

Rotterdam - Nieuw Crooswijk



EEN BUURTGEVOEL EN GEMEENSCHAPSZIN
OPBOUWEN VANAF DE GROND

Aanleiding & context

Voor de herontwikkeling stond Crooswijk bekend als een van de mindere wijken in Rotterdam, met een monotone woningvoorraad. Mensen trokken er weg, er was criminaliteit en de woningvoorraad verpauperde. In 2004 maakte Heijmans samen met haar projectpartners een masterplan om de wijk van de grond af opnieuw op te

bouwen en een moderne en groene stadswijk te realiseren. De toevoeging van nieuwe woningen, groene ruimtes en wijkvoorzieningen heeft de buurt een uitnodigende uitstraling gegeven. Dat heeft geleid tot een verbetering van de levenskwaliteit van bewoners en versterking van de gemeenschapszin.

Samenwerkingspartners
Gemeente Rotterdam, Era Contour,
Woonstad Rotterdam

Architecten

West 8, Kolhoff architecten, Geurst en Schulze, Jeroen Schipper, Simone Drost, Liesbeth Brink architecten, NL architects, De Zwarte Hond

Planontwikkeling

2004 (met de eerste plannen presenteren)
2007 - 2018 eerste deelplan

Realisatie

2007 - 2020

Programma

630 woningen 'voor ieder wat wils'
o.a. eengezinswoningen, herenhuizen, appartementen, maisonnettes, penthouses en specials.

Brede School Crooswijk huisvest o.a. een kinderdagverblijf, een sportzaal en een aantal verhuurbare multifunctionele ruimten.

Commerciële ruimten (3.000 m²) o.a. jeugd tandarts, kaakchirurg, bloemist, horeca en zorgbureau.
Transformatie van tientallen panden.

FEITEN & CIJFERS

heijmans &CO

De Heijmans &CO-aanpak voor Nieuw-Crooswijk in het kort:

1. Woningen werden gesloopt; dat is niet prettig voor de bewoners. Zij kregen daarom prioriteit bij het aanwijzen van de nieuwe woningen.
2. Het toevoegen van koopwoningen om het woningaanbod te diversifiëren.
3. De crisis is aangewend om het plan te verbeteren, met meer huurwoningen in het middensegment.
4. Er ontstond al vroeg in het proces een community-gevoel en eigenaarschap dankzij een co-creatieproces.
5. Nieuwe voorzieningen, zoals een school, maken het tot een echte stadsbuurt.



Samen veranderen

Veel bewoners zagen liever niet dat een groot deel van hun buurt zou veranderen. Dat sentiment was te verwachten, de ingreep én impact waren immers gigantisch.

Ontwikkelingsmanager Chakir Alahoui:

"Samen wilden we ze tegemoet komen en ervoor zorgen dat iedereen die er wilde blijven, er kón blijven wonen, maar dan in een betere woning."

Wanneer woningen werden gesloopt, kregen de bewoners een tijdelijke woning toegewezen, die in sommige gevallen - door de duur van het project - een permanente woning werd. Chakir: "In de eerste fase van het project werden 30 koopwoningen en 60 sociale huurwoningen opgeleverd, waarin allemaal Oud-Crooswijkers een plek kregen. In elke opleveringsfase werden zowel koop- als sociale huurwoningen opgeleverd. Zo kreeg de wijk die voorheen uit vrijwel uitsluitend sociale huurwoningen bestond, er nieuwe koopwoningen bij."

Co-creatie met bewoners

Het ontwerp van het blok 'Het Huis van Wensen' kwam tot stand door middel van co-creatie; woonworkshops en een nauwe samenwerking tussen ontwikkelaar, aannemer en de vijf architecten. Via sociale media, woonworkshops en de woningconfigurator werden mensen betrokken bij het ontwikkelproces. Deelnemers aan de workshops gaven hun input over de woningoppervlakte, het aantal woonlagen, uitbouwen, het gevelbeeld, de uitwerking van het interieur en de inrichting van tuin en buitenterrein van de toekomstige woningen. De input vertaalden de architecten naar een echte woning. Het proces zorgde voor gedeeld eigenaarschap en er ontstond een buurtgevoel, nog voordat de buurt er was.

EEN GOEDE LEEFOMGEVING
WORDT BEPAALD DOOR EEN
GOEDE OPENBARE RUIMTE.
IN NIEUW CROOSWIJK ZIE JE DAT
AAN DE GOEDE STRAATPROFIELEN
EN HET GROEN IN DE WIJK.

Positieve crisis

Toen stond de crisis van 2008 voor de deur: een vloek en een zegen, zo blijkt achteraf. De verkoop van woningen viel stil. Als gevolg werden veel woningen aan belegger Syntrus Achmea verkocht, die er huurwoningen in het middensegment van maakte.

Want veel jonge stellen wilden wél in de stad blijven wonen. Daarnaast werd een groter aantal woningen in de portefeuille van Woonstad Rotterdam opgenomen, als sociale huurwoningen. De crisis is daardoor gunstig geweest voor Nieuw Crooswijk, vindt Chakir. "Er kwam meer diversiteit in het woningaanbod en daardoor ook in de bevolkingsamenstelling."

HET WAS EEN WAARDEVOL
PROJECT MET VEEL BELANGRIJKE LESSEN.
HOEWEL WE HET NU WEER ANDERS
ZOUDEN DOEN, IS NIEUW CROOSWIJK
NU EEN ÉCHT FIJNE WOONBUURT
MET GOEDE WONINGEN.

CHAKIR AHALOUI



Een stadswijk voor jong en oud

Ruimtelijke kwaliteit

Goede straatprofielen en groene binnentuinen

De ruimtelijke kwaliteit van Nieuw Crooswijk schuilt in de uitgebalanceerde mix van woningen, bewoners, buitenruimte en programma. Chakir: "Die mix maakt dat het niet oogt als een Vinexwijk, maar als een stedelijk gebied. In Nieuw Crooswijk hebben we daarnaast gekozen voor een hoogwaardige afwerking van de straten, met gebakken klinkers en brede straatprofielen. Dat doet voor de uitstraling erg veel. Net als minder blik op straat: minder auto's, meer parkeergarages.

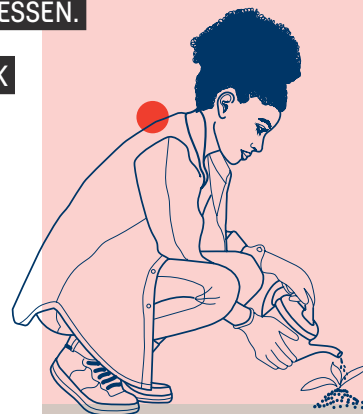
Voorzieningenmix

Passend bij deze stadsbuurt zijn er buurtfuncties toegevoegd. Centraal door de woonwijk loopt de levendige Crooswijkseweg met alle dagelijkse voorzieningen. Er is openbaar vervoer, voldoende onderwijs en sportfaciliteiten. Ook is er een brede school, met een kinderdagverblijf, een sportzaal en een aantal verhuurbare multifunctionele ruimten. Het commerciële programma omvat zorginstellingen, een bloemist en horeca.

EN NU?

Nieuw Crooswijk is getransformeerd van een wijk met verouderde woningen en infrastructuur, gekenmerkt door sociale problemen en achteruitgang, naar een levendige en dynamische wijk. Deze succesvolle herstructurering heeft de oude stadswijk nieuw leven ingeblazen en haar positie als aantrekkelijke leefomgeving voor een breed scala aan bewoners versterkt.

EN NU?



Méér lezen over
heijmans & CO



co@heijmans.nl
www.heijmans.nl/co

heijmans

&CO is een initiatief van Heijmans