

“Helden van de Ruyter”

8 Unieke herenhuizen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Inzending: Rotterdam Architectuur Prijs 2018

8 Pioniers in Rotterdam Zuid

Inpassing in beschermd stadsgezicht en klein kavel

Op de hoek van De Ruyterstraat en de Marinestraat aan de oostkant van het Noordereiland heeft de gemeente Rotterdam in 2014 een kavel ter beschikking gesteld voor zelfbouwers. Het Noordereiland is sinds 2008 een beschermd stadsgezicht. Het is een aparte plek in een buurt met een roemrucht verleden. Je loopt er prachtig langs de kade met mooie vergezichten over het water.

De oostkant van het Noordereiland is het rauwere deel van het eiland in de Maas. Dit CPO-project geeft invulling aan een langjarige focus van de gemeente op het verbeteren van Rotterdam-Zuid.

De woningen zoeken qua massa aansluiting bij de aanliggende vooroorlogse bebouwing, maar zijn in hun gevelindeling en detaillering duidelijk eigentijds. Het kavel is in het basisplan verdeeld in 7 stadswoningen van 154 m² verdeeld over 3,5 woonlaag, 5,4m breed met tuin en dakterras op de middag- en avondzon. De een karakteristieke hoekwoning van 220 m² heeft een met balkon en dakterras en een gezamenlijke fietsenberging. Het basisplan is vervolgens door de opdrachtgevers uitgebreid met extra verdiepingen, vides, balkons, erkers en bijzondere trappen.



Projectgegevens:

Initiatief: in samenwerking met:	Bokkers van der Veen Architecten & Urbannerdam van Omme & de Groot Projectontwikkelaars & Bouwers
Start Programma: BVO:	januari 2014 8 woningen met praktijkruimte en werkruimten 1710m ²
Opdrachtgever: Architect Procesbegeleider: Hoofdaannemer: Verkoper & kavelpaspoort: Constructeur: Installatie advies: Directievoering:	Vereniging van Opdrachtgevers 'de Ruyter' Bokkers van der Veen Architecten Urbannerdam van Omme & de Groot Gemeente Rotterdam Bouwkundig Adviesburo Baas BV W/E Advies Multical
Oplevering Fotografie:	november 2017 NuVastgoed



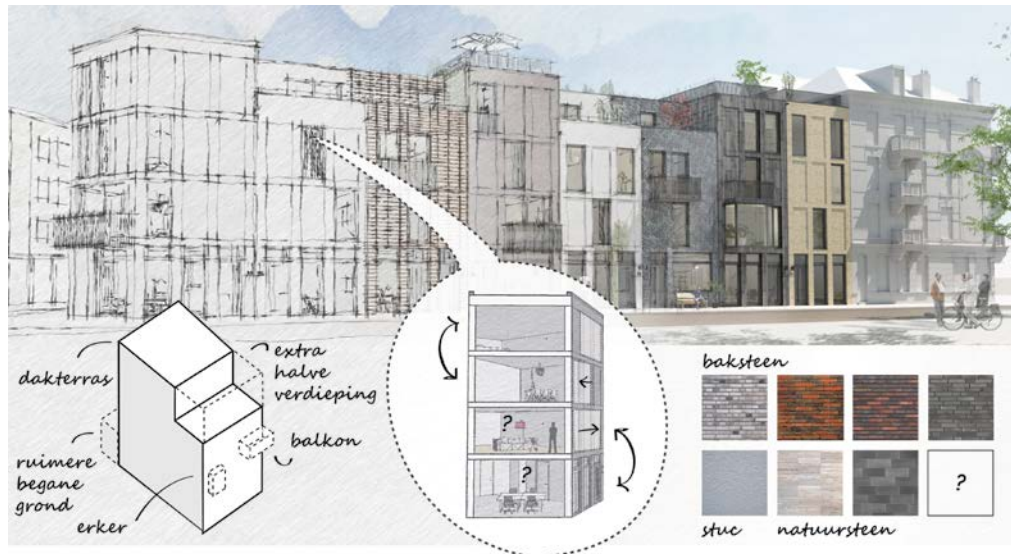
CPO + Ontwerpstrategie

Kopers: vrijheid binnen spelregels

Bokkers van der Veen architecten heeft het initiatief genomen in het cpo-project. Samen met procesbegeleider Urbannerdam en bouwbedrijf Van Omme & De Groot hebben ze een basisplan met een groot aantal uitbreidingsopties uitgewerkt, waardoor al in een vroeg stadium de haalbaarheid en consequenties van persoonlijke woonwensen inzichtelijk werden.

Op deze manier zijn het regelgedoe en bepaalde risico's uit handen genomen van de opdrachtgevers, die zich hierdoor konden concentreren op hun woonwensen en het ontwerpen van hun eigen huis.

Met het basisplan is een groep van acht enthousiaste particuliere opdrachtgevers geworven, en het ontwerpproces van de 8 individuele woningen gestart.



Concept gevels:



De architectuur van het ensemble wordt gevormd door een krachtige repeterende structuur.



De woningen worden op maat ontworpen op basis van de opdrachtgevers.



Individuele wensen worden ingepast in de gevelstructuur zonder de overhand te krijgen.



Individuele materialisering benadrukt de individualiteit van de woningen, zonder het ensemble te ontcrachten.

Spelregels gevelontwerp: (voorstel)



Aangrenzende woningen verschillen van materialisering (bij baksteen mix > 50% verschil)



Dus niet dit!



Individuele woningen bestaan uit één kleur of één mix van bakstenen. Verschillende vlakken / blindnissen worden niet afwijkend gematerialiseerd (uitzondering evt trasraam)

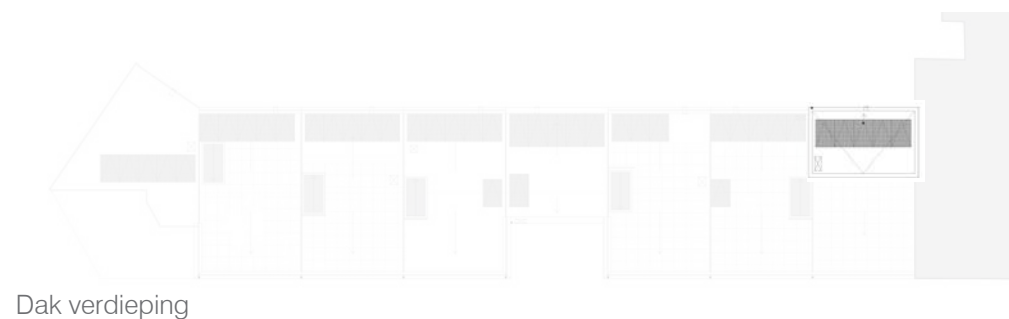
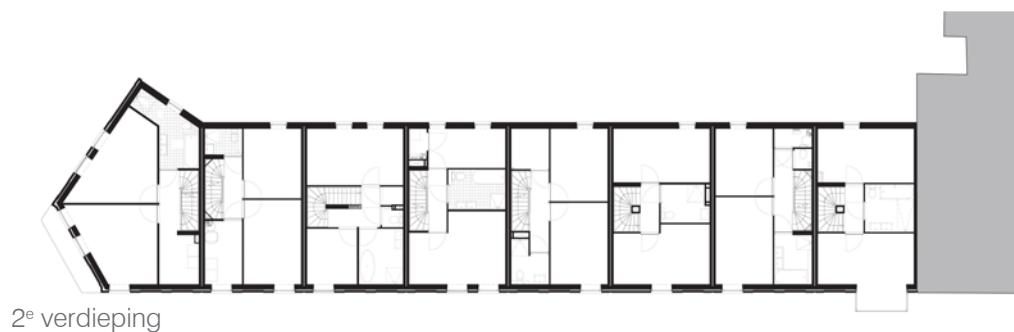
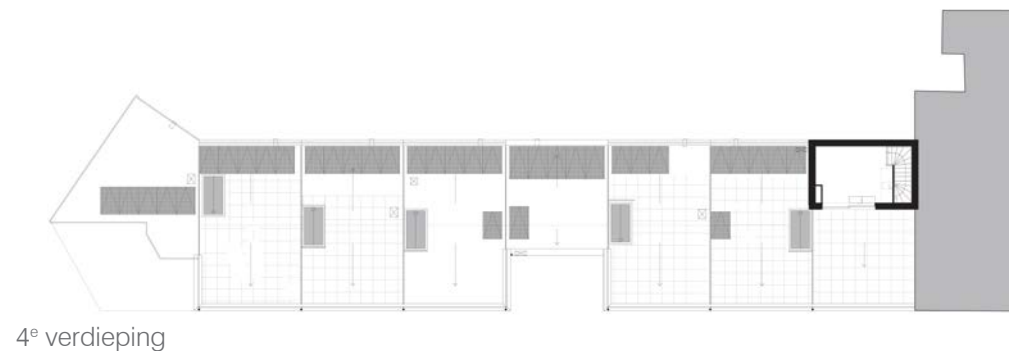
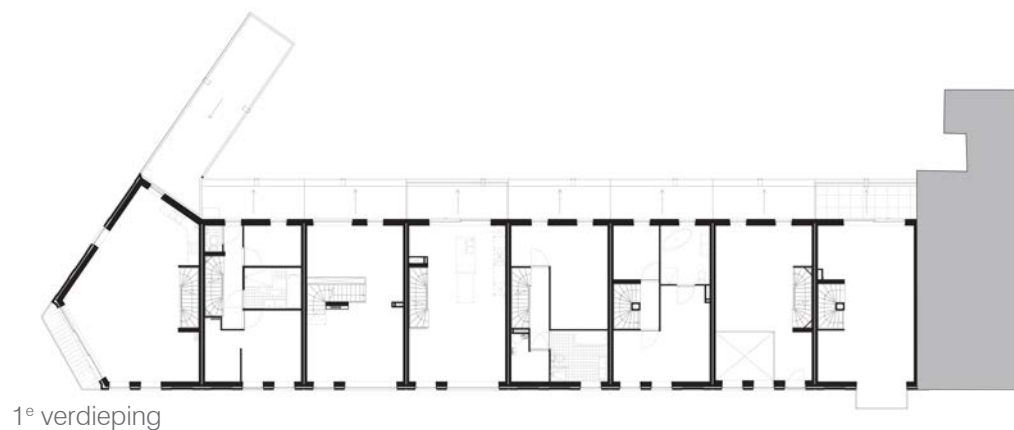
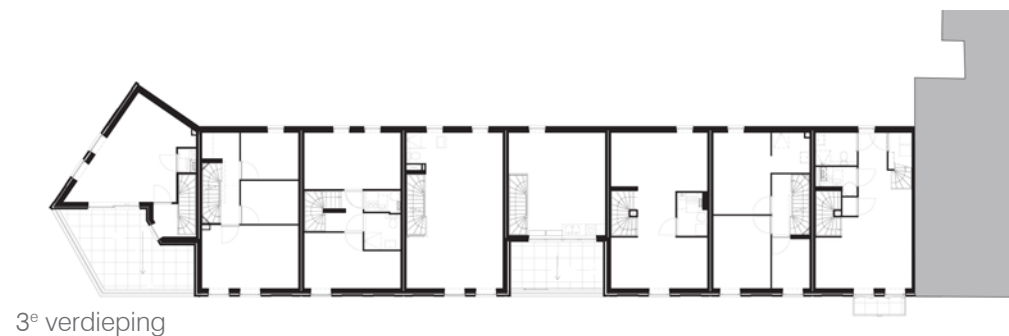
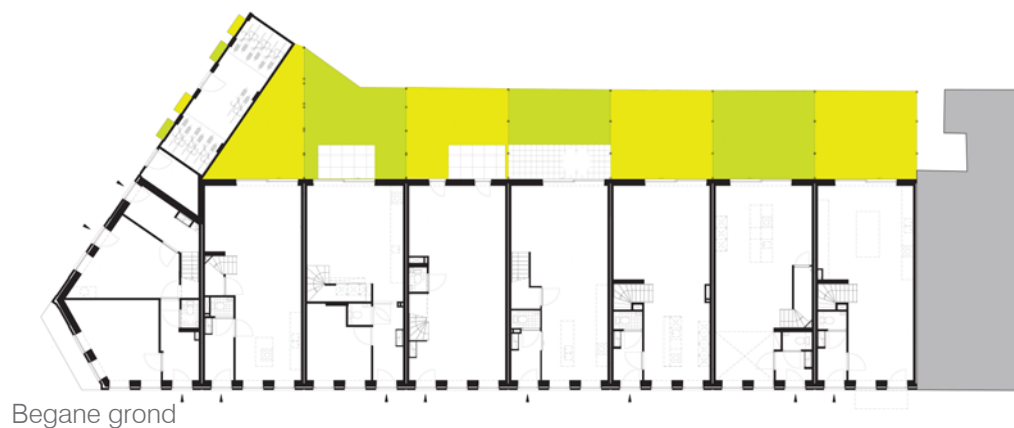


Blindnissen kunnen wel een bijzonder metselverband krijgen dat afwijkt van de penanten

8 Unieke woningen binnen stramien

8 specifieke ontwerpen op maat

De interne indeling van de woningen is volledig op maat ontworpen per opdrachtgever. De begane grond in alle woningen heeft een extra hoog plafond van 3,2 meter. De kopers konden het basisplan aanpassen aan hun eigen woonwensen. Er zijn verschillende opties en extra's waar kopers voor kunnen kiezen, zoals een vide, uitbouw, extra verdieping, balkon, erker of extra groot dakterras.



Levendige plint

Hoge plint biedt ruimte voor wonen en werken

De 3,2m hoge begane grondverdieping is overgenomen uit de omgeving. Naast wonen biedt de extra hoge begane grondverdieping ook plaats voor een aantal werkruimtes, zoals een praktijkruimte op de hoek, een extra geïsoleerde geluids-studio en een kantoor aan huis.

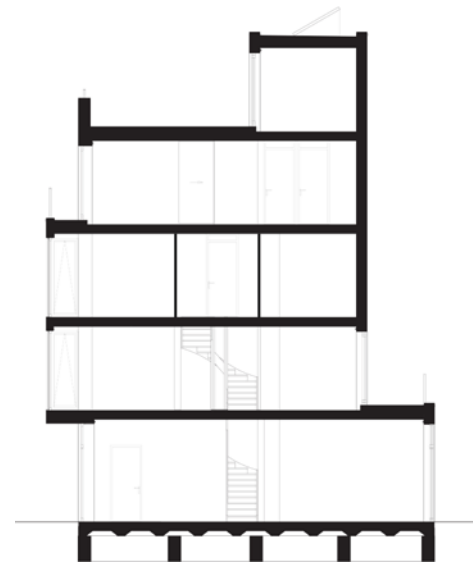




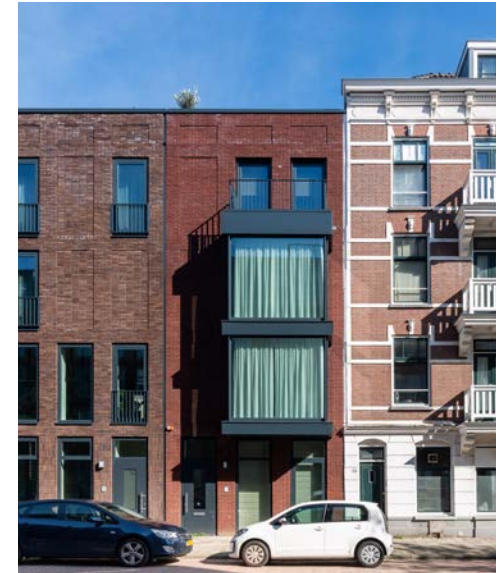
Buitenruimte en dakterrassen

Bijzondere ruimtelijkheid voor de 5^e gevel

Alle 8 de woningen hebben meerdere buitenruimten om de dilemma's van het smalle kavel te compenseren. De een heeft een riant zonnig dakterras, met uitzicht op de Koningshaven en de ander op de Nieuwe Maas. De dakterrassen zijn ontworpen als 5^e gevel, waarbij iedere woning een individueel ontworpen indeling en dakterras-toegang heeft. De woningen hebben achtertuinen, diverse balkons en de extra grote hoekwoning heeft een ruim balkon met uitzicht op de Maas.

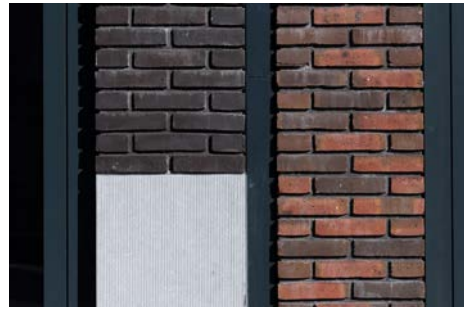


Doorsnede met dubbele erker en 4 buitenruimten

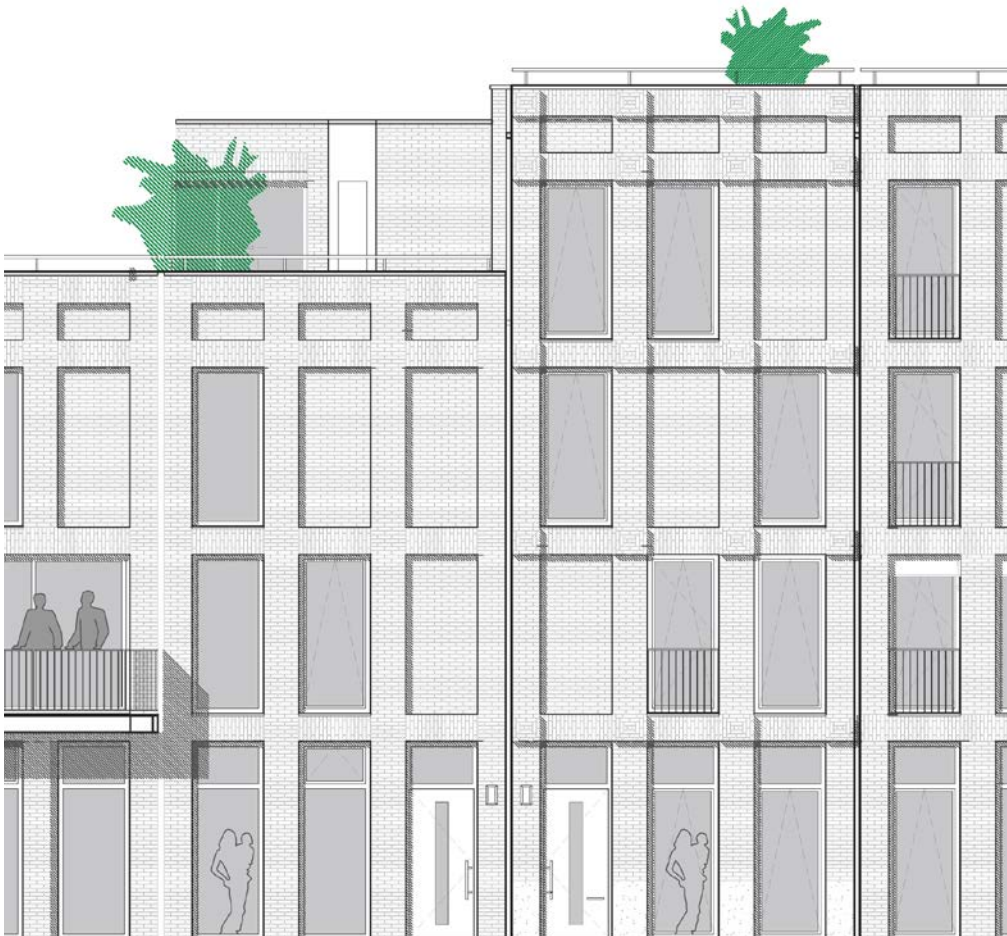


Ambacht van het metselwerk

Individuele expressie ingepast in het ensemble



De gevel bestaat uit een ritme van penanten en drie blindvensters per verdieping, waarbij de kopers zelf hebben gekozen welke daarvan worden voorzien van ramen, of gecombineerd worden tot een grote pui. Zowel de gevelstenen als de metselverband zijn op de wensen van de opdrachtgevers afgestemd, waarbij de onderlinge samenhang werd geregeld middels een paar eenvoudige spelregels. Binnen een helder stramien van penanten en vensters hadden opdrachtgevers de vrijheid om hun eigen gevelindeling te ontwerpen. Bijzondere metselverbanden en natuursteen details geven iedere woning een eigen karakter.



Gevelfragment 1 met metselwerkverbanden



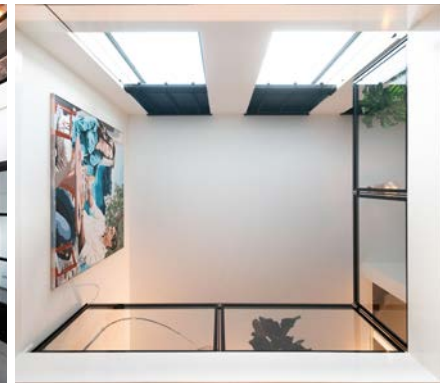
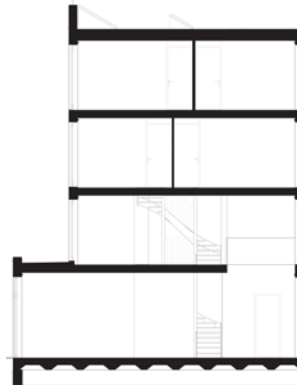
Gevelfragment 2 met metselwerkverbanden

Bijzondere interieurs

Marijke en Hans

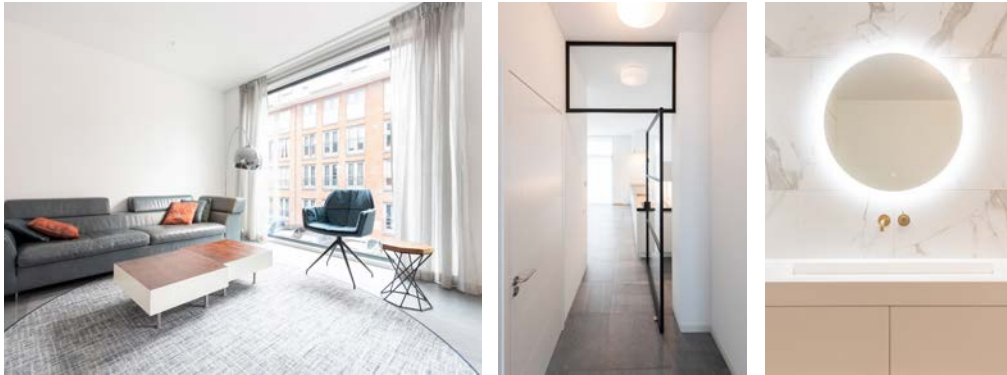


Afzal en Delal



Bijzondere interieurs

Manon en Jan



Meghan en Bob

