

## 2.1903.1 DE DRIEHOEK

**Adres:** Katendrechtsestraat, Tolhuislaan, Rechthuisstraat

**Wijk:** Katendrecht (postcode 3072)

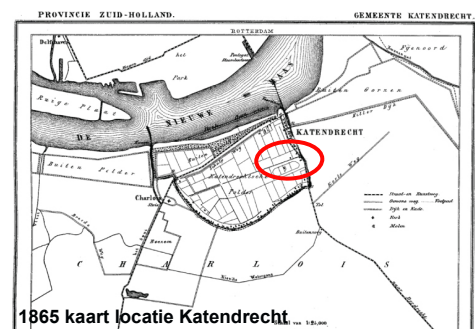
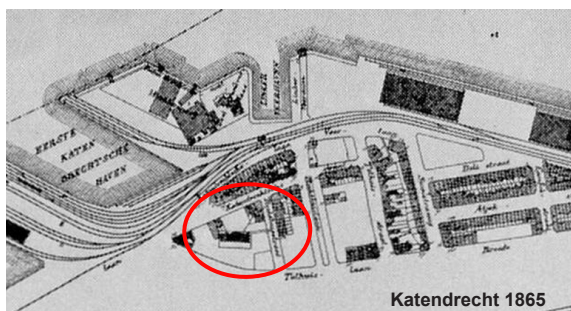
**Bouwjaar:** 1903

**Typologie, aantal:** 65 panden met voornamelijk alkoofwoningen

**Architect:** diverse, onbekend

**Opdrachtgever:** onbekend

**Aannemer:** onbekend



**Bouwgeschiedenis:** Uit foto's valt af te leiden dat de bouw van het driehoekige blok gestart is omstreeks 1903. In het bouwblok is huisvesting gerealiseerd voor havenarbeiders. Uit de foto's blijkt tevens dat de bouw meerdere jaren in beslag heeft genomen. Al vrij snel is op het binnenterrein van het blok een schoolgebouw gebouwd. Dit is gesloopt, waarna op het terrein nog jarenlang een schooltuin heeft gefunctioneerd. Vlak voor aanvang van de tweede renovatie waren rudimenten daarvan nog aanwezig. De alkoofwoningen hadden een ontsluiting via deuren aan de straat, toegang gevend tot beganegrondwoningen en portalen met steile trappen t.b.v. de bovenwoningen.

**Stedenbouwkundige context:** Uiteindelijk is een bouwblok ontstaan waarin naast huisvesting voornamelijk aan de Tolhuislaanzijde meerdere bedrijven en winkels waren gevestigd. Enkele panden zijn op een souterrain gebouwd.

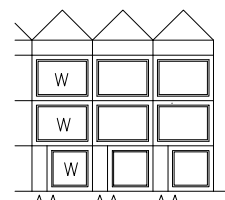
**Aantal kamers:** In feite zijn het tweekamerwoningen; gezien het vaak gebruikte woord 'tussenkamer' wordt een alkoof ook nogal eens als kamer meegeteld.

**Woonoppervlakte:** ongeveer 45m<sup>2</sup> per woning.

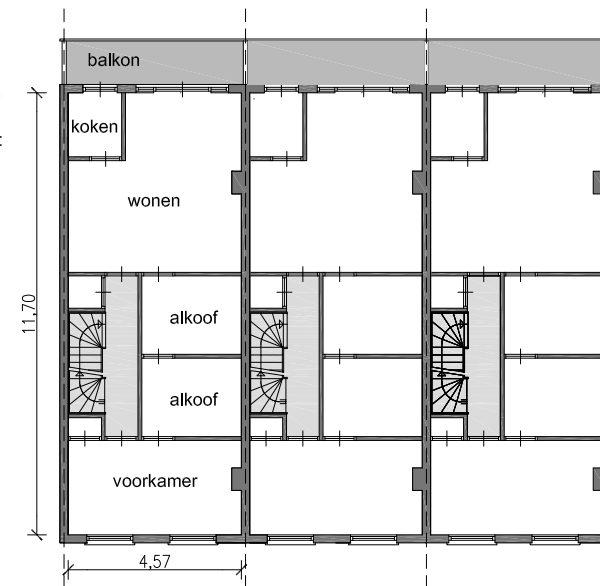
**Constructie:** Traditioneel, d.w.z. met gemetselde bouwmuren en gevels en gefundeerd op een Rotterdamse paalfundering; de zadeldaken gedekt met pannen, op houten spanten. Er zijn verschillende soorten en kleuren bakstenen gebruikt in de ornamentiek rondom en boven de kozijnen en in de gevelbanden. Boven de kozijnen zijn in de meeste gevallen togen gemetseld, maar ook eenvoudige rollagen en strekken komen voor. Daardoor is nog steeds af te lezen dat eenheden van het blok in verschillende jaren zijn gerealiseerd. Zowel de beganegrondvloeren als de verdiepingvloeren bestaan uit houten balklagen die aan de onderzijde zijn afgewerkt met stuc op riet. In enkele, wat 'jongere' panden komen stalen lateien voor in de gevels. [JvdW 04/2012]



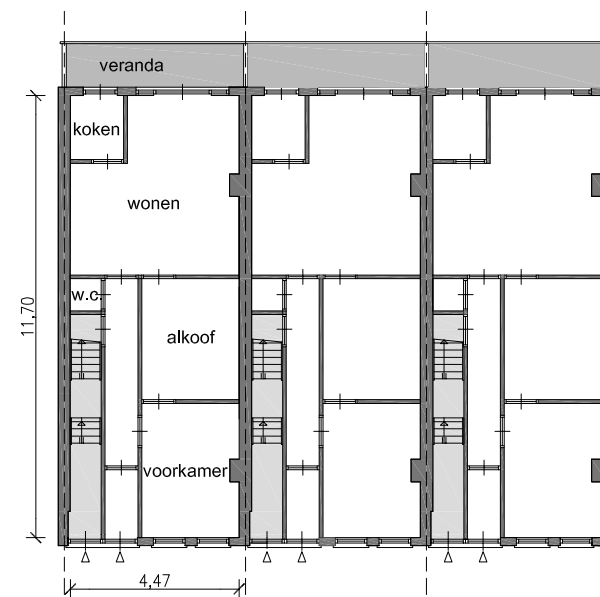
woonopp.:  
45m<sup>2</sup>



schema, 1:500



1:200, verdieping



1:200, begane grond

## 2.1903.1 DE DRIEHOEK - eerste renovatie -

**Adres:** Katendrechtsestraat, Tolhuislaan, Rechthuisstraat

**Wijk:** Katendrecht (postcode 3072)

**Bouwjaar:** 1981

**Typologie, aantal:** 74 maisonnettes en flats

**Architect:** Bureau van Straalen

**Opdrachtgever:** Woningbouwvereniging OWG

**Aannemer:** onbekend



2000 gevel Tolhuislaan



googlemaps



2000 achtergevel Tolhuislaan



2000 3 panden na Hoog Niveau Renovatie

**Bouwgeshiedenis:** In 1980 en daarna worden delen van het complex gerenoveerd. Sommige panden krijgen een Groot Onderhoudsbeurt. In grote delen van het blok aan de Tolhuislaan en de Rechthuisstraat is Hoog Niveau Renovatie uitgevoerd. Voor het merendeel bestaan deze renovaties uit samenvoegingen van bestaande kleine woningen in 'driepandsoplossingen' tot grotere woningen. Gelijkvloerse appartementen maar ook maisonnettes komen voor. Bij de Hoog Niveau Renovatie ingrepen worden de oorspronkelijke zadeldaken vervangen door doosdaken met langskappen, zodat voormalige zolders als woonruimte in gebruik konden worden genomen. Alleen op de panden die op een lager niveau worden gerenoveerd blijven de zadeldaken, vaak ook de dakkapel, gehandhaafd. In de op hoog niveau gerenoveerde panden worden portieken gemaakt, waardoor vele voordeuren aan de straat hun functie verliezen en worden vervangen door dichte panelen met postkasten en belinstallaties.

**Stedenbouwkundig:** Door de verschillende soorten ingrepen verliest het gesloten bouwblok z'n samenhang en valt uiteen in bouwkundige eenheden die door de wijze van renovatie worden bepaald en niet meer door de optelling van oorspronkelijke bouweenheden. Ook zijn de winkels en bedrijfsruimten nu verdwenen.

**Aantal kamers:** Het betreft nu vooral 4-kamerwoningen.

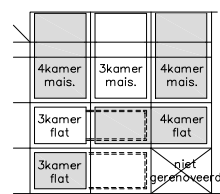
**Woonoppervlakte:** Deze varieert van 68 tot 73m<sup>2</sup>.

**Constructie:** Voor de nieuwe indelingen van de samengevoegde woningen wordt de 'droge inbouw' methode toegepast. De toen door opdrachtgevers zeer gewenste kunststof kozijnen worden op grote schaal in de voorgevels geplaatst. Veel detail en ornamentiek gaat verloren. De achtergevels worden niet, zoals elders wel gebeurt, geheel vervangen maar 'opgeknapt'. Op een aantal plaatsen is het niet gelukt om de particuliere panden aan te kopen, zodat hier en daar panden ongerenoveerd blijven.

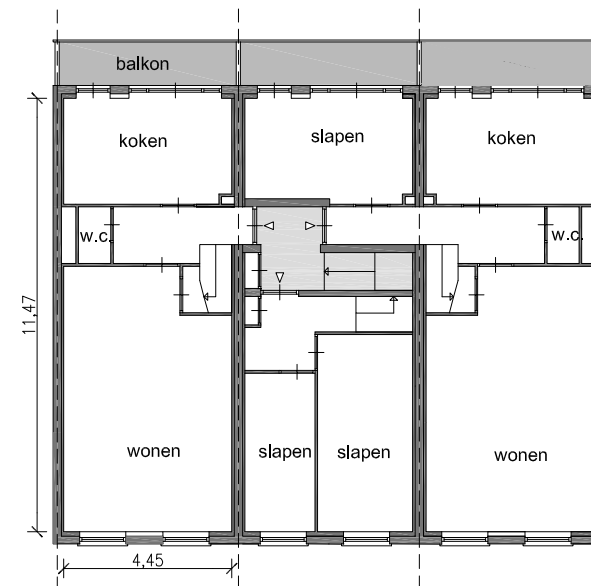
[JvdW 04/2012]



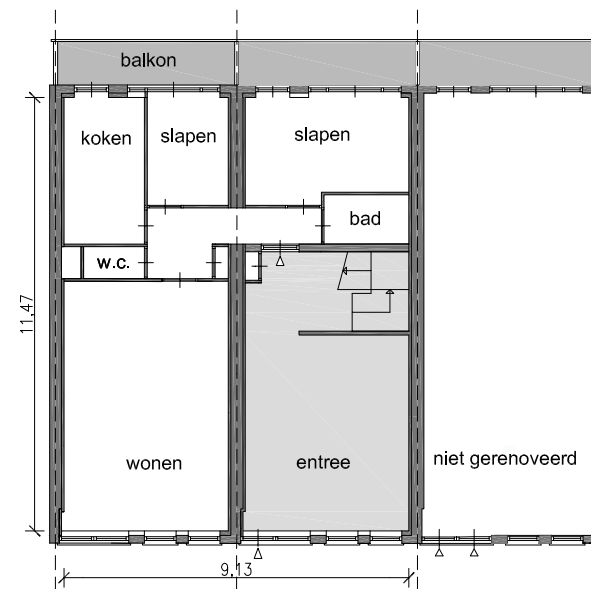
woonopp.:  
ca. 70m<sup>2</sup>



schema, 1:500



1:200, verdieping



1:200, begane grond

## 2.1903.1 DE DRIEHOEK (kluswoningen) - tweede renovatie en sloop -

**Adres:** Katendrechtsestraat, Tolhuislaan, Rechthuisstraat

**Wijk:** Katendrecht (postcode 3072)

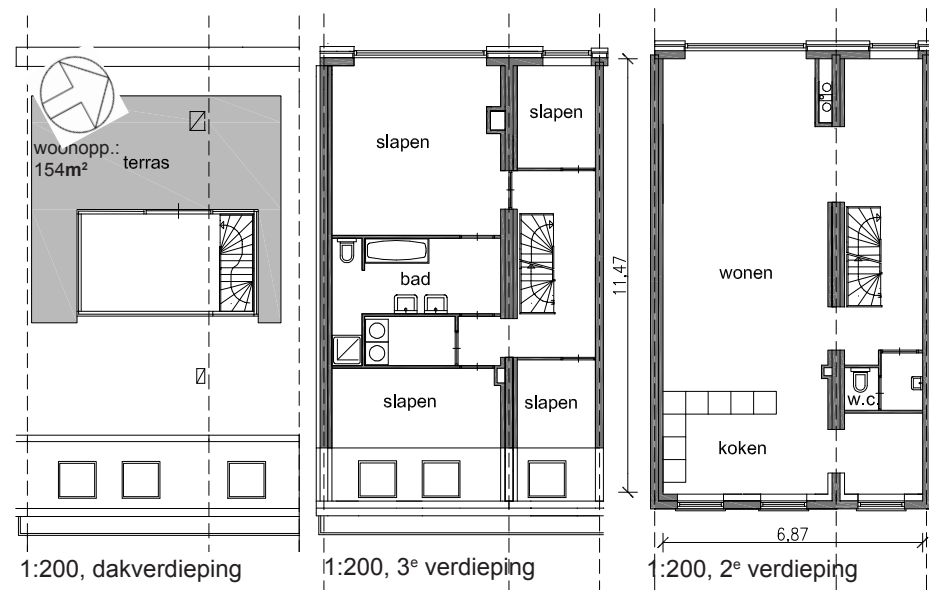
**Bouwjaar:** 2010

**Typologie, aantal:** 36 maisonnettes, appartementen en eengezinswoningen

**Architect:** SAR architecten (J. vd Wetering)

**Opdrachtgever:** De Nieuwe Unie+Woonstad

**Aannemer:** BAM woningbouw



**Bouwgeschiedenis:** In 2007 is besloten een deel van het bouwblok te slopen en te vervangen door nieuwbouw naar ontwerp van Ruoff Architecten. De 31 resterende panden zijn aangewezen als klusproject, na het complex in Spangen. Aspirant-kopers schrijven in voor één of meerdere eenheden van 50 m<sup>2</sup> (één laag in een pand). Met de architect wordt een totale differentiatie voor het bouwblok gemaakt, plus tekeningen van de door de kopers zelf te realiseren 'droomwoning'. Dit heeft anderhalf jaar geduurd. Sommige aspirant-kopers zijn tijdens het proces afgehaakt: te weinig geld voor hun soms erg ambitieuze plannen.

**Ontsluiting:** Alle woningen krijgen weer een voordeur aan de straat, ook de maisonnettes op tweede- en derde verdieping. Voorschriften t.a.v. vluchtwegen maakten een vluchtweg over de daken nodig.

**Woonoppervlakte:** De differentiatie is zeer gevarieerd qua soort woning maar ook qua woninggrootte: van 85 m<sup>2</sup> tot 435 m<sup>2</sup>.

**Constructie:** Het bouwblok is zoveel mogelijk in z'n oorspronkelijke verschijningsvorm teruggebracht, met veel aandacht voor detaillering. Alle kozijnen in de voorgevel zijn weer in hun oorspronkelijk vorm vernieuwd. De achtergevels zijn geheel vervangen door een gemetselde spouwmuur die tevens voor een deel de stabiliteit van het casco moest waarborgen. De nog aanwezige zadeldaken zijn vervangen door een doorlopende langskap. Wel is het schuine dak aan de voorzijde sterk verhoogd; hierachter gaan dakterrassen schuil voor woningen zonder tuin. Thermisch en geluidstechnisch voldoen de woningen aan de toen geldende nieuwbouweisen. Kopers maken na oplevering van het casco de verdere inbouw zelf af, met gebruik van alle beschikbare materialen. Zij bouwen zelf of laten dit uitvoeren.

