

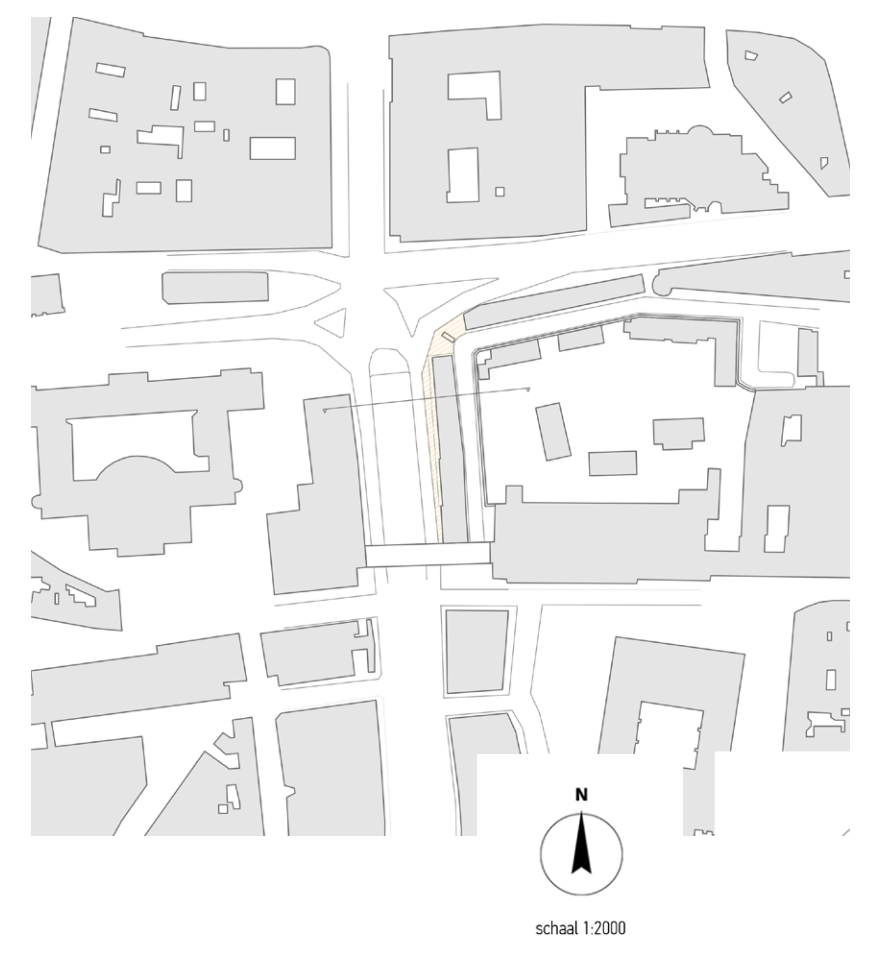
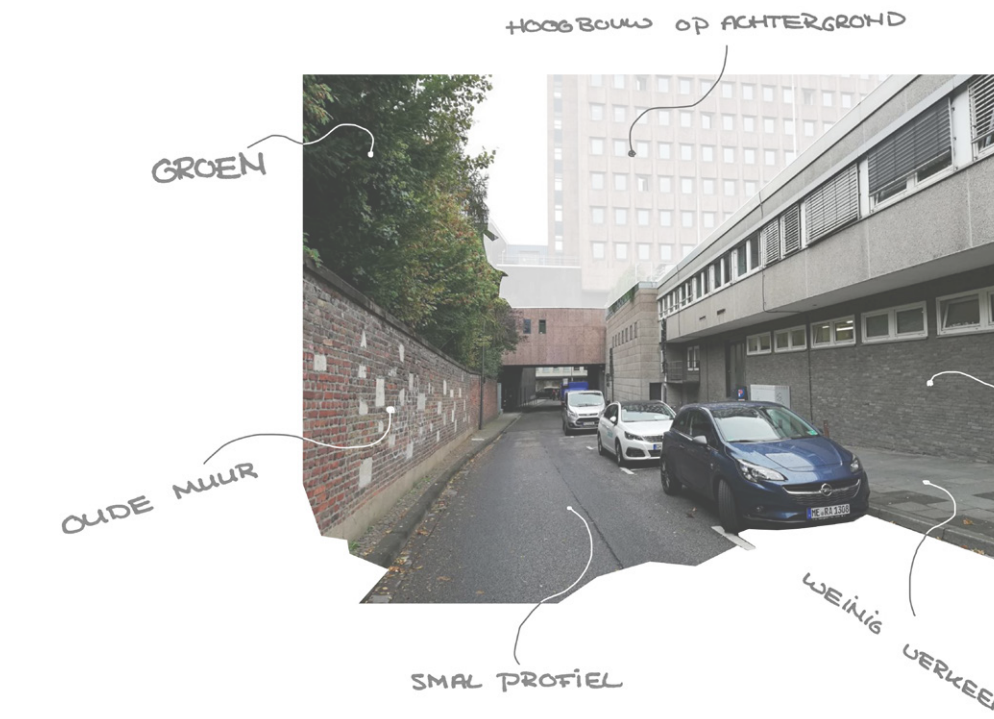
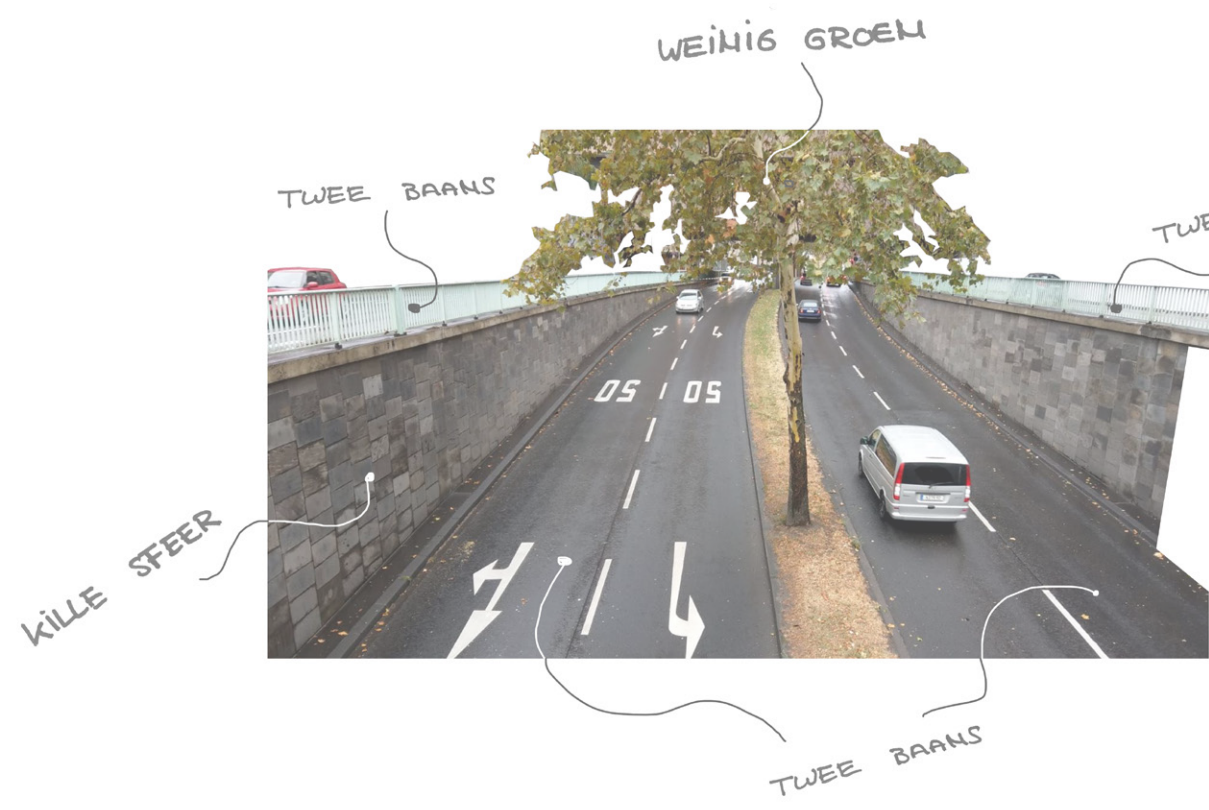
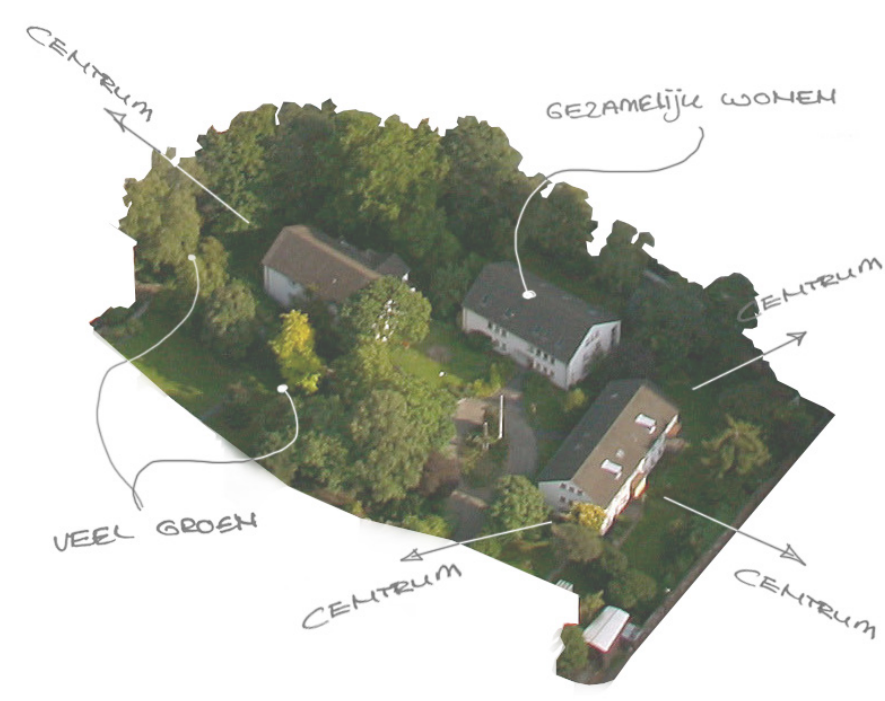
BOTSING

Zou jij ook graag midden in het centrum willen wonen, met een mooie groene achtertuin en uitzicht op grote oude bomen? Ja! Maar ook nog als ik je vertel dat je er een zesbaans snelweg voor je voordeur langs loopt? Niet meer? Welkom op de Tunisstrasse 24 waar deze twee werelden samen zullen komen en een prettige woonomgeving creëren.

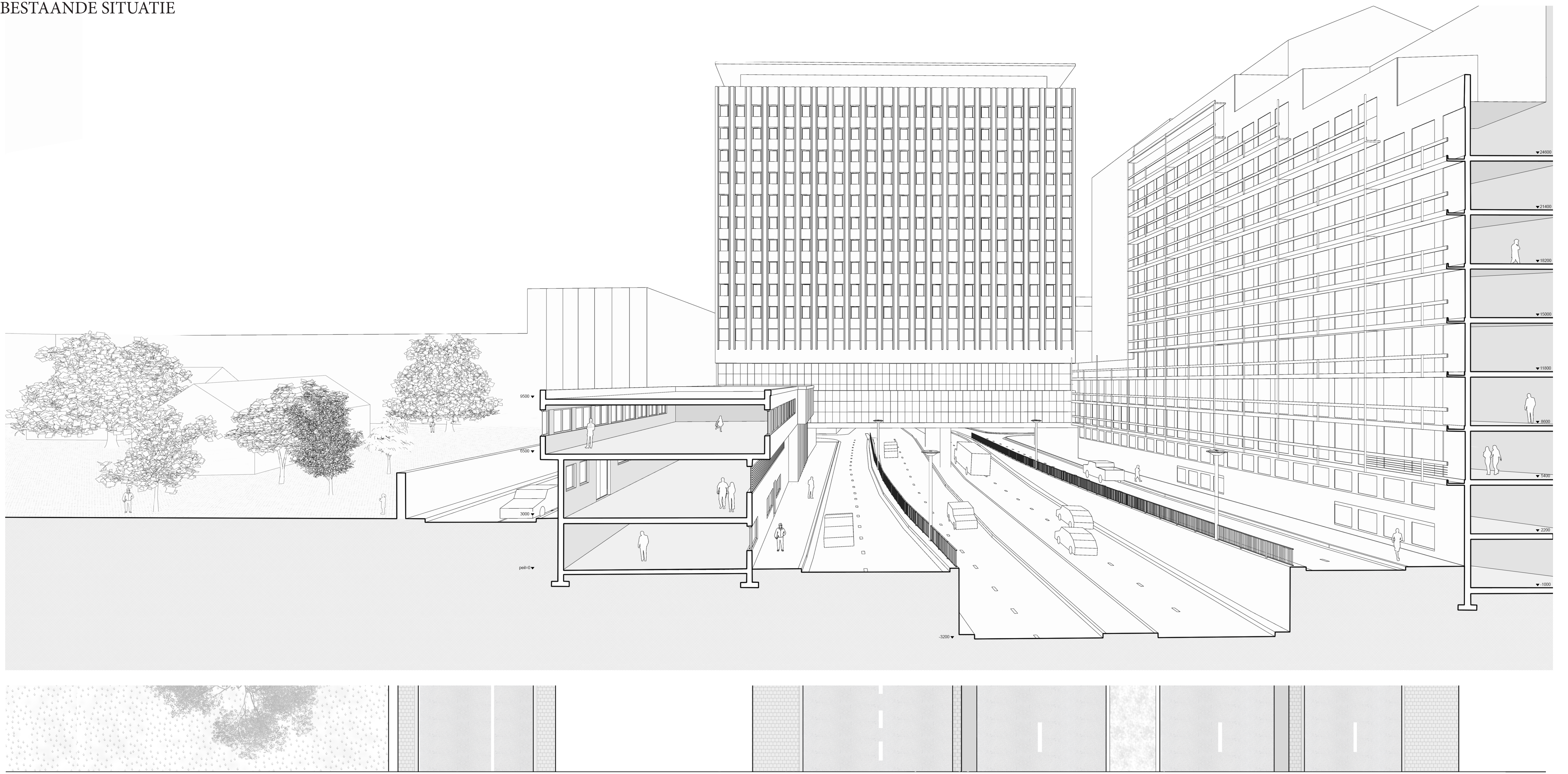
Een steeds grotere groep mensen verhuist naar de stad, daar waar alle voorzieningen vegenwoordig zijn. De locatie aan de Tunisstrasse nodigt alleen niet bepaald uit om te gaan wonen. Langzaam verkeer en snelverkeer mengen zich hier nauwelijks. Het langzame verkeer neemt zelfs liever de parallel gelegen straatjes langs de Tunisstrasse, waardoor er een kille snelweg ontstaat.

Het doel is om de locatie aantrekkelijk te maken voor zowel bewoners van het woongebouw als de inwoners van Keulen. Het toevoegen van een ander programma vraagt ook om een andere inrichting van de omgeving. Dit woonprogramma voegt niet alleen direct iets toe aan het directe straatprofiel, maar ook indirect aan de vermening van werken en wonen.

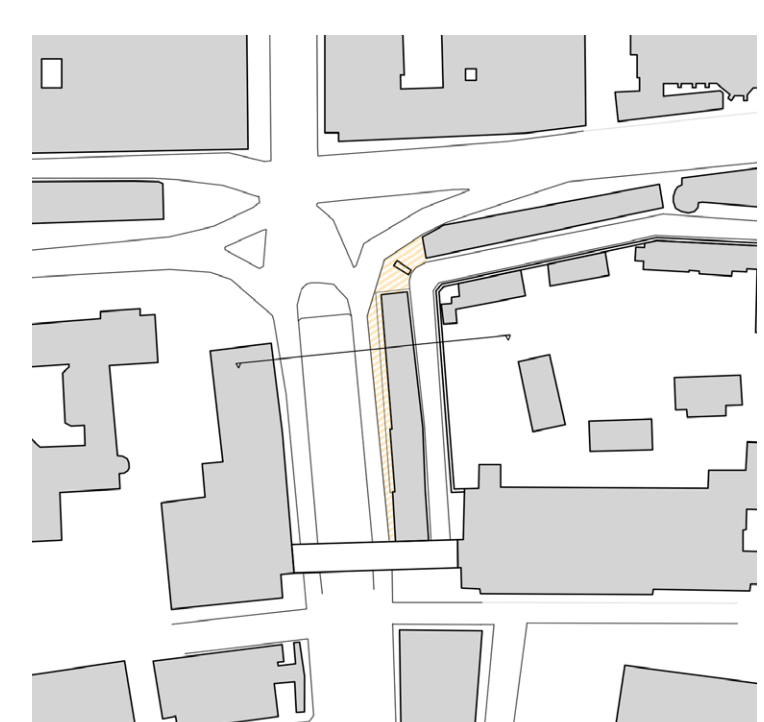
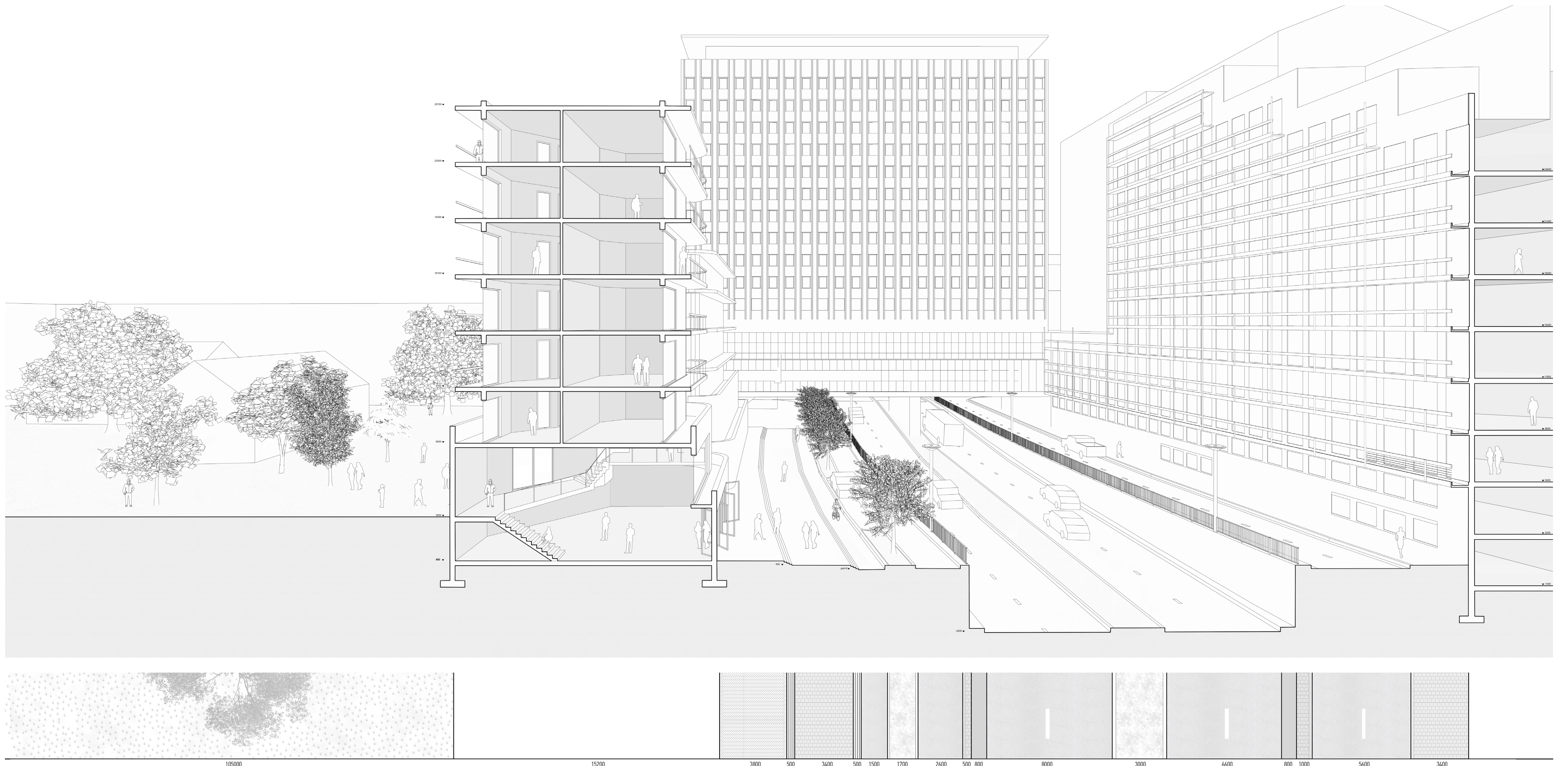
Door het woongebouw op te schuiven richting de kloostertuin, wordt er aan de voorzijde meer ruimte gecreëerd, voor voetgangers en fietsers. Het opnieuw samenvoegen en mengen van deze verkeersstromen + het leven in de plint van het woongebouw, moet gaan zorgen voor een levendig straatprofiel.



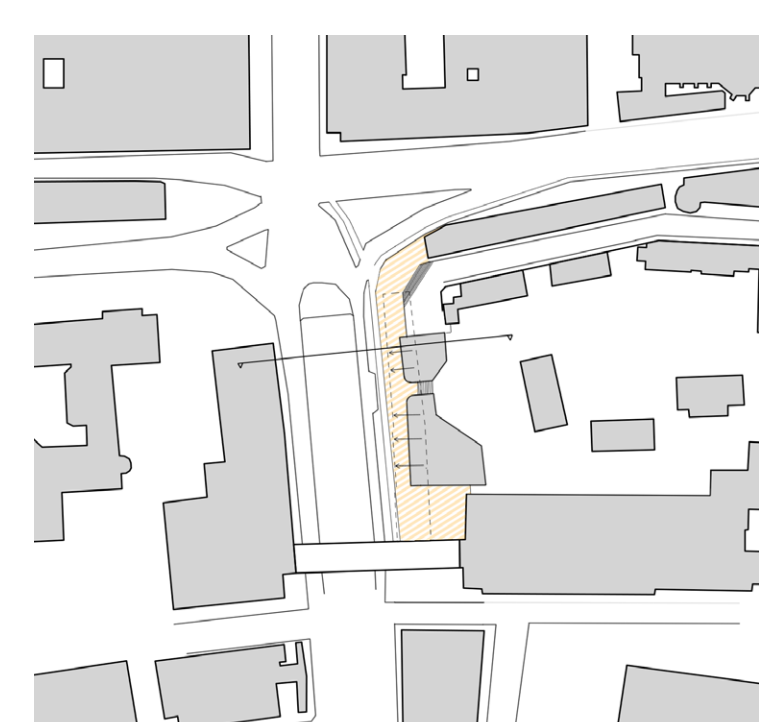
BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



voetgangersgebied (bestaand)



voetgangersgebied (nieuw)
plint naar straat gericht



wonen naar binnen gericht



openingen breekt straatwand

REPARATIE

Onnodig ruimte gebruik, zonder logische functie. Een plek die in het verleden een gerichte functie had maar is komen te vervallen. Dat is het expedite hof achter de Westblaak, een straat die word herstend en word omgetoverd tot gezamenlijk wonen.

Een plek achter de drukke Westblaak, in de schaduw van een 8 laags bouwblok. Daar bevindt zich een oud expeditehof, een plek zonder functie. Maar wat is een expeditehof nou eigenlijk? Het zijn de vuile zijdes van winkels, daar waar alle goederen altijd werden aangevoerd, door grote vrachtwagens. De enorme aanvoer van goederen bestaat vandaag de dag niet meer, waardoor er een ruimte is vrijgekomen, van het oorspronkelijke gebruik.

Deze onjuist benutte ruimte zou een geweldige plek kunnen worden voor stedelijk wonen. Een stedenbouwkundige verdichting van wonen met kwalitatieve, gezamenlijke buitenruimtes.

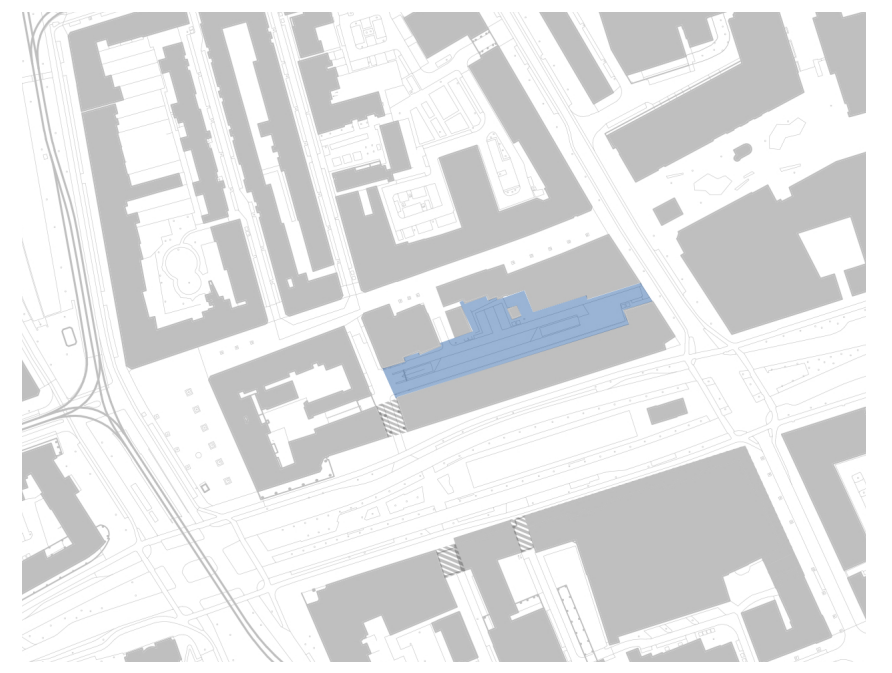
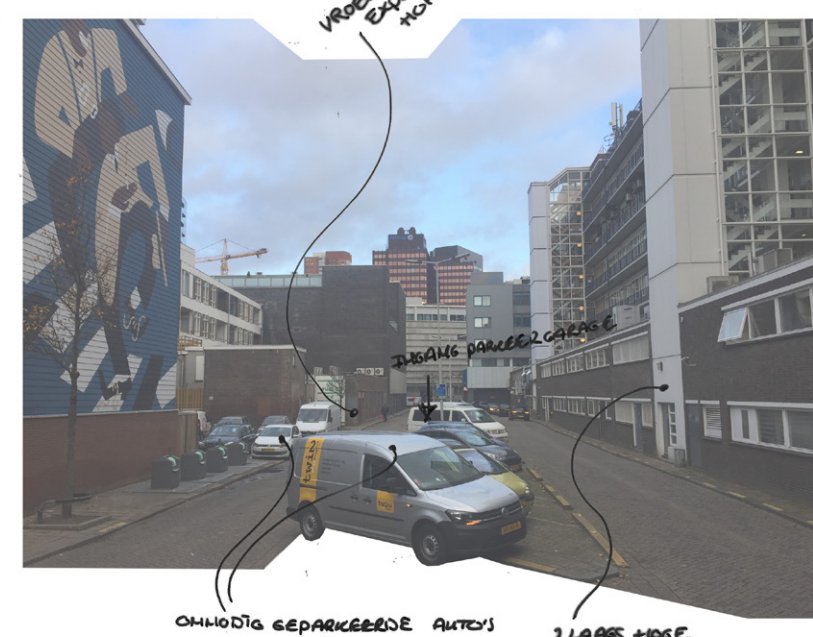
In de oude situatie raast de drukke vierbaans Westblaak aan het gebouw voorbij. Waar de zon op het trottoir schijnt, nemen de kleine gevel terrassetjes de stoep over. Voetgangers worden weggedrukt, fietsers, fietsen en langs de openslaande deuren van de langs parkerende autos.

Een gebied dat zich nu niet leent om prettig te kunnen wonen.

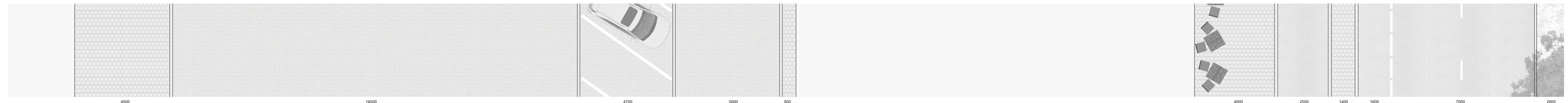
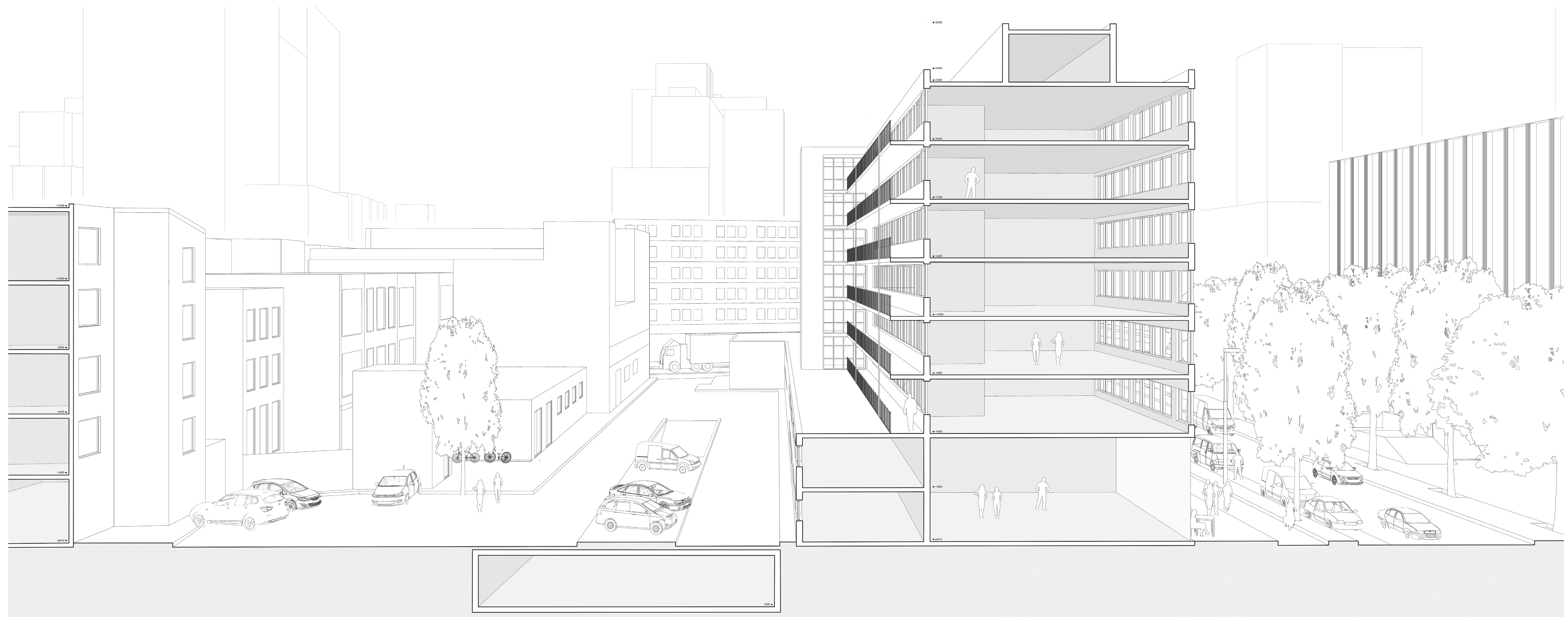
De toevoeging van nieuwe, smalle stadswoningen worden gekoppeld aan het bestaande gebouw. De gezamenlijke buitentuin maakt gebruik van de al verregene hoogte op de winkelplint. 's Middags vangen ze hier tot na het avond eten nog het heerlijke zonlicht in deze buitenruimte.

Het straatprofiel aan de Westblaak maakt meer ruimte voor fietsers in twee richtingen en een boulevard voor voetgangers, waar gevelterrasjes en straatmeubilair de ruimte krijgen. Zien en gezien worden langs deze brede doorgang van shoppende, lunchende en hardlopende inwoners.

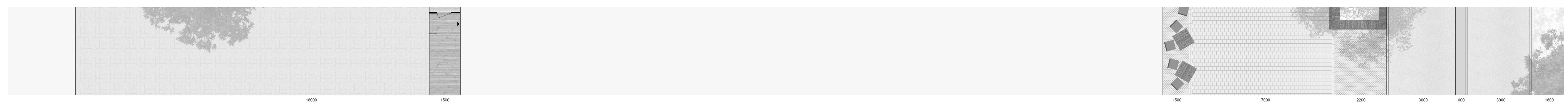
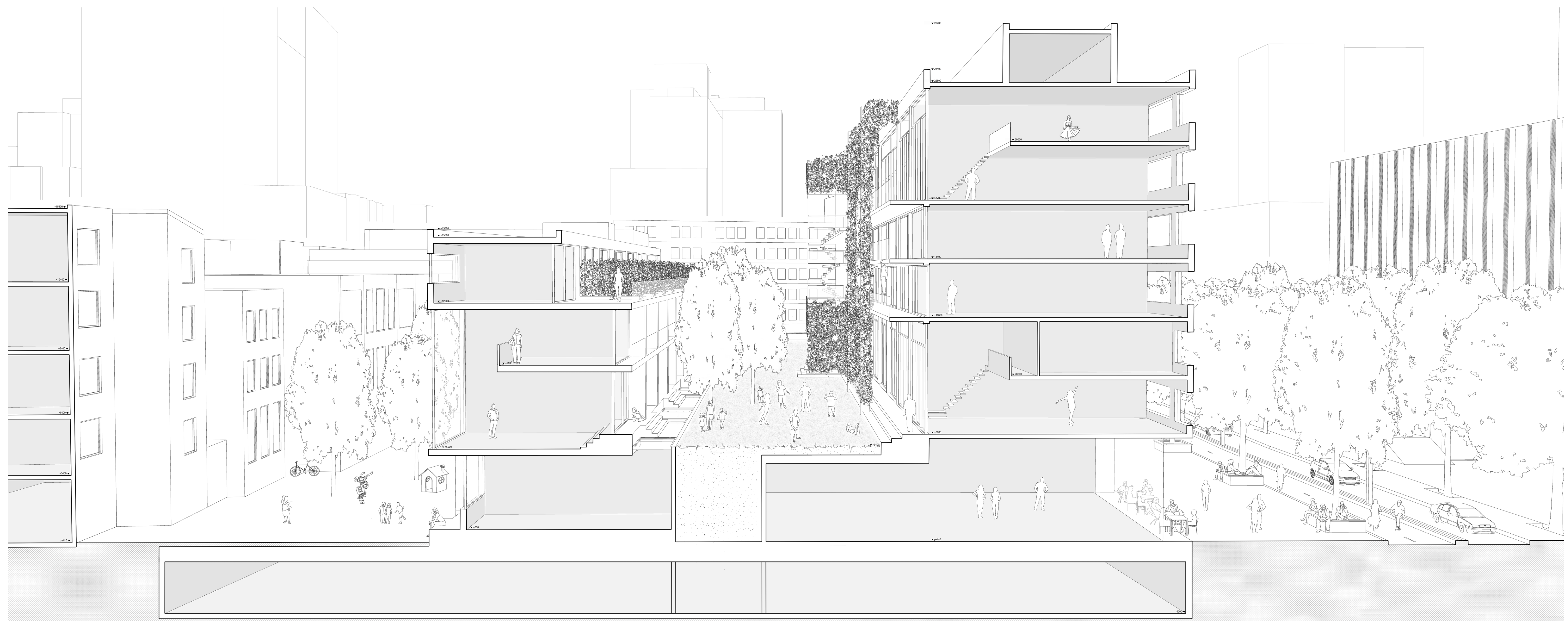
Aan de achterzijde wordt de ruimte geboden om veilig te kunnen spelen voor buurtkinderen, midden in het drukke Rotterdam. Terwijl mama toekijkt en papa ze naar binnen roept voor het eten, kunnen de kinderen hun spelgoed voor thuis in de berging gooien en naar binnen de trap op rennen. Levendig en gezamenlijk wonen, dat is wat er wordt geboden aan de Boomgaardhof in Rotterdam



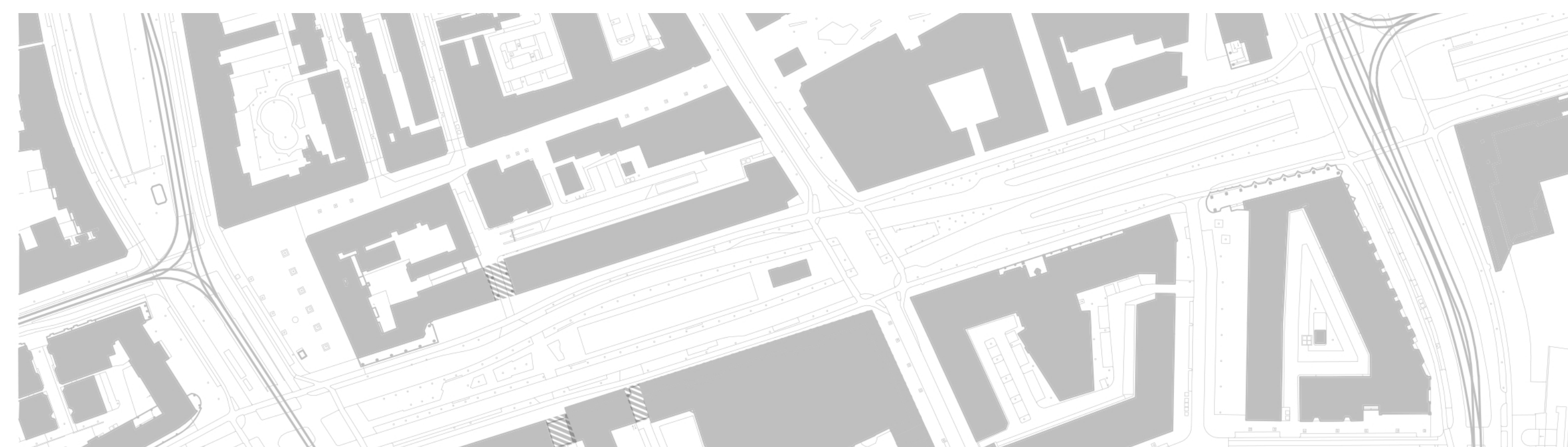
BESTAANDE SITUATIE



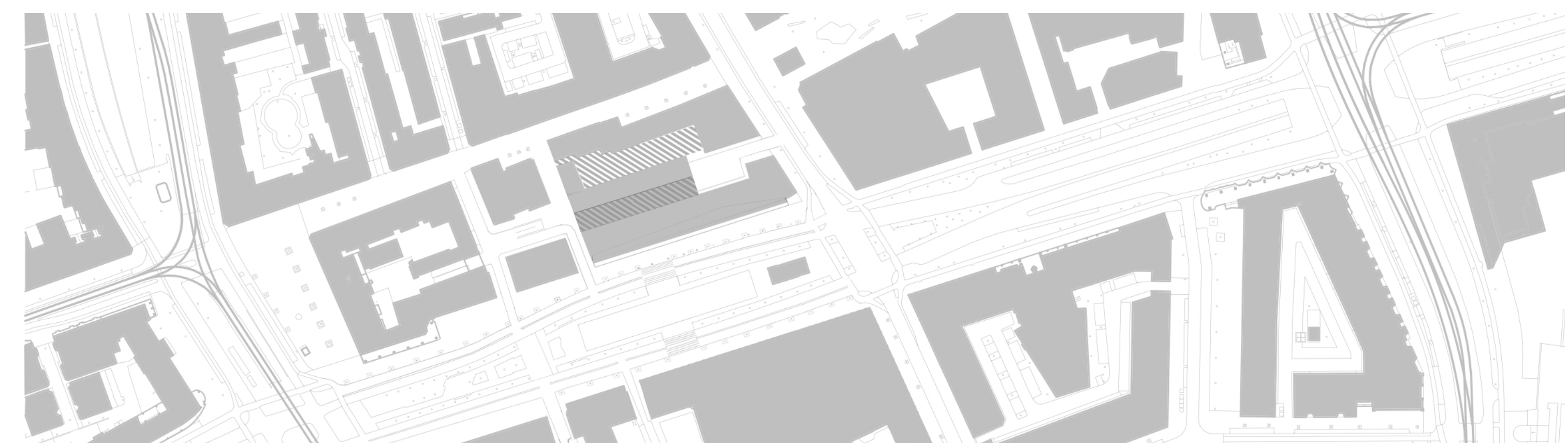
NIEUWE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



GERICHT VERDICHT

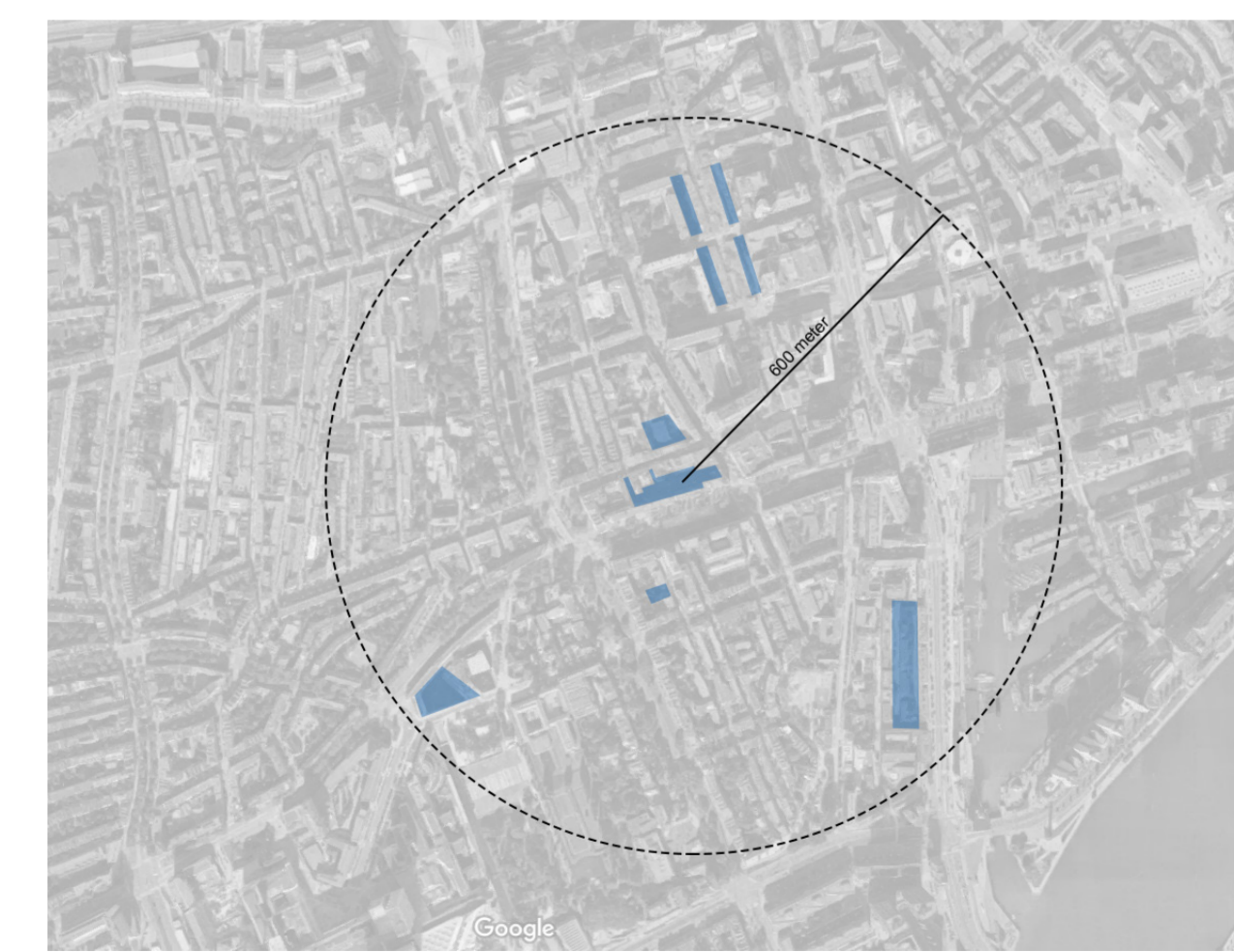
opzoek naar onjuist gebruikte, ruimtes in steden.

Onjuist benut

Er zijn nog steeds veel onbenutte ruimtes, ondanks alle goed gebruikte vierkante meters in de stad. Staat er aan de blaak en West-blaak 43.168m² aan kantoorruimte leeg, waarvan 92,4% al langer dan 6 maanden. Onjuiste gebruikte vierkante meters in steden als Rotterdam en Keulen vind ik onverantwoord, aangezien Rotterdam voor de opgave staat om 50.000 woningen te gaan bouwen. Een kleine 400 a 500 woningen aan deze west Blaak zet misschien geen zoden aan de dijk. Maar de voor de neus liggende ruimtes niet gebruiken, vind ik straks zonde van de plekken, weilanden en buitengebieden om deze steden heen, want dat is waar gemeentes en ontwikkelaars straks weer als eerste naar grijpen, bij een woning te kort.



Keulen

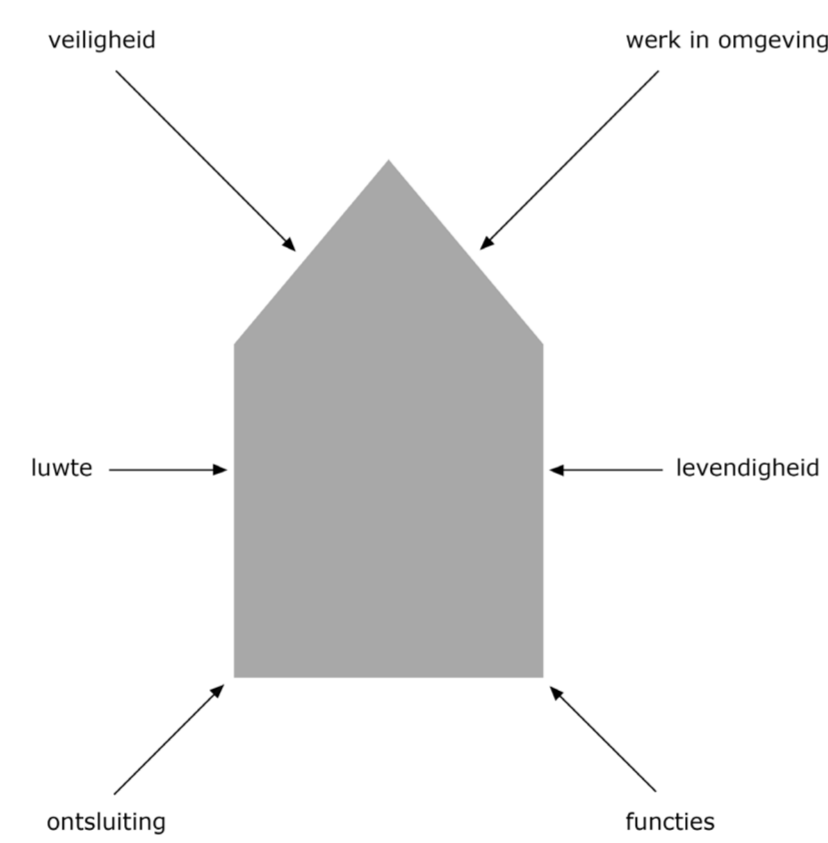


Rotterdam

1. Wat heeft wonen nodig op deze onjuist, onbenutte en nu nog ongeschikte plekken?
2. Waarom wonen op dit soort plekken?
3. Wat geeft wonen terug aan deze locaties of aan de stad?

1. Wat heeft wonen nodig op deze onjuist, onbenutte en nu nog ongeschikte plekken?

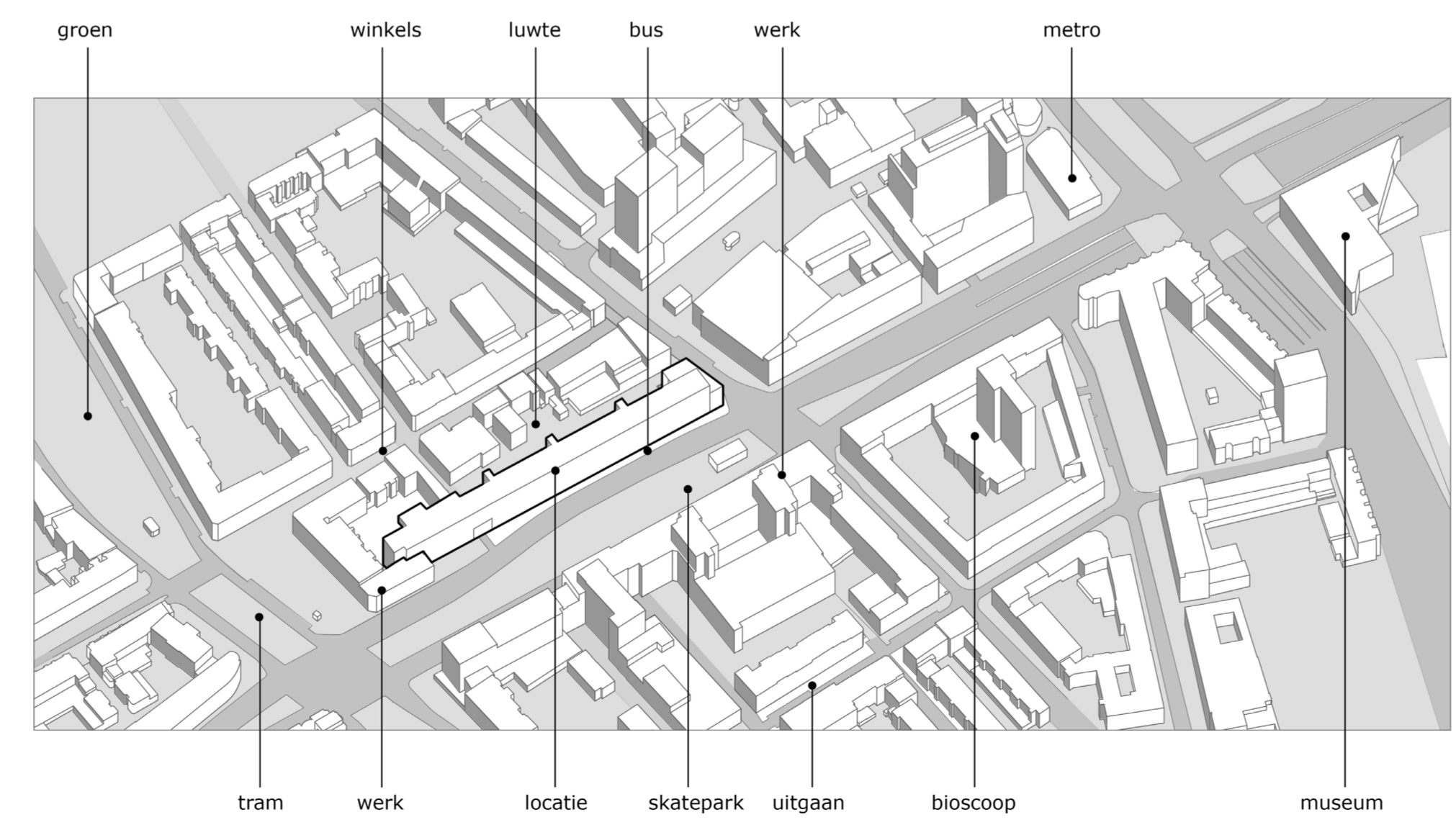
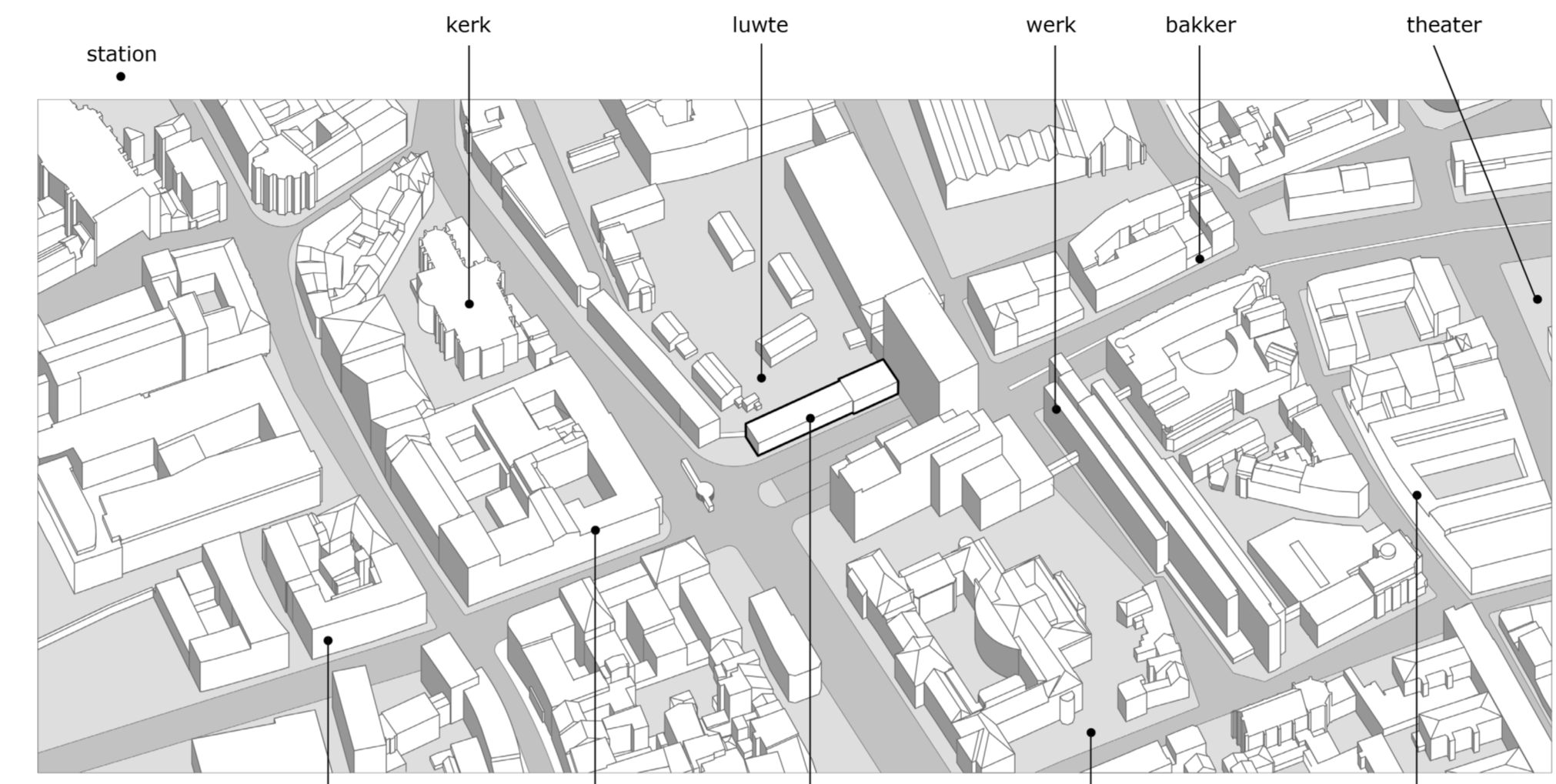
Na een dag hard te hebben gewerkt aan de overkant bij young capital is levendigheid wel even genoeg en is er ook behoefte aan luwte, die in deze gevallen door de scheiding van het woongebouw, aan de achterzijde kan worden gecreëerd. Maar naast de levendigheid en de luwte aan voor en achterzijde heeft het functionele dingen nodig als een goede ontsluiting met openbaar vervoer of auto. Het heeft werk nodig, dus de locatie is erg belangrijk. Maar ook veiligheid is erg belangrijk.



1. Wat heeft wonen nodig op deze onjuist, onbenutte en nu nog ongeschikte plekken?
2. Waarom wonen op dit soort plekken?
3. Wat geeft wonen terug aan deze locaties of aan de stad?

2. Waarom wonen op dit soort plekken?

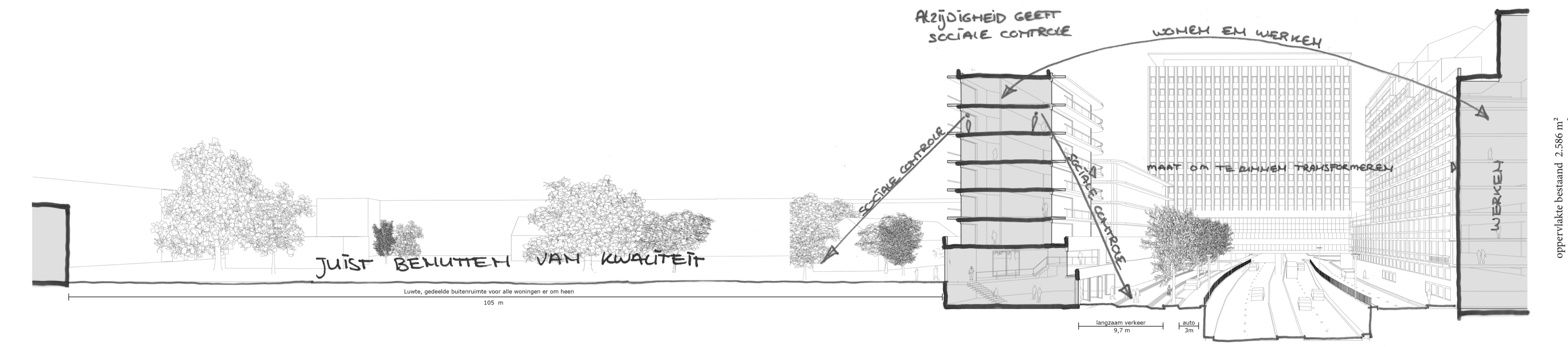
Nou waarom eigenlijk niet? Omdat de locatie na mijn inziens na genoeg perfect is als we het hebben over de faciliteiten in de omgeving, laat staan de direct verbonden activiteiten in de plint. Alle vormen van openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. De faciliteiten van de binnenstad bevinden zich letterlijk achter deze locaties. Maar ook omdat deze gebieden nu alleen vertegenwoordigd worden door bedrijven, wat een zeer eentonig karakter geeft aan deze belangrijke stadsaders.



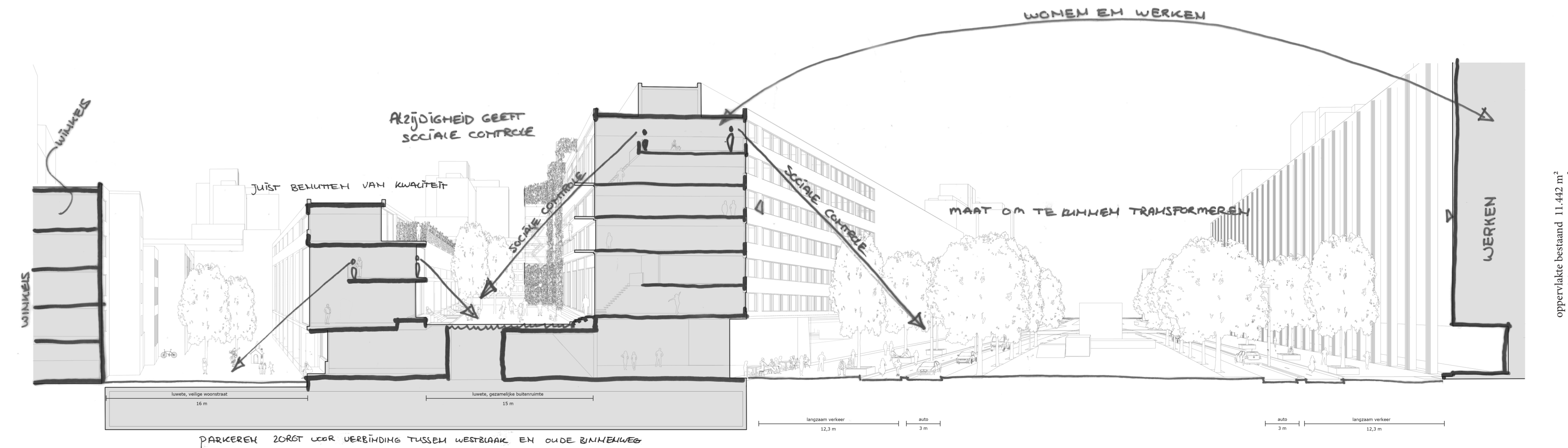
3. Wat geeft wonen terug aan deze locaties of aan de stad?

Naast meer levendigheid op straat door de actieve plint en een kwalitatieve buitenruimte, geeft het ook een hele belangrijke functie menging in een gebied van wonen en werken, waar dat nu vooral niet is. Ondernemers in het gebied worden geactiveerd in te spelen op werkend en wonend publiek. Werken op steenworp afstand van je huis en boodschappen te voet kunnen doen word allemaal mogelijk! Deze functie menging is erg belangrijk voor dit gebied. Wonen lost leegstand op en lost daarmee een maatschappelijk probleem op, waar we allemaal hard voor moeten werken de aankomende jaren. De alzijdige gerichte woongebouwen zorgen ook voor sociale controle na kantoorruinen en sociale controle in een woonomgeving is erg belangrijk voor het veilig voelen op straat en in je eigen woning.

En laten we eerlijk zijn, deze onjuist benutte ruimtes en vraag naar woningen biedt tenslotte ook de mogelijkheid om te kunnen experimenteren met nieuwe vormen van wonen in de stad.



oppervlakte bestaand 2.586 m²
oppervlakte nieuw 7.283 m²



oppervlakte bestaand 11.442 m²
oppervlakte nieuw 14.944 m²