

## 5.1993.7 OLEANDERBUURT

**Adres:** Oleanderstraat, Maretakstraat e.o.

**Wijk:** Bloemhof (postcode 3073)

**Bouwjaar:** 1993-1999 in 4 bouwfases

**Typologie, aantal:** 340 galerij-, corridor- en boven/benedenwoningen

**Architect:** Groosman Partners (projectarchitect Boudewijn Mannot)

**Opdrachtgever:** Vestia

**Aannemers:** BAM en Bontenbal (Bouwcombinatie Olea v.o.f.)



Rotterdam.nl

**Bouwgeschiedenis, programma van eisen:** Ter gelegenheid van de viering van 650 jaar Rotterdam in 1990, werd door de gemeente Rotterdam de manifestatie Stadstimmeren georganiseerd. Hiervoor werden er, in 1988, door de Dienst Stadsontwikkeling 21 studieopdrachten verstrekt aan Rotterdamse architectenbureaus. Groosman Partners maakte een studie voor de Oleanderbuurt, onderdeel van de wijk Bloemhof die tussen 1910 en 1922 tot stand kwam. Het plangebied had een gesloten karakter met lange smalle geknikte straten; groen en speelruimte ontbraken. De stedenbouwkundige en sociale tekortkomingen bleken met alléén renovatie niet goed meer op te lossen. Om het negatieve imago van de buurt te keren werd daarom besloten tot volledige herstructurering en sloop/nieuwbouw. Binnen deze woonbuurt stonden 6 bouwblokken met **800 woningen** die gesloopt werden en vervangen door **340 woningen** (zie verkavelingstekeningen oud en nieuw). De nieuwbouwwoningen vertonen een grote variatie. In de gebogen woonblokken aan het plein en in de woontoren zijn ruim 300 woningen gerealiseerd, als galerij- en corridorwoningen. De overige woningen in de aanliggende straten en hoven bestaan uit boven/beneden maisonnetwoningen in 3 en 4 lagen en eengezinswoningen. Er is veel aan gedaan om de woningen een eigen voordeur aan de straat te geven; opvallend is het ontbreken van het standaardtype van de stadsvernieuwing: de portieketagewoningen. De plattegronden van de meeste woningen zijn zodanig ingedeeld dat woonkamer en keuken onafhankelijk van elkaar bereikt kunnen worden en hierdoor ook bruikbaar zijn voor andere culturen.

**Stedenbouwkundige context:** Het nieuwe planontwerp berust op 2 uitgangspunten: het verbeteren van de ruimtelijke structuur en het ombuigen van de homogene bevolkingsamenstelling naar een meer

[AvW 04/2012]



2011 poort naar binnenterrein



wonopp.:  
175 m<sup>2</sup>



2011 hogere kopbebouwing

stedenbouwkundige context  
voor de herstructurering 1990,  
schaallos



2011 nieuw plein op parkeergarage

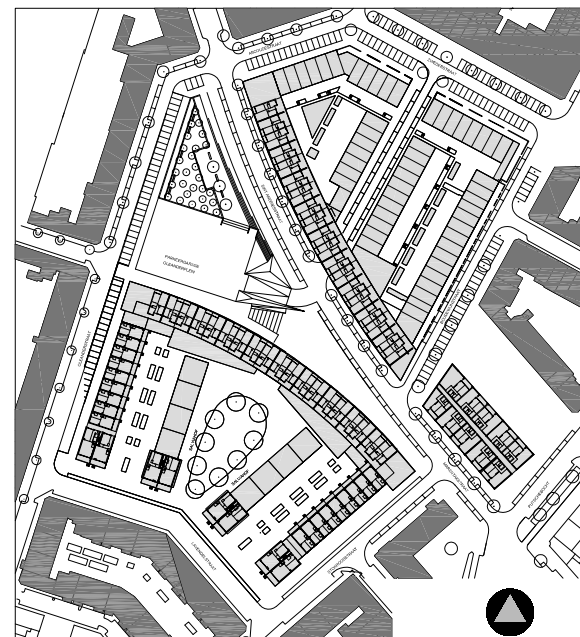
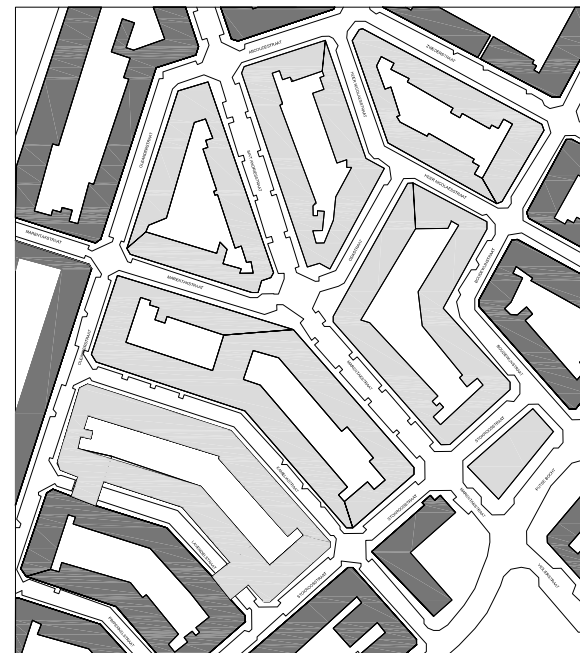


2011 het nieuwe plein



2011 luchtfoto

stedenbouwkundige context  
na de herstructurering 2010,  
schaallos



Rotterdam-Woont.nl

## 5.1993.7 OLEANDERBUURT

**Adres:** Oleanderstraat, Maretakstraat e.o.

**Wijk:** Bloemhof (postcode 3073)

**Bouwjaar:** 1993-1999 in 4 bouwfasen

**Typologie, aantal:** 340 galerij-, corridor- en boven/benedenwoningen

**Architect:** Groosman Partners (projectarchitect Boudewijn Mannot)

**Opdrachtgever:** Vestia

**Aannemers:** BAM en Bontenbal (Bouwcombinatie Olea v.o.f.)



Rotterdam.nl

**Stedenbouwkundige context (vervolg):** Ook in de nieuwe structuur blijft de Oleanderbuurt een eenheid: de gerenoveerde randbebouwing en de nieuwbouw vertonen een logische samenhang. Het eigen stedelijk karakter blijft gehandhaafd, het centrale Oleanderplein vormt het nieuwe hart van de buurt. Onder het plein bevindt zich een parkeergarage; verder zijn er nog 2 kleinschalige buitenruimten. Door het gehele plan loopt een voetgangersroute via grote poorten in de bouwblokken, vanaf de Odastraat, Oleanderplein naar de Salviahof.

**Woningen:** De galerijwoningen (C) in 4 bouwlagen op onderbouw zijn ruime driekamerwoningen, met een oppervlakte van ... m<sup>2</sup>: de woningentrees en balkons liggen verdiept binnen het bouwblok.

De corridorwoningen (D) in 7 lagen op onderbouw zijn eveneens ruime driekamerwoningen met een oppervlakte van 64m<sup>2</sup>. Deze zijn bedoeld voor oudere bewoners; daarvoor zijn brede gangen gemaakt met een eigen recreatieruimte voor gemeenschappelijke activiteiten. De boven/benedenwoningen (A + B) zijn gestapelde maisonnettes in 4 bouwlagen en één-op-twee stapeling in 3 bouwlagen; hier zijn vooral de grotere woningen met 4 en 5 kamers met een oppervlakte van 87m<sup>2</sup>.

**Voorzieningen:** Onder de gebogen blokken C en de toren D zijn algemeen verhuurbare ruimten: bedrijfses, buurthuis, kantoor, met een totale oppervlak van 3400 m<sup>2</sup>. Onder het Oleanderplein is een parkeergarage met 60 plaatsen.

**Constructie:** De bouw is gerealiseerd in gietbouw betonskelet, in 4 bouwfasen inclusief de parkeergarage. De gevelinvulling is in baksteen in diverse kleuren; raam- en deurkozijnen zijn in hout.

**Literatuur:** 'Stadstimmeren, de vernieuwing van de Rotterdamse stadsvernieuwing'; 'Stadsvernieuwing als Laboratorium', uitgave Gemeente Rotterdam, 1990.



2011 poort naar binnenterrein + galerijwoningen



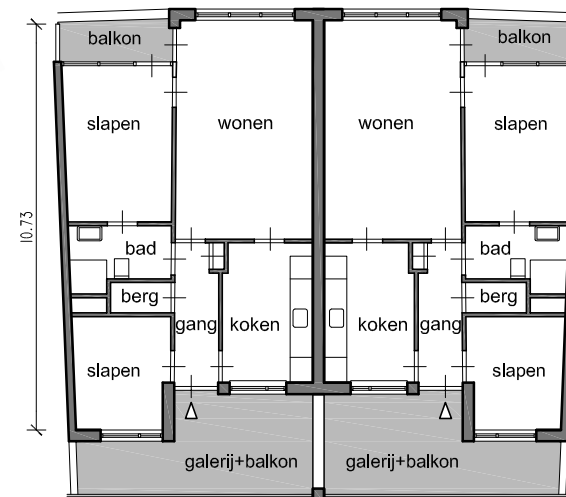
2011 hoogbouwaccent met corridorwoningen



2011 poort



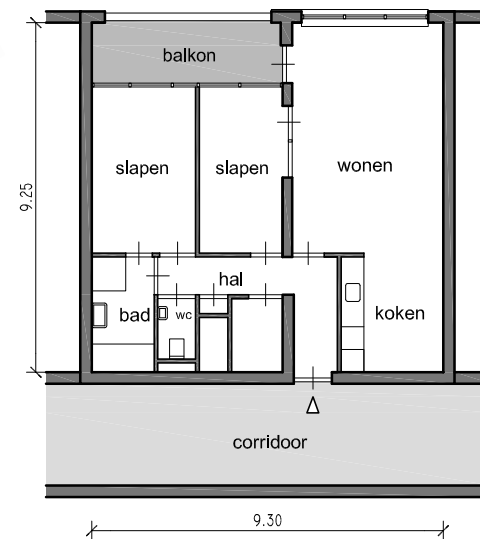
woonopp.:  
64 m<sup>2</sup>



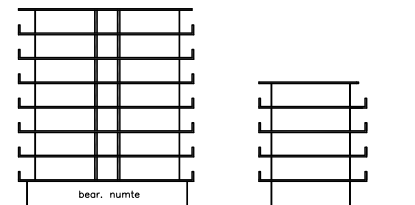
1:200, 2x galerijwoning type C



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



1:200, corridorwoning type D



doorsnede, schaalloos

### 5.1993.7 OLEANDERBUURT

Adres: Oleanderstraat, Maretakstraat e.o.



2012 Oleanderstraat



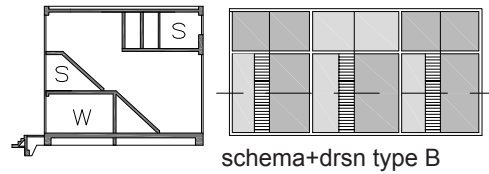
Rotterdam.nl



2012 binnenhof

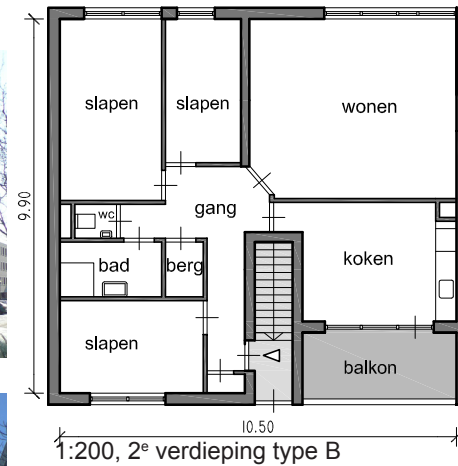


2012 ingang parkeergarage

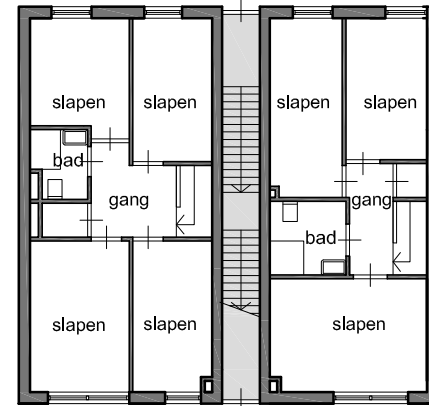


schema+drsn type B

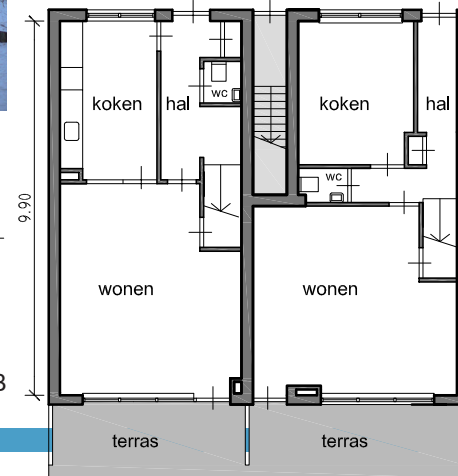
1:200, begane grond A+B



1:200, 2<sup>e</sup> verdieping type B



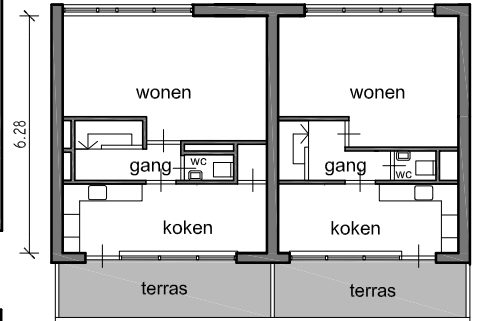
1:200, 1<sup>e</sup> verdieping type A+B



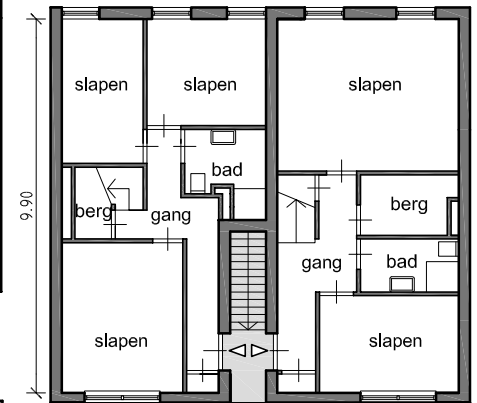
1:200, 2<sup>e</sup> verdieping type A



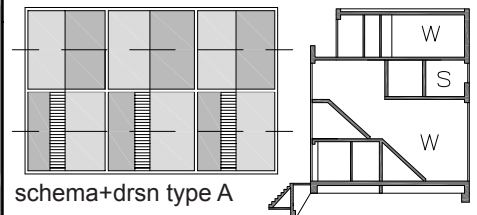
woonopp.:  
bg: 70 en 80 m<sup>2</sup>  
2<sup>e</sup>: 90m<sup>2</sup> (B)  
2<sup>e</sup>+3<sup>e</sup>: 68 en 84m<sup>2</sup> (A)



1:200, 3<sup>e</sup> verdieping type A



1:200, 2<sup>e</sup> verdieping type A



schema+drsn type A