# BRAMMELER DWARSSTRAAT



12-09-2022

**Ton Hardick - Ska-pa**
vastgoed
ton@ska-pa.nl

**Judith Lansink**
architectuur

**Chiel Lansink**
stedenbouw

judith@metarchitecten.nl



Brammelerdwarsstraat

# Inhoud

[ 01 ] Locatie

[ 02 ] Doelgroep

[ 03 ] Schetsontwerp

[ 04 ] Programma

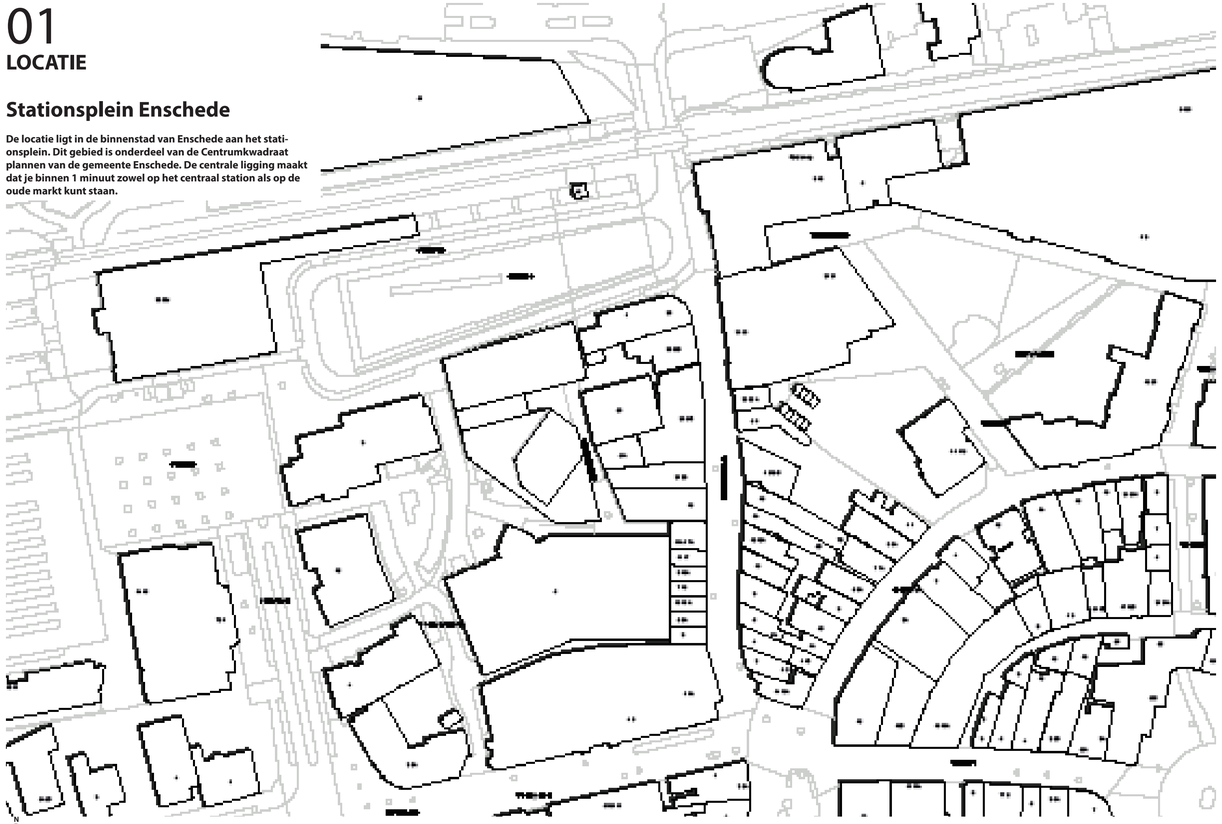
[ 05 ] Ruimtelijke kwaliteit

[ 05 ] Duurzaamheid - Leefbaarheid - Bereikbaarheid

# 01
## LOCATIE

### Stationsplein Enschede

**De locatie ligt in de binnenstad van Enschede aan het stationsplein. Dit gebied is onderdeel van de Centrumkwadraat plannen van de gemeente Enschede. De centrale ligging maakt dat je binnen 1 minuut zowel op het centraal station als op de oude markt kunt staan.**





**Bestaande situatie**



[ 01 ] Locatie

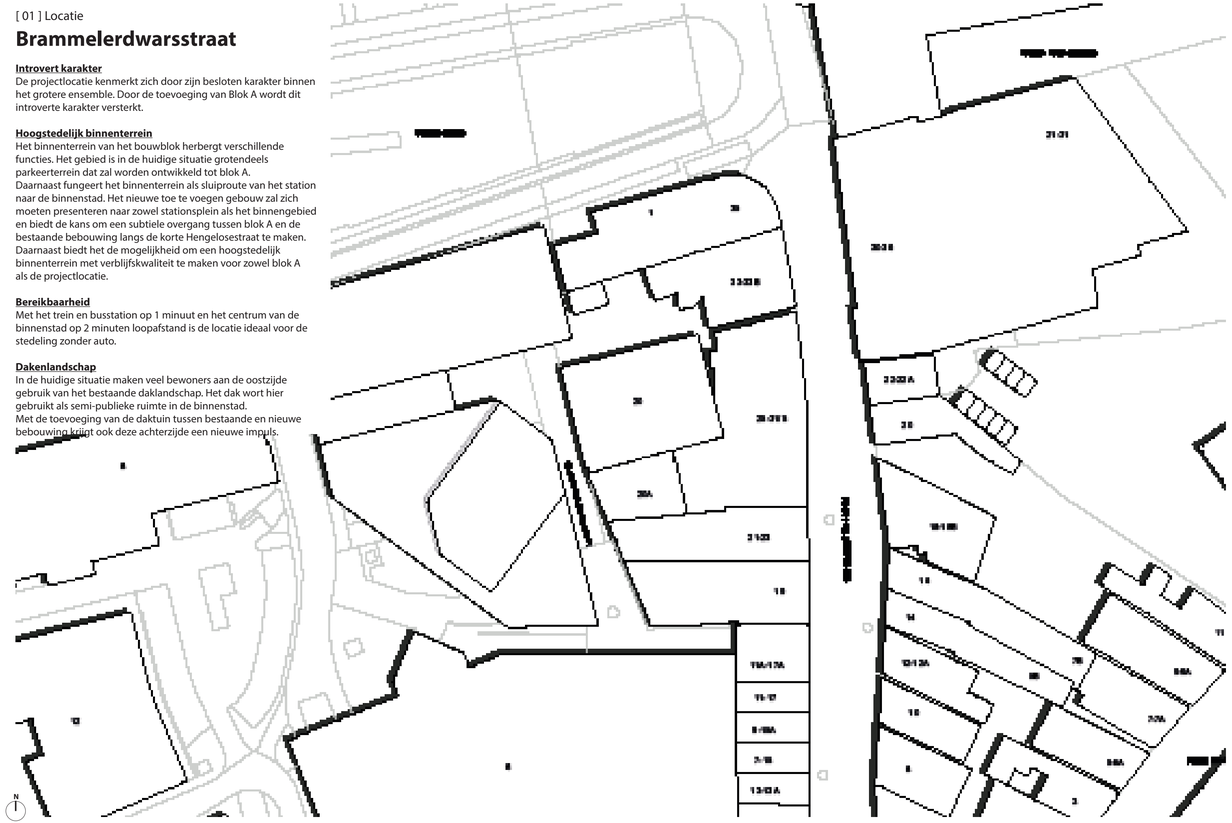
# Brammelerdwarsstraat

**Introvert karakter**
De projectlocatie kenmerkt zich door zijn besloten karakter binnen het grotere ensemble. Door de toevoeging van Blok A wordt dit introverte karakter versterkt.

**Hoogstedelijk binnenterrein**
Het binnenterrein van het bouwblok herbergt verschillende functies. Het gebied is in de huidige situatie grotendeels parkeerterrein dat zal worden ontwikkeld tot blok A.
Daarnaast fungeert het binnenterrein als sluiproute van het station naar de binnenstad. Het nieuwe toe te voegen gebouw zal zich moeten presenteren naar zowel stationsplein als het binnengebied en biedt de kans om een subtiele overgang tussen blok A en de bestaande bebouwing langs de korte Hengelosestraat te maken. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om een hoogstedelijk binnenterrein met verblijfskwaliteit te maken voor zowel blok A als de projectlocatie.

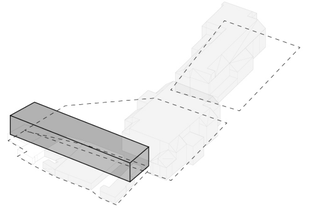
**Bereikbaarheid**
Met het trein en busstation op 1 minuut en het centrum van de binnenstad op 2 minuten loopafstand is de locatie ideaal voor de stedeling zonder auto.

**Dakenlandschap**
In de huidige situatie maken veel bewoners aan de oostzijde gebruik van het bestaande daklandschap. Het dak wort hier gebruikt als semi-publieke ruimte in de binnenstad.
Met de toevoeging van de daktuin tussen bestaande en nieuwe bebouwing krijgt ook deze achterzijde een nieuwe impuls.

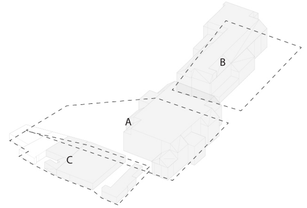



[ 01 ] Locatie

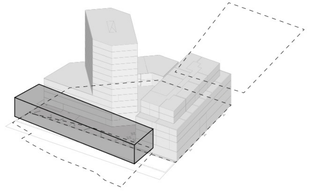
# Ontwikkeling plan vanaf 2017



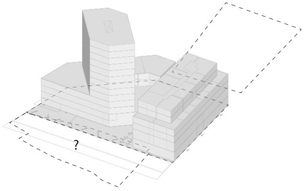
**2017**
**Plan Skapa**
Het plan uit 2017 was de eerste planvorming voor ontwikkelvlek C. Het plan had als uitgangspunt om een nieuwe pleinwand aan het binnengebied te vormen.




**2018**
**Ontwikkelvlekken A B**
In 2018 heeft de gemeente randvoorwaarden opgesteld voor ontwikkelvlekken A & B aan het stationsplein.



**2019**
**Ontwikkelvlek B**
In het afgelopen jaar is er een plan voor vlek B ontwikkeld waardoor de ruimtelike opzet van de Brammelerdwarsstraat verandert en vlek C niet langer een pleinwand aan het binnengebied vormt.




**2020**
**Nieuwe werkelijkheid**
Door deze ontwikkeling is besloten de plannen voor vlek C aan te passen op deze nieuwe werkelijkheid zodat er een kwalitatief gebouw ontstaat dat tevens de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt.

# 02
## DOELGROEP

Brammelerdwarsstraat Enschede

## URBAN LIVING

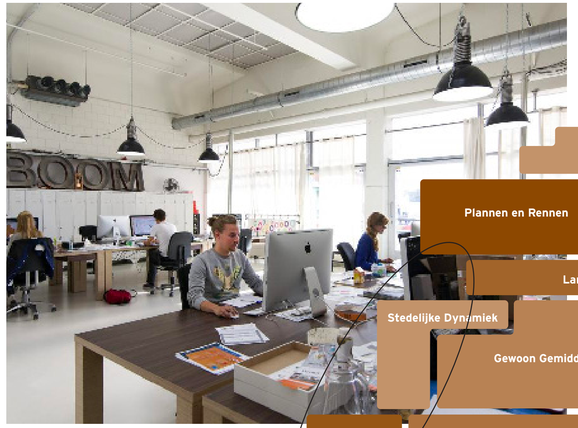
**Stedelijkheid in de luwte, rust voor de deur, maar reuring om de hoek. Urban professionals hechten vooral waarde aan voorzieningen in de nabijheid: cultuur, horeca, openbaar vervoer en infrastructuur. Flexibiliteit en ruimtelijkheid binnen de woning is belangrijk. Collectieve voorzieningen zijn de extensie van de woning en dragen bij aan de sociale cohesie en ondernemerschap. Menselijke maat en gevoel van verbinding zijn belangrijk.**

**Goede toegang tot (digitale) netwerken en hedendaagse (gedeelde) voorzieningen/services voor de dagelijkse benodigdheden zijn van belang voor deze doelgroep**

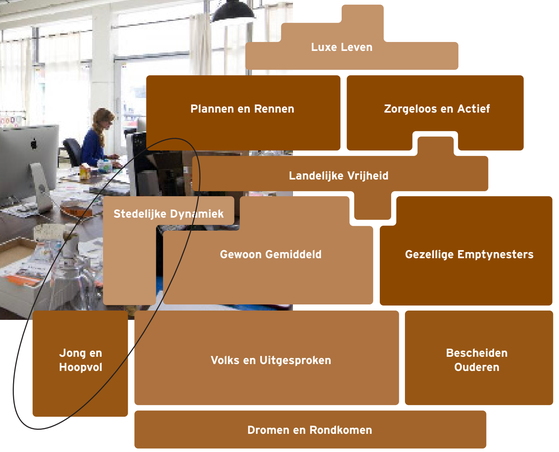
## (YOUNG) URBAN PROFESSIONAL

**Generatie Y**
**Term die gebruikt wordt om de generatie aan te duiden die geboren is na 1980. Deze generatie kan omschreven worden als onafhankelijke, ondernemende denkers, die houden van verantwoordelijkheid, vrijheid en flexibiliteit en onmiddellijk feedback en snelle resultaten verwachten. Deze generatie houdt van verandering en blijft doorgaans niet lang bij een organisatie. Ze zijn meer op zoek naar ervaring dan naar een carrière. Generatie Y wordt ook wel Generatie Einstein genoemd.**

http://www.wervingswoorden.nl/1099/young-urban-professional-yup/

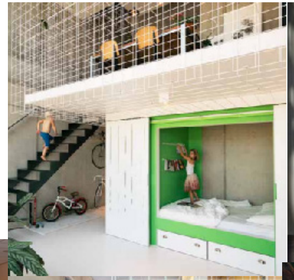



## WHIZE DOELGROEP SEGMENTATIE




## JONG & HOOPVOL

















## STEDELIJKE DYNAMIEK

# 03
## SCHETSONTWERP

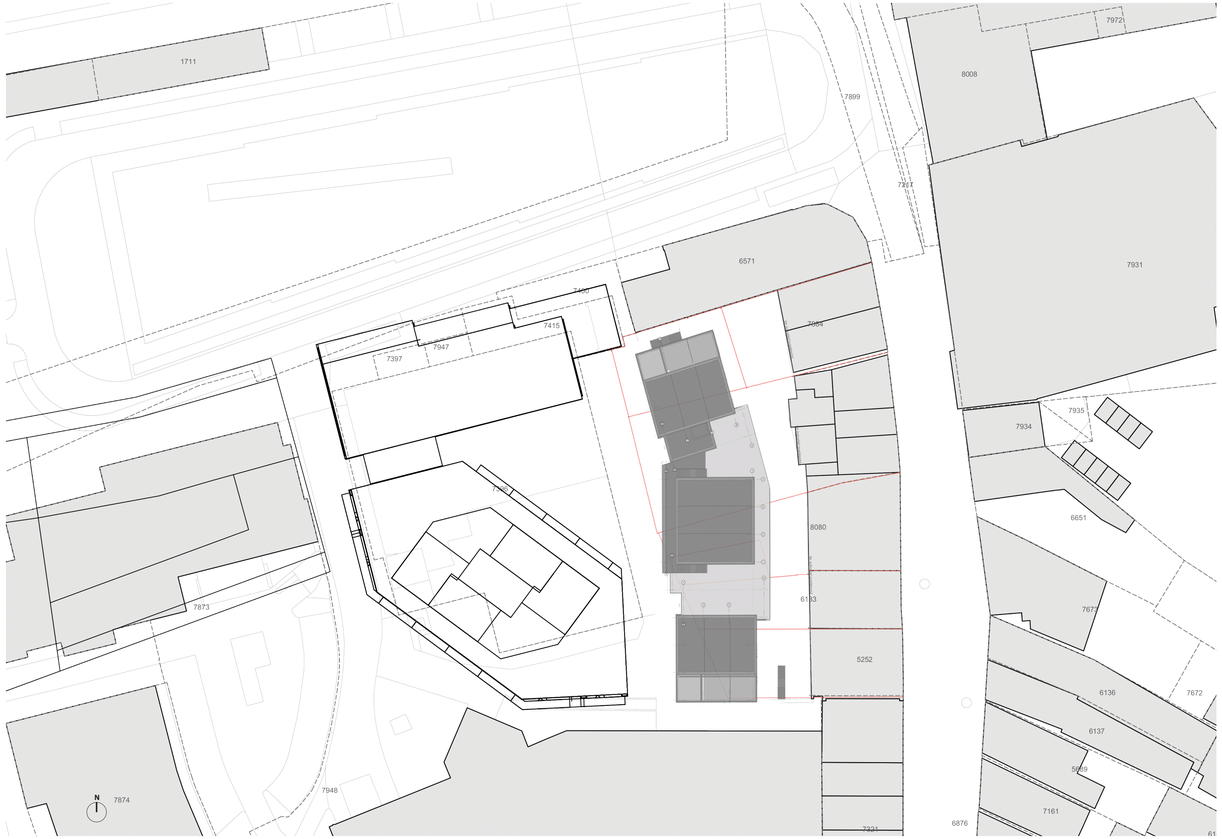
Brammelerdwarsstraat Enschede

**+ behoud panden Korte Hengelosestraat**
**+ afmaken bouwblok**
**+ overgang tussen bestaande panden en nieuwbouw blok A**
**+ (terugliggende) façade Stationsplein**
**+ pandsgewijze opbouw - korrelgrootte**
**+ setbacks in volume aflopend naar omliggende bebouwing**
**+ tweede (groen) maaiveld met verblijfskwaliteit**
**+ ruimte voor stedelijk plein tussen blok A en C**
**+ in samenspraak met eigenaar Korte Hengelosestraat**
**revitalisatie achtergevels historische panden**
**+ mee-ontworpen (natuurinclusief) groenplan**





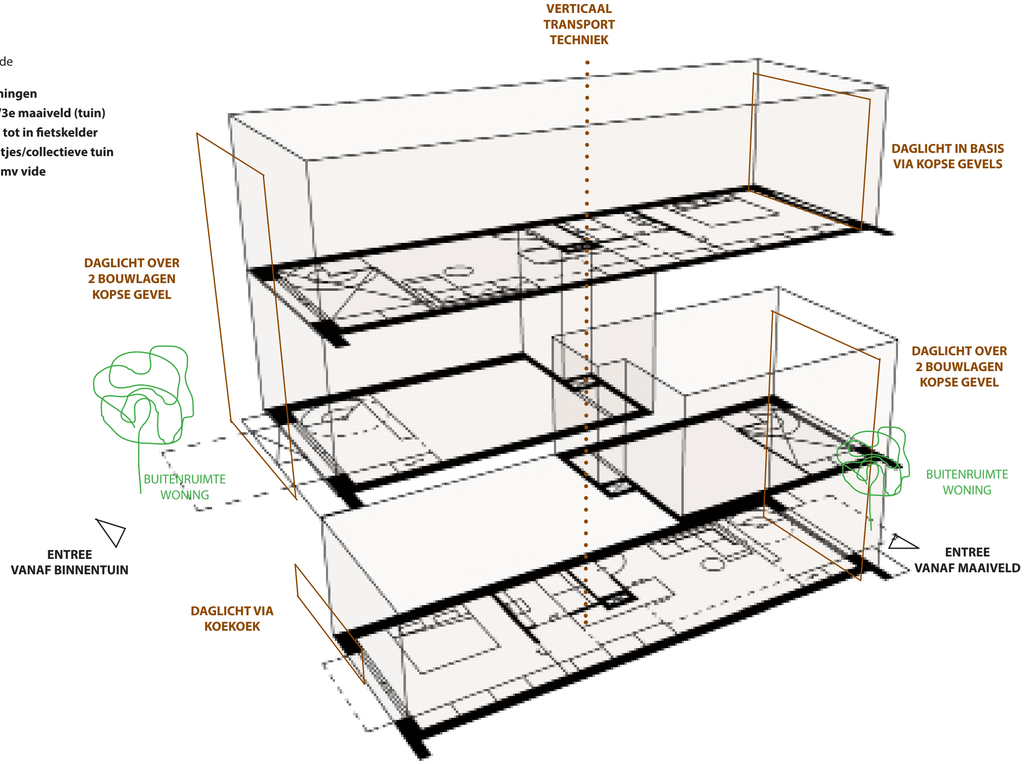



1711
7899
7972
8008
7931
7934
7935
6571
7401
7415
7947
7397
7084
8080
6133
5252
6651
7873
7874
7948
6136
7672
6137
5669
7161
6876
7324
N

# 04
## PROGRAMMA

Brammelerdwarsstraat Enschede

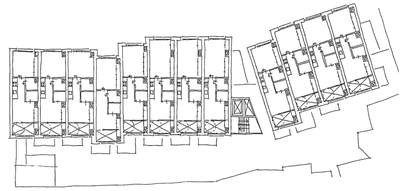
- **36 loftachtige 3-kamer woningen**
- **voordeuren aan straat / 2e/3e maaiveld (tuin)**
- **ontsluiting (groen) via tuin tot in fietskelder**
- **privé / openbaar - voortuintjes/collectieve tuin**
- **extra daglicht toetreding dmv vide**
- **flexibiliteit binnen woning**



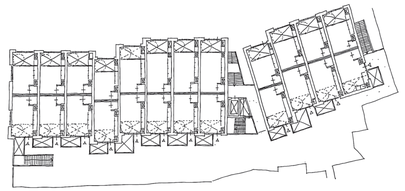

**BASIS 3-KAMER WONING**

## PLATTEGRONDEN

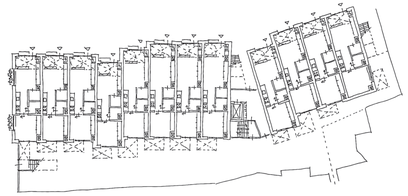
Brammelerdwarsstraat Enschede



02



01



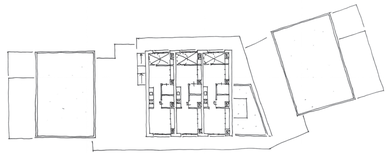
00



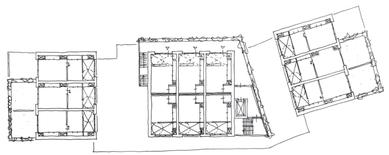


## PLATTEGRONDEN

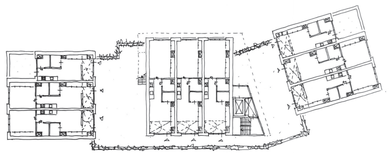
Brammelerdwarsstraat Enschede



05



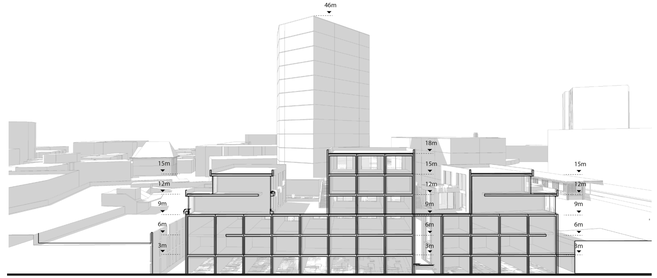
04

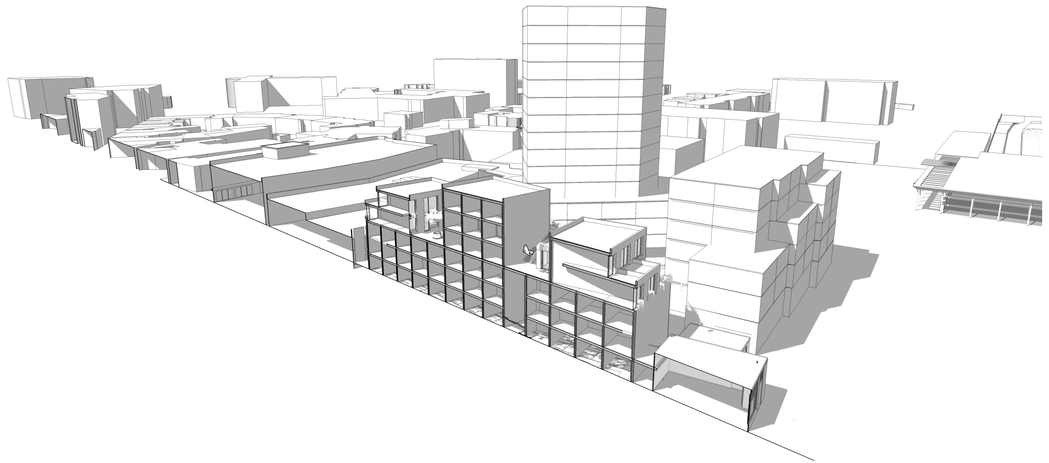


03

## LANGSDOORSNEDE

Brammelerdwarsstraat Enschede



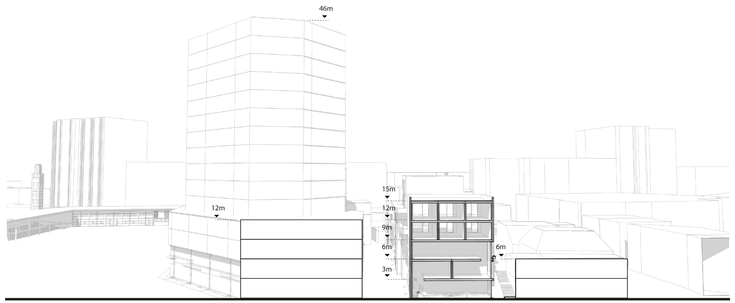





## DWARSDOORSNEDE

Brammelerdwarsstraat Enschede





# 05
## RUIMTELIJKE KWALITEIT

RUIMTELIJKHEID COLLECTIEVE VERBLIJFSRUIMTEN
GEVEL INDICATIEF, ARCHITECTONISCH ONTWERP VOLGT.





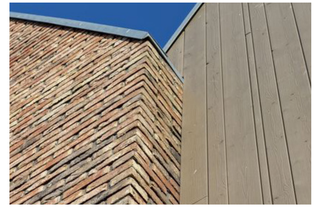
















**Ruimtelijke schakel**
De bouwenvelop van 'Blok C' bevindt zich in de ruimte tussen 'Blok A' en de bestaande bebouwing aan de Korte Hengelosestraat. Het gebouw vormt een ruimtelijke schakel tussen deze verschillende entiteiten door te variëren in maat en schaal. We ontwerpen een gebouw dat bestaat uit gelede volumes met 'groene' setbacks, met voldoende afstand tot bestaande bebouwing. Hiermee creëren we een luchtig, doch stevig genoeg, ensemble dat zowel aansluiting vindt bij de historische bebouwing alsook reageert op de nieuwe buitenruimte tussen Blok A en C.

**Levendig verblijfsgebied**
Het plan bestaat uit een set-up van drie gekoppelde, maar te onderscheiden volumes. Aangevuld met een binnentuin tussen Korte Hengelosestraat en nieuwbouw (niveau 1) en een gemeenschappelijke daktuin bovenop de derde laag. Door het creëren van voordeuren aan zowel het plein als ook de binnentuin heffen we de 'achterkant' situatie op en ontstaat er een nieuw levendig verblijfsgebied.

**Doorlopende groen verbinding**
De doorlopende groene verbinding tussen binnentuin, plein en geveltuintjes speelt een belangrijke rol in het ontstaan van een nieuw stukje stedelijk weefsel waarin wonen, werken en verblijven bij elkaar komen. De gemeenschappelijke ruimtes zijn overdag (semi-)toegankelijk, maar geen openbaar gebied. In de avond is dit besloten gebied.

**Prive - Collectief**
In blok C creëren we slimme loftachtige woningen variërend tussen 50 en 80m2. Alle woningen zijn voorzien van een entree met een entresol achter een twee verdiepingen hoge pui. Deze ruimtelijkheid geeft een extra dimensie aan de verbinding tussen binnen en buiten. De pui biedt door een verdiepte negge ook ruimte aan het mee-ontwerpen van groen en zitgelegenheid in/aan de gevel. Interieur en exterieur lopen in elkaar over.
Zo ontstaat een subtiele overgang van privé naar collectief. En wordt buitenruimte en bebouwing één; een plek van intimiteit in stedelijkheid. De woningen hebben groene (gezamenlijke) buitenruimtes in de vorm van ruime daktuinen en dakterassen.

**Autoluwe omgeving**
Op de begane grond wordt voorzien in gemeenschappelijk fiets parkeren. De ruime mogelijkheid voor stalling van fietsen, in alle afmetingen, stimuleert het gebruik van de fiets. Dat heeft een positieve invloed op de omliggende autoluwe omgeving. Auto Parkeren voor bewoners vindt plaats in de Stationsgarage

**Materialisatie & natuurinclusieve detaillering**
In materialisering en detaillering sturen we voor de structuur op een efficiënte bouwmethodiek die het bouwen op deze beperkte locatie in de binnenstad haalbaar maakt. Een hybride methodiek van traditionele en industrieel vervaardigde elementen (o.a. puien) om de bouwtijd en overlast te beperken. De gevel bestaat uit een combinatie van metselwerk en hout. Maat en schaal wordt gecreëerd door subtiel verschil in geveldetaillering, groene balustrades en diepe negges.

De verspringing van gevels geeft diepte in de gevel en zorgt met schaduwwerking ook voor het creëren van 'plekken'. Blinde zijgevels op maaiveld worden voorzien van groen en in de detaillering worden natuur inclusieve oplossingen integraal mee ontworpen.

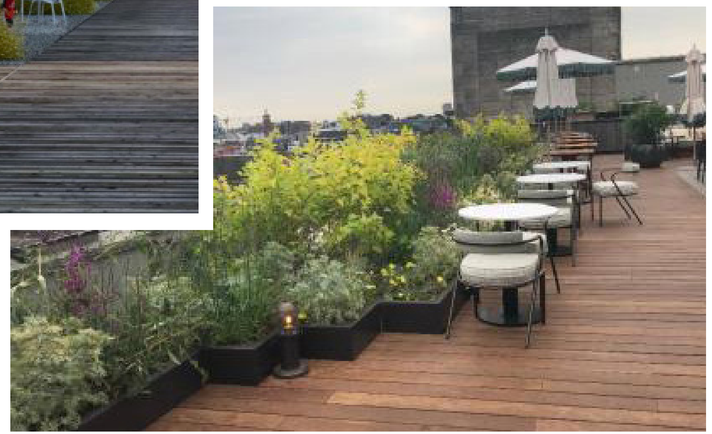
# 06
## THEMA'S ENSCHEDE

DUURZAAMHEID - LEEFBAARHEID - BEREIKBAARHEID

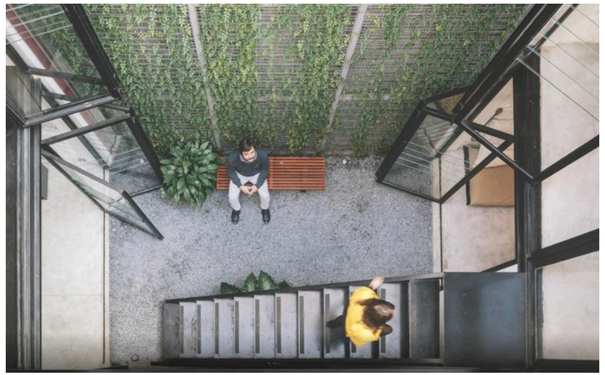
















**Meer duurzaamheid**
Duurzaamheid bereiken we door alle facetten in samenhang te beschouwen en hierop gerichte maatregelen te ontwikkelen. Vooral omdat het met de huidige ideeën en technologieën kan, maar ook gewoon omdat het moet. We kiezen voor een integrale benadering van duurzaamheid, waarin we zowel technische als sociale aspecten meenemen om nieuwe, gezonde stedelijkheid te creëren. Binnen Blok C sturen we daarom op;

**1) een natuurlijke waterhuishouding**; door slimmere waterberging en het gedoseerd aflaten vloeien van overtollig hemelwater. Omdat de kavel nagenoeg volledig bebouwd wordt, passen we op verschillende niveaus een retentiedak toe, waarmee we bijdragen aan een zorgvuldige waterberging ten tijde van piekbelasting (eis 55 mm/m2 verhard).

**2) biodiversiteit en de klimaatadaptiviteit van de omgeving;** door meer groen toe te passen krijgen we een 'rijkere buurt' in termen van dier- en plantensoorten. Het toepassen van groen is een effectieve maatregel om gevolgen van extremen te verzachten. Schaduwwerking en verdamping kunnen hitte tegengaan en zorgen voor een goede infiltratie in de bodem. Flora en fauna gaan hand in hand. Door binnen het plan de juiste verbindingen te creëren tussen groen op verschillende niveau's ontstaat een netwerk van verblijf- en nestelplekken dat bijdraagt aan een grotere biodiversiteit in de stad.

**3) een gezondere omgeving;** door het toepassen van 'active design; met het mee-ontwerpen van geveltuinen, overgangen binnen-buiten en groenoplossingen die inspireren en uitnodigen om onderdeel van de omgeving te zijn. We creëren we een gezonde leefomgeving voor mensen, maar ook voor dieren en planten, die steeds vaker hun toevlucht in de bewoonde wereld zoeken.

**4) minimalisatie van de milieu impact tijdens de gehele cycli;** van sloop tot bouw tot uiteindelijk gebruik (en weer sloop) maken we bewuste keuzes om het verbruik van grondstoffen en energie en schadelijke uitstoot te beperken. Met een robuuste schil (hoge isolatiewaarden) en een afgewogen installatieconcept wordt de nieuwbouw uitgevoerd met het uitgangspunt BENG.

**Meer leefbaarheid**
Het brede palet van bewoners en de aanwezigheid van (deel)voorzieningen, gecombineerd met een omgeving die uitnodigt om gebruikt te worden zorgt voor ontmoeting en onderlinge samenhang.Het gevoel van waarde en mede-eigenaarschap groeit naarmate mensen door hun woon- of werkomgeving beter worden bediend in hun (veranderende) wensen en behoeften. Daarom willen we het leggen van verbindingen tussen bewoners en hun omgeving actief stimuleren. Want we geloven dat lekker wonen op een plek die goed voelt de beste basis is voor geluk.

Een sterke identiteit, die zorgt voor verbondenheid en duurzame waarde, vinden we in de relatie mens, context en gezamenlijke ambities voor een nieuw stukje stedelijkheid; straks de schakel tussen stationsgebied en binnenstad.

**Meer bereikbaarheid**
Met goede fiets voorzieningen, directe aansluitingen op openbaar vervoer en de mogelijkheid tot flex- en thuiswerken wordt de ruimte gecreëerd voor een autoluwe omgeving. In autoparkeren in de nabijheid wordt voorzien in reeds bestaande parkeervoorziening.

