



## Rondolaan Rotterdam Heijplaat

*Massa Bureau voor architectuur*

*De wijk Heijplaat ligt enigszins verscholen op een schiereiland, tussen groot-schalige havenemplacementen in Rotterdam-Zuid, afgesneden van de rest van het bewoonde deel van de stad. Vanaf 1914 bewoonden vooral werknemers van de ter plaatse gevestigde Rotterdamsche Droogdok Maatschappij dit stadsdeel. Hoewel Heijplaat met zijn 859 woningen de karakteristieke bezit van een tuindorp als bijvoorbeeld Vreewijk, elders in Rotterdam-Zuid, valt op dat de bebouwing er minder eenduidig is. Architect Koos Kok van MASSA ontwierp 26 woningen die wat schaal betreft aansluiten bij de aanwezige woonbebouwing; uiterlijk voorzag hij de huizen van uitvergroete kenmerken binnen die schaal.*

Stefan van Hoek



2

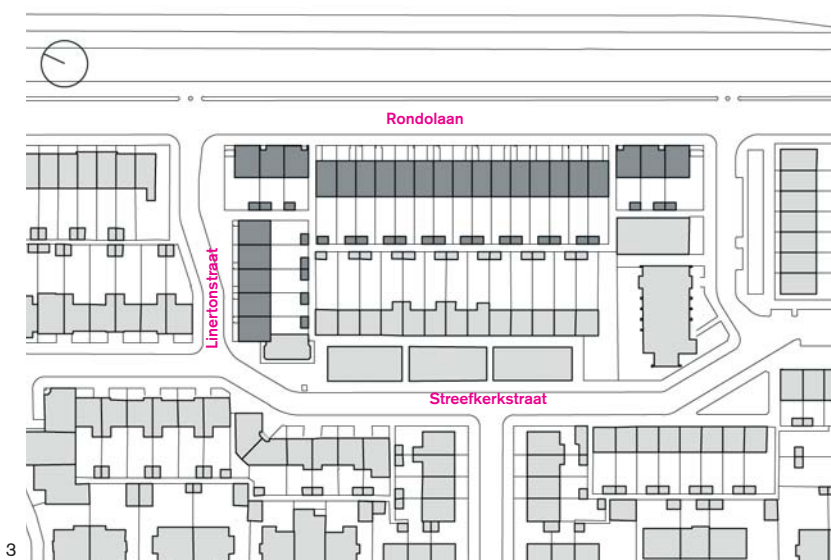


1





- 1 Oostelijke kopgevel Rondolaan lijkt op een uitvergrote trapgevel. De dakkapel is hier tweezijdig georiënteerd.
- 2 Hoek Rondolaan en Zandijkstraat vanuit het oosten met links de Julianakerk
- 3 Situatie 1:2000
- 4 Referentiebeeld tuindorp Heijplaat
- 5 De brede woningen aan de Rondolaan, fraai lijnenspel in de gevel



De afmetingen van de kavels leidden tot twee woningtypen. Op diepe kavels staan smallere woningen. De bredere woningen staan op de minder diepe kavels, die de flanken van de bebouwing aan de Rondolaan en de strook aan de Linertonstraat beslaan. Het vloeroppervlak in de brede woningen was door de beukbreedte van 6,6 m hart op hart dusdanig dat er een Z-vormige plattegrond kon worden gecreëerd. Dit bood bewoners op de begane grond de mogelijkheid de keuken voor of achter in de woning te situeren. Een vrij luxe uitgangspunt voor de woningen, die opdrachtgever en woningcorporatie Woonbron 'te woon' aanbiedt. Dit houdt in dat huurders het recht hebben hun woning in een later stadium kopen, hetgeen de betrokkenheid bij de buurt moet bevorderen.

#### ***Uitvergrote trapgevel***

Op de koppen zijn de bouwblokken verbijzonderd met metselwerkschijven die boven het niveau van de langsegevels oprijzen. Hierachter gaan de nokken van de steile, symmetrische dakkappen schuil. Deze metselwerkvlakken hebben de hoogte van de dakkapellen. In het midden springen ze nog een tree hoger, tot boven nokniveau. De architect heeft zo het idee van een uitvergrote trapgevel gecreëerd. Grote vlakken metselwerk zijn sowieso kenmerkend voor het plan. Brede en bijna verdiepinghoge raampartijen wisselen de

metselwerkvlakken af. De kopgevels zijn het meest gesloten gehouden. De kopgevels van de bebouwing aan de Rondolaan hebben op de begane grond de voordeur als enige uitsparing, op de eerste verdieping één smalle raampartij en op de tweede etage één dubbel raam op de hoek met de Rondolaan. Dit laatste raam werkt overhoeks als een soort lantaarn. De dakkapel is hier tweezijdig georiënteerd en dat levert een bijzondere kamer op.

#### ***Metselwerk***

Kenmerkend zijn ook grote de dakkapellen. Zij vormen één geheel met de metselwerkgevels doordat ze zowel op de hoeken, boven de raampartijen als op hun flanken zijn bekleed met dezelfde steen, een gemêleerde lichtbruine handvormsteen, in wildverband gemetseld. Architect Koos Kok heeft de uitvergrotingen binnen de schaal van het tuindorp doorgezet in de steenkeuze: een dikformaat baksteen. Dit metselwerk keert ook nog terug in de voortuinafscheidingen. De middenbebouwing met de smallere woningen ligt aan de Rondolaan een paar meter terug ten opzichte van de hoekwoningen, die direct aan de stoep grenzen. Aan de achterzijde resteerde dermate veel kavelruimte dat de smalle woningen naar achteren zijn geplaatst. Het idee om de buurt zo meer kwaliteit te geven is geslaagd: diverse bewoners hebben hun voortuinen al groen ingevuld.





6



7

### *Esthetiek doorgezet*

Hoewel woningbouw voor een woningcorporatie in de regel woekeren met het budget is, hoefde de architect – door slim te ontwerpen en af en toe tijdens financiële onderhandelingen voet bij stuk te houden – niet te marchanderen met zijn esthetische wensen. Waar in andere gevallen al snel naar goedkopere beplating zou zijn gegrepen, is ook op de zijwanden van de dakkapellen metselwerk aangebracht. Daarnaast leverde de architect niet in op het lijnenspel in de gevel. Zo loopt één zijkant van een raampartij op de begane grond logisch door in het middenkozijn van de raampartij op de eerste verdieping. Voordeurposten zijn recht onder een midden- of zijkozijn van raampartijen op de eerste óf tweede etage gesitueerd. De positionering van de hemelwaterafvoeren kostte de architect overredingskracht. Waar deze zich onder een dakkapel bevinden, moesten schuine – en dus duurdere – verbindingselementen naar de dakgoot worden aangebracht. Het resultaat is een goed geordende gevel, een kwaliteit die strookt met de zorgvuldigheid van de







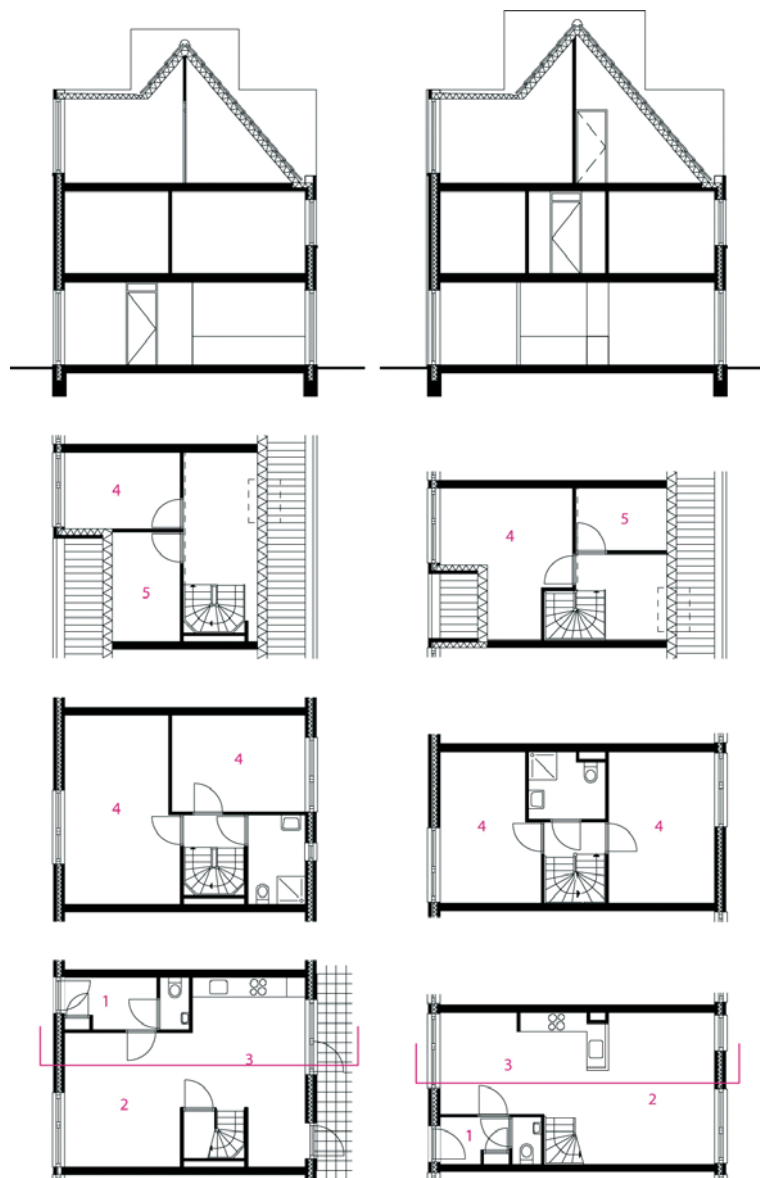
8

tuindorparchitectuur van Heijplaat. Een bezuiniging waar niet aan te ontkomen viel, was de toepassing van kunststof in plaats van houten kozijnen. Waar bakstenen tegen houten kozijnen kunnen worden gemetseld, is dat vanwege de plaatsing achteraf, ná het metselen en de grote uitzetmarges bij kunststof niet mogelijk. Daarom zijn de naden tussen de kozijnen en het metselwerk geminimaliseerd en afgedicht met speciale profielen.

### Verhoogd

Het schiereiland Heijplaat is relatief laag gelegen ten opzichte van de zeespiegel. In het proces voorafgaand aan de bouw was er dan ook even sprake van dat de woningen 90 cm verhoogd zouden moeten komen te staan. Dit had echter een stevige discrepantie met de overige bebouwing opgeleverd. Uiteindelijk staan de huizen nu 40 cm boven maaiveldniveau. Twee treden bieden toegang tot de voordeur. Ook de voortuinen zijn wat opgehoogd. De achtertuinen lopen vanaf de woningen geleidelijk af tot de erfgrans, waar houten schuurtjes staan.

- 6 Smalle woningen. Het metselwerk van dikformaat baksteen in wildverband is doorgezet in de dakkapellen en in de tuinmuurtjes
  - 7 De bestaande winkelruimte is opgeknapt en geïntegreerd in het nieuwe plan als een werkruimte voor Woonbron.
  - 8 Kopgevel op hoek Linertonstraat en Streefkerkstraat
  - 9 Plattegronden begane grond, eerste en tweede verdieping plus doorsnede 1:250
- 1 ingang
  - 2 woonkamer
  - 3 eetkeuken
  - 4 slaapkamer
  - 5 berging



9

*Projectarchitect* Koos Kok  
*Projectteam* Henny Volmuller, Marscha van Dijk  
*Opdrachtgever* Woonbron Hoogvliet, Rotterdam  
*Adviseur constructie* Bouwkundig Adviesburo Baas, Rotterdam  
*Adviseur bouw fysica* W/E adviseurs, Tilburg en Utrecht  
*Adviseur bouwmanagement* Kristal Rotterdam, Teun van Schaik  
*Adviseur bouwkosten* Basalt bouwadvies, Nieuwegein  
*Hoofdaannemer* BAM Woningbouw Rotterdam  
*Start bouw* Oktober 2007  
*Oplevering* Oktober 2008  
*Bruto vloeroppervlakte* 3.959 m<sup>2</sup> exclusief winkel  
*Bruto inhoud* 11.586 m<sup>3</sup> exclusief winkel  
*Programma* 26 huurwoningen in twee typen en een winkelruimte.  
*Totale stichtingskosten* € 4.661.000 incl. grond, excl. BTW  
*Bouwkosten* € 4.040.000 incl. installaties, excl. BTW  
*Installatiekosten* € 930.000 incl. warmtepomp, excl. BTW  
*Foto's* Rob 't Hart