

Herne Hill Peabody Estate Londen/London (GB)

H.A. Darbishire, W.E. Wallis, V. Wilkins

Herne Hill Peabody Estate:
Rosendale Road, Londen, Verenigd
Koninkrijk/London, United Kingdom
Ontwerp/Design: H.A. Darbishire
(postuum/posthumously),
W.E. Wallis, V. Wilkins
Opdrachtgever/Client: Peabody
Trust, Londen/London
Ontwerp-oplevering/Design
completion: 1902-1908

Aantal woningen/Number of
dwellings: ca. 220 appartementen/
approximately 220 apartments
(Peabody Buildings),
146 rijwoningen/ row houses
(Peabody Cottages)
Plangebied/Area: 3,2 ha/3.2 ha
Woningdichtheid/Dwelling density:
114/ha
Voorzieningen/Amenities: *community
hall*, badhuis/bath house

Bronnen/Sources:
James Cornes, *Modern Housing in
Town and Country* (Londen/London:
B.T. Batsford, 1905)
Sydney Perks, *Residential Flats
of all Classes, Including Artisans'
Dwellings* (Londen/London:
B.T. Batsford, 1905)
John Nelson Tarn, *Working-class
Housing in 19th-century Britain*.
Architectural Association Papers,

nr./no. 7 (Londen/London: Lund
Humphries for the Architectural
Association, 1971)
John Nelson Tarn, *Five Per Cent
Philanthropy* (Cambridge:
Cambridge University Press, 1973)
www.peabody.org.uk (geraadpleegd
21 juni 2015/accessed 21 June
2015)



Herne Hill Peabody Estate

In 1862 richtte de in Londen werkzame Amerikaanse bankier en filantroop George Peabody een trust op met het doel de leefomstandigheden van de armen in Londen te verbeteren. De trustees besloten zich te richten op het realiseren van goede en betaalbare huisvesting voor de armste arbeidersklasse. In het Victoriaanse Engeland was zeker aandacht voor het grote tekort aan goede huisvesting voor de armen, maar de heersende opinie was dat dit vraagstuk door de markt moest worden opgelost. Peabody ondersteunde het voorstel van de trustees, en doneerde uiteindelijk het (naar de maatstaven van die tijd) enorme kapitaal van £500.000.

Uitgangspunt was dat de activiteiten van de trust blijvend doorgezet moesten worden; door uit te gaan van een netto opbrengst moest het mogelijk zijn zowel het kapitaal te vergroten als nieuwe projecten te blijven realiseren. Het eerste bouwplan langs Commercial Road, Spitalfields, werd in 1864 voltooid naar ontwerp van Henry Astley Darbishire, die tot 1885 de vaste architect van de Peabody Trust zou blijven. Darbishire ontwikkelde een standaard die gedurende meer dan 40 jaar door de trust gehanteerd zou worden. Met de sobere en robuuste opzet van de standaard 'Peabody Building' kon een netto opbrengst van ruim 3 procent van de investering gehaald worden.

De standaard was opgezet als een rechthoekig volume van vier, vijf of zes verdiepingen met tien kamers per bouwlaag. Deze tien kamers werden samengevoegd tot in totaal vijf een-, twee- of driekamerwoningen. Aan weerszijden van een centraal trappenhuis bevonden zich op elke verdieping twee toiletten en twee spoelkeukens voor collectief gebruik. De opzet was uiterst rationeel: door de groepering van alle sanitaire voorzieningen buiten de woningen was het leidingwerk tot een minimum beperkt en altijd toegankelijk voor onderhoud. De woningen zelf waren voorzien van haarden en inbouwkasten. De ramen waren diep in de gevel geplaatst, in één vlak met de gepleisterde binnenzijde. Het exterieur was zeer sober, met slechts enkele horizontale banden en lijsten in het metselwerk, en een classicistische omlijsting van de hoofdentree als enige decoratie.

Op de beschikbare locaties werden de blokken zo efficiënt mogelijk geplaatst, veelal rondom hoven. De blokken konden geschakeld worden tot langere stroken, maar werden nooit onder een hoek met elkaar verbonden, om redenen van efficiëntie en hygiëne. Na de realisatie van een aantal voor die tijd ongebruikelijk groot-schalige projecten, kreeg het werk van de trust na 1875 een nieuwe impuls door de aanneming van de Artizans' and Labourers' Dwellings Improvement Act en de Cross' Act. Deze laatste wet gaf de London Metropolitan Board, voorloper van de Greater London Council, de kans bestaande sloppen op grote schaal te onteigenen en te slopen. Partijen als de Peabody Trust mochten ze vervangen door nieuwbouw, onder voorwaarde dat de nieuwbouw minstens evenveel woningen telde als voorheen.

Hoewel de gesaneerde locaties soms zeer complex van vorm waren, bleven de Trust en Darbishire zoveel mogelijk uitgaan van de standaard, omdat deze bewezen had betaalbaar te zijn, zowel wat betreft bouw- als onderhoudskosten. Een voorbeeld van een dergelijk project is de Peabody Estate in Whitechapel (1880), op een steenworp afstand van de Tower. De losse positionering van zeven blokken resulteerde in een reeks met elkaar verbonden hoven. De rafelrand aan de oostzijde noodzaakte Darbishire wel tot aanpassing van de standaardopzet om toch het vereiste woningaantal te halen.

In 1862, American banker and philanthropist George Peabody, who worked in London, established a trust with the aim of improving the living conditions of London's poor. The trustees decided to focus on the realization of good and affordable housing for the poorest members of the working class. Victorian England was very aware of the huge shortage of adequate housing for the poor, but the prevailing view was that the market had to resolve the matter. In support of the trustees' proposal, Peabody eventually donated the – by the standards of the time – huge sum of £ 500.000. The basic principle of the Trust was that its activities were to be perpetual; therefore, the net income had to be sufficient to both achieve capital growth and to finance new projects. The first building project along Commercial Road in Spitalfields was completed in 1864. The design was by Henry Astley Darbishire, who would continue to be the Peabody Trust's resident architect until 1885. Darbishire developed a standard that would be used by the Trust for more than 40 years. The simple and robust design of the standard Peabody Building allowed the achievement of a net yield of more than 3 per cent of the investment. The standard was designed as a rectangular volume of four, five or six floors with ten rooms each. The ten rooms were clustered into a total of five one-, two- or three-room apartments. Each floor had two toilets and two sculleries for collective use on either side of a centrally located stairwell. The setup was extremely rational: clustering all sanitary facilities outside the dwellings kept the pipe-work to a minimum and always accessible for maintenance. The dwellings themselves were equipped with fireplaces and built-in cabinets. The windows were placed deep in the walls, flush with the plastering inside. The exterior was very sober, with merely a couple of horizontal ribbons and frames in the masonry, a classically framed main entrance its only decoration.

On the available sites, the blocks were arranged as efficiently as possible, usually around courtyards. They could be linked sideways to form longer strips but for reasons of efficiency and hygiene they were never connected to each other at an angle. After the realization of a number of – for the day and age – unusually large-scale projects, the work of the Trust received a new impulse after 1875 with the adoption of the Artizans' and Labourers' Dwellings Improvement Act and the Cross' Act. The latter law allowed the London Metropolitan Board, forerunner of the Greater London Council, to expropriate and demolish existing slums on an extensive scale and have parties like the Peabody Trust replace them by new construction under the condition that the new build include at least as many dwellings as the old.

Though the shape of the redeveloped locations was sometimes very irregular, the Trust and Darbishire held on to the standard as much as possible since it had proven to be affordable in terms of both construction and maintenance costs. An example of such a project is the 1880 Peabody Estate in Whitechapel, at a stone's throw from the Tower. The loose positioning of the seven blocks resulted in a series of connected courtyards. However, the fringes in the east did force Darbishire to adjust the standard setup to achieve the required number of dwellings.

In subsequent years, the design of the Peabody Building was further optimized by the addition of an extra floor on the central bay. A washing attic was built on this level, with room for children to play when the weather was bad.

The original statute demanded that the Peabody projects were realized within a radius of 8 miles from the Royal Exchange, in the heart of London. When land prices in London went up in the 1880s to the extent that it became impossible to realize new projects there, the rules were changed to allow

In de volgende jaren werd het ontwerp van de Peabody Building verder geoptimaliseerd door de toevoeging van een extra bouwlaag op de middenbeuk. Op deze laag werd een waszolder aangebracht en konden kinderen bij slecht weer spelen.

De oorspronkelijke statuten eisten dat de Peabody-projecten binnen een straal van 8 mijl vanuit de Royal Exchange, in het hart van London, gerealiseerd moesten worden. Toen in de jaren 1880 de grondprijzen in Londen dusdanig stegen dat het niet meer mogelijk bleek nieuwe projecten te realiseren, werd de regel veranderd in een straal van 12 mijl. Hierdoor kon de Trust ook woningen aan de rand van de stad, op onbebouwd terrein gaan bouwen. De Peabody Buildings in Herne Hill, ten zuiden van Brixton in zuid-Londen zijn hier een voorbeeld van. Er werden vier blokken gebouwd, elk bestaande uit drie standaard eenheden. Tijdens de realisatie van deze nieuwe Peabody Estate in Herne Hill had de Trust inmiddels 226 eenheden gebouwd, voor in totaal 20.000 bewoners. Uitvoerend architect in Herne Hill was W.E. Wallis, die nauwgezet het beproefde ontwerp van de inmiddels overleden Darbshire volgde. In een van de blokken werd een badhuis opgenomen.

Naast de blokken in Herne Hill realiseerde de Trust voor het eerst een aantal grondgebonden woningen: de Peabody Cottages. Deze boden aanmerkelijk meer ruimte dan de appartementen en de huurprijs was dan ook twee keer zo hoog als de prijs van een tweekamer-appartement. Enkele jaren later werden nogmaals 64 cottages toegevoegd, ontworpen door Victor Wilkins, die vanaf 1910 de rol van vaste architect van de Trust zou overnemen en tot 1948 alle nieuwe Peabody Trust projecten zou ontwerpen. De Peabody Cottages volgen de traditionele opzet van het negentiende-eeuwse Engelse rijtjeshuis, met een uitbouw met toilet en kolenhok aan de achterzijde, bereikbaar via de spoelkeuken (*scullery*) waarin plaats was voor een gootsteen en een bad. Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een haard.

In 1913 kreeg Herne Hill een *community hall*, waar in 1914 de oplevering van de eerste Peabody-woningen (Spitalfields, 1864) werd gevierd. Ruim 100 jaar na dit jubileum is de trust nog steeds zeer actief in het beheer en de nieuwbouw van betaalbare woningen in Londen. (dvg)

a radius of 12 miles. This made it possible for the Trust to build houses on vacant lots on the outskirts of the city. The Peabody Buildings in Herne Hill, south of Brixton in South London, are a case in point. Four blocks were built, each consisting of three standard units. At the time of the realization of this new Peabody Estate in Herne Hill, the Trust had already built 226 units for a total of 20,000 residents. Executive architect in Herne Hill was W.E. Wallis, who meticulously followed the proven design of the now deceased Darbshire. A bath house was included in one of the blocks.

Next to the blocks in Herne Hill, the Trust realized a number of single-family dwellings for the first time: the Peabody Cottages. These offered significantly more space than the apartments and the rent was therefore twice as high as that of a one-bedroom apartment. A few years later, another 64 cottages were added, designed by Victor Wilkins, who from 1910 would take over as the resident architect of the Trust and would design every new Peabody Trust project until 1948. The Peabody Cottages follow the traditional design of the nineteenth-century English terraced house, with an annex with toilet and coal shed in the back, accessible through a scullery that had room for a sink and a bath. Upstairs there are three bedrooms, each with a fireplace.

A community hall was added to Herne Hill in 1913, and used to celebrate the anniversary of the completion of the first Peabody dwellings (Spitalfields, 1864) in 1914. More than a century later, the trust is still very active in the management and construction of affordable housing in London. (dvg)

Locatie van Herne Hill in Londen
Location of Herne Hill in London



The Whitechapel Estate (1880) in oost-Londen was het eerste van tien projecten die Peabody bouwde in het kader van een vroege sanering van sloppenwijken in Londen. The Whitechapel Estate (1880) in East London was the first of ten estates that Peabody built as part of London's earliest slum clearance programme.



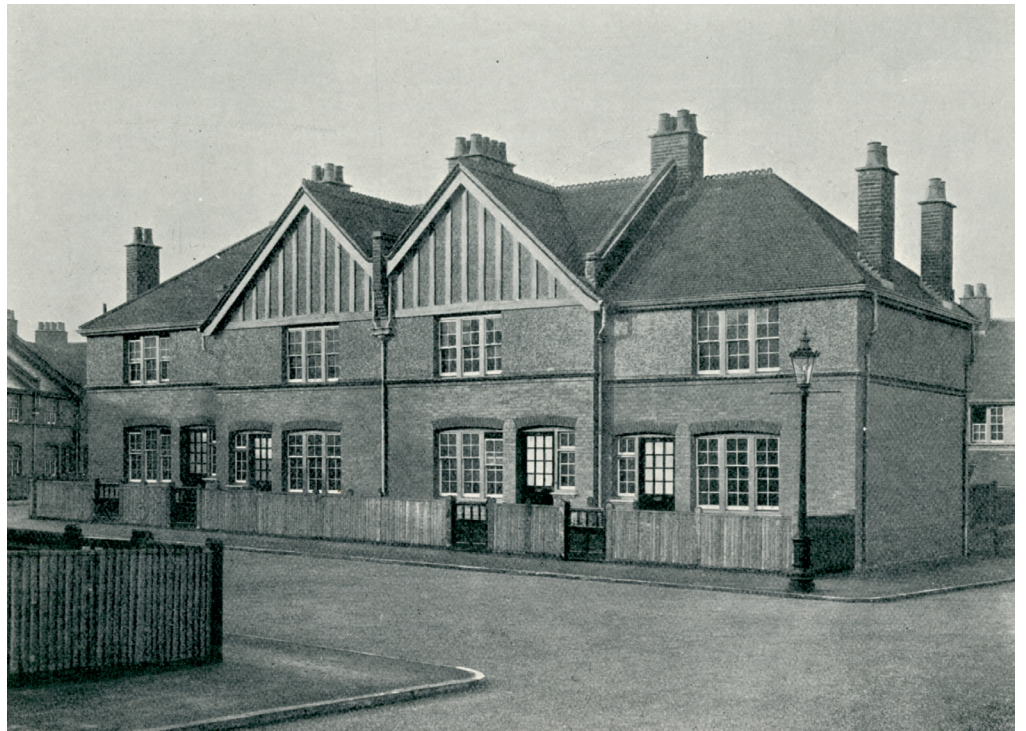
Whitechapel Estate, 2015





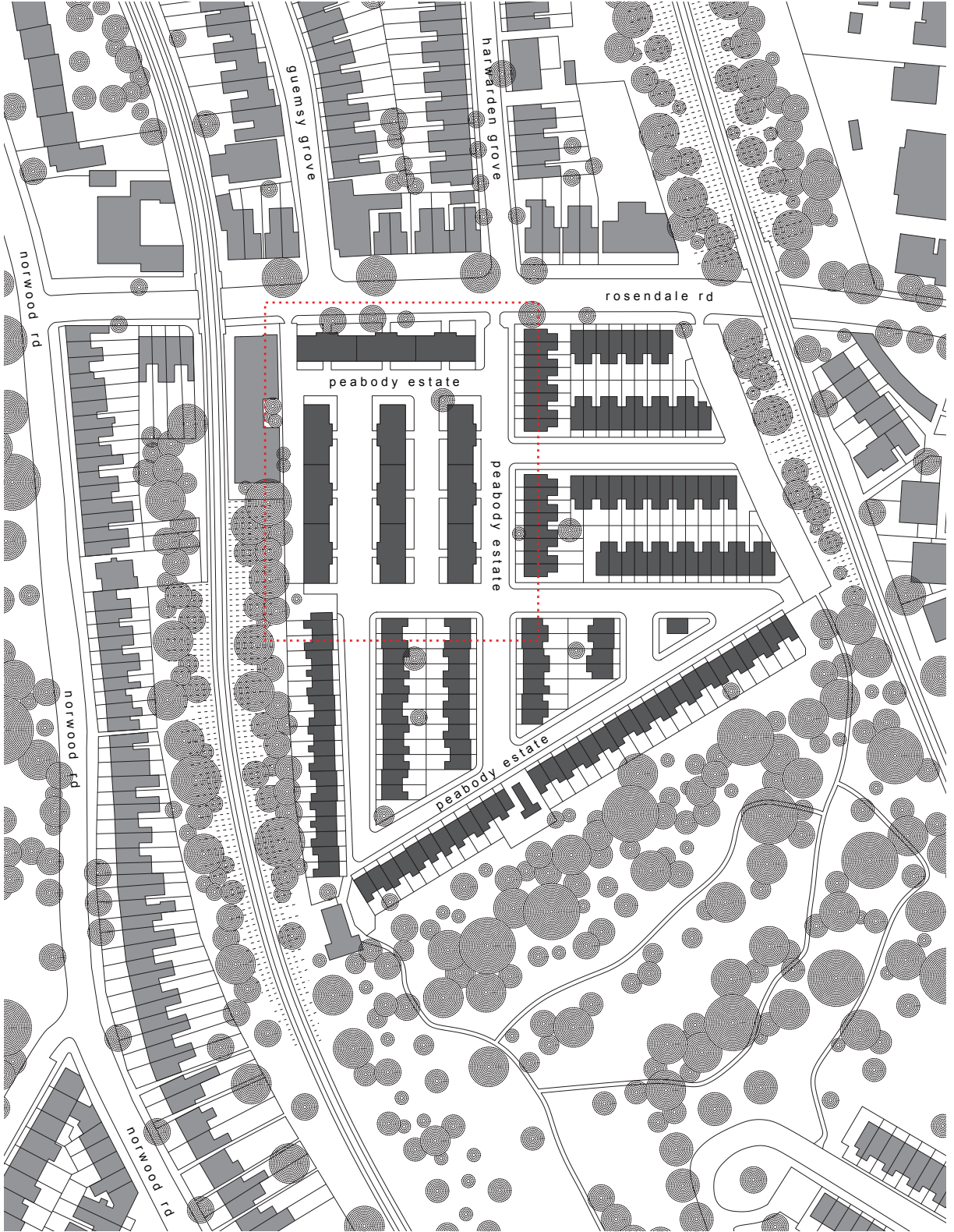
Sloppenwijken in Providence Place, Londen, 1909
Slum housing in Providence Place, London, 1909

Peabody Cottages, ca. 1905
Peabody Cottages, c. 1905



Zicht op Herne Hill Peabody Estate vanaf Rosendale Road, ca. 1905
Herne Hill Peabody Estate as seen from Rosendale Road, c. 1905



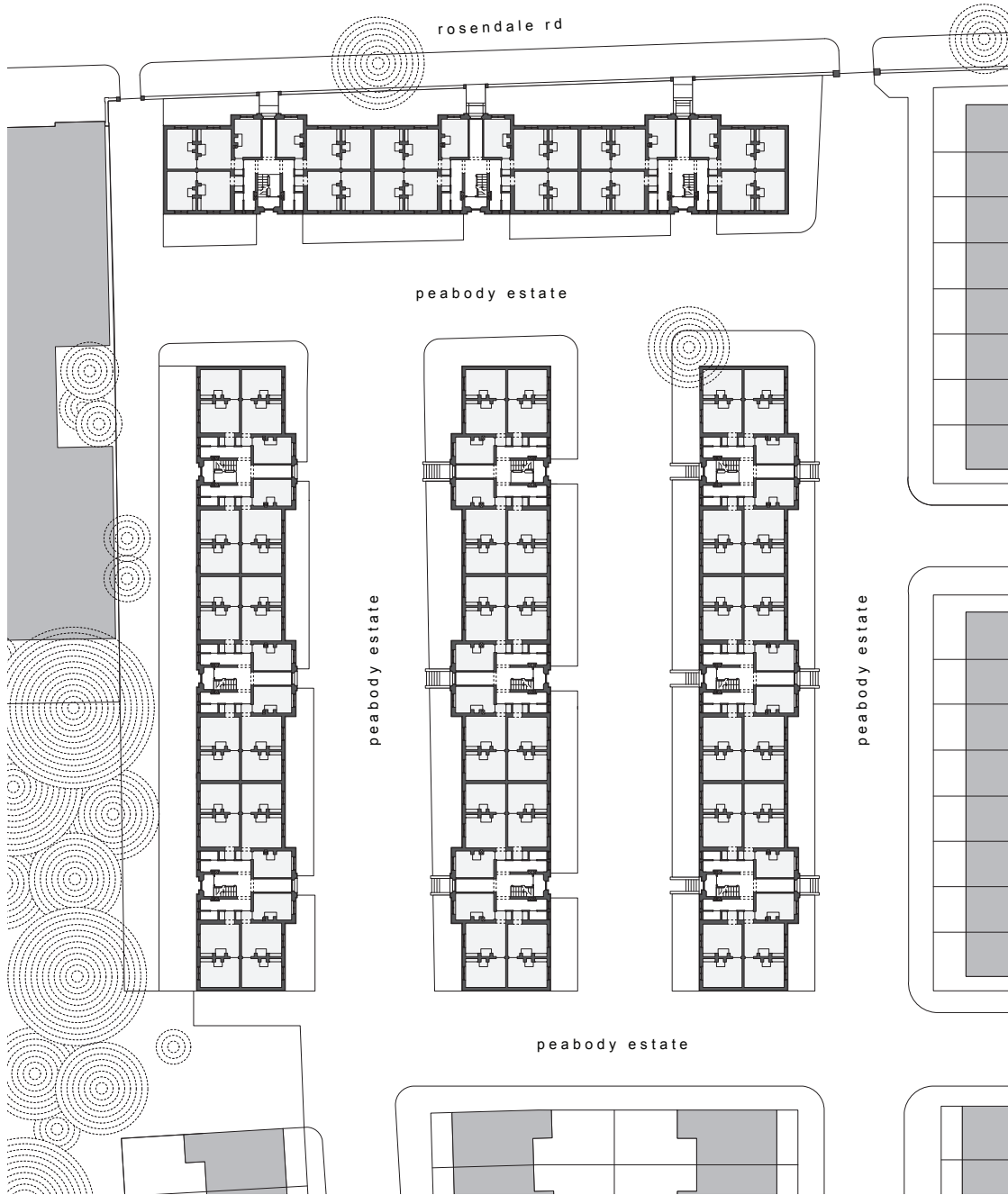




Zicht op Herne Hill Peabody Estate
vanaf Rosendale Road, 2015
Herne Hill Peabody Estate as seen
from Rosendale Road, 2015



Peabody Cottages, 2015
Peabody Cottages, 2015

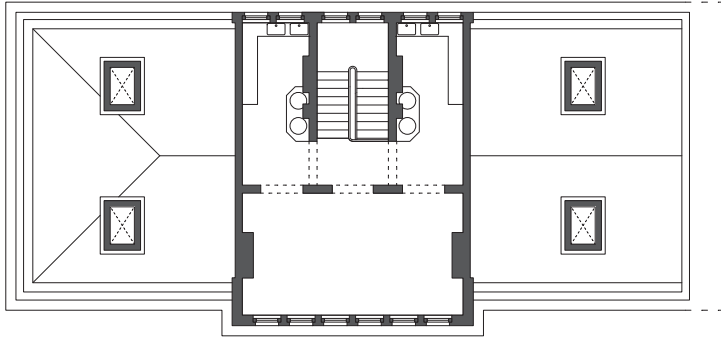


Een van de Herne Hill Peabody Buildings gezien vanaf Rosendale Road
One of the Herne Hill Peabody Buildings as seen from Rosendale Road

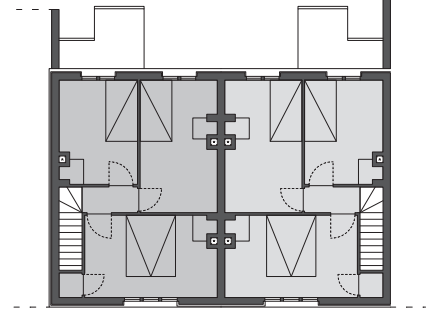


De Peabody Cottages met op de achtergrond de Peabody Buildings
Peabody Cottages with Peabody Buildings in the background

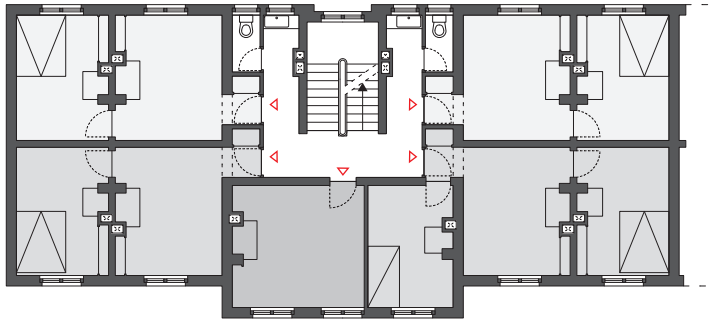




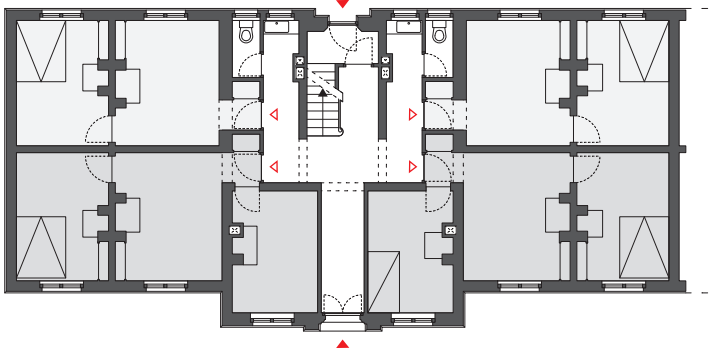
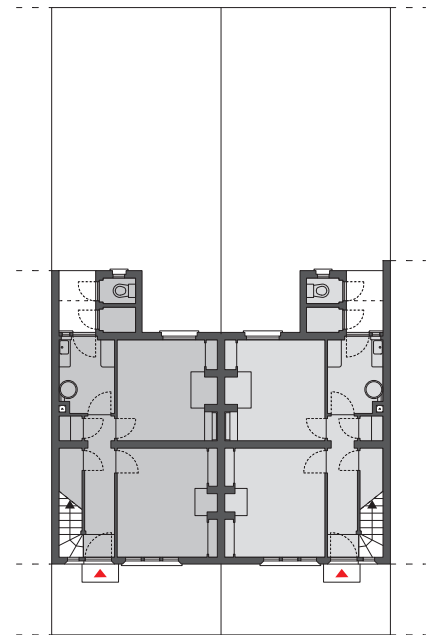
Zolder
Attic



Eerste verdieping
First floor



Eerste en tweede verdieping
First and second floor



Peabody Building, begane grond
Peabody Building, ground floor

Peabody Cottages, begane grond
Peabody Cottages, ground floor



De ruimte tussen de cottages en de blokken wordt nu opgevuld door een nieuw appartementengebouw. The space between the cottages and the buildings is now being filled with a new apartment building.



**Peabody Cottages (eerste fase),
door W.E. Wallis**
Peabody Cottages (phase I) by
W.E. Wallis



**Peabody Cottages (tweede fase),
door Victor Wilkins**
Peabody Cottages (phase II) by
Victor Wilkins