

**Juryrapport**

**Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs**

**2007**

## **Colofon**

*Projectteam Bouwkwalietsprijs 2007:* Marco de Bruin, Gerdien van Dijk, Gulsah Durgunsu, Mattijs van 't Hoff, Flip Kolet, Fred Lindenhof, Margot van Riessen, Hugo Schut, Kicki Söderhjelm, Wim van der Zanden (COS), Iris Pennock (jurysecretaris), Anne de Leeuw (projectmanager).

*Tekst:* Iris Pennock (dS+V)

*Eindredactie:* Annemiek de Ruiters (dS+V)

*Fotografie:* Tom Pilzecker Fotografie

*Vormgeving:* Peter Schmidt (dS+V)

*Drukwerk:* OBT



## Voorwoord

Met 3.200 woningen per jaar hebben wij in Rotterdam een ambitieus bouwprogramma. Het bouwen van kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de vraag van de Rotterdammer is uiteraard een eerste vereiste. Hier sluit de Rotterdamse traditie om een Bouwkwaliteitsprijs toe te kennen aan een bouwproject dat navolging verdient en een voorbeeld is voor andere projecten goed bij aan. Wat ik bijzonder vind aan de Bouwkwaliteitsprijs is dat zowel het oordeel van een vakjury als het oordeel van de bewoners van de genomineerde projecten meetelt. Als extra criterium is dit jaar nagegaan in hoeverre het project bijdraagt aan het streven van Rotterdam om een aantrekkelijke woonstad te zijn.

Als wethouder Wonen werk ik dagelijks aan het nastreven van een aantrekkelijke woonstad. Ik weet dus ook als geen ander dat het voor deze jury zoeken was naar een juiste balans tussen de verschillende criteria. Want aantrekkelijkheid en bouwkwaliteit gaan niet altijd gemakkelijk samen. Bovendien bestaan er verschillende opvattingen over wat wel en wat niet aantrekkelijk is. Voor zowel de jury als voor mij staat in ieder geval voorop dat gebouwd wordt voor alle Rotterdammers. Zodat iedereen, met welk salaris en in welke levensfase dan ook, een kwalitatief hoogstaande woning kan vinden.

Dit boekje geeft u een mooi overzicht van de Rotterdamse woningbouwprojecten van 2007. U leest het oordeel van de jury en de bewoners over de vijf genomineerde projecten. Stuk voor stuk projecten die een waardevolle bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad.

Hamit Karakus,  
wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening



## Inleiding

Het beste woningbouwproject dat tussen 30 juni 2006 en 1 juli 2007 is opgeleverd, wint de Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs 2007. Een interne jury, een externe jury en bewoners velden hun oordeel over de opgeleverde projecten. Zij keken onder meer naar aspecten als ontwerp en de uitwerking daarvan, de inpassing van het gebouw in de stedelijke omgeving, het verloop van het bouwproces en de bewonerswaardering. Tot slot onderzocht het Rotterdamse Platform Agenda 22 de toegankelijkheid van de projecten voor mindervaliden.

De Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs wordt, dit jaar voor de zeventiende keer, uitgereikt aan een woningbouwproject dat hoog scoort op al deze aspecten. Een kwalitatief hoogstaand gebouw kenmerkt zich door een samenspel van architectonische, stedenbouwkundige, bouwtechnische en markttechnische kwaliteiten. Hoe meer van deze kenmerken in een project samenkomen, hoe hoger de bouwqualiteit.

Een winnend project is dus niet per definitie een architectonisch icoon, maar kan excelleren in ingetogen architectuur, dat degelijk is uitgewerkt en goed is ingepast in de omgeving. Het hoeft niet altijd een nieuw segment van de woningmarkt te bedienen of een experimenteel woonmilieu aan te bieden. Het moet wel, op exceptionele wijze, bijdragen aan de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad. De kwaliteiten van een locatie benutten en de leefbaarheid en sociale structuur van een wijk versterken. En een winnaar van de Bouwqualiteitsprijs vervult in ieder geval de woonbehoefte van vele generaties Rotterdammers.

Dat maakt de Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs tot meer dan een prijs; het is een huldiging. Een huldiging voor een toekomstig woonmonument.



## Overzicht deelnemende projecten



Nicolaas Beetsstraat



Elisabethstraat



Aelbrechtskade



Uiterdijk



Visvreugdstraat



Wolphaertsbocht



Goudseweg



Mia van IJperenplein



Lilian Ngoyiweg



Hoodrift



Mahustraat



Strandweg  
*Strandweg-Noord*



Varenhof



Katendrechtse Lagedijk



Zestienhovenstraat



Drakenburg  
*Hoog Drakenburg*



Baarschootsekreek



Toscalaan



Bergsingel



Christian Diorstraat



Van Heukelomstraat



Marinus van Elswijkkade  
*Watervilla's*



Troubadourlaan



Hudsonstraat



Hoge Limiet



Binnenrotte  
*De Hofdame*



Rietdijk



Lloydstraat



Koning Willem III weg



Cypruslaan



Brandingdijk



Burgemeester Speelmanhof



Aronskelstraat



Spireastraat



Mies Boissevainstraat



Alverstraat



Pierre Cardinstraat



Freericksplaats



Corneliahof  
*Corneliahof*



Digna Johannaweg



Laan van Avant-Garde



Santorinihof



Notenhagen



Serooskerkestraat



Maskerbloemstraat



Folkert Elsingastraat



Slinge



Koning Willem III weg



Rosener Manzstraat



Lamsrustlaan



Berlagestraat



Laan van het Surrealisme



Blaak



Tattistraat



Zekkenstraat



Susannadijk



Pantelleriapad

## Toetsingscriteria

Een heldere en transparante beoordeling vraagt om vooraf vastgestelde toetsingscriteria. Deze zijn door zowel de interne als de externe jury gehanteerd. Er zijn criteria opgesteld voor de woonkwaliteit, de bouwtechnische kwaliteit, de kwaliteit van de architectuur en de kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassing.

### Wonen

Waar het gaat om het aspect wonen zijn de plannen beoordeeld aan de hand van beeldmateriaal, gevelbeelden en plattegronden van de woongebouwen en woningen. Door zowel op kwalitatieve als kwantitatieve criteria te beoordelen, ontstond een goed beeld van de gebruikswaarde. Leidend hierbij waren de kwalitatieve aspecten. De kwantitatieve beoordeling diende telkens als ondersteuning. Tevens is rekening gehouden met de geschiktheid van de plattegronden voor beoogde doelgroepen. Woningen voor senioren kennen immers andere aandachtspunten dan eengezinswoningen. Denk daarbij aan het voorzieningsniveau in en rond de woning en de toegankelijkheid.

#### De criteria

##### *Kwalitatieve aspecten*

- woongebouw in de omgeving: onder meer bereikbaarheid en wijze van ontsluiting;
- organisatie woongebouw: onder meer herkenbaarheid van de entree, toegankelijkheid, veiligheid en capaciteit van de lift;
- voorzieningen woongebouw: onder meer fietsenbergingen en containerruimten;
- woning: onder meer basiskwaliteit van de plattegrond, ontsluiting, ruimtelijk gevoel, licht en kwaliteit van de buitenruimte;
- gebruik woning: onder meer of de woning gemakkelijk in te richten is, mogelijkheid tot flexibel gebruik van de ruimtes en gebruiksvriendelijkheid;
- voorzieningen woning.

##### *Kwantitatieve aspecten*

- oppervlakte woonkamer + keuken;
- breedte hoofslaapkamer;
- oppervlakte hoofslaapkamer;
- afmeting hal/gang (gemeten op smalste punt);
- draaicirkel badkamer;
- diepte balkon (gemeten op smalste punt).

Naast bovengenoemde criteria is een aantal niet-wettelijk vereiste technische of bouwkundige maatregelen in de beoordeling meegenomen, die het woongenot sterk kunnen beïnvloeden. Verder is er een bewonersonderzoek gehouden.

#### Bewonersonderzoek

Alle bewoners van de deelnemende projecten hebben een enquêteformulier ontvangen met vragen over de woning en de woonomgeving. Ook is hen gevraagd om een aantal achtergrondkenmerken van hun woning te noemen en een rapportcijfer te geven. De antwoordmogelijkheden betroffen voor het grootste deel een 5-puntsschaal die oploopt van 'slecht' naar 'matig', 'redelijk', 'goed' en 'zeer goed'.

Bij een klein deel van de vragen volstond een antwoord met 'ja' of 'nee'. Om een goed en evenwichtig bewonersoordeel te kunnen vaststellen, zijn de antwoordmogelijkheden vertaald naar rapportcijfers. Bij de verwerking zijn de resultaten tot een aantal hoofdthema's gegroepeerd:

- Architectuur;
- De woning zelf (inclusief de eigen buitenruimte);
- Het bouwproces;
- De woonlasten;
- Het gebouw;
- De woonomgeving.

Het gemiddelde van alle vraagonderdelen per hoofdthema resulteert telkens in het rapportcijfer, dat de bewoners van een complex voor dat specifieke thema hebben gegeven. Daarnaast hebben de bewoners ook nog een eindoordeel gegeven: een rapportcijfer voor het totaal.

### Architectuur en stedenbouw

Bij het beoordelen van de deelnemers op het gebied van architectuur en stedenbouw is in het bijzonder gekeken naar de blijvende betekenis van het woongebouw of woningbouwcomplex voor de stad. Met andere woorden: hoe draagt de architectuur van het project bij aan het versterken of vernieuwen van de stedelijke kwaliteiten van Rotterdam. De toetsingscriteria zijn gebaseerd op de Algemene Welstandscriteria uit de Koepelnota Welstand Rotterdam, want ook daarin worden gebouwen altijd in relatie tot de (bestaande) omgeving beoordeeld.

#### **De criteria**

##### *Inpassing in en relatie met de omgeving*

- relatie tot en bijdrage aan de openbare ruimte en de stad;
- relatie tot bestaande bebouwing;
- bijdrage aan (toekomstige) ontwikkelingen in de omgeving;
- de betekenis van het gebouw in een sociaal-maatschappelijke context.

##### *Architectuur*

- helderheid en afleesbaarheid van het architectonische concept;
- samenhang tussen architectonische vorm, functie(s) en constructie;
- maten en verhoudingen van de volumes, de gevels en de ruimten;
- betekenis in de actuele sociaal-culturele context van en opvattingen over architectuur.

##### *Materialisatie, detaillering, kleurgebruik*

- in relatie tot de omgeving;
- in relatie tot het concept of de architectonische vorm;
- innovatieve waarde;
- gerealiseerde kwaliteit.

### Bouwtechniek

Bouwtechniek bestaat uit twee onderdelen: bouwtoezicht en bouwfysica. Bij de jurering voor de Bouwkwaliteitsprijs zijn ze samengevoegd tot één cijfer per project.

Goed opdrachtgeverschap betekent een goede organisatie. Dit vindt zijn weerslag in een verzorgde bouwaanvraag (tijdig en compleet), een goede bouwbegeleiding (toezicht) en goede nazorg. De afdeling Vergunningen van de dS+V is vanaf de aanvraag tot en met de oplevering bij een project betrokken. De bouwinspecteur houdt contact met alle betrokken partijen en bezoekt regelmatig de bouwplaats. Van alle betrokken vakafdelingen heeft de bouwinspecteur dan ook het beste overzicht. Voor de beoordeling van de plannen is de bouwinspecteur dan ook geïnterviewd en gevraagd per toetsingscriterium een cijfer te geven.

### **De criteria / Bouwtoezicht**

#### *Vorbereiding*

- de kwaliteit van de indiening: de compleetheid van de stukken, de medewerking aan eventuele aanpassingen en het contact met de aanvrager;
- kennis van de bouwregels: in hoeverre is de architect op de hoogte van het bouwbesluit en de brandveiligheidseisen;
- Procedure Ruimtelijke Ordening: de wijze waarop de procedure voor een eventueel vrijstellingsplan is doorlopen.

#### *Uitvoering*

- zijn de tekeningen tijdig aangeleverd, hoe zit het met werktekeningen van de bouwer en is de inspectie tijdig ingelicht over de voortgang van het werk. Hoe verloopt de samenwerking met de uitvoerder van de bouw;
- in hoeverre zijn het heiwerk, het aanbrengen van de wapening en het storten van de fundering conform de wensen van Bouwtoezicht uitgevoerd;
- bouwveiligheid op de bouwplaats;
- hoe goed is de maatvoering van het betonwerk en hoe strak is het metselwerk uitgevoerd;
- werd er gebouwd conform de bouw- en werktekeningen;
- hoe zijn de aansluitingen van de verschillende bouwelementen gerealiseerd, met het oog op mogelijke koudebruggen en/of geluidlekken;
- de opbouw van lichte woningscheidende wanden en de aansluitingen op de zware bouwelementen, veel voorkomend bij renovatie en functiewijzigingen.

### **De criteria / Bouwfysica**

- Ventilatie: bekeken is of het ventilatiesysteem voldoende capaciteit heeft en of de juiste capaciteit aan elke ruimte is toegekend. Ook is het gebruiksgemak van de ventilatievoorzieningen meegenomen in de beoordeling;
- Geluidsisolatie: onder te verdelen in geluidswering van de gevel en interne geluidswering (wanden en vloeren). Bij twijfel over de getroffen voorzieningen zijn metingen uitgevoerd. Bij onvoldoende meetresultaat dient de aanvrager corrigerende maatregelen aan te brengen, opdat het eindresultaat voldoende is;
- EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC): bezien is met name of de bouwkundige voorzieningen (thermische isolatie) in balans zijn met de installatietechnische voorzieningen. Het werd niet juist geacht om te focussen op de installaties, aangezien die veelal een kortere levensduur hebben dan de bouwkundige schil.

### Aantrekkelijke woonstad

Een extra wegingsfactor voor de jury dit jaar was de 'aantrekkelijke woonstad', een van de in de Stadsvisie 2030 verwoorde doelen van Rotterdam. Om bij te dragen aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad dienen projecten, volgens de jury, in ieder geval de kwaliteiten van een locatie te benutten en de leefbaarheid en sociale structuur van een wijk te versterken.

De jury  
van de Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs 2007



**Ole Bouman**, juryvoorzitter  
Directeur  
Nederlands Architectuur Instituut



**Vera Yanovshchinsky**  
Directeur  
Vera Yanovshchinsky Architecten



**Joop van Leeuwen**  
Teamleider Bouwtoezicht gemeente Almere  
en voorzitter Centraal Overleg Bouwconstructies



**Edzo Bindels**  
Directeur  
en stedenbouwkundige  
WEST 8 urban design & landscape architecture



**Margot van Niele**  
Directeur  
Kalliste Woningbouwontwikkeling

Strandweg-Noord, Hoek van Holland



Hoog Drakenburg, Zuidwijk



De genomineerde projecten  
voor de Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs 2007

Watervilla's, Nesselande



De Hofdame, Centrum



Corneliahof, Pernis





## Strandweg-Noord, Hoek van Holland

Opdrachtgever: **Nederlandse Bouwunie (NBU)**

Architect: **DKV Architecten**

Bouwer: **Nederlandse Bouwunie (NBU)**

Programma: **104 appartementen met parkeergarage**

### Oordeel externe jury

De nabijheid van de zee is direct voelbaar. Voortgestuwd door de wind en omarmd door stuifzand kijkt de jury met een frisse blik naar een viertal identieke appartementenblokken. Alle vier zijn gepositioneerd op een verhoogde nagenoeg transparante sokkel, om het duinlandschap de ruimte te geven. Omdat de blokken niet in de duinen maar aan de voet van het duinlandschap staan, langs een doorgaande weg die begrensd wordt door standaard eengezinswoningen, vraagt de jury zich af of voldoende wordt geappelleerd aan het gevoel van 'wonen in de duinen'. De architectuur kent te weinig stranddramatiek om de confrontatie met het landschap aan te gaan en op scherp te zetten. Ondanks deze tekortkoming bestaat waardering voor de consistente aanpak en het verzorgde uiterlijk van het geheel. Er is ook veel lof voor de ondergrondse parkeergarage, die vanaf het geaccidenteerde terrein nagenoeg onzichtbaar is. De ruimte van de garage aan zich is in verband met de toegepaste parkeermechaniek qua hoogte zeer royaal, hetgeen aangenaam oogt. De aandacht voor juiste maatverhoudingen is in het interieur van het gehele project terug te vinden. Via een ruime en goed verzorgde entreehal wordt het gebouw betreden. Bij binnenkomst in de eerste bezochte woning benadrukt het panoramische uitzicht op duin en zee (waarneembaar vanuit alle vertrekken) de kwaliteit van de locatie. De juryleden kunnen zich voorstellen dat hier met groot plezier gewoond wordt. Om vaker vanaf het balkon, in de luwte, van dit prachtige uitzicht te kunnen genieten is in overleg tussen architect en bewoners beslist daar waar gewenst verschuifbare glaspanelen te plaatsen. De tweede bezochte woning kijkt uit op de Nieuwe Waterweg en het dynamische havenlandschap. Het zicht op vaak zeer grote voorbijvarende schepen fascineert en imponeert, evenals de na de avondschemering opdoemende industriële lichtstad. Het uitzicht vanaf de verschillende georiënteerde woningen is onmiskenbaar boeiend.

### Oordeel bewoners

De bewoners hebben over alle woningaspecten een bovengemiddelde waardering. Vooral de architectuur, het woningtype, de plattegrond en de afmetingen van de kamers scoren goed. Ook de isolatie voor geluiden van buiten wordt goed gewaardeerd.

Ook ten aanzien van het gebouw is men bovengemiddeld tevreden; vooral de parkeergelegenheid en de breedte van de galerij worden goed gewaardeerd.

De afmeting van het balkon scoort goed, maar over de beschutting tegen de wind is men wat kritischer. Het uitzicht wordt zeer goed gewaardeerd.

Ten aanzien van de woonomgeving is men wat minder tevreden over de buitenruimte (groen, water) en de winkelvoorzieningen. Het gemiddelde rapportcijfer dat de bewoners aan hun project geven is een 8,6.

Het Rotterdams Advies Platform Agenda 22 heeft het complex niet beoordeeld maar vernam van bewoners dat het niet optimaal toegankelijk is.



## Hoog Drakenburg, Zuidwijk

Opdrachtgever: **Vestia Rotterdam Zuid**  
Architect: **Geurst & Schulze Architecten**  
Bouwer: **Remmers Bouwbedrijf**  
Programma: **80 appartementen**

### Oordeel externe jury

Het seniorencomplex Hoog Drakenburg maakt deel uit van het herstructureringsgebied De Burgen in Zuidwijk. De stedenbouwkundige structuur van het project bestaat uit een groene wal rondom een parkeerterrein, met daarin centraal gesitueerd een strak vormgegeven appartementencomplex. De wal creëert een visuele terp vóór het hoofdvolume en vormt de zachte overgang naar het naastgelegen park. Door deze configuratie wordt vanaf de straat het zicht op de auto's deels onttrokken maar blijft vanuit de woningen het zicht op een kaal parkeerterrein bestaan. De jury is ondanks deze tekortkoming onder de indruk van de heldere compositie, de zuivere verhoudingen en de mooie vlakverdeling van de gevel. De zeer verfijnde nuances in de behandeling van de gevel zorgen voor een subtiel verschil in plasticiteit. De steenkeuze en de manier van verwerken sluiten naadloos aan op het concept van het gebouw. De bijzonder riant vormgegeven entreehal verschaft allure aan de binnenkomst. Het gebruik van hoogwaardig natuursteen en de harmonieuze kleurtoon geven nog eens extra grandeur. Vanuit de entreehal is er zicht op de hoger gelegen collectieve ruimte. Deze visuele verbinding vergroot nog eens de ruimtelijkheid op de begane grond. Door de verkeersruimte op de verdiepingen via vides deels te verbinden en de ruimten te voorzien van indirecte verlichting ontstaat een aangename sfeer. De indeling van de woningplattegronden is echter minder verrassend. Een van de juryleden oppert dat: "bij sociale woningbouw het te verantwoorden is, een generieke oplossing te verkiezen door de entreehal elan te geven". Unaniem wordt geconstateerd dat door de mooie ligging aan het park de kwaliteit van het groen in de woningen beleefbaar wordt. Het gebouw heeft een hoog afwerkingsniveau. De heldere, ingetogen architectuur komt de locatie ten goede en verschaft een duurzaam beeld.

### Oordeel bewoners

Een bovengemiddelde waardering is er voor de afmeting van de woonkamer, de grootte van de serre en de geluidsisolatie van buiten en van buren. De eigen buitenruimte (afmetingen, zon en uitzicht) krijgt op alle punten een bovengemiddelde waardering. Alleen de beschutting tegen de wind wordt als 'gemiddeld' beoordeeld. Een lage waardering krijgt de afmeting van de bergruimte in en buiten de woning. Ook de afwerking bij oplevering en de service bij het verhelpen van opleveringsgebreken scoren minder dan gemiddeld, al beschikte men over relatief meer keuzemogelijkheden bij de bouw.

Ten aanzien van de directe woonomgeving scoren buitenruimte, winkelvoorzieningen, ontsluiting per auto en de parkeergelegenheid in de nabije omgeving allen goed. De minste waardering is er voor scholen en speelgelegenheid voor kinderen en de sociale woonomgeving.

Het gemiddelde rapportcijfer dat de bewoners aan hun project geven is een 8,0.

Het Rotterdams Advies Platform Agenda 22 beoordeelt het complex als matig toegankelijk.



## Watervilla's De Vierde Dimensie, Nesselande

Opdrachtgever: **Assink Vastgoed Projectontwikkeling**

Architect: **Joke Vos Architecten**

Bouwer: **Bouwmaatschappij van Houwelingen**

Programma: **12 eengezinswoningen**

### Oordeel externe jury

De watervilla's in Nesselande vormen een ensemble van geclusterde woningen aan het water, waarbij de individuele woning zichtbaar blijft door de expressie van de periscoop. Bij aankomst lijkt het of de woningen, vanwege het naar het waterfront gerichte visuele gebaar, gesitueerd zijn aan een plas. In werkelijkheid is de waterpartij een stuk minder riant. Over een vaart wordt uitgekeken op de ontsluitingsweg van de wijk, met daaraan gekoppeld nieuwbouw. De jury is van mening dat de architectuur te veel is afgestemd op waterrijk wonen, terwijl de waterpartij te gering is om dat te rechtvaardigen. Dit neemt niet weg dat het architectonisch en bouwkundig een hoogwaardig project is dat tot op het kleinste schaalniveau zorgvuldig is uitgewerkt, wat zich vertaalt in een zeer verzorgd uiterlijk. Deze finesse is ook in de opzet van de plattegronden terug te vinden. De ruimtes sluiten mooi aan op de periscoop en de interne doorzichten geven extra ruimtelijkheid aan de woning. Ieder materiaal is bewust ingezet om het gevoel van wonen aan het water optimaal te ervaren.

### Oordeel bewoners

De bewoners hebben een hoge waardering voor vrijwel alle aspecten van de woning. De hoogst haalbare score is er voor de architectuur, de woninggrootte, de afmetingen van de woonkamer en de geluidsisolatie. Wat minder tevreden is men over de bergruimte in en buiten de woning.

De afmetingen van het balkon (terras) worden goed gewaardeerd, evenals de beschutting tegen de wind. De oriëntatie op de zon en het uitzicht scoren redelijk goed, maar minder dan gemiddeld voor de nieuwbouwprojecten.

Ten aanzien van de directe woonomgeving is men zeer tevreden over de buitenruimte (groen, water), de sociale woonomgeving en de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De bereikbaarheid per OV en de ontsluiting van de wijk per auto worden goed gewaardeerd, de parkeergelegenheid in de nabije omgeving wat minder. Een matige score is er voor cultuur-, horeca- en zorgvoorzieningen en speel- en recreatiemogelijkheden voor kinderen vanaf 12 jaar.

Het gemiddelde rapportcijfer dat de bewoners aan hun project geven is een 8,7.

Het Rotterdams Advies Platform Agenda 22 beoordeelt de woningen aan de buitenzijde als toegankelijk, maar heeft ze in pandig niet beoordeeld.



## De Hofdame, Centrum

Opdrachtgever: **Heijmans Vastgoed, Era Bouw, Woningstichting PWS**

Architect: **Klunder Architecten, Sjoerd Berghuis / Rien de Ruiter**

Bouwer: **Heijmans Bouw, Era Bouw**

Programma: **231 woningen met parkeergarage**

### Oordeel externe jury

De Hofdame kenmerkt zich door een complex programma in een stedelijke context. Het project grenst aan verschillende locaties met ieder een eigen sfeer. Aan één zijde het marktplein aan de Binnenrotte, dat tijdens marktdagen getransformeerd wordt in een drukke handelsplek; aan de andere zijde het rijksmonument Laurenskerk. De overige zijden grenzen aan de achterzijde van de Meent. Deze verschillende sferen vragen om een zorgvuldige stedelijke inpassing. De relatie met de kerk en de aansluiting op de omgeving zijn in het project niet ten volle benut. Het geheel zit voornamelijk door de gekozen typologie en de vele programmacomponenten knap in elkaar. Het gesloten bouwblok met een verstillend binnenhof voegt een typologie toe die de stad nog niet kende. Deze is echter in de integrale aanpak niet zorgvuldig uitgewerkt.

Het is fraai dat vanaf de straat de hoftypologie met doorzichten vanuit de grote entreehallen zichtbaar is gemaakt. Met deze link wordt het contrast tussen de hektiek van de stad en de rustige binnentuin zichtbaar gemaakt. De vraag is of de binnentuin wel sereen genoeg is om de twee werelden scherp tegenover elkaar te zetten. Hoe groot is de gebruikskwaliteit, met de rigide inrichting?

De manier van wonen lijkt aan te sluiten op het te verwachten drukke bestaan van de doelgroep. De mogelijkheid van een woning met een zeer riant terras is in een hoogstedelijk milieu een meerwaarde. Door de diversiteit in het woningaanbod beantwoordt het project aan de verschillende woonwensen. De ondernemersgeest is onder de bewoners goed vertegenwoordigd en bindt een belangrijke doelgroep aan de stad. Indien de stedelijke inpassing, de architectuur en de materiaalkeuze van het binnenhof meer grandeur in kwaliteit had gehad, was de meerwaarde van dit project voor de stad groter geweest.

### Oordeel bewoners

De bewoners van het project aan de Binnenrotte hebben een meer dan gemiddelde waardering voor de architectuur, het woningtype en de afmetingen van de woonkamer. Een duidelijk minder dan gemiddelde waardering is er voor de isolatie voor geluid van buiten, de keuzemogelijkheden bij de bouw, de afwerking bij de oplevering en de service bij het verhelpen van opleveringsgebreken.

Ten aanzien van het gebouw is men tevreden over de parkeergelegenheid in het gebouw, maar duidelijk minder tevreden over de veiligheid van de entreehal en van de bergingen. Ook de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten krijgen een mindere gemiddelde waardering.

Over de buitenruimte is men goed te spreken: de afmeting van het balkon en het uitzicht scoren goed en ook over de beschutting tegen wind en de oriëntatie op de zon is men ruimschoots tevreden.

In de directe woonomgeving scoren de winkelvoorzieningen, de overige voorzieningen (zorg, cultuur, horeca) en de bereikbaarheid per openbaar vervoer zeer goed. Minder tevreden is men over het groen in de wijk, de speelgelegenheid voor (jonge en oudere) kinderen en de ontsluiting van de wijk per auto.

Het gemiddelde rapportcijfer dat de bewoners aan hun project geven is een 8,1.

Het Rotterdams Advies Platform Agenda 22 beoordeelt het complex als toegankelijk.



## Corneliahof, Pernis

Opdrachtgever: **Woonbron Hoogvliet, Kristal**  
Architect: **Massa Bureau voor Architectuur, Koos Kok**  
Bouwer: **Van Wijnen Stolwijk**  
Programma: **42 appartementen**

### Oordeel externe jury

Het dorp Pernis ligt geïsoleerd in het havenlandschap. Mede vanwege deze context vormt het een hechte gemeenschap. Doorstroming op de woningmarkt met behoud van de sterke sociale cohesie is een essentieel vraagstuk voor de wijk Pernis. Het gerealiseerde seniorencomplex is een welkome oplossing. Los daarvan is de eerste indruk die van een zeer vriendelijk project dat zorgvuldig is uitgewerkt. De formele buitenkant kent een goede geleiding van de gevel. Helaas zijn sommige materialen en elementen te grof gedetailleerd, waardoor een zekere kwetsbaarheid ontstaat. Wat opvalt is het subtiele verschil in de verhouding tussen harde en zachte materialen, om het contrast tussen de formele buitenkant en de informele binnenkant zichtbaar te maken en toch een relatie te behouden in materiaalgebruik tussen beide werelden. Deze aanpak resulteert in een ontspannen opzet van de openbaar toegankelijke binnentuin en creëert genoeg intimiteit om het gevoel van een gemeenschap te geven. De galerij als ontsluitingsprincipe voor de woningen draagt vanwege haar formaat bij aan het dienen van de gemeenschap, doordat ze als woonstraat fungeert. Dit principe brengt ondanks de aangebrachte vides met zich mee dat de lichtinval in de woningen wordt gereduceerd. De plattegronden zijn zeer goed van opzet en stralen vanwege de indeling een huiselijke sfeer uit. Deze sfeer wordt nog eens versterkt door het uitzicht op de oudste kerk van Rotterdam. Een van de juryleden gaf aan bij het hartelijke onthaal door de bewoners het gevoel te krijgen of er een prijs uit de giroloterij viel te vergeven. Het project ademt de sfeer uit van "toen was geluk heel gewoon". Het geheel sluit volmaakt aan op de doelgroep.

### Oordeel bewoners

De Corneliahof scoort in de ogen van de bewoners op alle woningaspecten bovengemiddeld. Er is een opvallend goede score voor geluidsisolatie, afmetingen van de berging en moderne voorzieningen. Ook de woninggrootte en afmetingen van de kamers en de plattegrond scoren goed. Ook de aspecten van het gebouw krijgen allemaal een bovengemiddelde en goede score. De afmeting van de buitenruimte scoort goed, maar de beschutting op het balkon wordt laag gewaardeerd. Oriëntatie op de zon en het uitzicht zijn gemiddeld. Sterke punten in de directe woonomgeving zijn de sociale woonomgeving en de buitenruimte (groen, water). Ook de stedenbouwkundige opzet van de wijk, de ontsluiting van de wijk per auto en het parkeren krijgen een goede waardering. De bereikbaarheid per openbaar vervoer krijgt een matige waardering en ook het voorzieningenaanbod scoort niet hoog. Het gemiddelde rapportcijfer dat de bewoners aan hun project geven is een 8,7.

Het Rotterdams Advies Platform Agenda 22 beoordeelt het complex als goed toegankelijk.



Het eindoordeel van de externe jury van de Rotterdamse Bouwkwaliteitsprijs 2007



## Eindoordeel externe jury

De externe jury van de Rotterdamse Bouwqualiteitsprijs 2007 heeft het project Hoog Drakenburg verkozen tot winnaar.

Om bij te dragen aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad, dienen projecten de kwaliteiten van een locatie te benutten en de leefbaarheid en sociale structuur van een wijk te versterken. De bouwkwaliteit is en blijft een van de belangrijkste factoren om de duurzaamheid van een project, en daarmee de aantrekkelijkheid op de lange termijn, te waarborgen. Een goed samenwerkingsverband tussen opdrachtgever, architect en aannemer staat daarbij voorop. Met de juiste mate van zorg en affiniteit kan een project excelleren. De hoogwaardigheid wordt gedefinieerd door de kwaliteit van de locatie, de relatie van het gebouw met zijn omgeving, consistente architectuur, een goede en ruimtelijke interne organisatie, een hoog afwerkingsniveau en afstemming van de individuele woning op de doelgroep. De jury heeft het project Hoog Drakenburg verkozen tot winnaar omdat dit complex beantwoordt aan al deze vereisten. De integrale aanpak resulteert in hoogwaardige, consistente architectuur die aan alle zijden reageert op zijn omgeving, met een ongekend hoog afwerkingsniveau. Een toren van deze hoogwaardige kwaliteit is een duurzame aanwinst voor de stad.

- |   |  |
|---|--|
| 1 Nicolaas Beetsstraat                                | 32 Burgemeester Speelmanhof              |
| 2 Elisabethstraat                                     | 33 Aronskelkstraat                       |
| 3 Aelbrechtskade                                      | 34 Spireastraat                          |
| 4 Uiterdijk   | 35 Mies Boissevainstraat                 |
| 5 Visvreugdstraat                                     | 36 Alverstraat                           |
| 6 Wolphaertsbocht                                     | 37 Pierre Cardinstraat                   |
| 7 Goudseweg   | 38 Freericksplaats                       |
| 8 Mia van IJperenplein                                | <b>39 Corneliahof <i>Corneliahof</i></b> |
| 9 Lilian Ngoyiweg                                     | 40 Digna Johannaweg                      |
| 10 Hoodrift   | 41 Laan van Avant-Garde                  |
| 11 Mahustraat   | 42 Santorinihof                          |
| <b>12 Strandweg <i>Strandweg-Noord</i></b>            | 43 Notenhagen                            |
| 13 Varenhof   | 44 Serooskerkestraat                     |
| 14 Katendrechtse Lagedijk                             | 45 Maskerbloemstraat                     |
| 15 Zestienhovenstraat                                 | 46 Folkert Elsingastraat                 |
| <b>16 Drakenburg <i>Hoog Drakenburg</i></b>           | 47 Slinge                                |
| 17 Baarschootsekreek                                  | 48 Koning Willem III weg                 |
| 18 Toscalaan  | 49 Rosener Manzstraat                    |
| 19 Bergsingel   | 50 Lamsrustlaan                          |
| 20 Christian Diorstraat                               | 51 Berlagestraat                         |
| 21 Van Heukelomstraat                                 | 52 Laan van het Surrealisme              |
| <b>22 Marinus van Elswijkkade <i>Watervilla's</i></b> | 53 Blaak                                 |
| 23 Troubadourlaan                                     | 54 Tattistraat                           |
| 24 Hudsonstraat                                       | 55 Zekkenstraat                          |
| 25 Hoge Limiet  | 56 Susannadijk                           |
| <b>26 Binnenrotte <i>De Hofdame</i></b>               | 57 Pantelleriapad                        |
| 27 Rietdijk   |  |
| 28 Lloydstraat  |  |
| 29 Koning Willem III weg                              |  |
| 30 Cypruslaan   |  |
| 31 Brandingdijk                                       |  |