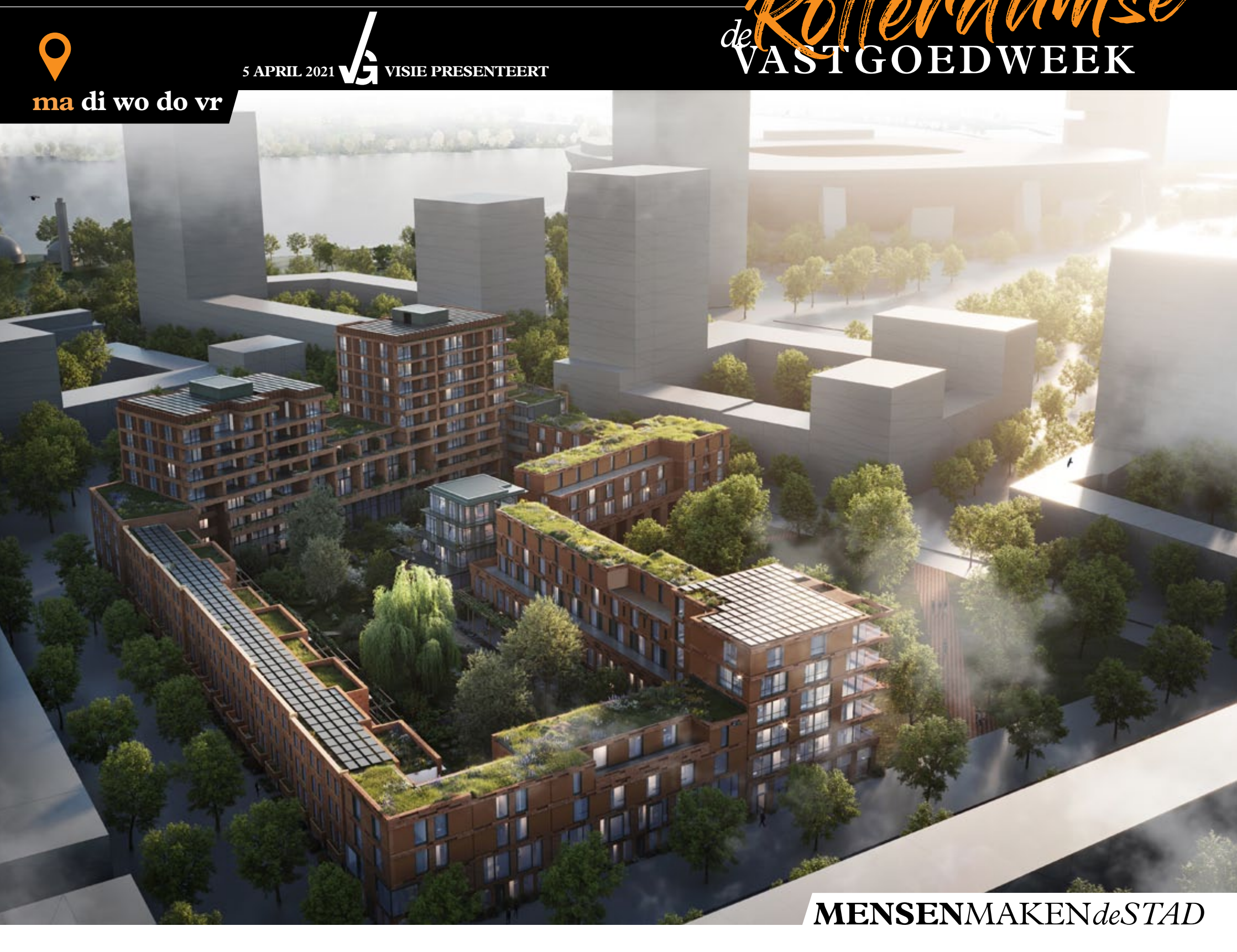
# KOER: DE KRACHT VAN COLLECTIVITEIT, DIVERSITEIT EN INCLUSIVITEIT

ma di wo do vr
5 APRIL 2021 VISIE PRESENTEERT
de Rotterdamse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN*deSTAD*

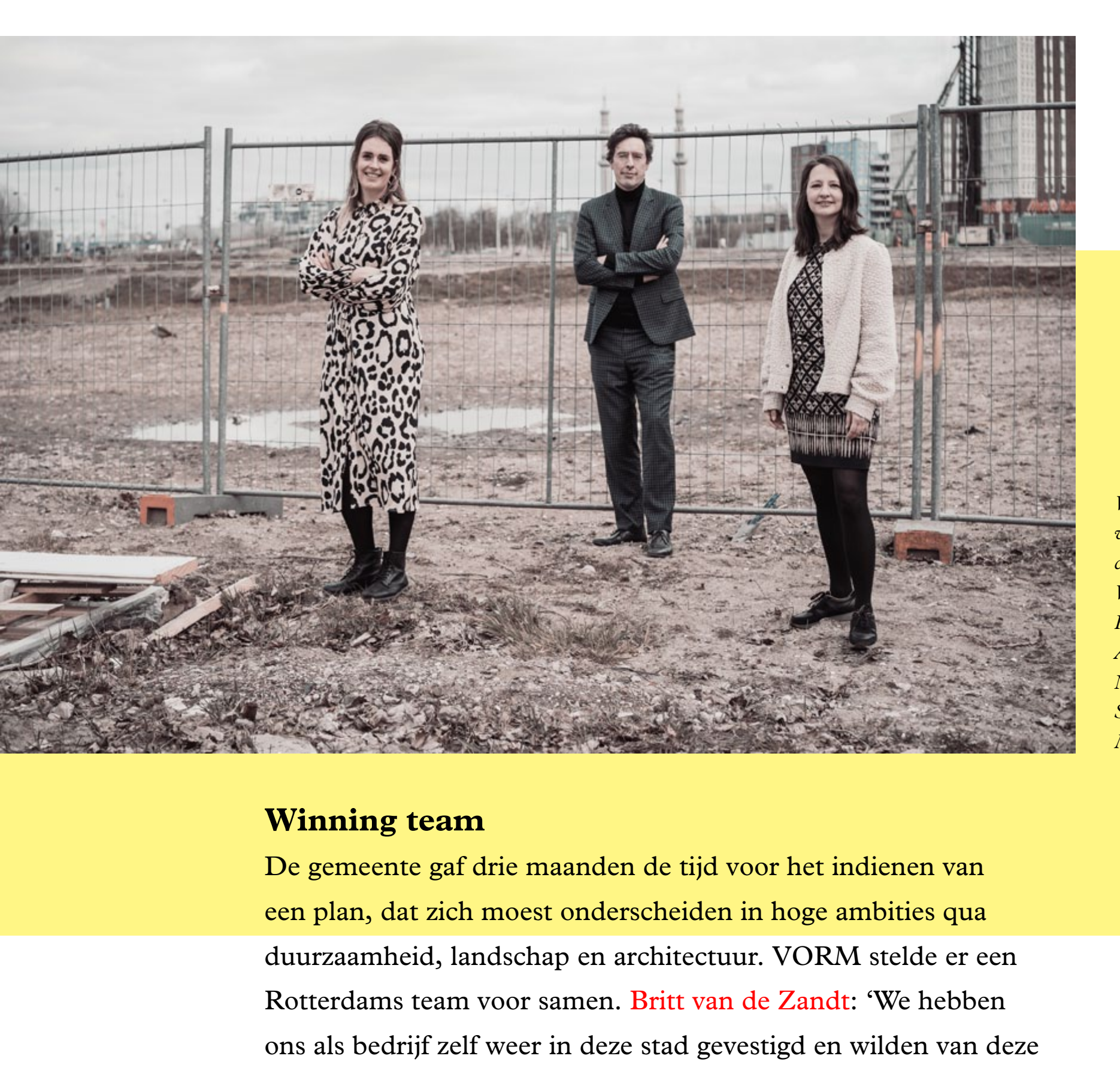
*KOER is maatwerk, echt afgestemd op dat specifieke plekje in Rotterdam-Zuid*

Begrensd door park, dijk en Laan op Zuid verrijst binnenkort KOER, een uniek stuk nieuw Rotterdam. Resultaat van een geslaagde samenwerking tussen ontwikkelaar en architecten. Het plan voor 167 nieuwe woningen is 'ambitieus maatwerk' van VORM, V8 Architects, Studio Architectuur MAKEN en LOLA Landscape Architects. 'Wij zijn trots op het geheel.'

Tekst: *Christine Steenks*
Portret: *Marcel Krijger*

KOER komt van het Franse 'cour' wat 'hof' betekent. 'In Rotterdams Bargoens heeft het ook die betekenis', weet Michiel Raaphorst. Kenmerkend voor het nieuwbouwproject, dat de tender van de gemeente won, is de gemeenschappelijke binnentuin. 'We zijn eerst met de landschapsarchitect om tafel gaan zitten. De binnentuin mocht geen sluitpost worden, maar is juist de essentie van het plan.'

De kaders van de gemeente waren helder: het moest een aaneengesloten woonblok worden, in baksteen en voorzien van een flinke binnentuin. Maar qua architectuur waren de mogelijkheden groot. Michiel Raaphorst: 'Er lag een open vraag: bedenk wat op die plek iets toevoegt en tegelijkertijd aansluit op de bestaande omgeving. Grenzend aan zowel de Afrikaanderwijk als de Laan op Zuid zochten wij aansluiting in een hybride architectuur. Dat is goed gelukt.'

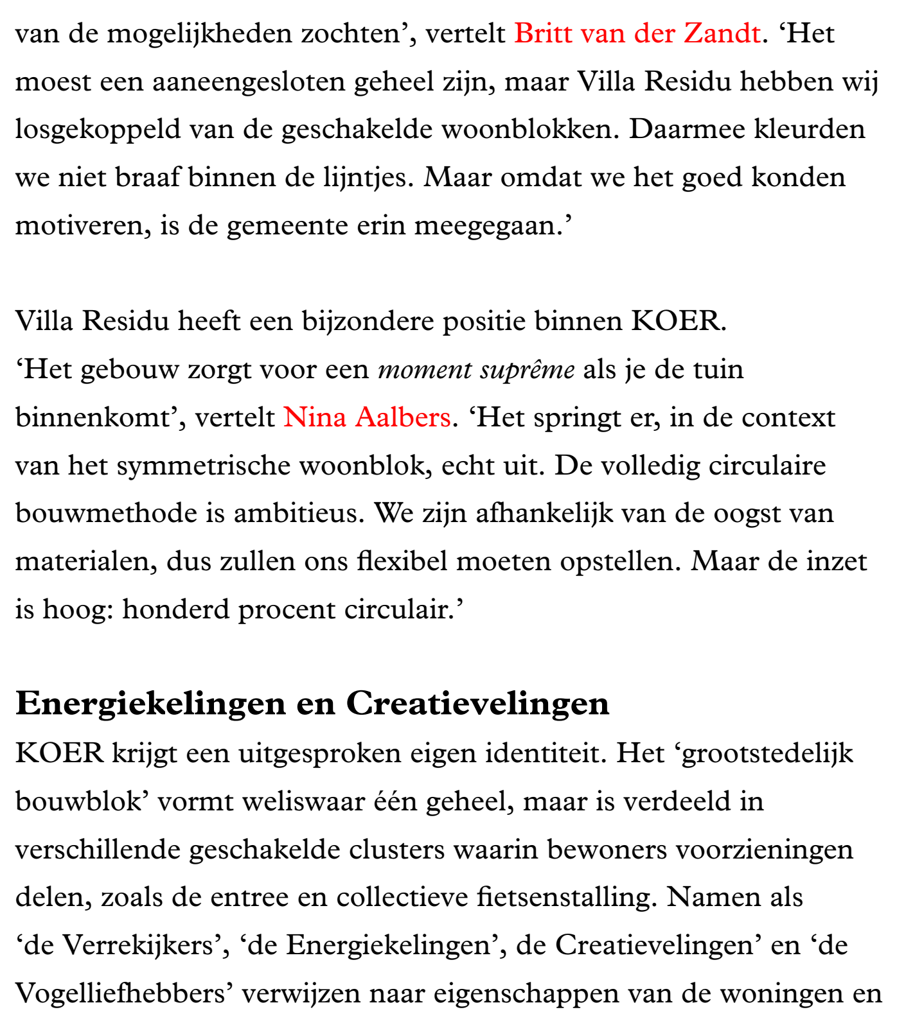


*V.l.n.r. Britt van der Zandt, conceptontwikkelaar VORM, Michiel Raaphorst, architect V8 Architects en Nina Aalbers, architect Studio Architectuur MAKEN*

### Winning team

De gemeente gaf drie maanden de tijd voor het indienen van een plan, dat zich moest onderscheiden in hoge ambities qua duurzaamheid, landschap en architectuur. VORM stelde er een Rotterdams team voor samen. Britt van de Zandt: 'We hebben ons als bedrijf zelf weer in deze stad gevestigd en wilden van deze aanbesteding echt een Rotterdams plan maken.' De samenwerking met V8 Architects, Studio Architectuur MAKEN en LOLA Landscape Architecture bleek een gouden greep. Een *winning team* dat 'een heel integraal plan' bedacht. Klimaatneutraal en natuurinclusief met veel collectieve en sociale voorzieningen voor bewoners. Zij ervaren op een behapbaar schaalniveau de voordelen van wonen in een stedelijk woonblok.

'KOER IS GEDURFD VORMGEGEVEN, WAARBIJ WE BEWUST DE RANDJES VAN DE MOGELIJKHEDEN ZOCHTEN'



### Villa Residu

'KOER is gedurfd vormgegeven, waarbij we bewust de randjes van de mogelijkheden zochten', vertelt Britt van der Zandt. 'Het moest een aaneengesloten geheel zijn, maar Villa Residu hebben wij losgekoppeld van de geschakelde woonblokken. Daarmee kleurden we niet braaf binnen de lijntjes. Maar omdat we het goed konden motiveren, is de gemeente erin meegegaan.'

Villa Residu heeft een bijzondere positie binnen KOER. 'Het gebouw zorgt voor een *moment suprême* als je de tuin binnenkomt', vertelt Nina Aalbers. 'Het springt er, in de context van het symmetrische woonblok, echt uit. De volledig circulaire bouwmethode is ambitieus. We zijn afhankelijk van de oogst van materialen, dus zullen ons flexibel moeten opstellen. Maar de inzet is hoog: honderd procent circulair.'

### Energiekelingen en Creatievelingen

KOER krijgt een uitgesproken eigen identiteit. Het 'grootstedelijk bouwblok' vormt weliswaar één geheel, maar is verdeeld in verschillende geschakelde clusters waarin bewoners voorzieningen delen, zoals de entree en collectieve fietsenstalling. Namen als 'de Verrekijkers', 'de Energiekelingen', 'de Creatievelingen' en 'de Vogelliefhebbers' verwijzen naar eigenschappen van de woningen en bewoners. Zo houden 'de Energiekelingen' van de stadse dynamiek; met de voorgevel aan de Laan op Zuid, kijken zij straks uit op de nieuwe Kuip. De zonnepanelen op hun dak voorzien het woonblok van energie. 'De Vogelliefhebbers' op de hoek van de Hilledijk en het Dijkpark zijn maximaal omgeven door groen. Dankzij de vele nestmogelijkheden aan hun gebouw zien zij een verscheidenheid aan vogels komen en gaan. 'De Verrekijkers' wonen in Villa Residu. Bewoners zijn er georiënteerd op de binnentuin en houden daar een oogje in het zeil. Wie graag zelf meebouwt aan zijn huis kan terecht in de cascowoningen van 'de Creatievelingen'.

### 'Marathon balkon'

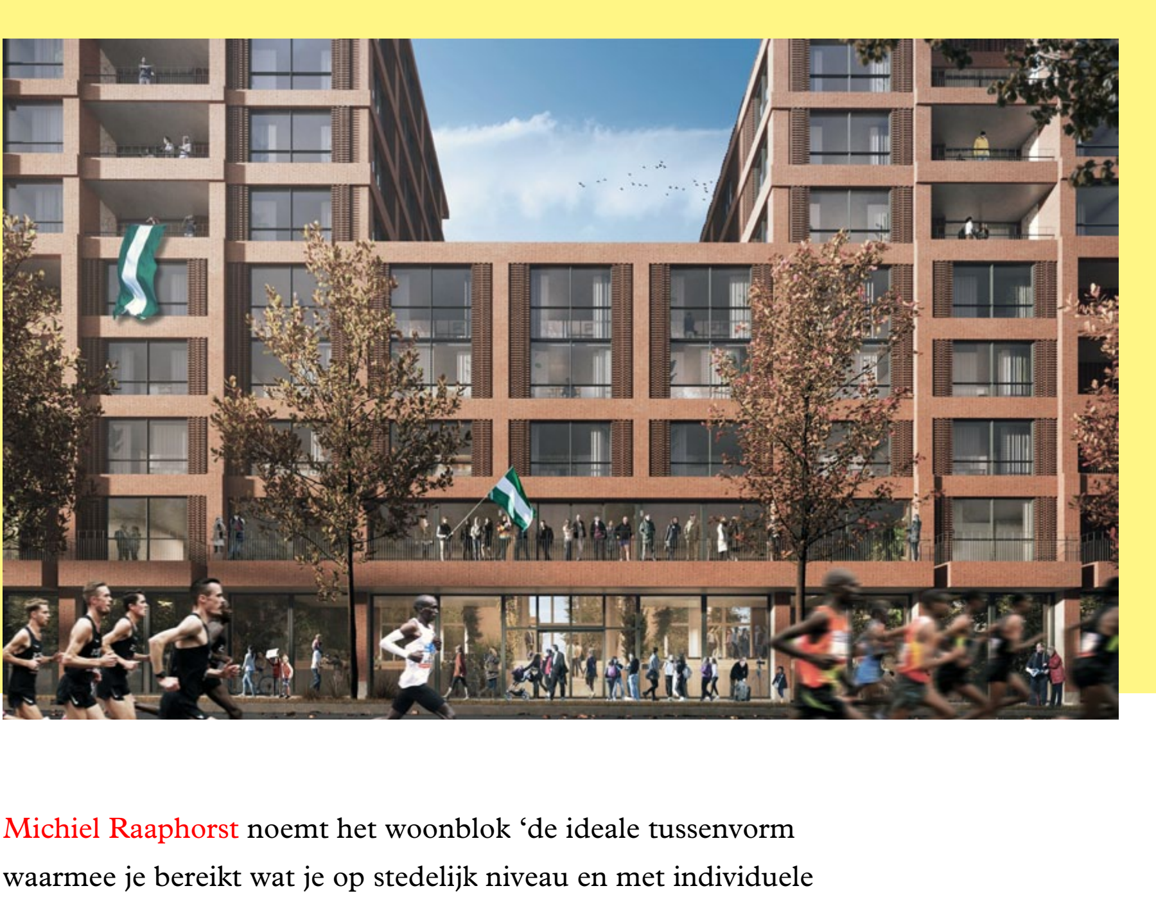
Wat is de meerwaarde van samen leven in een woonblok? Die vraag vormde het uitgangspunt bij het ontwerpproces. Michiel Raaphorst: 'We hebben goed nagedacht over de schaalgrootte. Wat 'wonen in een stad' en 'wonen in een huis' betekenen, weten we wel. Maar welke meerwaarde heeft een woonblok?' Britt van der Zandt: 'Door het wooncomplex in clusters te verdelen met verschillende eigenschappen is de kans groter dat je met 'gelijkgestemden' in een blok terechtkomt. Houd je van levendigheid dan kies je eerder voor een woning aan de Laan op Zuid met een groot gezamenlijk 'marathonbalkon' waar je met je buren de voorbijkomende marathonlopers aanmoedigt. Houd je meer van rust, dan ga je naar de parkzijde van het woonblok. We hebben ook nagedacht over het stadsgezin en hoe je gestapelde woningen voor hen geschikt maakt. Door een brede opgetilde woonstraat op de tweede verdieping te realiseren, kunnen kleine kinderen veilig voor de deur van de bovenwoningen buitenspelen. Met de keuze voor specifieke doelgroepen, creëren we diversiteit en kwaliteit.'

### Verschil maken

De diversiteit en collectiviteit vormen belangrijke pluspunten van KOER, vindt ook Nina Aalbers. 'Je kunt er, mede dankzij het uitzicht op het Dijkpark, wonen met allure. Maar evengoed kleiner wonen met de binnentuin en het park als buitenverblijf. Dat bewoners sociaal betrokken zijn wordt mogelijk doordat we hier de ruimte voor bieden. Maar het is zeker geen *must*; KOER is geen commune.'

*U bent halverwege*

'DAT BEWONERS SOCIAAL BETROKKEN ZIJN WORDT MOGELIJK DOORDAT WE HIER DE RUIMTE VOOR BIEDEN'



Michiel Raaphorst noemt het woonblok 'de ideale tussenvorm waarmee je bereikt wat je op stedelijk niveau en met individuele woningen niet kunt realiseren'. Juist door de combinatie van collectiviteit, diversiteit en inclusiviteit. 'Op blokniveau kun je het verschil maken. Zoals bij KOER met de centrale klusplek 'de Ajetoo', waar je gereedschap kunt lenen, je racefiets schoonspuit en buren ontmoet. Net als in de lobby aan de straatkant van het wooncomplex. We hebben er bewust geen traditionele commerciële plint van gemaakt, maar een levendige lobby voor bewoners en met onder andere de Collective Home Office. Hier kun je rustig werken als daar thuis geen gelegenheid voor is.'

### Maatwerk

'KOER is maatwerk, echt afgestemd op dat specifieke plekje in Rotterdam-Zuid', benadrukt Michiel Raaphorst. 'Je kunt het nooit zomaar kopiëren en op een andere locatie ook toepassen. Elke plek vraagt om een eigen oplossing. Bij KOER combineren we de succesvolle aspecten van verschillende karakteristieke Rotterdamse woonblokken. Dat die nog steeds goed functioneren, zegt veel over de architectonische kwaliteit. De menging van verschillende woningtypes binnen één blok is afgeleid van het Justus van Effenblok. De Peperklip inspireerde ons tot slimme en vooruitstrevende bouwtechnieken en Le Medi gaf ons het lef een blok te maken met een eigen identiteit, afwijkend van het gewone. Het combineren van verschillende succesvolle ontwerpaspecten in één nieuw plan is een evolutie, geen revolutie.' Nina Aalbers: 'Een vernieuwing binnen een traditie.'

### Natuur in het gebouw

Kenmerkend voor KOER is ook het natuurinclusieve karakter en de bijbehorende duurzame keuzes. Nina Aalbers: 'In aansluiting op de woningen in de Afrikaanderwijk – waar witte lateien met versieringen in de gevels een expressie van de historische bouwwijze zijn – hebben wij in de gevels natuurinclusieve ornamenten toegevoegd. Die vormen niet alleen een mooi patroon, maar zijn ook functioneel. Doordat ze hol zijn, dienen ze meteen als nestkasje of plantenbak. Zo integreren we de natuur in de bebouwing.' De woningen zijn energieneutraal en het buitenterrein krijgt waterbuffering, dankzij groene en bruine daken en een binnentuin op volle grond. Nina Aalbers: 'Onder de zonnepanelen wordt regenwater geabsorbeerd. Verder infiltreren we veel regenwater in de binnentuin, zodat de druk op het riool beperkt blijft. Langs de buitengevel van het wooncomplex gaan we, samen met 'Nederlands Kampioen tegelwippen', het record 'langste geveltuin van Nederland' verbreken. Duurzame mobiliteit krijgt invulling in de vorm van elektrische deelbakfietsen en gezinsdeelauto's.'

### Typisch Rotterdams

KOER is niet uitsluitend voor gezinnen, maar biedt deze groep wel belangrijke extra's. 'We moeten minder bouwen voor passanten en meer voor de blijvers', vindt Michiel Raaphorst. 'Gezinnen zijn zó belangrijk voor een buurt. Zij investeren, maken gebruik van voorzieningen en zijn betrokken bij hun omgeving. Er ontstaat kwaliteit die zich als een olievlek verspreidt. De laatste jaren was alle energie gericht op het centrum. Maar Rotterdam heeft veel meer te bieden.'

'Juist voor gezinnen zijn de wijken in Zuid interessant', stelt Britt van der Zandt. 'Dankzij de ruimte, betaalbaarheid en voorzieningen. Rotterdam is een stad waar nog veel kan. En de gemeente is niet bang om dingen anders te doen. Dat maakt deze stad zo mooi: ze is niet zo aangeharkt.' Nina Aalbers: 'In Rotterdam mag geëxperimenteerd worden met bijzondere architectonische typologieën, zoals we in KOER doen. En informele en formele straten wisselen elkaar af. Het architectuurbeeld in de stad is soms net een collage. Dan is het zoeken: wat is nu typisch Rotterdams? Maar dat die duidelijke hiërarchische structuur ontbreekt, levert mooie verrassingen en ontmoetingen op. Dat vind ik zo leuk aan deze stad. Als je in Rotterdam woont, ben je een Rotterdammer, ongeacht waar je vandaan komt.'

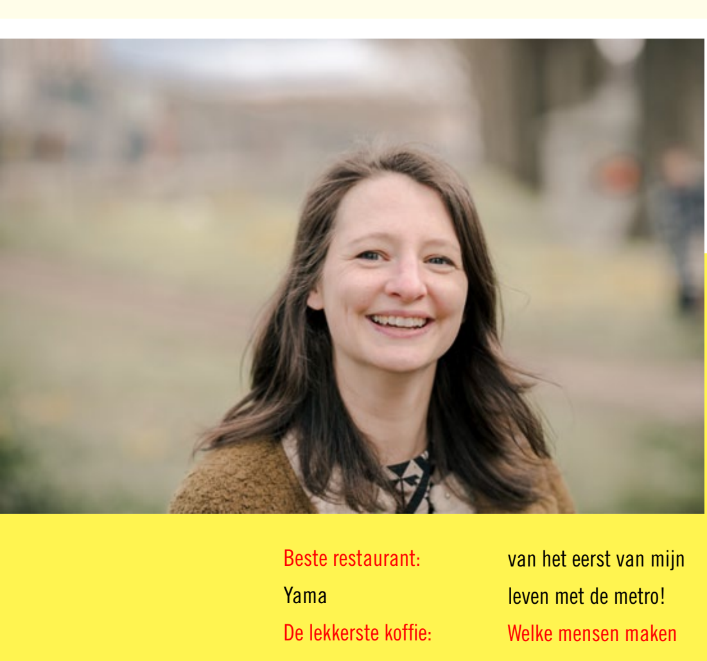
## EXTRA VRAGEN

**Britt van der Zandt**
***Conceptontwikkelaar VORM***

Beste restaurant:
GaleriAAA by Mangiare
De lekkerste koffie:
Mecca
Favo public space:
De kades de FFF en Hotel New York
Favoriete winkel:
Donner
Mooiste gebouw:
Sinds ik naar het Noordereiland ben verhuisd het Hulstkampgebouw
Mooiste straat:
De Heemraadsingel
Persoonlijke City secret:
De Weelde en het Keilecafé in M4H
Eerste herinnering aan Rotterdam:
Met de Watertaxi
Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:
Lokale initiatiefnemers die de kracht van hun wijk zichtbaar maken
Welke innovatie werkt in Rotterdam:
Deelmobiliteit
Wat gaat echt goed in de stad:
Ruimte voor experiment en innovatie
En wat moet echt beter:
Meer autovrije zones in de binnenstad
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Rondom de Bergse plassen
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje bruggen
Passie voor:
Lekker eten
Grootste inspiratie:
Stedentrips
Dit raakt mij persoonlijk:
Ik vond de documentaire Klassen erg indrukwekkend (te zien op NPO)
Topserie Netflix:
The Queens Gambit
Favoriet vervoersmiddel:
Groot fan van de OV-Fiets
Ultieme ontspanning:
Ergens gaan ontbijten
Beste sportprestatie:
100 km roeien tijdens de Ringvaart
Guilty pleasure:
Na 5 jaar in Rotterdam wonen vind ik een tochtje met de watertaxi nog steeds fantastisch
Beste advies:
Start voordat je er klaar voor bent. Wacht niet tot het juiste moment komt, dat komt niet.
Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Naar buiten, nieuwe plekken in de stad ontdekken en lekker borrelen
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Dat ik altijd de vrijheid heb gekregen mijn dromen na te jagen
Is er iets waarvan je al heel droomt:
Zelf een camper ombouwen en daarmee door Europa toeren
Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Ook zonder deadlines efficiënt kunnen werken
Wat maakt de stad slim:
Het delen van ruimte, gebouwen en dingen
Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
De kroeg in, het terras op, met vakantie, de Parade, spontane uitjes

**Michiel Raaphorst**
***Architect V8 Architects***

Beste restaurant:
Joelia
De lekkerste koffie:
V8 Architects
Favo public space:
Kralingse Plas
Favoriete winkel:
Mostert & Van Leeuwen, deze moet weer terug!
Mooiste gebouw:
Ventilatiegebouwtjes Maastunnel
Mooiste straat:
De Meent
Eerste herinnering aan Rotterdam:
Eind jaren negentig. Op zoek naar antikraak atelierruimte tijdens mijn afstuderen aan de TU Delft, reisde ik met de metro naar Marconiplein om met de gemeente te praten. Ergens in oktober, koud, grijs, regen en alleen maar grauwheid. Werd niet meteen verliefd op Rotterdam kan ik je zeggen, maar dat is nu wel anders. Die plek moet trouwens nog steeds op de schop
Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:
Laat ik dan eens de bestuurders van deze stad noemen. Knap hoe lange termijn ambities en korte termijn noodzaak aan elkaar geknoopt worden
Welke innovatie werkt in Rotterdam:
De metro. Een oude innovatie, maar dit ding werkt. En moet nog veel meer worden uitgebreid!
Wat gaat echt goed in de stad:
Opwaardering openbare ruimte
En wat moet echt beter:
Meer bruggen. Echt armoede dat we maar twee, overigens fantastische, bruggen in de stad hebben
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
De Plaatboef
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Langs de Rotte op de racefiets
Favoriet vervoersmiddel:
Fiets
Ultieme ontspanning:
Met boek en GT in hangmat
Beste sportprestatie:
Ondanks hoogtevrees de top van de Toubkal bereikt
Guilty pleasure:
Muscle cars, en dan vooral dat geluid
Beste advies:
Werkelijk geen idee, iedereen mag het heel graag lekker zelf uitzoeken. Dat is mijn advies dan maar denk ik
Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Blij dat ik het nog niet weet
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Tweede kansen
Is er iets waarvan je al heel droomt:
Eigen zeiljacht bouwen
Wat maakt de stad slim:
Deelauto's
Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
De kroeg, ik neem een slaapzak mee en kom er na 4 dagen weer uit



**Nina Aalbers**
***Architect Studio Architectuur MAKEN***

Beste restaurant:
Yama
De lekkerste koffie:
Heilige Boontjes
Favo public space:
Het Park
Favoriete winkel:
Das Brot
Mooiste gebouw:
Groothandelsgebouw
Mooiste straat:
Gouvernestraat
Persoonlijke City secret:
De verborgen binnenterreinen van het Oude Westen
Eerste herinnering aan Rotterdam:
Ik woonde in Tilburg en we gingen met familie een dagje naar Rotterdam en ik mocht van het eerst van mijn leven met de metro!
Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:
Sereh Mandias en haar collega's zwengelen het publieke debat in de stad aan over vraagstukken die ons allemaal aangaan met De Dependance. Pieter en Emine maken met OMI de beleving van onze stad extra bijzonder. Bas van der Pol maakt met AIR nog meer een architectuurstad van Rotterdam dan het al is. En dat is nog maar het tipje van de ijsberg!
Welke innovatie werkt in Rotterdam:
Alle innovaties die iets met windenergie te maken hebben werken hier. Wind, daar hebben we namelijk genoeg van. Water ook trouwens
Wat gaat echt goed in de stad:
De levendigheid is – tot corona kwam – enorm vergroot de laatste jaren
En wat moet echt beter:
Er kan zoveel meer (stads)natuur worden toegelaten in, op en tussen gebouwen!
Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Het parkje achter Boijmans van Beuningen
Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Langs de singels: Spoorsingel, Statensingel, Heemraadsingel, Het Park en via de Westersingel weer terug
Favoriet vervoersmiddel:
Fiets of trein
Ultieme ontspanning:
Dagje naar zee
Beste sportprestatie:
Telt power yoga ook als sport?
Guilty pleasure:
Worstenbroodjes. Gelukkig zijn die tegenwoordig soms ook vegetarisch
Beste advies:
Bedenk je waarom je eigenlijk doet wat je aan het doen bent
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Ferry, mijn partner in (bijna) alles
Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Nog sneller keuzes kunnen maken
Wat maakt de stad slim:
Interdisciplinair samenwerken
Post Covid 19, waar kijk je het meest naar uit:
Onbezorgd borrelen