

# PRINSESSEN FLATS



ARCHITECTEN

IN OPDRACHT VAN WOONSTAD ROTTERDAM



# PRINSESSENFLATS

## PRINSENLAND, ROTTERDAM

### In de stempels

Drie jaar stonden ze in de stempels, de Prinsessenflats in Rotterdam Prinsenland van woningcorporatie Woonstad. Dat gebeurde nadat er verdenkingen waren gerezen over de staat van de wapening van de galerijen en balkons, die bestonden uit doorgestorte vloeren, zoals wel vaker voorkwam bij flats van deze generatie. Voor Woonstad zat er niets anders op dan alle balkons en galerijen van de drie flats te onderstempelen.

Dit was wel het definitieve signaal dat er iets moest gebeuren met de Palladio-, Maderna- en Berniniflat. Deze flatgebouwen vormden al sinds de bouw in de jaren zestig een geheel met de Prinses Margrietflat aan de Bramantestraat. Deze flat was al zeven jaar eerder aangepakt in een grootscheepse casco verbouwing, waarbij o.a. woningen werden samengevoegd. De Nieuwe Margriet ging voortaan verder als flatgebouw met vrije sectorwoningen inclusief bijbehorende veel hogere huren.

### De uitdaging: technisch, esthetisch en gasloos

De uitdaging was om qua uitstraling aan te sluiten bij bovengenoemde aanpak en de eenheid van het geheel van de vier flats te herstellen. In tegenstelling tot de al aangepakte Nieuwe Margriet ging het bij onze aanpak om sociale woningbouw met een uitvoering in bewoonde staat, tegen een aanzienlijk lager bouwbudget. Alle woningen zijn voorzien van hoogwaardige isolatie, HR++ glas, ook zijn alle woningen op het warmtenet aangesloten.

### Vergroten buitenruimten

De drie gerenoveerde flats blijven echte seniorenflats. De meeste aandacht van de verbouwing is uitgegaan naar de galerijen en balkons. De hoognodige constructieve ingreep is aangegrepen om de gebruikskwaliteit van de buitenruimten te upgraden. Beide zijn flink verbreed. Op de balkons waar de bewoners voorheen met passen en meten twee stoelen kwijt konden, blijkt nu ineens ruimte voor een tafel met vier stoelen eromheen.

De balkon- en galerijuitbreiding wordt gedragen door een slim systeem met stoere strakke betonelementen. Het ontwerp is duidelijk verwant met het eerder aangepakte complex, maar dan gericht op het behoud van één woningtype voor de gehele flat.



Oorspronkelijke situatie balkongevel



Oorspronkelijke situatie galerijgevel

Door de schaal van de vlakverdeling wordt de originele horizontale richting subtiel doorbroken en vormt zich juist een mooi evenwicht. Door witte betonelementen verder naar voren te plaatsen en de donkergrijze elementen verder terug te plaatsen, wordt een mooie variatie in diepte ontwikkeld. De terugliggende delen worden nog extra aangezet door op die positie lamellenhekken i.p.v. glashekken toe te passen.

### Activeren gebouwplint

Om de plint, vaak een kwetsbaar onderdeel van dit type flats, op te waarderen zijn de garageboxen opgeheven. Om de balkon/galerij uitbreidingen te dragen, zijn flats aan beide langsegevels uitgebreid met fundering en vloer. Dit gaf ruimte voor twee royale zorgwoningen in de koppen van de gebouwen op de begane grond, een scootmobielruimte en een nieuwe achteruitgang richting het park.

Ook de bergingen zijn gerenoveerd en kregen meer ramen en deuren voor meer daglicht en zicht in de gangen. Tegelijkertijd kunnen de bewoners even iets uit hun berging halen, zonder dat ze daarvoor het gebouw uit hoeven. Al deze ingrepen zorgen voor een actievere, veiligere gebouwplint en woonomgeving.

De vier flats zijn duidelijk weer één familie. Samen bieden ze onderdak aan zo'n 650 huishoudens. En dat voor zeker nog eens vijftig jaar!

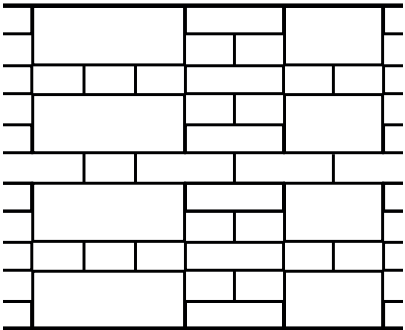
### Projectgegevens

Adres:	Prinsenland
Opdrachtgever:	Woonstad Rotterdam
Architect:	A3 Architecten
Aannemer:	Smits Vastgoedzorg
Constructeur:	IMd Raadgevende Ingenieurs
Bouwfysica:	Cauberg Huygen
Fotografie:	Ron van der Slik, Maarten Jellema, Shannon Zwart

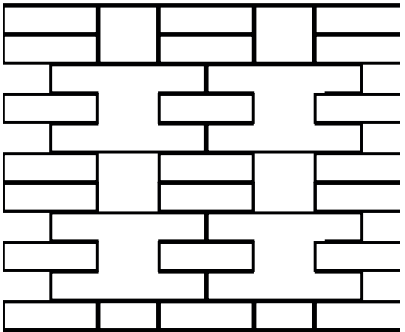




Luchtfoto nieuwe situatie



Schema balkon-grid Palladio,  
Maderna en Bernini



Schema balkon-grid Bramante



Situatie





Nieuwe situatie balkonzijde



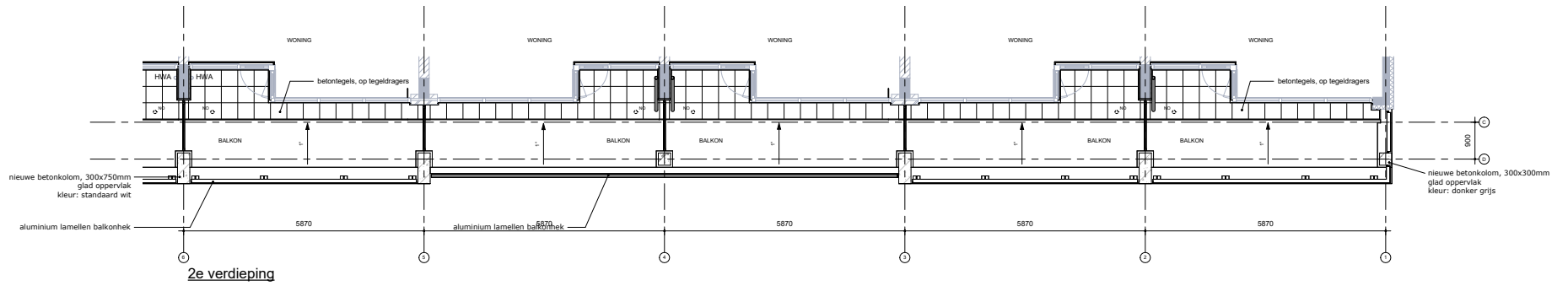
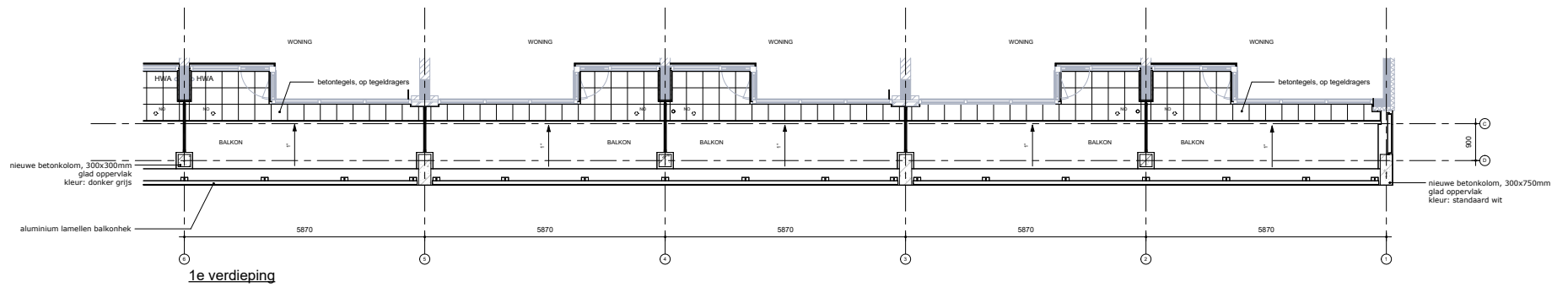


Nieuwe situatie galerijzjde

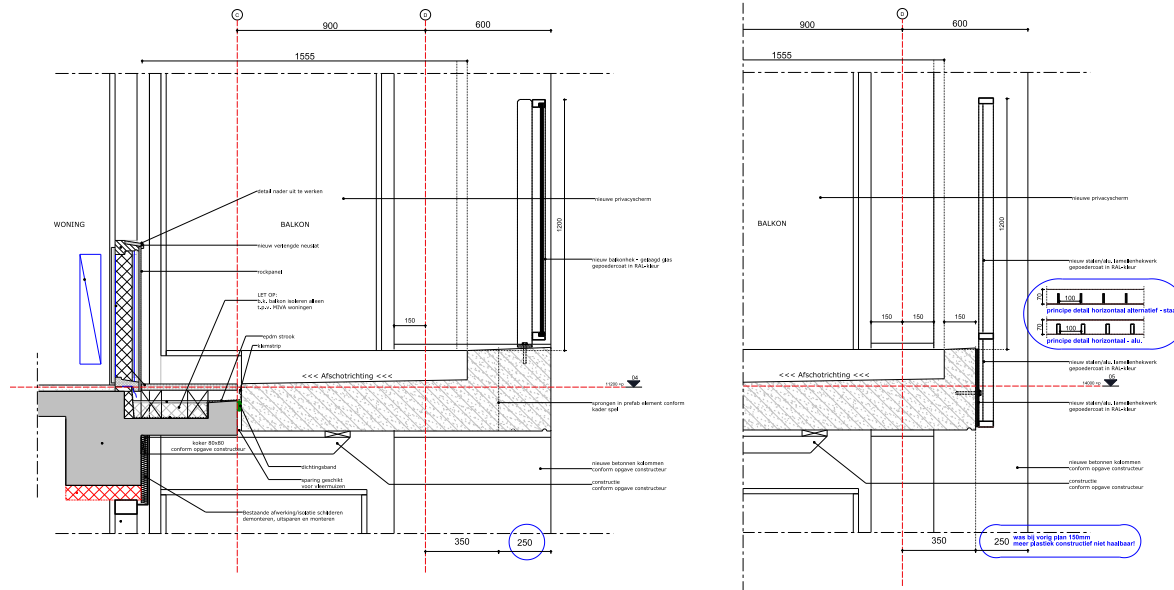




Het nieuwe ruime balkon

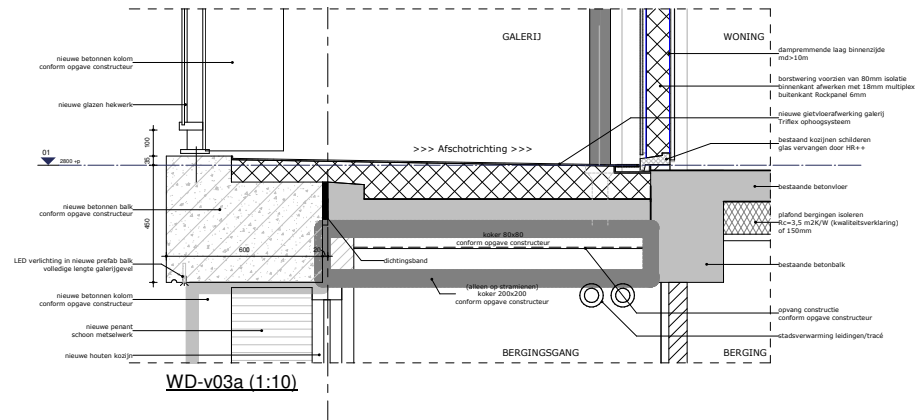


Plattegrondfragmenten balkonzijde

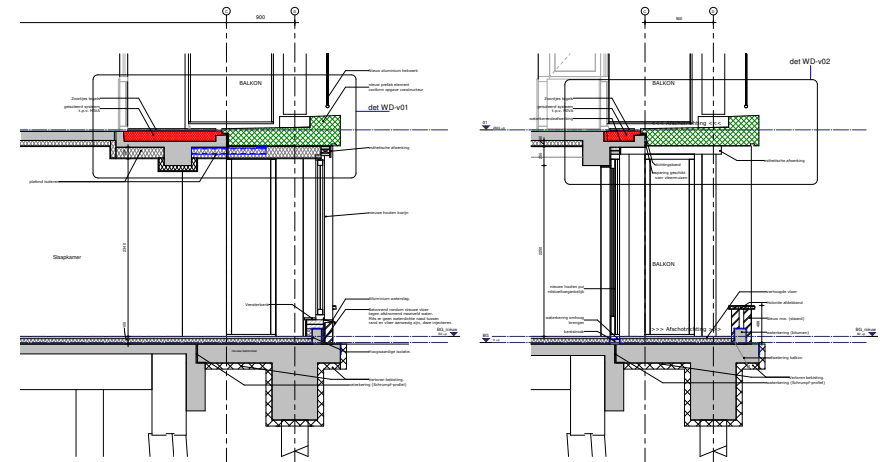








Detail bouwplint galerijzijde



Doorsneden bouwplint balkonzijde



Toegevoegde miwa-woningen galerijzijde



Toegevoegde miwa woningen balkonzijde





Lifthal nieuwe situatie