

Hoewel de grootscheepse renovatie van het Nederlandse woningbestand, althans wat de rijksoverheid betreft, zo'n beetje voltooid lijkt te zijn, vormen de naoorlogse woonwijken nog een forse opgave. Financieel, organisatorisch en ook cultureel. Na de eerste golf van isolatie- en renovatieprogramma's is sloop en vervangende nieuwbouw steeds vaker aan de orde. Maar hoe?

## Rotterdam Zuidwijk vernieuwt

### Woningbouw van Hebly & Theunissen

#### Regenerating Rotterdam South Housing in Zuidwijk by Hebly & Theunissen

Though the sweeping renovation of Dutch housing stock is nearing completion, at least as far as the government is concerned, postwar districts still present a serious problem – financially, organizationally and culturally. After the initial wave of insulation and refurbishment programmes, there is a growing tendency towards clearance and redevelopment. But how should this be done?



De net voltooide Horsten (circa 1955): flats in het gelid en laagbouw omgeven door hoge randbebouwing (linker helft foto).  
The brand-new Horsten scheme (about 1955): serried rows of flats and low-rise surrounded by tall fringe development (left half of photograph).

40

De gevaren die de inmiddels monumentwaardige wijkjes bedreigen zijn van tweërlei aard: fysiek en economisch, verval en verhuurbaarheid, met nadruk op het tweede. Een verouderend woningbestand (tekortkomingen in woninggrootte en woninguitrusting, bouwtechnische en bouw-fysische problemen), sociale problemen (door een veranderende bevolkingssamenstelling) en de vaak eenzijdige woningsamenstelling geven stuk voor stuk verhuurbaarheidsproblemen. Partiële sloop, vervangende nieuwbouw en verdichting moeten dan soelaas bieden. Meestal is sloop een financiële afweging, niet zelden spelen emotionele, esthetische en symbolische overwegingen (ook) een rol. Bovendien zijn de effecten van renovatie in het recente verleden op de woonkwaliteit en het beheer van deze wijken lang niet altijd bemoedigend.

In de stadsvernieuwing van negentiende-eeuwse en vooroorlogse wijken zijn alle varianten van vervangende nieuwbouw – variërend van tabula rasa tot morfologisch en typologisch getrouwe nieuwbouw – inmiddels uitgeprobeerd. Daar konden stedsbouw en architectuur ook steunen op een behoorlijke, soms zelfs rijke historische kennis. Voor de naoorlogse woonwijken die inmiddels aan de beurt zijn ligt dat anders. Hier is het historisch inzicht in de jonge erfenis nog bescheiden en de historische distantie gering. Architectonisch en stedsbouwkundig gesproken is de bevrijding van de ideeën en ideologieën van de ouders en grootouders van de huidige ontwerpersgeneratie nog maar net voltooid.

Postwar districts, which in themselves now qualify for conservation, are threatened by two factors, one physical, the other economic; these are decay and rentability, with the emphasis on the latter. An antiquated housing stock (ill-sized and ill-equipped, trouble with the construction and services), social problems (due to the changing population make-up) coupled with a uniformity of housing types – all these adversely affect rentability. In such cases, partial demolition, redevelopment and densification may offer a way out. Demolition is by and large a financial decision, although emotional, aesthetic and symbolic considerations are frequently contributory factors. Furthermore, recent renovations have by no means always had a positive impact on the quality of life in, and the management of, these districts.

During the renewal of nineteenth-century and prewar districts, every type of redevelopment has been explored, from *tabula rasa* to morphologically and typologically faithful new-build. Urban design and architecture were able to draw on a considerable, at times even rich, store of historical knowledge. But this does not apply to the postwar developments, whose turn it is now. There is little historical insight into the recent heritage, and little historical detachment. As for architecture and planning, the present generation of designers has only recently

Arjen Oosterman



Ligging van De Horsten in Zuidwijk.  
Location of De Horsten within Zuidwijk.

Situatie nieuwbouw van Hebly & Theunissen.  
Site plan of Hebly & Theunissen's new scheme.



42



Nederhorst, achterzijde/rear side.  
Foto Jaume Llinars





Situatie in 1992.  
Situation in 1992.



Het nieuwe stedenbouwkundig en beeldwaardeplan.  
The new urban design and 'city-image' plan.



managed to shake off the ideas and ideologies of their parents and grandparents.

Yet there has been time for a (re)appraisal. The fifties and sixties have been increasingly popularized in recent years by architects and magazine and exhibition makers.

However, this did not manage to prevent the same errors of judgment, mistakes and downright blunders from being made when tackling postwar developments as at the onset of urban regeneration. Ungainly renovations, densifications totally insensitive to the existing structure and original intentions – they are all here. It is evidently no easy task applying inner-city experiences to these new challenges. Ironically, postwar modern architecture and planning seem to be threatened by the very fate it was accused of inflicting – an assault on the existing city. And yet history is not simply repeating itself. The increased focus on quality, so successfully stimulated in the late eighties, and an even stronger awareness of the significance of underlying structures and

Wel is er ruimte gekomen voor een (her)waardering. De jaren vijftig en zestig mogen zich de laatste jaren in een toenemende populariteit verheugen onder architecten, tijdschriften- en tentoonstellingsmakers.

Dat heeft niet kunnen verhinderen dat in de aanpak van het woningbezit in naoorlogse wijken dezelfde onzorgvuldigheden, vergissingen en blunders zijn begaan als bij de start van de stadsvernieuwing. Lompe renovaties, verdichtingen zonder enig begrip voor de aanwezige structuur en oorspronkelijke bedoelingen, het is er allemaal. Het is blijkbaar niet eenvoudig de binnenstedelijke ervaringen in te zetten voor deze nieuwe opgaven. Ironisch is het wel: wat de naoorlogse moderne architectuur en stedenbouw verweten wordt – de mishandeling van de bestaande stad – lijkt nu haar eigen lot te worden. Toch herhaalt de geschiedenis zich niet zonder meer. De sterke opkomst van het kwaliteitsdenken, zo succesvol gestimuleerd in de late jaren tachtig, en een sterker besef van het belang van onderliggende structuren en samenhangen die zich niet direct in het beeld openbaren, geven aanleiding tot een omzichtiger aanpak van het bestaande.

De vernieuwing van Rotterdams eerste naoorlogse uitbreiding, Kleinpolder, laat wisselende resultaten zien; de architectenkeuze blijkt hier zeer bepalend voor het resultaat. Pendrecht is al enige tijd onderwerp van studie om tot verantwoorde aanpassingen te kunnen komen. Maar ook de minder beroemde buurt 'De Horsten' van Van Tijen, onderdeel en zelfs eerste fase van Zuidwijk, wordt momenteel met zorg omgeven. De voorzichtige, afgewogen aanpak vormt een interessante casus.

relationships not immediately visible, have led to a more careful handling of the existing architecture.

The renewal of Rotterdam's first postwar development, Kleinpolder, shows varying results which prove to have been strongly determined by the choice of architect. Pendrecht has for some time been the subject of in-depth research to ensure that the right adjustments are made. But even Van Tijen's less famous De Horsten neighbourhood, the very first phase of the Zuidwijk district in South Rotterdam, is being tackled with circumspection. This cautious, deliberating approach warrants closer examination.

#### Urban plan

It should be said that this kid-glove treatment by Woningbouwvereniging STZ (the housing association founded by Van Tijen himself) of its own property was not wholly spontaneous. An initial renovation of eight blocks of porch-access flats in the late eighties had proved unsatisfactory. The unappetising result of insulating the blocks and upgrading the units failed to provide the area with the necessary stimulus and thus enhance rentability. Following extensive research, it was decided to renew the remaining development in its entirety with the exception of two porch-access blocks adjoining the initial renovation and a block of houses and shops. The urban plan (which motivated the decision to clear and

## Het stedenbouwkundig plan

Geheel spontaan ontstond de zorgvuldige omgang met het eigen bezit door Woningbouwvereniging STZ (die door Van Tijen zelf destijds werd opgericht) overigens niet. Een eerste renovatie van acht portiekblokken eind jaren tachtig leverde onbevredigende resultaten op. Het onappetijtelijke resultaat van blokisolatie en woningverbetering gaf de buurt geen impuls, noch werd de verhuurbaarheid beter. Na uitgebreid onderzoek werd uiteindelijk gekozen voor de totale vernieuwing van de resterende bebouwing, behoudens twee op de eerste renovatie aansluitende portiekblokken en een woon/winkelblok.

Achtereenvolgens werden het stedenbouwkundig plan (dat de sloop/nieuwbouw beslissing onderbouwde), het beeldkwaliteitplan en de eerste fase van de nieuwbouw door Hebly & Theunissen ontworpen. Dat bij de planvorming naast differentiatie van het woningbestand ook 'behoud van bestaande kwaliteiten' steeds voorop heeft gestaan is geen modieuze bewering. Uit de ontwerpen en plandocumenten spreekt een liefdevol respect voor Van Tijens stedenbouwkundig ontwerp en bebouwing, al stelden Hebly & Theunissen wel enkele stedenbouwkundige wijzigingen voor. Met een rand van korte haakse blokjes wilden ze De Horsten een minder besloten karakter geven. Van Tijen had juist met lange, vier lagen hoge stroken parallel aan de wijkontsluitingswegen de buurt afgeschermd van zijn omgeving. Maar dit voorstel haalde het niet en werd omgewerkt tot twee parallelle rijen met korte blokjes.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan ziet er op het eerste gezicht eenvoudig en wellicht zelfs wat willekeurig uit. In tweede instantie blijkt het met raffinement in elkaar gezet te zijn; er is afwisseling en evenwicht in de straatruimten, de overgangen tussen de plandelen zijn verzorgd en in het algemeen heerst er een open ruimtelijkheid die niet 'zwemt'. Wie daarin gaat veranderen komt in een ingewikkeld ruimtelijk schaakspel terecht, waarin offers nauwelijks zijn te vermijden. Het nieuwe plan is inderdaad iets schematischer, al zijn zeker niet alle veranderingen verarmingen.

In de uitwerking zijn de moeilijkheden veel groter. De oorspronkelijke Horsten werden door één opdrachtgever, één architect-stedenbouwkundige in één bouwsysteem gerealiseerd. Die eenheid kan met vier architecten en twee opdrachtgevers aan tafel niet meer herhaald worden, al is het beeldkwaliteitplan nog zo streng. Van belang is dus wat bij het opnieuw realiseren van bestaande en eventueel toe te voegen kwaliteiten de kernpunten van het nieuwe plan worden.

Hebly & Theunissen kozen voor 'de afwezigheid van architectuur' als samenbindende karakteristiek van de nieuwe invullingen. Dat is als evocatie van het bestaande en ook historisch gezien een correcte keuze. Het is gezien de huidige stand van architectuur en stedenbouw ook erg ambitieus, om niet te zeggen onmogelijk. Het beeldkwaliteitplan zegt over de oude Horsten: 'Betonnen grijze huizen vormen een neutrale achtergrond voor het groen in de wijk. (...) Het gaat niet om objecten die de aandacht naar zichzelf trekken, maar om bebouwing in het groen en om de open ruimten zelf (...)'. En inderdaad, het werk van Van Tijen wordt gekenmerkt door de afwezigheid van iedere manifeste architectonische pretentie. Alle woningen, gevels en ruimten zijn even helder en eenvoudig in elkaar gezet, nergens valt de architect te betrappen op een demonstratie van het theoretisch, cultureel en technisch vernuft dat er aan ten grondslag ligt. Alsof er geen vormbeslissingen genomen en geen uitspraken gedaan hoefden te worden. Het is die stellige en wat eenduidige vanzelfsprekendheid, karakteristiek voor meer werk uit de vroege jaren vijftig, die het letterlijk onnavolgbaar maakt. Zelfs kopiëren heeft geen zin, want kan alleen als een nadrukkelijk *statement* begrepen worden. Dus moet het beeldkwaliteitplan de beoogde eenheid en neutraliteit via stringente materiaal- en detailvoorschriften afdwingen.

redevelop), the so-called city-image plan (explained in the following article, 'City, Image and Street') and the first phase of redevelopment were successively designed by the Hebly & Theunissen practice. Central to the plan formation along with differentiation of the housing stock has been 'preservation of existing qualities', which in this case is not just a fashionable claim. The designs and planning documents reflect an affection and respect for Van Tijen's urban design and architecture, though Hebly & Theunissen did propose a number of modifications to the former. They suggested a boundary of short blocks set at right angles to render De Horsten less hermetic. For Van Tijen had placed long four-storey rows parallel to the local approach roads with the express intention of screening the development from its surroundings. But their proposal was rejected and amended to two parallel rows of short blocks.

The original urban plan looks simple at first sight and even a trifle arbitrary. But on closer inspection it proves to be a refined piece of orchestration: the street spaces are varied and balanced, the transitions from one planning component to another are well-groomed and in general an open if controlled spatiality prevails. To intervene here meant engaging in an intricate spatial chess game in which sacrifice was virtually unavoidable. The new plan is slightly more schematic as a result, but the changes are by no means all for the worse.

Realization, however, proved to be much more problematic. De Horsten was originally realized for one client by one architect-urbanist in one building system. It is impossible to repeat the same unity with four architects and two clients round the table, however rigorous the city-image plan may be. It is, therefore, crucial when recreating existing qualities and adding new ones to first establish the main features of the new plan. Hebly & Theunissen opted for an 'absence of architecture' as the binding agent for the new infills – a valid choice both historically and as an evocation of what is already there. But in view of the present state of architecture and planning, it is exceedingly ambitious, if not impossible. The city-image plan says the following about the original De Horsten: 'Concrete grey buildings form a neutral backdrop for the district's green space. ... It is not a question of objects hogging the attention but rather of development set in green space, and of the open spaces themselves'. Indeed, the hallmark of Van Tijen's work is the absence of every manifest architectural pretension. All houses, facades and spaces are composed with the same clarity and simplicity, and the architect is never caught parading the underlying theoretical, cultural and technical ingenuity: as if no decisions on form were taken and no statements need be made. It is this assertiveness and unambiguous matter-of-factness characterizing this and other work of the early fifties that makes it literally inimitable. There is no point copying it either, for that would only be construed as a 'statement'. Thus, the city-image plan will have to generate the envisaged unity and neutrality by means of stringent requirements as to material and detail. The blocks along Nederhorst and Lokhorst, completed by Hebly & Theunissen earlier this year, show what their intention is, navigating a course between impoverishment and pretension, between bluntness and refinement, banality and art.

### The first infill

The urban plan gave birth to a wide, shallow dwelling stacked three levels high. All entrances with

De eerder dit jaar voltooide blokken langs Nederhorst en Lokhorst van Hebly & Theunissen demonstreren wat de bedoeling is, luerend tussen armoe en pretentie, tussen bothed en verfijning, tussen banaliteit en kunst.

### De eerste invulling

Uit de stedeboouwkundige opzet kwam een brede, ondiepe woning voort, die gestapeld werd in drie lagen. De trapportalen naar de bovenwoningen – 'straatkamers' noemen de architecten deze variant op een vertrouwd ontsluitingsprincipe – zijn voorzien van dubbelhoge glaspuien. Samen met de brede vensterpartijen van de woningen (refererend aan de Rotterdamse zakelijke architectuur uit het interbellum) geven ze een heel directe relatie tot de straat. Ingemetselde banken onder de vensters van de begane grond verweven de domeinen openbaar en privé. Hier heeft een combinatie van Delftse plananalyse, Forum-humanisme en een langdurig onderzoek naar de relatie woning/straat geresulteerd in een genuanceerd woonblok, dat de traditionele stadsvernieuingsopzet omkeert: de kleinste woning (voor senioren) beneden en de grootste (voor tweeverdieners) boven. De architecten trekken zelf een parallel met de sociale doorsnede van een Parijs' appartementengebouw.

De architectonische uitwerking is al even genuanceerd. Met geringe verspringingen in het muurvlak, geprofileerde betonnen latijen en verfijningen in het baksteengebruik (verschillende verbanden, nuanceverschillen in kleur en textuur) wordt het gevelvlak verrijkt en ontdaan van een eenduidig grafische dan wel objectmatige aanwezigheid. Grappig is dat de wens de constructieve beukmaat tot uitdrukking te brengen leidde tot toepassing van een kolossale pilasterstelling, waarmee tevens het gevelbeeld georganiseerd werd. Ook de geprofileerde betonnen latijen, echo's van de minimale luifel-tjes waarmee Van Tijen zijn voordeurgroepen samenbond, zijn bouwkundig ongetwijfeld dik in orde, maar ontsnappen niet geheel aan vormelijkheid.

Het hele project is een haast nostalgisch zoeken naar een *vernacular*, een vanzelfsprekende manier van bouwen, die tegelijk rijk en terughoudend is. Een zoeken ook naar een manier van wonen, die de verbinding van levenssferen centraal stelt en zich niet verschuilt achter distinctie en representatie. Er ligt een hardgrondig optimisme over de sociale mogelijkheden van hedendaagse woonwijken en de bemiddelende rol van architectuur aan ten grondslag. In zijn sociaal-democratische doelstellingen is het ook verklaard conservatief. Het project stelt zich teweer tegen de gelijkstelling van architectuur aan het produceren van knappe beelden, zonder het beeld als architectonisch thema terzijde te schuiven. Het wil niet behagen of schokken, verleiden of afstoten. Integendeel, het beeld wordt zodanig bewerkt dat het zijn verleidelijkheid verliest en er ruimte ontstaat voor, ja, voor wat ook weer? Jawel, voor de individuele waardigheid van de bewoner. Hoe belangrijk en nastrevenswaardig dat ook is, praktisch gesproken blijft het onmeetbaar. Slechts in negatieve zin vallen er uitspraken over te doen. Misschien is het reëler om woningarchitectuur te bezien als het vermijden van fouten en zwakheden en is het hoogst haalbare dat over veertig jaar niet voor renovatie of sloop gekozen hoeft te worden, maar slechts voor groot onderhoud. Op die schaal gemeten maakt dit project een goede kans een ruime voldoende te halen; in deze woningen moet meer dan één generatie zich plezierig kunnen voelen.

Als aanzet voor de vernieuwing van De Horsten is hiermee de toon gezet. Of dit niveau van typologische inventiviteit en architectonische (zelf)beheersing volgehouden zal worden in de andere projecten moet worden afgewacht. Dat het formele middel van het beeldkwaliteitplan het juiste instrument is om de hooggestemde idealen te verwezenlijken, valt echter zeer te betwijfelen. Eerdere experimenten op dit vlak stemmen niet hoopvol. Daarvoor is immers tenminste een intensief samenwerkende ploeg gelijkgestemde participanten nodig en dat lijkt niet echt van deze tijd.

stairs to the upper dwellings – 'streets-rooms' is the architects' name for this variant on the familiar access principle – have double-height glazing. Together with the dwellings' wide fenestration (alluding to Rotterdam's functionalist inter-war architecture), they establish an immediate relationship with the street. Stone benches built in under the windows on the ground floor weld together private and public realms. Here, the combination of Delft-based design analysis, Forum humanism and a lengthy study of the relationship between dwelling and street has generated a refined housing block which reverses the traditional urban-regeneration principle; here the smallest flats (for senior citizens) are downstairs and the largest (for double-income households) upstairs. The architects draw a parallel with the social stratification of a Parisian apartment building.

The architectural fleshing out is every bit as refined. The slightest articulation of the elevation, moulded concrete lintels and refined touches in the brickwork (different bonds, slight variations in colour and texture) enrich the elevations and strip them of unambiguous graphic or object presence. It is amusing to note how the desire to articulate the dimensions of the structural bay led the architects to provide a giant order of pillars which at the same time brings visual cohesion to the facade. Similarly the moulded concrete lintels, echoes of the minimal awnings with which Van Tijen tied together his front door groups, while no doubt architecturally justified, smack of a certain formality.

The project as a whole is a well nigh nostalgic quest for a vernacular, for a self-evident mode of building as rich as it is reserved; a quest for a mode of dwelling which hinges on the blending of individual lives instead of hiding behind distinction and representation. It is founded on a solid layer of optimism regarding the social potential of contemporary housing schemes and the intermediary role played by architecture. In its social-democratic objectives it is openly conservative. The project takes a stand against the equating of architecture with producing smart imagery, without dismissing the image as an architectural theme. It does not seek to please or shock, to seduce or repulse. Rather, the image is treated in such a way that it loses its seductiveness and clears space for... for what exactly? For the occupant's individual dignity, of course. But however important and worth striving for that may be, from a practical perspective it remains unquantifiable. It can only be defined in negative terms. It may be more realistic to approach domestic architecture as the avoiding of mistakes and weaknesses and possibly the most one can hope to achieve is that in forty years' time it will be singled out not for renovation or clearance but for a major overhaul. Judged by these standards, the project has a good chance of proving satisfactory; more than one generation must be able to feel at home in these dwellings.

This first step in the renewal of De Horsten has set the tone. Whether this level of typological inventiveness and architectural (self)restraint will be sustained in other schemes remains to be seen. It is extremely doubtful, however, whether the formal device of the city-image plan is the right instrument with which to realize such high ideals; past experiments suggest otherwise. At the very least the successful realization of the project requires close collaboration between like-minded participants, and that seems a rare commodity these days.



Gevel/facade Likhorst.  
*Foto Maurice Brandts*

Gevel/facade Nederhorst.  
*Foto Maurice Brandts*

