

reeds de Nieuwe Plantage even buiten de Oostpoort had tot stand gebracht, ten westen van dat Nieuwe Werk het Park aan, maar voor de volkshuisvesting zette dat geen zoden aan de dijk. Gelukkig kwam in het begin van de jaren vijftig op de gronden van het voormalige Hof van Weena een klein stratencolplex met volkswoningen tot stand ⁸⁾. De grote expansie begon daarna. In de polders Cool en Rubroek benevens ten dele reeds in de bij Rubroek aansluitende delen van Crooswijk en Blommersdijk heerste sinds 1856 opgewekte bedrijvigheid. Rose's groots Waterproject was in 1868 nagenoeg voltooid; Boezem- en Westersingel waren beide al in 1862 klaargekomen en in de lanenbuurten van Cool en Rubroek had zich een correlerende evolutie voltrokken.

Minstens sedert het begin van de achttiende eeuw waren deze randgebieden, die goeddeels reeds lang tot de heerlijkheid der stad behoorden, in trek geweest als 'plaats van ontwijk' voor zeer welgestelden, die er – om met Dirk Smits ⁹⁾ te spreken – hun 'vermakelijke tuinen en fraaie lusthoven' aanlegden, in de eerste helft van de negentiende eeuw voor gegoeden van wat bescheidener formaat, die er theetuinen met koepeltjes en keukentjes lieten inrichten, waarin de gezinnen, wind en weder dienende, verkwikking zochten. Tollens, fabrikant van verven en verzen, had er zo één in de Wafellaan, d.i. nu ongeveer de Goudse Rijkweg, de ouders van Robert Fruin een aan de Coolsekade en – om in de literatuur te vluchten – de tante van Joachim Polsbroekerwoud een in de Keerweerlaan. Ook waren, vooral dicht bij de 'vesten', grote kavels als blekerijen in gebruik en verderop oefenden tussen de theetuinen warmoeziers hun bedrijf uit.

Eens moeten de lusthoven en theetuinen bij de gelukkige bezitters illusies van paradijslust en in Gods vrije natuur te herwinnen of te verhogen levenskracht gewekt en bestendig hebben, maar reeds vóórdát Rose's polderjongens die paradijsrust kwamen verstoren, was de sanitaire verkwikking allengs in haar tegendeel veranderd. De stilstaande sloten rondom de erfjes met koepels waren verworpen tot onwelriekende modderpoelen en haarden van ziektekiemen ¹⁰⁾.

Met het verdwijnen van de koepels en het wegtrekken van de blekers en warmoeziers begon de intocht van minvermogene uitwijkelingen, die een goedkope woongelegenheden vonden in de lichte en dichte huisjes, door bouwspeculanten ordeloos en zorgeloos