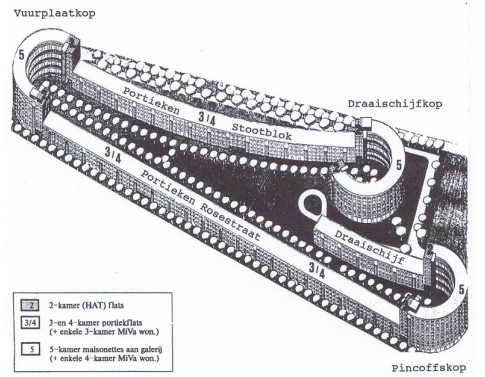
4.1981.2 PEPERKLIP

Adres: Stootblok 14-204, Rosestraat 365-679
Wijk: Feyenoord, Entrepot *(postcode 3071)*
Bouwjaar: 1981
Typologie en aantal: 549 woningen (76 HAT-, 191 3k.-, 134 4k.- en 148 5kamer-woningen
Architect: HWST, C. Weeber
Opdrachtgever: Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam
Aannemer: Van der Vorm

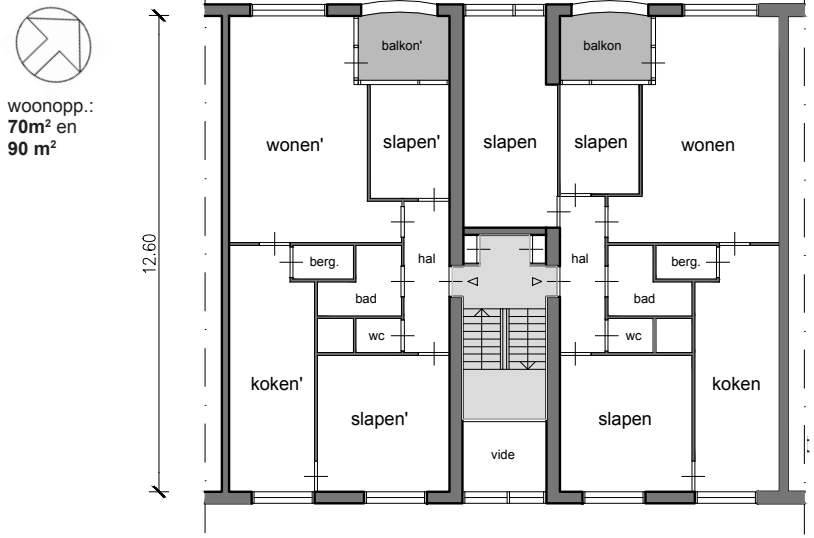
Bouwgeschiedenis: in 1978 werd de opdracht aan de architect verstrekt om, vooruitlopend op het ontwikkelen van de Kop van Zuid als woonwijk, een super-woonblok te realiseren dat qua afmeting op kon wegen tegen de nog resterende havenelementen. De grondvorm van het complex, parrallel aan het spoor, lijkt op een paperclip. De lange rij woningen volgen deze gebogen vormen waardoor er geen enkele hoekwoning is gemaakt, een oplossing om binnen de budgetten van de stadsvernieuwing te blijven. Een oplossing om binnen de budgetten van de stadsvernieuwing te blijven. Geplande vastgoedontwikkelingen rondom de Peperklip bleven lang uit. De Peperklip kreeg in korte tijd een slechte reputatie. Slechts 12 jaar na oplevering werd het blok ‘gerenoveerd’ door de nieuwe eigenaar (zie blad 2).
Stedenbouwkundige context: Het langgerekte complex ligt tussen een binnenhaven en de spoorlijn, die sinds de jaren negentig via de Willemspoortunnel onder de Maas gaat. Het blok heeft een grote opening aan de noordzijde en zeven onderdoorgangen in de rest van het blok. Op het binnenterrein is een verkeersvrij gemeenschappelijk plantsoen gerealiseerd, met losstaande stalen dubbele bergingen in de tuintjes.
Ontsluiting: In de drie gebogen koppen van het complex bevinden zich maisonnettes die om de verdieping met een galerij aan de binnenzijde van het complex worden ontsloten. De langgerekte laagbouw bestaat uit drie lagen portiekflats op een laag beganegrondwoningen met tuin en ruime bergingen (vooral in de ronde koppen). De ingangen van de portieken bevinden zich voor ca. de helft aan de binnenzijde van het blok, en voor de helft aan de buitenzijde. Het binnenterrein is toegankelijk door de entrees van de maisonnettes of door drie poorten in de lange gevels.
Aantal kamers en woonoppervlakte: De kleinste woningen zijn de zogenaamde HAT-eenheden met 2 kamers van 35m². Oplopend zijn er drie- en vierkamerappartementen van resp. 70 en 90 m². De maisonnettes in de bochten hebben vijf kamers en zijn 115m²
Constructie: Het betonskelet is als gietbouw uitgevoerd. De betonnen gevelelementen hebben slechts één afmeting en zijn volledig geprefabriceerd en inclusief isolatie, kozijnen en glas(!) aan het betonskelet bevestigd. De betonelementen zijn afgewerkt met vierkante tegels in diverse kleuren. De blinde koppen van de gebogen gevels zijn bekleed met witte golfplaat. [LvZ 04/2011]

2011 9 bouwlagen maisonnettes in gebogen koppen

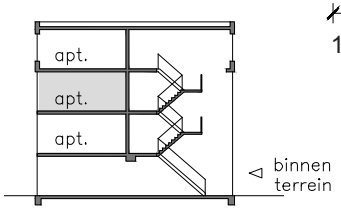


1995 luchtfoto vanuit zuiderlijk richting

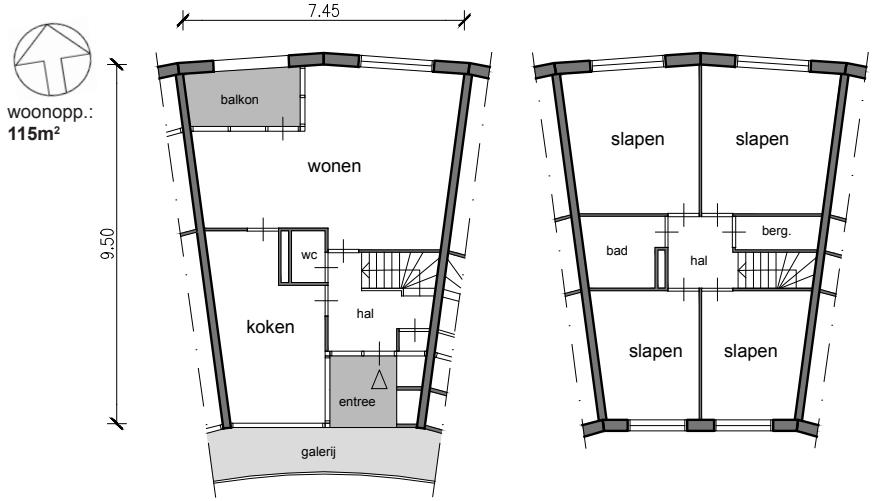
1982 montage gevelelementen



1:200 2 portiek-etagewoningen op verdieping



drsn laagbouw, 1:500



1:200, maisonnette in de ronde koppen

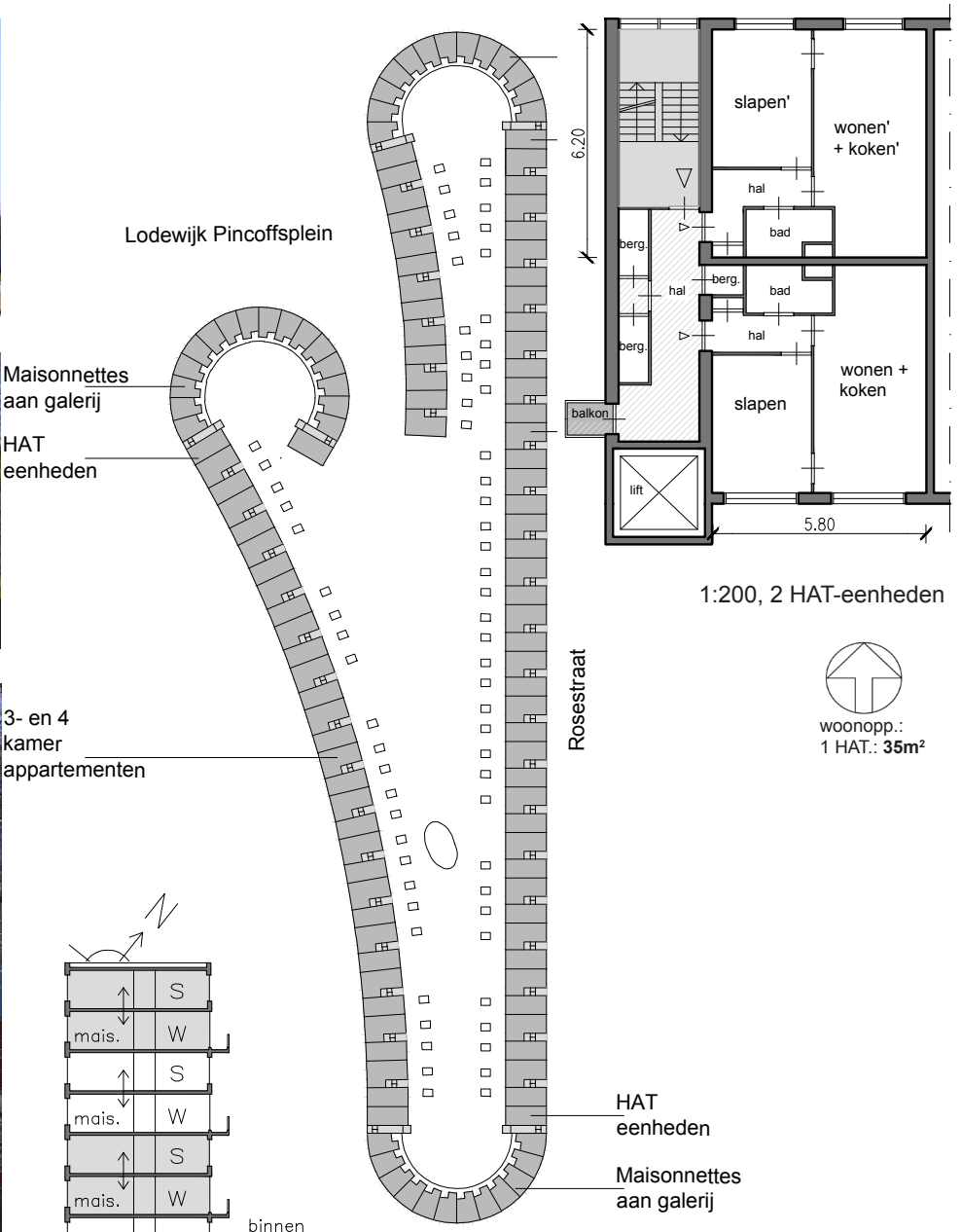
Rotterdam-Woont.nl

4.1981.2 PEPERKLIP ‘renovatie’

Adres: Stootblok 14-204, Rosestraat 365-679
Wijk: Feyenoord, Entrepot *(postcode 3071)*
Bouwjaar: 1994
Typologie en aantal: Van 549 naar **548** woningen (HAT, portiek en maisonnettes)
Architect: ArchitectenCie.
Opdrachtgever: STZ
Aannemer: Van der Vorm woningbouw

2011 bedrijfjes in de plint van de ronde koppen

2011 binnenterrein met 4 bouwlagen etagewoningen

2011 poorten dichtgezet en verhoogd

Renovatie: Het is vooral de geïsoleerde ligging van het complex geweest die er de eerste tien jaar voor heeft gezorgd dat er geen sociale betrokkenheid van bewoners bij complex en omgeving is ontstaan. Er was ook geen sprake van bewonersinspraak in de ontwerpfase omdat er nog geen bewoners waren. Na oplevering werden bewoners, veelal van buitenlandse afkomst met een kleine beurs, in het blok geplaatst die er, onder meer vanwege de grootschaligheid, niet konden aarden. Het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam heeft eind jaren tachtig aangegeven om als gemeentelijke instantie geen claim te leggen op de ontwikkeling van woningbouw. Marktpartij STZ wilde er graag ontwikkelen en heeft de Peperklip overgenomen. Tot 1991 is er onderhandeld en in 1992 is er met het aanstellen van een derde marktpartij en woningbouwer SVW een plan van aanpak gemaakt waarbij de Peperklip door STZ is gerenoveerd in samenwerking met drie woningbouwcorporaties die de kosten voor hun rekening zouden nemen. Het renovatieplan hield in dat:
- het aantal stalen tuinbergingen werd gehalveerd en vervangen door hout en verkleind van 6 naar 3,5 m²;
- bergingen in de koppen werden vervangen door bedrijfsruimte;
- drie van de acht poorten naar de binnenplaats zijn dichtgezet met bergingen en vijf zijn verhoogd en met een glazen pui dichtgezet;
- afwerkingen van trappenhuizen en hang- en sluitwerk is verbeterd;
- complex werd geschilderd en ontsmet (duiven);
- huren HAT-eenheden werden bijgesteld t.o.v. de kwaliteit voor een betere prijskwaliteitsverhouding;
- tien MIVA-woningen op de begane grond werden bergingen en bedrijfsruimten.
Op sociaal gebied is:
- het toewijzingsbeleid i.s.m. de corporaties en gemeente vastgesteld (waaronder het niet verplicht plaatsen van urgenten en het verhuren van een vijfkamermaisonnette aan een tweepersoonshuishouden);
- er een kantoortje voor een huismeester ingericht;
- zijn in het huurcontact bepalingen opgenomen over schotelantennes, dichtzetten van loggia’s, het uitlaten van honden, plaatsen van tuinhekken, lawaai en vandalisme. [LvZ 04/2011]