

Een Blok Stad

Rotterdam (NL)

Naam/Name: Een Blok Stad
 Locatie/Location:
 Zwaerdecroonstraat en
 Snellinckstraat, Rotterdam

Ontwerp-oplevering/Design-completion:
 Architect:
 Opdrachtgever/Client:
 Aantal bouwlagen/Number of building layers:
 Aantal woonlagen/Number of dwelling layers:
 Aantal woningen/Number of dwellings:
 Aantal woningtypen/Number of dwelling types:
 Woninggroottes/Dwelling sizes:
 Voorzieningen/Amenities:

Oorspronkelijk gebouw/Original building

1901-1911
 divers/various
 divers/various
 5
 4
 144
 33
 140 m², 70 m²
 gedeelde zolderverdieping/shared attic

Transformatie/Transformation

2007-2011
 divers/various
 woningcorporatie WBR
 5
 5
 64
 64
 120 m², 190 m², 280 m²
 -

From Dwelling to Dwelling

Van woning naar woning



Snellinckstraat, Rotterdam

Het idee achter het project 'Een Blok Stad' ontstond tien jaar geleden, toen een negentiende-eeuws bouwblok, in eigendom van corporatie Woonstad Rotterdam, tussen de Zwaerdecroonstraat en Snellinckstraat op de nominatie stond om gesloopt te worden. De huurders van het blok verzetten zich hevig tegen de nieuwbouwplannen van de corporatie en wisten het tij te keren. De bouwkundige staat van de panden was zeer slecht: er waren forse funderingsproblemen, er groeiden zwammen uit vloeren en balken, en zelfs bomen uit de panden die al langere tijd onbewoond waren. Omdat de lage huur-opbrengst uit het blok een grondige renovatie financieel onaantrekkelijk maakte, besloot Woonstad Rotterdam het blok te verkopen aan ontwikkelaar en bouwer ERA Contour.

Het blok telde 48 panden met 140 corporatiewoningen. De panden waren opgebouwd uit vijf lagen inclusief een souterrain en kap. Oorspronkelijk bestond elk pand uit een benedenwoning voorzien van twee lagen, een middenwoning van één laag en een zolderwoning die de helft van de kap in beslag nam. De andere helft van de kap was bestemd voor bergingen.

Omdat ERA Contour als beoogd bouwer van de nieuwbouw al langer bij het proces betrokken was, waren de ontwikkelaars ook op de hoogte van de bezwaren van de huurders. Zij wisten dat de huurders de doorzonkwaliteit van de oorspronkelijke indeling hoog waardeerden en dat zette hen aan het denken: door de panden na alleen een grondige casco-renovatie op de markt te brengen, zouden ze een aantrekkelijk alternatief kunnen bieden voor de al populaire kluswoning. Zo ontstond het idee achter Een Blok Stad: fundering, bouwmuren, gevels, daken en kozijnen werden vervangen of hersteld, waarna de panden werden opgedeeld in beneden- en bovenwoningen of als volledig te bewonen pand werden aangeboden.

Door alleen het casco te vernieuwen kregen kopers (en banken) maximale zekerheid over de bouwkundige staat van wat ze kochten, maar hielden ze tegelijkertijd de maximale vrijheid hoe hun woning af te bouwen. Die kans werd door kopers met beiden handen aangegrepen. Al dan niet met behulp van een eigen afbouw-architect investeerden zij naar hartenlust in vides, uitbouwen, dakterrassen en keukens.

Het huurdersprotest heeft ervoor gezorgd dat een ontwikkelende partij de waarde van de bestaande structuur herkende. Door kopers meer bouwkundige zekerheden te bieden dan tot nu toe gebruikelijk was, bleek de formule aan te slaan. Dat betekent niet alleen dat er een woonblok is behouden, maar ook dat het sociale klimaat in de wijk verbeterde doordat er een nieuwe doelgroep werd aangesproken. Bovendien laat Een Blok Stad zien dat door slim gebruik te maken van het bestaande, het verlangen naar steeds individuelere woningen beantwoord kan worden. Individueel niet in de zin van op zichzelf staand, maar individueel in de zin van passend bij eigen unieke wensen. (ok)

The idea behind the project *Een Blok Stad* (A Block of City) was conceived ten years ago when a nineteenth-century city block located between the Zwaerdecroonstraat and the Snellinckstraat that was owned by housing association Woonstad Rotterdam was nominated to be demolished. The residents of the block vehemently opposed the housing association's new construction plans and succeeded in turning the tide. The buildings were in a poor state: there were severe foundation problems, fungi grew from floors and beams and there were even trees growing in the dwellings that had been unoccupied for some time. Because the low rental income the block generated made a thorough renovation financially unappealing, Woonstad Rotterdam decided to sell the block to developer and builder ERA Contour.

The block had 48 properties comprising 140 dwellings. The buildings each consisted of five layers, including a basement and an attic. Originally, each building consisted of a two-storey ground-floor dwelling, a single-storey dwelling in the middle and an attic dwelling that occupied half of the attic. The other half of the attic was used for storage.

Because ERA Contour, as the intended builder of the new construction, had been involved in the process for quite some time, the developers were aware of the objections of the residents. They knew that the tenants greatly appreciated the sunny, open quality of the original layout and that gave them an idea: if they were to place the properties on the market after thoroughly renovating only the shell, they would be able to provide an attractive alternative to the already popular DIY dwellings. Thus arose the concept of *Een Blok Stad*: foundations, building walls, façades, roofs and window frames were replaced or restored and the buildings were subsequently divided into ground-floor and upstairs flats, or put on the market as undivided residential properties.

By renovating only the shell, buyers and banks were given maximum security about the architectural state of what they bought, but at the same time kept maximum freedom to complete their dwelling the way they liked. Buyers seized the opportunity with both hands. With or without the help of their own 'finishing architect', they invested in mezzanines, extensions, roof terraces and kitchens to their heart's desire.

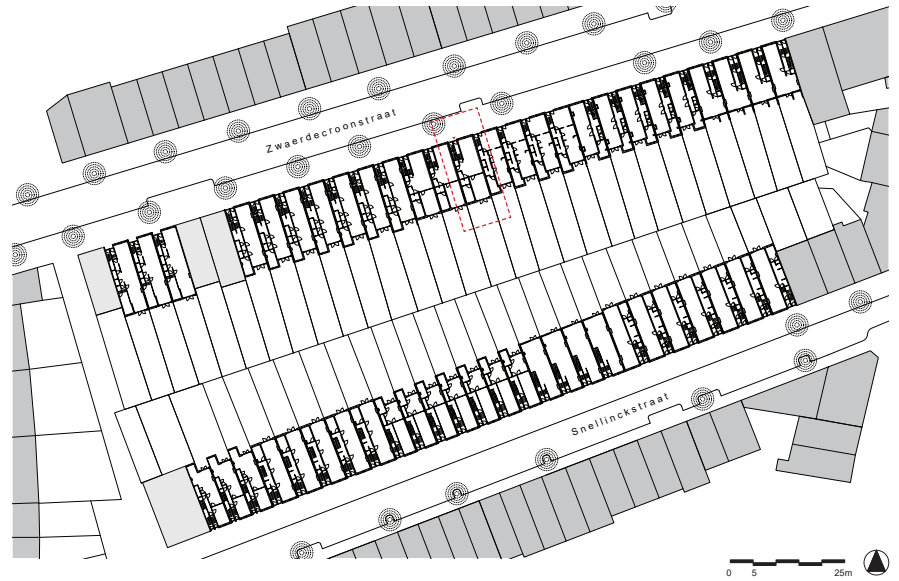
The tenant protest ensured that a developing party recognized the value of the existing structure. Offering buyers more architectural certainties than had been usual in the past, the formula was a hit. It not only resulted in the preservation of a housing block, but also improved the social climate in the neighbourhood because it addressed a new target group. Additionally, *Een Blok Stad* shows that the smart use of existing structures can help meet the demand for increasingly individualized dwellings – individual not in the sense of isolated, but individual in the sense of suited to unique wishes. (ok)



Rotterdam - Zwaardercroonstraat

Zwaardercroonstraat, Rotterdam, vanuit het westen, 1910
Zwaardercroonstraat, Rotterdam, view from the west, 1910

Plattegronden panden Een Blok Stad, oorspronkelijke situatie
Floor plans buildings Een Blok Stad, original situation



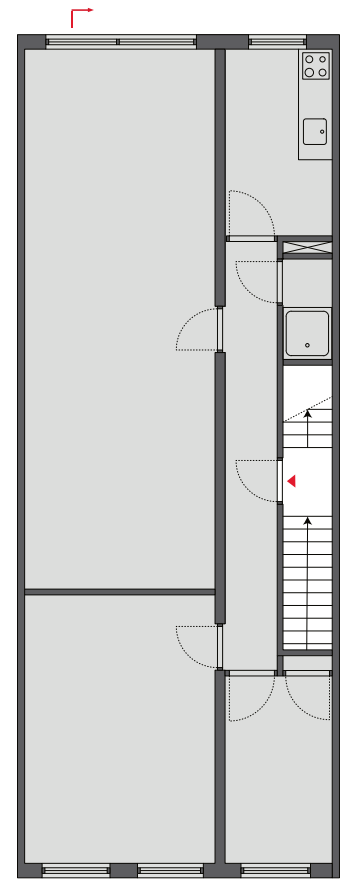
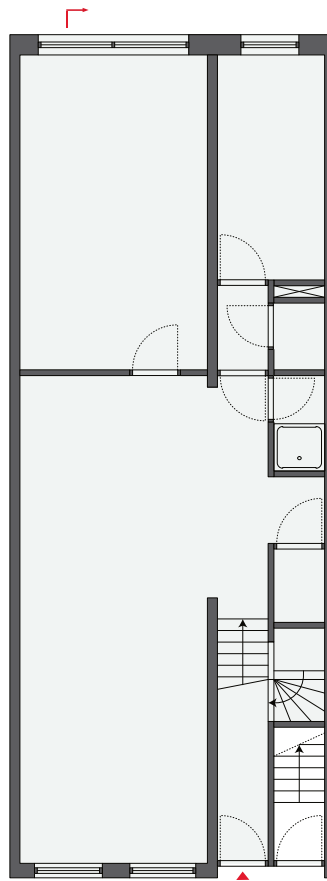
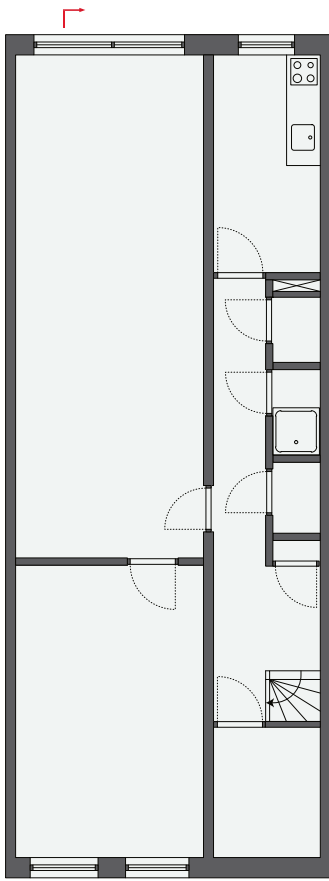
0 5 25m

0 20 100m



Zwaerdecroonstraat en
Snellinckstraat, interieurs van
verschillende verbouwingen
Zwaerdecroonstraat en
Snellinckstraat, interiors of various
renovated dwellings



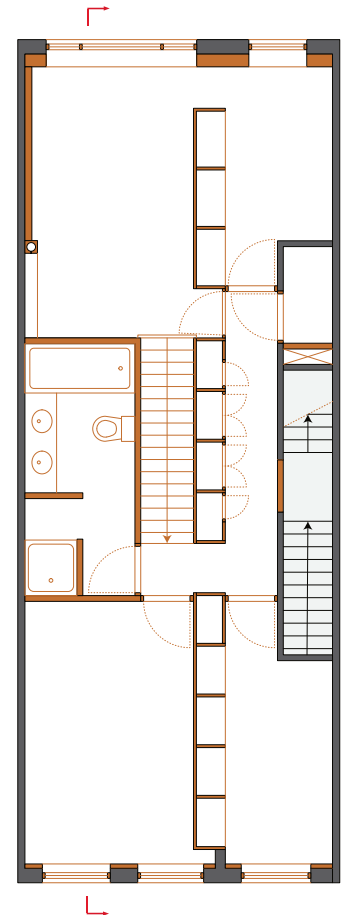
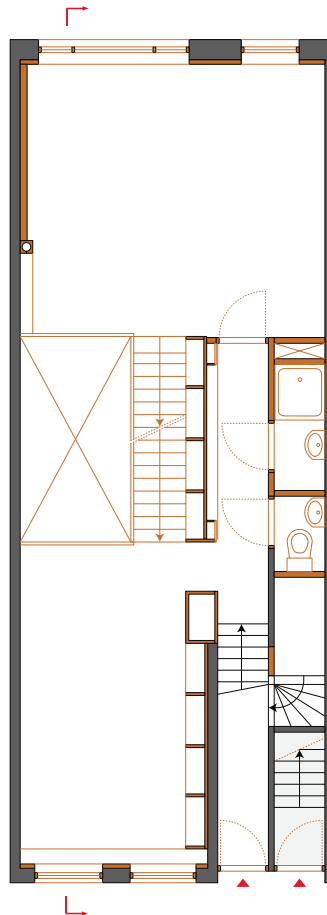
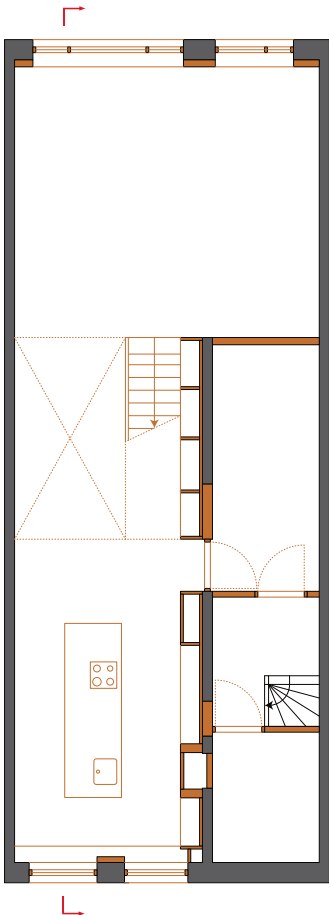


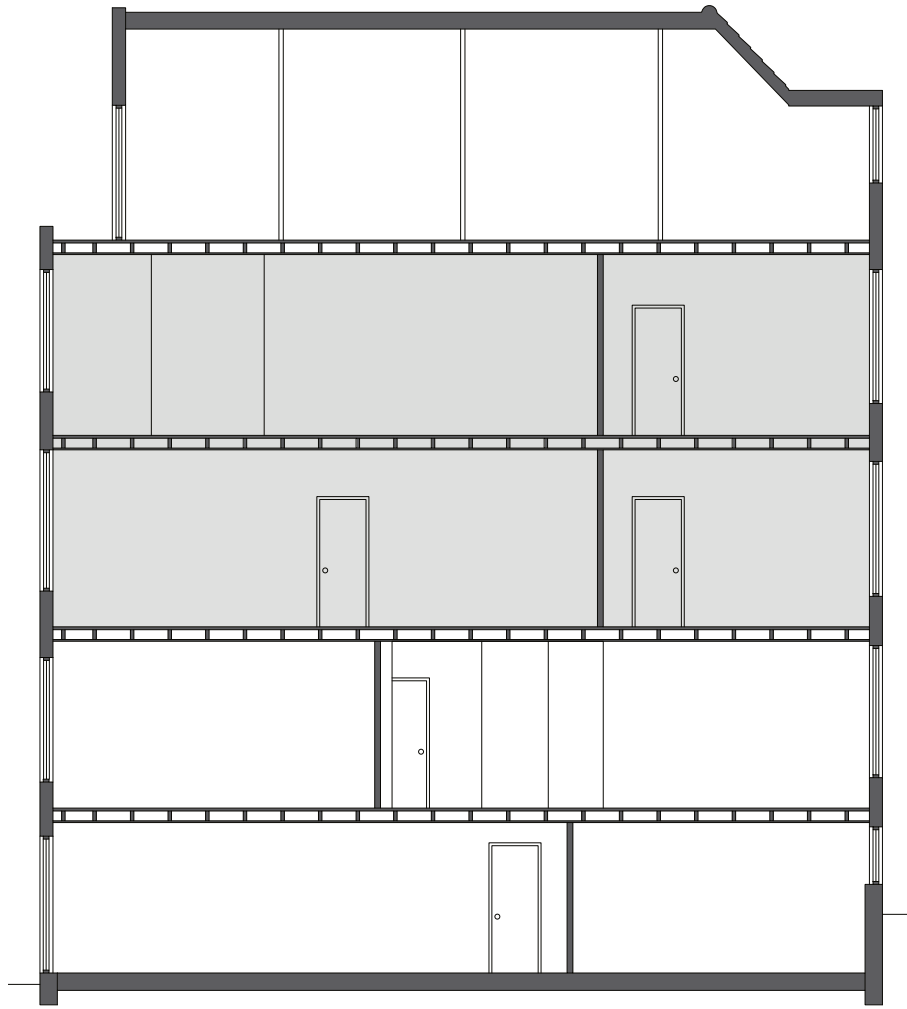
Oorspronkelijke situatie
Original situation

Souterrain
Basement

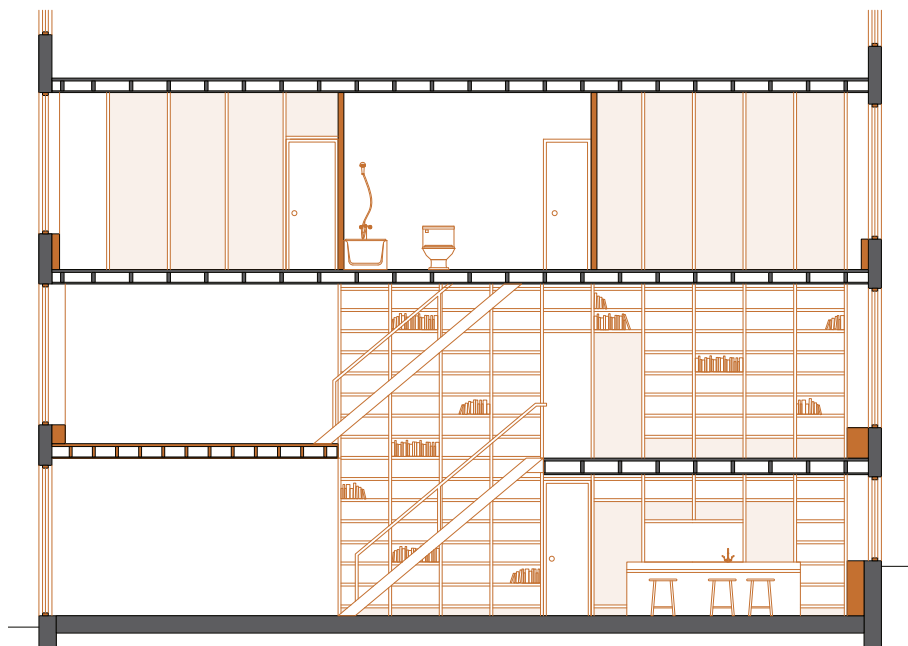
Bel-etage
Entrance level

Eerste verdieping
First floor





Doorsnede oorspronkelijke situatie
Cross section original situation



Doorsnede onderste drie bouwlagen na transformatie
Cross section three lower floors after transformation

0 0,5 2,5m



Voorgevel
Façade



Tijdens de transformatie; binnen het dragende casco blijken nieuwe ruimtelijke verbindingen in breedte, diepte en hoogte heel goed mogelijk

During the transformation; within the load-bearing shell, new spatial connections in width, depth and height prove very possible



Souterrain
Basement

Bel-etage
Entrance level





Impressies van het interieur
Impressions of the interior

