesteld door L. de Waard en Lotte Stam-Beese. De wijk is opgebouwd uit verschillende buurten van tussen de 400 en de 890 woningen. Per buurt is door verschillende opdrachtgevers een eigen ordeningsprincipe opgezet en uitgewerkt. Soms is er sprake van een gevarieerde verkavelingsstructuur waarbij gestapelde bouw en laagbouw met elkaar zijn vermengd en soms is er sprake van een meer homogene verkavelingsstructuur waarbij één bebouwingstypologie dominant is. Dit is bijvoorbeeld het geval is bij de 'molenwiekverkavelingen' aan de zuidrand van de wijk.

In het Lage Land zijn gestandaardiseerde bouwonderdelen en bouwsystemen (MUWI en Dura-Coignet) op grote schaal toegepast. Opvallend hierbij is dat er (kijkend naar de architectonische detaillering) nauwelijks een kwaliteitsverschil is tussen de private en de overheidsbouw iets wat bij eerdere wederopbouw wijken vaak wel het geval was.

Van de wijk is in 2005 een cultuurhistorische analyse gemaakt die is gepubliceerd in het boek 'van Pendrecht tot Ommoord'. Uit deze analyse blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de wijk niet direct zit in de architectonische kwaliteit van de bebouwing maar wel in de elementen die van de wijk een ruimtelijke eenheid maken namelijk; de groenstructuur en de architectonische en stedenbouwkundige eenheid van de

¹ zie kaartje bijlage voor begrenzing

verschillende buurtjes waarin steeds verschillende woning- en gebouwtypologieën met elkaar zijn gecombineerd en die tezamen één ensemble vormen.

Ook worden in deze cultuurhistorische analyse enkele kwalitatief hoogwaardige en architectonisch fraaie gebouwen onderscheiden namelijk; het winkelcentrum aan het Jacob van Campenplein, de Immanuelkerk (inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument) aan de Berlagestraat en de Verrijzeniskerk (ook wel Alexanderkerk) aan de Springerstraat (Zweerink e.a. 2005: blz. 225).

Oosterflank

Oosterflank is gebouwd in de jaren zeventig en tachtig en bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen en appartementencomplexen van drie tot zes bouwlagen. Er is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en om dit mogelijk te maken is er gewerkt met destijds vernieuwende parkeeroplossingen zoals bijvoorbeeld parkeren onder woningen.

De wijk is gerealiseerd op basis van twee afzonderlijke stedenbouwkundige plannen (deelplan A en deelplan B). Deelplan A is tot stand gekomen op basis van een stedenbouwkundig plan van het bureau Van Wijk & Gelderblom en dit gedeelte van de wijk kan gezien worden als een reactie op de anonieme en monotone hoogbouw van de jaren zestig. Dit deel van Oosterflank wordt gekenmerkt door een kleinschalige opzet met veel laagbouw, gebogen en geknikte straten, woonerven en grondgebonden eengezinswoningen.

Het tweede deel van de wijk (deelplan B ook wel Oosterflank Zuidwest genoemd) is gerealiseerd op basis van een stedenbouwkundig plan dat is ontworpen door Bram van Hengel van Groep 5. Dit gedeelte van de wijk wordt gekenmerkt door klassieke straatprofielen en langgerekte bouwblokken en is daarmee ook weer een reactie op de kronkelige woonerftypologie van deelplan A (Galema 2010: blz 3).

Uit dit onderzoek blijkt onder andere dat de cultuurhistorische kwaliteit van bebouwing uit de jaren 70 en 80 lastig is te duiden omdat hier nog nauwelijks een cultuurhistorisch begrippenkader voor is ontwikkeld (Galema 2010: blz 34). Echter de architectuur uit de jaren 70 en 80 komt steeds meer in de belangstelling te staan en de publicatie 'Oosterflank Zuidwest hecht poging in fragmentarische newtown' van Wijnand Galema geeft vanuit cultuurhistorisch perspectief een goed beeld van de van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van Oosterflank. Van belang is in elk geval dat deze tijdperiode als tijdlaag herkenbaar blijft. Voor Oosterflank betekent dit dat er bij onderhoud en transformatie rekening moet worden gehouden met de oorspronkelijke uitgangspunten waardoor de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van de wijk instand blijft.

Villa Semiramis en de Nieuwerkerkse Tocht

In zowel Oosterflank als het Lage land is nog een element (de Nieuwerkerkse Tocht) van de oude polderstructuur aanwezig. Deze voormalige poldervaart is een belangrijke continue structuur die verschillende water- en groensystemen met elkaar verbindt en het is één van de weinige plekken waar de naoorlogse verstedelijking en de oorspronkelijke polderstructuur met elkaar zijn verweven.

Een opvallend element in de wijk Oosterflank is het wijkpark Semiramis met de gelijknamige villa. Dit woonhuis is in 1952 gebouwd op de fundamenten van een voormalige kwekerij naar ontwerp van architect A. Krijgsman. Hoewel dit gebouw in 2010 uiteindelijk (na bezwaar van de eigenaar) niet de status van gemeentelijk monument heeft gekregen is het gebouw gezien vanuit cultuurhistorisch perspectief qua locatie en ontstaansgeschiedenis zeer interessant.

Conclusie

De algehele cultuurhistorische waarde van Lage Land en Oosterflank is in eerdere onderzoeken goed in beeld gebracht. Vanuit de cultuurhistorie gezien is het van belang dat de stedenbouwkundige en architectonische eenheid van de buurt in stand wordt gehouden. Bescherming door middel van een dubbelbestemming cultuurhistorie is daarvoor niet nodig. Andere toetsingskaders zoals de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota bieden hiervoor voldoende aanknopingspunten.

Wel zijn er een aantal cultuurhistorische interessante objecten/ structurelementen van cultuurhistorisch belang waarbij in het kader van het nieuwe bestemmingsplan bekeken zou moeten worden of deze nader dienen te worden beschermd middels een dubbelbestemming cultuurhistorie.

Het gaat om de volgende gebouwen/ elementen:

- Villa Semiramis
- het winkelcentrum aan het Jacob van Campenplein,
- Verrijzeniskerk (ook wel Alexanderkerk) aan de Springerstraat
- De Nieuwerkerkse Tocht; één van de weinige in Prins Alexander nog aanwezige oorspronkelijke polderstructuren

Gebruikte bronnen

- Zweerink, K. e.a. (red), van Pendrecht tot Ommoord geschiedenis en toekomst van naoorlogse wijken in Rotterdam (Rotterdam 2005).
- Galema, W., Oosterflank Zuidwest hecht poging in fragmentarische newtown (Rotterdam 2010)
- www.rotterdam70.nl, (onderzoek naar Rotterdamse architectuur 1974-1984)

Bijlage afbeeldingen



conceptkaart plangebied nieuwe bestemmingsplan



De Nieuwerkerkse Tocht; een oude poldervaart



Verrijzeniskerk aan de Springerstraat



Winkelcentrum Jacob van Campenplein

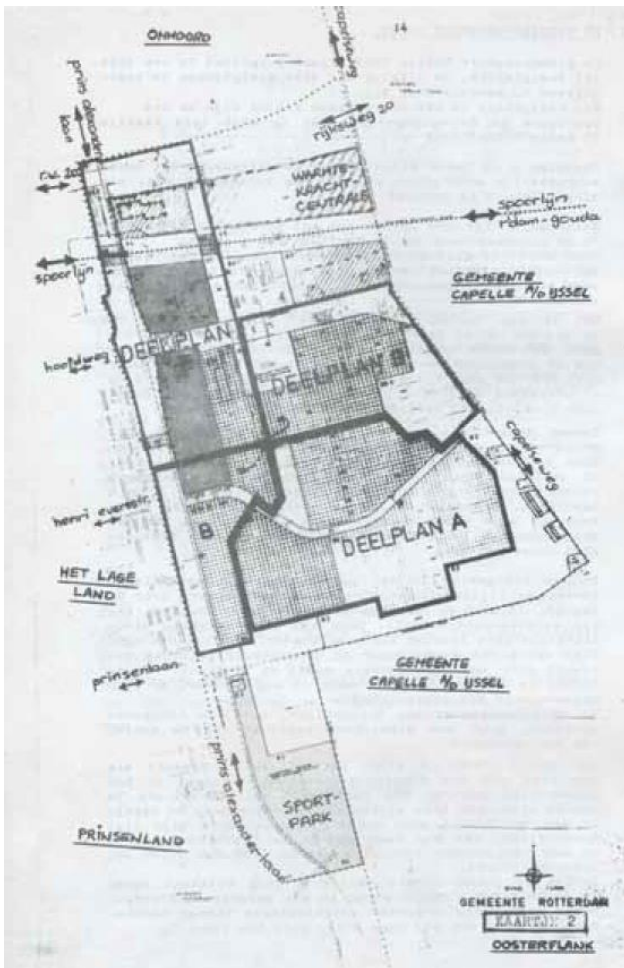


de Immanuelkerk aan de Berlagestraat



Woonbebouwing Oosterflank deelplan A





Plankaart Oosterflank met verdeling in drie deelplannen (groep 5)



Maquettetfoto van de lange wand aan de Kobelaan (Apon).



de Sjanghailaan met de vlak na oplevering, circa 1982