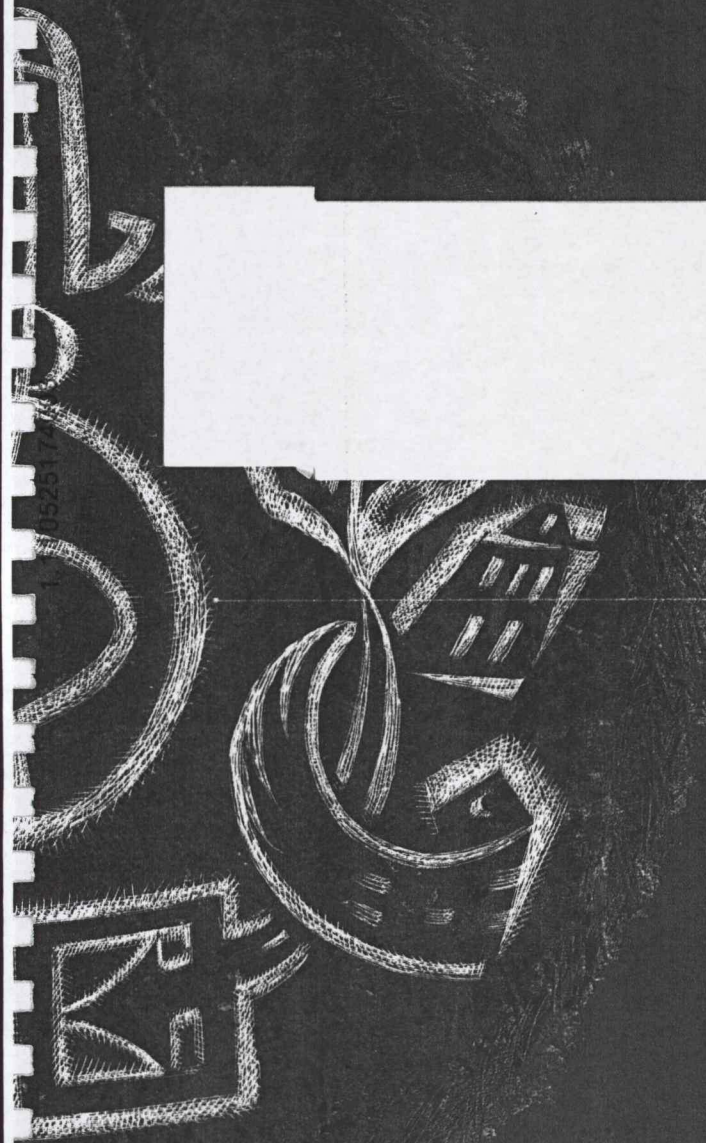
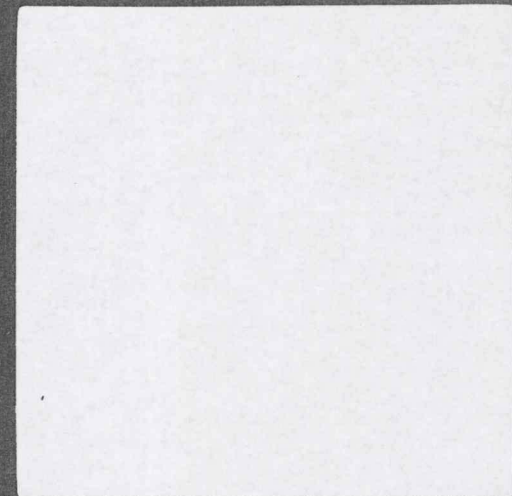
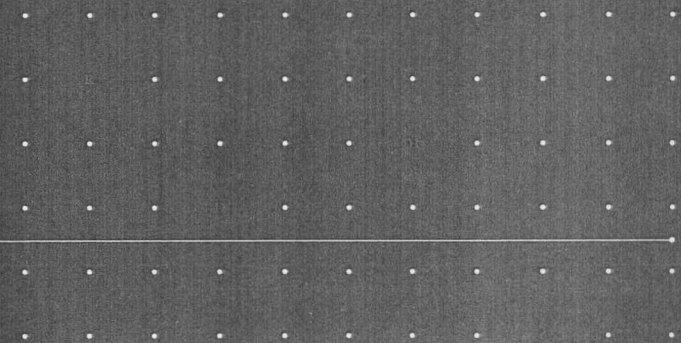


RIJKSDIENST VOOR DE MONUM

10-1647
C2



TOELICHTING

bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht
Kralingen Midden, gemeente Rotterdam (Zuid-Holland)
ex artikel 35 Monumentenwet 1988

Avenue Concordia



Kralingen Midden

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermd stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing tevens een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermd stads- en dorpsgezichten, met een geschiedenis die teruggaat tot vóór 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit om 'Kralingen Midden' als beschermd stadsgezicht aan te wijzen vloeit voort uit die inventarisatie.

Inleiding

Het stadsdeel Kralingen ligt oostelijk van het centrum van Rotterdam, ten noorden van de Maas. Het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden omvat het deel van Kralingen dat met zijn relatief groene karakter en bebouwing voor overwegend beter gesitueerden refereert aan de pre-stedelijke geschiedenis van Kralingen als zeventiende-eeuws buitenplaatsengebied.

Kralingen was van oorsprong een veengebied met een grote veenplas en wat kleinere vennen. In de 12e eeuw legden de bewoners een dijk aan om zich tegen het Maaswater te beschermen en in de eeuw daarop werd het gebied ontgonnen volgens de zogenaamde slagenverkaveling. Kralingen was een 'ambachtsheerlijkheid'. De heren van 'Cralinghen' woonden op slot Honingen, dat in de 80-jarige oorlog werd verwoest. Gedurende de zeventiende eeuw werd het veen in het noorden afgegraven. Het oude dorp Kralingen verplaatste zich hierbij naar het zuiden. De kern lag rond de 'Viersprong' Oudedijk, 's-Gravenweg, Hoflaan, Kortekade. Vanaf deze eeuw ontwikkelde Kralingen zich tot een geliefd woonoord voor welgestelde Rotterdammers. Er verschenen tal van fraaie buitenplaatsen.

In de tweede helft van de negentiende eeuw werd Kralingen in korte tijd opgeslokt door het zich snel ontwikkelende Rotterdam. De meeste buitenplaatsen maakten plaats voor staduitbreidingen. Er verschenen zowel lange straten met arbeiderswoningen als luxe straten met herenhuizen en villaparken, alles op particulier initiatief. In 1895 werd Kralingen geannexeerd door de gemeente Rotterdam, waarmee een meer planmatige fase van stedenbouw werd ingeluid. Het karakter van groene wijk met wat luxere bebouwing is daarna in de verschillende plannen overeind gebleven. Ook de aanleg van het aan het beschermde stadsgezicht grenzende Kralingse Bos moet in dit kader worden gezien. Binnen het plangebied verschenen in de jaren voor de Tweede

Wereldoorlog nog een aantal uitbreidingen van hoogwaardige architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Tot slot werd in het beschermde stadsgezicht ook in de wederopbouwperiode een aantal zeer hoogwaardige projecten gerealiseerd.

Kralingen Midden heeft met name na 1850 zijn huidige gezicht gekregen. Het overwegend groene karakter en de hoge architectuur-historische en stedenbouwkundige kwaliteit refereren aan de pre-stedelijke geschiedenis van Kralingen als zeventiende-eeuws buitenplaatsengebied. De middeleeuwse verkavelingsstructuur is nog goed herkenbaar. Dit gegeven is aanleiding om Kralingen Midden aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

Ontwikkelingsschets

Kralingen was van oorsprong een uitgestrekt veengebied met als belangrijkste landschappelijke elementen een grote veenplas en een aantal kleinere vennen. Het gebied werd van nature beschermd door een oeverwal in de kromming van de Maas, opgebouwd uit stevige kleigrond, voor de afwatering op enkele plaatsen doorbroken door een veenstroompje. In de erachter gelegen rivierbedding slibden klei en zand uit de rivier aan.

Omstreeks de twaalfde eeuw was rond de nederzetting aan de Rotte ook al een deel van dit veengebied bewoond. Een overstroming in 1164 richtte grote schade aan, waarna een waterkering werd aangelegd, voorloper van de tegenwoordige Oudedijk. Deze liep vanaf Crooswijk in oostelijke richting, iets ten noorden van de huidige Oudedijk. Nabij de huidige Hoflaan maakte de dijk een knik in zuidelijke richting en boog vervolgens weer naar het oosten waar thans de huidige Honingerdijk ligt. Waarschijnlijk vormden de fundamenten van een vroegere Romeinse legerweg de basis voor deze dijk. In de loop van de dertiende eeuw werd het "Ambacht Cralingen", ten noorden en ten zuiden van de dijk, ontgonnen door middel van zogenoemde 'slagenverkaveling'. Afwateringssloten in noord-zuidrichting verdeelden het gebied in smalle diepe kavels. Bij het bereiken van een bepaalde landinwaartse diepte, werd er dwars op deze kavelsloten een nieuwe dwarskade aangelegd om overstroming vanuit het achterliggende, nog niet ontgonnen gebied, te voorkomen. Vanaf deze dwarskade (de eerste 'slag') kon vervolgens weer een nieuwe slag grond ontgonnen worden. In het noorden vormde de niet meer bestaande Veenweg de eerste dwarskade. In het zuiden werd eind dertiende eeuw de Schielandse Hogezeedijk, waarvan de huidige Oostzeedijk, Honingerdijk, Schaardijk en IJsseldijk onderdeel waren, als waterkering aangelegd. De Oudedijk en, in het verlengde daarvan, de 's-Gravenweg werden aan

weerszijden voorzien van brede sloten voor de ontwatering maar ook ten behoeve van de praamvaart. Ze vormden de belangrijkste verkeersroute van Gouda naar Schiedam.

Het veengebied werd, ten noorden van de Oudedijk, ontsloten door op de hoger gelegen linten aangelegde wegen: in het uiterste westen, in het verlengde van de Slaakvaart, de Langekade; ten noorden van de Hoflaan de Kortekade; en meer oostelijk de Kerkkade.

Vervening

Om de stad te voorzien van brandstof werd in de loop van de zeventiende eeuw het Kralingse Veen voor een groot deel afgegraven. De hiermee gepaard gaande werkgelegenheid zorgde ervoor dat in het veengebied, in een lintbebouwing langs de Veenweg, het dorp Kralingen tot bloei kwam. Door het afgraven van de veengrond veranderde Kralingen in nauwelijks honderd jaar tijd in een uitgestrekt plassengebied en raakte het dorp aan de Veenweg volkomen geïsoleerd. De bewoners verhuisden naar het dichterbij Rotterdam gelegen gebied rond de 'Viersprong' Oudedijk/'s-Gravenweg/Kortekade/Hoflaan. Dit werd het centrum van het nieuwe dorp Kralingen, met het (inmiddels afgebroken) raadhuis en de (nog bestaande) Nederlands Hervormde kerk (1842). In 1802 was er al een Rooms-katholieke kerk gebouwd op de hoek van de Hoflaan en de Oostzeedijk, de voorganger van de huidige uit 1877. In 1844 verdwenen met de sloop van de oude (hervormde) parochiekerk aan de Veenweg de laatste resten van het oude dorp Kralingen (kaart 1).

Pre-stedelijke ontwikkeling

Sinds de dertiende eeuw was Kralingen een ambachtsheerlijkheid. De eerste heren van "Cralinghen" woonden op slot Honingen, gebouwd op een hoger gelegen stuk grond (Hoen-ingen betekent hoge ingen, of hoge grond) tussen de 's-Gravenweg en de Hoge Zeedijk. De huidige Hoflaan vormde de oprijlaan naar het slot. Het slot werd tijdens de Tachtigjarige

Oorlog voor een tweede maal verwoest, waarna nog ruim honderd jaar de ruïne bleef bestaan. In 1672 werd deze definitief gesloopt, nadat de heerlijkheid Kralingen in 1668 door de stad Rotterdam was gekocht. In de zeventiende eeuw groeide Kralingen uit tot een geliefd woonoord voor welgestelde Rotterdammers, die veelal langs de dijken op de bestaande polderkavels fraaie buitenplaatsen lieten aanleggen. Het Rotterdamse stadsbestuur stichtte er eveneens een aantal buitenplaatsen, waaronder een voor de burgemeester.

In de loop van de achttiende eeuw en het begin van de negentiende eeuw zette deze pre-stedelijke ontwikkeling zich voort. Het aantal buitenplaatsen nam toe, met tot de verbeelding sprekende namen als: Woudestein, Jericho, Vredenoord, Rozenburg, Honingen (kaart 2).

De aanwezigheid van deze buitens verschaft velen werkgelegenheid. Daarnaast ontwikkelde zich ook steeds meer lokale industrie. Langs de 's-Gravenweg ontstond bij de buitenplaats 's-Gravenhof in de achttiende eeuw bijvoorbeeld de eerste Kralingse katoendrukkerij, een industrie die tot in de negentiende eeuw een belangrijke positie innam.

Rond 1850 is er in Kralingen globaal de volgende bebouwing waarneembaar: langs de Slaak een vrij dichte bebouwing van gemengde functies, waaronder woonhuizen en bedrijfjes met achterliggende tuinen en blekerijen; op de Rotterdamse gorzen, langs de Oostzeedijk: scheepswerven, houtzaagmolens, een kerkhof, een glasblazerij en geheel in het oosten de Oude Plantage; langs de 's-Gravenweg en de Oudedijk: een lintbebouwing van buitenhuizen en tussenliggende vrijstaande kleine woningen en arbeiderswoningen; aan de noordzijde, achter de weilanden, strekten de veenplassen zich uit; tussen de Oostzeedijk en de 's-Gravenweg: een landelijk gebied met buitenplaatsen, weilanden, moestuinen en blekerijen; geheel in het oosten: het dorp Kralingseveer, één van de oudste kernen in de gemeente Rotterdam.

Verstedelijking

In de tweede helft van de negentiende eeuw vond er een aantal belang-

rijke ruimtelijke transformaties in het gebied plaats, waardoor het landelijke karakter en veel van de hierboven vermelde bebouwing langzaam verloren ging.

Meest ingrijpend was de bouw van een gasfabriek in 1852. Het fabriekscomplex strekte zich uit van de noordzijde van de Oostzeedijk tot aan de Oudedijk. Op Struisenburg, het gebied ten zuiden van de Oostzeedijk, waren van oudsher al vele bedrijven gevestigd. Hier vond aan het eind van de negentiende eeuw een uitbreiding van het aantal fabrieken plaats. In 1894 werd hier de Admiraliteitskade aangelegd, waar in 1898 een stoomgemaal werd gebouwd. Door de industriële groei, met name op Struisenburg en aan het begin van de Honingerdijk, en de gestage ontwikkeling van de stad in oostelijke richting, ontstonden ook in Kralingen de eerste particuliere initiatieven voor de bouw van arbeiderswoningen op grote schaal. In 1865 werd even ten westen van de toenmalige buitenplaats Honingen de Waterloostraat aangelegd, een van de eerste speculatieve arbeidersstraten met naast beneden- en bovenhuizen ook veel gecombineerde woningen (bedrijfsruimte met bovenwoning).

Al snel werd deze straat gevolgd door vergelijkbare straten iets ten oosten van de gasfabriek. Deze straten werden haaks op de Oudedijk geprojecteerd, waarbij de bestaande (polder)verkaveling van smalle rechthoekige percelen werd overgenomen. Tussen deze "arbeidersstraten" werden, eveneens door particulieren, de Voorschoterlaan (1897), de Avenue Concordia (1883) - genoemd naar de betrokken bouwmaatschappij - en de Essenlaan (1884) aangelegd (kaart 3). In overwegend aaneengesloten gevelwanden werden luxe herenhuizen gebouwd in Neorenaissancestijl met rijke stucdecoraties en enkele fraai gedecoreerde Jugendstilpanden.

Aan de westzijde van de Voorschoterlaan wordt de gevelwand onderbroken door het in 1904 opgeleverde, van oorsprong Remonstrantse, hofjescomplex "Uit liefde en Voorzorg". Deze is uitgevoerd rond een

rechthoekige binnenplaats in sobere Neorenaissancestijl.

In het gebied ten oosten van de Hoflaan kregen enkele buitenplaatsen tegen het einde van de eeuw een andere bestemming. In 1870 werd de buitenplaats Honingen aan de gemeente Kralingen verkocht. In 1872 werden de 57, in 1868 door Publieke Werken verkavelde, percelen publiekelijk geveild. Zo ontstond rond de grote en de kleine vijver een bestemming voor villabouw (kaart 3). Rond de kleine vijver nam bouwondernemer J. Dulfer circa 1904 het initiatief tot de bouw van de "Wagnerhof", een ensemble van een tiental witgepleisterde Jugendstilvilla's.

Na de annexatie van Kralingen in 1895 door de gemeente Rotterdam werd de bouw van arbeiderswoningen uitgebreid. De Oudedijk, die nog het karakter van een buitenweg had, werd getransformeerd tot een stadsstraat. Na 1900 werden, gefaseerd, de sloten aan weerszijden gedempt, evenals de sloten die de Hoflaan flankeerden.

Het westelijk deel van de tochtsloot de Groene Wetering, daterend uit de zestiende eeuw, onderging hetzelfde lot. Hier werd de Lusthofstraat aangelegd, door G.J. De Jongh (Directeur Plaatselijke Werken) gedacht als een van de belangrijkste nieuwe oost-westverbindingen, maar door de inbreng van anderswillende particulieren nooit verder doorgetrokken dan tot aan de Waterloostraat.

In het eerste Algemene Uitbreidingsplan voor Rotterdam (1903) zou De Jongh, met de projectie van de Kralingse Plaslaan en enkele andere schetsen voor een parkachtige aanleg, de toon zetten voor de verdere ontwikkeling van Kralingen tot woongebied voor welgestelden. Het in dit plan getekende uitbreidingssvoorstel, dat overigens niet werd gerealiseerd, sloot aan op de bestaande polderstructuur (kaart 4). In 1911 werd op initiatief van de gemeente op de voormalige buitenplaats Rozenburg, ten noorden van de Oudedijk, een ruim opgezet villagegebied met aangrenzend openbaar park in landschapsstijl aangelegd.

Kralingse plas en Kralingse bos

In 1911 accepteerde de gemeenteraad het ontwerp voor de aanleg van een groot bos en park rond de enige nog niet drooggelegde veenplas, de huidige Kralingse Plas. Dit project moest voorzien in een door de verstedelijking toegenomen behoefte aan groenvoorzieningen en recreatiemogelijkheden voor het "gewone volk". In deze zin passen het Kralingse bos en de plas geheel in de geest van de (Duitse) Volksparkontwikkeling. De realisatie ervan werd tot de overheidstaken gerekend (Woningwet) en diende opgenomen te worden in samenhang met de totale lokale stedenbouwkundige planning van de stad. De realisering van het park verliep echter nogal moeizaam, hetgeen er in 1929 toe leidde dat Gemeentewerken werd opgedragen om een nieuw plan op te stellen. Onder leiding van directeur W.G. Witteveen, bijgestaan door tuinarchitect J.T.P. Bijhouwer, kwam het definitieve "Boschplan" tot stand dat in 1933 werd goedgekeurd. Op de kaart is de stedenbouwkundige relatie van het bos met het plangebied aangegeven met behulp van oriëntatiepijlen (kaart 7).

Oostelijk van de Kortekade, aan weerszijden van de Charlotte de Bourbonlaan, werd in de jaren dertig strokenbouw gerealiseerd van een meer traditionalistisch karakter. Deze stroken, van respectievelijk twee en drie bouwlagen en een kapverdieping, munten echter uit door de afgewogen compositie van de bouwvolumes en de zorgvuldige detaillering van het (rode baksteen)metselwerk, de ver overkragende geprofileerde daklijst, de eveneens geprofileerde kozijnen en voordeuren. In 1935 werd voor het terrein tussen de 's-Gravenweg en de Groene Wetering een definitief plan opgesteld. Uitgaand van het stedenbouwkundige plan "'s-Gravenhof" uit de jaren twintig van Granpré Molière, Verhagen en Kok voor een luxe woonbuurt langs de Groene Wetering, werden op het achterliggende gebied alleen ruime eengezinshuizen en villa's toegestaan (kaart 5).

Bombardement en wederopbouw

De naoorlogse bouwactiviteiten voltrokken zich met name in het gebombardeerde deel ten westen van het te beschermen gebied en stonden grotendeels in het teken van het Basisplan Herbouw Binnenstad uit 1946. Binnen de grenzen van het stadsgezicht wordt slechts op incidentele plekken, met name aan de Avenue Concordia (tussen de Lusthofstraat en de Oudedijk), aan het eind van de Voorschoterlaan en langs de Oudedijk, de historische bebouwing onderbroken. Voor het overige is de negentiende- en vroeg-twintigste-eeuwse bebouwing en bijbehorende structuur in Kralingen Midden goed bewaard gebleven. Na de oorlog werden ten oosten van de Kortekade aan de Kralingseweg enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd. In 1949 ontwierp J.H. van den Broek achter de ophaalbrug van het voormalige landgoed Ypenhof zijn eigen modernistische woonhuis. Iets meer westelijk werd in 1957 een torenflat naar ontwerp van H.D. Bakker gebouwd en ten oosten van de Charlotte de Bourbonlaan werd de Louise de Colignylaan aangelegd. Hier werden in 1958, naar ontwerp van architect C. Slob, vier appartementenflats van drie bouwlagen op een garageverdieping gebouwd.

Huidig ruimtelijk karakter

De begrenzing van het beschermde stadsgezicht bestaat voor een belangrijk deel uit groene ruimtes met een open karakter (kaart 6 en 7). In het noorden vormt het open uitzicht op de Kralingse Plas een kwalitatief hoogwaardige begrenzing. In het oosten eindigt het gebied aan de oostelijke rand van de voormalige buitenplaats Ypenhof, met een fraaie parkaanleg. Nog verder oostelijk, ten noorden van de 's-Gravenweg, bevinden zich vrijwel onbebouwde percelen met de oorspronkelijke polderstructuur. Ten zuiden van de 's-Gravenweg vormt de Burgemeester Oudlaan de begrenzing, aan weerszijden door zeer ruime groenaanleg geflankeerd en met uitzicht op het terrein van de Erasmus Universiteit.

In het noordwesten wordt het stadsgezicht omzoomd door het openbare park Rozenburg met villa- en herenhuisbebouwing. Het woongebied ten westen hiervan, ten noorden van de Oudedijk kent ook een aantal architectonisch waardevolle luxe woonstraten (Jaffa, Jericholaan), maar valt buiten het te beschermen gebied.

In het zuidwesten (zuidelijk van de Oudedijk) ligt de grens waar de bebouwing voor de beter gesitueerden ophoudt ten westen van de Voorschoterlaan. Westelijk hiervan resteren enkele smallere straten met de oorspronkelijke arbeiderswoningen, maar verder werd dit deel van Kralingen tijdens de Tweede Wereldoorlog grotendeels vernietigd en werd het daarna opnieuw bebouwd, waarbij de oude verkavelingsstructuur herhaaldelijk werd geschonden.

In het zuiden wordt het gebied begrensd door de circa vier meter hoge Oostzeedijk/Honingerdijk, waarvan het vrij steile talud is beplant met struiken en enkele bomen. De op de dijk gelegen zuidelijke gevelwand vormt voor een duidelijke visuele afsluiting van het beschermde stadsgezicht. Het betreft een vrijwel gesloten wand met woningen van vier bouwlagen in baksteen en in bouwstijl variërend.

In het beschermde stadsgezicht is de oorspronkelijke (laat-middeleeuwse) polderverkaveling leesbaar, met twee hoofdwegen op de in oost-westelijke richting lopende dijken (Oudedijk/'s-Gravenweg en Oostzeedijk/Honingerdijk). Het lagere tussenliggende gebied wordt ontsloten door dwars op de dijken geprojecteerde noord-zuid lopende wegen, de vroegere ontwateringssloten.

Van de vele buitenplaatsen die zich vroeger in Kralingen bevonden is het merendeel, op enkele achttiende-eeuwse buitenhuizen langs de 's-Gravenweg na, inmiddels verdwenen. Bij de latere ontwikkelingen is het plaatselijk karakter van een "groen" woongebied voor welgestelden desalniettemin dominant gebleven.

Kenmerkend is enerzijds het ontstaan van diverse luxe bebouwing in een open verkaveling:

- Rond de vijvers bij de Hoflaan de, vanaf 1870 gebouwde, grote, veelal losstaande villa's in Eclectische, Neorenaissance en Jugendstiltrant, met ondiepe voortuinen omheind met karakteristieke smeedijzeren hekwerken en zeer omvangrijke achtertuinten. Ook de klinkerbestrating van het wegdek en gedeeltelijke laanbeplanting draagt hier sterk bij tot de parkachtige sfeer.

- Het villapark Rozenburg, aangelegd in 1911, met zijn dubbele villa's in Jugendstil, Art Déco en Expressionistische trant, rond het in landschapsstijl aangelegde openbare park.

- En tussen de Groene Wetering en 's-Gravenweg luxe rijtjes of dubbele gezinswoningen, daterend vanaf de jaren dertig, met eveneens vaak omvangrijke tuinen waarin en waartussen nog restanten van de oorspronkelijke waterstructuur in de vorm van de noord-zuid lopende tochtsloten en een enkele natuurlijke vijver of ven.

Anderzijds zijn kenmerkend de planmatig ontwikkelde Voorschoterlaan, de Avenue Concordia, de Essenlaan en - in het verlengde van de eerst genoemde lanen - respectievelijke de vanaf 1911 aangelegde

Rozenburglaan en Julianalaan. Deze onderscheiden zich door hun statige, overwegend aaneengesloten herenhuisbebouwing van veelal twee bouwlagen en een kapverdieping. De Voorschoterlaan, de Avenue Concordia en de oostelijke zijde van de Essenlaan zijn voornamelijk gebouwd in Neorenaissance en Jugendstil. De bebouwing langs de Julianalaan en de Rozenburglaan is overwegend uitgevoerd in sobere Art-Déco en Expressionistische trant. De hoogwaardige architectonische vormgeving wordt omlijst door een zorgvuldig gedetailleerd ruim straatprofiel met laanbeplanting en, in het geval van de Voorschoterlaan en Avenue Concordia, ook een verhoogde middenberm met gazon en bomen.

Sommige buitenplaatsen leven voort als privé-tuin (Ypenhof, Vredenoord) of zijn omgevormd tot (semi)-openbaar park (Rozenburg, Arboretum Trompenburg) en dragen zo in belangrijke mate bij tot het lommerrijke karakter van Kralingen.

De Ypenhof was zo'n vroeg achttiende-eeuwse buitenplaats, waar in de jaren dertig van deze eeuw de gerenommeerde Rotterdamse reder A.J.M. Goudriaan een nieuw landhuis liet bouwen, ontworpen door architect W. Kromhout. Het landhuis ging door brand verloren, maar de opvallende portierswoning in de trant van de Amsterdamse School markeert het terrein nog steeds. Goudriaan liet rond het landhuis een nieuwe tuin aanleggen met veel bijzondere bomen.

Het Arboretum Trompenburg werd gesticht door de familie (Van Hoey) Smith en aangelegd ten zuiden van de Groene Wetering op percelen van de voormalige buitenplaatsen Zomerlust en Trompenburg en een perceel westelijk van Zomerlust waar oorspronkelijk een aantal kleine tuinderijen en weidegrond lag. De buitenplaats Trompenburg had in 1820 al een aanleg in Engelse landschapsstijl gekregen. Voor het westelijke perceel gaf de familie Smith de tuinarchitect J.D. Zocher (1791-1870) opdracht een ontwerp te maken, dat in 1870 werd uitgevoerd. Zocher

handhaafde een groot deel van het weiland als schapen- en ponyweide en omzoomde deze met een beek met vijverpartijen. Uit de aanleg van Zocher stammen de eerste uitheemse bomen van het Arboretum. Naast de weide werd een pinetum aangelegd. Het Arboretum herbergt inmiddels zo'n 2000 verschillende houtige gewassen. In 1965 werden oostelijk van het Arboretum enkele percelen van de voormalige buitenplaats Woudensteyn bijgetrokken.

Afwijkend van het karakter van Kralingen als woongebied voor de beter gesitueerden zijn de Waterloostraat en de Lusthofstraat. De Waterlostraat, tussen de Hoflaan en de Avenue Concordia, is een van de oudste oorspronkelijk woonstraten voor arbeiders en ambachtslieden in deze wijk. Hier bevinden zich in een aaneengesloten straatwand woningen van twee bouwlagen en een kapverdieping in baksteen met sobere Neorenaissance detaillering; hier en daar zijn op de begane grond bedrijfsruimten gesitueerd.

De Lusthofstraat functioneert als winkelcentrum voor het gebied, met winkels op de begane grond en woningen op de twee bovenliggende etages, uitgevoerd in sobere Neorenaissance en Jugendstil.

Nadere typering van te beschermen waarden

Kralingen Midden heeft het karakter van een in verschillende fasen, doch vooral in het laatste kwart van de negentiende eeuw, tot stand gekomen woonbuurt met, naast arbeiderswoningbouw, overwegend bebouwing in de vorm van villa's en aaneengesloten herenhuizen en verder veel groen en prominent gesitueerde waterpartijen. Kort samengevat dienen met name de volgende karakteristieke waarden van het gebied de uitgangspunten te zijn voor het toekomstige ruimtelijke beleid:

- de herkenbare polderverkevelingsstructuur met de oostwest lopende dijken Oudedijk/'s-Gravenweg en Oostzeedijk/Honingerdijk en de dwars hierop geprojecteerde secundaire noord-zuid lopende wegen in het tussengelegen lagere gebied.
- de aanwezige restanten van de oorspronkelijke waterstructuur in de vorm van enkele natuurlijke vijvers en vennen (veelal in de huidige parken) en de tochtsloten zoals de oost-west lopende Groene Wetering en de noord-zuid lopende sloten tussen de Groene Wetering en de Kralingseweg.
- de omvangrijke en beeldbepalende groenstructuur in het gebied, gekenmerkt door een rijke combinatie van openbaar en particulier groen. Omvattende de parken Rozenburg, het Arboretum Trompenburg, de tuin van de voormalige buitenplaats Ypenhof en de vijveroevers van de grote en kleine vijver aan de Slotlaan, alsmede diverse laanbeplantingen. Daarnaast de open groene binnenruimten in de vorm van particuliere tuinen (ondiepe voortuinen en omvangrijke achtertuinen) en de grachtwal van de Groene Wetering. Ook is de visuele relatie met de Kralingse Plas en het Kralingse Bos van belang.

Vanuit architectuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt zijn van groot belang:

"Park Honingen": Hoflaan, Vijverweg, Vijverlaan, Essenweg. Deze

villabuurt vormt een waardevol architectonisch ensemble van kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde bebouwing voor de beter gesitueerden, waaronder een groot aantal villa's in Eclectische stijl, Neorenaissance en Jugendstiltrant. Deze bebouwing van gemiddeld twee bouwlagen met kapverdieping - of mezzanino - in gedeeltelijk open, gedeeltelijk strokenverkaveling wordt verbonden door een fraai en eenvormig straatprofiel; ondiepe voortuinen met smeedijzeren hekwerken, bijzondere klinkerbestrating en negentiende-eeuwse straatlantaarns. Het geheel wordt versterkt door de overvloed aan groen, in de vorm van de particuliere voor- en achtertuinen en de parkaanleg rond de grote en kleine vijver, die bovendien bijdragen tot het bijzondere karakter van het gebied.

De Avenue Concordia (1883), de Voorschoterlaan (1897) en de Essenlaan (1886), met grote herenhuizen met beneden- en bovenwoningen in Neorenaissancestijl met rijke stucdecoraties of in Jugendstiltrant en in de Voorschoterlaan een hofje in sobere Neorenaissancestijl. Deze rijke variatie aan woonhuizen van gelijke hoogte in aaneengesloten gevelwanden, in samenhang met de zorgvuldige detaillering van het verdere straatprofiel met een relatief brede verhoogde middenberm met gras en bomen, verlenen deze straten als geheel een bijzondere waarde.

Het villapark Rozenburg ten noorden van de Oudedijk met deels een openbaar park en deels villa- en herenhuisbebouwing in een gebogen stratenverloop.

Tevens is het beeld van de volgende straten van belang:

-De Prinses Julianalaan en de Rozenburglaan (oostelijke zijde)
Kenmerkend is het statige karakter van beide licht gebogen lanen (o.a. berken) met fraai straatprofiel; aaneengesloten gevelwanden met herenhuizen van twee bouwlagen en kapverdieping, opgetrokken in baksteen met sobere Art-Déco en Expressionistische detailleringen en

verbijzonderde hoekbebouwing, alle met ondiepe voortuinen met smeedijzeren hekwerken.

-Rozenburglaan (westelijke zijde), Waldeck Pyrmontlaan, Oranjelaan, Merulaweg, Vredenhofweg. Deze straten vormen driehoekige open kavels, waarbinnen dubbele villa's met zorgvuldige Art-Déco of Expressionistische detaillering.

- De Groene Wetering, met villa's in Expressionistische en Traditionele trant uit de jaren dertig, ingepast binnen de bestaande slotenverkaveling. Kenmerkend is het brede profiel dat vooral wordt verkregen door de groene wallen aan weerszijden van de historische tochtsloot De Wetering en de diepe voortuinen.

Waardering

Grotendeels vanaf de negentiende-eeuw op particulier initiatief en begin twintigste eeuw planmatig ontwikkelde stadsuitbreidingen met architectonisch/stilistisch gevarieerde woonbebouwing – overwegend voor de beter gesitueerden - waarvan het straten- en verkavelingspatroon binnen de historische polderstructuur is ingepast en waarvan het oostelijk deel, met oorspronkelijk pre-stedelijk buitenverblijfskarakter, tot een villa-enclave is ontwikkeld.

Kenmerkend voor het gehele gebied zijn verder de zorgvuldig gedetailleerde straatprofielen en buitenruimten, waarin fragmenten van de oorspronkelijke water- en groenstructuren zijn gehandhaafd en deels met nieuwe zijn uitgebreid. Als zodanig van algemeen belang wegens de historisch-ruimtelijke, cultuur- en architectuurhistorische waarden.

Begrenzing beschermde stadsgezicht

Het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden ligt oostelijk van het centrum van Rotterdam, ten noorden van de Maas. Het wordt begrensd door (vanaf de noordwestelijke punt af met de klok mee) de Kralingse Plaslaan, Kralingseweg, oostelijke grens voormalig landgoed Ypenhof, 's-Gravenweg, Burgemeester Oudlaan, Honingerdijk en Oostzeedijk (inclusief zuidelijke gevelwand), Voorschoterlaan, Oudedijk en Mecklenburglaan.

De exacte begrenzing van het beschermde stadsgezicht Kralingen Midden is weergegeven op de bijgevoegde RDMZ-kaart, nummer MSP/40/01.

Rechtsgevolg

Ter effectuering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht dient de gemeenteraad van Rotterdam ingevolge art. 36, lid 1 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan vast te stellen. Bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht kan een termijn worden genoemd waarbinnen de gemeente het bestemmingsplan moet hebben vastgesteld.

Binnen het te beschermen gebied is een vijftiental uitbreidingsplannen en bebouwingsverordeningen van kracht, die alle dateren van 1961 of eerder. Deze plannen worden niet geacht aan het rechtsgevolg te voldoen.

Bronnen

Andela, Gerrie, Helma Hellinga en Paul Rosenberg, Monumenten Inventarisatie Rapport Rotterdam, Rotterdam 1990.

Blijstra, R., Rotterdam, stad in beweging, Amsterdam 1965.

Blom, H.W. (red), Kralingen, 150 jaar Hoflaankerk aan de Viersprong, Rotterdam 1992.

Graaf, Jan de, Architectuur en stedenbouw in Rotterdam 1850-1940, Zwolle 1992.

Dettingmeijer, R. Het nieuwe bouwen in Rotterdam, 1920-1960, Delft 1982.

Meijer, C.P., Het Kralingse Bos, Rotterdam 1960.

Palmboom, Frits, Rotterdam verstedelijkt landschap, Rotterdam 1987.

Ravesteyn, L.J.C.J. van, Rotterdam in de negentiende eeuw, Rotterdam 1924.

Ravesteyn, L.J.C.J. van, Rotterdam in de twintigste eeuw, Rotterdam 1948.

Verheul, J. Dzn., Kralingen en 's Gravenweg, alsmede de oude merkwaardige buitenhuizen en boerenhofsteden aan dien weg, Rotterdam 1940.

Voet, H.A., Groeten uit Kralingen, Alphen aan de Rijn 1981.

Kaarten

1. Kaart van Rotterdam en omliggende landeryen; 1784
2. Platte grond der stad Rotterdam en hare omstreken, opgemaakt volgens de kadastrale kaarten door L.F. Temminck; 1839
3. Platte grond der gemeente Rotterdam vervaardigd op het bureau der Gemeentewerken; 1886.
4. Plattegrond der gemeente Rotterdam met de ontworpen uitbreidingsplannen; 1903
5. Plattegrond der gemeente Rotterdam, vervaardigd op het bureau der Gemeentewerken; 1939.
6. Beschermd Stadsgezicht Kralingen, Ruimtelijke Situatie. GIS-kaart 18-6-1997.
Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting.
7. Beschermd Stadsgezicht Kralingen, Waarderingskaart. GIS-kaart 18-6-1997.
Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting.

Colofon

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 1998

Onderzoek:

Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Monumenten

Begrenzingkaart:

Kaart van de gemeente Rotterdam, aangepast door Studio Ineke van der Burg, Bilthoven

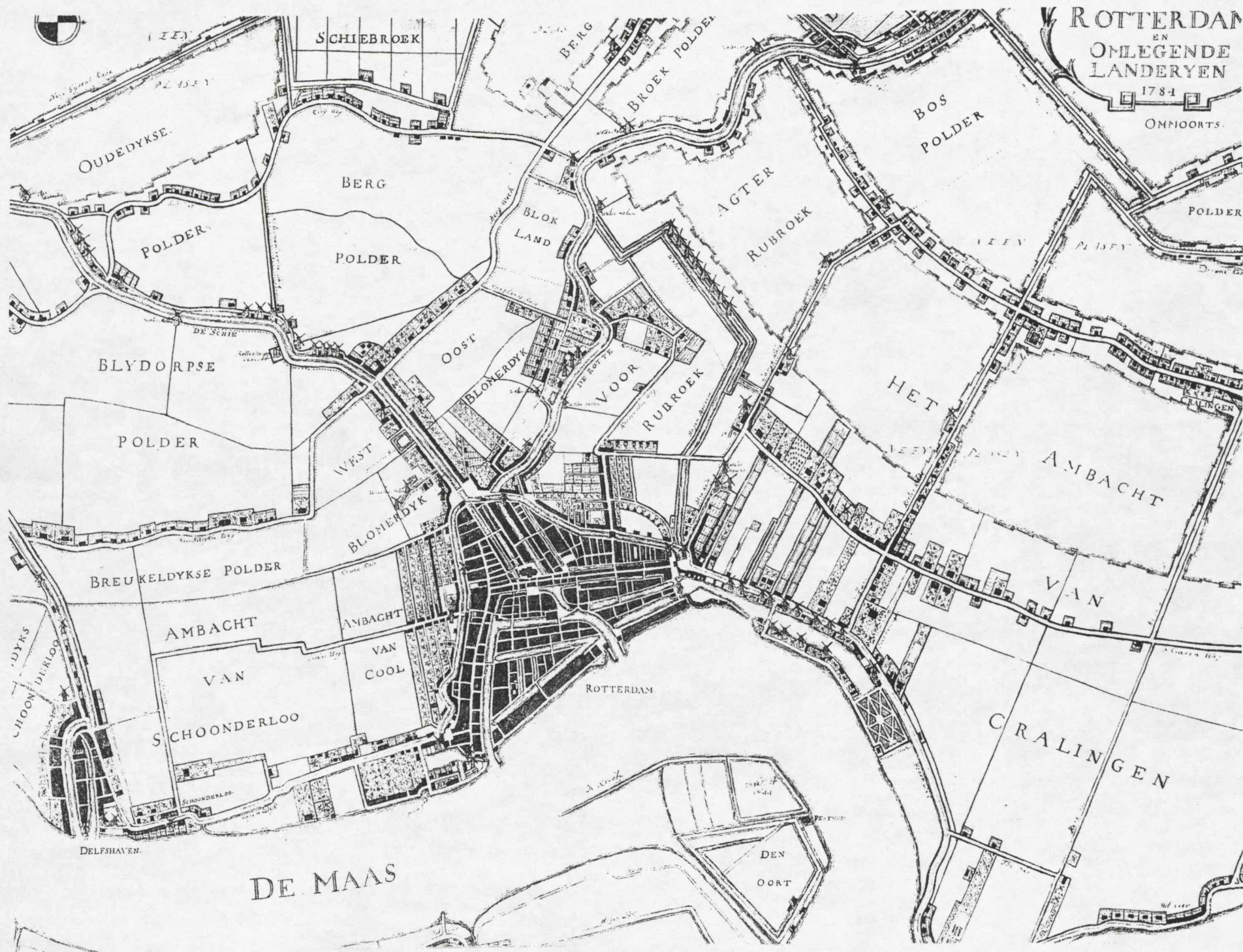
Foto Omslag:

Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Monumenten

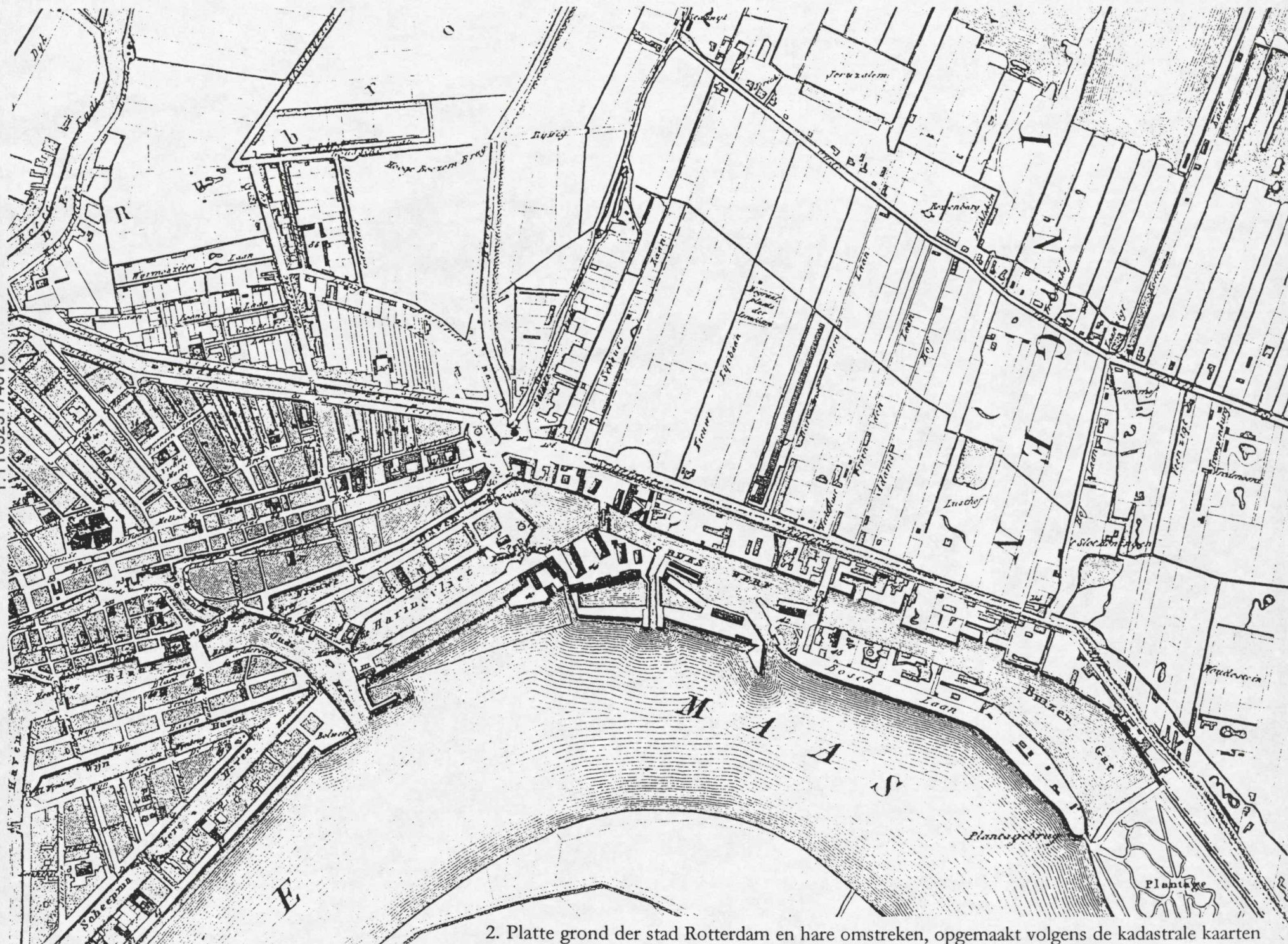
Productie:

RDMZ/ Multicopy, Zeist

1.110525174017



1. Kaart van Rotterdam en omlegende landeryen; 1784



2. Platte grond der stad Rotterdam en hare omstreken, opgemaakt volgens de kadastrale kaarten door L.F. Temminck; 1839

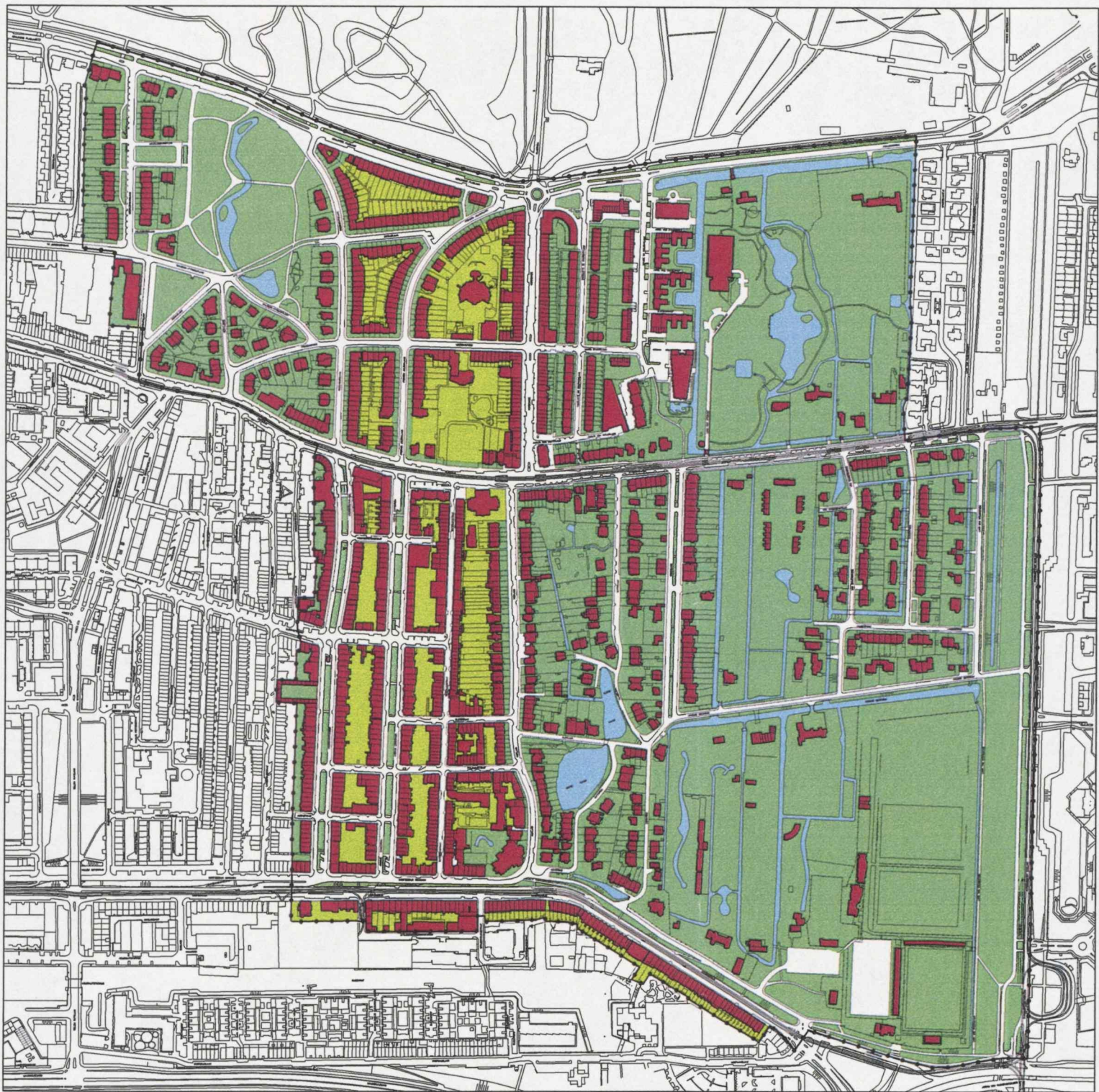
3. Platte grond der gemeente Rotterdam vervaardigd op het bureau der Gemeentewerken; 1886.



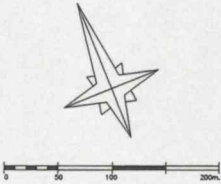
4. Plattegrond der gemeente Rotterdam met de ontworpen uitbreidingsplannen; 1903



5. Plattegrond der gemeente Rotterdam, vervaardigd op het bureau der Gemeentewerken; 1939.



- RENVOOI
-  Bebouwing
 -  Groen
 -  Open ruimte, binnenterrein
 -  Water



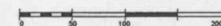
6
BESCHERMD STADSGEZICHT KRALINGEN
RUIMTELIJKE SITUATIE

ds+v gemeente Rotterdam
dienst Stedebouw + Volkshuisvesting Hoofdredactie Ontwikkeling



RENVOL

-  Oorspronkelijke architectonische invulling (hoofdzakelijk tot 1940)
-  Bebouwing met Ensemble waarde (vanaf 1940)
-  Beschermd monument
-  Afwijkende bebouwing (vanaf 1940)
-  Belangrijke groenstructuur (landgoed-, park-, tuin-, laanbeplanting, talud)
-  Open ruimte, binnenterrein
-  Recreatief groen
-  Belangrijke waterstructuur, vijver, tochtstoot
-  Georiënteerd op ...



7 BESCHERMD STADSGEZICHT KRALINGEN WAARDERINGSKAART

dS+V gemeente Rotterdam
dienst Stadsbouw • Vasthouding • Huidafdeling Ontwikkeling

W.O. 18-08-97

1.110525174024