

KEULEN

Keulen is een stad van uiterste. In de Altstadt zijn maar enkele groene plekken te bekennen. Eén van die plekken is de Kolpingplatz, een kerkplein met groen, een aantal grote bomen, bankjes en veel potentie. Een mooie plek waar de vogels te horen zijn en waar af en toe een auto over de éénrichtingsweg langs de bebouwing rijdt en tussen de lange rij auto's parkeert.

“Verdoofd door het geraas van auto's, maar om de hoek fluiten de vogels”

De bebouwing is de muur tussen de rust en commotie, als je om de hoek van de bebouwing loopt wordt je verdoofd door het geraas van de auto's op de Nord-Süd-Fahrt. Naast de 7 banen asfalt lijkt het stoepje erg krap en onaangenaam, zeker als er weer een stoet auto's voorbij komt rijden. Toch lopen er meer mensen op dit smalle stoepje dan op de Kolpingplatz.

Het zou goed zijn voor de stad als er een nieuwe verbinding wordt gemaakt tussen de Tunnisstraße en de Kolpingplatz. Deze verbinding verbetert de wandelroute tussen de Dom en de Neumarkt aan beide zijden van de bebouwing, door het plein levendiger te maken en de voetganger meer ruimte te geven aan de Tunnisstraße. In de nieuwe passage wordt de plint commercieel, een restaurant een mooi terras kan maken aan het groene plein en een hotel zijn luxe entree kan etaleren aan de straat. Op de verdiepingen is een mix van hotelkamers en wonen gesitueerd waardoor er gedurende de dag levendigheid is. Op het dakterras kan er genoten worden van de vergezichten en is er een bar van het hotel geopend. Het toevoegen van wonen zorgt voor een beter mix van functies waardoor ook na kantooruren beweging is in de Altstadt waar nu vooral de commerciële kantoorfuncties de overhand hebben.

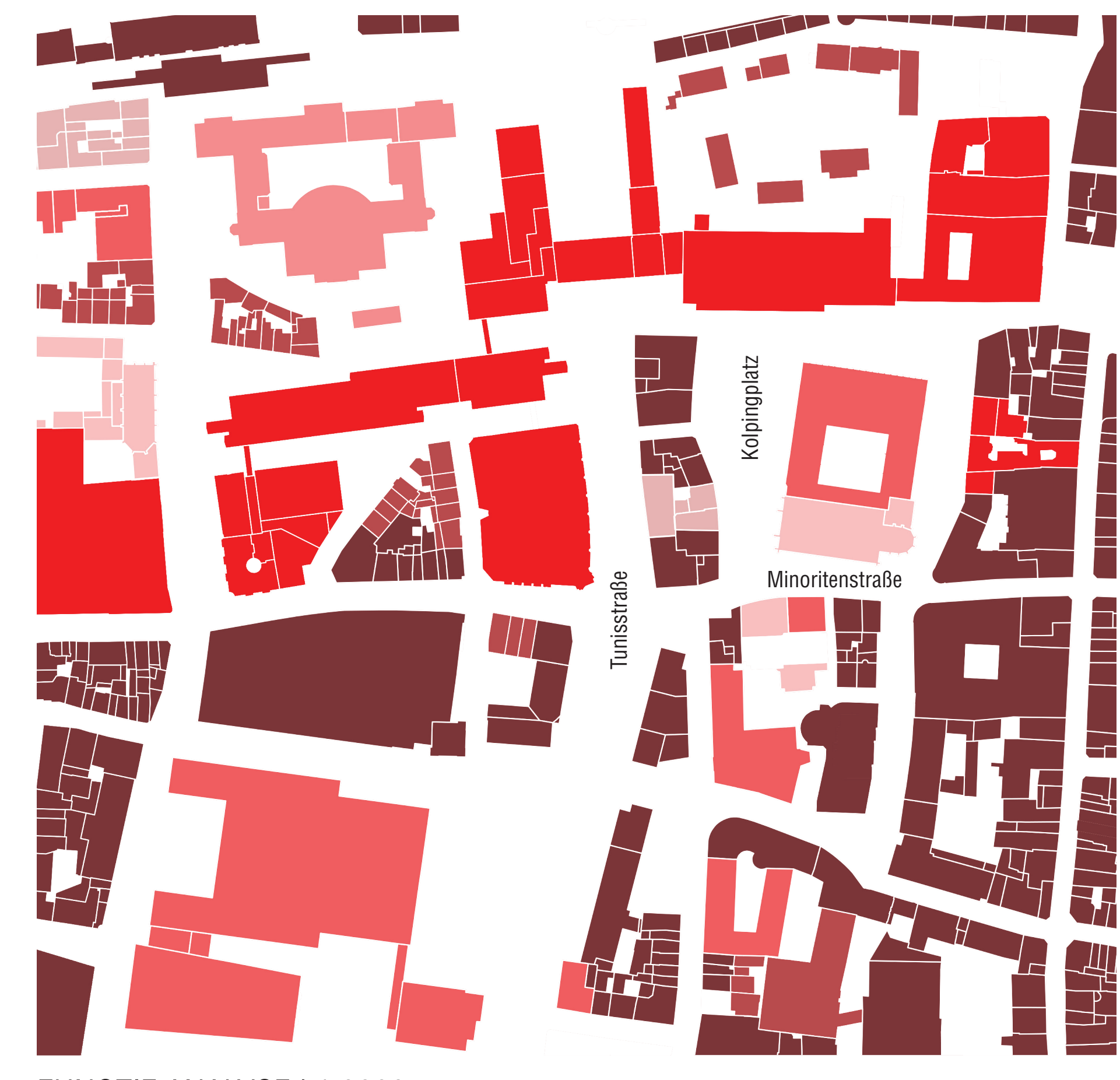
KOLPINGPLATZ



NIET ZO



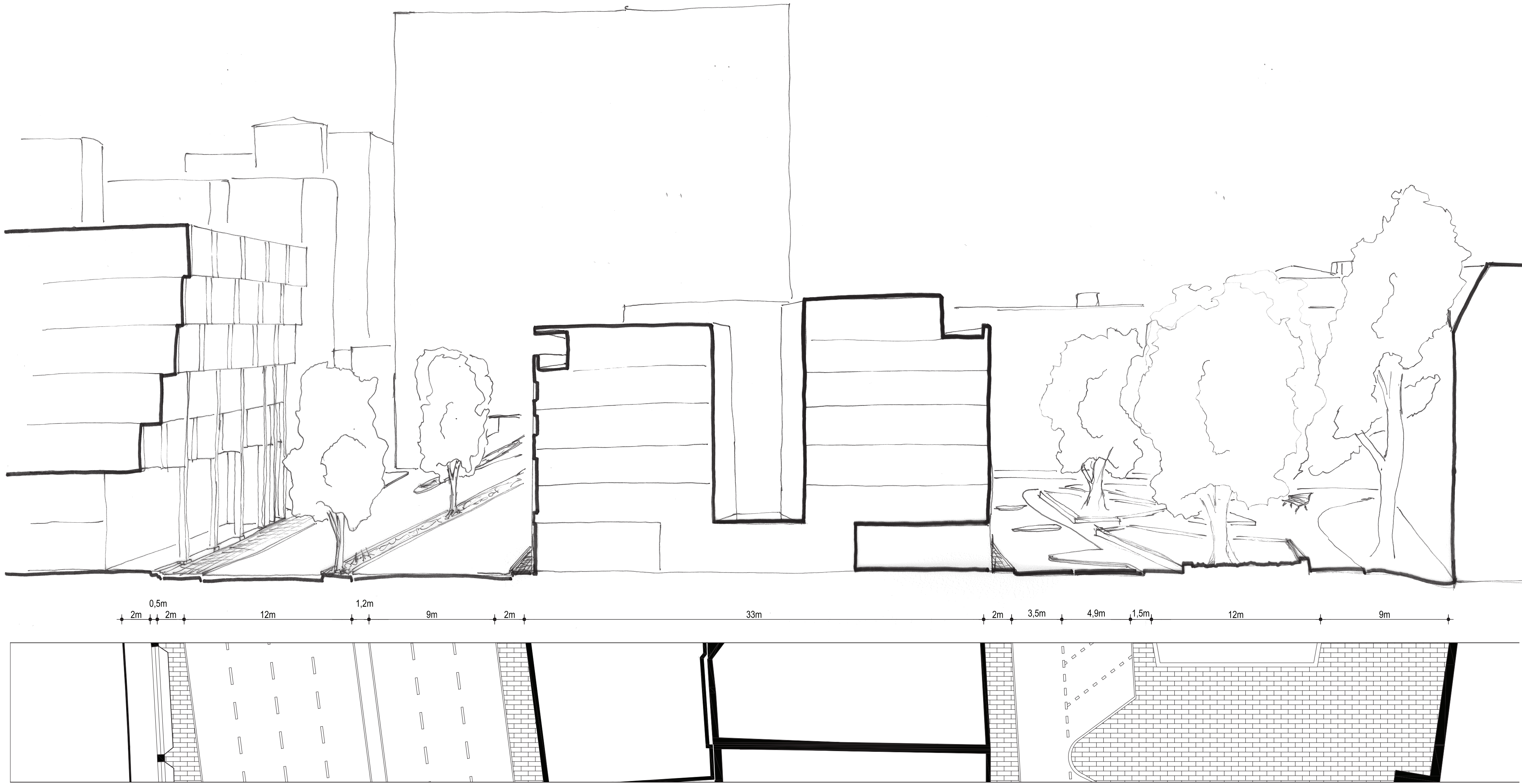
MAAR ZO



- WDR gebouwen
- Wonen
- Commercieel
- Musea/religieus
- Kantoor

FUNCTIE ANALYSE | 1:2000

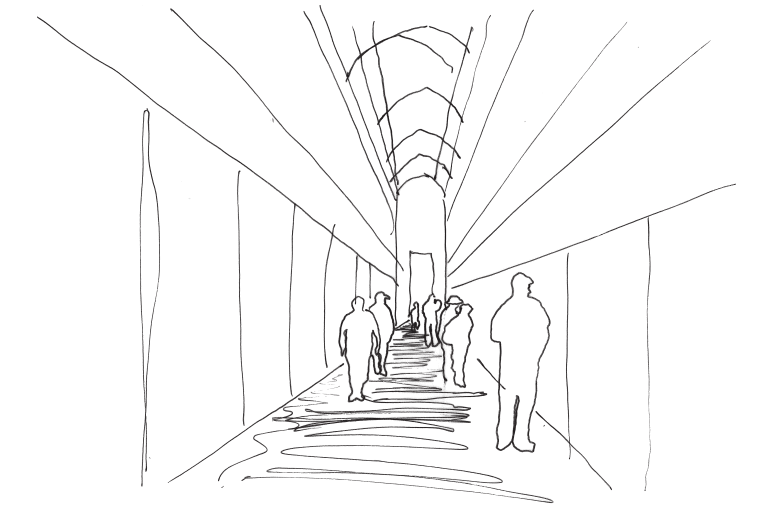
PROFIELDOORSNEDE BESTAAND | 1:200



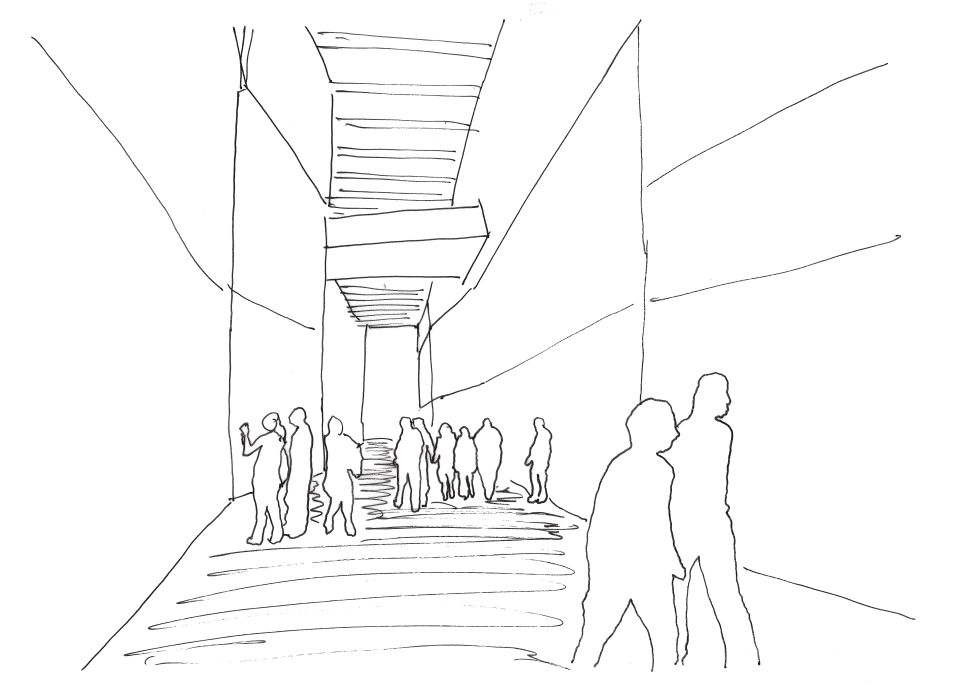
PASSAGE | smal 3m

PASSAGE | breder 6,5m

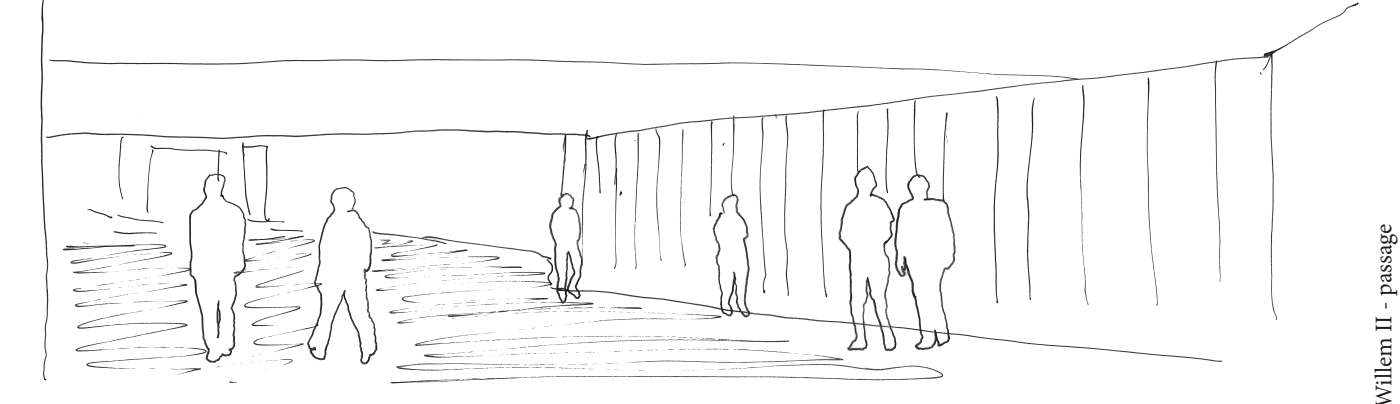
PASSAGE | brede tunnel



Passage de Grand Cerr (Frankrijk)

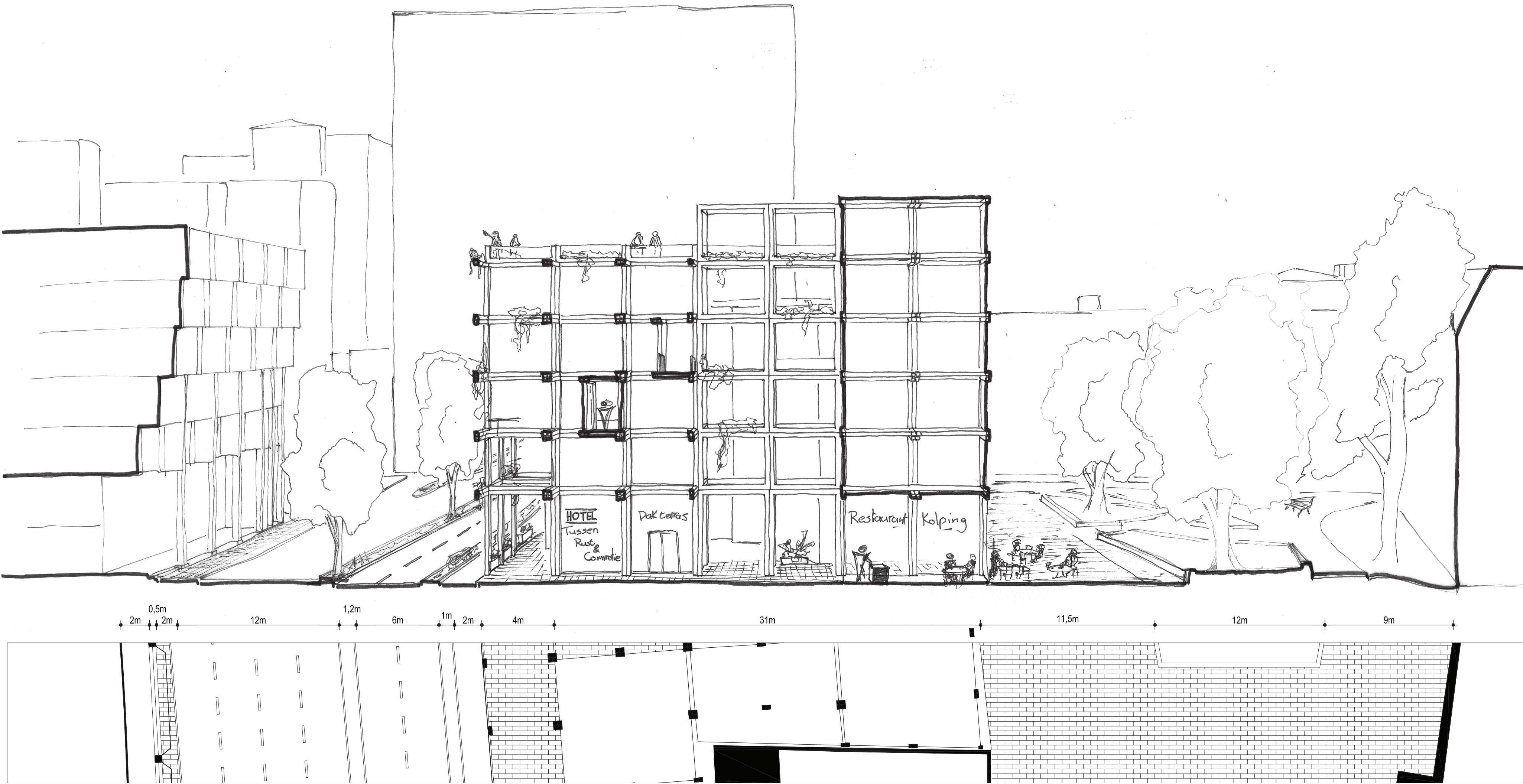


De Nieuwe Passage (Den Haag)

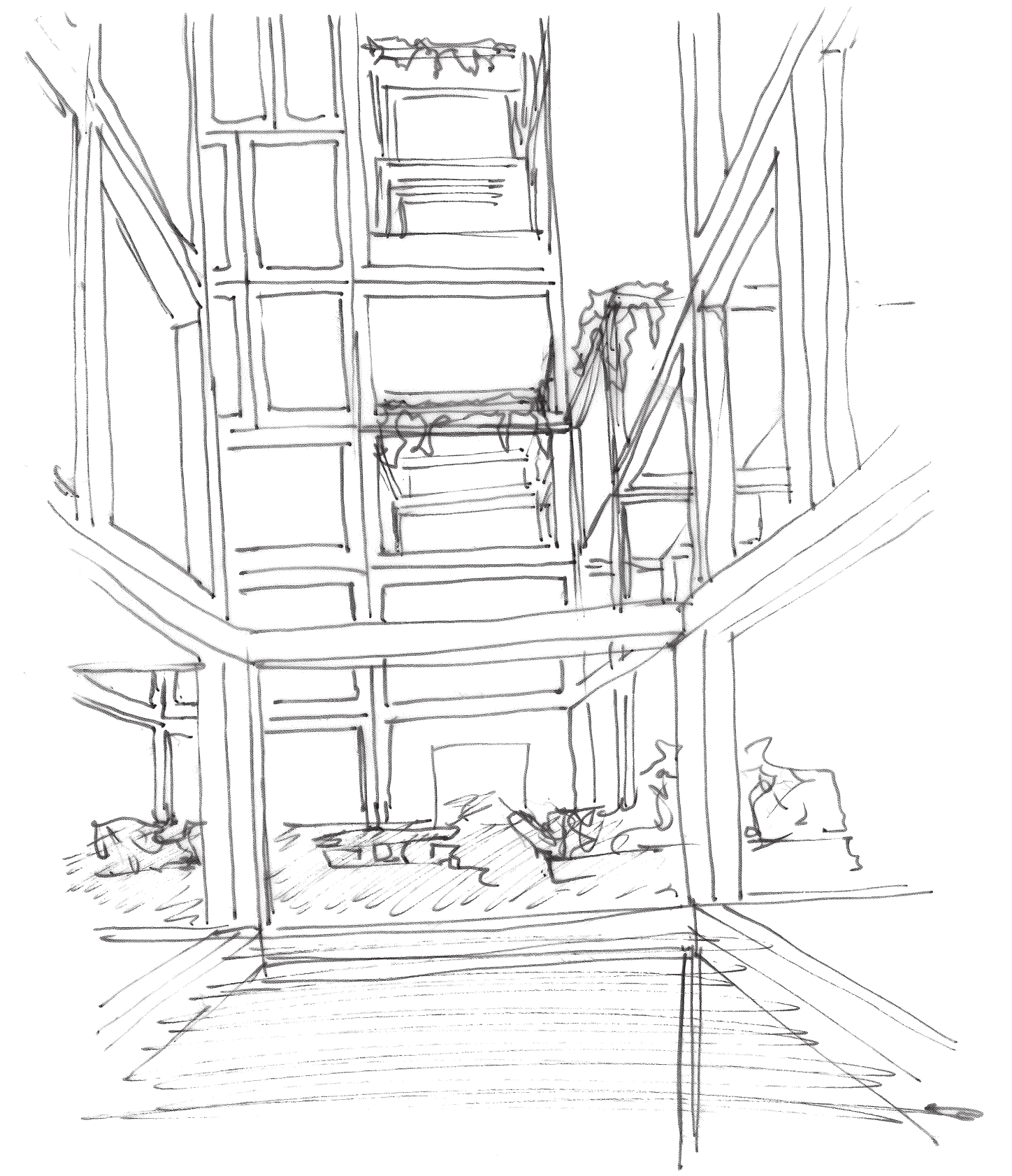


William II - passage

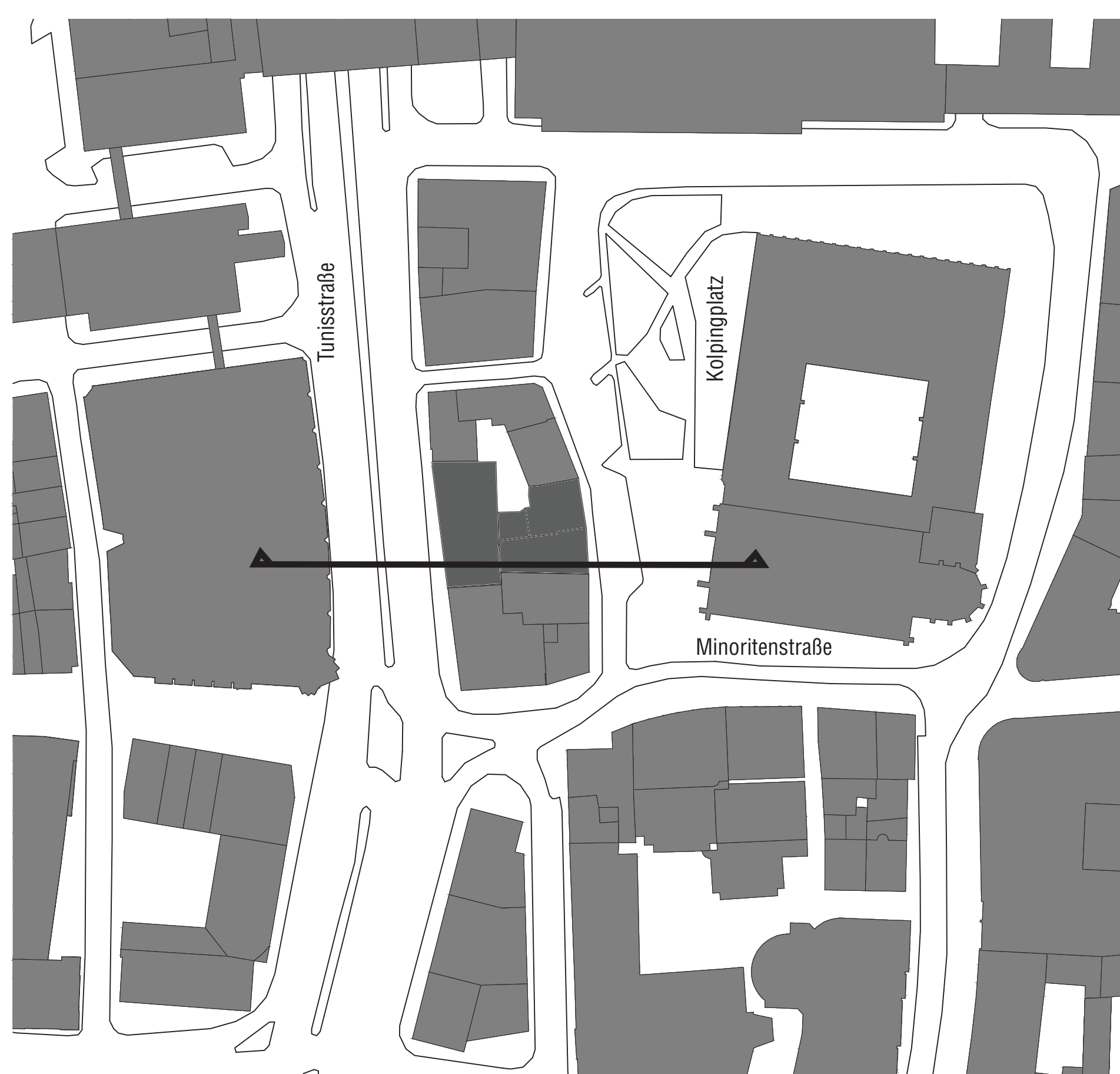
PROFIELDOORSNEDE NIEUW | 1:200



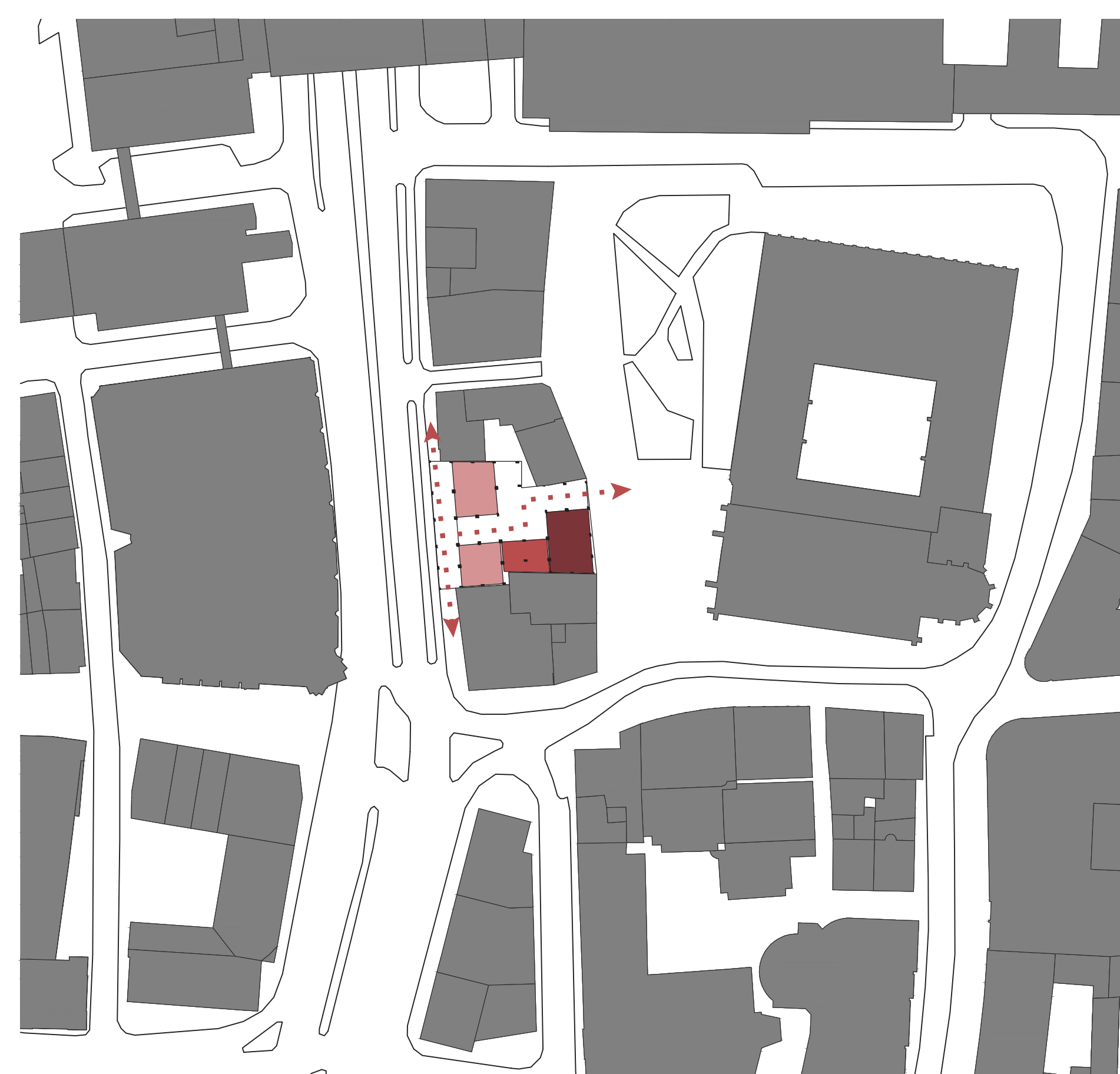
IMPRESSIE | DOORGANG



BESTAANDE SITUATIE | 1:1000



NIEUWE SITUATIE | 1:1000



- Wandel routing
- gebouwde omgeving
- Te slopen bebouwing
- Commerciële functie
- Woon functie
- Hotel Functie

ROTTERDAM

Midden in de stad wonen op een rustige plek waar je kinderen veilig op straat kunnen spelen. Dat kan door de verborgen expeditiestraat te transformeren in een rustige woonstraat. De extra verbinding tussen de Oude Binnenweg en de Westblaak verbeterd tevens het weefsel van de stad.

Rondom de Blaak is het overal druk. De rustige plekken zijn verstopt, ze worden slechts af en toe gebruikt als expeditieruimte. De Boomgaardhof is een van die rustige plekken, gelegen tussen hoge bebouwing van de Westblaak en de oude bebouwing aan de Oude Binnenweg. De potentie van deze mooie plek wordt nu vooral nog gebruikt voor parkeren.

Er gaan steeds meer mensen in de stad wonen, de Boomgaardhof is een goede locatie om te wonen: om de hoek zijn winkels en de bereikbaarheid is uitstekend. Door een verbinding te maken tussen de Oude Binnenweg en de Westblaak kan een overdekte straat worden gecreëerd.

Aan de zijde van De Westblaak biedt de binnenstraat aanleiding om het hotel een markante entree te geven. Aan de Oude Binnenweg worden de winkels vernieuwd, ook hier komt een herkenbare entree voor de binnenstraat waar verschillende woningen aan gelegen zijn. In het midden van dit al is de perfecte locatie voor bijvoorbeeld een traditioneel Italiaans restaurant. De vermenging van de verschillende functies binnen deze passage zijn van belang. Door de mix van hotel, wonen, winkels en een restaurant blijft dit een rustig maar levendige locatie waar iedereen van elkaar profiteert.

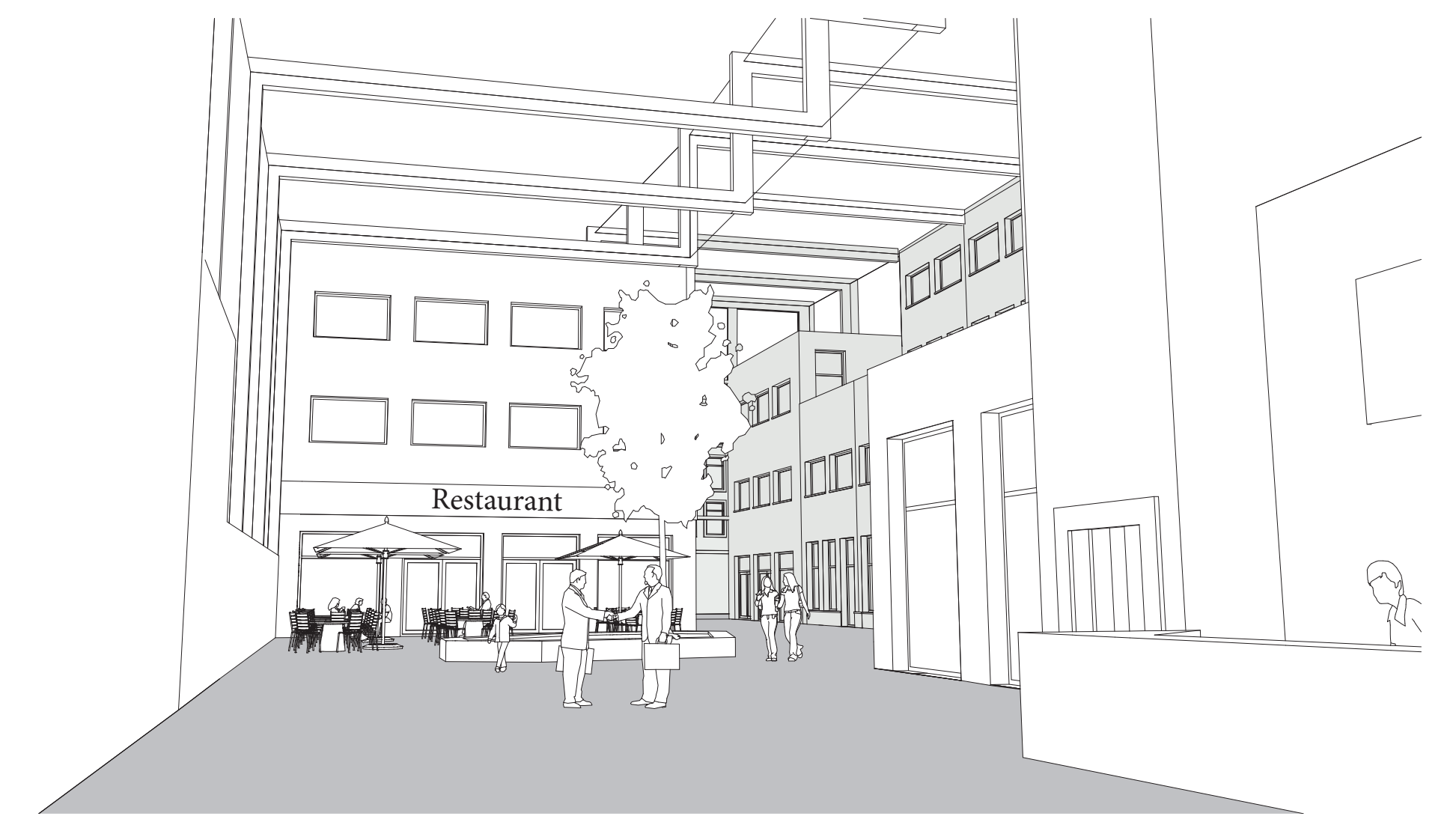
DE PASSAGE



NIET ZO

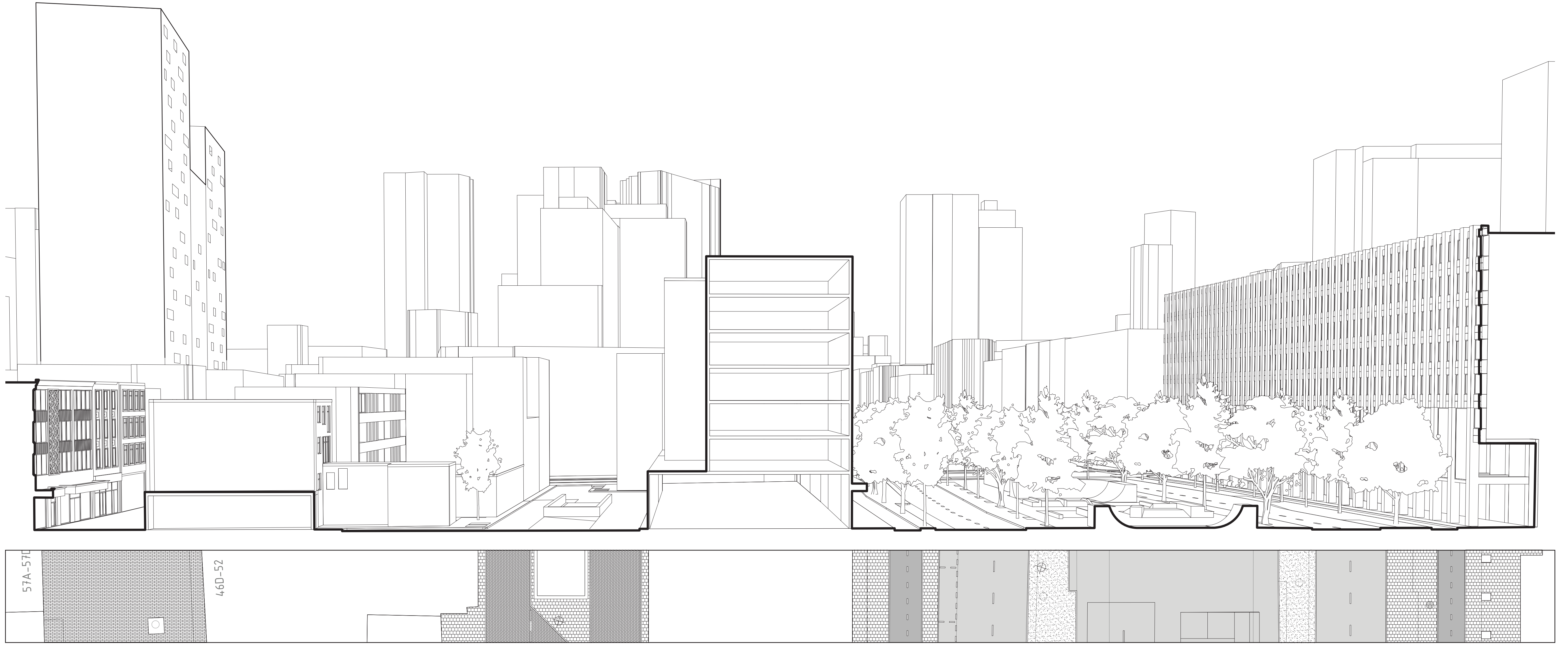


MAAR ZO

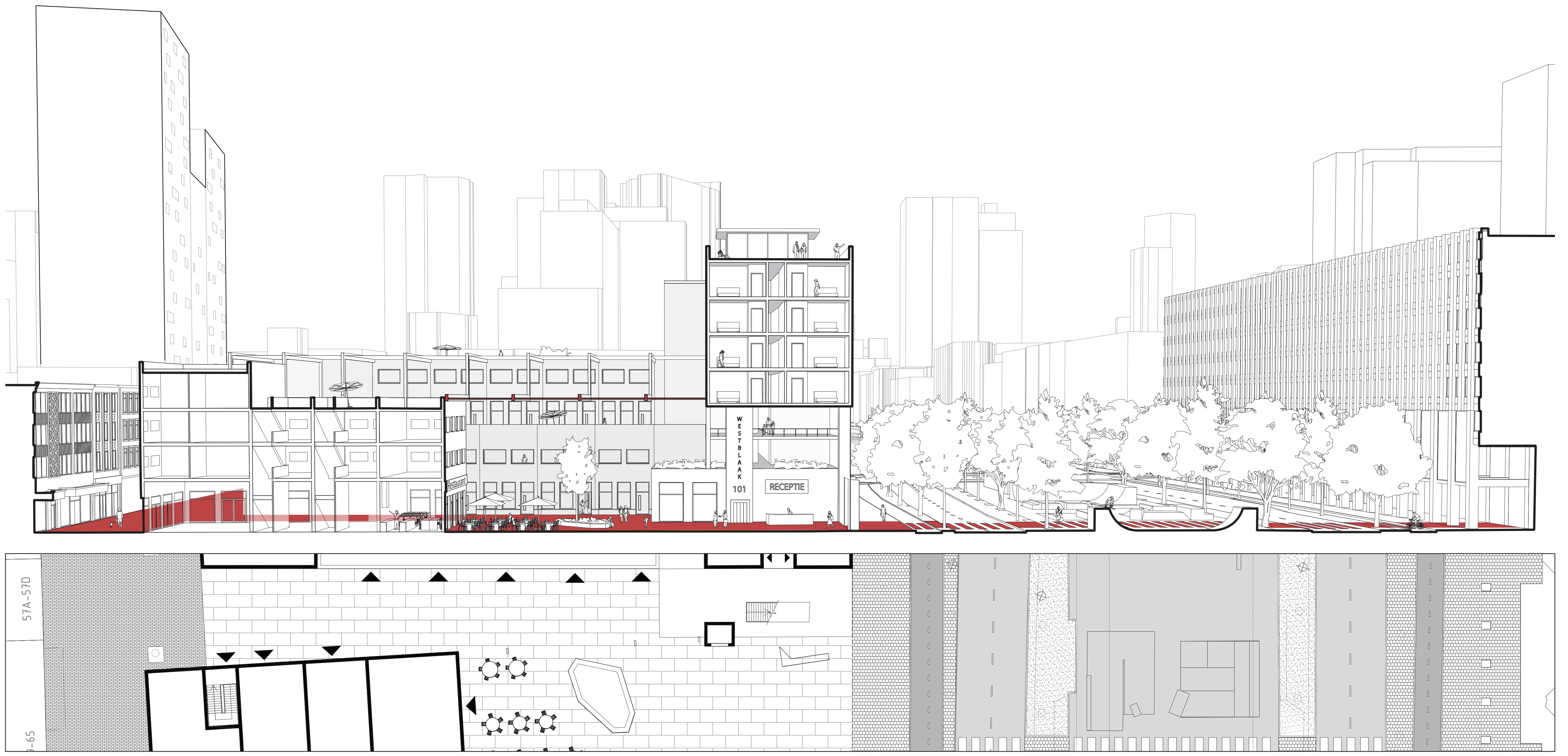


IMPRESSIE | DOORGANG

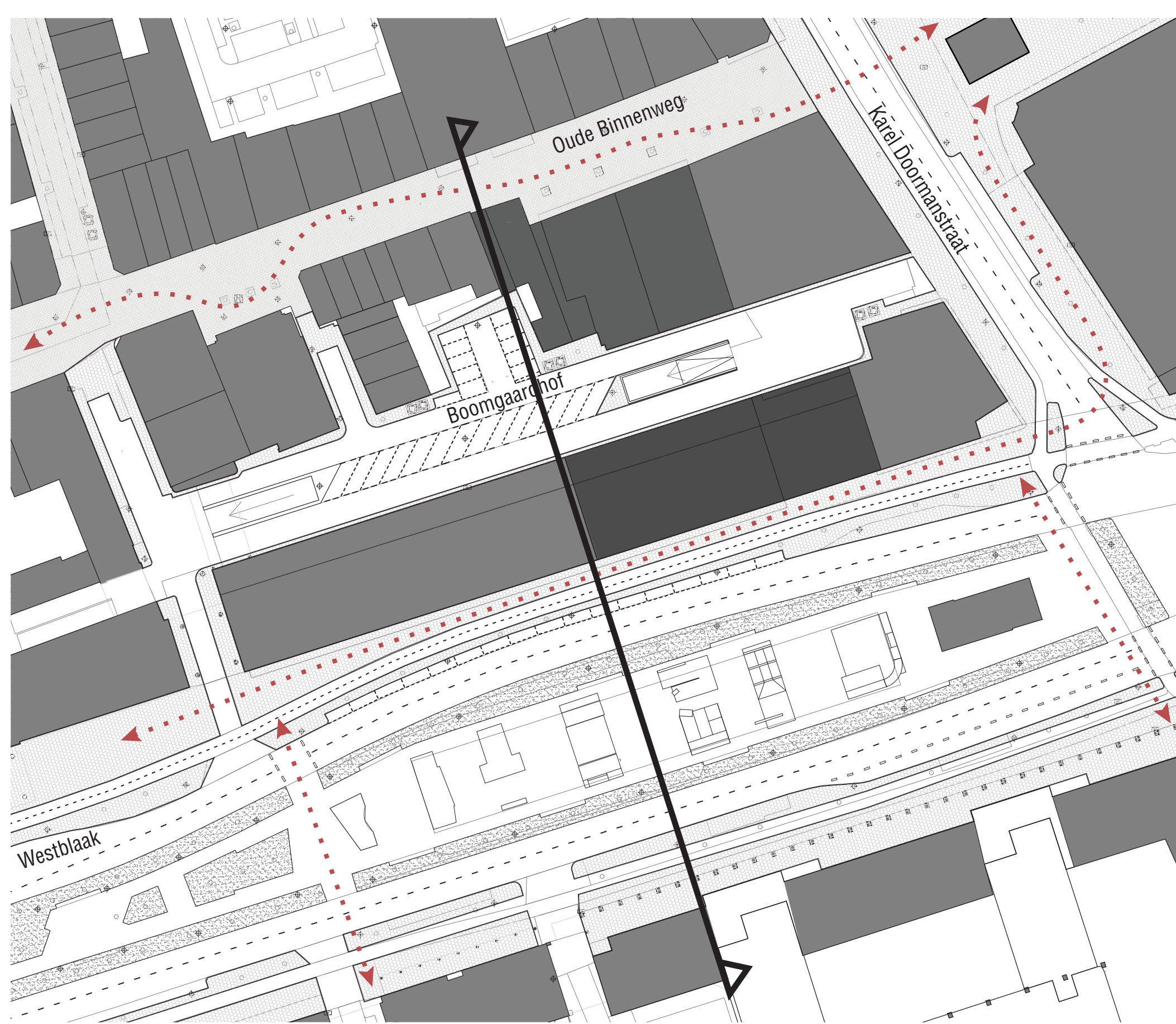
PROFIELDOORSNEDE BESTAAND | 1:200



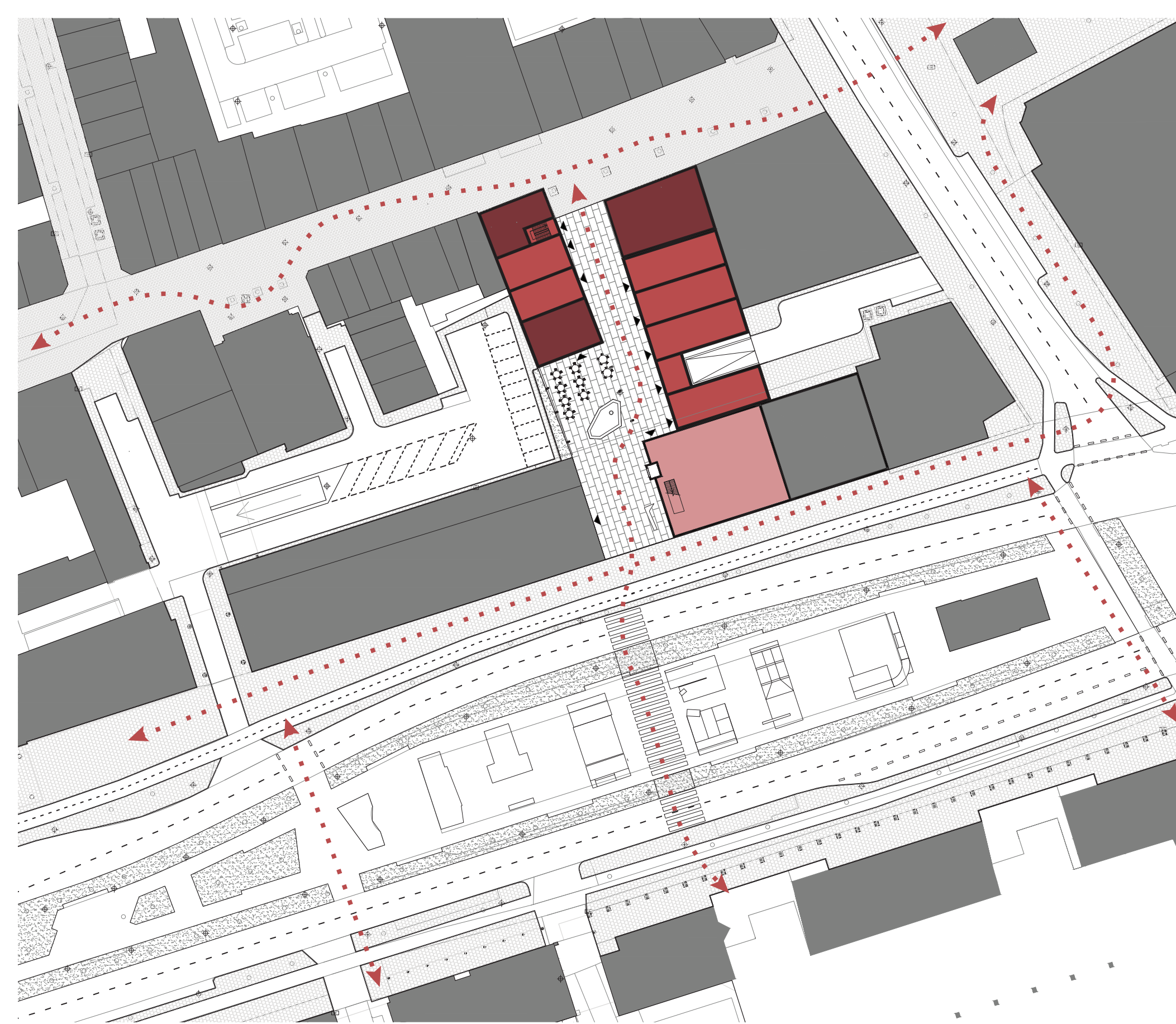
PROFIELDOORSNEDE NIEUW | 1:200



BESTAANDE SITUATIE | 1:750



NIEUWE SITUATIE | 1:750



- Wandel routing
- ▬ gebouwde omgeving
- ▬ Te slopen bebouwing
- ▬ Te verbouwen gebouw
- ▬ Commerciële functie
- ▬ Woon functie
- ▬ Hotel Functie

VERSCHILLENDE PROJECTEN

Op deze spread worden vier verschillende passage's met elkaar vergeleken. De verschillende analyses zijn schematisch weergegeven per onderwerp. De bovenstaande projecten uit Keulen en Rotterdam worden vergeleken met het "Westelijk Handelsterrein" aan de Van Vollenhovenstraat in Rotterdam en "De Passage" in Den Haag gelegen tussen de Spuistraat en de Grote Marktstraat.

KEULEN



ROTTERDAM



ROTTERDAM WHT



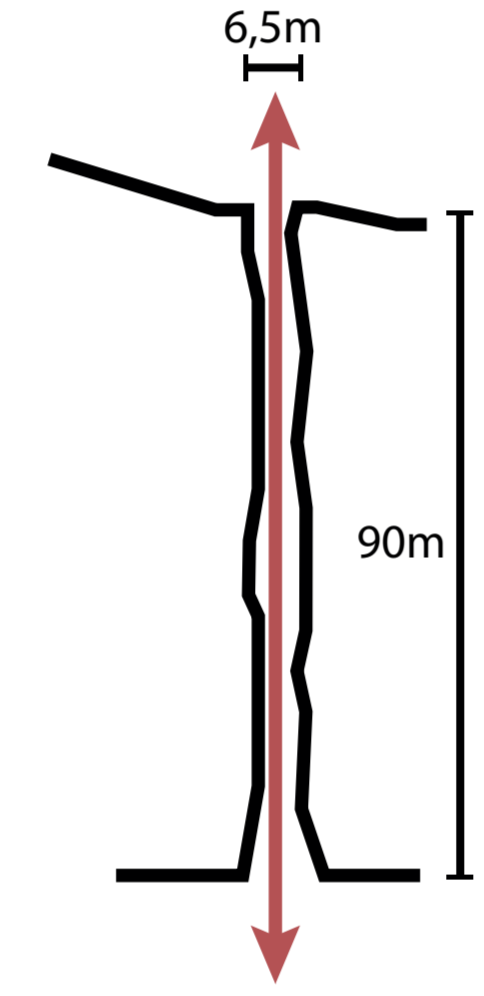
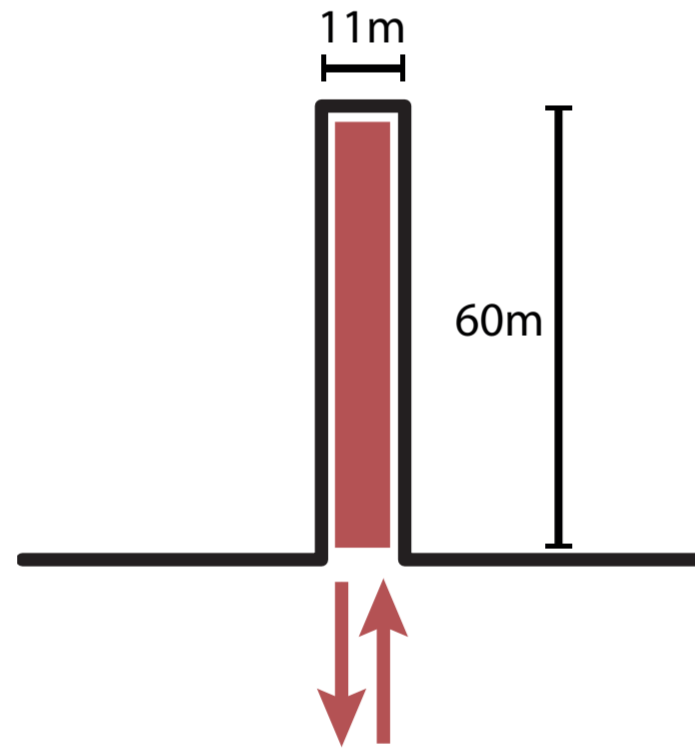
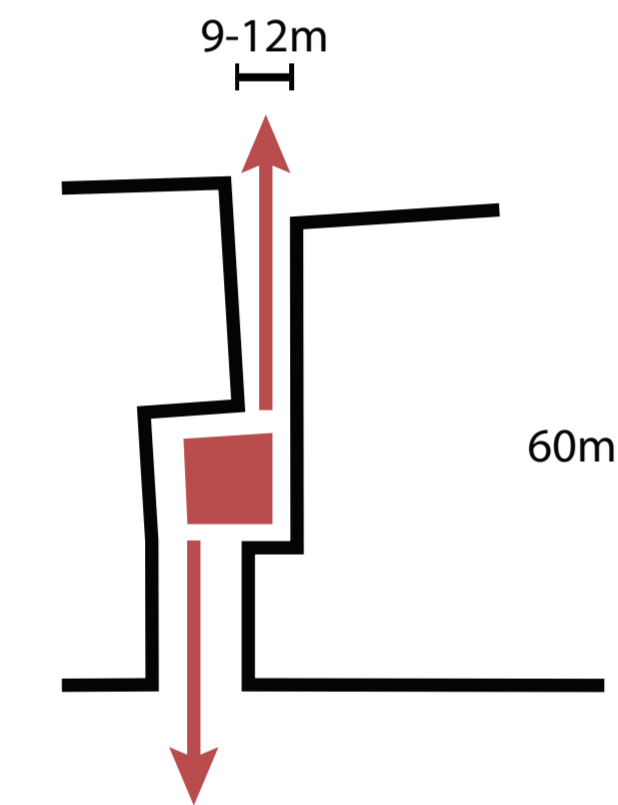
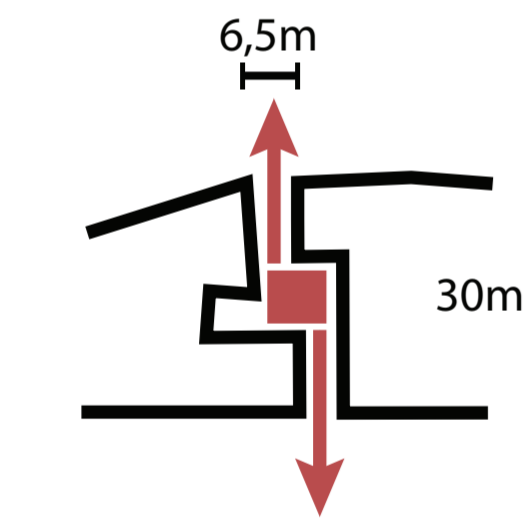
DEN HAAG



VERHOUDING LENGTE BREEDTE

VERBLIJFSRUIMTE
ROUTING

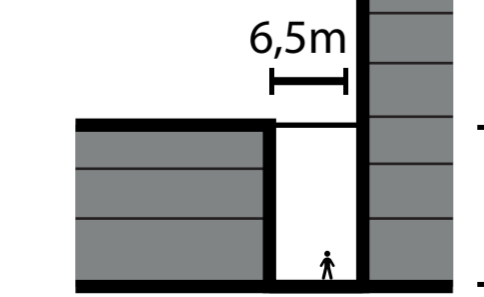
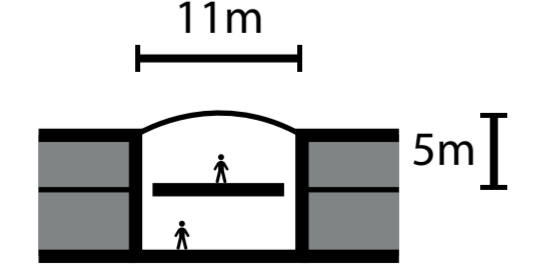
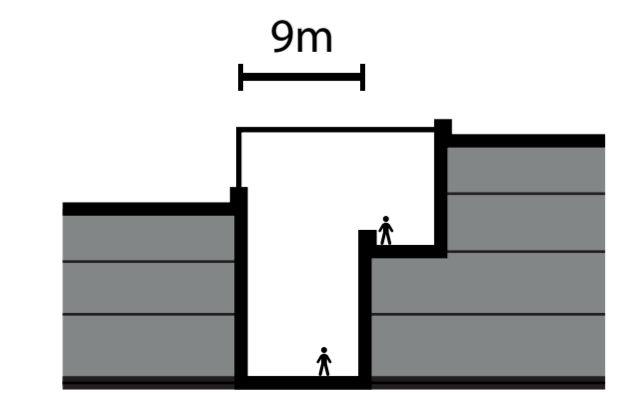
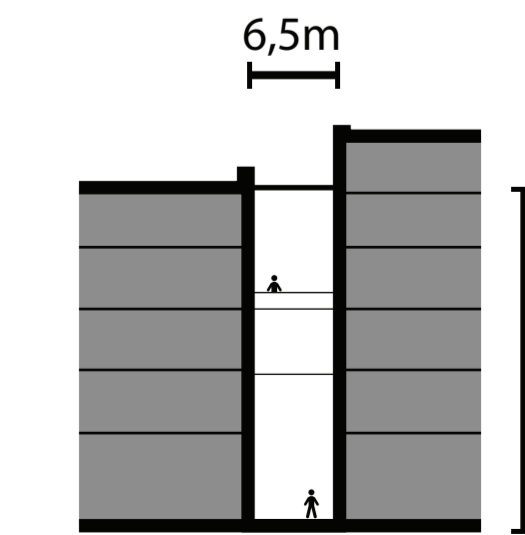
Hier zijn de verhoudingen van de verschillende passage's schematisch weergegeven. Zo is te zien dat Keulen even breed is als Den Haag maar een derde van de lengte is. Rotterdam is goed vergelijkbaar met het Westelijk Handelsterrein.



VERHOUDING BREEDTE HOOGTE

DOORSNEDE GEBOUW

Bij de verhoudingen van een ruimte moet ook de hoogte worden meegenomen, deze is hiernaast te zien. De toegepaste hoogtes in Keulen en Rotterdam zijn groter dan in de referentieprojecten. Dit wordt op een andere manier weer naar een fijne schaal terug gebracht.



DOEL VAN DE PASSAGE

- WOON FUNCTIE
- COMMERCIELE FUNCTIES
- HOTEL FUNCTIE

Een goede combinatie van functies houdt een passage overdag en in de avond levendig. Ook kunnen de functies van elkaar profiteren waar bijvoorbeeld een restaurant samen kan werken met het hotel.

EIGENDOMMEN

- EIGENDOM
- VVE

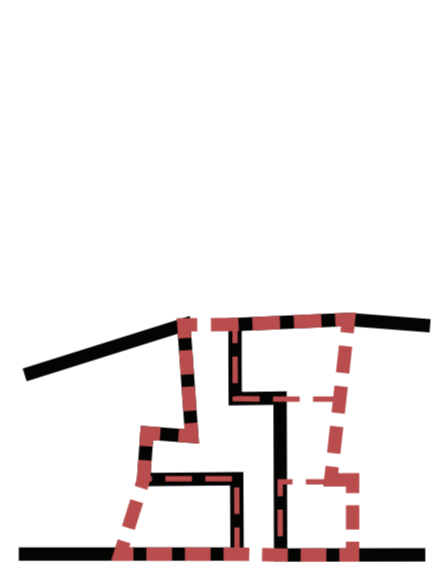
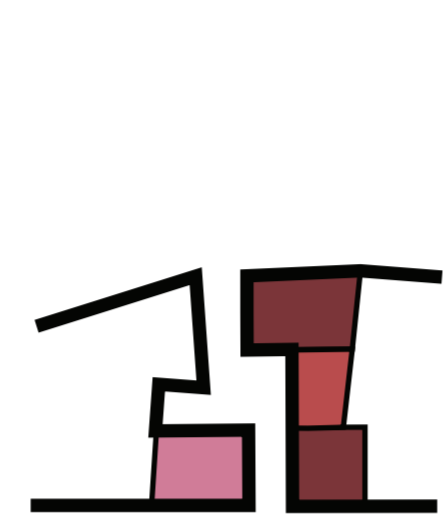
De manier van verkavelen van een project heeft invloed op het gevoel van verantwoordelijkheid en eigendom. De woningen kunnen verkocht worden en onderdeel zijn van de totale VVE. Op deze manier heeft iedereen het gevoel van eigenheid van de gehele passage.

WAAROM GOED VOOR DE STAD

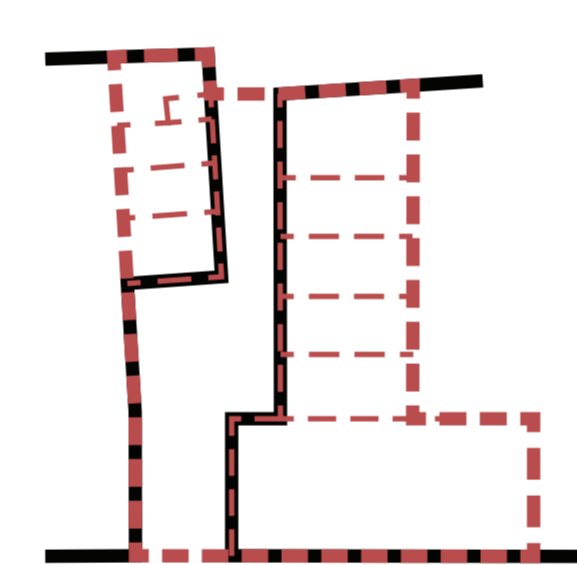
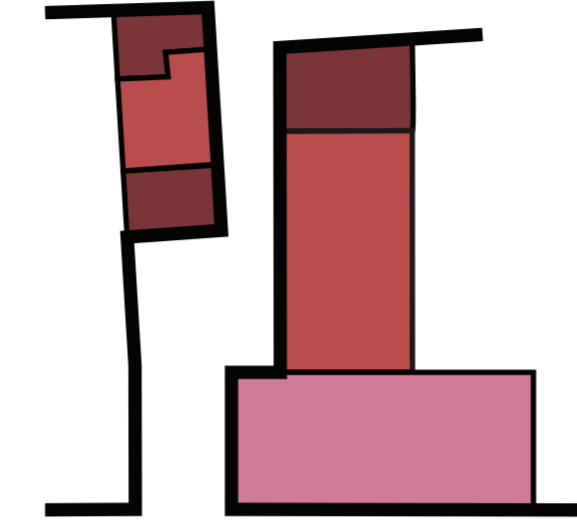
"Een passage is een overdekte verbinding tussen twee straten, vaak ingericht als winkelgalerij en slechts toegankelijk voor voetgangers." (Architectenweb – Archipedia)

Vaak worden passages ook slecht toegepast waardoor deze minder gewaardeerd worden. De verhoudingen zijn van belang voor het scheppen van goede condities.

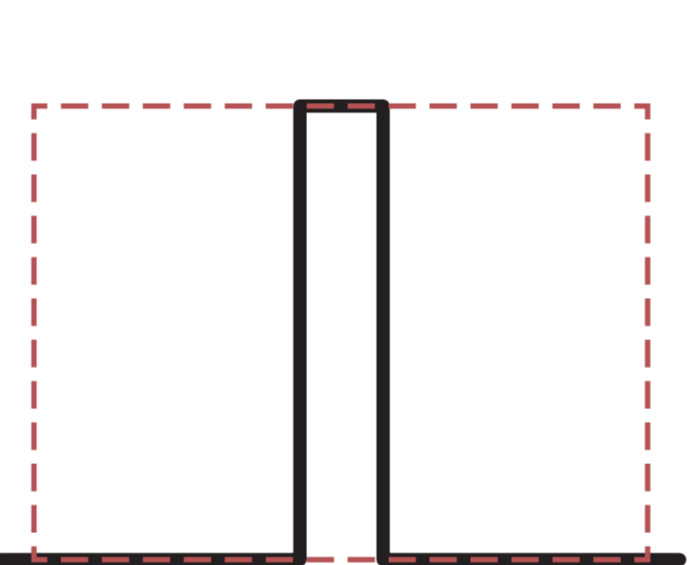
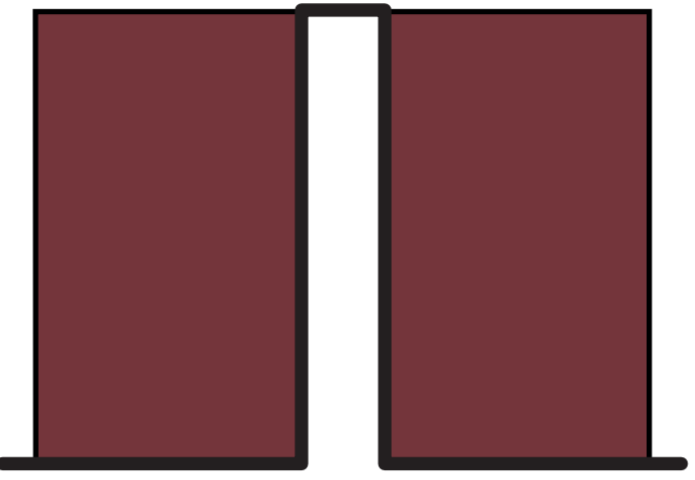
KEULEN



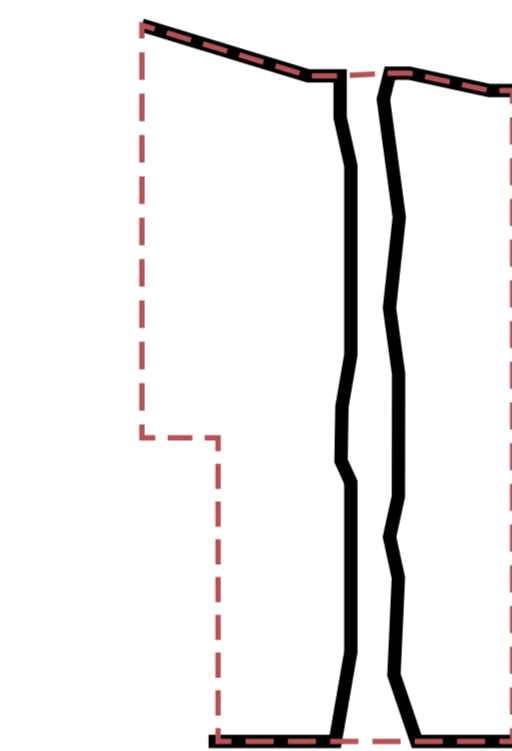
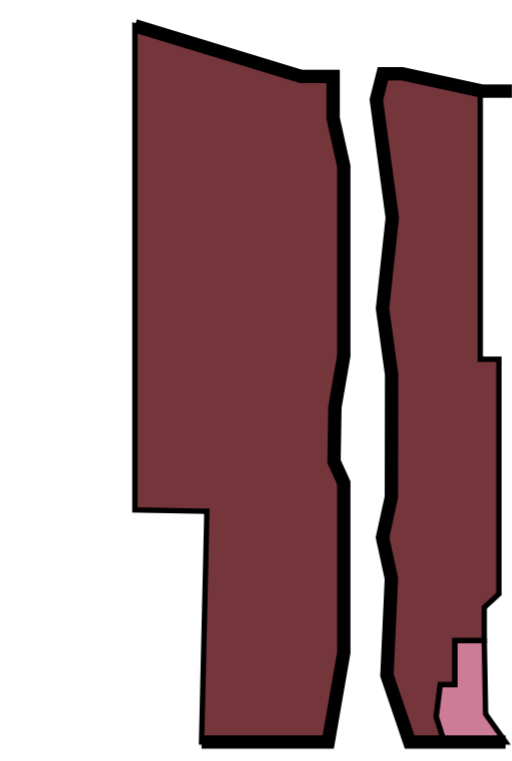
ROTTERDAM



ROTTERDAM WHT



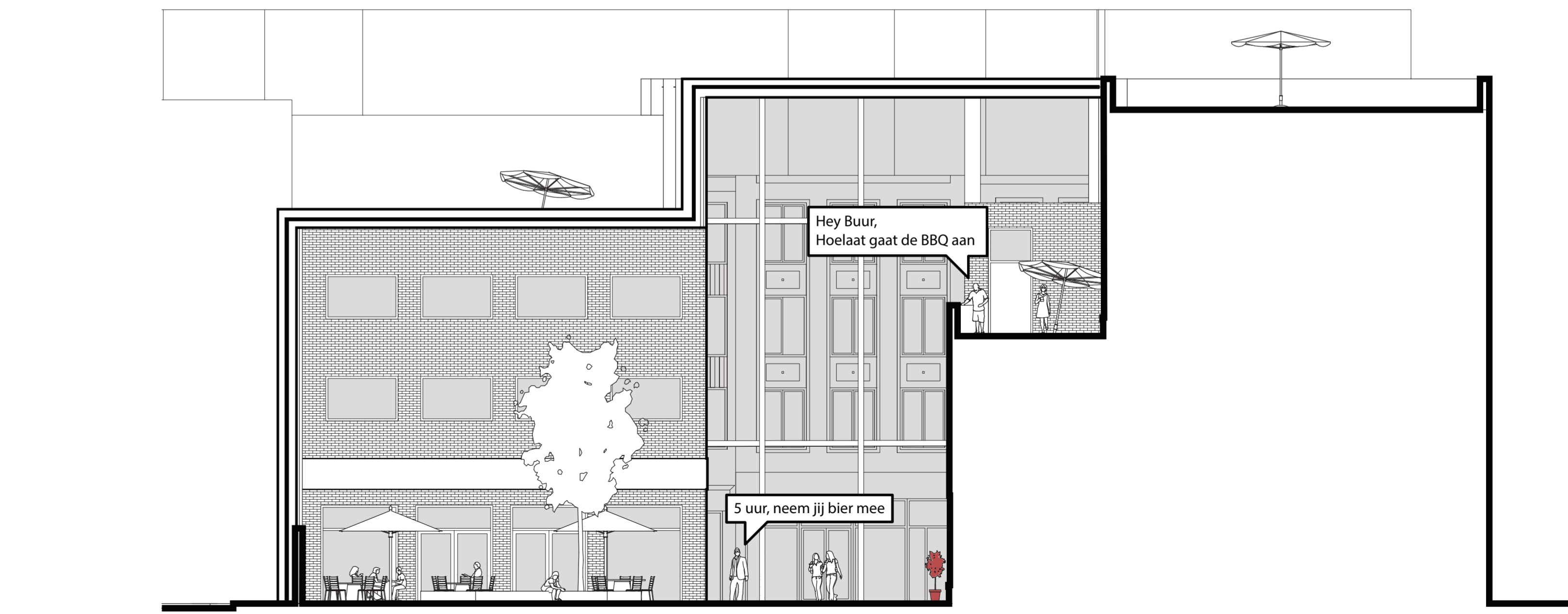
DEN HAAG



- + Nieuwe aangename woontypologie zorgt voor extra woningen in de stad
- + Door het klimaat in de passage gaan bewoners sneller naar buiten.
- + De schaal en vorm zorgen voor meer sociale controle en sfeer.
- + Mengen van functies zorgt voor leven gedurende de hele dag. Hotel lobby kan ook functioneren voor bijvoorbeeld pakketten bezorging bewoners
- + Rustig afsluitbaar voetgangersgebied, gevoel van veiligheid.
- + Mogelijkheid de passage als extra klimaatschil te gebruiken. Tevens de waterhuishouding van de locatie verbeteren.

- Onderhoud voor kosten van de VVE (goed voor gemeente mits goed verzorgd)
- Verhouding van functies van belang voor leefbaarheid
- Omgang met de achterkant van winkels?

VOORBEELD WONEN IN EEN PASSAGE



OVERZICHTSKAART EXPEDITIEHOVEN EN STRATEN



- Focus heeft gelegen op de passage zelf, de grotere schaal is niet echt naar voren gekomen.
- Typologie goed uitpakkt, heel verschillend maar toch door inpassing in straat goed gelukt.
- De manier van verkoop/verhuur invloed op het gebruik van gezamenlijke ruimte.
- De Verhouding tussen de stoep en de passage is belangrijk voor het project.
- Lastig afstand te nemen en kritisch te beoordelen/reflecteren.
- Lang getwijfeld over de overkapping van rotterdam, toch blijven door alle voordelen
- Het zou goed zijn voor de stad als en het scheppen van condities voor eigen invulling.
- Blijven vergelijken met referenties (projecten en tekenstijlen)
- Het hele profiel verbeteren (Keulen nog de Kolpingplatz aangepast nu nog Tunisstraße)

REFLECTIE