STATIONSPLEIN 5 ENSCHEDE

CO-LIVING VOOR YOUNG PROFESSIONALS

SCHETSONTWERP

19 juli 2022

Cie.

STATIONSPLEIN 5

STEDELIJKE INPASSING

stedelijk gebouw in verbinding met de stad



19-07-2022

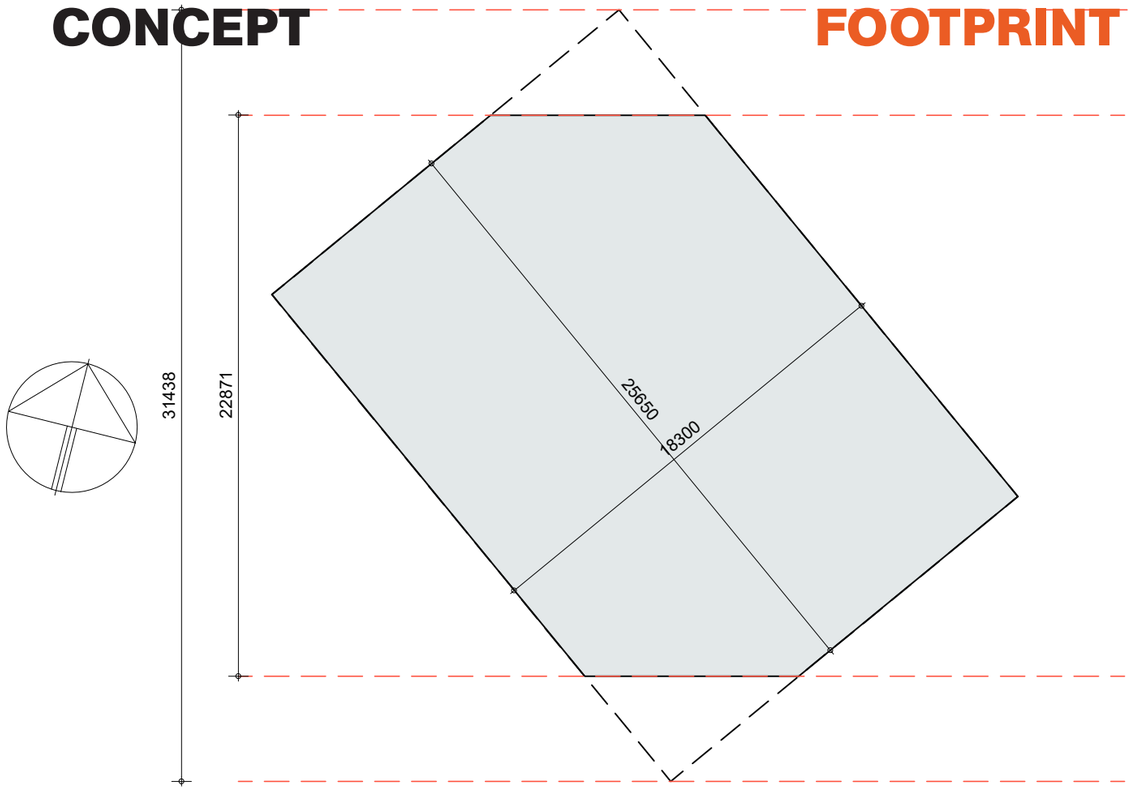
Cie.

ARCHITECTONISCHE OPBOUW

Cie.

CONCEPT

FOOTPRINT TOREN



Stedenbouwkundige massa van de toren

De footprint van de toren is in basis een rechthoek waar de meest noordelijke en zuidelijke hoek van afgesneden zijn.

1: UNIEK SILHOUET

Deze unieke vorm geeft een reductie van ca. 30% in het diagonale aanzicht ten opzichte van een rechthoek (recht van uit het oosten en westen). Dit maakt de toren minder aanwezig en ranker van vorm in de skyline van de stad.

2: SMALLE SCHADUW

Lange slagschaduwen in de ochtend en namiddag zullen minder breed zijn en daarom minder langdurig omliggende bebouwing in de schaduw zetten.

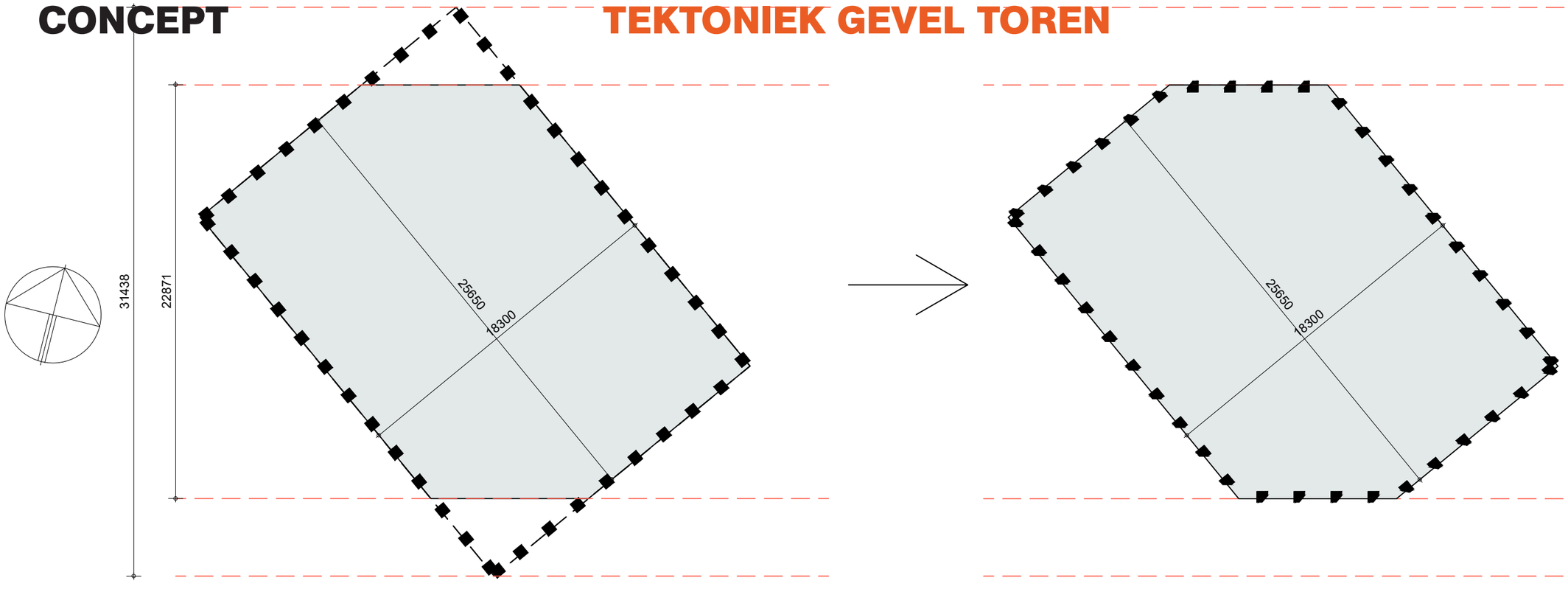
3: LANDMARK

Stedenbouwkundig wordt deze vorm markanter en herkenbaarder.

4: 3 GEVELS TEGELIJK ZICHTBAAR

In tegenstelling tot een rechthoekige toren zijn bij deze vorm vanuit meerder standpunten 3 gevels tegelijkertijd zichtbaar. Dit biedt kansen om daar met een architectonisch ontwerp iets bijzonders mee te doen.

TEKTONIEK GEVEL TOREN



Architectuur van de toren

1: TEKTONISCHE OPBOUW UIT ELEMENTEN GEEFT DE GEVEL DIEPTE

De gevel van de toren is alzijdig en bestaat niet uit vlakken met gaten maar uit een tektonische opbouw van penanten, lateien en terugliggende vlakken met raamopeningen. Deze architectonische opbouw uit elemenenten resulteert in een rijke, diepe, tectonische gevel waarbij de lichtval op de gevel extra dynamiek toevoegt.

2: ROBUUSTE UITSTRALING

De materialisering van deze elementen geeft het gebouw een robuuste uitstraling. Om dat te bewerkstelligen is ook het gevelmateriaal robuust: een substantieel deel van het materiaal zal derhalve steenachtig van karakter zijn. Steenachtig in breedste zin van het woord (Baksteen, beton, natuursteen, keramische elementen zijn allen steenachtig) Voorkomen dient te worden dat de gevel te plat wordt en de materiaalkeuze te dun en fragiel is. Bij de keuze voor plaatmateriaal hangt het heel erg van de detaillering af of daarmee een robuust gebouw ontstaat.

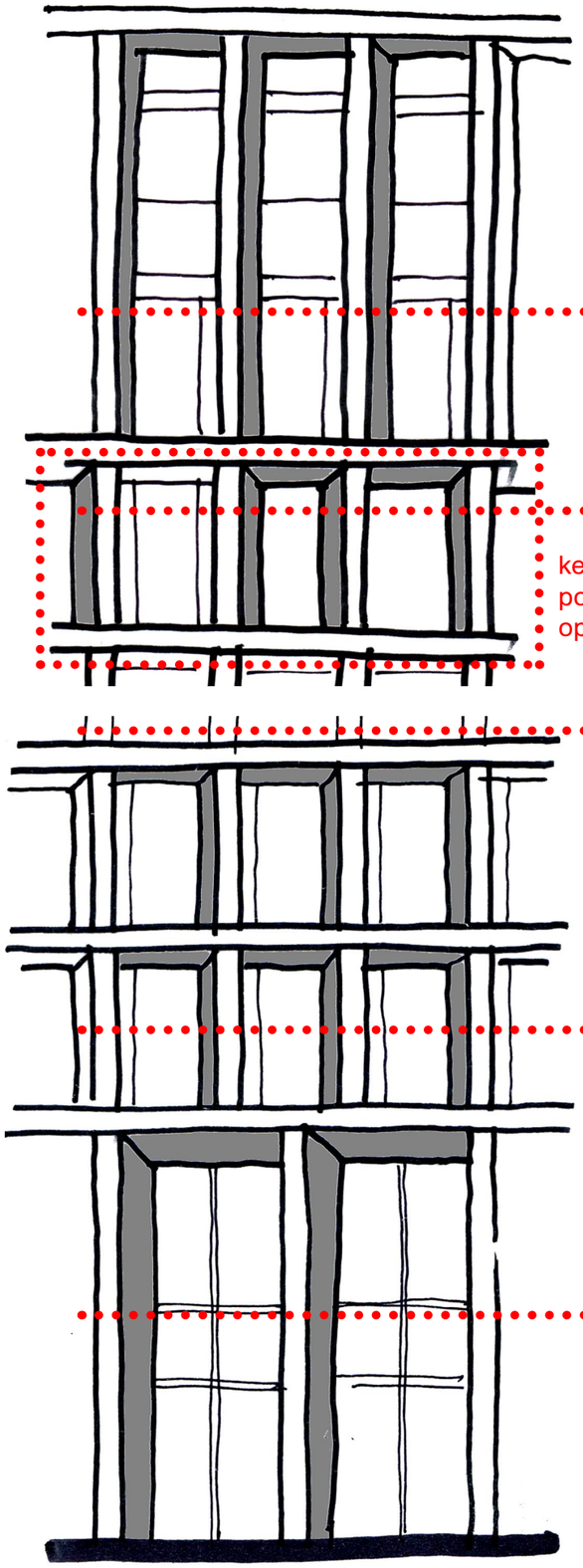
3: AFGESCHUINE PENANTEN VERSTERKEN DE VORM VAN DE FOOTPRINT

Als de toren in basis een rechthoek is met afgesneden hoeken is het een interessant idee om penanten toe te passen waarvan ook een hoek is afgesneden:
Dit versterkt het effect dat het gebouw vanuit ieder standpunt bekeken er anders uit ziet.
Omdat de vorm van de toren hetmogelijk maakt 3 zijden tegelijkertijd te zien is dit effect extra belangrijk.
Het spel van open en gesloten delen in het gevelbeeld wordt versterkt door deze hoekverdraaiing.
Met dit relatief eenvoudige principe ontstaat al een enorme rijkdom aan mogelijkheden die de toren een unieke verschijning kunnen geven.

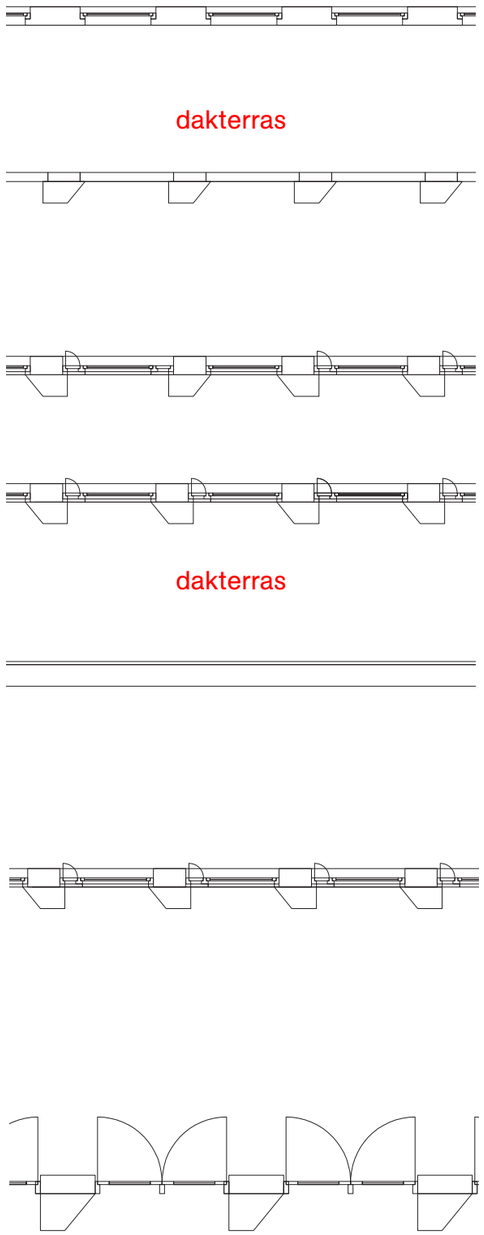
CONCEPT

GEVEL TOREN

De gevel van de toren wordt opgebouw uit één asymmetrisch type penant en 1 type gevelopening.
Aan de top zijn de penanter hoger, in de plint hoger en dieper en staan ze verder uit elkaar.
De schuine kant wisselt van positie en geeft de gevel een extra optisch dynamisch effect



keuzemogelijkheden
postie schuine zijde in
opening

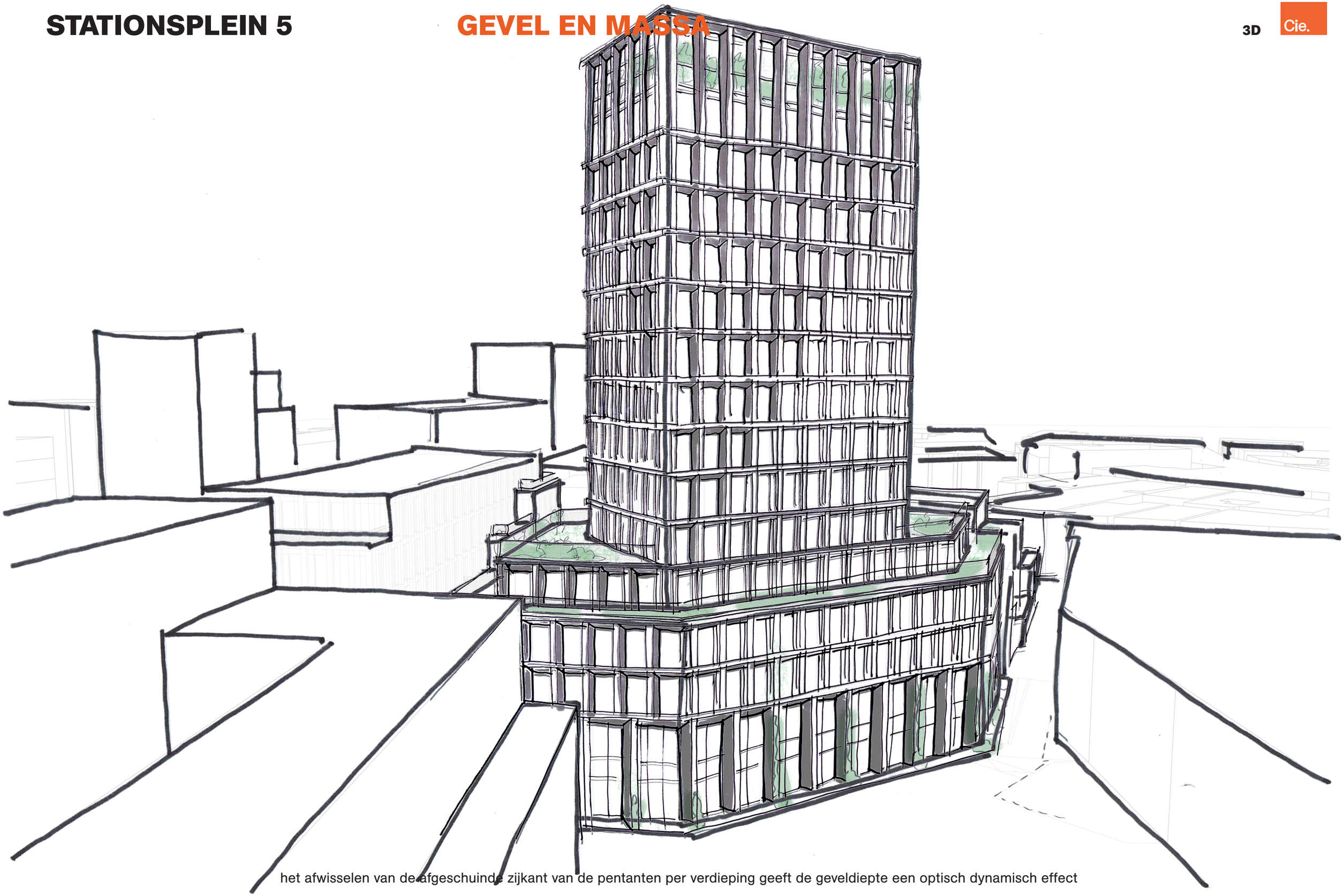


dakterras

privéstrook (Delfse stoep) van 1-1.2m buiten gevellijn

(bij deze maisonnettes is een buitenruimte noodzakelijk omdat deze woningen groter zijn dan 50m2; uitkragende balkons zijn hier niet toegestaan. Loggia's ontnemen de achterliggende ruimtes te veel daglicht. Een logische keuze is een privéstrook langs de gevel op de begane grond)

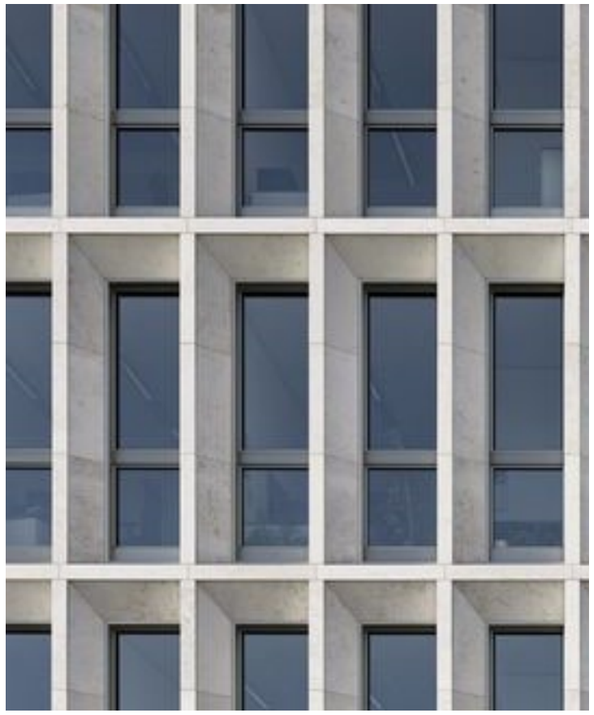
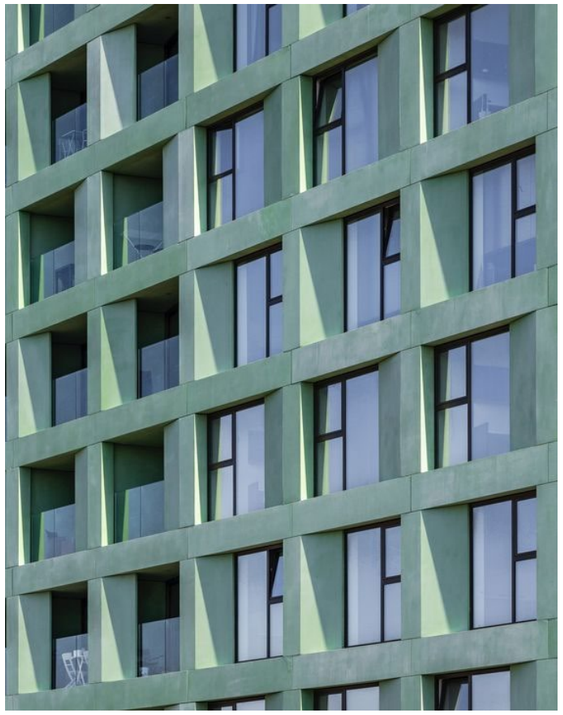
GEVEL EN MASSA

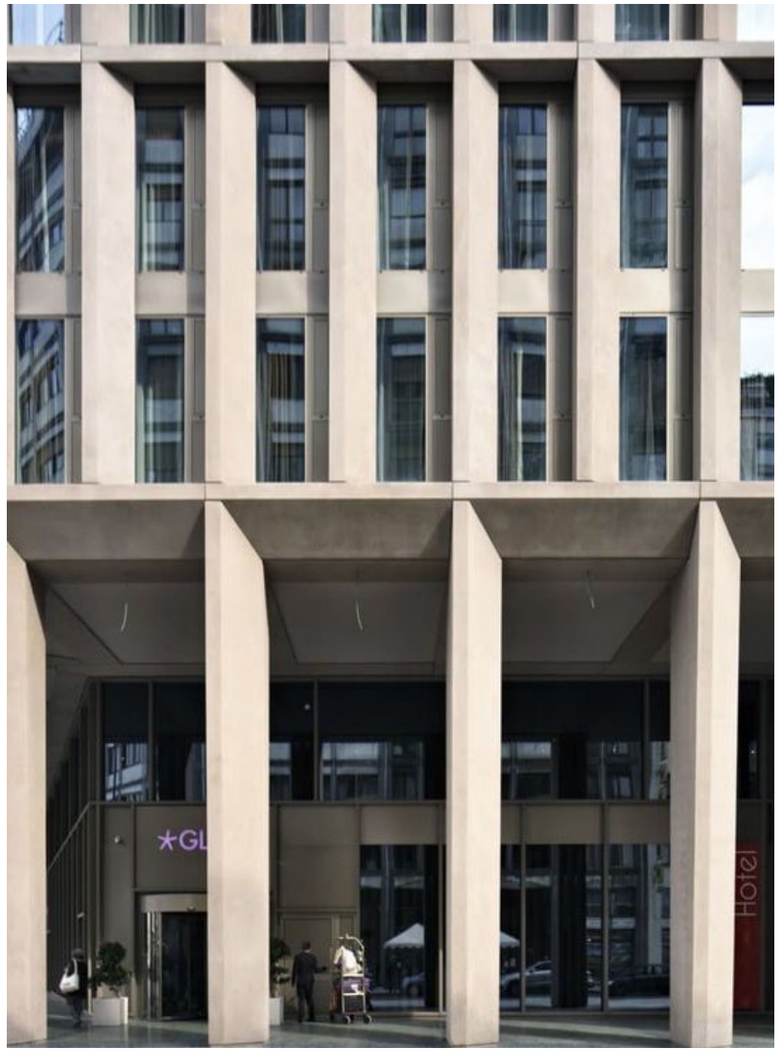
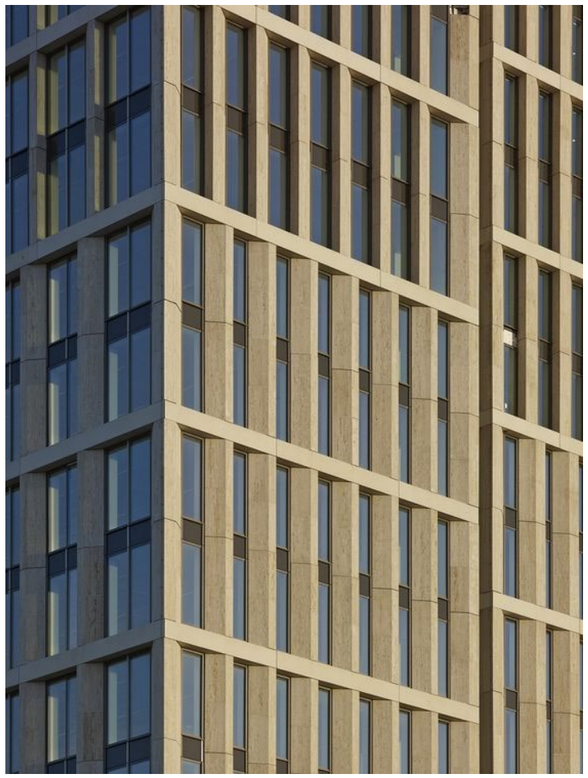
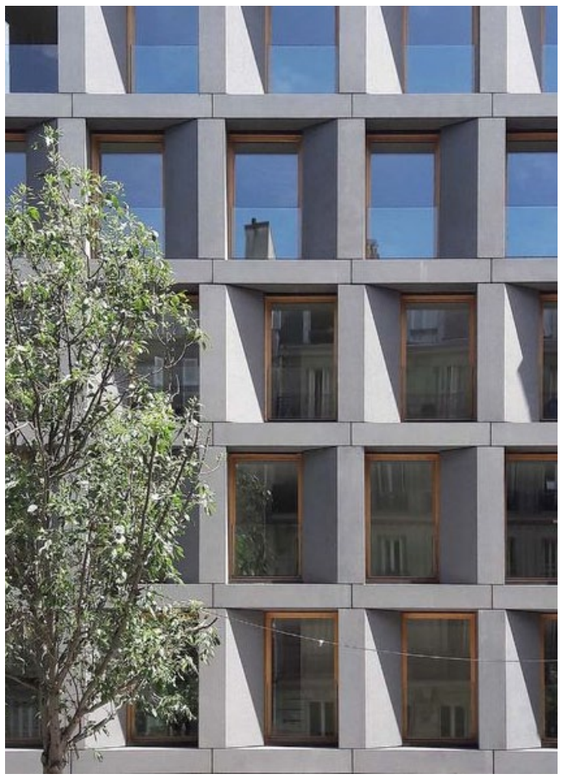
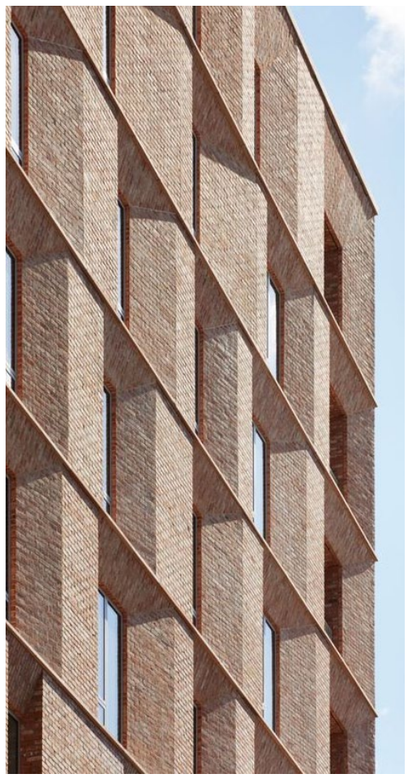


het afwisselen van de afgeschuinde zijkant van de pentanten per verdieping geeft de geveldiepte een optisch dynamisch effect

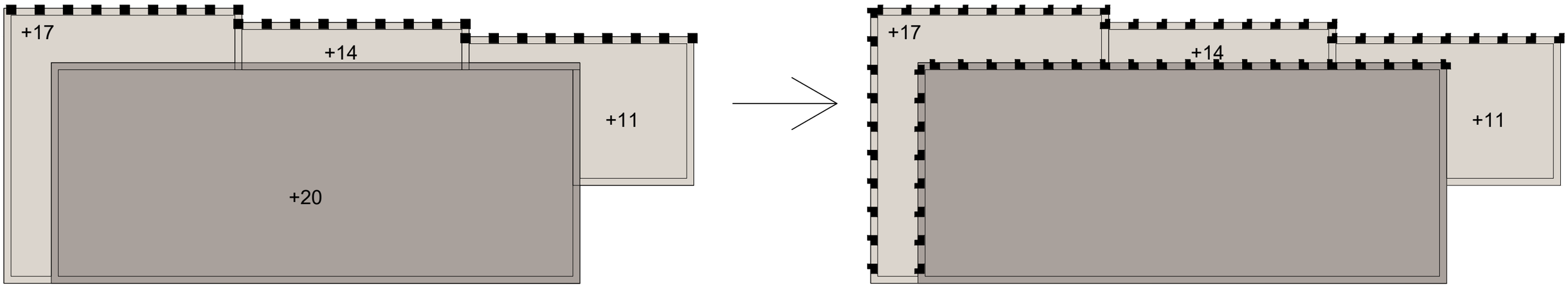
GEVEL REFERENTIES

TOREN

GEVEL STATIONSPLEIN



Architectuur van bouwdeel Stationsplein 5

1: TEKTONISCHE OPBOUW UIT ELEMENTEN GEEFT DE GEVEL DIEPTE

De gevel aan het plein bestaat niet uit vlakken met gaten maar uit een opbouw van penanten en lateien en terugliggende vlakken en raamopeningen. Deze architectonische opbouw uit elemenenten resulteert in een rijke, diepe, tectonische gevel waarbij de lichtval op de gevel extra dynamiek toevoegt.

2: ROBUUSTE UITSTRALING

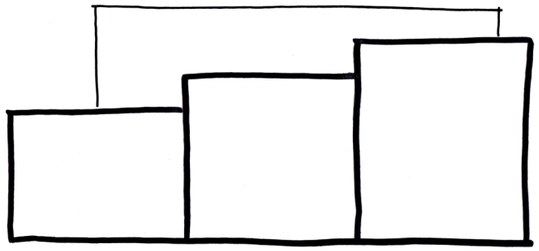
De materialisering van deze elementen geeft het gebouw een robuuste uitstraling. Om dat te bewerkstelligen is ook het gevelmateriaal robuust: een substantieel deel van het materiaal zal derhalve steenachtig van karakter zijn. Steenachtig in breedste zin van het woord (Baksteen, beton, natuursteen, keramische elementen zijn allen steenachtig) Voorkomen dient te worden dat de gevel te plat wordt en de materiaalkeuze te dun en fragiel is. Bij de keuze voor plaatmateriaal hangt het heel erg van de detaillering af of daarmee een robuust gebouw ontstaat.

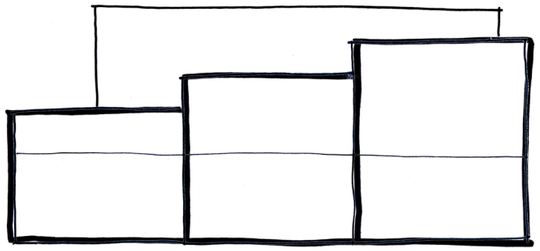
3: GETRAPTE PENANTEN VERSTERKEN DE GETRAPTE VORM VAN HET GEBOUW

Als de bouwmassa getrapt is opgebouwd in plattegrond en verticaal met setbacks dat is het een interessant idee om penanten toe te passen die ook getrapt zijn opgebouwd:
Dit versterkt de dieptewerking van de gevel. Als de penanten gespiegeld worden toegepast verandert het beeld door het spel van lichtval en schaduwwerking.
Met dit relatief eenvoudige principe ontstaat al een enorme rijkdom aan mogelijkheden die het gebouw een unieke verschijning kunnen geven.

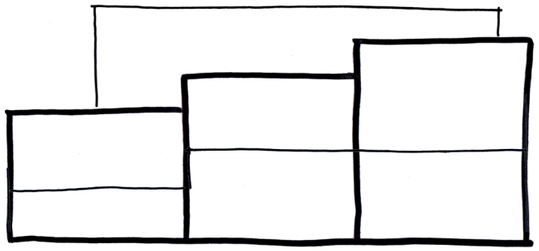
CONCEPT
opbouw massa

GEVEL STATIONSPLEIN

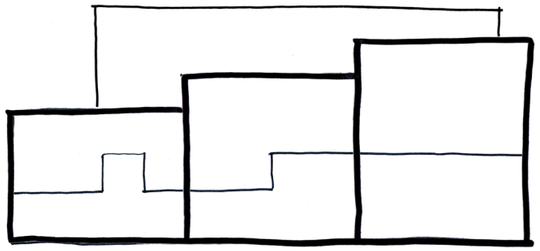




dubbelhoge plint over hele breedte zorgt aan linkerkant voor vreemde verhoudingen tussen plint en bovenbouw

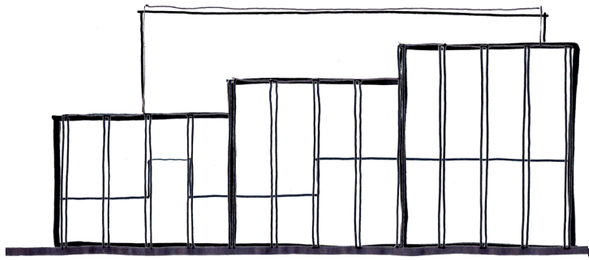


dubbelhoge plint 2/3 van de breedte vormt niet direct een verbetering

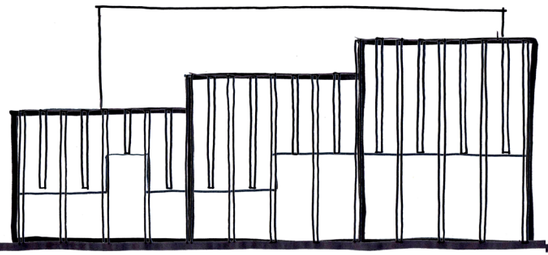


een verspringende lijn die voor meer dan de helft van de gevellengte een dubbelhoge plint maakt brengt de verhouding tussen plint en bovenbouw in balans

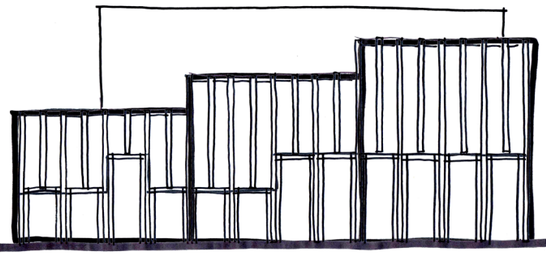
opbouw gevel



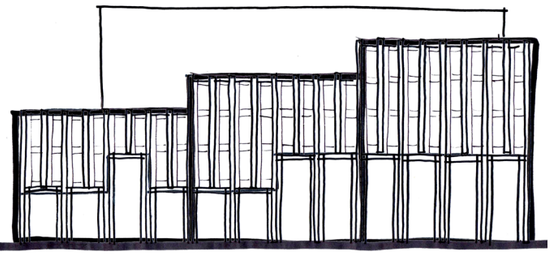
verticale elementen op iedere 3600mm



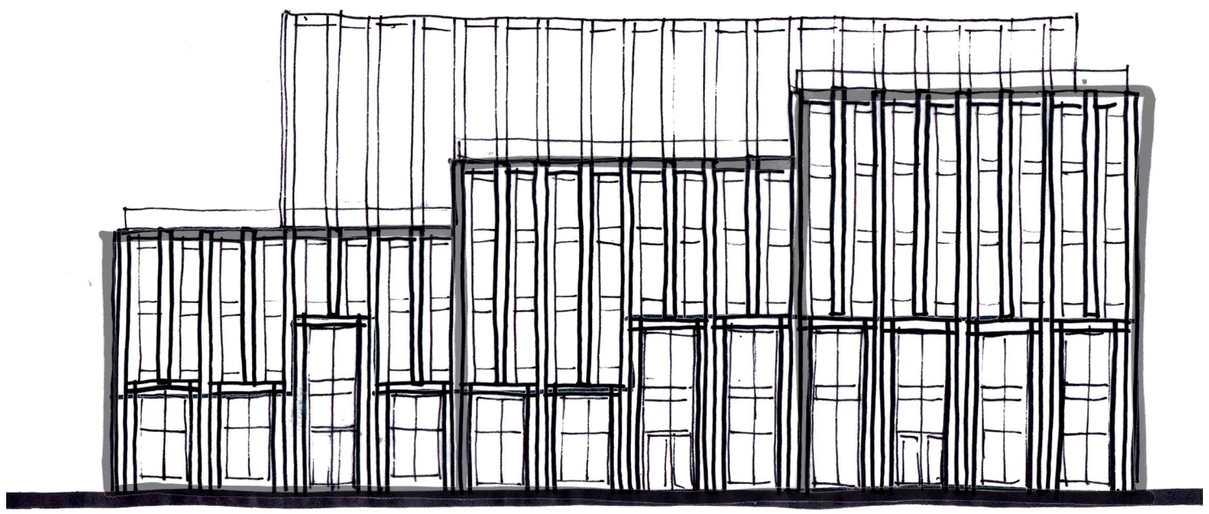
verticale elementen op iedere 1800mm boven plintlijn



benadrukken verticaliteit plint met omkadering openingen

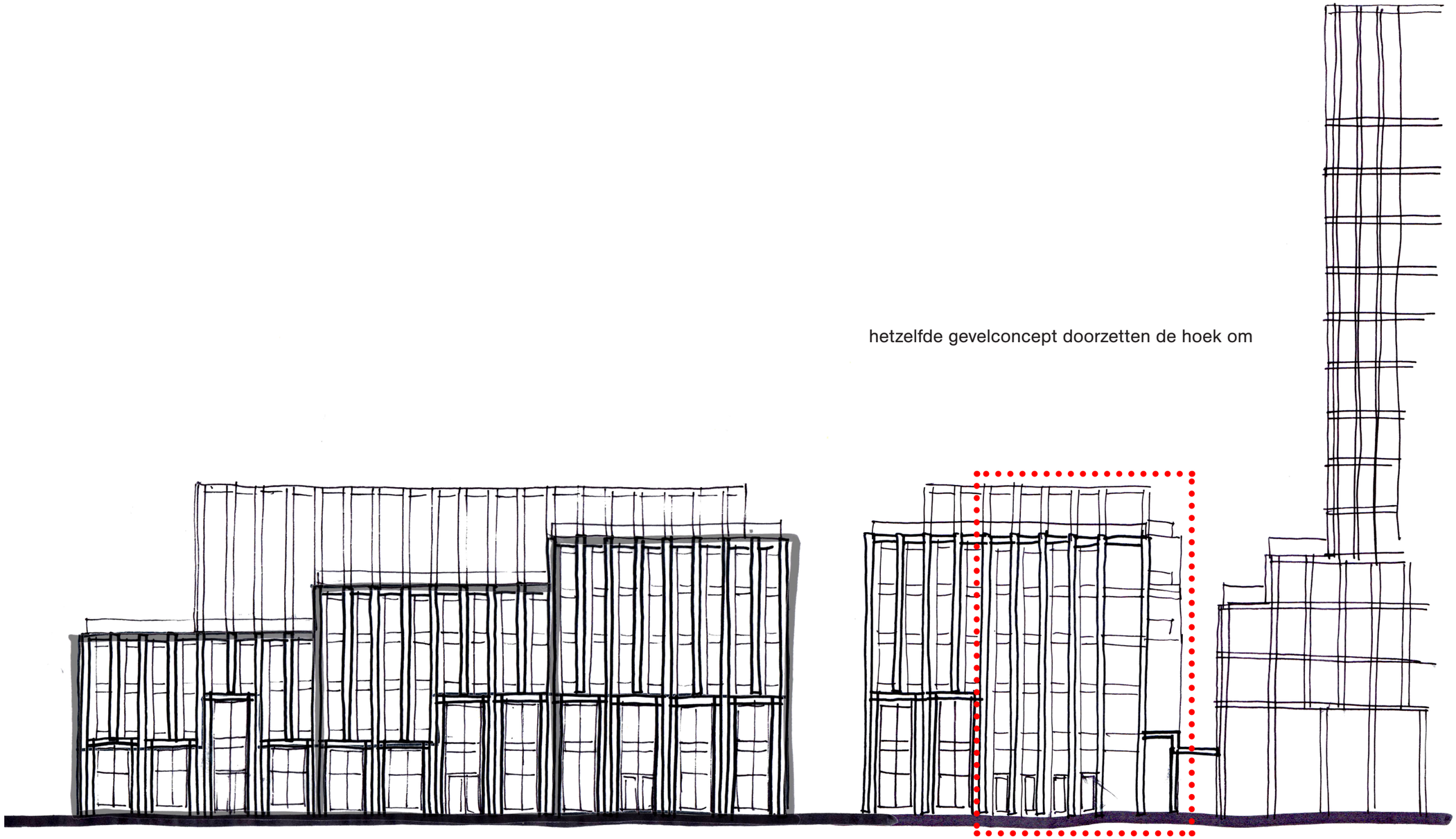


benadrukken woonverdiepingen door zichtbare, terugliggende gevelbekleding ter plaatse van de vloeren



verbijzondering gevelopeningen in plint met mooi vormgegeven (houten) kozijnen

GEVEL STATIONSPLEIN

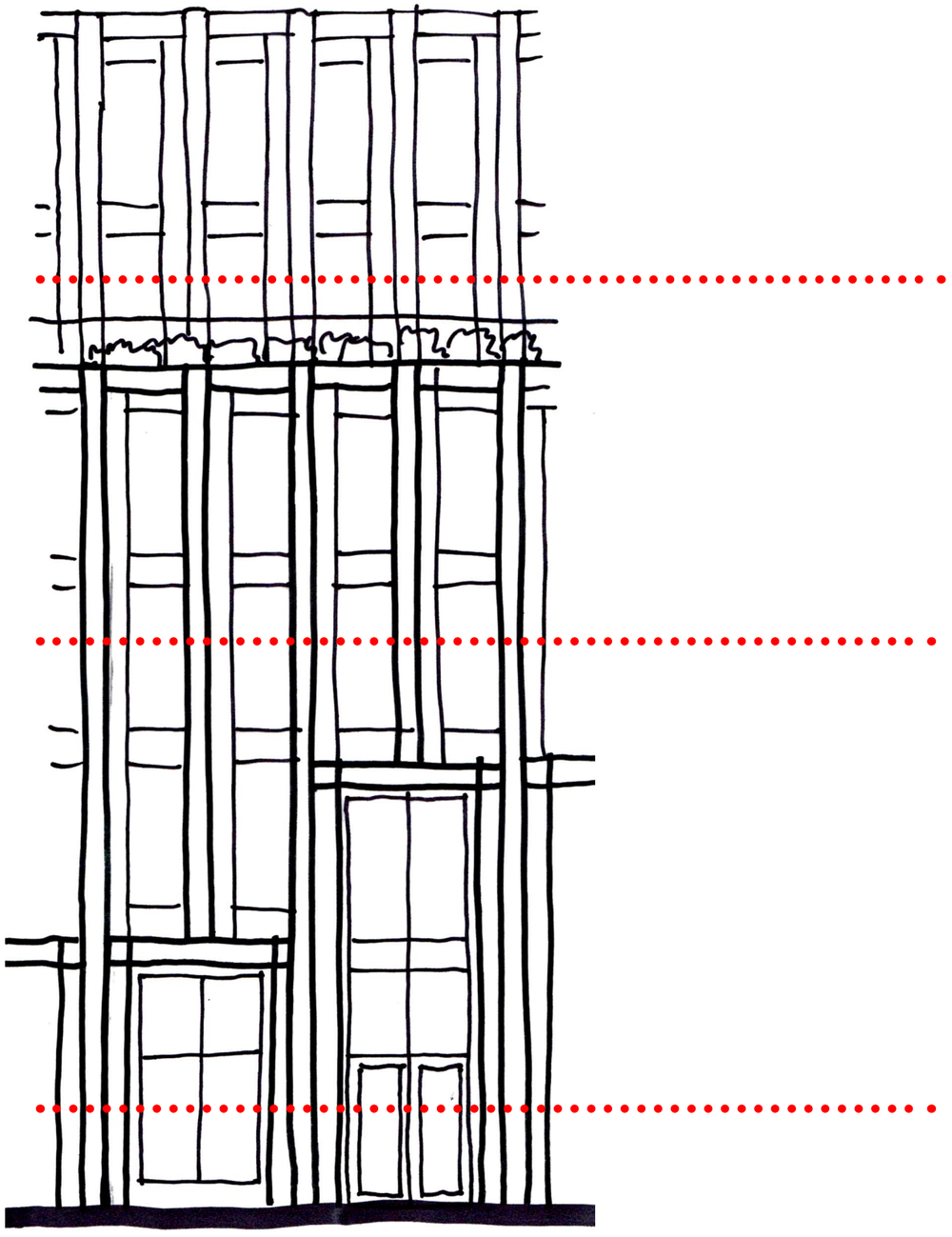


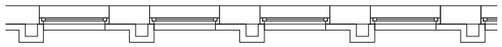
hetzelfde gevelconcept doorzetten de hoek om

omkaderd: nog verder te onderzoeken, een veelvoud van 1800mm is (nog) niet mogelijk en mogelijk wordt dit een dragende gevel waardoor grote openingen niet of minder mogelijk zijn

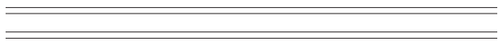
CONCEPT

GEVEL STATIONSPLEIN

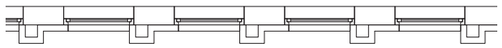


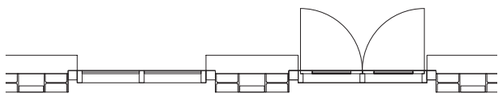


dakterras



onderzoeken mogelijke integratie dakrand met plantenbakken





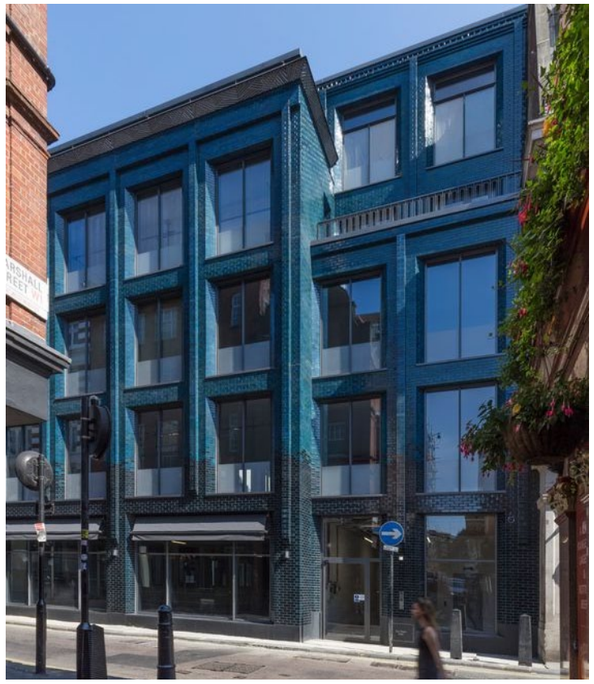
GEVEL EN MASSA

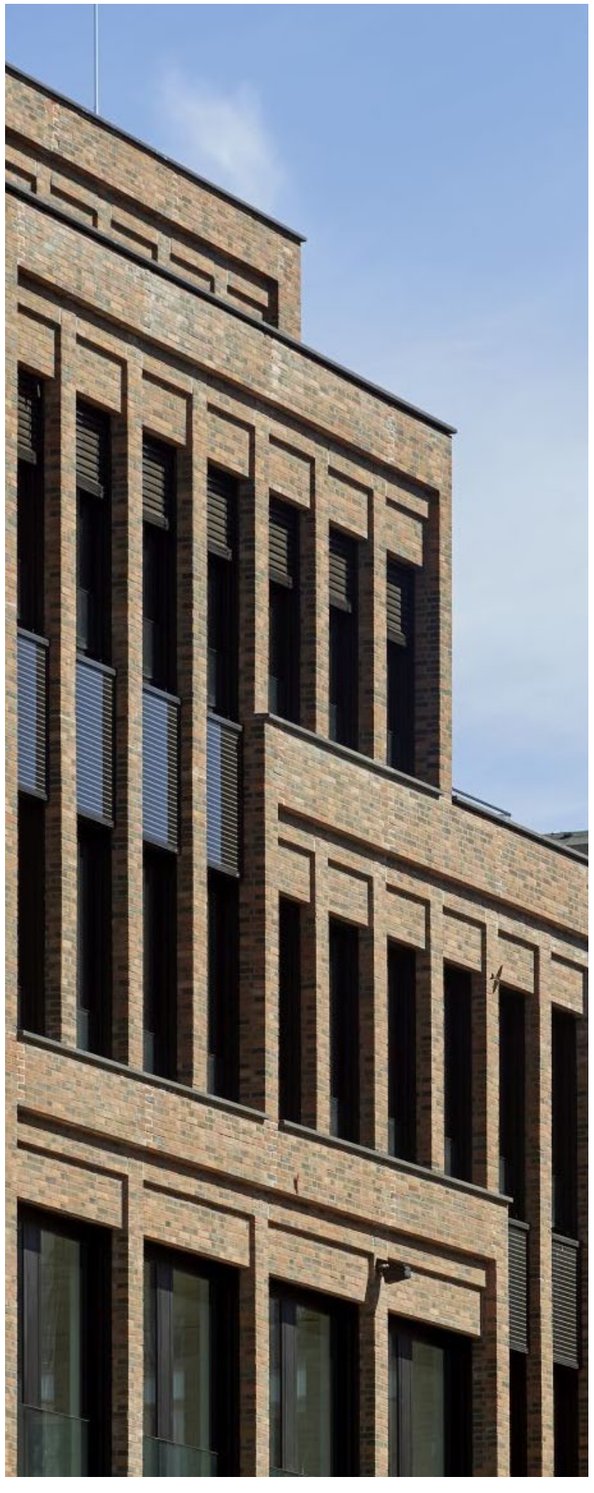


nog te onderzoeken met behulp van landschapsarchitecten en andere adviseurs hoe verticaal groen aan de gevel precies wordt toegepast

GEVEL REFERENTIES

STATIONSPLEIN











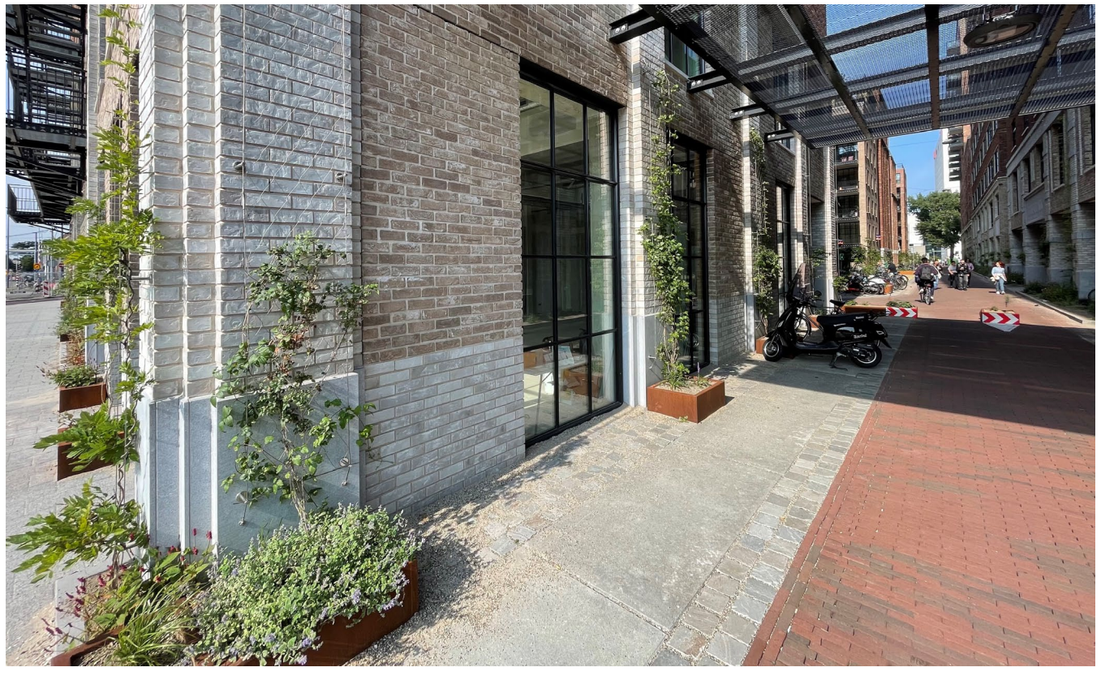




GEVEL REFERENTIES

GROEN



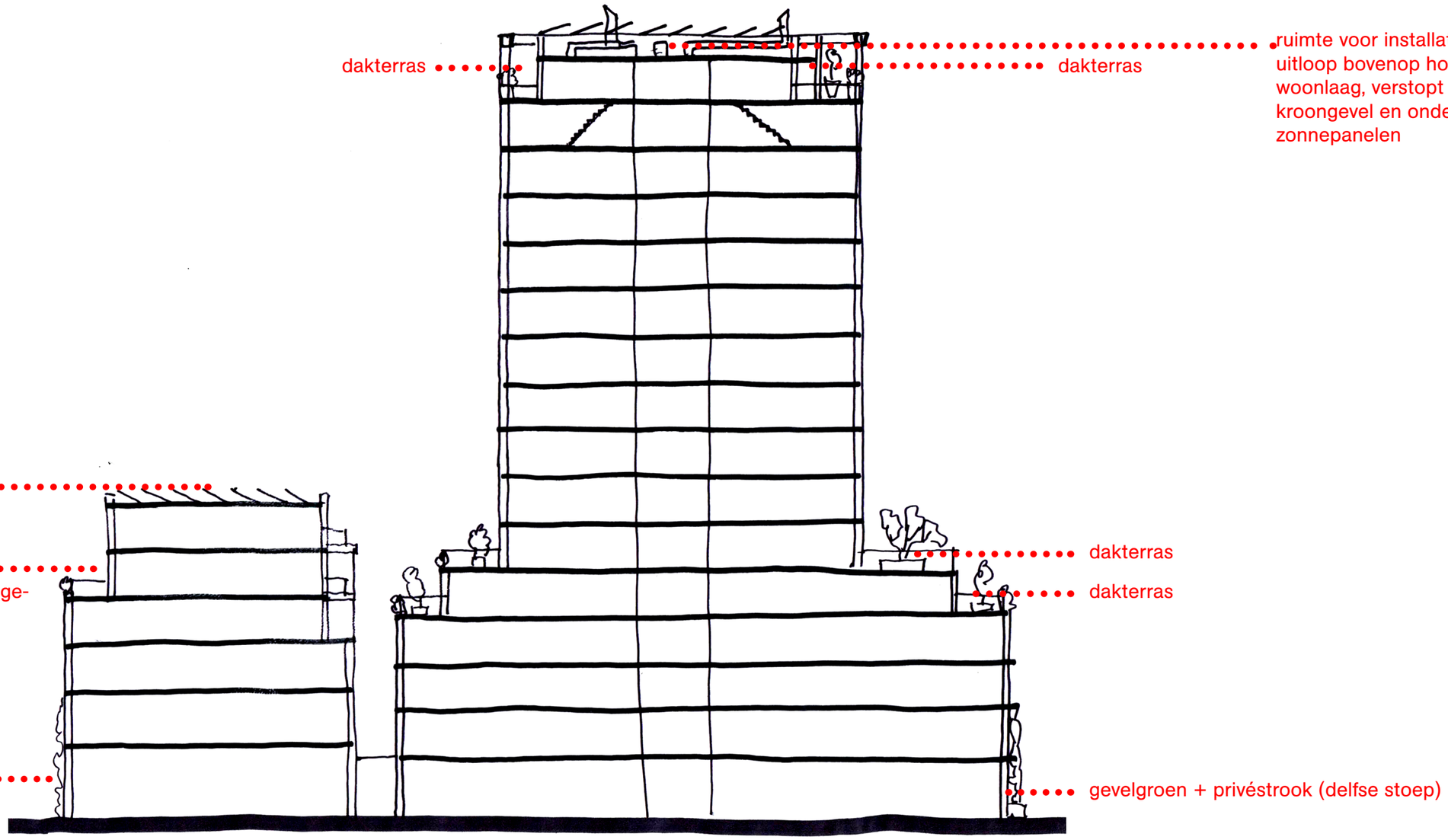




verticaal groen kan met behulp van staalkabels gecontroleerd en geregisseerd worden zonder het risico dat het achterliggende gevelmateriaal wordt aangetast

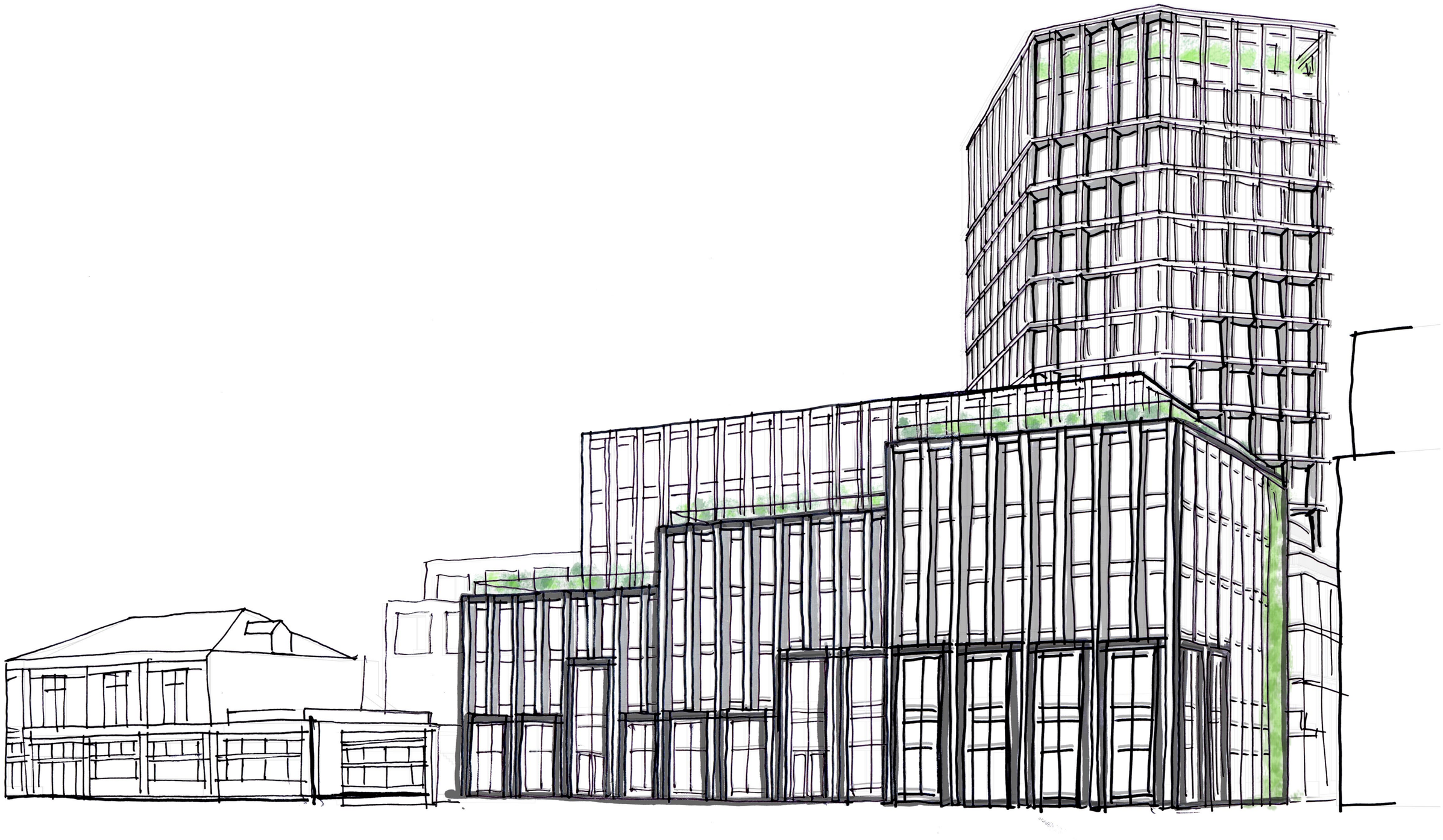
GROEN + BUITENRUIMTES

In basis is het dakterras op de 6e verdieping over het volledige dakoppervlak van het Stationsplein gebouw. De gevolgen van de BENG-eisen voor het gehele plan zijn nog niet in beeld. Indien uit de BENG-eisen blijkt dat er meer zonnepanelen nodig zijn, dan er geplaatst kunnen worden op het dak van de toren (de 16e verdieping), dan heeft Ten Brinke de mogelijkheid om het dakterras op de 6e verdieping te verkleinen en hier zonnepanelen te plaatsen, dit in overleg en na goedkeuring van de gemeente Enschede.



nog te onderzoeken met behulp van landschapsarchitecten en andere adviseurs hoe verticaal groen aan de gevel precies wordt toegepast

GEVEL EN MASSA



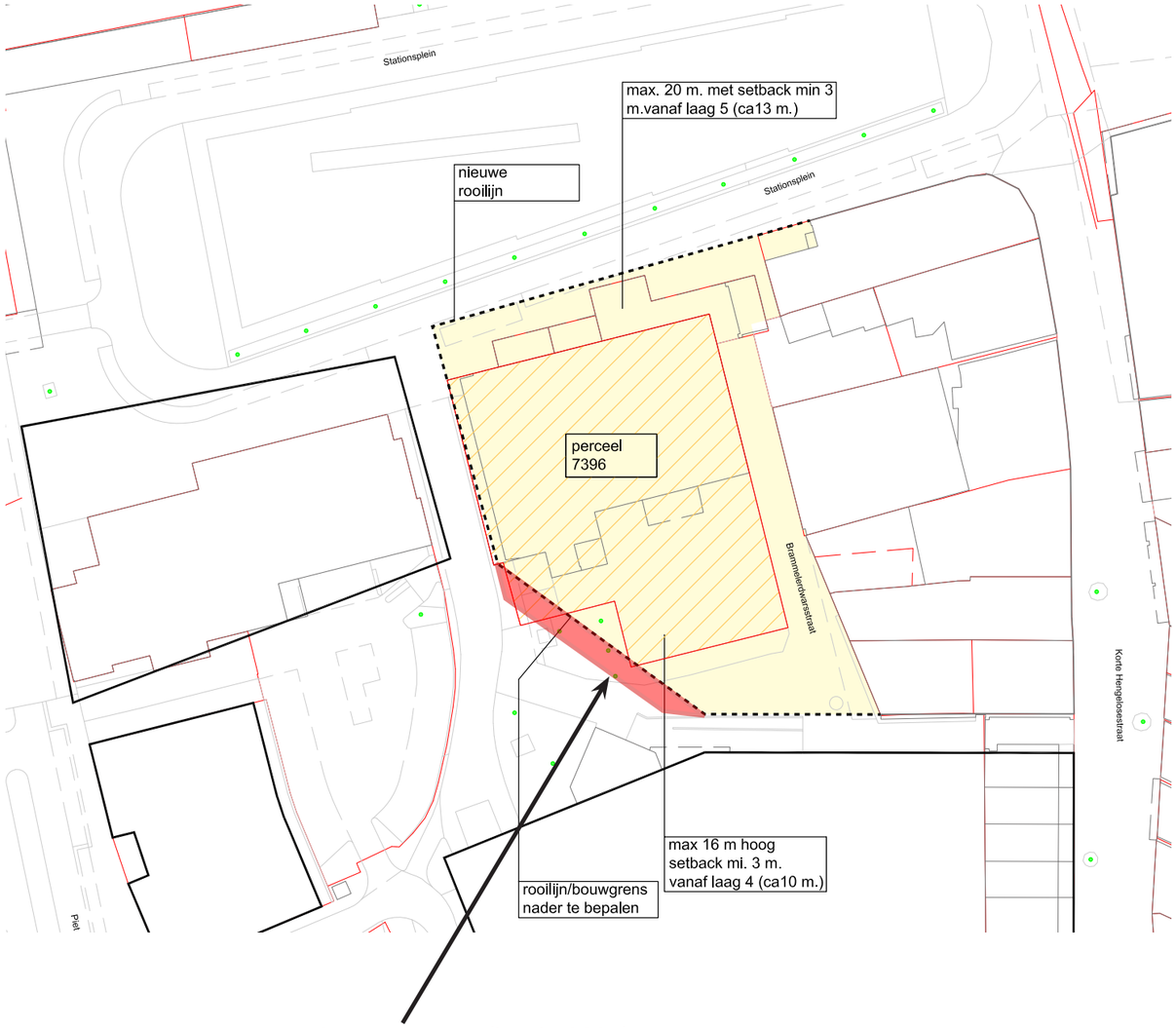
nog te onderzoeken met behulp van landschapsarchitecten en andere adviseurs hoe verticaal groen aan de gevel precies wordt toegepast

PLATTEGRONDEN

Cie.

Stedenbouwkundige uitgangspunten Blok A

- *De bebouwing aan het Stationsplein is aaneengesloten en vertoont een verticale geleding die aansluit bij de schaal en maat van het Stationsplein*
- *De bebouwing aan het Stationsplein vindt aan de oostzijde zorgvuldig aansluiting op het bestaande karakteristieke hoekpand*
- *Maximale bouwhoogte aan het Stationsplein is 20 meter*
- *De bebouwing aan het Stationsplein heeft een setback van minimaal 3 meter vanaf de 5e laag*
- *Licht verspringen van de rooilijn aan het Stationsplein is mogelijk obv een verticale geleding.*
- *Uitkragende gevelelementen aan de zijde van het Stationsplein en in het straatje tussen Blok A en Blok B zijn niet toegestaan*
- *Het programma in de plint aan het Stationsplein activeert de aangrenzende openbare ruimte (mix van horeca/cultuur, detailhandel, kantoren)*
- *De plint wordt de hoek om langs de Brammelerdwarsstraat doorgezet*
- *De plint aan het Stationsplein is transparant en maakt de gehuisveste functie duideljk zichtbaar*
- *De hoek Stationsplein/Brammelerdwarsstraat heeft geen blinde gevel*
- *De bebouwing aan het binnengebied kenmerkt zich door bebouwing met voorkanten en voordeuren, geen blin de gevels, bergingen, erfafscheidingen etc. Achterkanten zijn hier niet gewenst.*
- *De bebouwing aan het binnengebied (Brammelerdwarsstraat) is aaneengesloten en vertoont een pandsgewijze opbouw die refereert aan de kleinere korrelmaat in het centrum*
- *De bebouwing aan het binnengebied draagt bij aan een grote verblijfskwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte*
- *Maximale bouwhoogte aan het binnengebied is 16 meter*
- *De bebouwing aan het binnengebied heeft een setback van minimaal 3 meter vanaf de 4e laag*
- *Een zeer slank hoogte accent (max 10 lagen) in het binnengebied valt te onderzoeken in nader overleg met de gemeente, rekening houdende met zichtlijnen, schaduw etc.*
- *De bebouwing gaat uit van de hiernaast weergegeven rooilijnen*
- *De vrije beganegrondhoogte van de bebouwing is minimaal 4,0 meter*
- *De locatie valt onder hoge beeldregie, de architectuur is hedendaags en van een architect van naam en faam*
- *Elk "pand" heeft een eigen architectonische identiteit*
- *Ontsluiting auto tbv Blok A vindt plaats vanaf Piet Heinstraat/Brammelerdwarsstraat, geen auto ontsluiting vanaf Stationsplein*
- *Parkeren voor bewoners/werknemers vindt plaats op eigen terrein, of in Stationsgarage (nader uit te zoeken)*
- *In geval van een halfverdiepte parkeerkelder zijn gevelopeningen aan de zijde van het Stationsplein tbv natuurlijke ventilatie niet toegestaan*
- *De nieuwbouw bevat een mix aan vernieuwende woningtypologieën*
- *Woningen hebben groene (gezamenlijke) buitenruimtes in de vorm van ruime daktuinen en dakterassen*
- *Eis voor hemelwaterberging op eigen terrein is minimaal 20mm/m² verhard oppervlak*



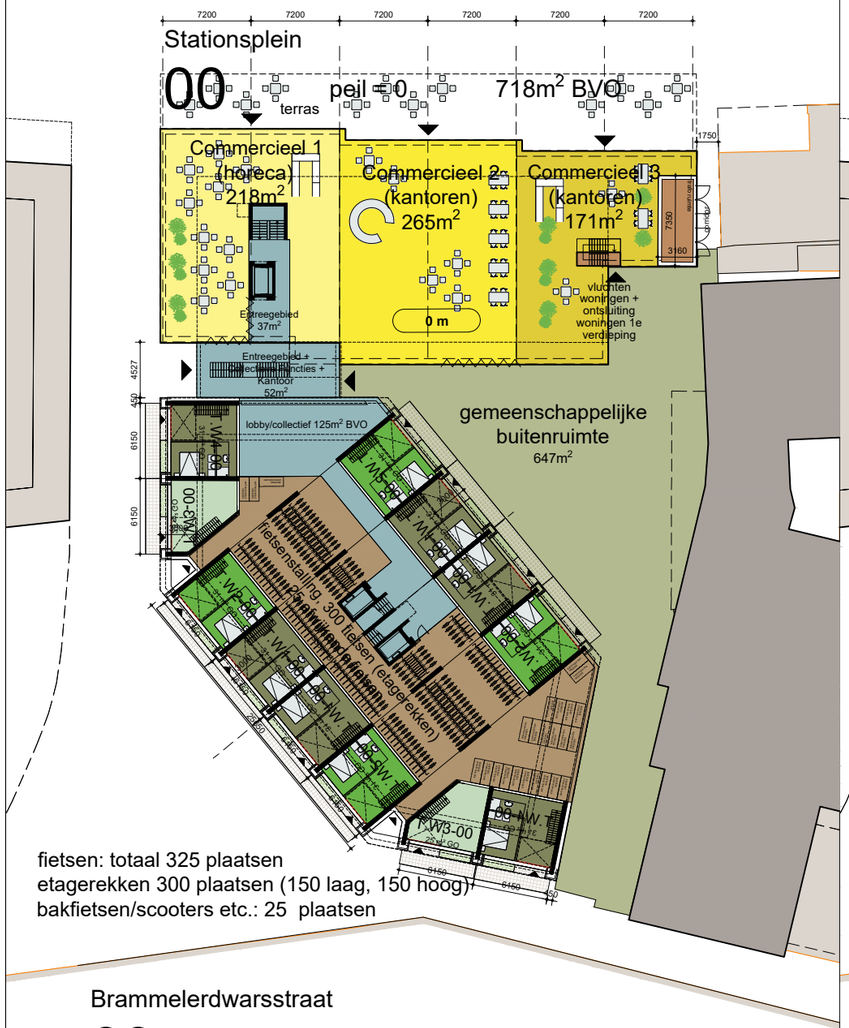
STATIONSPLEIN 5

STEDELIJKE INPASSING

stedelijk gebouw in verbinding met de stad



HOE WERKT HET GEBOUW PLATTEGRONDEN



fietsen: totaal 325 plaatsen
etagerekken 300 plaatsen (150 laag, 150 hoog)
bakfietsen/scooters etc.: 25 plaatsen

Brammelerdwarsstraat

00 peil = 0

889m² BVO
excl. 52m² BVO entreegebeid
incl. 434m² BVO wonen
incl. 330m² BVO wonen
incl. 125m² BVO lobby/collectief

360m² GO



Brammelerdwarsstraat

01 4+P

802m² BVO
690m² GO

12-spanner



Brammelerdwarsstraat

02 7+P

924m² BVO
736m² GO

14-spanner
GO/BVO:80%

19-07-2022

Cie.

VARIANT 2 1E VERDIEPING



19-07-2022

HOE WERKT HET GEBOUW **PLATTEGRONDEN**

Cie.



Brammelerdwarsstraat

03

10+P

924m² BVO
736m² GO

14-spanner
GO/BVO:80%



Brammelerdwarsstraat

04

13+P

614m² BVO
494m² GO

8-spanner
GO/BVO:81%



Brammelerdwarsstraat

05

16+P

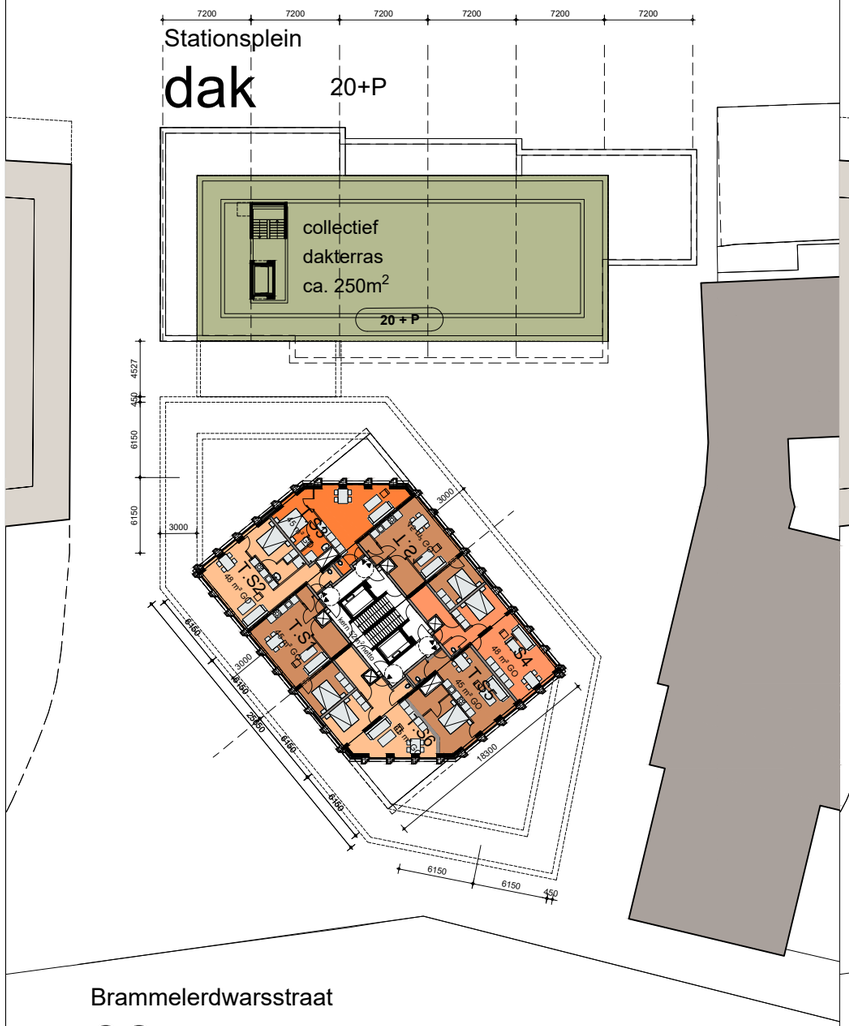
432m² BVO
328m² GO

7-spanner
GO/BVO:75%

19-07-2022

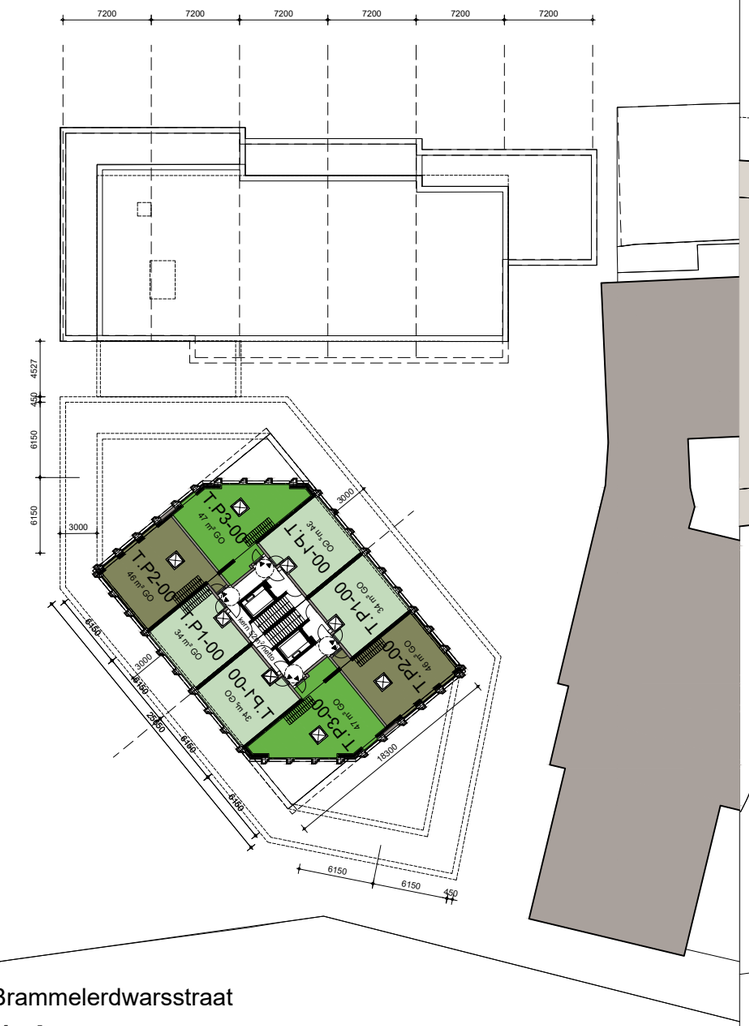
Cie.

HOE WERKT HET GEBOUW **PLATTEGRONDEN**



Brammelerdwarsstraat

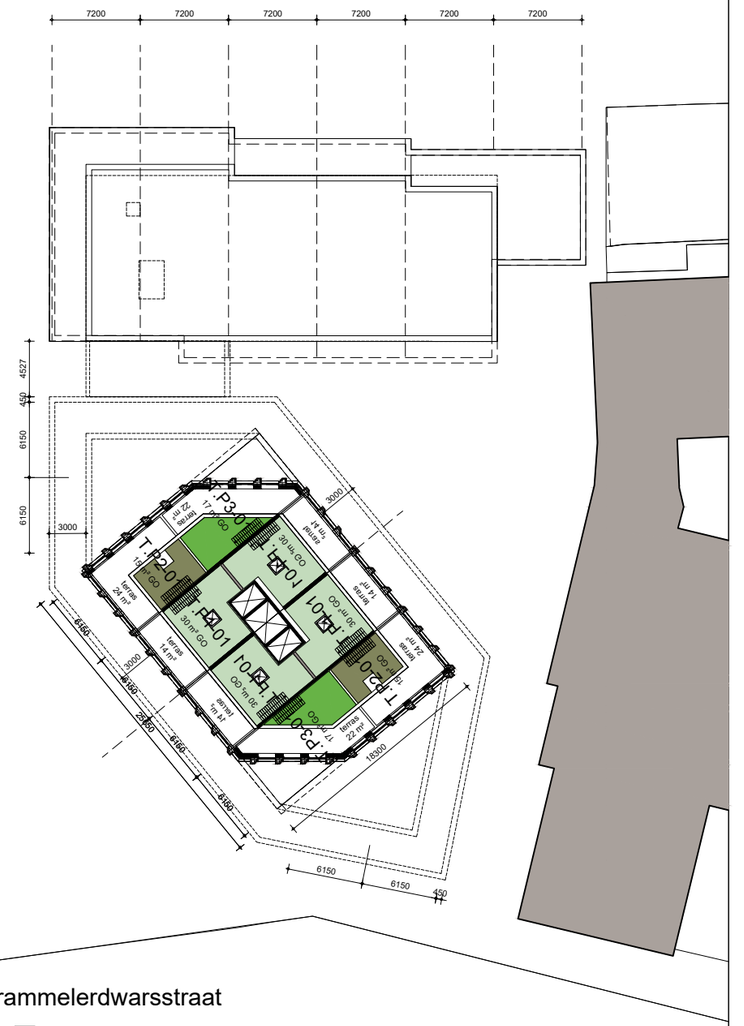
06	19+P	432m^2 BVO	322m^2 GO
07	22+P	432m^2 BVO	7-spanner
08	25+P	432m^2 BVO	GO/BVO:75%
09	28+P	432m^2 BVO	
10	31+P	432m^2 BVO	
11	34+P	432m^2 BVO	
12	37+P	432m^2 BVO	
13	40+P	432m^2 BVO	



Brammelerdwarsstraat

14 43+P 432m^2 BVO 322m^2 GO

8-spanner
GO/BVO:81% (gemiddeld 14+15)



Brammelerdwarsstraat

15 46+P 241m^2 BVO 184m^2 GO

8-spanner
GO/BVO:81% (gemiddeld 14+15)

19-07-2022

Cie.

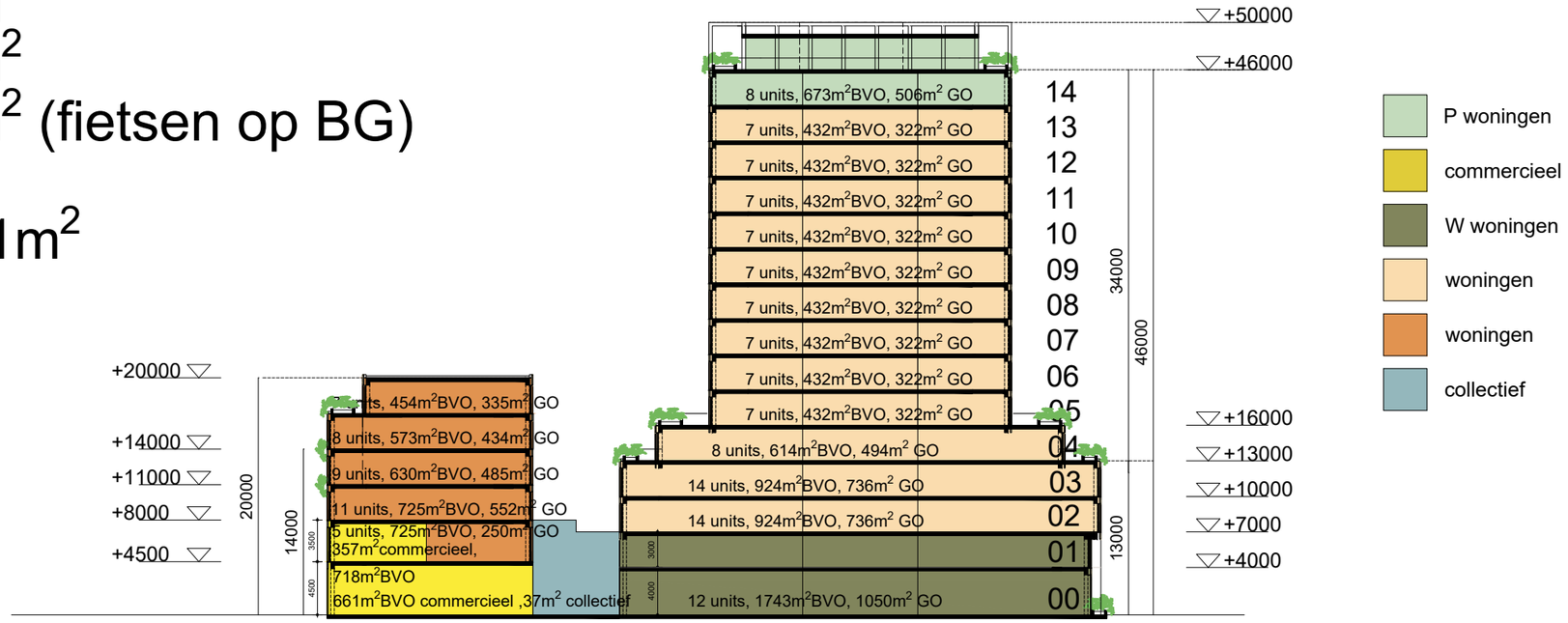
Oppervlakte Overzicht

Stationsplein (00-05)
40 appartementen
1968m^2 GO
3855m^2 BVO
(2644m^2 BVO t.b.v. woningen)

Brammelerdwarsstraat (00-14)
119 appartementen
6420m^2 GO
8766m^2 BVO (incl.55m^2 BVO entreegebied)
(8259m^2 BVO t.b.v. woningen)

159 appartementen

GO woningen	8388m^2 (52.8m^2 per woning)
BVO woningen	10903m^2 (GO/BVO woningen: 77%)
BVO commercieel	985m^2
BVO collectief	380m^2
BVO bergingen e.d.	330m^2 (fietsen op BG)
BVO totaal	12621m^2



Stationsplein 5:	40 woningen
Toren (vanaf 4e verdieping):	79 woningen
Plint toren (00,01,02,03):	40 woningen
Totaal:	159 woningen

Project Stationsplein 5 Enschede
18-Jul-22

Totaal			
BVO		**12621**	
BVO	commercieel	985	
BVO	collectief	380	
BVO	berging e.d.	330	
BVO	wonen	10903	
GO		8388	
aantal	woningen	159	
GO	per woning	52.8	
GO/BVO	wonen	77%	
aantal	fietsen nodig	318	PVE belegger (nog nader uit te werken conform normen gemeente)

Bouwdeel Stationsplein 5

verdieping	peil	BVO totaal	BVO commercieel	BVO collectief	BVO berging e.d.	BVO wonen	GO	type	S01	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08	S09	S10	S11	S12	M1	M2	M3	M4	aantal	GO	GO/BVO
									50	50	50	50	49	50	40	45	45	45	40	50	61	64	58	60			
									1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	2sk	2sk	2sk	2sk			
dak		20																									
5+		17	454				454								2	1		1	1		1	1			7	335	
4+		14	586				586		2	1	1	1	1		1				1					1	9	439	
3+		11	642				642		2	1	1	1	1	2					1	1					10	489	
2+		8	725				725		3	1	1	1	1	2			1						1		11	552	
1+		4.5	730	331	166		233		1								1						1		3	153	
	0	0	718	654	37	23	4																		0	0	
		3855	985	203			2644		8	3	3	3	3	4	3	1	2	1	3	1	1	1	2	1	40	1968	74%

Bouwdeel Brammelerdwarsstraat

verdieping	peil	BVO totaal	BVO commercieel	BVO collectief	BVO anders	BVO wonen	GO	type	T.S1	T.S2	T.S3	T.S4	T.S5	T.S6	T.S7	T.S8	T.S9	T.S10	M.T1	M.T2	M.T3	M.T4	T.W1	T.W2	T.W3	T.W4	T.P1	T.P2	T.P3	aantal	GO	GO/BVO
									45	48	45	48	45	46	50	48	49	49	69	52	74	74	85	89	108	66	64	61	64			
									1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	1sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk	2sk			
15	47	241				241																										
14	43	432				432																					4	2	2	8	506	
13	40	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
12	37	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
11	34	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
10	31	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
9	28	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
8	25	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
7	22	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
6	19	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
5	16	432				432		2	1	1	1	1	1	1																7	322	
4	13	614				614													2	4	2									8	494	
3	10	924				924									4	4	2	2				2								14	736	
2	7	924				924									4	4	2	2				2								14	736	
1	4	802				802																								0	0	
0	0	941		177	330	434																	4	4	2	2				12	1050	
	8766	0	177	**330**	8259			18	9	9	9	9	9	8	8	4	4	2	4	2	4	0	0	4	4	2	2			119	6420	78%

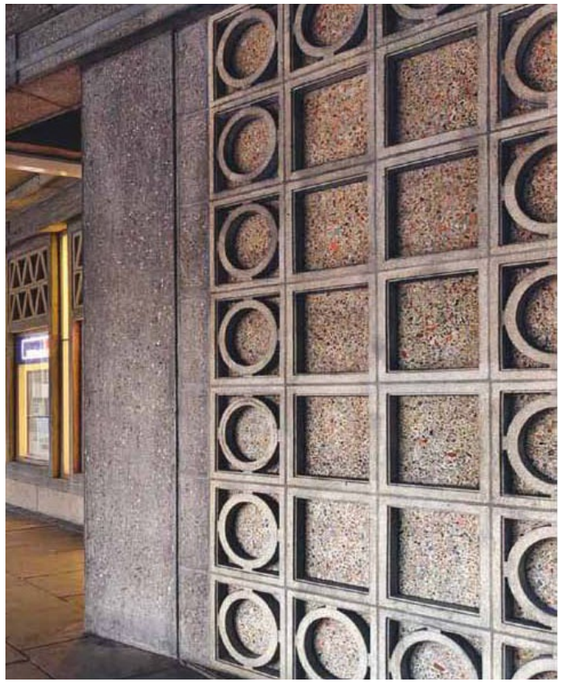
REFERENTIES

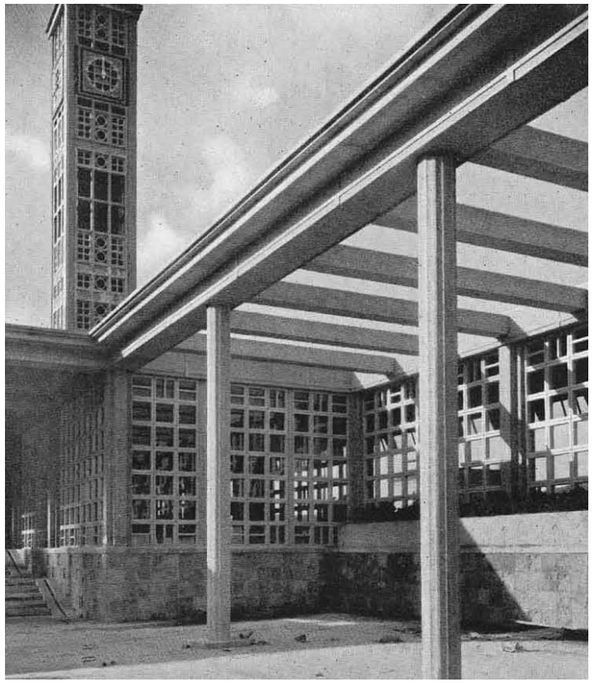
Cie.

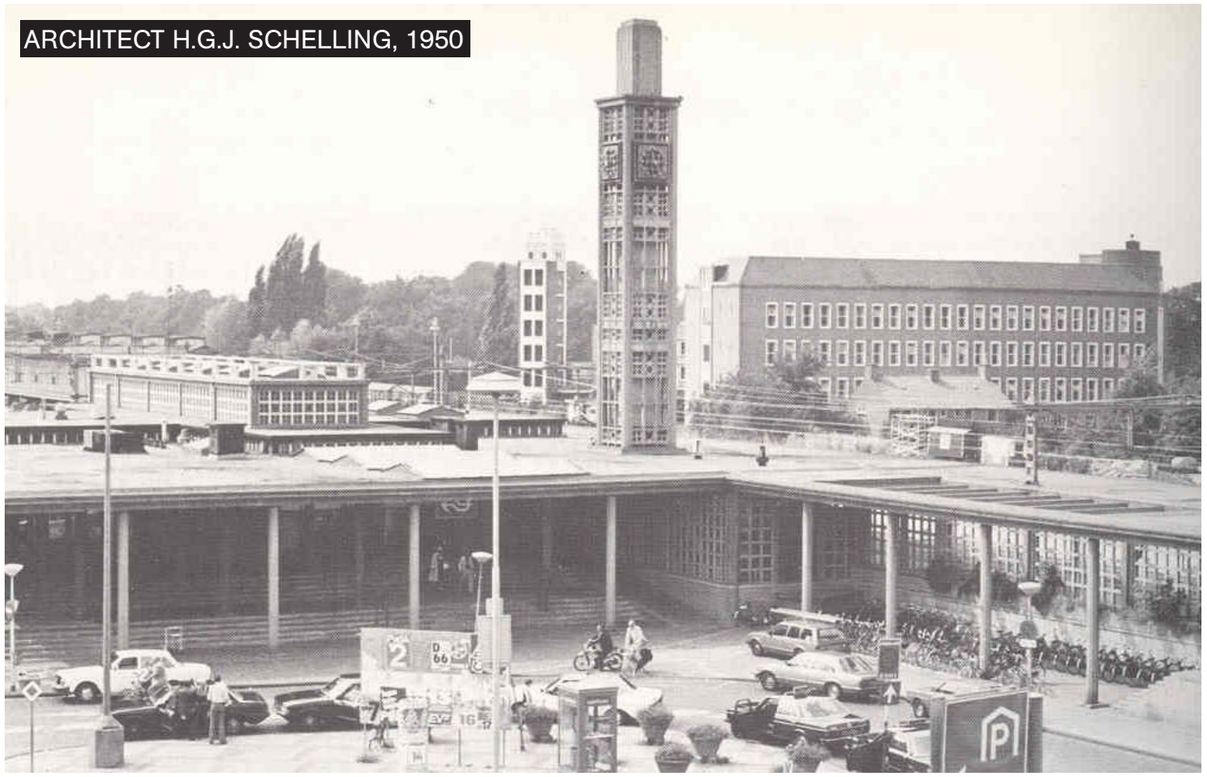
STEDELIJKE CONTEXT STATION ENSCHEDE, 1950

schoonheid in gewapend beton













STEDELIJKE CONTEXT STADHUIS ENSCHEDE, 1933

vernacular baksteen

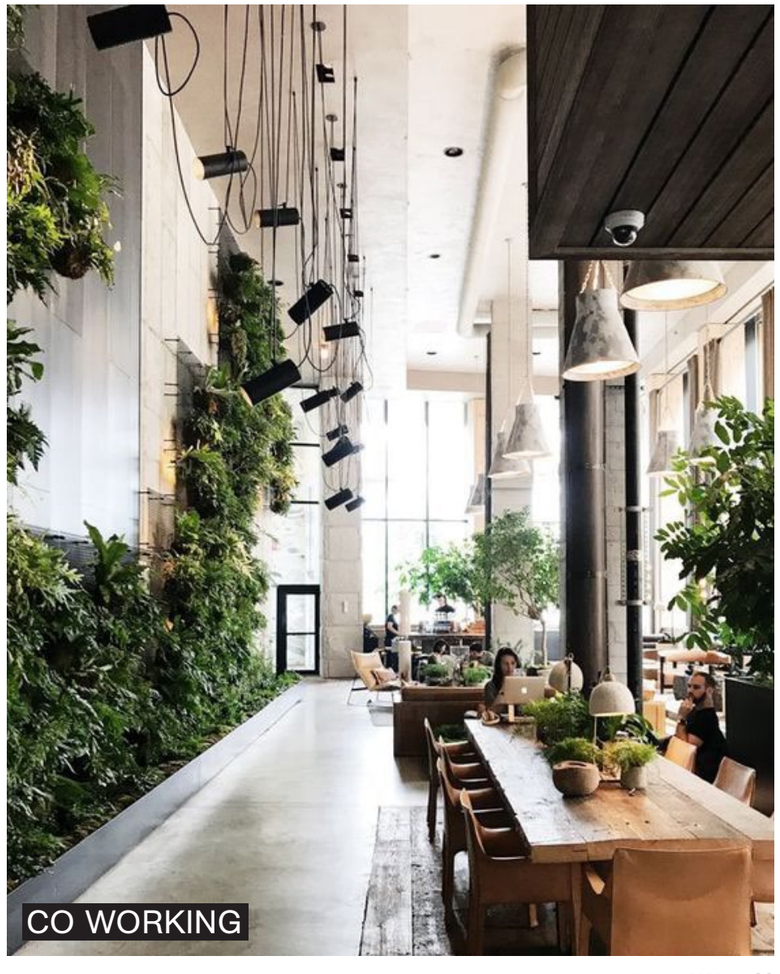


HOE WERKT HET GEBOUW 1. GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES


LIBRARY


COMMERCIEEL




CO WORKING


HUISKAMER



HOE WERKT HET GEBOUW 2. ENTREES EN TUIN

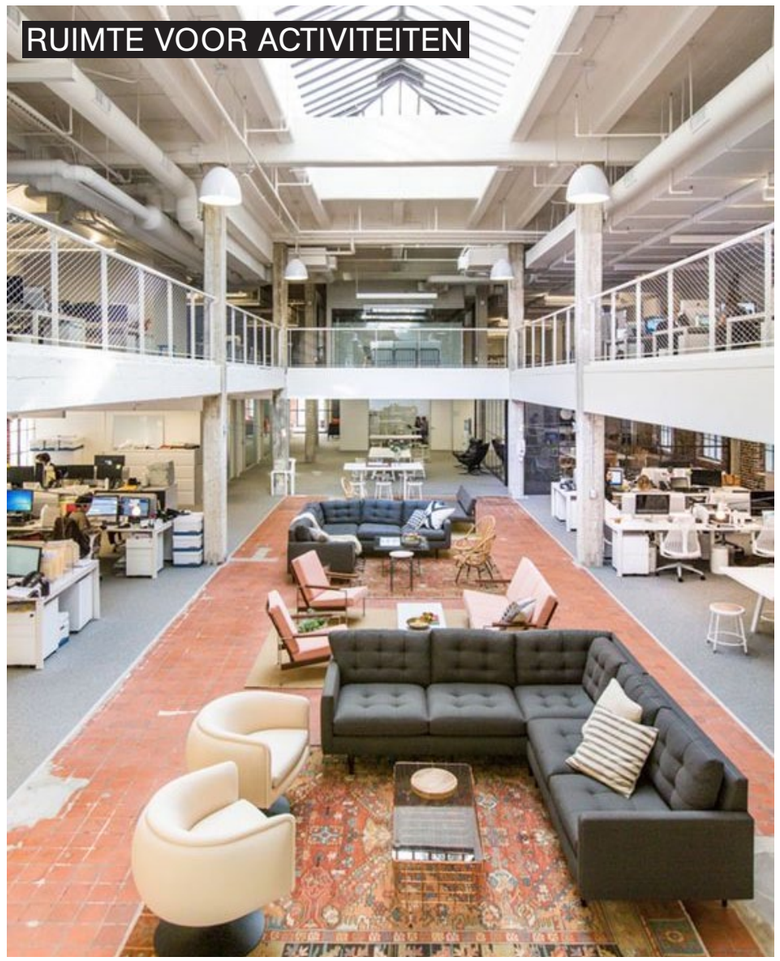




TROTS OM THIUS TE ZIJN


EEN PLEK OM TE ZIJN



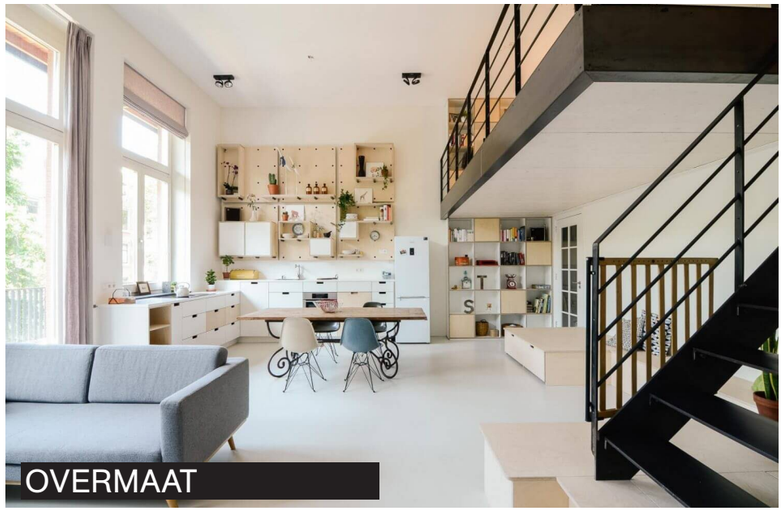

RUIMTE VOOR ACTIVITEITEN

HOE WERKT HET GEBOUW 3. MAISONETTES IN DE PLINT

vide woningen in het groen aan de Brammelerdwarsstraat en de binnentuin


WONEN AAN EEN BINNENTUIN




OVERMAAT


WONEN OP DE BEGANE GROND


COLLECTIVITEIT



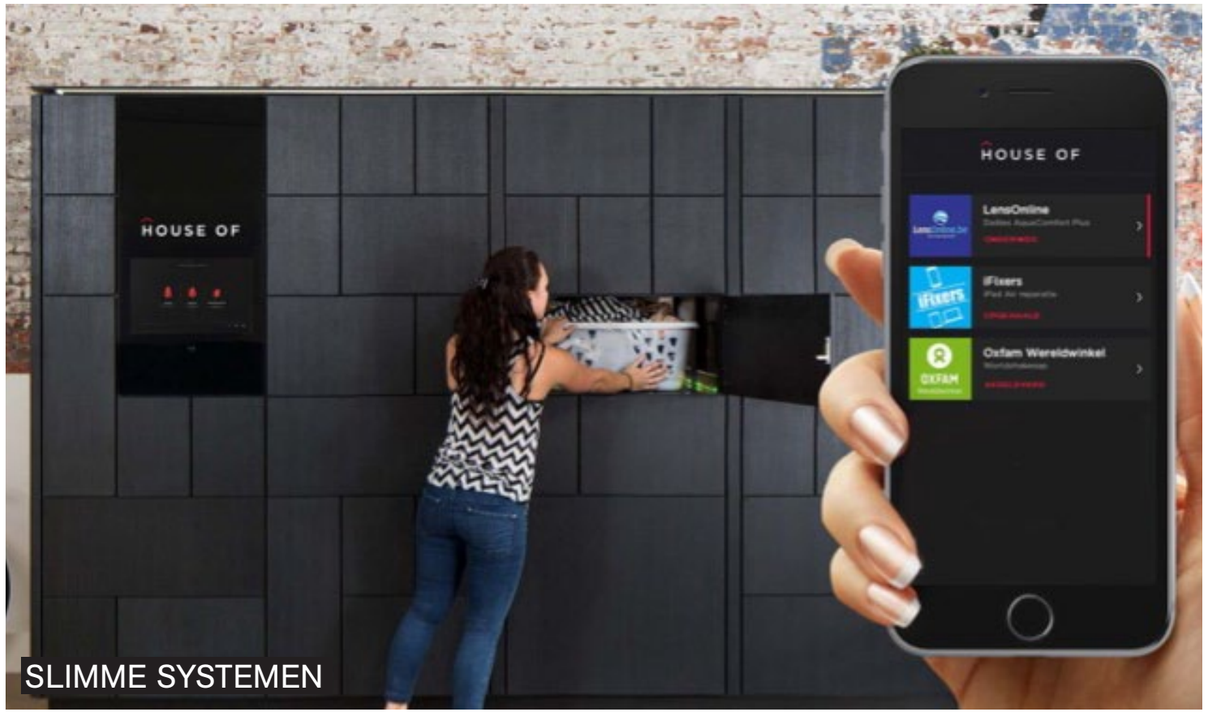

FLEXIBILITEIT

HOE WERKT HET GEBOUW 4. 5. WONINGEN TOREN EN STATIONSPLEIN

compact en stedelijk wonen, alles wat je nodig hebt door efficient ontwerp en ruimtegebuik


HOOGWAARDIG


THUISHAVEN



SLIMME SYSTEMEN


COMPACT BATHROOM


RUIMTEGEBRUIK


STEDELIJK UITZICHT

HOE WERKT HET GEBOUW 6. DAKTERRASSEN

met groen verbonden



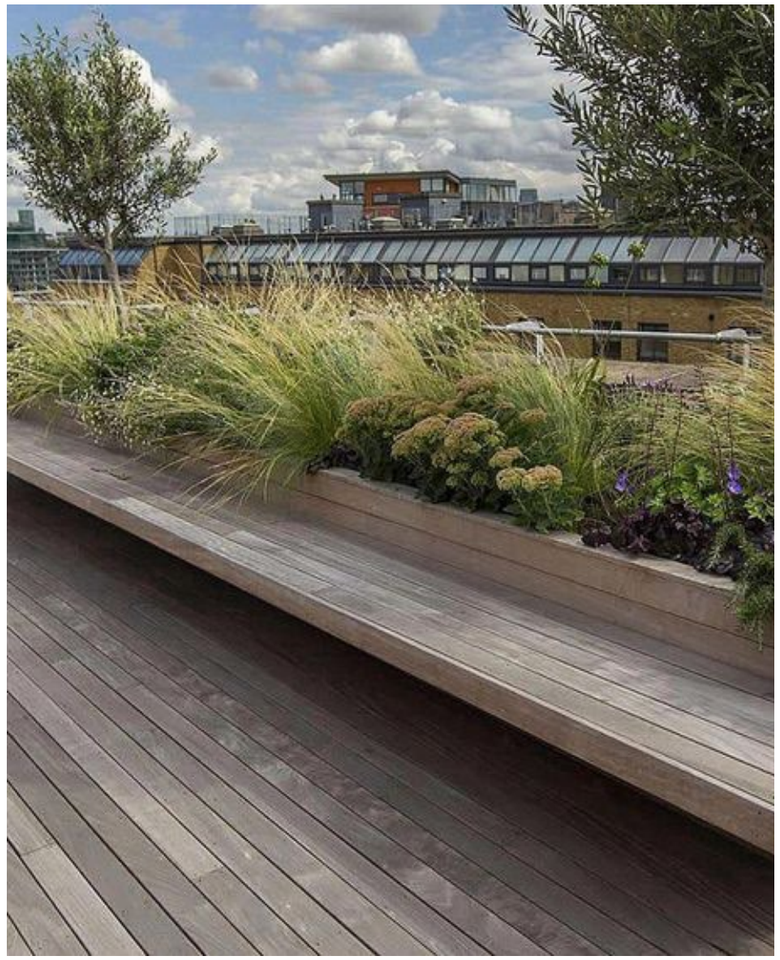
MAKKELIJK GROEN



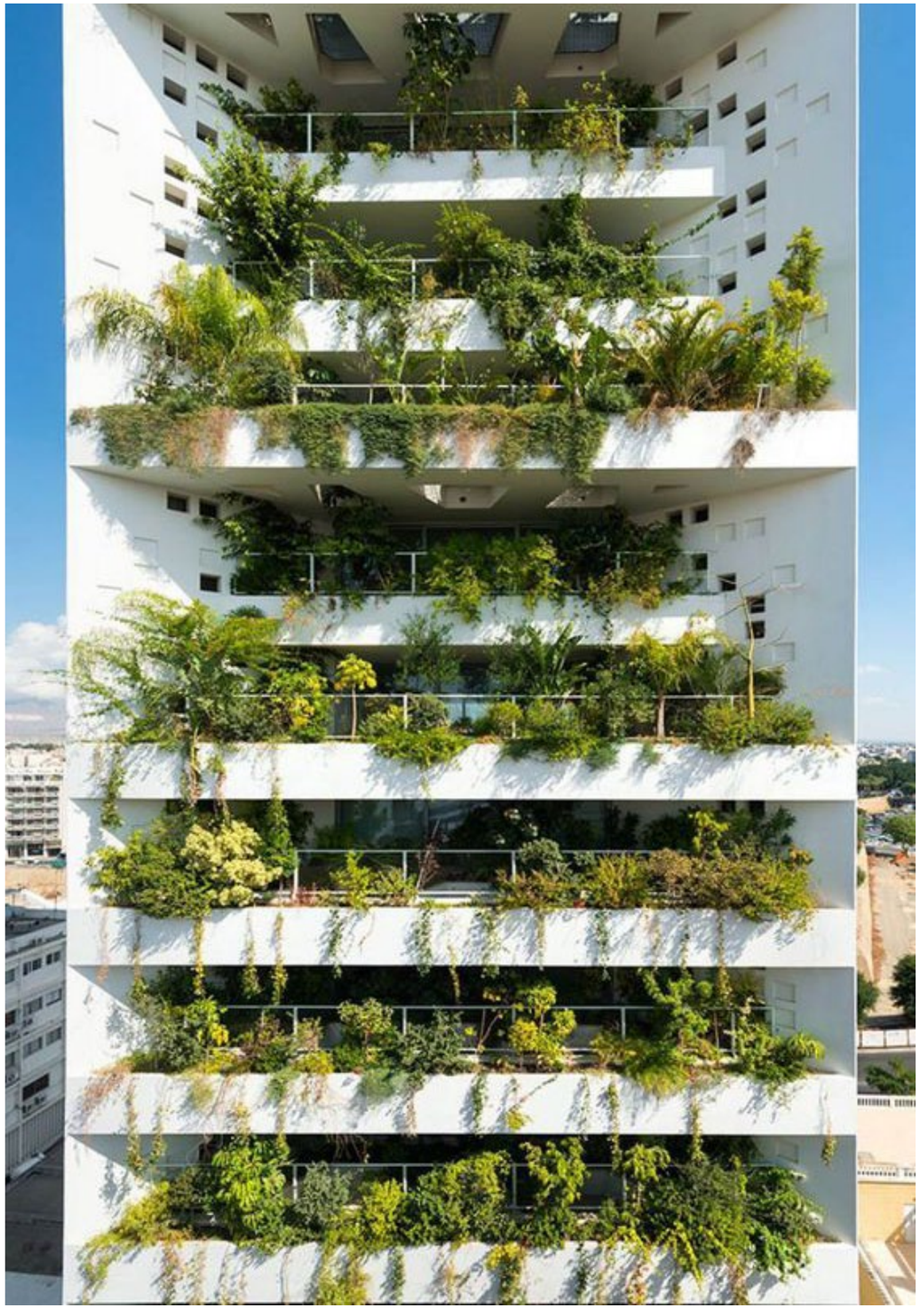


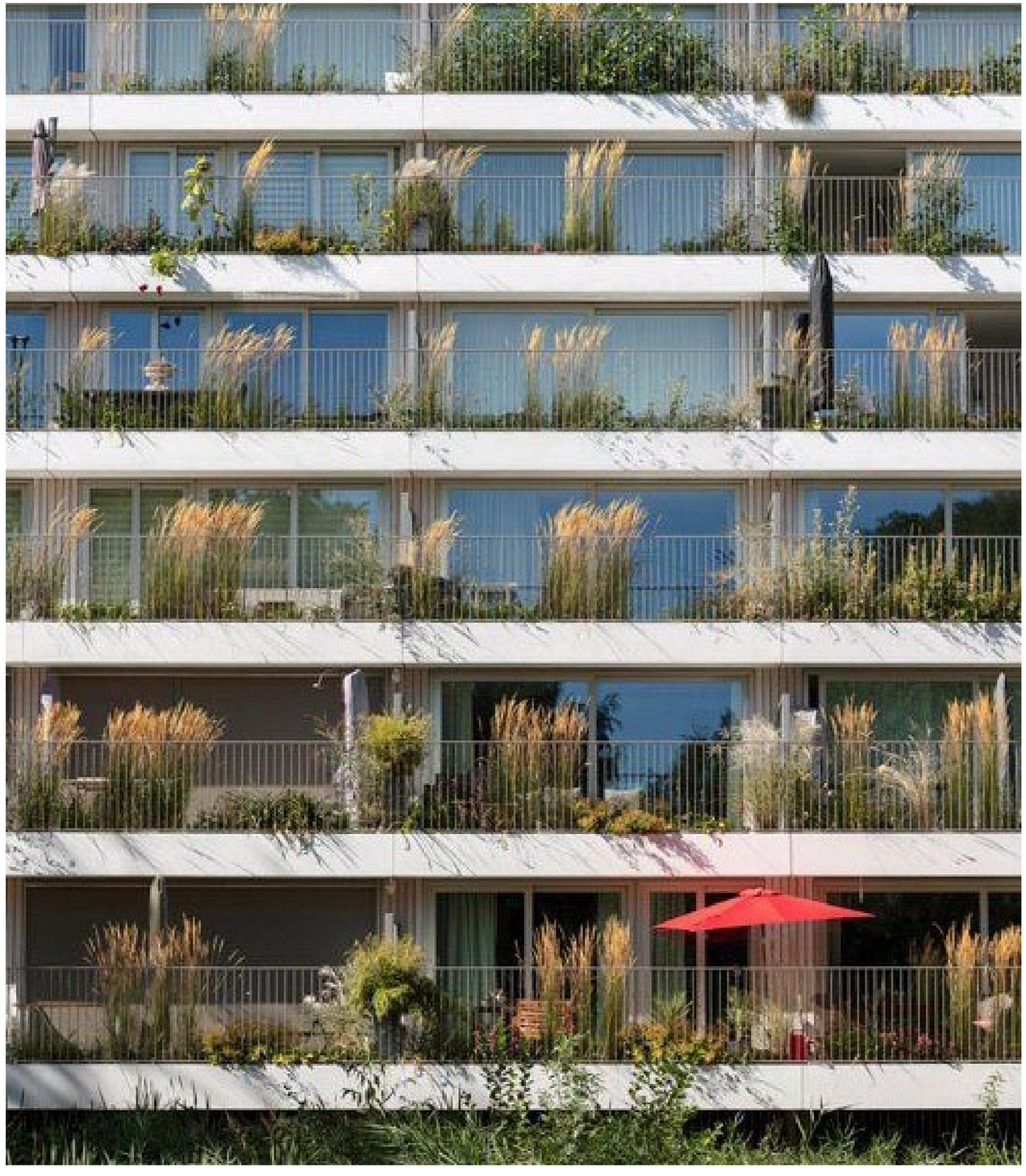
UITZICHT OVER DE STAD





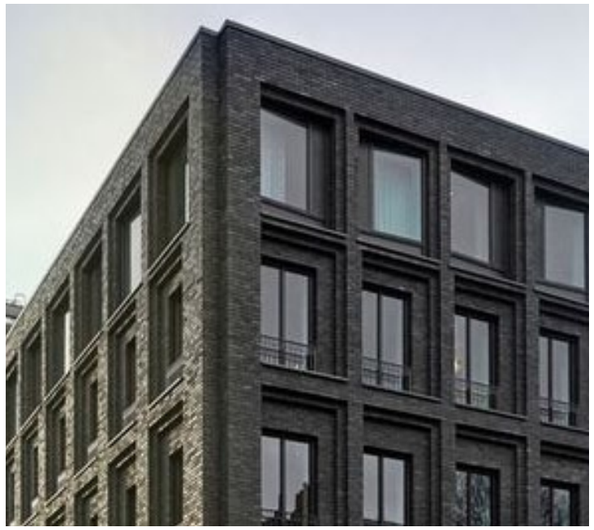
GEINTEGREERDE PLANTENBAKKEN



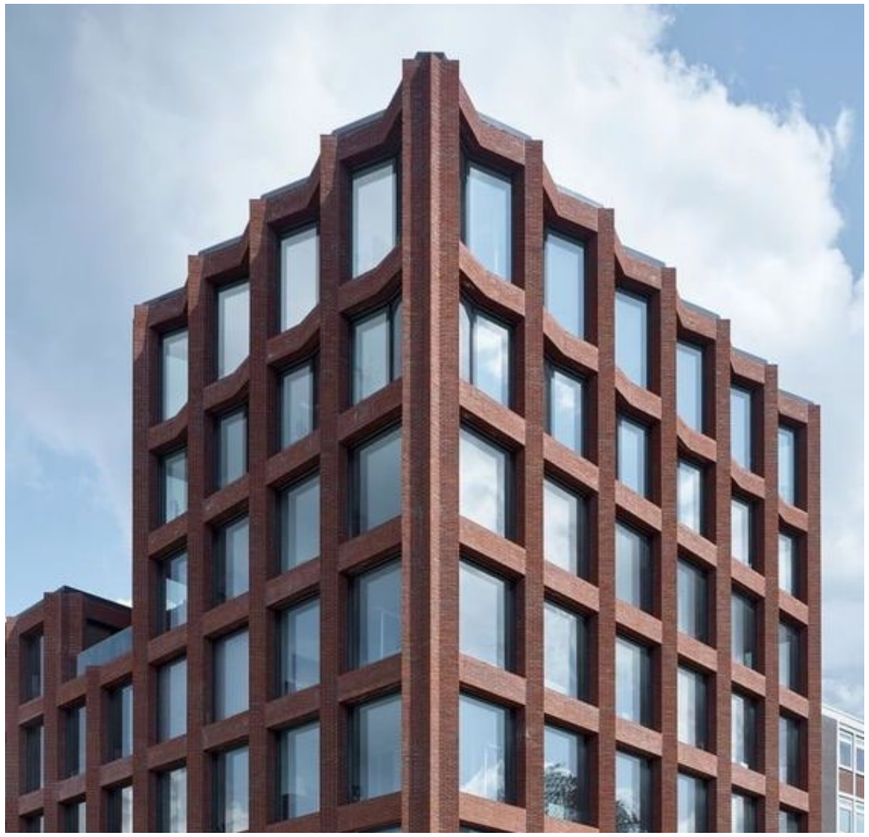


STEDELIJKE REFERENTIES EXTERIEUR

architectonische schaal en expressie, verticale geleding en opbouw











STEDELIJKE REFERENTIES EXTERIEUR

architectonische schaal en expressie, verticale geleding en opbouw







