

Dick van Gameren
& Christoph Grafe

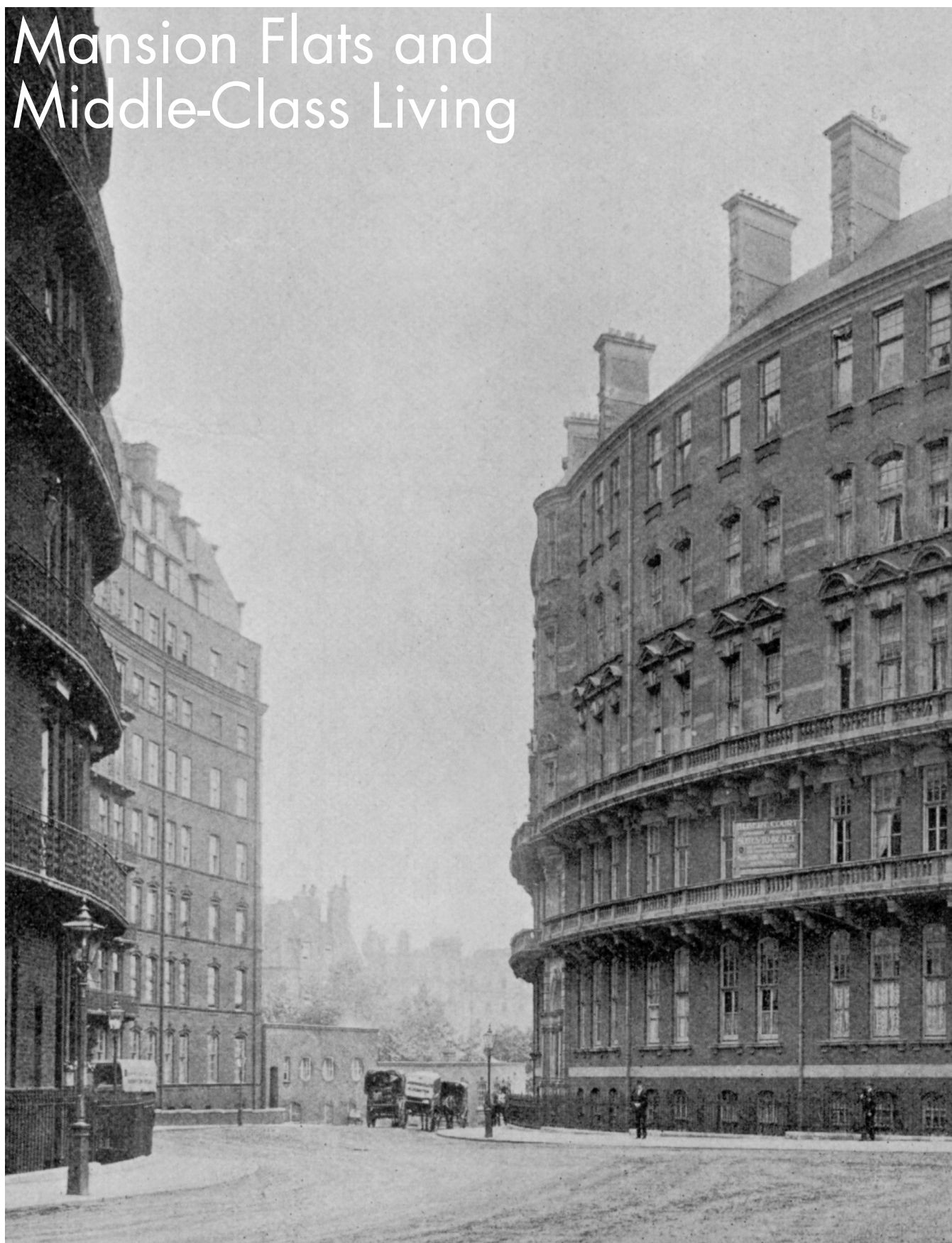
Mansion flats en het wonen van de middenklasse

Mansion Flats and Middle-Class Living

Gekromde weg tussen links de
tweede en derde fase van Shaw's
Albert Hall Mansions en rechts
Worley's Albert Court, Londen
Curving road between on the left
the second and third part of Shaw's
Albert Hall mansions and on the
right Worley's Albert Court

The Luxury City Apartment

Het Luxe stadsappartement



In *Howard's End* van E.M. Forster observeert Margaret Schlegel, hoofdpersoon in de roman, met een mengeling van walging en melancholie hoe er grote flatgebouwen verrijzen, die bezit nemen van de straat die al decennialang het tweede thuis vormt voor haar liberale, uit Duitsland afkomstige familie. We mogen aannemen dat Forster hier de stem van de erudiete buitenlander gebruikt om uitdrukking te geven aan zijn eigen gloeiende verontwaardiging over de verschijning van deze grote 'uitsteeksels' met hun 'spelonkachtige entrees vol portiers en palmen', die de elegante, onopvallende *Georgian* huizen met hun gracieuze proporties en hun beheerste voorkomen verdringen.¹ Forster's verachting voor de nieuwe grote gebouwen is voor een deel gebaseerd op een afwijzing van de drieste handelsgeest en de parvenuachtige pretenties die hen aankleven, maar ook op de angst van de burgerij ten prooi te vallen aan een nóg heviger golf van speculatieve stadsontwikkeling.

De ondergang van de straat vertegenwoordigt de snelle en veronttrustende ontwikkeling van de moderne samenleving in een periode van ongeremd kapitalisme en imperialistische expansie: 'het soort tafereel dat je overal in Londen kunt zien, om het even waar – bakstenen en metselspecie stijgen en dalen even woelig als het water in een fontein, terwijl de stad steeds meer mensen op haar grondgebied toelaat'.² De *mansion flats* in de wijk van Margaret Schlegel zijn niet alleen een belediging voor het oog; ze zijn een aanslag op de grondbeginselen van de cultuur, waarmee de schrijver en zijn personage zich identificeren. Ze getuigen van de stagnatie van de moderne metropool en haar onverschilligheid voor diepgewortelde noties van *Englishness* en fatsoen.

Forster is lang niet de enige die stelt dat er een tegenstelling bestaat tussen het huis, als de plaats waar zich een stabiel en gezond bestaan afspeelt, en het appartementengebouw als teken van een onwortelde cultuur die is beroofd van haar morele besef. De afkeer van het 'flatsysteem' is een vast thema in het debat over woonvoorzieningen in Londen. Vanaf het midden van de Victoriaanse periode tot aan de revisionistische debatten van de jaren zeventig en tachtig van de 20^e eeuw zijn de meeste discussies over stadsontwikkeling in het centrum van Londen doortrokken van de Engelse voorkeur voor het individuele huis.

De Thatcheriaanse verwerping van ieder woningtype behalve de eengezinswoning, hetzij in vrijstaande vorm, hetzij als rijtjeshuis, was weliswaar gebaseerd op een vermaarde antisociale ideologie, maar hield toch een sinds lang gevestigde traditie in ere die wonen in een appartementengebouw associeerde met een on-Engelse levensstijl en een al net zo on-Engels collectivisme. Dergelijke veronderstellingen zijn overigens ook geen exclusief Engels fenomeen. Het feit dat de stad Londen hoofdzakelijk uit huizen bestaat, komt terug als *leitmotiv* in diverse studies van 20^e-eeuwse Europese architecten die Engeland als referentie gebruikten voor de hervorming van de massawoningbouw op het continent: van Hermann Muthesius' monumentale onderzoek naar *The English House* (1904-1908)³ tot Steen Eiler Rasmussen's *London – The Unique City* (1937).⁴

In zijn verlangen Londen neer te zetten als een voorbeeld voor de stenen steden met hun huurkazernes en monumenten op het continent, negeert Rasmussen handig het feit dat huurappartementen ook in Londen, zelfs al vóór de grote reconstructiecampagnes uit de periode na de Tweede Wereldoorlog, een groot deel van de stad in beslag namen. Veel van die appartementen

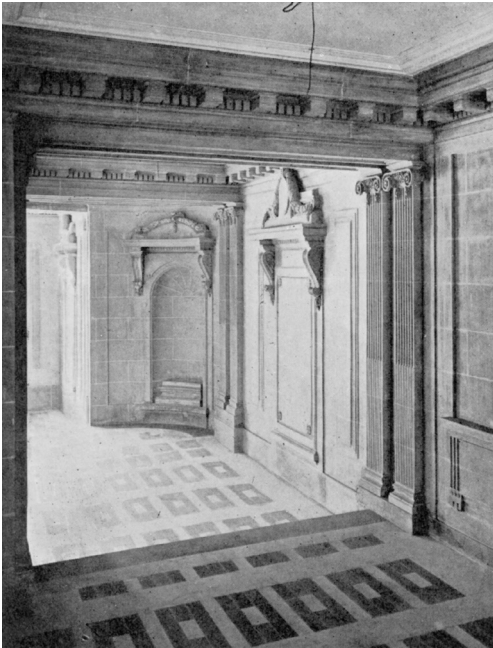
In E.M. Forster's *Howard's End* Margaret Schlegel, the central character of the novel, observes with a mixture of disgust and melancholia the emergence of large flat buildings taking over the street which for decades has been the adopted home of her liberal German immigrant family. It is the voice of the cultured foreigner, one may assume, that the writer uses to express his own deep resentment against the appearance of these large 'promontories' with their 'cavernous entrance halls, full of concierges and palms', sweeping away the politely inconspicuous Georgian houses with their graceful proportions and unostentatious demeanour.¹ Forster's rejection of the new large buildings is partly informed by a rejection of the brash commercialism and the nouveau-riche pretensions associated with them, and by the fear of the middle class of becoming the victim of yet another violent wave of speculative urban development. The destruction of the street represents the rapid and disturbing development of modern society in a period of rampant capitalism and imperial expansion; 'the kind of scene that may be observed all over London, whatever the locality – bricks and mortar rising and falling with the restlessness of the water in a fountain, as the city receives more and more men upon her soil.'² The mansion flats in Margaret Schlegel's neighbourhood are not merely an eyesore, they attack the very foundations of the culture with which the writer and his character identify and testify to the congestion of the modern metropolis and its negligence towards honoured notions of Englishness and modest propriety.

Forster is hardly alone in stating an oppositional relationship between houses as sites of a stable and healthy existence and flats as signs of an uprooted culture deprived of its moral compass. The aversion against the 'flat system' is a perennial theme in discourses on housing provision in London. The preference of 'the English' for a house permeates most of the discussions of the urban development of the city, from the mid-Victorian period to the revisionist debates of the 1970s and 1980s. The Thatcherite rejection of all types of housing other than the single-family house, either in its freestanding form or as part of a terrace, although motivated by a famously anti-social ideology, stood in a long-established tradition of associating apartment living with foreign social mores and an un-English collectivism. Nor are these assumptions an exclusively English phenomenon. The fact that London is predominantly a city of houses returns as the *leitmotiv* of various studies of twentieth-century European architects of England as a reference for housing reform on the continent, from Hermann Muthesius's monumental study of the *English House* (1904-1908)³ to Steen Eiler Rasmussen's *London – The Unique City* (1937).⁴

In his desire to establish London as a counterexample for the continental cities of stone, of tenements and monuments, Rasmussen expediently ignores the fact that in London, too, apartments for rent occupied a large part of the city even before the large reconstruction campaigns of the post-Second World War period. Many of these were part of philanthropic housing developments instigated by middle-class and aristocratic reformers to ameliorate the domestic situation of the worthy poor, and as such seemed to confirm the idea that the flat was essentially a solution for those who could not afford a house, and whose social position prevented them from realizing the aspiration of a private castle. There were, however also the mansion flats described by Forster, speculative developments explicitly aimed at the wealthier sections of the middle class, which occupy a considerable territory

Mansion flats en het wonen van de middenklasse
Mansion Flats and Middle-Class Living

Entreehal, mansion flats,
25 Berkeley Square, 1906, Lon-
den, Frank T. Verity



Entrance hall, mansion flats,
25 Berkeley Square, 1906, London,
by Frank T. Verity



**Hanover House, St John's Wood,
1903, London, E.P. Warren**
Hanover House, St John's Wood,
1903, London, by E.P. Warren

**Mansion flats, Thirleby Road,
1890, South Westminster, London**
Mansion flats, Thirleby Road, 1890,
South Westminster, London

maakten deel uit van filantropische huisvestingsprojecten die door hervormers uit de middenklasse en de aristocratie waren geïnitieerd om de huiselijke situatie van de waardige armen te verbeteren en leken als zodanig het idee te bekrachtigen dat het appartementengebouw in wezen een oplossing was voor mensen die zich geen huis konden permitteren en wier sociale positie hen belette het ideaal van een privé-kasteel te verwezenlijken. Maar daarnaast waren er de *mansion flats* die Forster beschreef: speculatieve bouwprojecten die uitdrukkelijk bedoeld waren voor de kapitaalkrachtiger middenklasse en die een aanzienlijk deel van de voorname wijken Kensington en Knightsbridge en het daar naar aspirerende, maar fatsoenlijke Maida Vale in beslag namen.

De belangstelling in de laatste twee decennia van de 20^e eeuw voor de ontwikkeling van de 19^e-eeuwse binnenstad en de daarin aanwezige gebouwen heeft geleid tot onderzoek naar Victoriaanse openbare gebouwen en het Engelse rijtjeshuis. Terwijl vanuit een vergelijkbare belangstelling uitgebreid en systematisch onderzoek naar de typologie van appartementen in Berlijn en Parijs is geïnstigeerd⁵, is aan de ontwikkeling van de Londense *mansion flat*, die op specifieke en commerciële succesvolle wijze voorzag in de behoeften van de hoofdstedelijke bevolking, nooit veel kritische of historische aandacht besteed. Het is goed mogelijk dat de associatie met commerciële projectontwikkeling, die in het 20^e-eeuwse kritische debat een negatieve connotatie heeft, een van de redenen is voor de relatieve onbekendheid van de *mansion flat*. Een breed gedragen reserve ten opzichte van de benadering van laat 19^e-eeuwse architecten en hun opdrachtgevers, en de verwerping van de typologie van het uniforme gesloten bouwblok uit die periode, vormden immers de basis, zowel in Engeland als in de Scandinavische of Duitstalige landen en Nederland, voor veel van de verbeteringen in de volkshuisvesting. Maar deze verbeteringen waren allemaal geënt op het ideaal van de tuinstad.

Het is aannemelijk dat deze afkeuring in de Engelse context werd versterkt door een sinds het eind van de 19^e eeuw bestaande, sterke culturele reactie tegen Victoriaanse sociale zeden.⁶ Aan het begin van de 20^e eeuw zagen hervormers de samenleving van de generatie vóór hen als een van hebzucht, ongelijkheid en onrechtvaardigheid, terwijl kunstenaars en schrijvers haar veronderstelde utilitarisme, oppervlakkigheid en verstikkende conventies verwierpen. De opkomst van de *mansion flat*, één van de omvangrijkste vernieuwingen in het stedelijk landschap van Londen, is onmiskenbaar verbonden met onroerendgoed speculatie en klassenbewustzijn en diende meestal ter illustratie van wat Lewis Mumford in een beroemde beschrijving ‘de achterbuurt van de middenklasse’ van de 19^e-eeuwse stad noemde.⁷

Dit artikel is niet louter bedoeld om de Londense *mansion flat* als overblijfsel van een episode in de geschiedenis van de huisvesting van de middenklasse in ere te herstellen. Het is eigenlijk een eerste poging om een woningtype te analyseren dat als verzoening van een reeks tegenstrijdige vereisten – de logica van de commercie en maatschappelijke conventies – ook relevant is voor de hedendaagse discussie over compacte stedelijke woonvoorzieningen. In een poging de voornaamste principes van het 19^e-eeuwse Engelse herenhuis te reproduceren, werden in de *mansion flats* diverse niveaus van comfort, ruimte, privacy en

in the fashionable districts of Kensington or Knightsbridge and aspiring, but respectable Maida Vale.

The interest in the last two decades of the twentieth century for the development of the nineteenth-century city and its buildings has produced studies on Victorian public buildings and the English terraced house. However, whereas the same concerns have informed extensive and systematic studies of typologies of apartment houses in Berlin or Paris,⁵ the development of the London mansion flat as a specific, and commercially successful, response to the needs of a metropolitan population has not received much critical or historical attention. One of the reasons for this relative obscurity of the mansion flat may well be its association with commercial development, an anathema for twentieth-century critical discourses. After all, a widely shared contempt for the preoccupations of late nineteenth-century architects and their clients and the rejection of the uniform perimeter block typology of the period is one of the basic tenets of many of the proposals – in England as well as in the Scandinavian or German-speaking countries and the Netherlands – for housing reforms departing from the ideal of the garden city.

In the English context this rejection is quite probably reinforced by a strong cultural reaction since the late nineteenth century against Victorian social values.⁶ To early twentieth-century reformers the society of the previous generation was one of greed, inequality and injustice, whereas artists and writers rejected its perceived utilitarianism, superficiality and stifling conventions. The mansion flat, as one of the physically largest innovations in the London urban landscape and indisputably connected with property speculation and class-consciousness, figured mostly as an illustration of what Lewis Mumford famously portrayed as the ‘middle-class slums’ of the nineteenth century city.⁷

The aim of this article is not merely to rehabilitate the London mansion flat as an episode in the history of middle-class housing. It is rather a first attempt at analysing a type of housing which, as a result of a series of conflicting requirements, commercial logics and social conventions, provides a reference also for contemporary debates on high-density urban housing. In an attempt to reproduce the main principles of the English nineteenth-century town house, the mansion flats assigned various levels of convenience, space, privacy and importance to different members of the household according to their age and station; passages, corridors and staircases establishing social divisions within the household.⁸ It was this emphasis on comfort, the stress on representational requirements, privacy and aspect that produced residential buildings with often highly intricate plans and access solutions and constitutes a valuable precedent for housing concepts in the early twenty-first century. Preoccupations with social standing and the separation of service and representative rooms may no longer have the defining importance they had for the late Victorians. However, the elaborate division of different spheres inside the dwelling – now defined in their gradations of privacy – seems as topical as it was when the London mansion flat was introduced by speculative house builders on the highly competitive housing market of what was then the largest city in the world. From an architectural point of view the absorption of design principles of the English free style and picturesque planning into residential ensembles in an urban context provides another reason for a study of this particular and largely overlooked building type.

gewicht toebedeeld aan de verschillende leden van de huishouding, overeenkomstig hun leeftijd en positie, waarbij sociale verschillen binnen het huishouden werden geconstitueerd door de verschillende toegangen, gangen en trappen.⁸ Dit accent op comfort en de nadruk op representatieve vereisten, privacy en aanzien leverde woongebouwen op die vaak voorzien waren van hoogst ingewikkelde plattegronden en alternatieve toegangssystemen. Ze vormen een waardevol precedent voor huisvestingsconcepten in het begin van de 21^e eeuw. Preoccupatie met sociale status en de scheiding van dienst- en representatieve ruimten zijn misschien niet langer even belangrijk als aan het einde van de Victoriaanse tijd, maar de goed doordachte scheiding van verschillende domeinen binnen de woning – die tegenwoordig worden afgebakend door gradaties van privacy – lijkt echter even actueel als toen de Londense *mansion flat* door speculerende huizenbouwers, in wat indertijd de grootste stad ter wereld was, op de zeer concurrerende huizenmarkt werd gebracht.

Uit architectonisch oogpunt vormt de absorptie van ontwerpprincipes uit de *Free Style* in woonensembles binnen een stedelijke context nóg een reden voor onderzoek naar dit specifieke en grotendeels vergeten gebouwtype.

Appartementen voor de hoofdstedelijke middenklasse

Het verhaal van de opkomst, bloei en ondergang van de Londense *mansion flat* is relatief kort. Het begint in de jaren vijftig van de 19^e eeuw met geïsoleerde projecten die deel uitmaken van grotere stadsvernieuwingsprogramma's in centraal gelegen delen van de binnenstad. Pas in de jaren zeventig van de 19^e eeuw echter verrijzen er in de modieuze wijken in west en noordwest Londen grotere aantallen *mansion flat*-gebouwen. Deze bouwactiviteit, opvallend vanwege een overwegend (maar niet uitsluitend) gebruik van helderrode baksteen en terracotta ornamenten, liet in een aanmerkelijk deel van de stad haar sporen na. Hoewel de onstabiele huizenmarkt herhaaldelijk door crisis werd geplaagd, werden er gedurende de laatste twee decennia van de 19^e eeuw voortdurend en op grote schaal appartementengebouwen opgetrokken, waardoor een groot deel van Londen transformeerde in een stad met een hoge dichtheid aan *mansions*.

In een artikel dat verscheen in W. Shaw Sparrow's compendium *Flats, Urban Houses and Cottage Homes* uit 1906 en dat de 'betere klasse' van de Londense appartementen vergeleek met die voor personen met een soortgelijke sociale positie in Parijs en Wenen, schreef de architect Edwin Hall:

Flats zijn geen modegril gebleken en zijn onder de huidige economische omstandigheden onontbeerlijk. Ja, er is veel en wild gespeculeerd. Veel van de flats die zo haastig in Londen zijn neergezet, lijken niet op maat te zijn gemaakt voor een bepaalde klasse van de samenleving. Ze spreken op goed geluk een nogal onbestemd publiek aan, want ze zijn noch luxueus genoeg voor de rijken, noch goedkoop genoeg voor die enorme klasse die zich onledig houdt met onbestendige ambachten en beroepen.⁹

Met de constructie van appartementengebouwen in de hoofdstad werd afgeweken van de stedenbouwkundige traditie van Londen. Anders dan Edinburgh, waar tijdens de bouw van de New Town-projecten uit de jaren vijftig van de 18^e eeuw was voorzien in

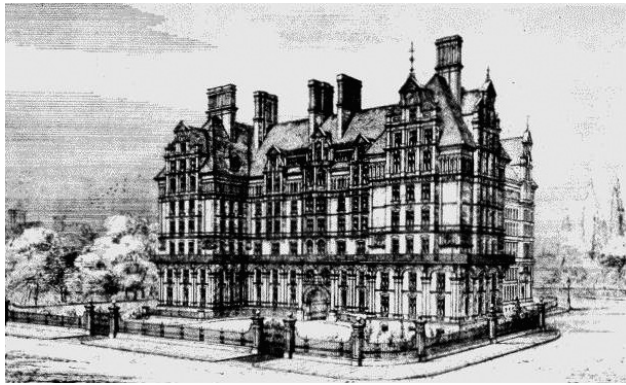
The Flat System for the Metropolitan Middle Class

The history of the emergence, flourishing and disappearance of the London mansion flat is a relatively short one. It begins in the 1850s with isolated projects as part of larger urban reconstruction schemes in central areas of the city. Only in the 1870s, however, did a larger number of mansion flat buildings appear in the fashionable neighbourhoods of West and North West London. This building activity, notable for the predominant (but not exclusive) use of bright red brick and terracotta ornament, left its mark on a significant part of the city. Although repeatedly affected by the ups and downs of a highly volatile housing market, flat buildings continued to be erected on a grand scale during the last two decades of the nineteenth century, transforming a large area of London into a densely developed city of mansions. In an article published in W. Shaw Sparrow's 1906 compendium of *Flats, Urban Houses and Cottage Homes* and comparing 'better-class flats' in London with apartments for persons in similar social circumstances in Paris and Vienna, the architect Edwin Hall wrote:

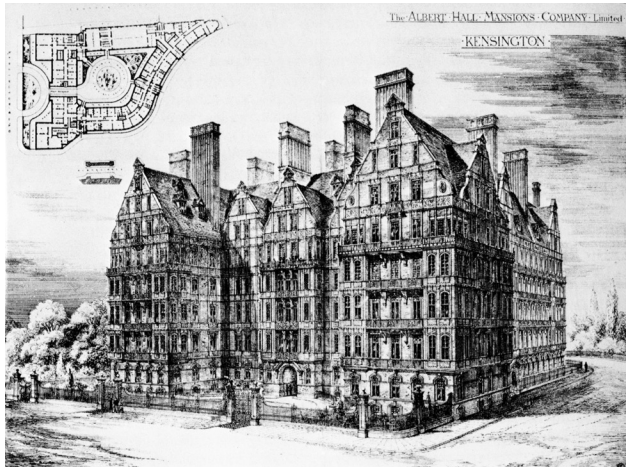
Flats have passed through the crisis of fashion and become necessary under the economic conditions of today. There has been much wild speculation, it is true. Many of the flats so hastily built in London seem to be fitted for no particular class of the community. They appeal at random to some quite indefinite public, being neither luxurious enough for the rich nor cheap enough for the immense class engaged in precarious trades and professions.⁹

The construction of flat buildings in the capital constituted a departure from the established patterns of urban development. Unlike Edinburgh, where in the New Town development of the 1750s tenement flats had been provided for different sections of the middle classes, and in contrast to Paris, London remained a city made up of single houses.¹⁰ Even where developments were explicitly modelled on the architectural models of Continental urban palaces, houses were the main constituent element: the 1768 Adelphi Terrace by Robert and James Adam, a grand project for fashionable dwellings stacked upon several layers of warehouses and dressed as a palatial complex, consists of houses, as do the stuccoed neo-classical Regent's Park terraces developed by John Nash in the 1820s. Nineteenth century discourses on housing in England are dominated by proposing the individual house as desirable, and house ownership as a defining characteristic of the true Englishman. In an article in *The Builder* commenting on new developments of luxury flats, the journalist T.H.S. Escott rejected the 'Parisian mode of life' suggested by the project's layout, noting: 'No arrangement can be imagined more diametrically antagonistic to the tastes with which Englishmen are generally credited.'¹¹ This was a view shared also by Hermann Muthesius, who feared that the flat buildings appearing in London were 'the sign of economic decline and, worse even, the loss of one of the best sides of the English national character'.¹²

The term 'mansion flat' itself seems to reflect the widespread resentment against living in flat buildings. It extends the use of the word mansion for 'the principal house of the lord of the manor' or, in the London case, the Mayor of the City of London to buildings composed of separate flats.¹³ Advertising a flat building as 'house', 'court' or 'gardens' often enhanced the desired



Albert Hall Mansions, gezien vanuit het noordwesten
Albert Hall Mansion, seen from the north-west



Eerste ontwerp van de Albert Hall Mansions, 1877, plattegronden en gevels van Driver en Rew
First project for the Albert Hall Mansions, 1877, plans and elevations by Driver and Rew

Tweede ontwerp van de Albert Hall Mansions, 1877, plattegronden van Driver en Rew, gevels van Shaw
Second project for the Albert Hall Mansions, 1877, plans by Driver and Rew, elevations by Shaw



Kensington Gore, van links naar rechts: Lowther Lodge, Albert Hall Mansions, Royal Albert Hall
Kensington Gore, from left to right: Lowther Lodge, Albert Hall Mansions, Royal Albert Hall

huurflats voor verschillende segmenten van de middenklasse – en in tegenstelling tot Parijs – was Londen nog steeds een stad van individuele huizen.¹⁰ Zelfs in bouwprojecten die expliciet het voorbeeld van het architectonische type van het continentale stadspaleis volgden, was het huis het belangrijkste samenstellende element: de *Adelphi Buildings* van Robert en James Adam uit 1768, een indrukwekkend project met voorname rijwoningen op een onderbouw van opslagruimten, uitgevoerd als was het een groot paleiscomplex. Een ander voorbeeld zijn de gepleisterde neoklassieke stadshuizen aan Regent's Park die John Nash in de jaren twintig van de 19^e eeuw ontwikkelde. Het 19^e-eeuwse Engelse debat over huisvesting werd beheerst door de stelling dat het individuele huis te prefereren valt en dat het bezit van een eigen huis een bepalend kenmerk is van de ware Engelsman. In een artikel in *The Builder* dat de nieuwe bouwprojecten met luxe flats becommentarieerde, verwierp de journalist T.H.S. Escott de 'Parijse manier van leven' waaraan de indeling van het project deed denken, met de opmerking: 'Er is geen opstelling te bedenken die sterker in strijd is met de smaak die doorgaans aan Engelsen wordt toegeschreven.'¹¹ Ook Hermann Muthesius, die vreesde dat de in Londen verrijzende flatgebouwen 'een teken van economisch verval en, erger nog, de teloorgang van een van de mooiste kanten van het Engelse nationale karakter' waren, was deze mening toegeedaan.¹²

Het begrip '*mansion flat*' zelf lijkt als zodanig de wijdverbreide weerzin tegen het wonen in een appartementengebouw te weerspiegelen. Het gebruik van het woord *mansion*, voor de hoofdzetel van de *lord of the manor* of, als het om Londen gaat, van de burgemeester van de *city*, wordt uitgebreid naar gebouwen die bestaan uit aparte appartementen.¹³ Als een appartementengebouw als 'house', 'court' of 'gardens' werd aangeprezen, nam de gewenste associatie met aristocratische status vaak toe. Ook werd zo de suggestie gewekt, semantisch tenminste, dat het eerder om vrijstaande gebouwen ging dan om delen van dichtbebouwde gesloten bouwblokken.

Hoewel appartementen uiteindelijk werden aanvaard als een redelijk alternatief voor leden van de middenklasse, was dit in weerwil van sterke en diepgewortelde bezwaren; de huisvesting van een groep huishoudens onder één dak, met een gezamenlijke entree, maakte inbreuk op fundamentele principes van betamelijkheid en fatsoen. Alleen de gedachte al dat een vrouwelijk gezinlid op weg naar huis de kans liep op de trap een vreemde man met een inferieure sociale positie tegen het lijf te lopen, deed denken aan sociale willekeur en zedelijk verval. De bedienden van de verschillende huishoudens die in één groot gebouw woonden, die in Parijs vaak samen op zolder waren ondergebracht, konden onvoldoende door hun werkgevers in de gaten worden gehouden en zouden onbetamelijk of zelfs gevaarlijk gedrag kunnen gaan vertonen.¹⁴ Engelse waarnemers hadden ook grote bezwaren tegen de indeling van het interieur van continentale appartementen. Niet alleen waren de keukens onvoldoende afgescheiden van de representatieve ruimten, maar ze misten de onderverdeling die onontbeerlijk werd geacht om de hygiëne op peil te houden en, het belangrijkste punt, de kamers waren vaak alleen toegankelijk via andere kamers.¹⁵

Toen William White het appartementensysteem in een veelbesproken rede tot het *Royal Institute of British Architects* aanbeval als een passend en noodzakelijk alternatief voor de afzonderlijke

association with aristocratic status. It also suggested that these were, at least semantically, freestanding buildings rather than parts of densely developed perimeter blocks.

If flats were finally adopted as an acceptable option for members of the middle classes, this was in spite of strong and deep-seated reservations; accommodating a group of households under one roof and with shared means of access violated basic principles of decency and respectability. The idea that a female member of the family might have to face a male stranger of inferior social position on the stairs to her dwelling was enough to suggest social promiscuity and moral decay. Servants of the different households living in one large building, who in Paris were often lodged together in the attic, could not be supervised properly by their employers and might turn to immoral or even dangerous behaviour.¹⁴ English observers also objected strongly to the internal arrangements of Continental apartments. Kitchens were not only insufficiently separated from the representative spaces, they lacked the subdivisions which were seen as necessary for maintaining standards of hygiene and, most importantly, rooms were often accessible only through other rooms.¹⁵

When William White, in a widely discussed address to the Royal Institute of British Architects, advocated the 'flat system' as a suitable and necessary alternative to the individual middle-class house, he was cautious to persuade his audience that flats did not necessarily jeopardize the separation of different households or the functional and symbolic differentiation inside the dwelling both of which were regarded as signs of propriety.¹⁶ The extent to which the individual house figured as a reference even for architects propagating alternative models is also illustrated by the first passage in the introduction to *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, explicitly presenting the urban apartment as 'a substitute for a house', which was to 'supply what a house gives – namely, proper facilities for entertaining and quietude for the principal tenants, whose rooms, accordingly, when possible, should be isolated from the secondary rooms and from the servants' quarters'.¹⁷

The flat, if it was to become a commercially successful alternative to the conventional middle-class house, needed to emulate 'the differentiation of functions, the allocation of a separate room for each and every purpose', which was the overriding principle of English domesticity.¹⁸ Its design had to incorporate the planning principles guiding the design of – ideally free-standing – dwellings into a larger composition and integrate staircases and entrance halls in a fashion that both reduced undesirable encounters between different inhabitants to a minimum and provided a decorum for the aspiring middle-class tenant. In an urban society engaged in an increasing segregation of social classes, the architect of an apartment building also needed to keep in mind 'one class of tenant, with its average income, its social customs, and all the other circumstances governing its mode of life'.¹⁹ Shaw Sparrow reminded his readers that appearance was an essential part of the design: '... members of the middle class are called upon to keep up a position more or less beyond their means.' It was, in other words, of the greatest importance that the middle-class mansion building was immediately distinguishable from collective working-class housing and that 'none who looks at it from outside should be able to guess that rents are low'.²⁰ Like the suburban middle-class suburb with its terraces and semi-detached villas, the

middenklassewoning, ging hij omzichtig te werk om zijn publiek ervan te overtuigen dat appartementen de scheiding tussen verschillende huishoudens en de functionele en symbolische differentiatie binnen de woning, die beiden werden gezien als tekenen van fatsoen, niet noodzakelijkerwijs in gevaar brachten.¹⁶

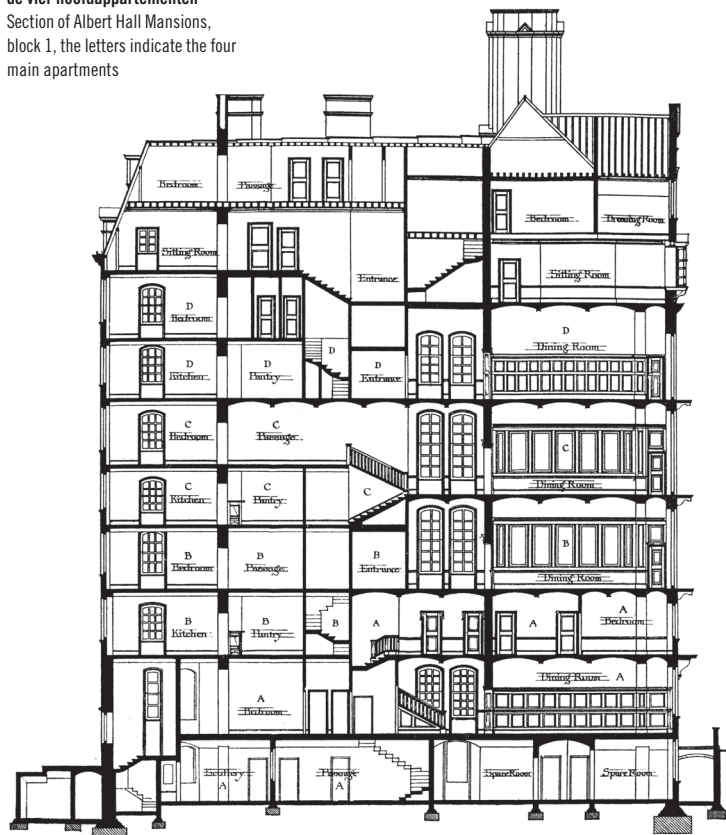
De mate waarin het individuele huis werd gezien als een referentiepunt, zelfs door architecten die alternatieve woningtypen propageerden, wordt ook geïllustreerd door de eerste passage uit de inleiding van *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, waarin het stadsappartement expliciet wordt neerzet als 'een substituut voor een huis', dat moest 'voorzien in wat een huis verschaft – namelijk, passende voorzieningen voor de ontvangst van gasten en rust voor de hoofdbewoners, waarvan de kamers bijgevolg waar mogelijk zouden moeten zijn afgezonderd van de secundaire ruimten en de kamers van de bedienden'.¹⁷

Om een commercieel succesvol alternatief voor de conventionele middenklassewoning te worden, moest het appartement 'de differentiatie van functies, waarbij voor absoluut ieder doel een aparte kamer was gereserveerd' trachten te evenaren, als allerbelangrijkste principe van Engelse huiselijkheid.¹⁸ Het ontwerp moest de ordeningsprincipes die de indeling van – idealiter vrijstaande – woningen tot leidraad dienden, tot een grotere compositie verenigen en trappen en entrees integreren op een manier die ongewenste ontmoetingen tussen verschillende bewoners tot een minimum beperkte volgens de fatsoensnormen van de huurder uit de middenklasse met haar maatschappelijke aspiraties.

In een stedelijke samenleving, die werd getekend door een toenemende scheiding van sociale klassen, moest de architect van een appartementengebouw ook 'een bepaalde klasse van huurder, met zijn modale inkomen, zijn maatschappelijke gewoonten en alle andere omstandigheden die zijn manier van leven bepalen' in gedachten houden.¹⁹ Shaw Sparrow herinnerde zijn lezers eraan dat het uiterlijk een wezenlijk onderdeel van het ontwerp was: '... leden van de middenklasse worden genoodzaakt een stand op te houden die min of meer buiten hun bereik ligt'. Het was met andere woorden van het grootste belang dat het *mansion*-gebouw voor de middenklasse onmiddellijk te onderscheiden was van de collectieve huisvesting voor de arbeidersklasse en dat 'iemand die er van buiten af naar kijkt nooit zou kunnen raden dat de huur laag is'.²⁰ Net als de voorsteden met hun rijtjeshuizen en halfvrijstaande villa's voor de middenklasse vormde het compacte *mansion*-huizenblok 'een arena voor de manipulatie van sociale verschillen, voor diegenen die zich het meest bewust waren van de mogelijkheden daarvan en die in de praktijk het meest bedreven waren in het vormgeven van die mogelijkheden'.²¹

Sociale verschillen kwamen tot uitdrukking in een grote verscheidenheid aan vormen, in zowel de plattegrond als het uiterlijk. De meeste van de roodstenen appartementengebouwen voor de middelste lagen van de middenklasse volgen de conventie door de belangrijkste kamers aan de straatzijde te plaatsen, met aan de achterkant een vleugel met dienst- en personeelsruimten, waartussen een smalle lichte overblijft om ze te ventileren. Grotere en prestigieuzere projecten maakten daarentegen vaak gebruik van behoorlijk gewaagde typologische en stilistische oplossingen. Een van de eerste grotere *mansion flat*-gebouwen, dat in 1865 werd ontwikkeld door de markies van Westminster als onderdeel van de herinrichting van Grosvenor Estate, ont-

Doorsnede Albert Hall Mansions, blok 1, de letters verwijzen naar de vier hoofdappartementen
Section of Albert Hall Mansions, block 1, the letters indicate the four main apartments



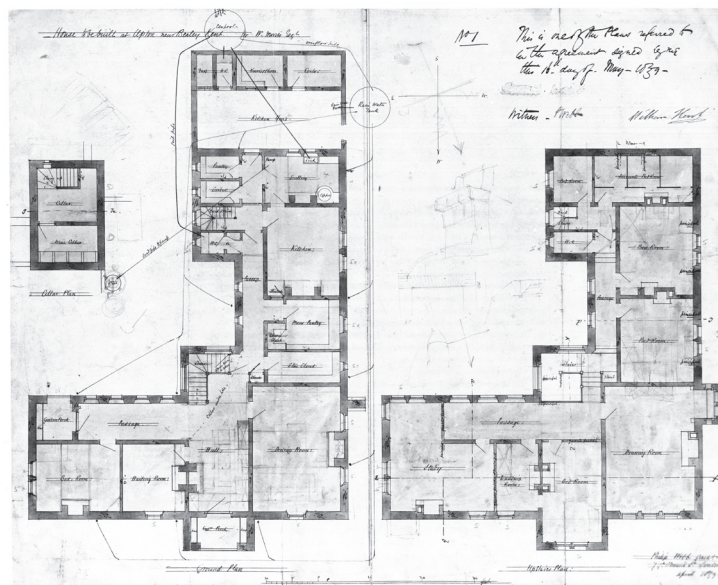
Section on line A-B:

SCALE OF 10 20 30 40 50 FEET

FIG. 107.—ALBERT HALL MANSIONS (SECTION).

Webb's originele plattegrond voor de begane grond en eerste verdieping van het Red House, Bexleyheath, 1859

Webb's original ground and first floor plans of the Red House, Bexleyheath, 1859



leende zeer veel aan de continentale en Noordamerikaanse neo-renaissance hotelarchitectuur. Deze buitenlandse invloeden lijken ook te zijn doorgedrongen tot het programma van het project, waarin winkels zijn opgenomen en 'een restaurant, daar de eigenaar verplicht is de bewoners van de appartementen service te bieden'.²²

Een Engels appartement

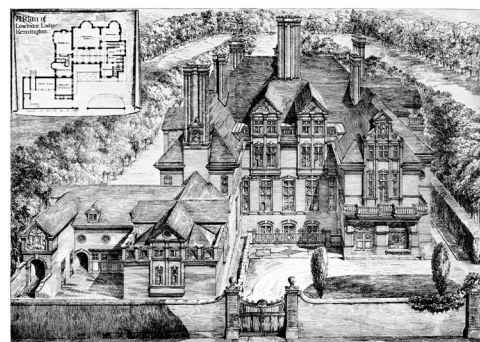
De ingrijpende veranderingen die zich in het laatste kwartaal van de 19^e eeuw in het Londense woonlandschap voordeden – en die Margaret Schlegel zo betreurde – zijn nog steeds uitstekend zichtbaar in het gebied rond de Royal Albert Hall in Kensington. Er staan twee gebouwen van Richard Norman Shaw zij aan zij, met uitzicht op de zuidelijke rand van Kensington Gardens. Lowther Lodge, gebouwd tussen 1873 en 1875, in een poging een 'verstedelijkte' versie van het typisch 19^e-eeuwse landhuis in het centrum van Londen te introduceren, wordt aan de westzijde begrensd door het eerste van drie blokken die samen de Albert Hall Mansions vormen. De schaal van het *mansion*-gebouw is reusachtig; het telt zeven verdiepingen, werd opgeleverd in 1881 en miniaturiseert Lowther Lodge praktisch tot een poppenhuis.

Shaw deed in zijn ontwerp geen enkele poging een verband te leggen tussen zijn *mansion*-gebouw en zijn eerdere project. De bijna blinde zijgevel verklaart arrogant dat Londen een nieuwe fase van haar ontwikkeling is ingegaan; de scherpe verticale insnijding in de zijgevel staat op het punt Lowther Lodge op te slokken om zo ruimte te maken voor nog meer *mansion flats*.

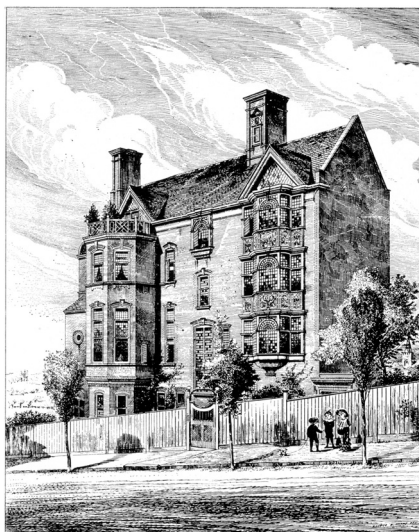
Shaw's betrokkenheid bij de ontwikkeling van de locatie die direct ten westen van Lowther Lodge lag, begon toen de architect in 1876 door de *Exhibition Commissioners*, die verantwoordelijk waren voor het toezicht op de ontwikkeling van het gebied rondom de Royal Albert Hall, werd gevraagd de gevels te ontwerpen bij een plattegrond die was getekend door de architecten Driver en Rew.²³ Het ontwerp, dat zich in veel opzichten laat vergelijken met het Grosvenor Gardens project uit 1865 op de Grosvenor Estate, gaf een voorstel voor een groot vrijstaand gebouw van vorstelijke dimensies, met een voorhof die uitzag over het park, en een binnenhof. De vleugelvorm van het gebouw kwam voort uit de ligging van de straten rondom de ovale Royal Albert Hall uit 1871. Het geplande gebouw bevatte appartementen voor alleenstaanden en kleine gezinnen, met gemeenschappelijke voorzieningen. In die tijd was dit type gebouw voor bewoners uit de middenklasse nog een noviteit en het werd maar nauwelijks geaccepteerd door de huurders voor wie het bedoeld was. Het appartement als woning werd nog steeds sterk geassocieerd met filantropische ondernemingen om de armen te huisvesten.

De gevels in het ontwerp van Driver en Rew hadden het gebouw het uiterlijk gegeven van een enigszins ongerijmd Frans neorenaissance kasteel dat noch bij Shaw's Lowther Lodge aansloot, noch bij de neoclassicistische Albert Hall. Het was Shaw's taak een reeks gevels te ontwerpen die beter op de omgeving waren afgestemd.²⁴ Shaw deed dit door een exterieur te ontwerpen in de roodstenen Queen Anne stijl die hij had geïntroduceerd in verscheidene projecten uit dezelfde periode, inclusief zijn eigen naastgelegen Lowther Lodge en het grote herenhuis om de hoek op 196 Queen's Gate. Tegen de achtergrond van een complete depressie van de markt voor dure huizen en flats aan

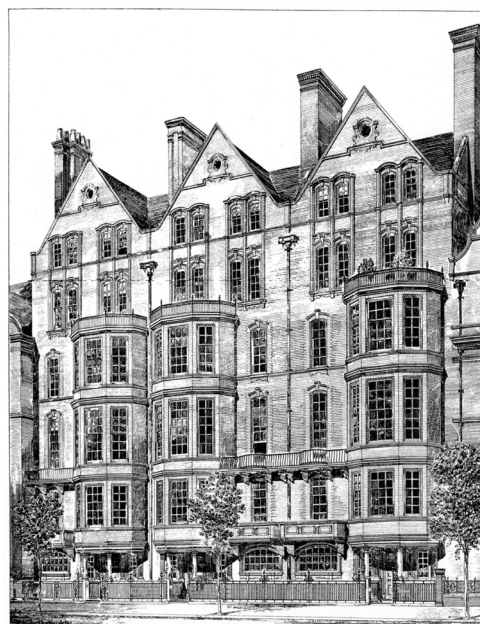
Perspectieftekening van Lowther Lodge, 1873
Perspective drawing of Lowther Lodge, 1873



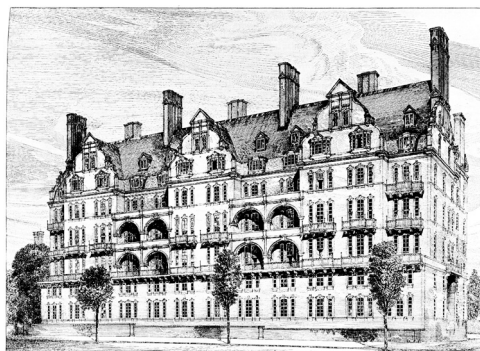
Perspectieftekening van Shaw's eigen woonhuis, 6 Ellerdale Road, Hampstead, 1874
Perspective drawing of Shaw's own house, 6 Ellerdale Road, Hampstead, 1874



Perspectieftekening van huizen langs de Chelsea Embankment, getekend door W.R. Lethaby, 1879
Perspective drawing of houses on Chelsea Embankment, drawn by W.R. Lethaby, 1879



Perspectieftekening van Albert Hall Mansions, getekend door W.R. Lethaby
Perspective drawing of Albert Hall Mansions, drawn by W.R. Lethaby



het eind van de jaren zeventig van de 19^e eeuw, vonden zijn opdrachtgevers de reusachtige onderneming te riskant en Shaw nam de gelegenheid te baat het project over te nemen als ontwerper van niet alleen de gevels, maar het totaal. In februari 1880 dienden Shaw en ontwikkelaar en aannemer Hussey een voorstel in bij de Exhibition Commissioners om het project te veranderen in drie afzonderlijke gebouwen. Een gefaseerde ontwikkeling zou de risico's voor de aannemer natuurlijk verkleinen.

Shaw's voorstel voor het eerste gebouw was een ontwerp voor grote luxe appartementen voor gezinnen, zonder gemeenschappelijke voorzieningen. Het belangrijkste aspect van het ontwerp van dit eerste gebouw was de nieuwe typologie die Shaw introduceerde: hij ontwierp appartementen die zich het beste laten karakteriseren als kleine landhuizen die bovenop elkaar zijn gestapeld. Zodoende zouden de appartementen verwijzen naar de traditionele manier van leven van gezinnen. Shaw voerde dit idee, het stapelen van landhuizen, uit door een doorsnede te ontwerpen, waarin vier boven elkaar liggende appartementen waren opgebouwd uit vijf verdiepingen aan de kant van het park en acht verdiepingen aan de kant van de zuidelijke entree. Daar kwamen nog een kelder en twee zolderverdiepingen bij en zo ontstond een ingewikkelde en tot dusver ongekende split-level.

Het onderste appartement, dat de kelder tot en met een tussenetage boven de begane grond beslaat, is het grootst. De drie appartementen op de hogere verdiepingen hebben allemaal één etage met een markant hoog plafond, waar de zitkamer en de eetkamer zich bevinden, met uitzicht op het park, en twee verdiepingen aan de achterkant. Hier zijn de plafonds lager, en ze bevatten respectievelijk de slaapkamers op de bovenste verdieping en de keuken en de overige dienstruimten, met extra slaapkamers voor de bedienden, op de onderste verdieping. Alle appartementen liggen rondom een hal met een open haard, van waaruit de belangrijkste woonvertrekken direct toegankelijk zijn. Trappen en gangetjes verbinden de centrale hal met de slaapverdiepingen en de dienstruimten.

Dit organisatorische principe kan worden beschouwd als identiek aan dat van het gangbare contemporaine kleine landhuis met zijn L-vormige plattegrond, een hoofd vleugel met zitkamer en eetkamer, een tweede vleugel waarin dienstruimten zoals de keuken zijn ondergebracht, en een grote hal om die twee met elkaar te verbinden. In deze landhuizen leidt een trap in of naast de hal meestal naar de slaapkamers op de bovenverdieping. Een diensttrap achter in de keukenvleugel wordt gebruikt als tweede toegang tot de bovenverdieping. Om de gewenste differentiatie in plafondhoogtes mogelijk te maken, is de doorsnede van het huis gewoonlijk onregelmatig.

Een van de oorsprongen van deze typische indeling is Philip Webb's Red House uit 1859, dat vaak wordt gezien als het beginpunt van de Arts & Crafts beweging.²⁵ De organisatie van dit compacte landhuis bleek een bruikbaar voorbeeld voor een woning voor een welgestelde familie te zijn en werd keer op keer opgepakt door 'buitenhuis'-architecten zoals Shaw en de volgende generatie van architecten, zoals Baillie Scott, Voysey en vele anderen.

In zijn ontwerp voor de Albert Hall Mansions koppelde Shaw twee appartementen op elke verdieping rond een centrale trap, zodat de centrale hal vanuit iedere flat via een vestibule toegankelijk werd. De vleugels die de slaapkamers en dienstruimten bevat-

dense mansion house block offered an 'arena for the manipulation of social distinctions to those most conscious of their possibilities and most adept to turning them into shapes on the ground'.²¹

Social distinctions found their expression in a large variety of forms, both in plan and appearance. The majority of red brick flat buildings for the middle strata of the middle class follow the convention of organizing the principal rooms facing the street and a wing of services and servant quarters at the back, leaving a narrow light yard for their ventilation. Larger and more prestigious schemes, by contrast, often employed considerably adventurous typological and stylistic solutions. One of the first larger mansion flat buildings, developed in 1865 by the Marquess of Westminster as part of the re-planning of the Grosvenor Estate, borrowed heavily from Continental and North American neo-Renaissance hotel architecture. These foreign references seem also to have informed the programme of the project, which included shops and a 'restaurant, the proprietor being bound to supply the residents in the apartments'.²²

An English Flat

The drastic changes occurring in London's domestic landscape in the last quarter of the nineteenth century, so much deplored by Margaret Schlegel, are still eminently visible in the area around the Royal Albert Hall in Kensington. Facing the southern edge of Kensington Gardens, two works by Richard Norman Shaw stand next to one another. Lowther Lodge, built between 1873 and 1875, an attempt at introducing an 'urbanized' version of the typical nineteenth century country house in Central London, is bordered on the west side by the first of three blocks that together form the Albert Hall Mansions. The scale of the mansion block is huge; the seven-storey block, finished in 1881, almost miniaturizes Lowther Lodge to a dolls house.

In his design Shaw made no attempt to relate his mansion block to his earlier house project. The almost blind side façade makes an arrogant and confident statement; a new period in London's development has arrived; the narrow vertical incision in the elevation is ready to swallow Lowther Lodge, clearing the space for more mansion flats.

Shaw's involvement with the development of the site immediately west of Lowther Lodge started in 1876, when the architect was invited by the Exhibition Commissioners, in charge of supervising the development of the area around the Royal Albert Hall, to design the elevations for a plan drawn by the architects Driver and Rew.²³ The plan, comparable in many ways to the 1865 Grosvenor Gardens project on the Grosvenor Estate, proposed a large freestanding block of palatial dimensions, with a front court facing the park and an interior court. The grand piano shape of the block was a result of the layout of streets surrounding the oval Royal Albert Hall, finished in 1871. The proposed block contained flats for bachelors and small families, with communal facilities. This type of building for a middle-class population was at that time still a novelty and hardly accepted by the intended clients. The flat as a dwelling was still very much associated with philanthropic undertakings to house the poor.

The façades of the Driver and Rew design had given the block the appearance of an incongruous French Renaissance castle, connecting neither to Shaw's Lowther Lodge nor to the neo-classical Albert Hall. Shaw's task was to create a set of façades

ten, zijn aan de achterzijde verbonden door een diensttrap, waarmee de lichthof tussen beide appartementen wordt afgesloten.

De grote entreehal op de begane grond, leidend naar de trap, werd oorspronkelijk van boven verlicht door een glazen dak in de binnenhof. (Later werd in de binnenhof een lift geplaatst, waardoor het daklicht verdween). Een open haard verleent de hal een huiselijke en behaaglijke sfeer.

De toegang tot de diensttrap op straatniveau bevindt zich direct naast de hoofdingang. Zo kon de portier die naast de hoofdingang was gestationeerd, ook de toegang tot de diensttrap in de gaten houden. De vrees in de grote entreehal of op de trap personeel tegen te komen, werd door deze opzet vermeden, net als de hui-
ver voor een onopgemerkt komen en gaan via de diensttrap.

Twee appartementen vormen samen een eenheid, die wordt ont-sloten via een centrale trap; in het gebouw wordt deze eenheid driemaal herhaald. Om de centrale hal van ieder appartement en sommige kleinere kamers van licht te voorzien, is tussen de eenheden een tweede lichtschacht gevoegd. Bij elk van de eenheden bevatten de twee verdiepingen onder het grote dak acht kleine flats, bedoeld voor alleenstaanden of dienstpersoneel.

Een opvallend aspect van het exterieur is dat het 'verstoppertje' lijkt te spelen. Het blok is niet bedacht als één groot gebouw, met een duidelijke hiërarchische geleding van centrale en flankerende delen. Met zijn drie identieke geveltoppen aan Kensington Gardens ziet het gebouw eruit als een rijtje traditionele, grote herenhuizen die deel uitmaken van een groter stadsblok. Hetzelfde geldt voor de entreekant. Doordat de deuren van de hoofdingang maar nauwelijks van die van de dienstingang verschillen, lijkt het blok ook hier op een rijtje, nu van zes identieke huizen. De blinde zijgevel naast Lowther Lodge versterkt de indruk dat het hier slechts om een fragment van een groter blok of huizenrij gaat.

Deze bewerkingen van Shaw, bedoeld om het gebouw eerder deel te laten uitmaken van de omliggende straten met hun grote huizen, dan het herkenbaar te maken als een appartementengebouw, zijn frappant. Het lijkt erop dat Shaw de bedoeling had de *mansion flats* niet alleen aanvaardbaar te maken, door de functionele en ruimtelijke kenmerken van een landhuis in de appartementen zelf te herscheppen, maar ook door ze het uiterlijk van een huizenrij te geven.

Shaw als woonhuisarchitect

Het ontwerp voor het eerste blok van de Albert Hall Mansions was er slechts één uit een reeks van inventieve ontwerpen die Shaw in de periode tussen 1870 en 1880 vervaardigde.²⁶ Nadat hij eerst een aanzienlijk aantal grote landhuizen had ontworpen en gebouwd, kreeg hij steeds meer belangstelling voor het ontwerpen van gebouwen in de stad. Deze verschuiving leidde tot de uitvinding van nieuwe typologische oplossingen, die misschien bij Shaw opkwamen toen hij probeerde de ruimtelijke eigenschappen van de *Free Style*, naar het voorbeeld van de wijdelopige landhuizen die hij daarvoor had ontworpen, in te passen in de beperkingen en conventies die het bouwen in een stedelijke context met zich meebracht.²⁷ Shaw's eigen huis aan de Ellerdale Road in Hampstead was ontworpen in 1874 en kan worden opgevat als een evolutionaire schakel tussen de landhuizen en de stedelijke projecten: een vrijstaand maar duidelijk en eenvoudig volume met een complex interieur, georganiseerd in een split-

more congenial to the surroundings.²⁴ Shaw did this by designing an exterior in the red brick 'Queen Anne' style, introduced by him in several projects from that same period, including his own adjacent Lowther Lodge and the large townhouse around the corner at 196 Queen's Gate. Against the background of a general depression in the market for expensive houses and flats in the late 1870s the clients, however considered the huge project still too much of a risk, and Shaw took the opportunity to take over as designer, not only of the elevations, but of the project as a whole. In February 1880 Shaw and the developer and builder Hussey submitted a proposal to the Exhibition Commissioners to change the project into three separate blocks. A staged development would clearly diminish the risks for the developer.

For the first block Shaw proposed a design with large luxurious apartments for families, without communal facilities. The most important aspect of the design of this first block was the new typology introduced by Shaw; he designed flats that can best be characterized as small country houses stacked on top of one another. The flats would therefore appeal to the traditional way of living for families. Shaw achieved this idea of stacking a country house layout by designing a section in which four main apartments on top of one another are composed of five floors on the park side and eight floors on the southern entrance side. Together with a basement and two attic floors, an intricate and unprecedented layout was created.

The lowest apartment, reaching from the basement to a mezzanine level above the ground floor is the largest. The three apartments on the upper floors all have a one-storey part facing the park, with a strikingly high ceiling, containing the drawing and dining rooms, and two floors on the entrance side. These floors with lower ceiling heights contain respectively the family bedrooms on the upper level, and on the lower level the kitchen and other service spaces, with additional (servants) bedrooms. All apartments are organized around a hall with a fireplace giving direct access to the main living spaces. Stairs or small corridors connect the main hall to the floors with bedrooms and service areas.

This organizational principle can be considered as similar to that of the quintessential contemporary small country house and its L-shaped plan, with a main wing with drawing room and dining room, and a second wing accommodating serving spaces such as the kitchen, with a large hall as connecting space between the two. In these country houses a staircase in or next to the hall usually leads to the bedrooms on the upper floor. A service stair at the end of the kitchen wing is used as a secondary access to the upper floor. The section of the house is usually irregular, allowing the required differentiation of ceiling heights.

One of the origins of this typical layout is Philip Webb's Red House of 1859, often considered to be the starting point of the Arts and Crafts style.²⁵ This compact house proved a model for the ideal home for the well situated family, taken up again and again, by country house architects like Shaw and the next generation of architects such as Baillie Scott, Voysey and many others.

In his design for the Albert Hall Mansions, Shaw coupled two apartments on each floor around one central staircase, allowing access via a vestibule to the central hall of each flat. The wings containing the bedrooms and service spaces are connected at the back with a service stair, closing the courtyard between the two apartments.

level doorsnede. Iedere leefruimte krijgt zo een optimale hoogte, waardoor een rijk en levendig ruimtelijk karakter wordt bewerkstelligd. De vrij geplaatste vensters in het straataanzicht laten iets van de complexiteit van het interieur doorschemeren. Dit is het moment waarop Shaw voor het eerst gebruik maakte van de Queen Anne stijl, die hij in zijn latere ontwerpen voortzette. Het ontwerpen in deze uit circa 1700 stammende, architectonische stijl waarin dankzij Nederlandse invloeden veel baksteen werd gebruikt, bleek een adequaat middel om informele huiselijkheid in een formele setting uit te drukken.

Shaw bleef deze thema's ontwikkelen in zijn ontwerpen voor een aantal grote herenhuisen, zoals die aan Cadogan Square uit 1878 en een rij huizen langs de Chelsea Embankment uit 1879.

Achter de Nederlandse of Noordduitse bakstenen fronten leidden het gebruik van complexe doorsneden, slim geplaatste lichte hoven en trappen, heldere plattegronden tot verbazingwekkende ruimtelijke oplossingen die zijn vroegere, veel grotere landhuizen voor wat betreft architectonische inventiviteit overtreffen en die vele latere concepten, zoals het *Raumplan* van Loos en Le Corbusier's *Promenade architecturale*, naar de kroon steken.

Hij paste veel van deze ideeën toe in het ontwerp van de Albert Hall Mansions en dat resulteerde in een uniek project van appartementen voor de middenklasse, een oplossing die hij jammer genoeg in zijn eigen oeuvre niet verder verkende. De erop volgende ontwerpen voor het tweede en derde gebouw van de Albert Hall Mansions waren conventioneel en maakten gebruik van lange gangen, als het belangrijkste structurerende element in een eenvoudige herhaling van identieke plattegronden.

Zustand des Versuchens

25 jaar na de constructie van Shaw's eerste gebouw voor de Albert Hall Mansions schreef Muthesius dat het gebouw voor wat betreft indeling als architectuur van de gevels nog steeds het meest succesvolle en opmerkelijke appartementengebouw in Engeland is. In zijn hoofdstuk over appartementengebouwen (slechts vijf pagina's in zijn 700 pagina's tellende, driedelige onderzoek *Das Englische Haus*) stelt hij dat dit bouwtype nog in een 'Zustand des Versuchens', in een experimentele fase verkeert.²⁸ Toen Muthesius dit rond 1905 schreef, was het appartementengebouw een algemeen geaccepteerd onderdeel van de Londense woningvoorraad geworden. Een ontwerpstandaard was echter nog niet gevonden. Het ontwerp van appartementen vertoonde nog steeds gebreken in vergelijking met het afzonderlijke huis, dat nog steeds de ultieme Engels maatstaf voor comfortabel wonen was. Muthesius' scherpste kritiek betreft het kleine formaat van de kamers in de appartementen, een probleem dat nog werd verhevigd door de relatief hoge plafonds die op beperkte stedelijke locaties nodig waren voor een goede ventilatie.

Muthesius is niet de enige die op de gebreken in de ontwerpen van appartementen wijst. Rond 1905 werden er meer boeken over het onderwerp *flats* gepubliceerd. Een daarvan is het boek onder redactie van W. Shaw Sparrow, waaruit al eerder werd geciteerd. Shaw Sparrow formuleert alleen algemene opmerkingen en adviseert over het ontwerp van appartementen. Het boek geeft een aantal buitengewone voorbeelden van ontwerpen, die vaak strijdig zijn met de aanbevelingen van de auteur.

Het *mansion flat*-gebouw dat door één van deze auteurs, Frank Verity, werd ontworpen voor een prominente locatie met uitzicht

The main entrance hall on the ground floor, leading to the staircase, was originally lit from above through a glass roof in the courtyard. (The addition later of a lift in the courtyard space resulted in the removal of the skylight.) A fireplace gives the hall a domestic and comfortable appearance.

The entrance to the service stair on street level is immediately next to the main entrance. The porter, positioned next to the main entrance, could in this way also control the access to the service stair. Fear of encountering staff in the main hall or staircase was unnecessary, as was the fear of unnoticed comings and goings by means of the service stairs.

The unit consisting of two flats served by one central staircase is repeated three times. A second light well is inserted between the repeated units in order to give light to the main hall of each flat and some smaller rooms. The two floors under the large roof contain eight small flats in each of the three repeated units, to be used as bachelor flats or flats for service staff.

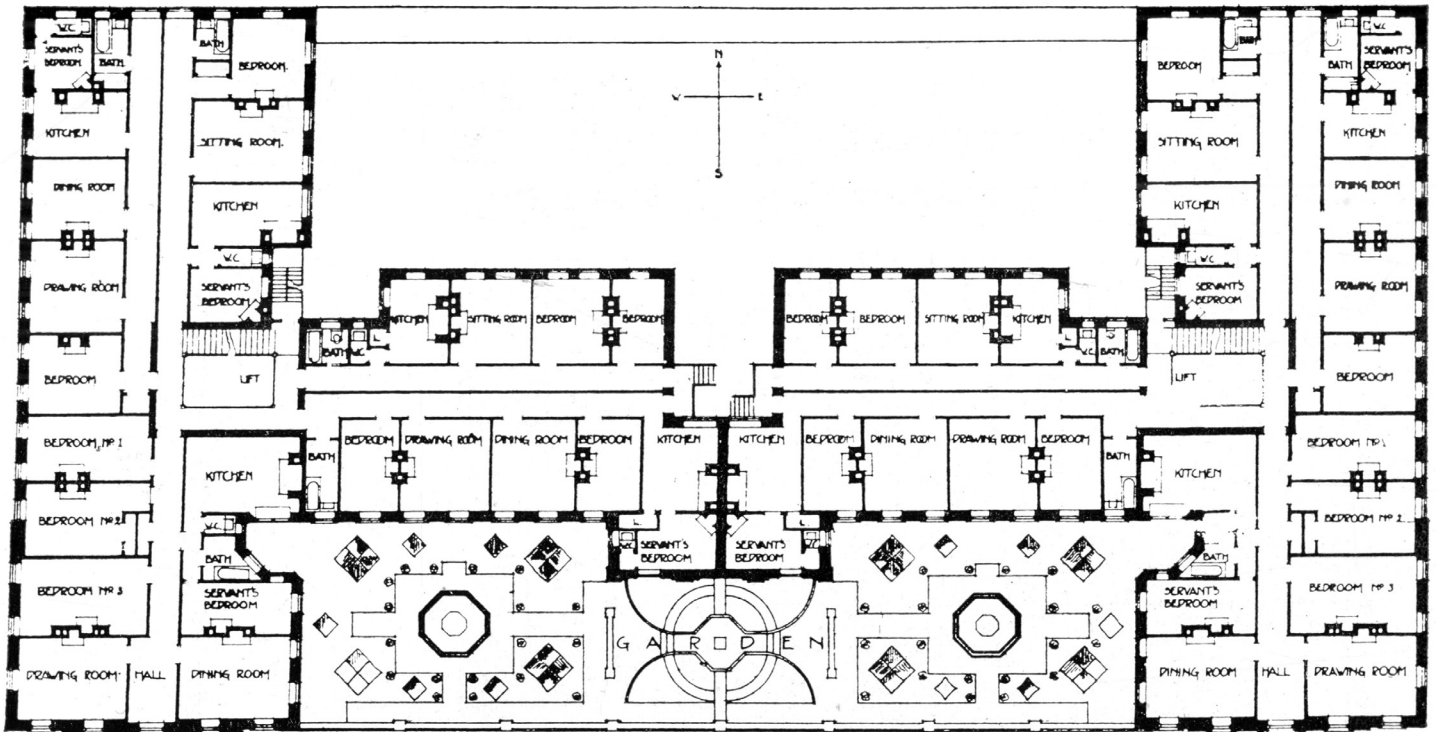
A striking feature of the exterior is the play of hide-and-seek. The block is not conceived as one large building, with a distinct and hierarchical articulation of centre and side parts. The building with its three identical gables facing Kensington Gardens, appears as a terrace of more traditional large town houses, forming part of a larger city block. The same is true on the entrance side. By making only a very subtle difference between the main entrance doors and the service entrances, the block again appears to be a terrace, now of six identical houses. The blind end elevation next to Lowther Lodge emphasizes the idea that this is only a fragment of a larger block or terrace of houses.

These manipulations by Shaw to make the building part of the surrounding streets with large houses, rather than making it recognizable as a block of flats, are striking. It seems that Shaw intended to make the mansion flats acceptable not only by re-creating the functional and spatial characteristics of a country house in the flats themselves, but also by fashioning its outward appearance as a terrace of houses.

Shaw as Domestic Architect

The design for the first block of the Albert Hall Mansions was just one of a range of inventive designs produced by Shaw in the period between 1870 and 1880.²⁶ After first designing and building a substantial number of large country houses, his attention shifted towards designing buildings for the city. This shift led to the invention of new typological solutions, possibly brought forward by Shaw's attempt to fit the spatial qualities of the English Free Style, exemplified by the rambling country houses he had designed previously, into the constrictions and conventions of building in an urban context.²⁷

Shaw's own house in Hampstead on Ellerdale Road, designed in 1874, could be considered as an evolutionary link between the country houses and the urban projects; freestanding but clear and simple in volume, with a complex interior organized in a split-level section, giving each living space its optimal height and achieving a rich and eventful spatial character. The free placement of the windows in the street elevation gives a hint of the interior complexity. Shaw started here to use the Queen Anne style, as he continued to do in his subsequent designs. Designing in this Dutch-influenced brick architectural style from around 1700 proved to be

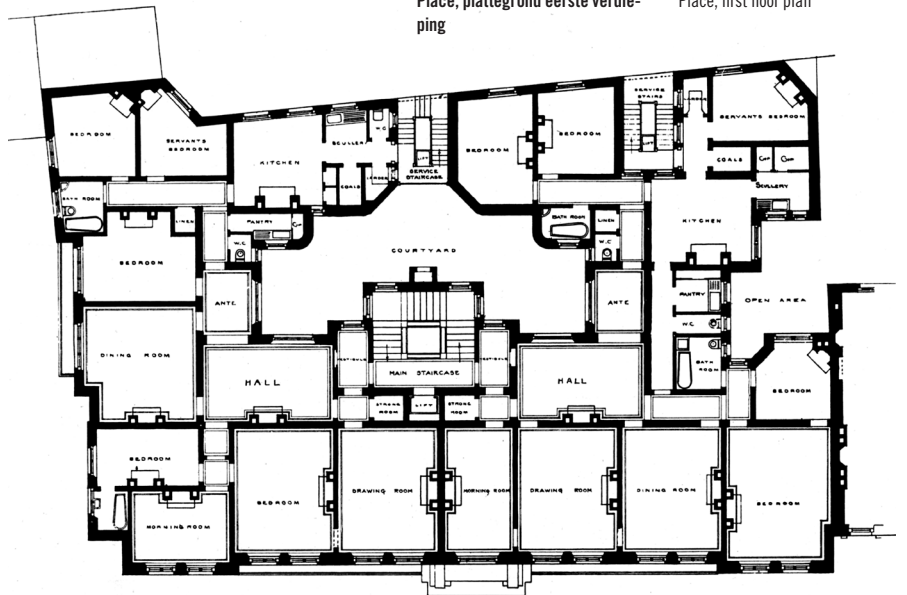


Hornton Court, plattegrond van de tweede verdieping, Kensington, Londen

Hornton Court, plan of second floor, Kensington, London

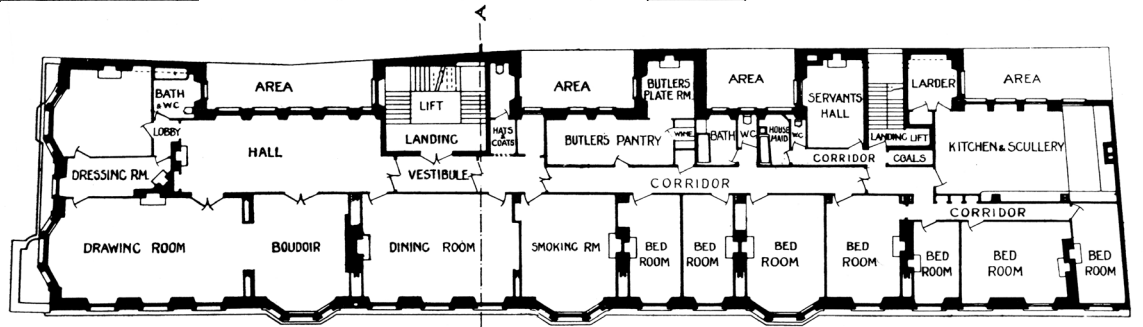
Mansion flats aan 12 Hyde Park Place, plattegrond eerste verdieping

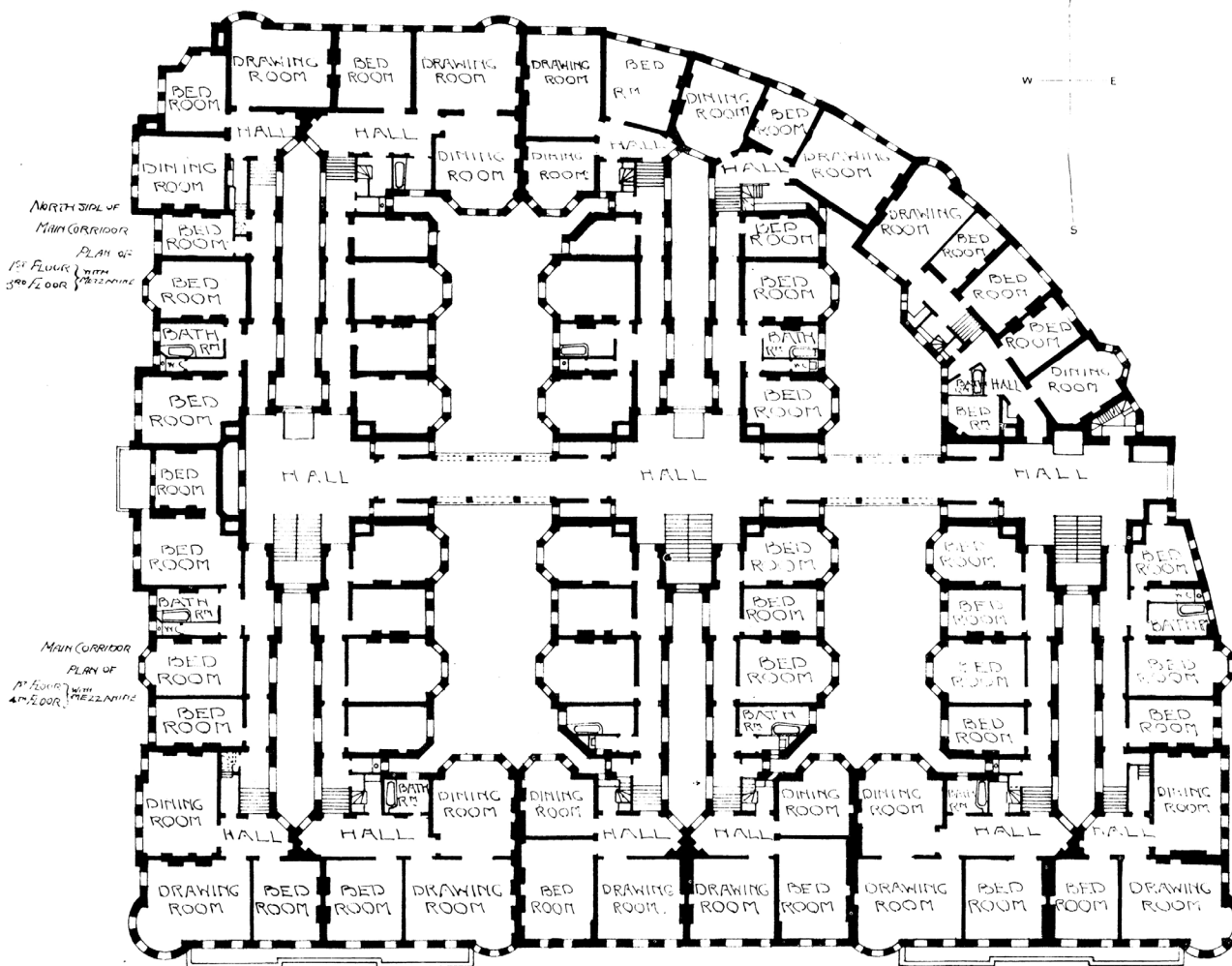
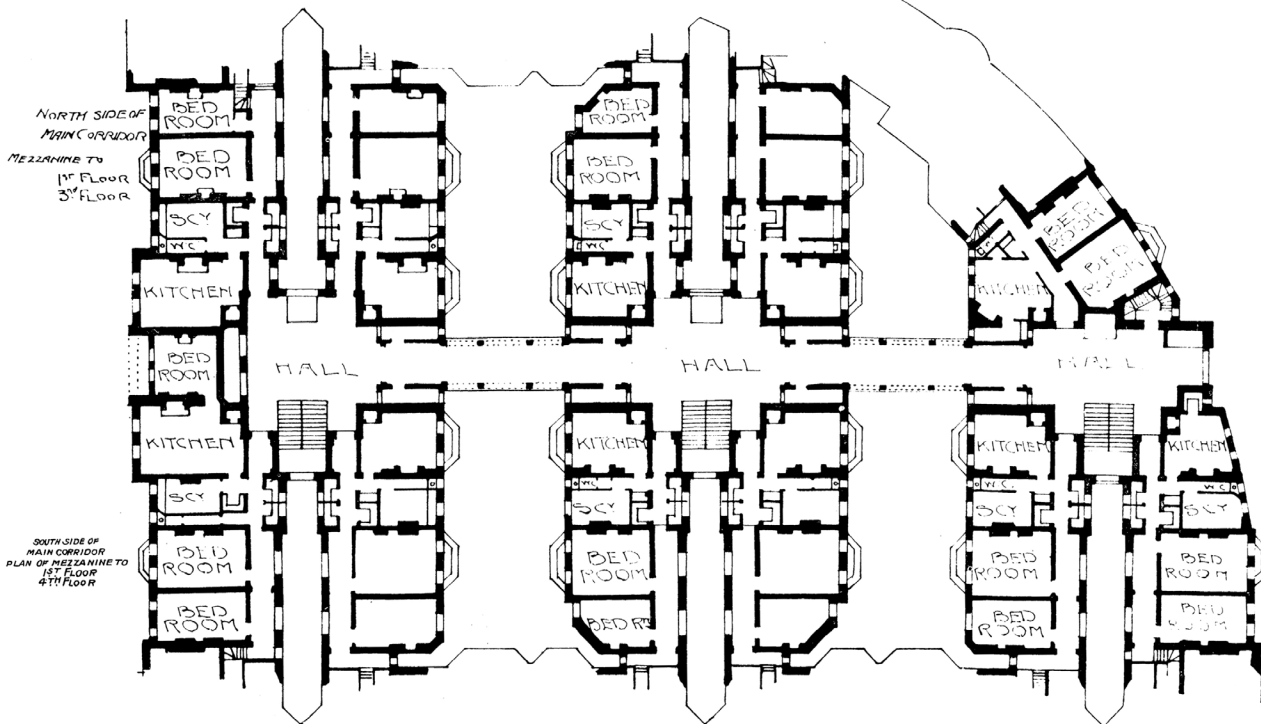
Mansion flats at 12, Hyde Park Place, first floor plan



Hornton Court, gezien vanaf Kensington High Street, Londen
Hornton Court, view from Kensington High Street, London

Gloucester House, plattegrond eerste verdieping, Piccadilly, Londen
Gloucester House, plan of first floor, Piccadilly, London





Plattegronden van Albert Court met de eerste en vierde verdieping ten zuiden van de centrale gang (hal), en de eerste en derde verdieping ten noorden van de gang. De kleinere plattegrond toont de mezzanine lagen die horen bij de flats op de grote plattegrond
 Plans of Albert Court showing the first and fourth floor south of the central corridor (hall), and the first and third floor north of the corridor. The smaller plan shows the mezzanine levels belonging to the flats shown on the large plan

op Hyde Park (met appartementen die verhuurd werden voor het aanzienlijke bedrag van £ 850 per jaar) onderscheidt zich door de aandacht die is besteed aan de grote entreehal en de trappen, die zijn bekleed met composietsteen, en de genereuze reeks hallen, gangen en voorkamers binnenin de appartementen.²⁹ Hornton Court, dat uitziet op Kensington High Street en een scala aan kleinere en grotere appartementen biedt (van £ 90 tot £ 210 per jaar), ziet eruit als een groot 17^e-eeuws landhuis dat boven op een plint met winkels is geplaatst. Hier was de invloed van het aristocratische paleis duidelijk werkzaam als het doorslaggevende principe, ten koste van de interne ordening. De appartementen zijn toegankelijk via buitensporig lange gangen, de goedkopere kijken uit op het achterterrein en in de middenrisaliet van deze grootse compositie zijn, tamelijk curieus, de slaapkamers van de bedienden ondergebracht.³⁰

Gloucester House aan Piccadilly 137 is een uit 1905 stammende 'remarkable freak', ontworpen door Colcut & Hamp.³¹ Op iedere verdieping ligt een appartement, destijds de grootste en duurste van Londen. Het ontwerp maakt weer eens aanschouwelijk, wat een opgave het is een groot appartement met onopvallend aanwezig dienstpersoneel dat tegelijkertijd zo dicht mogelijk in de buurt moet zijn, te ontwerpen zonder ruimte te verspillen aan gangen. De appartementen werden verhuurd voor £ 3000 per jaar.³²

Het eerste boek uitsluitend gewijd aan appartementen was *Residential Flats* van Sydney Perks, dat verscheen in 1905.³³ Dit onderzoek naar het ontwerp van appartementen is veel gedetailleerder dan de analyse in de publicaties van Muthesius en Shaw Sparrow; de dilemma's die grote en luxe appartementen met zich meebrengen, worden er uitgebreid in behandeld.

De analyse van Perks resulteert in twee schematische versies van de L-vormige plattegrond en laat de voor- en nadelen zien van de mogelijke plaatsing van de keuken, andere dienstruimten en de slaapkamers. Hij tekent een derde plattegrond om te laten zien hoe ontwerpproblemen kunnen worden opgelost door een bredere straatgevel te benutten.

Waar Perks het idee om appartementen meerdere verdiepingen te laten beslaan beschrijft, noemt hij Albert Hall Mansions als het beste voorbeeld daarvan en hij merkt op dat 'de indeling buitengewoon ingenieus is'. 'De maisonnette lijkt de ideale indeling voor een appartement te zijn,' stelt hij vast. Maar, 'naar het schijnt hebben mensen die een appartement willen bezwaar tegen trappen (...) en het systeem is niet erg in trek'.³⁴

Hij wijst op een ander, recenter voorbeeld dat volgens de auteur 'goed verhuurbaar was'.³⁵

Dit voorbeeld is Albert Court, een gebouw pal naast Shaw's Albert Hall Mansions. Ontworpen door R.J. Worley en gebouwd in 1900, kijkt het uit over het kleine plein vóór de zuidelijke ingang van de Royal Albert Hall en volgt de rondingen van Shaw's tweede en derde gebouw aan de andere kant.

Het gebouw telde oorspronkelijk ongeveer 55 grote appartementen die kennelijk direct geïnspireerd waren door die in Shaw's eerste gebouw. De plattegrond van deze appartementen is in wezen L-vormig, gescheiden van de naburige appartementen door middel van een reeks smalle lichtschachten en ruimere binnenhoven. In de doorsnede van het gebouw zijn twee verdiepingen met de belangrijkste woonruimten gekoppeld aan drie verdiepingen met lagere plafonds. Op deze manier bestaat de

adequate means for expressing an informal domesticity in a more formal urban setting.

Shaw continued to develop these themes in the designs for a number of large town houses, such as the houses on Cadogan Square of 1878 and a row of houses on Chelsea Embankment from 1879.

Behind the Dutch or North German brick gabled elevations, the use of complex sections, cleverly placed light wells and staircases, and clear floor plans led to amazing spatial solutions that surpass in architectural inventiveness his previous, much larger country houses, and rivals many later concepts such as Loos's *Raumplan*, or Le Corbusier's *Promenade architecturale*.

Applying many of these ideas to the design of the Albert Hall Mansions resulted in a unique project for middle-class flats, a solution that unfortunately was not explored any further in his own oeuvre. The subsequent designs for the second and third block of the Albert Hall Mansions were more conventional, using long corridors as the main organizing element in a simple repetition of identical floor plans.

Zustand des Versuchens

Twenty-five years after the construction of Shaw's first Albert Hall Mansions building, Muthesius described the block as still being the most successful and exciting block of flats in England, both in its layout and in the architecture of the façades. He states in his chapter on flats (only five pages out of the 700 pages that constitute his three-volume study *Das Englische Haus*) that this building type is still in a 'Zustand des Versuchens', in an experimental phase.²⁸ At the time of Muthesius's writing, around 1905, the block of flats had become an accepted part of the London housing stock. A standard of planning had, however, not yet been found. The planning of flats still showed imperfections in comparison with the individual house, which continued to be the ultimate English measure for comfortable living. Muthesius's most poignant comment concerns the smallness of the rooms in flats, a problem made even worse by relatively high ceilings, necessary for a good ventilation in constricted urban sites.

Muthesius is not alone in pointing at the imperfections of flat design. Around 1905 more books on the subject of flats were published. One of them is the already quoted book edited by W. Shaw Sparrow. Shaw Sparrow gives only general remarks and advice on the design of flats. The book shows some extraordinary examples of plans that are often quite contradictory to the author's recommendations,

The mansion flat block designed by one of the authors, Frank Verity, for a prominent site facing Hyde Park (with flats for rent at the considerable amount of £ 850 per annum) distinguishes itself by the attention given to the main entrance hall and staircases, decorated with composition stone carvings, and the generous set of halls, corridors and ante-rooms inside the flats.²⁹ Hornton Court, facing Kensington High Street and offering a range of smaller and larger flats (from £ 90 to £ 210 per annum), appears as a large seventeenth-century country house placed on a plinth of shops. Here the reference to the aristocratic palace clearly operated as the overriding principle, at the cost of the internal arrangements. Excessively long corridors access the flats, the cheaper of which face the service yard, and the central pavilion of the grand composition rather paradoxically accommodates servants' bedrooms.³⁰

helft van de appartementen gedeeltelijk uit twee verdiepingen, bestemd voor de slaapkamers en dienstruimten. Het resultaat is een complex patroon van ruimten die allemaal bijeen worden gehouden door centrale gangen, die op elke verdieping over de hele lengte van het blok lopen en waar daglicht binnenvalt via de lighthoven. De gang op de begane grond is zeer indrukwekkend: hij lijkt op een grote gemeenschappelijke woonkamer, een *Elizabethan 'long gallery'*, met open haarden, zitjes, schilderijen en klokken.

Een van de grote nadelen van het toegangssysteem is dat de belangrijkste woon- en ontvangstruimten van het appartement alleen toegankelijk zijn vanuit de centrale gangen, door middel van een andere gang binnenin de flat zelf, die langs de slaapkamers en de dienstvertrekken loopt. Het gebouw is door de verbaazingwekkende combinatie van grandeur en onbeholpenheid een duidelijk bewijs van Muthesius' conclusie dat het ontwerp van appartementen nog steeds in een experimentele fase verkeerde.

Conclusie

Alle aangehaalde auteurs lijken het er over eens te zijn dat het buitengewoon inventieve en functionele ontwerp van de Albert Hall Mansions 25 jaar na de bouw nog steeds onovertroffen is voor wat betreft het wonen in appartementen.

De Albert Hall Mansions, ontworpen door één van de belangrijkste voorvechters van de revival van de Queen Anne stijl en de *Free Style*, leek de belichaming en het eindresultaat te zijn van de tegenstrijdige vereisten die het bouwen van appartementen voor de middenklasse in Londen aan het einde van de 19^e eeuw met zich meebracht. Hierbij ging het om zowel het overbrengen van de principes van het Engelse huis naar een gemeenschappelijk woongebouw, als het maken van een uitzonderlijk stedelijk statement.

De experimentele fase waarin het appartementontwerp verkeerde, zou zich nog heel lang voortzetten. Het was moeillijk de vereisten van de complexe programma's voor luxe appartementen in overstemming te brengen met de beperkingen van het bouwen in de stedelijke context van Londen. De poging van architect Hugh Mackay Baillie Scott deze problemen op te lossen in nóg een boek uit 1906 was radicaal en voorspelde de ontwikkelingen die de 20^e-eeuwse moderne architectuur in gang zou zetten. In zijn boek *Houses and Gardens* richt Baillie Scott zich zoals te verwachten valt vooral op het traditionele, vrijstaande landhuis, maar neemt daarnaast interessante hoofdstukken over het huis in de stad en het appartement op.³⁶

Hij beschrijft het probleem van de plattegrond van het appartement met een voor hem karakteristieke helderheid: 'Een bezoek aan het doorsnee appartement zal de intelligente waarnemer vooral doordringen van de immense onbekendheid met het ontwerpen die eruit blijkt. . . Wie de voorkeur van het appartement dat hij bezoekt opent, wordt geconfronteerd met een kennelijk oneindige gang, smal en hoog'.³⁷ De oplossing die Baillie Scott voorstelt is om een nieuwe visie te formuleren op het bouwen in de stad, niet om nieuwe en complexe vormen van plattegronden en doorsneden te verkennen. Het appartementengebouw moet zich bevrijden van het gesloten bouwblok en een vrijstaand object worden, waardoor de ontwerprijheid enorm toeneemt. Hij schetst een visioen van gebouwen in publiek toegankelijke tuinen.

A 'remarkable freak'³¹ is Gloucester House, 137 Piccadilly, designed by Colcutt and Hamp and built in 1905. Each floor contains one flat, at the time the largest and most expensive in London. The plan is a clear demonstration again of the problem of designing a large flat without wasting space on corridors and with an inconspicuous but at the same time as near as possible presence of the service staff. The flats rented at £ 3000 per year.³²

The first book devoted solely to flats was Sydney Perks' *Residential Flats*, which appeared in 1905.³³ This study of flat design is much more detailed than the analysis in Muthesius's and Shaw Sparrow's publications, discussing at length the dilemmas of the large and luxury flat.

Perks' analysis leads to two diagrammatic versions of the L-shaped plan, showing advantages and disadvantages of the possible placement of kitchen, other serving spaces and bedrooms. He draws a third plan to show how dilemmas of planning can be resolved by using a much wider frontage.

Describing the idea of flats arranged on more than one floor, Perks mentions the Albert Hall Mansions as the best example, noting that 'the arrangement is exceedingly ingenious'. He concludes that 'the maisonette seems an ideal arrangement for a flat'. However, 'it would seem that when people want a flat they object to any stairs . . . and the system has found little favour'.³⁴

He points at one other, more recent example that according to the author 'have let well'.³⁵ This example is Albert Court, a block immediately adjacent to Shaw's Albert Hall Mansions. The block, designed by R.J. Worley and built in 1900, is facing the small square in front of the Royal Albert Hall's south entrance, and follows the curves of Shaw's second and third blocks on the other side.

The block originally contained about 55 large flats that seem to have been inspired directly by those in Shaw's first block. The plans of these flats are basically L-shaped, separated from their neighbours by means of a succession of narrow light wells and wider courtyards. In the block's section, two floors with main living rooms are coupled to three floors with lower ceiling heights. In this way, half of the apartments partly have two floors, for bedrooms and service spaces. The result is an intricate patterns of flats and areas, all bound together by central corridors on each level running along the whole length of the block and receiving daylight through the courtyards. The ground floor corridor is very impressive; it appears as a large collective living room, an Elizabethan long gallery, with fire places and seats, and is decorated with paintings and clocks.

One of the big disadvantages of the access system is that the main living and reception rooms of the flats can only be reached from the central corridors by means of another internal corridor in the flats, passing the bedrooms and service quarters. The building combines the grandiose with the awkward in an astonishing way; and is a clear demonstration of Muthesius's conclusion that the design of flats was still in an experimental state.

Conclusion

As all authors quoted seem to agree, 25 years after its construction, the Albert Hall Mansions remained unsurpassed as an exceptionally inventive and adequate design for living in flats. Designed by one of the main protagonists of the Queen Anne Revival and the English Free Style, the Albert Hall Mansions seem to epitomize and bring to a conclusion the conflicting requirements

Baillie Scott beschrijft een dergelijke tuin als de opvolger van het privédoorn, met het karakter van een park dat langs natuurlijke lijnen is ontwikkeld, met bosschages, beekjes en omheinde percelen met bloemperken en fruitbomen. Het Engelse platteland, geïmporteerd naar de stad, als een nieuwe context voor het appartementengebouw.

Binnen het huis moest de plattegrond worden opengebroken. Waar grote kamers niet mogelijk waren, zouden de woonruimten met elkaar verbonden moeten worden door een open en compacte indeling die uiteindelijk een einde zou maken aan de traditionele specificiteit die ieder vertrek in het Engelse huis had.

Baillie Scott bracht zijn visie zelf nooit ten uitvoer. Het duurde nog minstens 20 jaar voordat zijn ideeën in de praktijk werden gebracht. Niet door hemzelf of door andere Arts & Crafts architecten, maar door de nieuwe generatie moderne architecten die actief waren in de jaren dertig van de 20^e eeuw. F.R.S. Yorke's compendium *The Modern Flat*, dat voor het eerst uitkwam in 1937, neemt de geschiedenis van de ontwikkeling van het appartement op, waar de studie van Sydney Perks ophield.³⁸ Het boek prijst ondubbelzinnig de deugden van de functionalistische benadering en toont beelden van deprimerende Victoriaanse rijtjeshuizen in industriesteden, naast fotomontages van schitterende appartementengebouwen op het onbedorven platteland. Latere edities van Yorke's boek bevatten enkele Engelse voorbeelden die aantonen dat de ideeën van Shaw niet helemaal vergeten waren. Toen architecten als Wells Coates en Berthold Lubetkin appartementengebouwen voor de middenklasse ontwierpen, experimenteerden ook zij weer met split-level doorsneden en woonvertrekken met hoge plafonds, in combinatie met verdiepingen met lagere plafonds.³⁹

Zij deden dit onder sociale en economische omstandigheden die radicaal verschilden van die van de laat-Victoriaanse periode, waarin Shaw zijn karakteristieke woningprojecten ontwierp en bouwde. De moderne projecten tonen evenwel aan dat de combinatie van de vereisten die de huisvesting van de middenklasse in appartementen met zich meebracht en een ruimtelijke en functionele differentiatie van de woning, zoals die was geïntroduceerd in de Albert Hall Mansions, nog steeds een aantrekkelijke en inspirerende architectonische oplossing was.

implied in building flats for the middle classes in London at the end of the nineteenth century, both in transferring the principles of the English House to a collective residential building and in providing a rare urban statement.

The experimental state of the design of flats was to continue for a much longer period. The demands of complex programmes for luxury flats and the constraints of building in London's urban context were hard to reconcile. The architect Hugh Mackay Baillie Scott's attempt to answer these questions, in yet another book from 1906, was radical and prophetic for the development twentieth-century modern architecture was to bring about. In his book *Houses and Gardens*, Baillie Scott focuses predictably on the traditional freestanding country house, but includes interesting chapters on the town house and the apartment.³⁶

He describes the problem of the flat plan with characteristic lucidity: 'A visit to the average flat will impress the intelligent observer chiefly with the enormous ignorance of planning which it displays . . . On opening the front door of the flat he is visiting he will be confronted with an apparently interminable passage, narrow and lofty.'³⁷ The solution proposed by Baillie Scott is not in the exploration of new and complex forms for plans and sections, but by formulating a new vision of building in the city. The apartment block should liberate itself from the perimeter block and become a freestanding object, allowing for a much larger freedom of planning. A vision of blocks in public gardens is brought forward. Baillie Scott describes such a public garden as replacing the private domain, appearing as a park developed on natural lines, with woodlands and streams, having enclosed apartments for flowers and fruit. The English countryside imported into the city as a new context for the block of flats.

Inside the house the floor plan was to be opened up. If large rooms are not possible, one should connect the living spaces in an open and compact layout, eventually abolishing the traditional specificity of each space in the English house.

Baillie Scott's vision was never realized by himself. It took at least 20 years more for his ideas to be brought into practice. Not by him or his fellow Arts and Crafts architects, but by the new generation of modern architects working in the 1930s. F.R.S. Yorke's compendium *The Modern Flat*, first published in 1937, picks up the history of the development of the flat where Sydney Perks' study ended.³⁸ The book praises unequivocally the virtues of the functionalist approach, showing images of dreary Victorian terraces in industrial towns next to photomontages of shiny apartment blocks in unspoiled countryside. Later editions of Yorke's book include some English examples that show that Shaw's ideas were not entirely forgotten. Designing blocks of flats for the middle class, architects such as Wells Coates and Berthold Lubetkin again experimented with split-level sections and living halls with high ceilings connected to floors with lower ceiling heights.³⁹

They did this in social and economic conditions radically different from those in the late Victorian periods when Shaw designed and built his exemplary domestic projects. The modern projects show, however, that the combination of the demands of middle-class living in flats with a spatial and functional differentiation of the dwelling, as introduced in the Albert Hall Mansions, was still a very attractive and inspiring architectural solution.

Noten

- 1 E.M. Forster, *Howard's End*, Harmondsworth: Penguin, 1968; oorspronkelijke uitgave: Londen: Edward Arnold, 1910, 23.
- 2 Ibid., 59.
- 3 Hermann Muthesius, *Das englische Haus: Entwicklung, Bedingungen, Anlage, Aufbau, Einrichtungen und Innenraum*, Berlin: Wasmuth, 1904-1908; herdruk facsimile: Berlin: Gebr. Mann, 1999.
- 4 Steen Eiler Rasmussen, *London, The Unique City*, Londen: Jonathan Cape, 1937.
- 5 Jonas Geist, *Das Berliner Mietshaus*, 3 delen, München: Prestel, 1994; Monique Eleb en Anne Debarre, *L'invention de l'habitation moderne, Architectures de la vie privée, suite*, Parijs: Hazan - Brussel: AAM, 1995.
- 6 Tegen de achtergrond van de aanhoudende kritiek op het utilitarisme gedurende de 19^e eeuw is het een simplificatie om deze waarden 'Victoriaans' te noemen.
- 7 Lewis Mumford, *The City in History*, San Diego: Harcourt, 1961.
- 8 Victoria Rosner, *Modernism and the Architecture of Private Life*, New York: Columbia University Press, 2005, 63.
- 9 Edwin T. Hall, 'Flats - British and Foreign', in: W. Shaw Sparrow (ed.), *Flats, Urban Houses and Cottage Homes (A Companion Volume to The British Home of Today)*, Londen: Hodder and Stoughton, 1906, 82.
- 10 Stefan Muthesius suggereert onder meer dat het Londense model van eigendomsrecht en in het bijzonder het pachtstelsel de ontwikkeling van flats voor de markt van middenklasse huizenkopers in de weg stond. In Schotland was het heel gebruikelijk dat flats particulier bezit waren. Stefan Muthesius, *The English Terraced House*, New Haven - Londen: Yale University Press, 1982, 3.
- 11 T.H.S. Escott, 'The Grosvenor-Place and Pimlico Improvements of the Marquis of Westminster', *The Builder* 25, nr. 1255, februari 1867, 122; geciteerd uit Sharon Marcus, *Apartment Stories: Cities and Home in Nineteenth Century Paris and London*, Berkeley: California University Press, 1999, 87.
- 12 Muthesius, *Das englische Haus*, op. cit. (noot 3), 5.
- 13 *Encyclopaedia Britannica*, 11^e editie, deel 17, Cambridge: Cambridge University Press, 1911.
- 14 Donald Olsen, *The Growth of Victorian London*, Londen: Batsford, 1976, 116.
- 15 Verg. Hall, 'Flats', op. cit. (noot 9), 100-103.
- 16 Marcus, *Apartment Stories*, op. cit. (noot 11), 88.
- 17 Frank T. Verity, 'Introductory notes on the designing of flats-de-luxe or mansion flats', in: Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (noot 9), 9.
- 18 Muthesius, *The English Terraced House*, op. cit. (noot 10), 45.
- 19 Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (noot 9), 16.
- 20 Ibid.
- 21 H.J. Dyos and D.A. Reeder, 'Slums and Suburbs', in: Dyos and M. Wolff (red.), *The Victorian City*, Londen: Routledge & Kegan Paul, 1973, 369.
- 22 Geciteerd uit Olsen, *The Growth of Victorian London*, op. cit. (noot 14), 141.
- 23 *Survey of London: volume 38: South Kensington Museums Area* (oorspronkelijk uitgegeven in 1975), 325-348. URL: <http://www.british-history.ac.uk>, bekeken op 11 juni 2009.
- 24 Andrew Saint, *Richard Norman Shaw*, New Haven - Londen: Yale University Press, 1976, 194-197.
- 25 Edward Hollamby, Red House, Bexleyheath, 1859, Philip Webb (Architecture in Detail), Londen: Phaidon Press, 1991.
- 26 De eerste monografie over het werk van Shaw is: Sir Reginald Blomfield, *Richard Norman Shaw, R.A. Architect 1831-1912*, Londen: Batsford, 1940. Dit boek bevat een soms willekeurige selectie uit Shaw's werk en een zeer persoonlijk commentaar van de auteur, een voormalige assistent van Shaw. De monografie van Andrew Saint (zie noot 24) geeft een volledig overzicht van leven en werk van Shaw.
- 27 Er zijn aanwijzingen dat Shaw en zijn assistent Ernest Newton naar Parijs gingen om de flats daar te bestuderen (zie noot 24), misschien vooral met het oog op hun indeling. Verg. *Survey of London*, op. cit. (noot 23).
- 28 Verg. Muthesius, *Das englische Haus*, deel II, op. cit. (noot 3), 155-160.
- 29 Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (noot 9), 31-33.
- 30 Ibid., 44-45.
- 31 Simon Bradley and Nikolaus Pevsner, *The Buildings of England, London 6: Westminster*, New Haven - Londen: Yale University Press, 2003, 565.
- 32 Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (noot 9), 28-29.
- 33 Sydney Perks, Residential Flats of All Classes, Including Artisan Dwellings, a Practical Treatise on Their Planning and Arrangement, Londen: Batsford, 1905.
- 34 Ibid., 49.
- 35 Ibid., 50.
- 36 M.H. Baillie Scott, *Houses and Gardens*, Londen: George Newnes, 1906.
- 37 Ibid., 113.
- 38 F.R.S. Yorke, Frederick Gibberd, *The Modern Flat*, Londen: Architectural Press, 1937, 3^e editie 1950.
- 39 Ibid., zie Palace Gate, Kensington, 1939, ontworpen door Wells Coates, 91-93, en Highpoint II, ontworpen door Lubetkin en Tecton, 88-90.
- Notes:
- 1 E.M. Forster, *Howard's End* (Harmondsworth: Penguin, 1968; original edition London: Edward Arnold, 1910), 23.
- 2 Ibid., 59.
- 3 Hermann Muthesius, *Das englische Haus: Entwicklung, Bedingungen, Anlage, Aufbau, Einrichtungen und Innenraum* (Berlin: Wasmuth, 1904-1908; facsimile reprint Berlin: Gebr. Mann, 1999).
- 4 Steen Eiler Rasmussen, *London, The Unique City* (London: Cape, 1937).
- 5 Jonas Geist, *Das Berliner Mietshaus*, 3 volumes, (Munich: Prestel, 1994); Monique Eleb and Anne Debarre, *L'invention de l'habitation moderne, Architectures de la vie privée, suite* (Paris: Hazan/Brussels: AAM, 1995).
- 6 The identification of these values as 'Victorian' is a simplification against the background of the sustained attacks against Utilitarianism throughout the nineteenth century.
- 7 Lewis Mumford, *The City in History* (San Diego: Harcourt, 1961).
- 8 Victoria Rosner, *Modernism and the Architecture of Private Life* (New York: Columbia University Press, 2005), 63.
- 9 Edwin T. Hall, 'Flats - British and Foreign', in: W. Shaw Sparrow (ed.), *Flats, Urban Houses and Cottage Homes (A Companion Volume to The British Home of Today)* (London: Hodder and Stoughton, 1906), 82.
- 10 Stefan Muthesius suggests that, among other reasons, the London patterns of ownership and particularly the leasehold system prevented the development of flats for the middle-class market of house owners. In Scotland individual ownership of flats had been common. Stefan Muthesius, *The English Terraced House* (New Haven/London: Yale University Press, 1982), 3.
- 11 T.H.S. Escott, 'The Grosvenor-Place and Pimlico Improvements of the Marquis of Westminster', *The Builder* 25, no. 1255 (February 1867), 122; quoted from Sharon Marcus, *Apartment Stories: Cities and Home in Nineteenth Century Paris and London* (Berkeley: California University Press, 1999), 87.
- 12 Hermann Muthesius, *Das englische Haus*, op. cit. (note 3), 5.
- 13 *Encyclopaedia Britannica*, Eleventh edition, vol. 17, (Cambridge: Cambridge University Press, 1911).
- 14 Donald Olsen, *The Growth of Victorian London* (London: Batsford, 1976), 116.
- 15 Cf Hall, 'Flats', op. cit. (note 9), 100-103.
- 16 Marcus, *Apartment Stories*, op. cit. (note 11), 88.
- 17 Frank T. Verity, 'Introductory notes on the designing of flats-de-luxe or mansion flats', in: Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (note 9), 9.
- 18 Stefan Muthesius, *The English Terraced House*, op. cit (note 10), 45.
- 19 Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (note 9), 16.
- 20 Ibid.
- 21 H.J. Dyos and D.A. Reeder, 'Slums and Suburbs', in: Dyos and M. Wolff (eds.), *The Victorian City*, (London: Routledge & Kegan Paul, 1973), 369.
- 22 Quoted from Olsen, *The Growth of Victorian London*, op. cit. (note 14), 141.
- 23 *Survey of London: volume 38: South Kensington Museums Area* (originally published in 1975), 325-348. URL: <http://www.british-history.ac.uk>, accessed 11 June 2009.
- 24 Andrew Saint, *Richard Norman Shaw* (New Haven and London: Yale University Press, 1976), 194-197.
- 25 Edward Hollamby, *Red House, Bexleyheath, 1859, Philip Webb (Architecture in Detail)* (London: Phaidon Press, 1991).
- 26 The first monograph on Shaw's work is: Sir Reginald Blomfield, *Richard Norman Shaw, R.A. Architect 1831-1912* (London: Batsford, 1940). This book shows a sometimes arbitrary selection of Shaw's work, and gives a very personal comment by the author, a former assistant of Shaw's. The monograph by Andrew Saint (see note 24) gives a full overview of Shaw's life and work.
- 27 There is evidence that Shaw and his assistant Ernest Newton went to study flats in Paris, (see note 24) perhaps chiefly with an eye to their arrangement. Cf *Survey of London*, op. cit. (note 23).
- 28 Hermann Muthesius, *Das englische Haus*, Band II, op. cit. (note 3), 155-160.
- 29 Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (note 9), 31-33.
- 30 Ibid., 44-45.
- 31 Simon Bradley and Nikolaus Pevsner, *The Buildings of England, London 6: Westminster* (New Haven and London: Yale University Press, 2003), 565.
- 32 Shaw Sparrow, *Flats, Urban Houses and Cottage Homes*, op. cit. (note 9), 28-29.
- 33 Sydney Perks, *Residential Flats of All Classes, Including Artisan Dwellings, a Practical Treatise on Their Planning and Arrangement* (London: Batsford, 1905).
- 34 Ibid., 49.
- 35 Ibid., 50.
- 36 M.H. Baillie Scott, *Houses and Gardens* (London: George Newnes, 1906).
- 37 Ibid., 113.
- 38 F.R.S. Yorke, Frederick Gibberd, *The Modern Flat* (London: Architectural Press, 1937, third edition 1950).
- 39 Ibid., see Palace Gate, Kensington, 1939 designed by Wells Coates on pages 91-93; and Highpoint II, designed by Lubetkin and Tecton on pages 88-90.