

## 2.1922.1 JUSTUS VAN EFFENSTRAAT

**Adres:** Justus van Effenstraat (geheel)

**Wijk:** Spangen (postcode 3027)

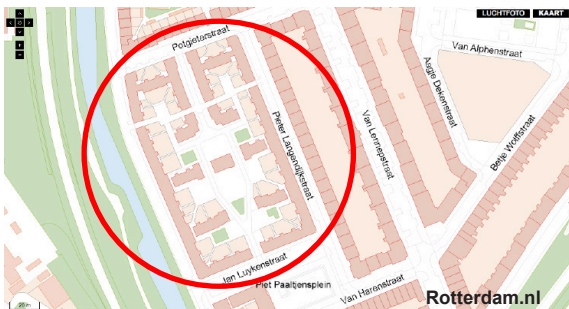
**Bouwjaar:** 1922

**Typologie en aantal:** 273 appartementen en maisonnettes

**Architect:** M. Brinkman

**Opdrachtgever:** Gemeentelijke Woningdienst

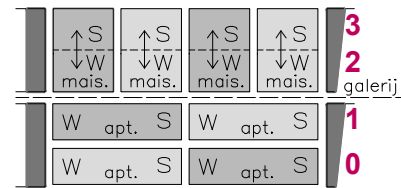
**Aannemer:** onbekend



1919 binnenplaats vanaf galerij



1919 wasgebouw en school op binnenplaats



aanzicht woningindeling



doorsnede 1:500

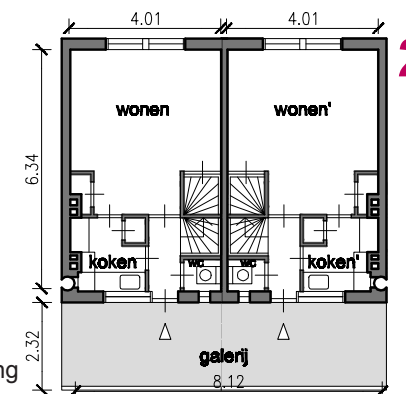
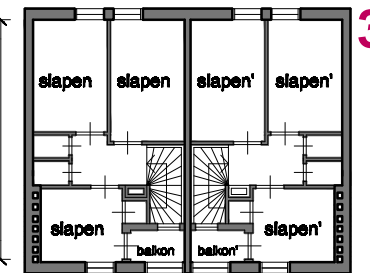
1:200 2 maisonnettes 2<sup>e</sup> verdieping



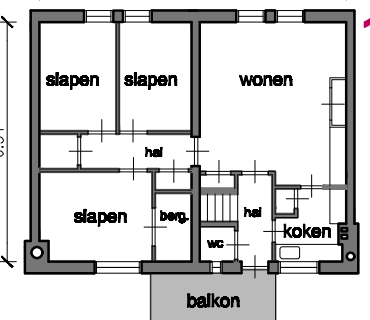
4x woonopp.: ca. 55 m<sup>2</sup>

ext. berging:

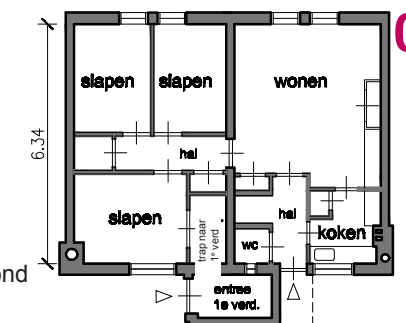
3<sup>e</sup> verdieping



appartement 1<sup>e</sup> verdieping



appartement begane grond



Rotterdam-Woont.nl

**Bouwgeshiedenis:** Na de eerste wereldoorlog was er in Rotterdam een groot woningtekort. Dit was voor de gemeente, in de persoon van wethouder Heijkoop, reden om zelf de (volks-)woningbouw ter hand te nemen en daartoe de Gemeentelijke Woningdienst op te richten, onder leiding van Ir. A. Plate. Deze ging voortvarend aan het werk met o.a. architecten als stadsarchitect Oud en Michiel Brinkman. Naast traditionele vormen met (eigen) ingangen aan de straat werden experimenten met portiek-etagewoningen (Oud) en galerijontsluiting (Brinkman) opgezet.

**Stedenbouwkundig:** Om in de grote behoefte aan bouwgrond te voorzien ontwikkelde de gemeente een bebouwingsplan voor de Spangense polder; de grond dichterbij het centrum was al volledig uitgegeven aan particuliere bouwers. Voor de Justus van Effenstraat koos Brinkman ervoor niet de twee lange smalle bouwblokken te maken die in het stedenbouwkundig plan van A.C. Burgdorffer waren voorzien, maar om deze tot een groot bouwblok te combineren met ontsluiting van binnenuit.

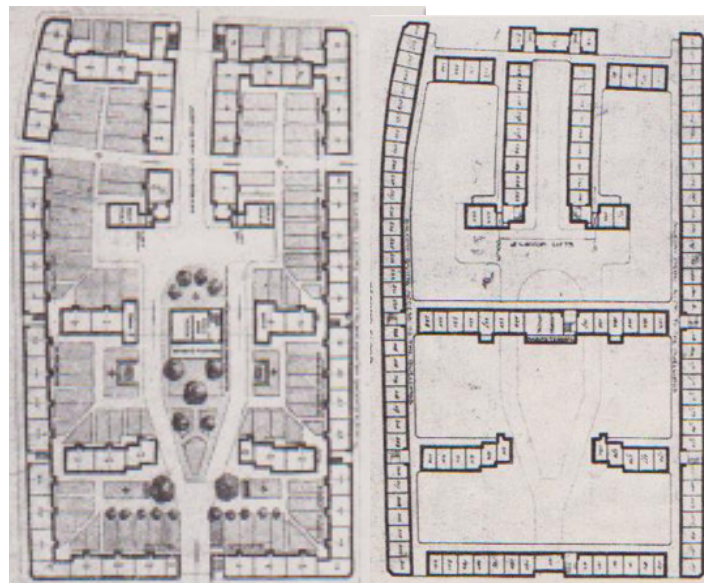
**Ontsluiting:** De begane grondwoningen hebben een eigen ingang aan de binnenhof. Deze zijn twee traveeën breed. De woningen op de eerste verdieping eveneens; vanaf een eigen entree op de begane grond bereik je de woning via een eigen trap. Beide hebben een tuintje. De woningen daarboven zijn elk één travee breed, maar twee etages hoog met een eigen binnentrap (maisonnettes), ontsloten via een brede galerij of bovenstraat (2,20-3,30 m breed) die bereikbaar is via tien trappenhuisen, ook vanaf de omringende straten, en twee ruime dienststiften waarmee ook de bakker en de melkboer met hun handkar naar boven konden.

**Voorzieningen:** Elke woning kreeg een vuilstortkoker in de keuken. In het midden van het complex is een gebouw met voorzieningen opgenomen, met daarin o.a. een badhuis en was- en droogruimten. Ook zit hierin het ketelhuis van de centrale verwarming, het eerste voorbeeld daarvan in de sociale woningbouw. In de binnenhof bevinden zich ook nog enkele gemeenschappelijke zitplekken.

**Aantal kamers:** Het aantal kamers per woning bedroeg 4.

**Woonoppervlakte:** Het woonoppervlak bedroeg ongeveer 57 m<sup>2</sup>.

**Constructie:** De constructie van de huizen is traditioneel: dragende gemetselde bouwmuren met houten vloeren en gevels die alleen zichzelf dragen. De galerij was van ter plaatse gestort gewapend beton.



1919 begane grond bouwblok

1919 tweede verdieping bouwblok

## 2.1922.1 JUSTUS VAN EFFENSTRAAT (eerste renovatie)

**Bouwjaar:** 1982

**Typologie en aantal:** veranderd in 164  
gestapelde maisonnettes

**Architect:** L. de Jonge

**Opdrachtgever:** Gemeentelijke Woningbedrijf

**Aannemer:** onbekend



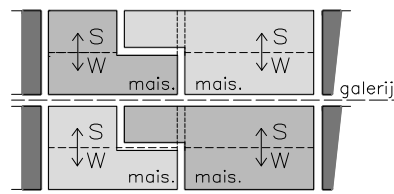
**Bouwgiedenis:** De woningen waren langzamerhand nogal versleten maar vooral veel te klein geworden. Behalve aan renovatie was er behoefte aan grotere woningen en ook vraag naar meer differentiatie in aantallen kamers. Met een bijdrage van Monumentenzorg was het mogelijk het complex grondig aan te pakken. Elke woning kreeg een douche en eigen centrale verwarming. De begane grondwoning werd samengevoegd met de woning erboven; door slimme doorbraken op de etage konden daar per woning 2, 3 of 4 slaapkamers gemaakt worden. Dezelfde oplossing werd ook op galerijniveau gebruikt. Om de reparaties aan het metselwerk te verdoezelen is de binnenzijde van het blok wit geverfd. De galerij is geheel herbouwd met prefab betonelementen.

**Ontsluiting:** De begane grondwoningen hebben een eigen ingang aan de binnenhof, die van de 1<sup>e</sup> etage is vervallen. Op galerijniveau verviel de helft van de ingangen. Een deel van de trappenhuizen is buiten gebruik gesteld vanwege de moeilijke beheersbaarheid. Door gebrek aan geld zijn ook de liften niet meer in gebruik.

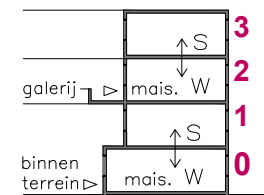
**Voorzieningen:** Het centrale gebouw is omgebouwd tot kinderdagverblijf en enkele andere voorzieningen.

**Aantal kamers:** Het aantal kamers per woning is 3, 4 en 5.

**Woonoppervlakte:** Het woonoppervlak varieert van 90 tot 115 m<sup>2</sup>.



vooraanzicht schematisch



doorsnede 1:500

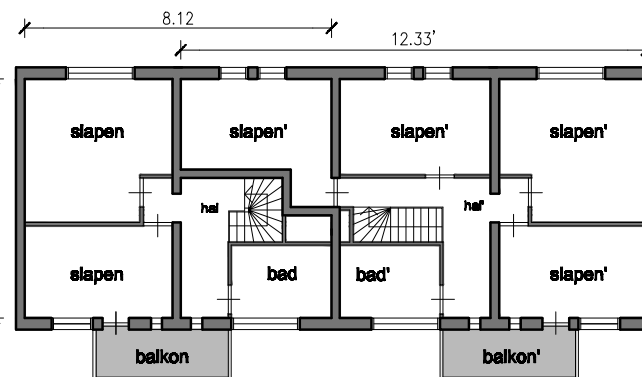


luchtfoto jaren 80



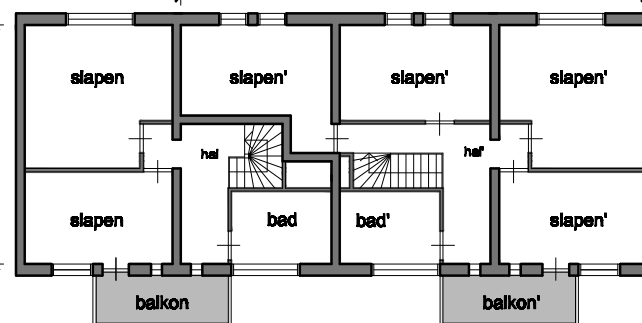
woonopp.:  
2x 90 m<sup>2</sup> en  
2x 115 m<sup>2</sup>

ext. berging:



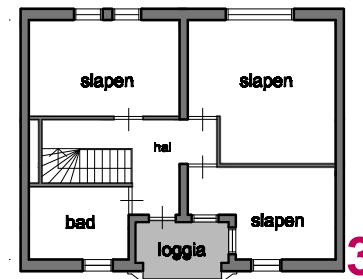
derde verdieping, varianten 3 (rechts), 2 en 4" slk

tweede verdieping, 1:200

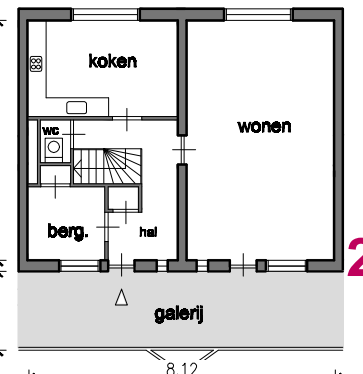


eerste verdieping varianten 3 (rechts), 2 en 4' slk.

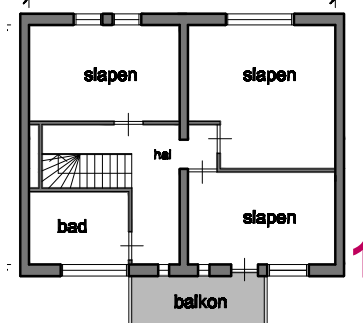
begane grond 1:200



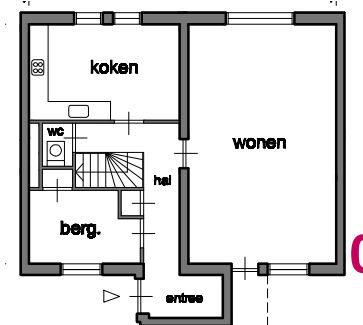
3



2



1



0

## 2.1922.1 JUSTUS VAN EFFENSTRAAT (tweede renovatie/restauratie)

**Adres:** Justus van Effenstraat (geheel)

**Wijk:** Spangen (postcode 3027)

**Bouwjaar:** 2010+

**Typologie en aantal:** veranderd in 154  
gestapelde maisonnettes

**Architect:** Molenaar & Van Winden i.s.m.  
Hebly/Theunissen

**Opdrachtgever:** Woonstad

**Aannemer:** Jurriëns Bouw Utrecht



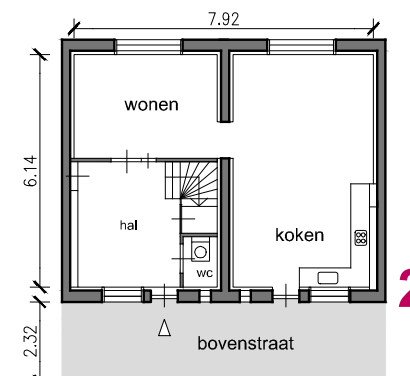
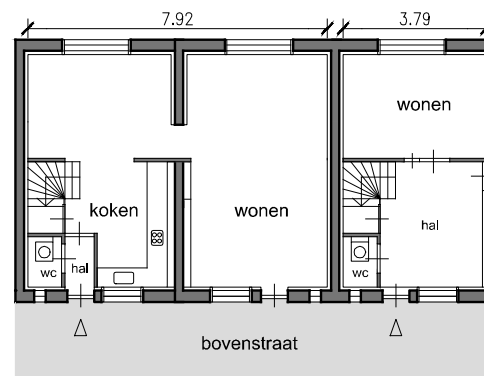
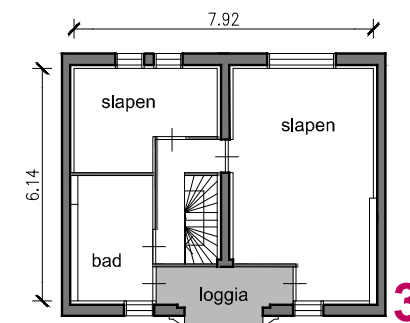
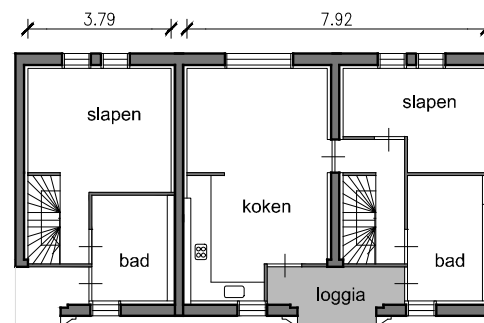
**Bouwgiedenis:** De renovatie uit de jaren '80 bleek minder succesvol. Door gebrekkig onderhoud, met name van de wit geschilderde binnengevels, verloederde het uiterlijk al snel. Ook de keuze voor het samenvoegen tot relatief ruime gezinswoningen zonder adequate isolatie bleek niet ideaal. Een en ander leidde tot de beslissing dit internationaal vermaarde rijksmonument opnieuw aan te pakken, maar nu op een meer restauratieve manier. Daarbij zouden de woningen voor een belangrijk deel in de koopsector aangeboden worden. Ook kreeg het complex een huismeester.

Voor de gevels betekende dit het volledig schoonmaken en waar nodig herstellen van het metselwerk, waardoor de oorspronkelijke kleurstelling weer zichtbaar werd. Dit laatste werd ook uitgangspunt voor de kleuren van de kozijnen en ramen: opnieuw uitgevoerd in geschilderd hout in plaats van de aluminium en kunststof ramen van de eerste renovatie. Ook werd besloten de kunststof bloembakken aan de balustrade van de bovenstraat weer te vervangen door betonnen exemplaren. Bovendien werden de tien trappenhuizen weer in gebruik genomen: tijdens de voorafgaande fase waren er door gebrek aan geld slechts drie open. En tenslotte werden er twee nieuwe liften geïnstalleerd, waarmee een essentieel aspect van dit bijzondere complex weer in ere werd hersteld.

De manier van samenvoegen van de eerste renovatie, waarbij grote woningen over drie traveeën ontstonden, is teniet gedaan. De belangrijkste woning beneden is een vierkamerwoning, een samenvoeging van de twee oorspronkelijke appartementen op begane grond en eerste verdieping. Ook op bovenstraathoekniveau komt dit type voor, met daarbij twee soorten driekamerwoningen: één met twee traveeën op galerijniveau en één erboven (dus met twee voordeuren), en één met een travee op galerijniveau en twee erboven. Daarnaast zijn er enkele kleine tweekamerwoningen die het volume van de oorspronkelijke maisonnette omvatten. Tenslotte zijn er enkele bijzondere typen, vooral op de hoeken, en een aantal 'herenhuizen' met vier dubbele traveeën boven elkaar.



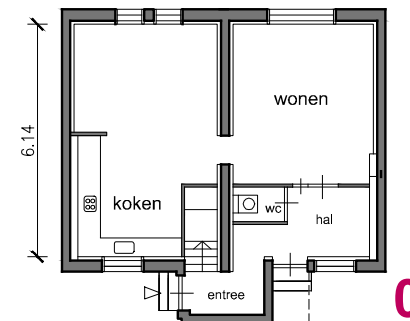
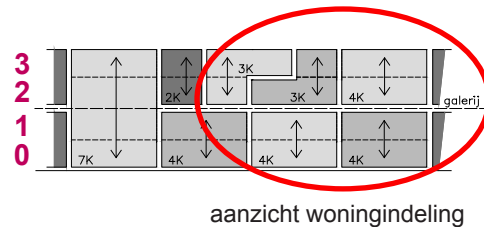
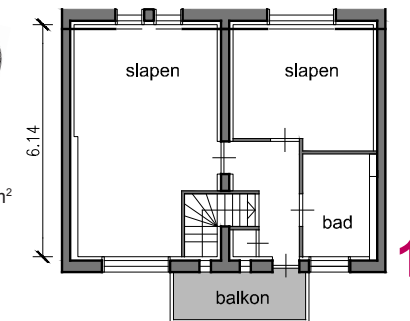
[FH 8/2012]



4 woningtypen 1:200



woonopp.:  
3k: 66 m<sup>2</sup>  
4k: 88 m<sup>2</sup>  
kelder: 22m<sup>2</sup>



Rotterdam-Woont.nl

## 2.1922.1 JUSTUS VAN EFFENSTRAAT (tweede renovatie/restauratie)

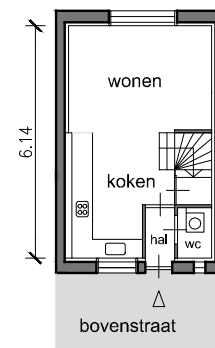
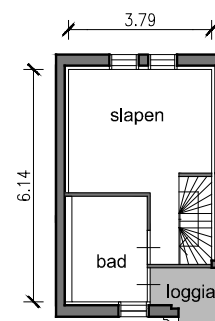
### VERVOLG



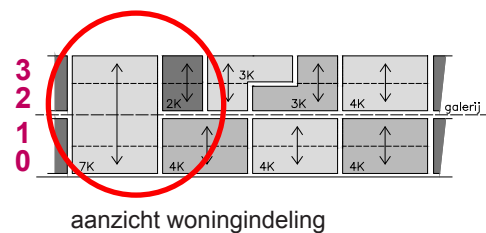
Wat het interieur van de woningen betreft is de restauratieve benadering van de structuur leidend geweest. Dit is vooral zichtbaar in de ontsluiting; de doorbrekingen voor trappen ten behoeve van de samenvoeging uit de periode van de jaren '80 werden ongedaan gemaakt en de nieuwe trappen kwamen zoveel mogelijk op de oorspronkelijke plaats. De woningen werden zowel thermisch als akoestisch grondig geïsoleerd en voorzien van moderne vloerverwarming en CO2-gestuurde ventilatie.

**Voorzieningen:** Het centrale voorzieningengebouw is ook gerestaureerd zodat dit weer een nieuwe functie kan krijgen. Te denken is aan bijvoorbeeld een kantoorbestemming en/of een vorm van gemeenschappelijk gebruik. De woningen op de bovenstraat hebben geen eigen berging; die op de begane grond hebben (al vanouds) een kelder onder de helft van het huis, bereikbaar via een luik en een steile trap.

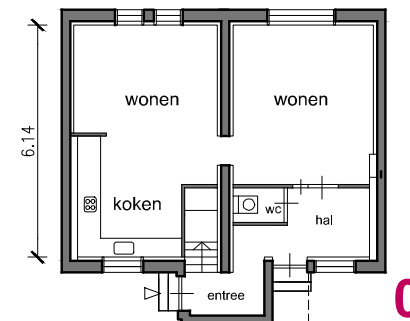
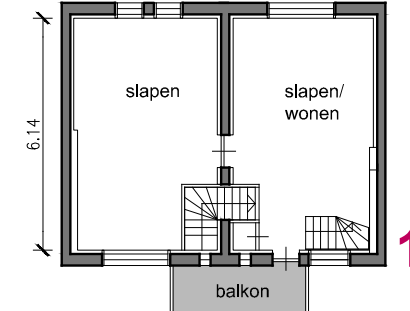
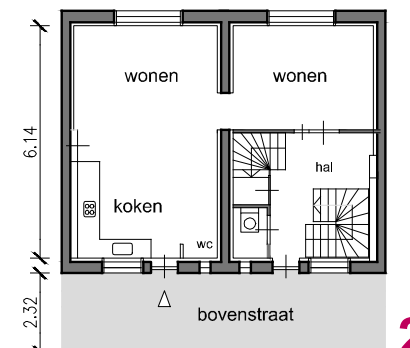
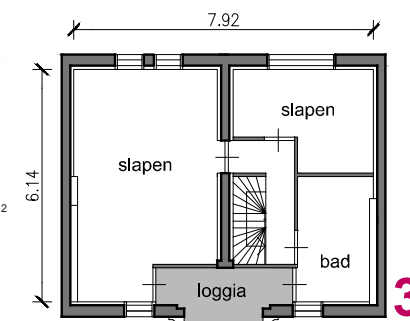
[FH 8/2012]



1:200



woonopp.:  
2k: 44 m<sup>2</sup>  
7k: 176 m<sup>2</sup>  
kelder: 22m<sup>2</sup>



Rotterdam-Woont.nl