



# Eén Blok Stad, drie woningen Rotterdam

## hp architecten

De grote opgave van deze tijd ligt niet meer in het oplossen van de woningnood in de perifere gebieden van steeds uitbreidende steden. De geldstromen van de speculatie zijn opgedroogd, de overgebleven weilanden blijven voorlopig gelukkig groen. Juist de bestaande voorraad vraagt nu aandacht. Ook de grote bouw- en ontwikkelbedrijven begrijpen dat het werk in de stad te vinden is. Het concept 'Eén Blok Stad' biedt daar een interessante toekomst voor afgeschreven corporatiewoningen: knap het casco van deze panden seriematig op en laat vervolgens de nieuwe bewoners hun woning naar eigen wens afbouwen. hp architecten werd erbij betrokken toen de verkoop van de tweede reeks afbouwoningen haperde.

**Auteur Gerjan Streng** **Fotograaf Meindert Koelink**

Eén Blok Stad is door ERA Contour ontwikkeld als antwoord op een vraagstuk van corporatie Woonstad, eigenaar van de meeste panden aan de Snellinckstraat en de Zwaerdecroonstraat in de Rotterdamse wijk Middelland. Een wijk waar inmiddels hippe espressobarretjes te vinden zijn, maar waar enkele jaren geleden nog grote problemen waren. Buurtbewoners hebben zich hevig verzet tegen de sloop van het blok en konden dit voorkomen. Het renoveren en verhuren bleek echter onrendabel. Losse verkoop van panden zou de corporatie financiële ademruimte geven, maar maakt een gestructureerde stadsverbetering veel moeilijker. De corporatie zit in een impasse. Is het mogelijk om de monumentale panden voor de stad te behouden en tegelijk een nieuwe, kapitaalkrachtige groep bewoners naar deze plek te trekken?

Het Oude Westen is precies de plek waar deze gewilde creatieve klasse graag woont: karakteristieke woningen op loopafstand van het centrum, met een grote tuin voor opgroeiende kinderen. In Rotterdam heeft de doelgroep

al geëxperimenteerd met kluswoningen. Daar doen de bewoners alles zelf, met de bijbehorende risico's. Een slechte fundering kan de kosten dan behoorlijk opdrijven. Voor velen is een kluswoning simpelweg te veel gedoe. Bij Eén Blok Stad herstelt ERA Contour het casco, inclusief de fundering. Verder zijn de gevels opnieuw gevoegd en voorzien van geïsoleerde beglazing. Kabels en leidingen komen op één centraal punt de woning binnen. Die in-

**Het is een aanpak die een flexibele houding vraagt van alle betrokken partijen**

grepen nemen veel zorgen over onverwachte risico's weg bij de toekomstige kopers én bij de banken die de hypotheek verstrekken. En deze toevoeging van particulier geld maakt de hele transformatie financieel mogelijk. Vervolgens bouwen de bewoners hun woning af, naar eigen wens en in hun eigen tempo.

Het is een aanpak die een flexibele houding vraagt van alle



De woonkamer en de keuken van woning 1 zijn door middel van een vide met elkaar verbonden.

betrokken partijen. Zo moet de taxateur de significantie inschatten van toekomstige ingrepen en zich niet laten leiden door de lage waarde van de omgeving. De gemeente went langzaam aan deze manier van bouwen. In eerste instantie is voor de renovatie geen vergunning nodig. Later worden

**hp architecten luistert naar de plannen en geeft advies over de ontwerpmogelijkheden en de kosten**

meer eisen gesteld aan de verbouwing. De gemeente toetst de plannen op basis van 'lorum ipsum' plattegronden, waarbij soms de voorlopige ontwerpen van de bewoners zijn ingetekend. Niet handig, want dat blijkt de vrijheid bij de afbouw te beperken. Uiteindelijk biedt een cascovergunning uitkomst, met een principedetail voor de woningscheidende vloeren. Hierdoor kunnen de bewoners zelf de afmeting van hun woning kiezen. Een onder- of bovenwoning, van twee of

drie lagen of zelfs een compleet vijflaags pand van meer dan 300 vierkante meter. Die keuze bepaalt waar de woningscheidende vloer, en dus het brandcompartiment, komt. De woningen aan de Snellinckstraat vinden snel een koper. Genoeg kunstenaars, architecten en klussers zien de mogelijkheden van de casco's. Voor anderen is dat lastiger. De negentiende-eeuwse woningen wijken af van de moderne standaardplattegronden: ze zijn smal en diep. Tegelijkertijd maken de grote oppervlaktes juist inefficiënties mogelijk, waardoor ze ruimte bieden aan vides en plekken zonder duidelijk gedefinieerde functie. Ze dagen uit om opnieuw na te denken over het wonen. Iets wat de meeste Nederlandse huizenkopers niet zijn gewend.

Als de verkoop van de tweede reeks woningen hapert, benadert ERA Contour daarom hp architecten. Aan geïnteresseerden is geen gebrek, maar het kopen van een afbouw woning blijkt een lastige beslissing. hp architecten luistert naar de

#### Wat vinden de bewoners van Eén Blok Stad?

##### Like en Marcel

Like en Marcel wonen met hun twee kinderen in een drielaagse benedenwoning. Het is het ultieme architectenhuis-in-wording: het casco biedt ruimte voor een conceptuele studie naar de ruimtelijke karakteristieken van de alkoofwoning. Hoge, open ruimtes worden afgewisseld met duistere, besloten plekken. Twee vides brengen licht diep in het souterrain en op de beletage. Als hier later een trap komt, kunnen ze de bovenverdieping ook afzonderlijk verhuren. Kleine hoogteverschillen en de routes verwijzen naar Loos, maar het is vooral een zelfbouwhuis. In de tuin staat een pakket marmer dat Like op Marktplaats heeft gevonden; verspreid door het huis is dit materiaal al terug te vinden. Het bouwen kost tijd en zal voorlopig nog even doorgaan.

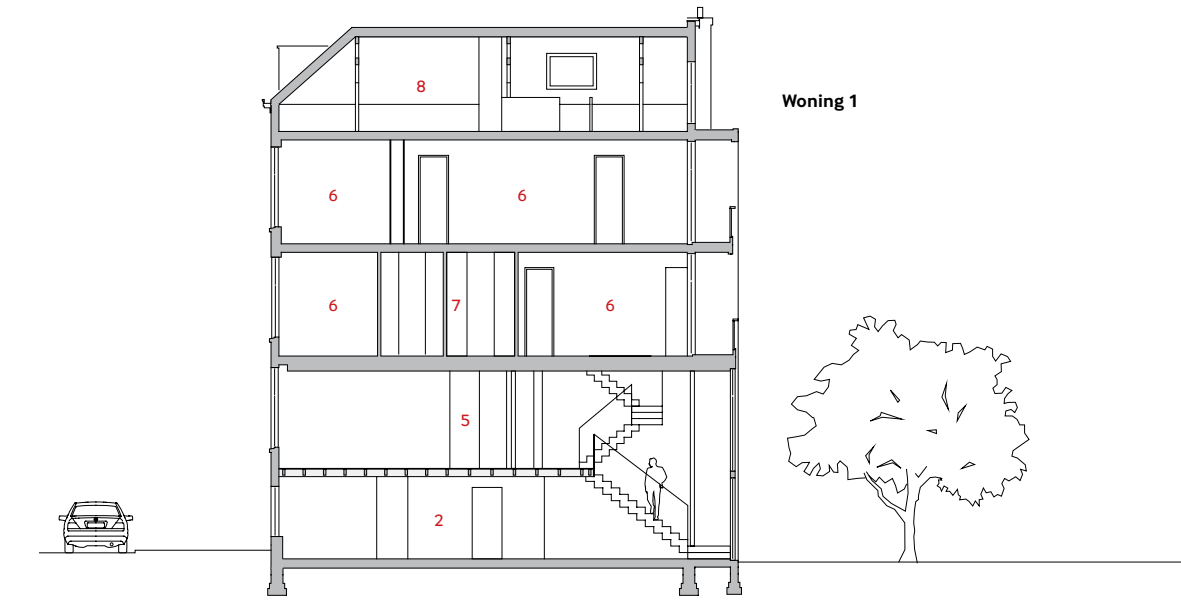
##### Joep en Mascha

Joep en Mascha horen van vrienden over Eén Blok Stad. Een aantrekkelijke locatie, maar het pand zelf geeft de doorslag: een voormalige winkel met dubbelhoge entree en (hersteld) glas-in-lood. De etalage met inpandige gevel is behouden en zorgt voor wat afstand tot de straat. Het is een ideale ruimte voor feestjes. Helaas is het pand alleen in zijn geheel te koop. Veel te duur, daarom kopen ze de vijf verdiepingen samen met vrienden. De woningscheidende vloer is later tussen de tweede en de derde verdieping aangebracht om de woningen te splitsen. Voor het eerst hebben ze nu een eigen tuin, met een kas waarin ze tomaten en verse kruiden delen met de burens.

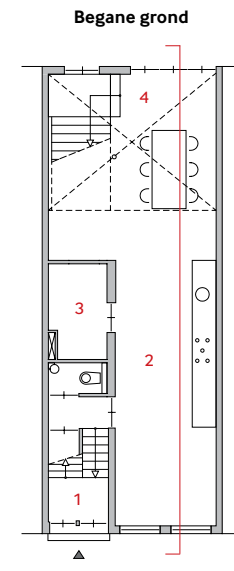
##### Raffaele en Stéphanie

Tijdens een nieuwsgierige wandeling door de buurt vertelt een bewoner van de straat zo enthousiast over het project, dat ze Raffaele en Stéphanie overtuigt om te verhuizen. En nu wonen ze in een van de woningen waar hp architecten, in samenwerking met merel.nu, het ontwerp voor maakte. Binnen trekt de brede, donker houten trap in de dubbelhoge eetkamer alle aandacht. Een wens van Raffaele, schitterend gedetailleerd door de architect en uitgevoerd door de lasser en de aannemer. De constructeur van ERA had wat bedenkingen bij de grote vide, maar een eigen constructeur durfde een alternatief voorstel wel aan. Door eerdere projecten was de bewoner al verslaafd aan de spanning van zo'n grote verbouwing. Samen met de ervaren architect is hier nu het gewenste woongenot gevonden.

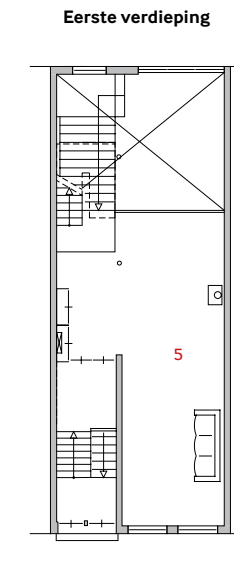




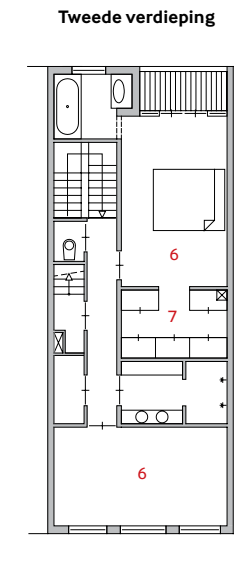
Woning 1



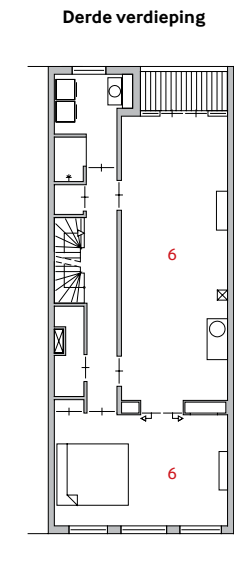
Begane grond



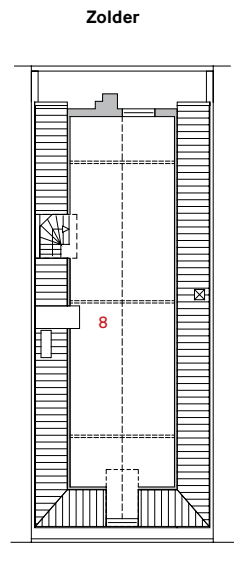
Eerste verdieping



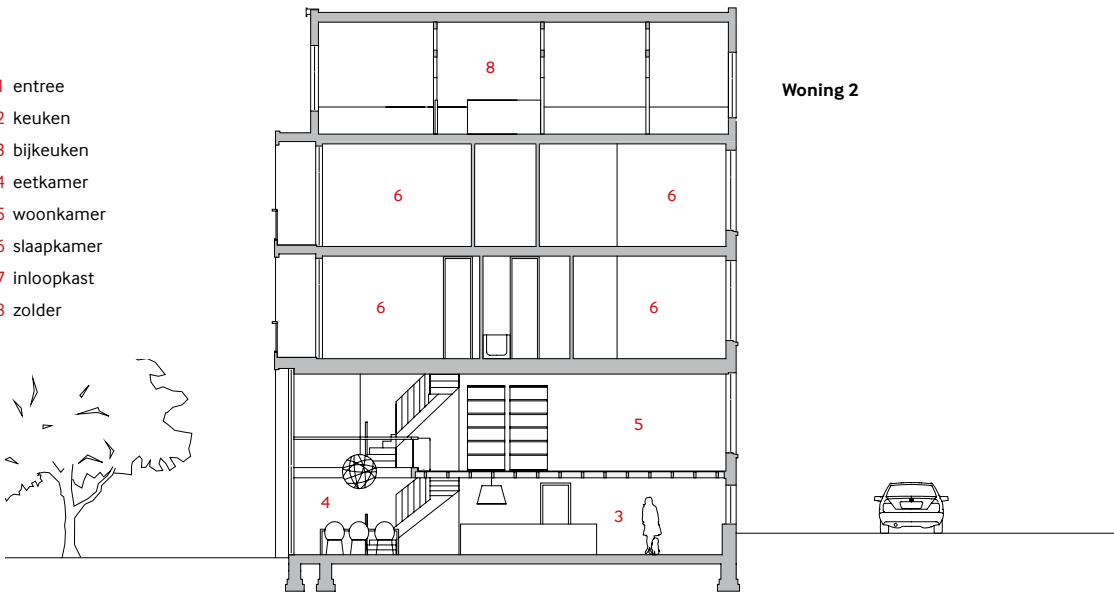
Tweede verdieping



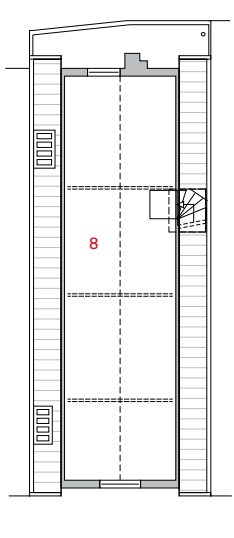
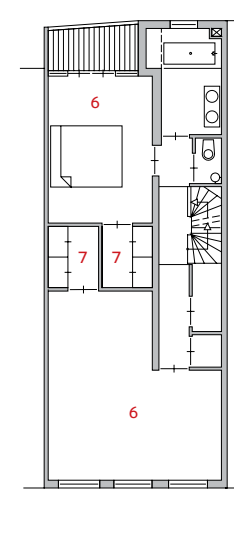
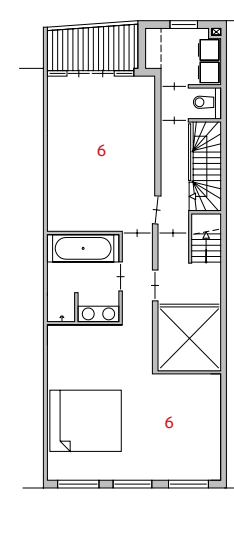
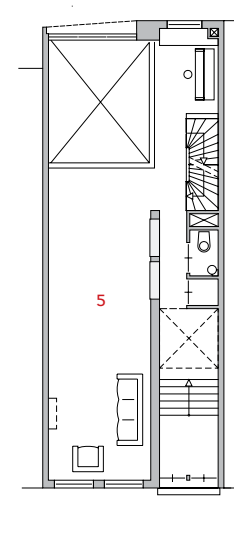
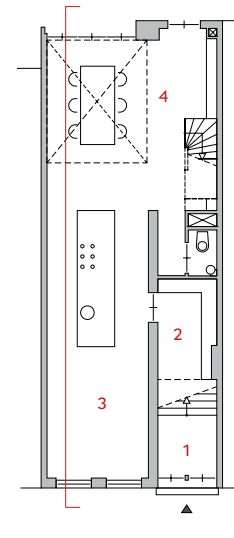
Derde verdieping



Zolder



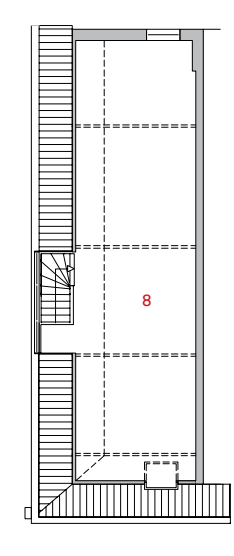
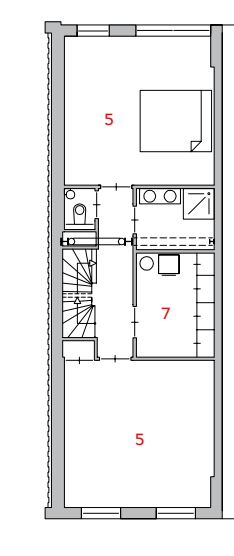
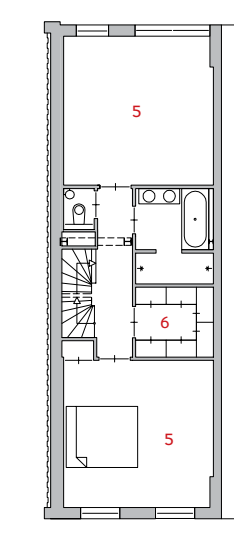
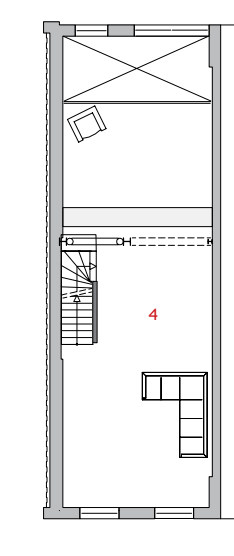
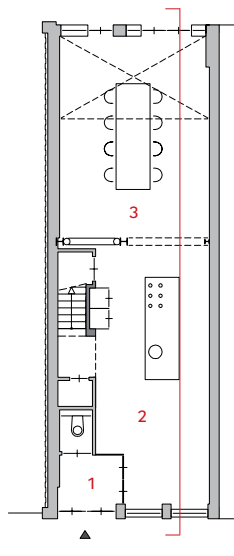
Woning 2



- 1 entree
- 2 keuken
- 3 bijkeuken
- 4 eetkamer
- 5 woonkamer
- 6 slaapkamer
- 7 inloopkast
- 8 zolder



Woning 3



**Project** Eén Blok Stad, drie woningen  
Rotterdam

hp architecten

plannen en geeft advies over de ontwerp mogelijkheden en de kosten. Na een week met de 'gratis' architect is de beslissing een stuk eenvoudiger. Een aantal kopers is zelfs zo enthousiast door deze eerste kennismaking dat zij hp architecten vragen om de ontwerpen verder uit te werken. In deze opgave vindt de architect een nieuwe rol. Bij veel traditionele woningbouw richten architecten zich op de gevel en een standaardplattegrond. De individualiteit van voorlopig onbekende bewoners zoeken ze in gevelvarianties:

**Bij dit project ligt de authentieke gevel vast; het persoonlijke bevindt zich aan de binnenkant**

elke woning in een ander kleurtje baksteen of een gekke voordeur. Bij dit project ligt de authentieke gevel vast; het persoonlijke bevindt zich aan de binnenkant. Na de Rotterdamse pilot krijgt het concept Eén Blok Stad nu een vervolg in Amsterdam. Tussen nieuwbouw- en kluswoning blijken vele gradaties mogelijk. Vaak staat de architect daar veel dicht bij de bewoner en zoeken ze samen naar 'het nieuwe wonen'. Bewoners krijgen zo maatwerk en zeggenschap in de bestaande stad. En het samen bewoonbaar maken van het casco scheidt een band binnen het blok waar de hele wijk van profiteert.

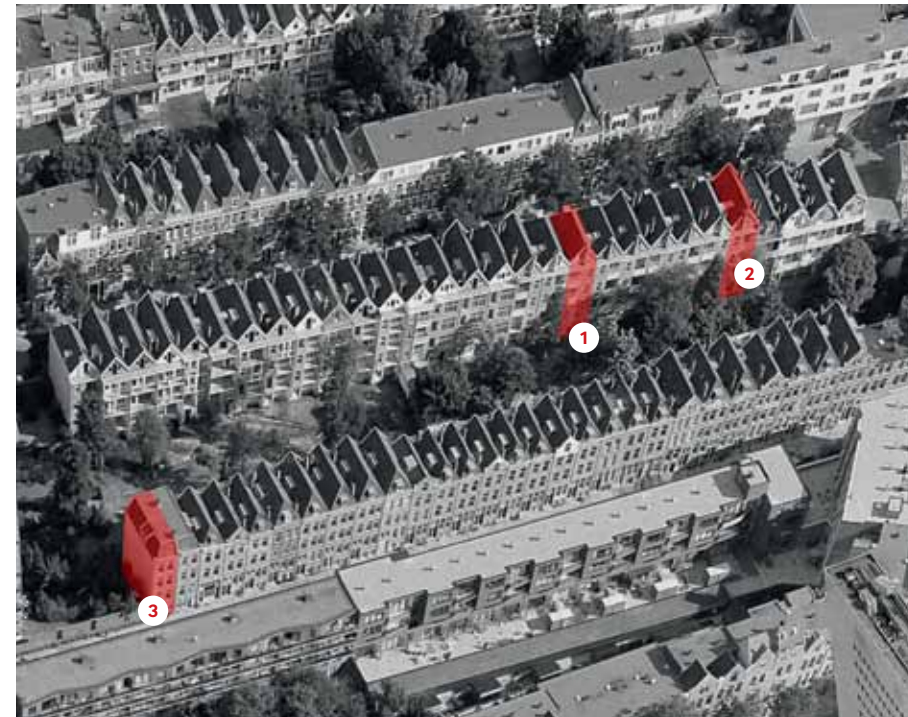


Woning 2. Het interieur van de smalle, diepe woning is licht en ruimtelijk door de toepassing van een vide en veel wit.

**Project** Eén Blok Stad, drie woningen  
Rotterdam

hp architecten

**1** In woning 3 zijn niet alleen de muren en de plafonds maar ook de vloeren wit.  
**2** Bewoners Gijs en Chantal hebben veel zelf bedacht en gebouwd bij woning 3.  
hp architecten werd ingeschakeld bij lastige problemen en om feedback te krijgen.



**Woning 1, Zwaerdecroonstraat 28, Rotterdam**  
**Opdrachtgevers** Raffaele Fiorini en Stéphanie Kessen  
**Ontwerp** hp architecten, Rotterdam, i.s.m. merel.nu, Schiedam  
**Projectarchitecten** Pelle Poiesz, Merel Smit  
**Medewerkers** Rufus van den Ban, Caroline Hammerström  
**Programma** vijfslaagse woning (geen onder- of bovenburen)  
**Voorlopig ontwerp** augustus 2010 / **Oplevering** april 2011

**Woning 2, Zwaerdecroonstraat 16, Rotterdam**  
**Opdrachtgevers** Mark van Veen en Mariëlle Hoeijmans  
**Ontwerp** hp architecten, Rotterdam  
**Projectarchitect** Pelle Poiesz  
**Medewerker** Rufus van den Ban  
**Programma** vijfslaagse woning (geen onder- of bovenburen)  
**Voorlopig ontwerp** mei 2010 / **Oplevering** april 2011

**Woning 3, Snellinckstraat, Rotterdam**  
**Opdrachtgevers** Gijs Gemke en Chantal Geurden  
**Ontwerp** hp architecten, Rotterdam  
**Projectarchitect** Pelle Poiesz  
**Medewerkers** Rufus van den Ban, Ferry in 't Veld  
**Programma** vijfslaagse woning (geen onder- of bovenburen)  
**Voorlopig ontwerp** juli 2011 / **Oplevering** september 2012

