

Hans van der Heijden Architect

Knikkers

Rotterdam



Hans van der Heijden Architect

Knikkers

Rotterdam

9 oktober 2017

Renovatie 704 woningen

in opdracht van

Woonbron, Rotterdam

in samenwerking met

BAM Volker, Rotterdam [aannemer]

Pieters Bouwtechniek, Delft [constructeur]

Van der Ree & Vermeulen, 's-Gravenpolder [kostenadviseur]

EGM, Dordrecht [adviseur bouwfysica]

ontwerpteam

Hans van der Heijden, Angela Schoen, Lidwine Spoormans,

Paul Voorn, Rick Wessels [biq]

Ontwerptoelichting



*Flatgebouwen in het groen /
Apartment blocks in green setting*



*Begane grond voor bergingen en garages /
Ground floor used for storage and garages*



*Aluminium hekken /
Aluminum railings*

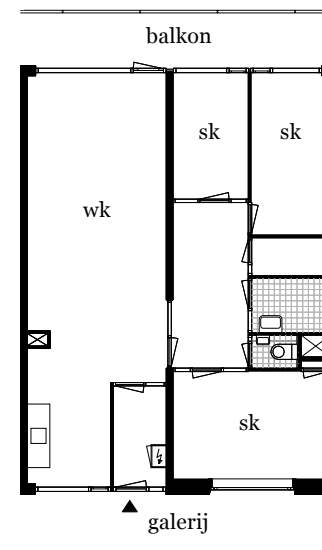
De wijk Ommoord bestaat voor een groot gedeelte uit hoogbouw in een parkachtige omgeving. In Rotterdam overheerst het vertrouwen in de toekomst van deze wijk. Dit was reden om te anticiperen op een gewijzigde bewonerssamenstelling. Veel van de problematiek die langzaam zichtbaar werd was te herleiden tot het ontwerp van de gemeenschappelijke verkeersruimten. Woonbron had 4 lange knikkende gebouwen (zogenaamde Knikflats of Knikkers) in bezit. Per gebouw deelden de bewoners van de 176 woningen 2 liften en 1 hoofdentree. Nieuwe huishoudens hadden uiteenlopende economische en etnische achtergronden. Ze waren

niet vertrouwd met de gevoelige codes van de zittende bewoners, die er vaak vanaf de oplevering woonden. Deel van onze opgave was om deze tendens van verstedelijking te beantwoorden.

Daarnaast is gestudeerd op het effect dat de knikflats op het maai-veld hebben. Waar mogelijk zijn woningen op de begane grond gelegd. Zo ontstaat een bewoonde plint. De materialen in deze plint zijn duurzaam en solide: brons geanodiseerde kozijnen, gestofstraald architectonisch beton en goudkleurig metselwerk in tegelverband. Alle gebouwen zijn op een klassieke manier

geordend. Ze hebben een plint, een middenpartij en een kroonlijst. 2 knikflats zijn herontwikkeld voor oudere huurders, de 2 andere gebouwen zijn bestemd voor verkoop en verhuur in de vrije sector.

2 gebouwen zijn herontwikkeld als 55+ woningen met bijbehorende voorzieningen. De bergingen werden verplaatst van de begane grond naar de verdieping. De garages werden verwijderd. De ruimte die hierdoor ontstond in de plint van het gebouw werd bestemd voor nieuwe woningen. Elk gebouw heeft een ontmoetingsruimte die is afgestemd op de doelgroep. De



*Plattegrond bestaande woningen 1:200 /
Plan existing apartments 1:200*

begane grond heeft zoveel mogelijk woonfuncties. Collectieve fietsenbergingen, oplaadpunten voor scootmobiel en de postkasten zijn compact gehouden en aan een servicegang geconcentreerd. Deze is oranje geschilderd en wordt bij donker aangelicht.

De toegankelijkheid van de gebouwen en woningen is verbeterd door drempels te verwijderen en de galerijvloeren te verhogen. Voor de voordeuren zijn de hekwerken naar buiten geplaatst, zodat manoeuvreerruimte voor rolstoelen ontstond. Dit leverde een

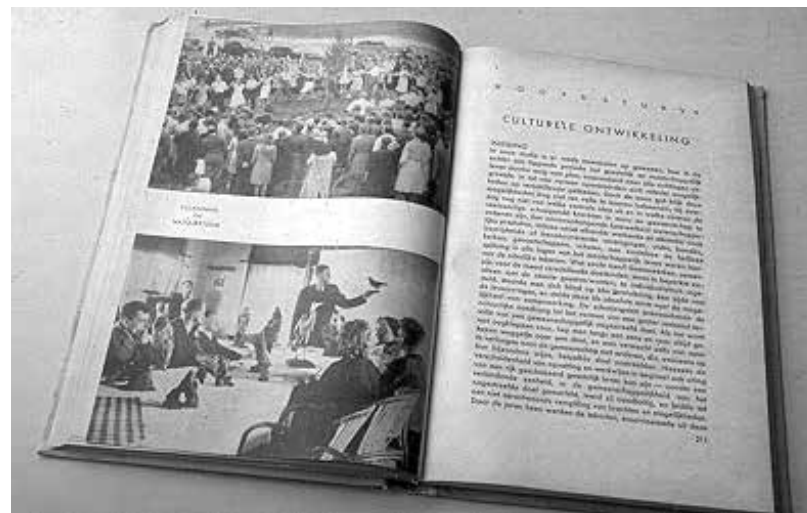
motief op om de lange galerijgevels te geleiden.

De twee overige gebouwen werden binnen het ‘Te woon’ concept (voorheen ‘klant kiest’) van de corporatie Woonbron herontwikkeld. Dit betekende dat de woningen op de algemene woonmarkt van Rotterdam werd aangeboden. Klanten konden kiezen tussen verschillende arrangementen van huur en koop. Men verwachtte een grote variëteit binnen de bewonersgroep. Het voorstel was om de schijven te verdelen in zelfstandig functionerende segmenten. Elk segment moest zijn eigen ontsluiting krijgen. De

galerij- en balkonstroken werden onderbroken door plaatselijk de prefab betonplaten te demonteren. Er ontstonden kortere overzichtelijke galerijen. Nieuwe liftschachten en noodtrappen werden aan het gebouw toegevoegd. De bouwmasa werd geleed met vanzelfsprekende middelen die voortkomen uit het gebruik. De woningen op de 1e laag hebben hun voordeur op het maaiveld gekregen en worden via een ruime woonhal ontsloten. Aan de achterzijde ligt een oranje gekleurde servicegang met bergingen.

Situatie 1:2000

Design Statement



*Wijkgedachte, naoorlogse harmonie /
Neighbourhood Unit Doctrine, post-war harmony*

Built in 1968, the larger part of the Ommoord residential district consists of multi-storey blocks in a park-like setting. In recent years, its demographic had changed significantly and the buildings needed an overhaul.

Many of the problems that had slowly arisen could be traced back to the design of the communal access system. The residents of the 176 dwellings in the so-called splayed apartment blocks (or Knikkers) shared two lifts and one entrance. Newer households, which had varied economic and ethnic backgrounds, were

unfamiliar with the delicate codes of the older occupants, many of whom had been in residence since the blocks were first completed.

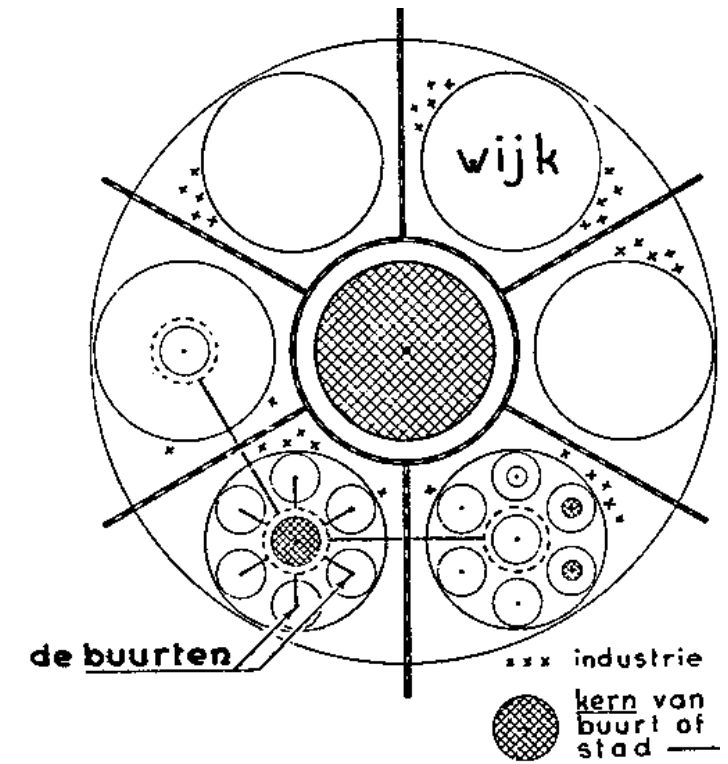
The scheme emerged out of a consultation process conceived and managed with the buildings' 2,000-plus residents. The result was a more socially compartmentalized distribution of tenures, with two blocks being designated for the exclusive use of older residents. The continuous gallery access in the other blocks was divided up into smaller lengths, supported by the introduction of additional stair and lift towers in steel and glass.

The buildings' encounter with the ground was also addressed: garages were replaced by a deeper and more powerfully articulated plinth, which was occupied by care facilities in the buildings designated for older residents and additional garden facing apartments in the others. The extensive use of prefabrication served both as a means of achieving economies of scale and of minimising disruption to residents.

Two of the buildings were redeveloped as accommodation for elderly with a community centre. The accessibility of these was



*Ommoord opgezet als satellietstad /
Ommoord defined as satellite town*

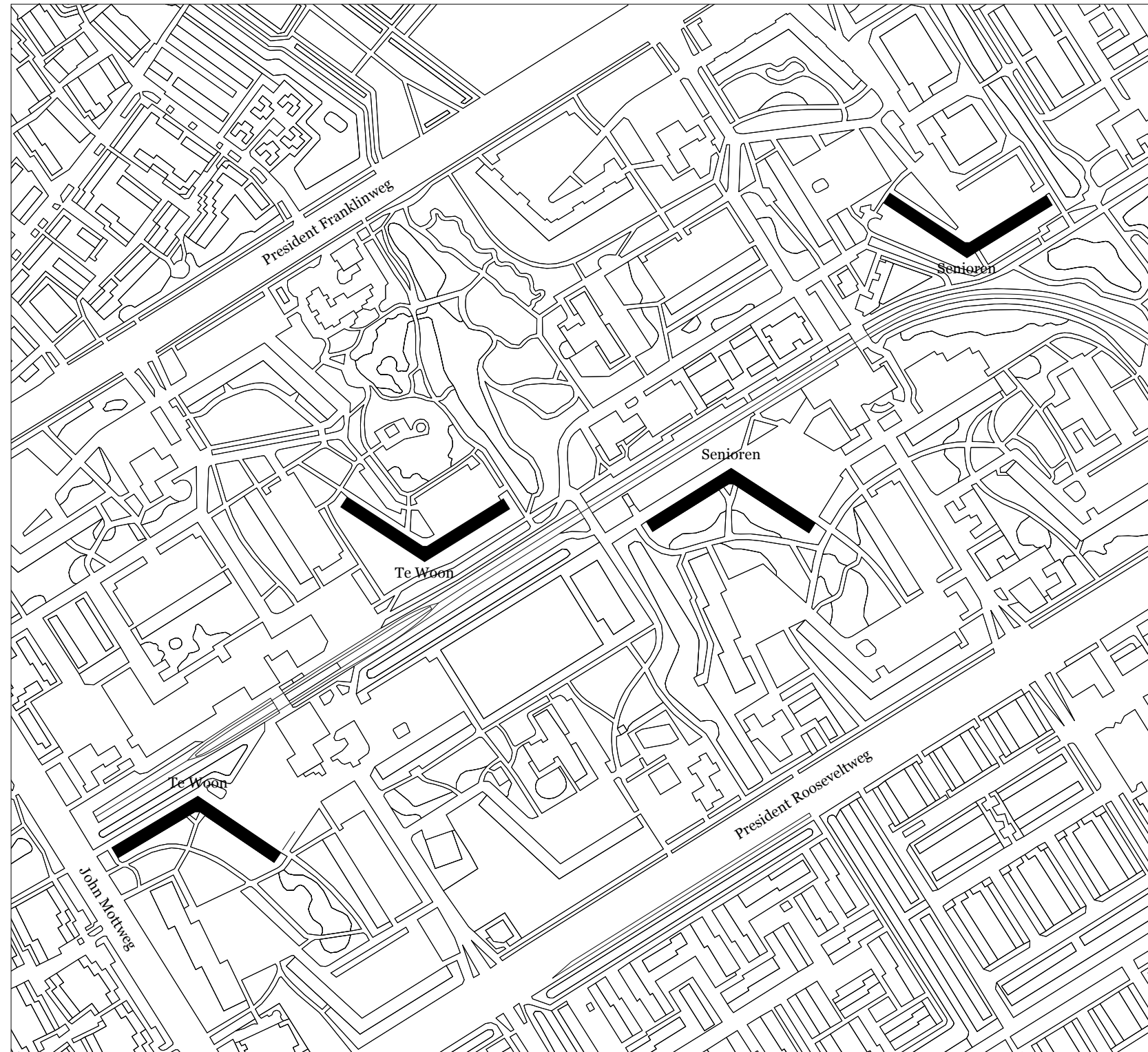


*Ommoord, resultaat van Wijkgedachte /
Ommoord result of Neighbourhood Unit Doctrine*

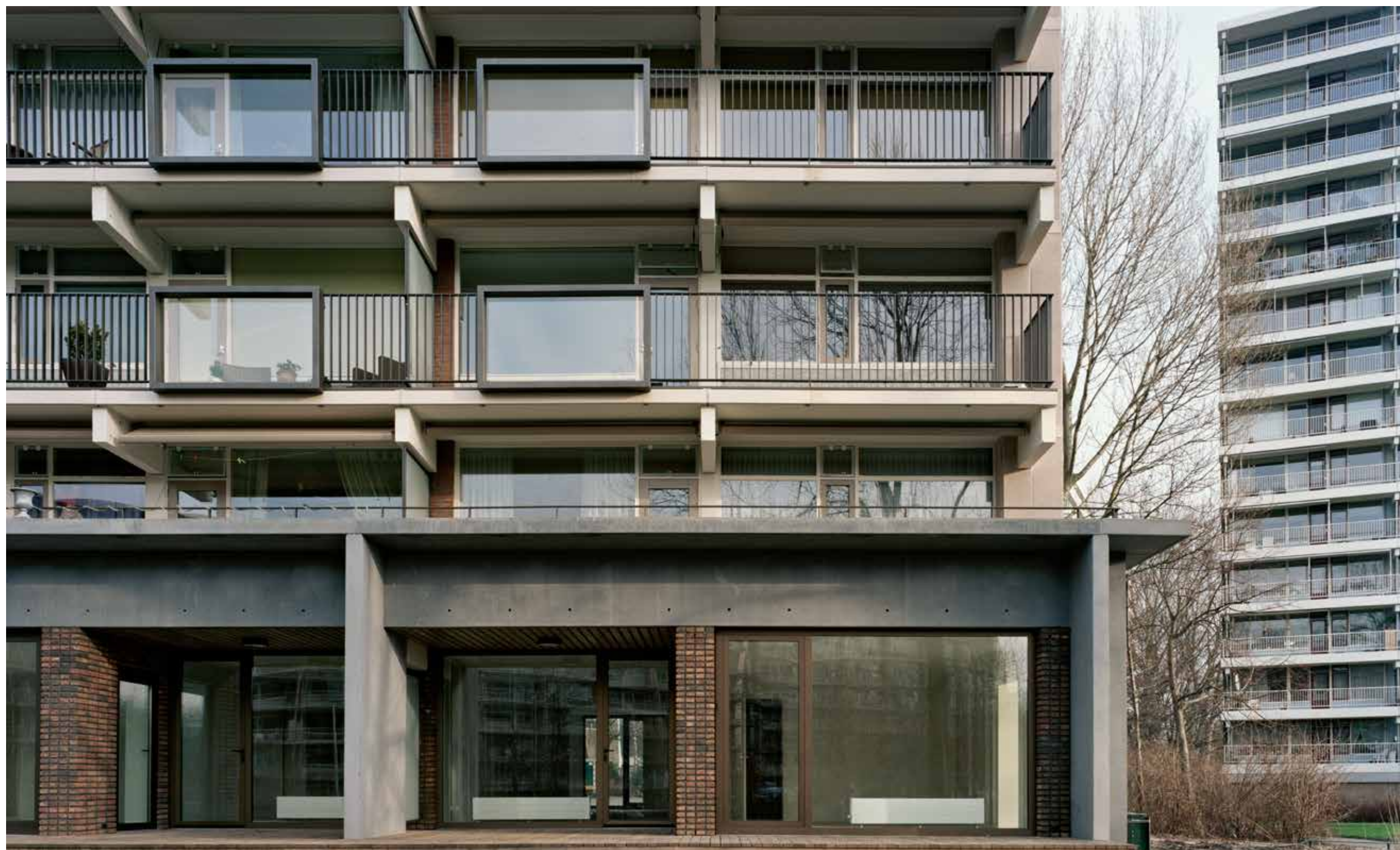
enhanced, and new apartments were added on the ground floor.

The remaining two blocks were to be redeveloped within the 'customer choice' concept (a Dutch equivalent of Right to Buy). Owing to the financial model, which allowed residents to either buy the flat outright, rent the shell of the flat and buy the interior or simply rent, the diversity of the residents was expected to be substantial. The proposal was to divide the slabs into autonomously functioning segments, each of which would have its own access system. The existing strips of gallery and balcony were

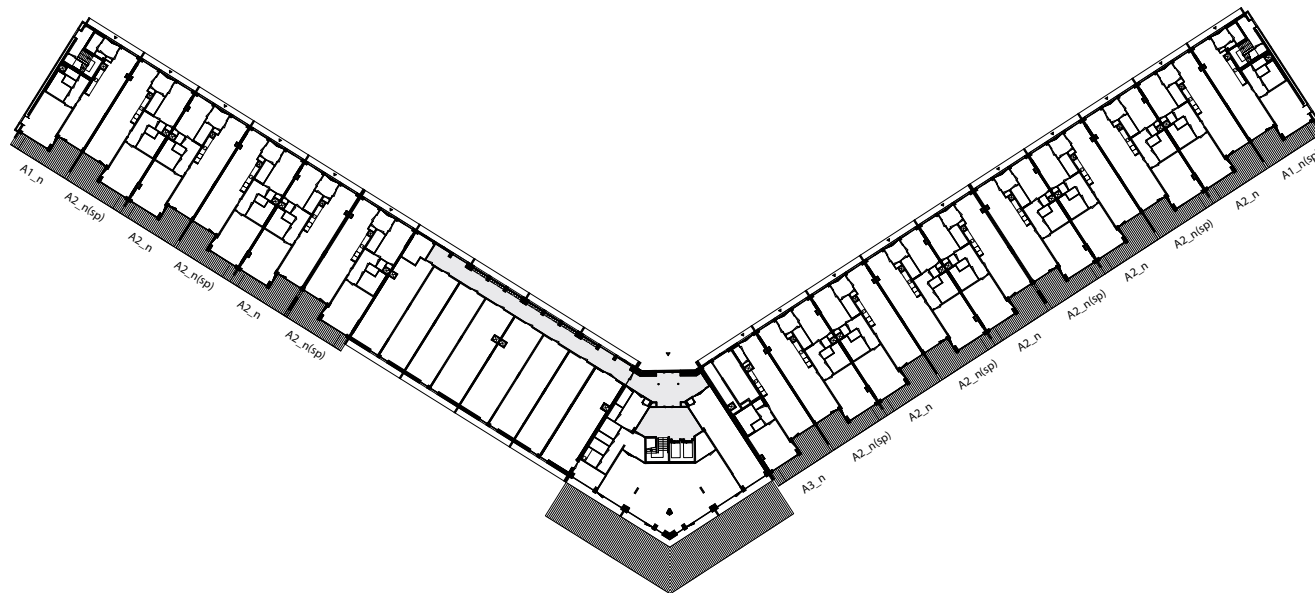
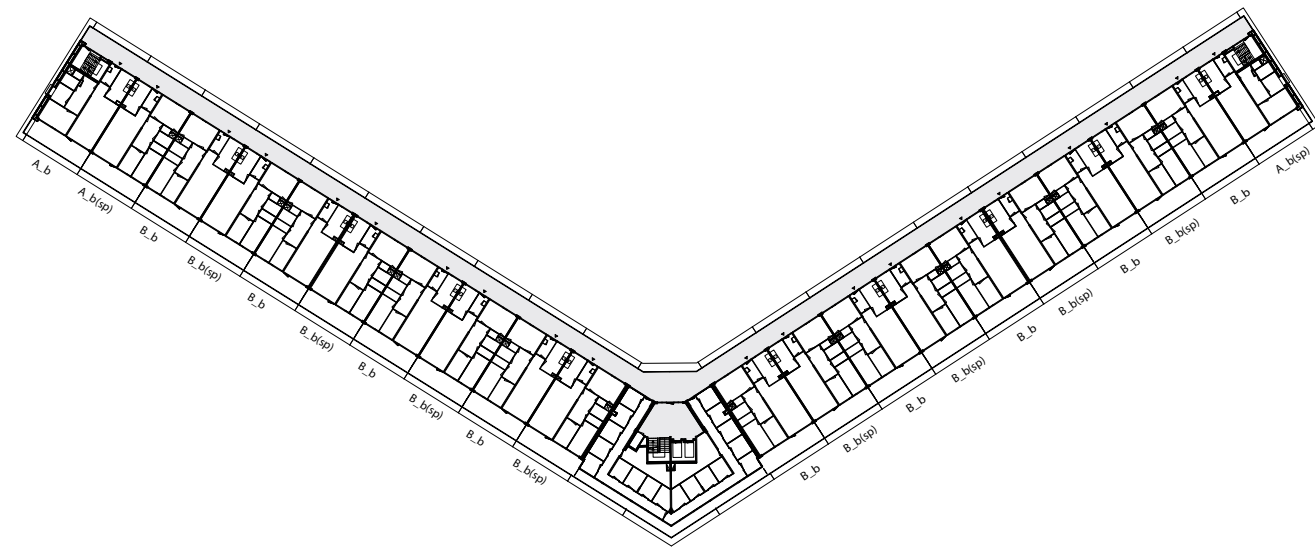
broken up because it was unlikely that a long access deck would work on the commercial market. Short and clearly arranged private decks are the result. New lift shafts and emergency staircases were added to the block, articulating the main volume of the blocks. All first floor flats have their front door at ground level. In addition to this, the pedestrian access, and cycle routes feel more engaged with their surrounds; helping to promote the existing buildings as invigorated parts of the shared environment.



Locaties 1:5000



Nieuwe seniorenwoningen op de begane grond



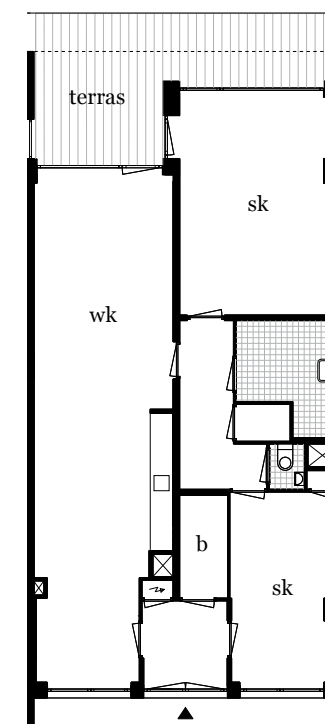
Plattegronden seniorenblok 1:500







Seniorenwoningen op begane grond



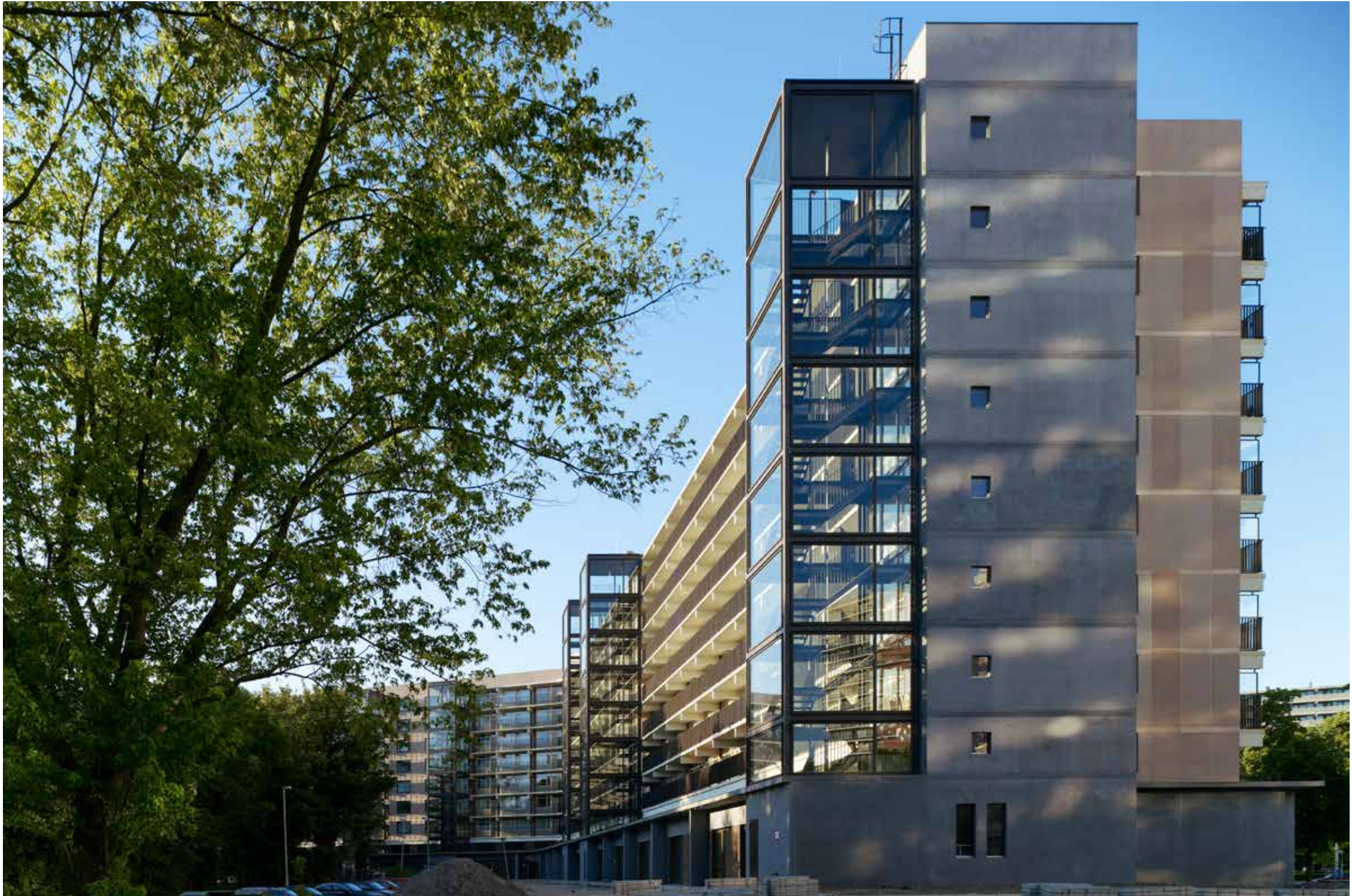
Plattegrond seniorenwoning b.g. 1:200



Terrassen seniorenblok



Entreezijde seniorenblok



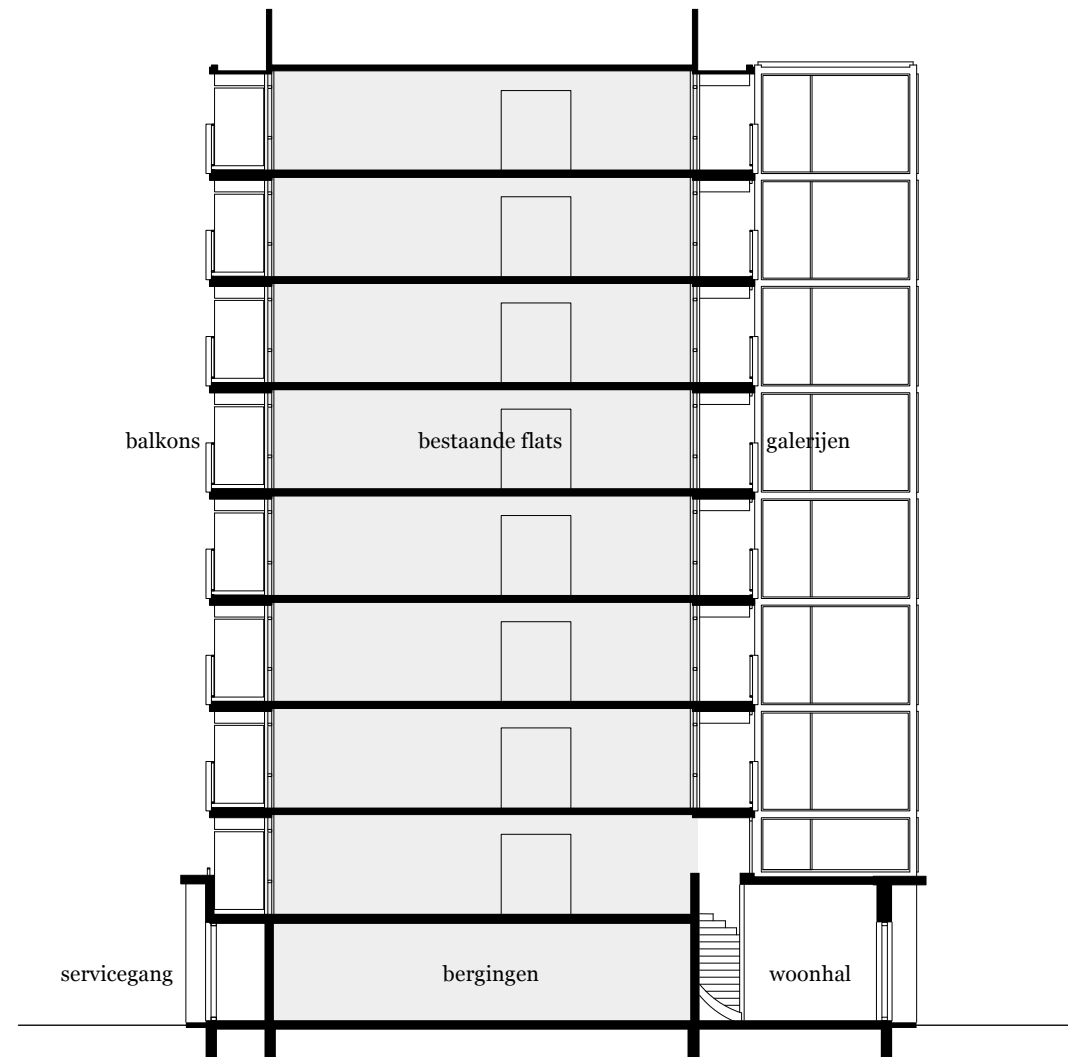
Te Woon blok



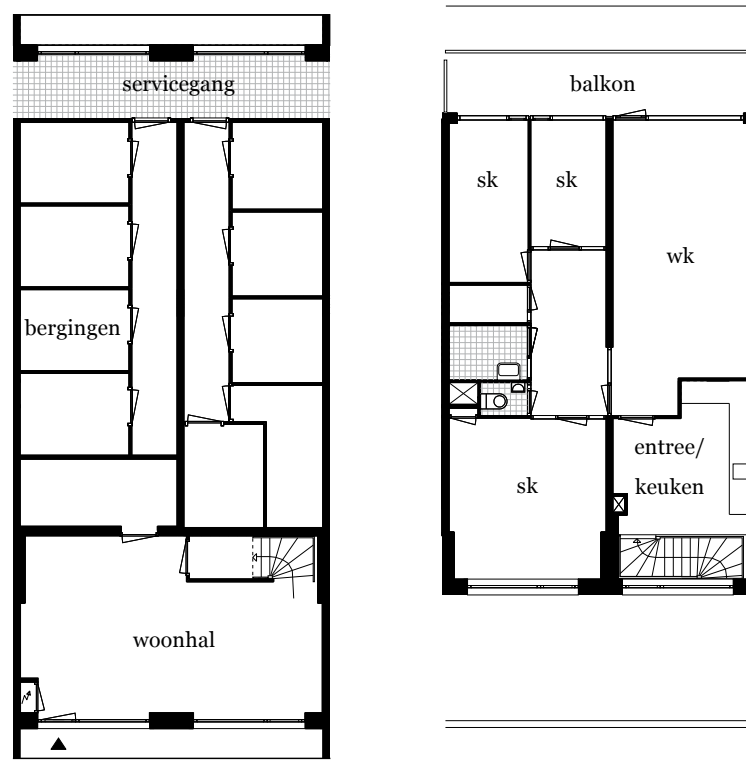
15



Nieuwe lifthal Te Woon blok



Doorsnede Te Woon blokken 1:200



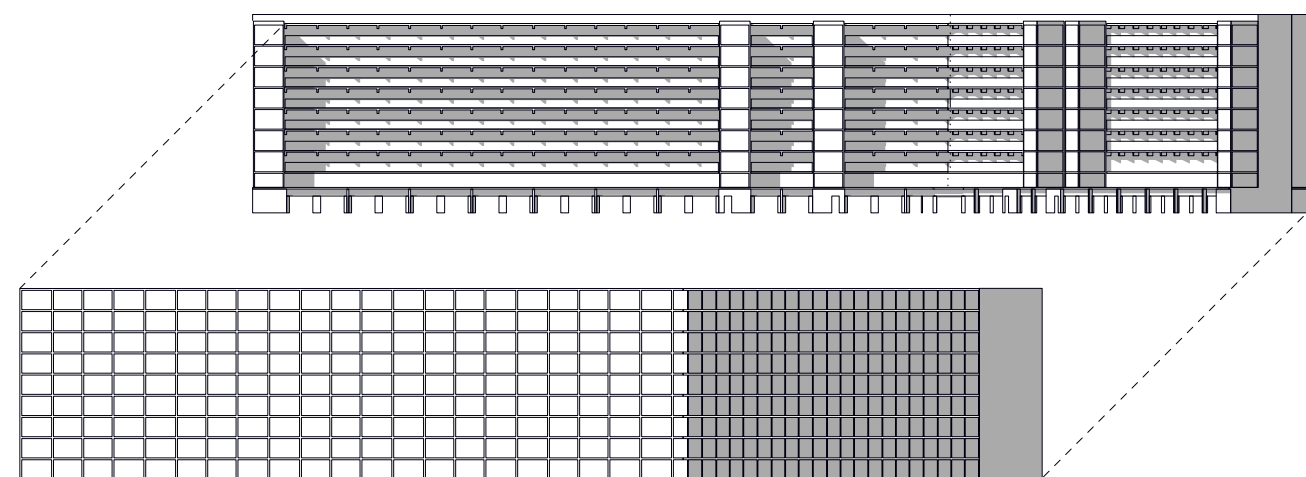
Plattegronden b.g. en 1e verd. Te Woon blokken 1:200



Servicegang Te Woon blok



Verlichting nieuwe trappenhuizen, lifthallen en begane grond



Draagconstructie, nieuwe motieven



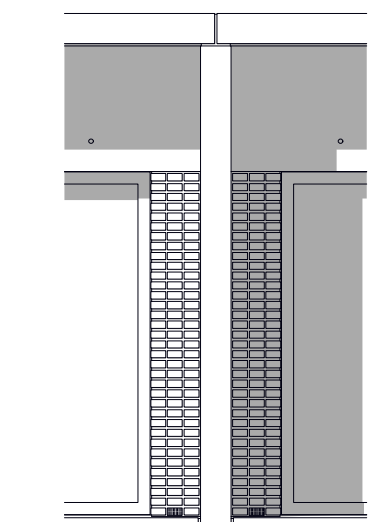
Plaatsing geprefabriceerde trappenhuizen in bewoonde staat



Bouw nieuwe liftschacht en noodtrappenhuis



Begane grond in architectonisch beton, handvormsteen en geanodiseerd aluminium



Gevelfragment 1:50

Hans van der Heijden Architect

www.hvdha.com

info@hvdha.com

© Fotografie Stefan Müller

© Tekenwerk Hans van der Heijden Architect