

The Pullens Estate

Londen/London (GB)

Project: The Pullens Estate
Adres/Address: Amelia Street, Crampton Street, Penton Place, Iliffe Street, Iliffe Yard, Peacock Street, Peacock Yard; Londen/London, Groot-Brittannië/Great Britain
Architect: onbekend/unknown
Opdrachtgever/Client: James Pullen and Son

Gebruikers/Users: ambachtslieden/kleine handelaars/artisans, small traders
Oplevering/Completion: 1886-1901
Typologie/Typology: woningen met geïntegreerde werkplaatsen/Apartments with integral workshops
Totaal aantal woningen en werkplaatsen/Total number of dwellings and workshops: 684 woningen/

dwellings, 106 werkplaatsen/workshops
Woon-werktypologie en vloeroppervlak per eenheid/Workhome typology and floor area per unit: woonoppervlak per eenheid/dwelling area per unit: 49 m²; werkplaatsoppervlak per eenheid/workshop area per unit: 19 m²

Aantal bouwlagen/Number of floors: 4 lagen met woningen/floors of apartments, 2 lagen met werkplaatsen/floors of workshops
Gemeenschappelijke voorzieningen/Communal facilities: gezamenlijke daktuinen op de woonkazernes; buurtcafé/communal roof gardens on top of tenement blocks; community café

Bronnen/Sources:
 F. Holliss, *Beyond Live/Work: The Architecture of Home-based Work* (Londen/London: Routledge, 2015)
 R. Batchelor, *The Pullen's Story, 1879-2011*, online te vinden op/available online: <https://walworthhandelephantdreams.files.wordpress.com/2016/09/the-pullens-story-roger-batchelor.pdf>

Toegang tot Iliffe Yard
 Access to Iliffe Yard



De in 1886-1901 in de buurt van Elephant and Castle gebouwde Pullens Estate bestond uit 12 sobere huurkazernes, verdeeld over zes straten, die ruimte boden aan 684 tweekamerappartementen. Alle appartementen op de begane grond en eerste verdieping hadden direct toegang tot aangrenzende werkplaatsen, die uitkwamen op een van de vier geplaveide werven (*yards*). Deze unieke organisatie zette het zogenaamde *mews*-model in om tegemoet te komen aan de behoeften van de arme fabrieksarbeider, en werd doorontwikkeld tot woon-werkeenheden voor arbeiders. Door arbeiderswoningen te combineren met werkplaatsen konden ambachtslieden, kleine handelaars en hun gezinnen in één enkel gebouw wonen en werken. Ook de op de begane grond gevestigde winkels, met hun fijn beglaasde houten voorgevels, die aan beide kanten van de toegangspoort naar de werven lagen en uitkeken op de straat, hadden woonruimte achter de winkel.

Hoger opgetrokken, bredere woonstraten worden afgewisseld met kleinere, smallere werven ten behoeve van lichte industrie of handel, om de (schone, rustige) woonomgeving van de (lawaaierige en vuile) werk-omgeving te scheiden. Hoewel alleen goed zichtbaar vanaf de straten die loodrecht op de werven staan, verschaft het onconventionele karakter van het complex zijn bewoners een besef van eigen identiteit. De nauwe verwevenheid tussen woningen en werkplaatsen betekent dat er in deze dichtbevolkte omgeving altijd 24 uur per dag mensen aanwezig zijn geweest. Dit heeft lokale sociale netwerken en de plaatselijke economie gestimuleerd, en bijgedragen aan een drukker en daardoor veiliger buurt. De binnenplaatsen zijn aan één kant afgesloten zodat doorgaand verkeer er geen gebruik van kan maken; de toegangspoorten zijn opgenomen in imposante bakstenen muren. Het resulterende gevoel van afzondering en *sense of place* draagt bij aan de ontwikkeling van de gemeenschap van de hier werkende burens. De gedeelde woningentrees, de collectieve tuinen en de waslijnen op de platte daken die uitkijken over de werven, hebben een soortgelijke invloed op de mensen die hier naast elkaar wonen.

Hoewel het geheel is opgebouwd uit de in Londen gebruikelijke baksteen is een aparte architectonische taal ontwikkeld voor de afzonderlijke werelden van wonen en werken. Decoratieve terracotta bogen boven de sierlijke ingangen van de gemeenschappelijke trap- en huizen en royale dubbele schuiframen met gietijzeren bloembakken markeren het wonen. Het werken in de *yards* wordt gekenmerkt door een eenvoudiger benadering, variërend van utilitaire bogen van platte baksteen en blauw geglazuurde hoekstenen tot smalle deuropeningen, afgewisseld door bredere, vaak dubbelhoge openingen die de natuurlijke lichtinval maximaliseren en het verkeer van materialen, machines en goederen vergemakkelijken. De interne verbinding tussen woning en werkplaats werd gevormd door overgangen zoals een kleine tuin op de begane grond en een bijkeuken en toilet op de eerste verdieping. Dit faciliteerde een gedeeld gebruik gedurende de werkdag en het wegspoelen van al het vuil voor men naar 'huis' terugkeerde.

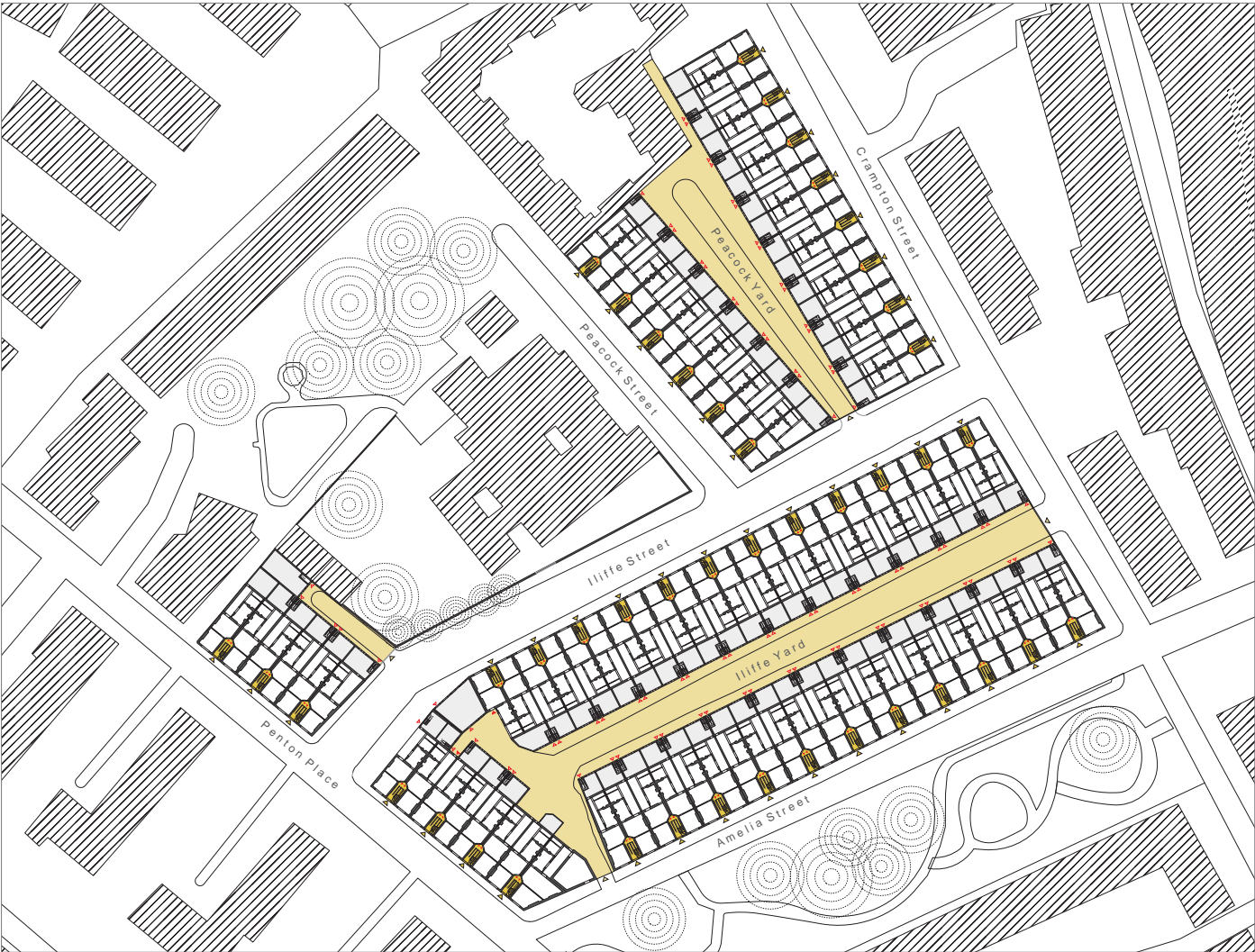
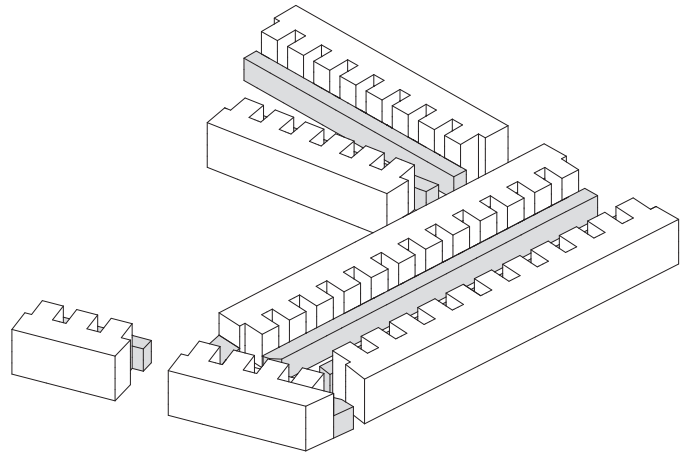
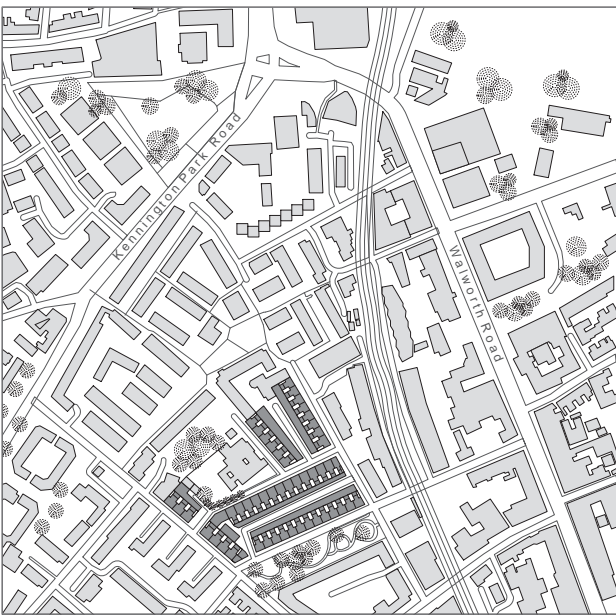
De verhouding woon-werkruimte per eenheid was ongeveer 3:1, met 19 m² aan werkruimte en 49 m² aan woonruimte inclusief een woonkamer, zitkamer, bijkeuken, toilet en één slaapkamer. Er zijn 360 woningen en drie werven met werkplaatsen behouden gebleven, hoewel er nog maar een paar in gebruik zijn als woon-werkeenheden. (fh)

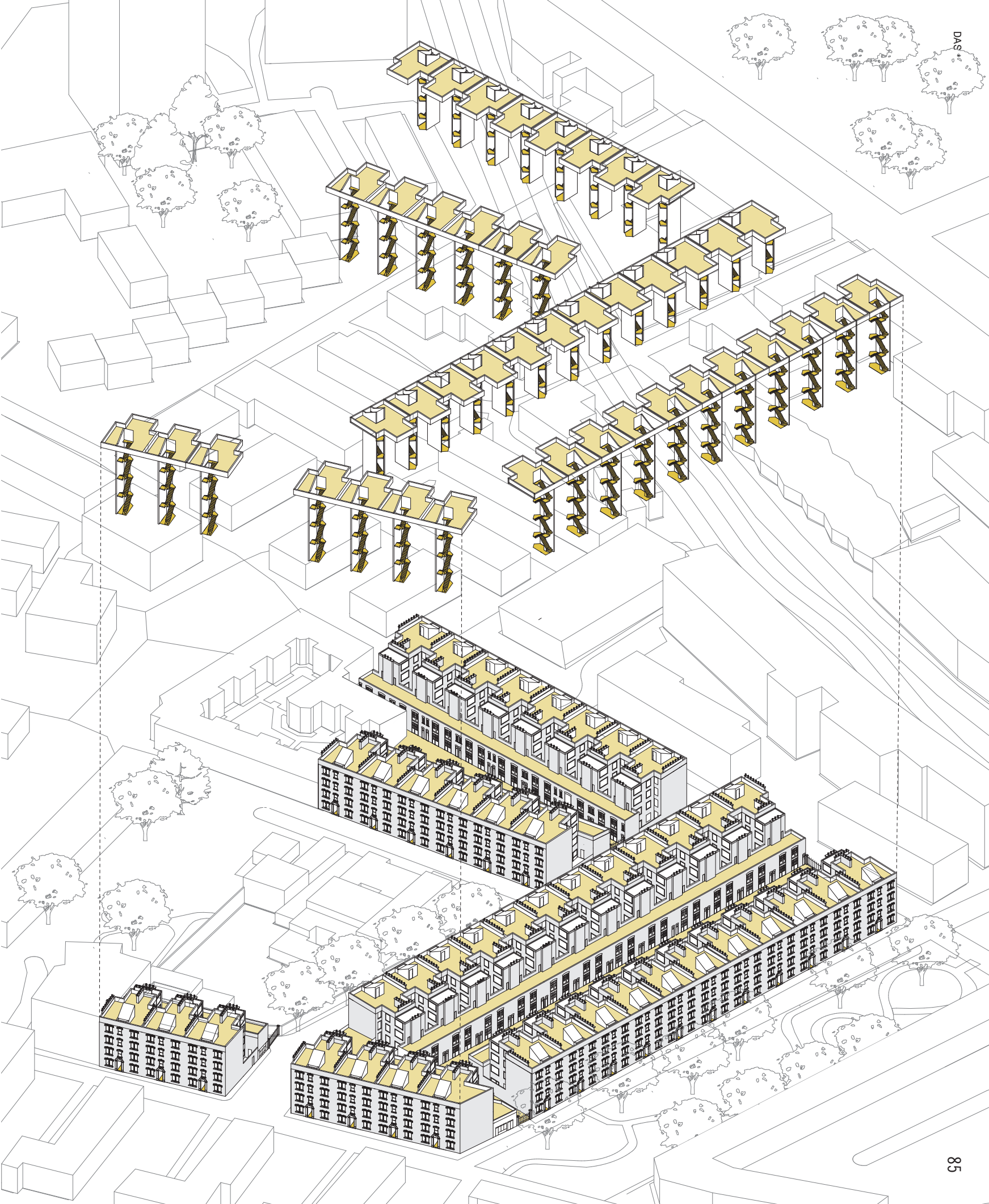
In the Pullens Estate, built near Elephant and Castle, London in 1886-1901, 684 one-bedroom apartments were built in 12 austere tenement blocks across six streets. Each of the ground- and first-floor flats extended into a contiguous workspace that backed onto one of four cobbled yards. This unique arrangement developed the mews model around the needs of the manufacturing poor: blue-collar workhomes. Combining workers' housing with industrial units, it allowed artisans, small traders and their families to live and work on the premises. Ground-floor shops with elaborate glazed timber frontages, facing outwards onto the street on either side of the gated entrance to each yard, also combined with adjacent living space.

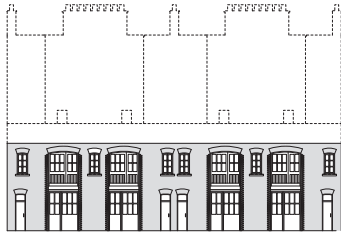
Taller and wider residential streets alternated with smaller-scale, narrower light industrial/commercial yards to create separate (clean and quiet) living and (noisy and dirty) working environments. Although only really apparent from the streets that run perpendicular to the yards, the unconventional nature of the estate gives its inhabitants a sense of identity. The close association of homes and workshops means this dense development has always been inhabited throughout the 24 hours of the day, stimulating local social networks, the local economy and contributing to a busier and therefore safer neighbourhood. The yards are closed at one end, preventing through traffic; their gated entrances are located in imposing brick walls. The resultant sense of enclosure and place contributes to the development of community among working neighbours. Shared entrances to the apartments, and collective gardens and washing lines on flat roofs overlooking the yards, have a similar impact on those who live next door to each other.

Although built entirely of stock London bricks, a distinct architectural language was developed for the separate worlds of home and work. Decorative terracotta arches over ornate entrances to the common stairwells and generous paired sliding sash windows with cast iron window boxes signal 'dwelling'. A simpler approach, with utilitarian flat brick arches and blue brick quoins to alternating narrow doorways and wider often double-height openings to maximize natural light and facilitate the movement of materials, machinery and goods, combine with the cobbled surface of the mews to indicate 'work'. The internal connection between home and workshop was made through the transitional spaces of a small yard at ground-floor level, and a scullery and WC at first floor level – allowing for its shared use during the working day and for any accumulated dirt to be washed off before a return 'home'.

The ratio of residential to workspace per unit was approximately 3:1, with 19-m² workshops and 49-m² dwellings comprising a living room, a parlour, a scullery, a WC and a single bedroom. There are still 360 apartments and three yards of workshops, but only a few are still jointly occupied. (fh)

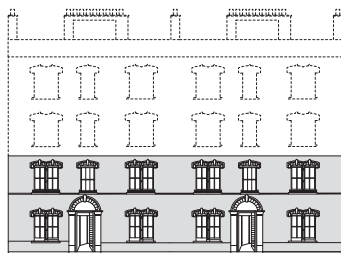
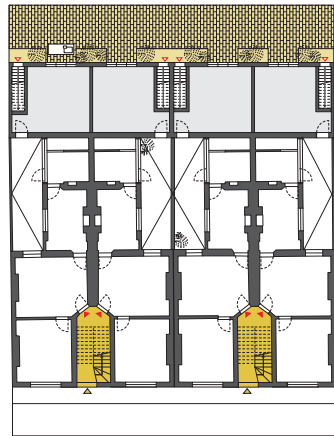
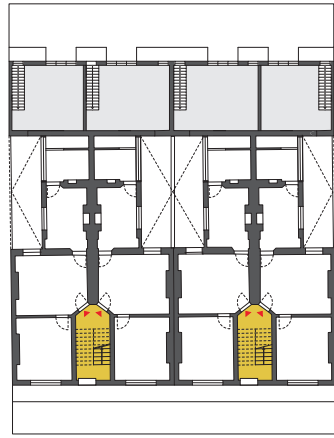




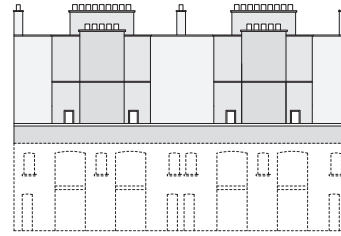


Appartementen en werkplaatsen, begane grond en eerste verdieping, representatie (boven: werf, onder: straat)

Apartments and workshops, ground and first floors, representation (top: yard, bottom: street)

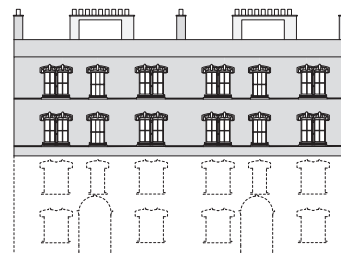
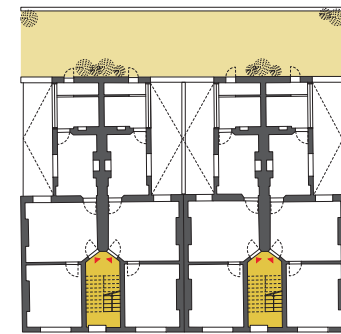
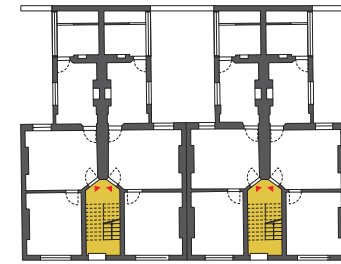
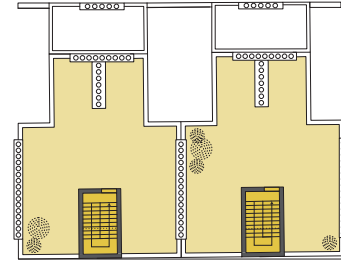


0 2 10m

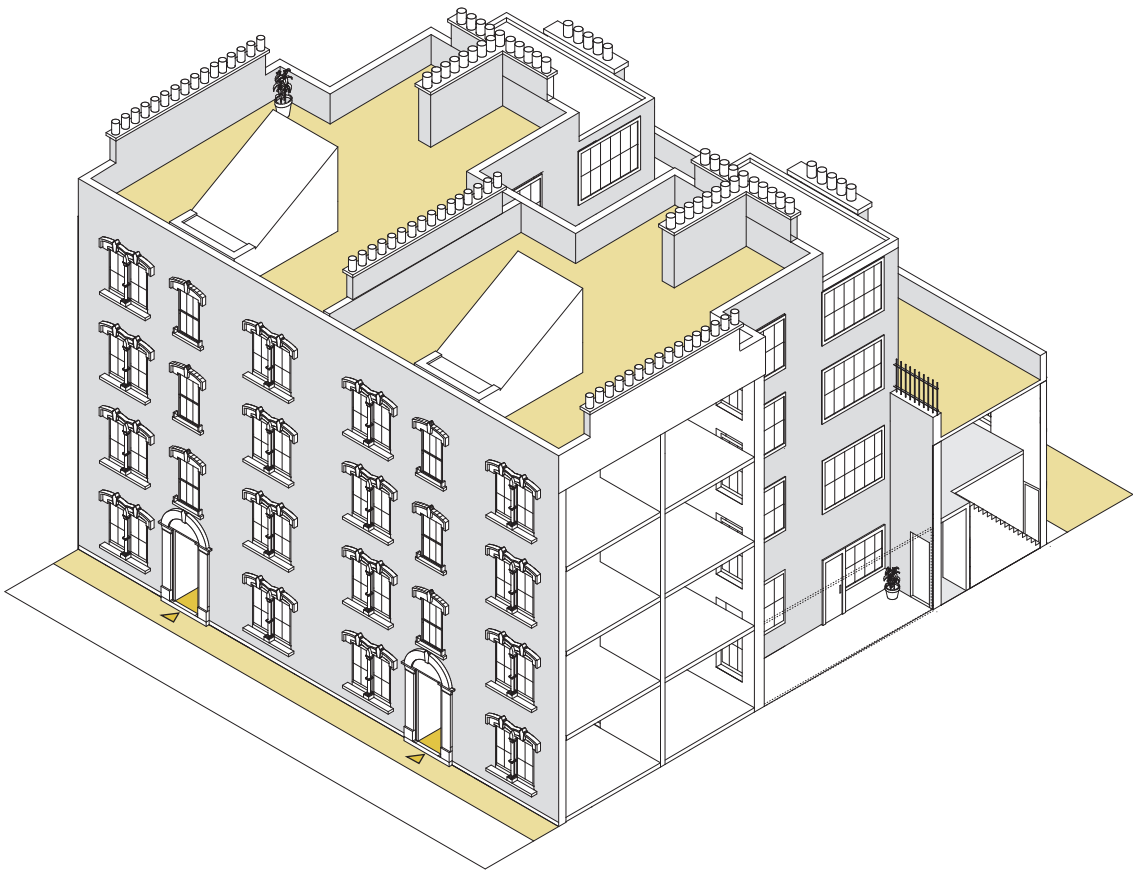


Appartementen, tweede en derde verdieping; collectieve dakterassen op tweede en vierde verdieping, representatie (boven: werf, onder: straat)

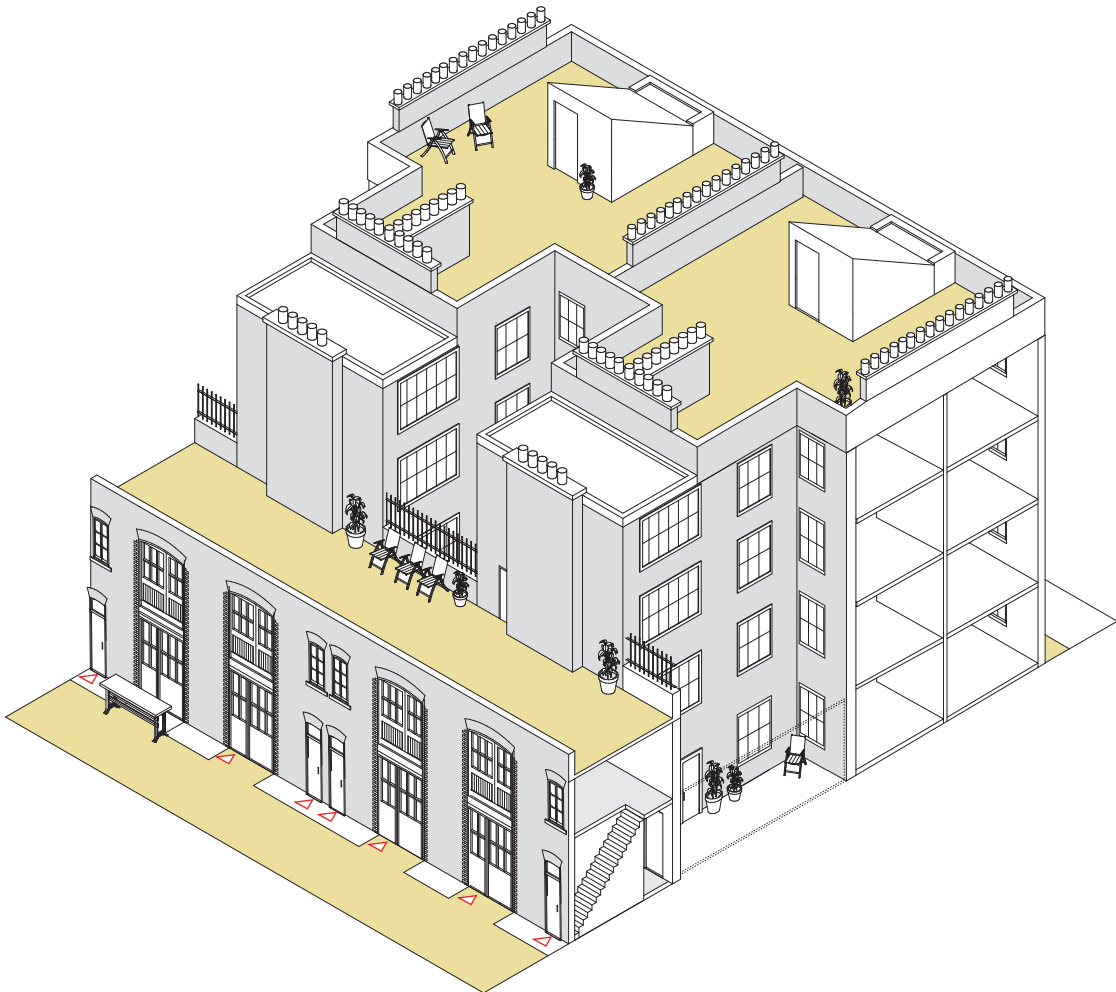
Apartments, second and third floors, shared roof terraces on second and fourth floors, representation (top: yard, bottom: street)



Straat
Street



Werf
Yard



Toegangspoort tussen werfmuren met blauw geglaazuurde baksteen
 Entrance gate between yard walls with blue brick quoins



Houten winkelpuien flankeren de toegang tot Peacock Yard
 Timber storefronts mark the entrance to Peacock Yard

Toegang tot een werkplaats via grote deuren
 Workshop access through large doors



Werkplaatsen met collectief dakterras van de daarboven gelegen appartementen
 Workshops with shared roof terrace of the apartments above



Interieur van een werkplaats
 Workshop interior



Lichthof appartementen
Light court apartments

Interieur appartement: keuken
en badkamer aan lichthof
Apartment interior: kitchen and
bathroom to light court



Doorlopend collectief dakterras
op de tweede verdieping
Continuous shared roof terrace
on the second floor



Open toegang tot portiek
Open access to shared staircase