

VISIE OP ONTWIKKELING VAN HET ARIËNSPLEIN. CONNECT U



INLEIDING	P. 3
HISTORIE	P. 4
LIGGING	P. 8
GEBOUW EN ARCHITECTUUR	P. 10
ERFGOED	P. 14
DE STADSCAMPUS: TRENDS	P. 18
STADSCAMPUS: COMMUNITY	P. 23
GEBOUW EN OMGEVING	P. 28
FUNCTIES	P. 32
HUISVESTING	P. 41
ONDERWIJS EN WERK	P. 45
BEHEER	P. 48
MOBILITEIT EN PARKEREN	P. 49
DUURZAAMHEID	P. 54
ORGANISCHE ONTWIKKELING	P. 57
EN BEWAKEN VAN HET CONCEPT	

Door het Ariënsplein te ontwikkelen tot een hippe en swingende citycampus community, wil LIFE een belangrijke bijdrage leveren om Enschede en de regio een grotere kans te bieden om de aanwezige kennis te behouden, meer studenten hier naartoe te lokken en alumni als ondernemers te laten starten. Met het begrip “matching, sharing and learning” willen we met deze community, waarin wonen, werken, leren en ontmoeten centraal staan, een aandeel leveren aan een “leven lang leren”.

Dit document is op verzoek van en in goed overleg met de Gemeente Enschede samengesteld, als beleidskader voor hergebruik van het gebouw en als een basis voor het bestemmingsplan.

We verwachten in goede harmonie met buurt en gemeente het concept te kunnen realiseren, waarbij dit document tevens als een toetsingskader kan dienen.

Voor de ontwikkeling en de exploitatie van de gebouwen en het terrein is door LIFE de rechtspersoon ‘I Love Ariënsplein B.V.’ opgericht.

HET ARIËNSPLEIN:

EEN BIJNA LOGISCHE LOCATIE

VOOR DE VERDERE ONTWIKKELING
VAN DE STADSCAMPUS



IAA
Architecten







In de toenmalige Enschedese wijk de Stadsweide werd in 1914 het rooms katholieke Sint Jozef-ziekenhuis geopend als tegenhanger van het al bestaande algemene ziekenhuis Ziekenzorg.

Met de groei van de stad nam ook de omvang van het gebouw toe. Bijna onherkenbaar vormt het oorspronkelijke ziekenhuis nog altijd het hart van het gebouw, dat in de afgelopen honderd jaar diverse malen werd verbouwd en uitgebreid. De imposante voorgevel met erkers, maakte in de jaren zestig plaats voor een destijds moderne voorbouw in travertin met een nieuwe hoofdentree.

Zo transformeerde de voortuin met oprijlaan langzaam in de huidige parkeerplaats, waar ook

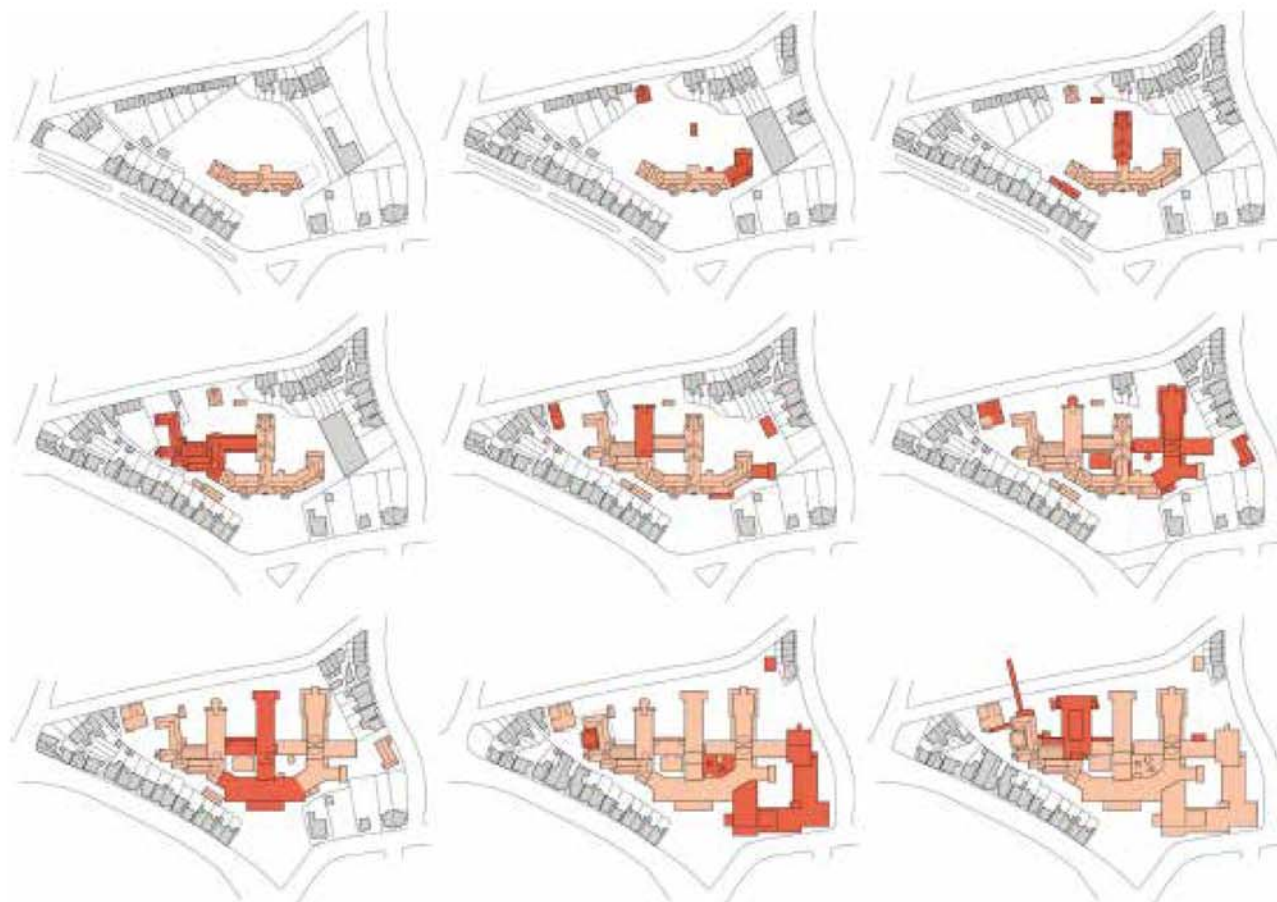


het standbeeld van Alphons Ariëns staat.

Aan de achterzijde lag ooit een fraaie tuin, waarop de patiënten uitkeken en bedoeld was om uit te kunnen breiden.

De katholieke oorsprong is nog altijd tastbaar in de kapel, die werd omgeven door kamers voor de zusters en overig verplegend personeel. De twee binnenplaatsen werden volgebouwd. Licht, lucht en historische karakteristieken, die ooit bij binnenkomst werden ervaren, verdwenen daarmee helaas. De binnenhof van de grote uitbreiding uit de jaren zeventig vormt daardoor nog een welkome groene ruimte binnen dit afwisselende complex.

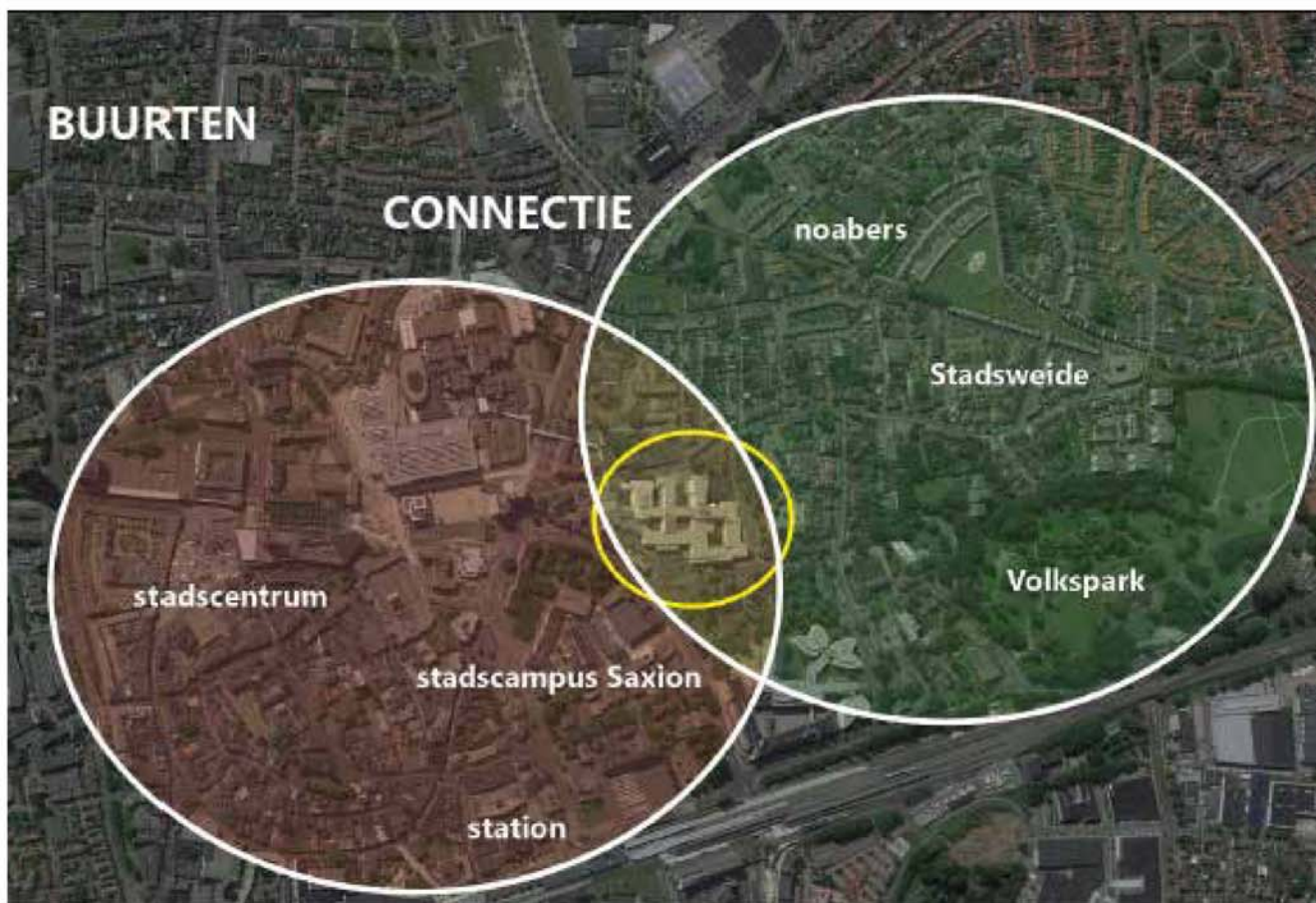
OVER EEN PERIODE VAN ZESTIG JAAR
WERDEN GEFASEERD DRIE VLEUGELS
GEBOUWD WAARMEE HET GROENE
KARAKTER VAN HET TERREIN
GROTENDEELS VERDWEEN.



Het Ariënsplein is een bijna vanzelfsprekende locatie voor het verder ontwikkelen van de stadscampus.

De huidige kennis en innovatie gedreven economie heeft behoefte aan een compacte stedelijke omgeving. De locatie bevindt zich midden in een gebied waarin een mix van onderwijs, bedrijvigheid, studentenhuysvesting en groen aanwezig is. Deze mix vormt de bron voor een krachtige ontwikkeling van de stadscampus. Het gebouw vormt vervolgens de ultieme verbinding tussen al deze hoogwaardige functies; ontmoeten, wonen, werken en leren.

DE AMBITIES EN DOELSTELLINGEN VAN
DE CAMPUSVISIE VERTAALD VANUIT EEN
VASTGOEDSTRATEGIE.



De keuze om de campus op deze plaats verder te ontwikkelen is logisch. De bruisende energie van de binnenstad, het nabijgelegen Centraal Station, de aanwezige onderwijsinstellingen Saxion en ROC van Twente, het Volkspark, de bereikbaarheid per fiets en te voet en tal van ondersteunende faciliteiten op loopafstand; het zorgt voor een unieke voedingsbodem om deze locatie tot een echte campus uit te laten groeien. Deze ontwikkeling is ook regionaal belangrijk. De Twentse economie heeft versterking van Enschede als centrum nodig om voldoende aantrekkelijk te zijn en te blijven voor jong opgeleiden en bedrijven.

Studenten hechten belang aan de kwaliteit van de onderwijsinstelling, maar zeker ook de faciliteiten in de nabijheid, woonvoorzieningen, sport en recreatie, openbaar vervoer, uitstraling en sfeer van de stad, horeca en gezellige studietijd. Het zijn minstens net zulke belangrijke factoren die hun keuze voor een studie of carrière in Enschede beïnvloeden.



BEDRIJVEN, STARTUPS EN PROMOVENDI;
BRANDSTOF VOOR ECONOMISCHE GROEI.
AANTREKKELIJKE FACILITEITEN KOMEN
BESCHIKBAAR VOOR DEZE GOED
OPGELEIDE MENSEN.

Het gebouw, of eigenlijk een verzameling van gebouwen, is geconcentreerd op één plaats en als gebied een onderdeel van het centrum van Enschede. Behoud van het gebouw is vanuit kostenperspectief een goede en tevens duurzame oplossing. In het gebouw passen vele functies die zonder grote renovaties zijn te verwezenlijken.



DE DIVERSE BOUWDELEN ZIJN HET MEEST ZICHTBAAR AAN DE WIJZE WAAROP IN DE AFGELOPEN DECENNIA DE GEVELS ZIJN VORMGEGEVEN.





Grote vlakken metselwerk met kleine raamopeningen, betonkaders met grote vensters, natuursteenbekleding en metselwerkbanden met horizontale raamstroken; ze zijn kenmerkend voor de verschillende bouwmethoden en -stijlen en geven elk deel een eigen gezicht. Om het gebouw uitnodigend te maken zullen we het gesloten karakter op enkele plaatsen doorbreken, waarbij we de verschillende verschijningsvormen van de gevels willen respecteren. Hoewel er in de loop der tijd veel verloren is gegaan willen we de nog aanwezige karakteristieke elementen weer zichtbaar maken.

Door bijvoorbeeld binnen in het gebouw delen te slopen en open ruimten te creëren die het gebouw het hart teruggeven; een ontmoetingsplek met zichtlijnen naar de bijzondere functies binnen het gebouw.

De schaalgrootte van het gebouw willen we aangrijpen om verschillende maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de juiste balans te combineren. De invulling moet niet alleen functioneel worden beoordeeld, maar ook passend in de omgeving.

De omgeving moet leefbaar blijven en het gebied moet de gewenste ruimtelijke kwaliteit krijgen.



HET GEBOUW IS NU EEN LANDMARK ZONDER ZIEL EN DIE WILLEN WE ER WEER IN TERUGBRENGEN.



Vanwege de vele verbouwingen en uitbreidingen zijn delen van het gebouw in de loop der tijd verdwenen. Zo is van de historische voorgevel helaas niets meer terug te vinden. Op enkele plekken zijn bijzondere elementen uit het verleden aanwezig. Het oorspronkelijk hekwerk langs de Emmastraat is gedeeltelijk bewaard gebleven. Het hekwerk is in goede staat en daarom is instandhouding van dit stukje erfgoed gewenst, zodat het geheel een prima beeld geeft van de toen gangbare bouwstijl.

Het Latijnse kruis van het mortuarium aan de Emmastraat willen we eveneens behoeden voor de sloop. Het is een mooi exemplaar waarin het standaardteken van Christus te zien is.

HERGEBRUIK VAN DIT KRUIS IN HET GEBOUW BEHOORT TOT DE MOGELIJKHEDEN.

Het al genoemde monument van Alphons Ariëns staat vandaag helaas wat verloren tussen de parkeerplaatsen. We willen dit monument weer tot zijn recht laten komen op een nieuw voorplein.





De kapel van de Zusters Franciscanessen is een symbool voor katholieke ziekenverzorging.

HET GEBOUW IS REDELIJK ONGESCHONDEN EN KAN DAAROM GOED GEÏNTEGREERD WORDEN IN DE BESTAANDE EN NIEUWE BEBOUWING.

Het interieur is erg sober en sluit aan bij de Spaartaanse levensstijl van de zusters. Een nieuwe functie, bijvoorbeeld als restaurant, is wellicht een optie.



We verwijzen hier naar de inventarisatie van 12 december 2016 van de Monumentencommissie. Door behoud van dit erfgoed zal de belevingswaarde van het gehele gebouw meer tot zijn recht komen. De brug naar de Haaksbergerstraat zou een tweede leven kunnen krijgen, maar dan moet er wel een gegadigde voor zijn om er iets mee te doen.

De suggestie om er bijvoorbeeld een bootcamp-bridge, een atletiekbaan of een verkeersveilige voetgangers- en fietsverbinding met de Kop Van Boulevard van te maken is hierbij al gedaan.

WERKOMGEVINGEN

ONDERGAANINGRIJPENDE TRENDS:-

OPKOMENDE SAMENWERKING VAN HET
BEROEPENVELD-

INTERNATIONALISERING- TIJD EN PLAATS
ONAFHANKELIJKHEID WERKEN

- MINDER WORKSPACE.



Er is meer ruimte om te delen, voor ontmoeten en samenwerken, er zijn hogere kwaliteitseisen, werk en privé lopen door elkaar (integrale werkomgevingen), behoefte aan netwerken, duurzaam gedachtengoed en toch werken binnen de faciliteiten van de stad, prijs/kwaliteitsvergelijkingen, etc. Kortom minder meters, meer kwaliteit, meer integratie met de stad, meer delen met de andere gebruikers en meer aandacht voor de publieke ruimte binnen en buiten het gebouw. We lichten er een aantal nader toe:

1. COMMUNITY

Een stadscampus ondersteunt een community via sociale en maatschappelijke functies als ontmoeten, verbinden, inspireren en kennis uitwisselen tussen de bewoners en gebruikers, als ook bezoekers, belangrijke pijlers zijn. De beleving wordt bepaald door de mix en diversiteit aan mensen, activiteiten en evenementen en de omgeving waarin deze plaatsvinden.



2 MARKETINGINSTRUMENT

Campusvastgoed is niet louter huisvesting, maar een symbolisch statement; een gebouw als marketinginstrument. De fysieke uitstraling van zo'n 'building' maakt het mogelijk om te adverteren met een eigen 'branding'. Een zichtlocatie in een attractieve omgeving om klanten te trekken. Uitstraling, imago en onderscheidend vermogen zijn belangrijke marketinginstrumenten. De architectuur en landschapskwaliteit bepalen hierbij mede de visuele aantrekkingskracht. De stadscampusgedachte moet door zijn gebouwen herkenbaar zijn voor de omgeving.

3 HOOGWAARDIGE VOORZIENINGEN

Er zijn verschillende nieuwe trends die de vastgoedontwikkeling beïnvloeden. Intensiever contact met de docenten, groeiende relatie met het werkveld, internationalisering, professionalisering en hoogstaande communicatiesystemen, zijn slechts enkele voorbeelden die vragen om stimulerende en uitdagende werkruimtes met adequate voorzieningen. Dit houdt in dat de onderzoeks- en onderwijsinstellingen structureel verbonden moeten zijn met hun omgeving.

4 INSPIRERENDE WERKRUIMTES

Binnen de campus is het creëren van extra studieplekken voor zelfstudie, projectruimten en de daarbij behorende voorzieningen voor flexibele en op maat gesneden ontmoetingsruimtes, essentieel. Multifunctioneel vastgoed, flexibel in te delen en aanpasbaar voor verschillende gebruikers. Zo is er dus ook een behoefte aan bijzondere werkruimten voor overleg, consultatie, congressen, symposia. Het Ariënsplein heeft het in zich om een unieke ontmoetings-, event- en netwerkllocatie te worden.

DE STADSCAMPUS: TRENDS



5 SAMENWERKING PUBLIEK, PRIVAAT

Het is belangrijk om de kennis maatschappelijk toegankelijk te maken, zodat bedrijven, startups en instellingen die kunnen gebruiken. Samenwerkingsverbanden met het bedrijfsleven en kennisinstellingen moeten ervoor zorgen dat er een aantrekkelijk vestigingsklimaat ontstaat voor spin-offs, pop-ups en studentenprojecten. De laboratoria, R&D en de coach- en mentorrol van bedrijven, onderwijsinstellingen en kennisinstellingen moeten kleine initiatieven vlotter laten uitgroeien tot accelerators (snelgroeïende bedrijven). Naar de beste Twentse traditie van samenwerken.



Ook werkprocessen optimaal ondersteunen en uitwisselen van informatie tussen faculteiten, bedrijven, docenten en medewerkers moet hieraan bijdragen. Voor advisering, productontwikkeling, kennisdeling, netwerk, klantenbenadering of startersleningen moet je als startup terecht kunnen bij de onderwijsinstelling en/of de gevestigde bedrijven.

6 ARCHITECTUUR EN DESIGN

De aantrekkelijkheid van de werkomgeving wordt bepaald door het interieur, de indeling, de afwerking, ruimtelijke doorzichten, meubilair, kunst, sfeer, kleuren, groen, muziek, beleving, efficiënt gebruik, aansprekende architectuur, informatietechnologie, lokale binding, diversiteit en de functiemix.



7

FUNCTIEMENGING

Door verschillende functies samen te voegen en diverse werkplekconcepten door elkaar te laten lopen ontstaan er nieuwe werkomgevingen.



8

LEVEN LANG**LEREN**

Er is objectief een te strikte scheiding tussen de fase waar mensen worden opgeleid en de fase van hun beroepsleven, waar ze die opleiding 40 tot 50 jaar toepassen. Het bevorderen van permanente educatie en levenslang leren is dé uitdaging!

9

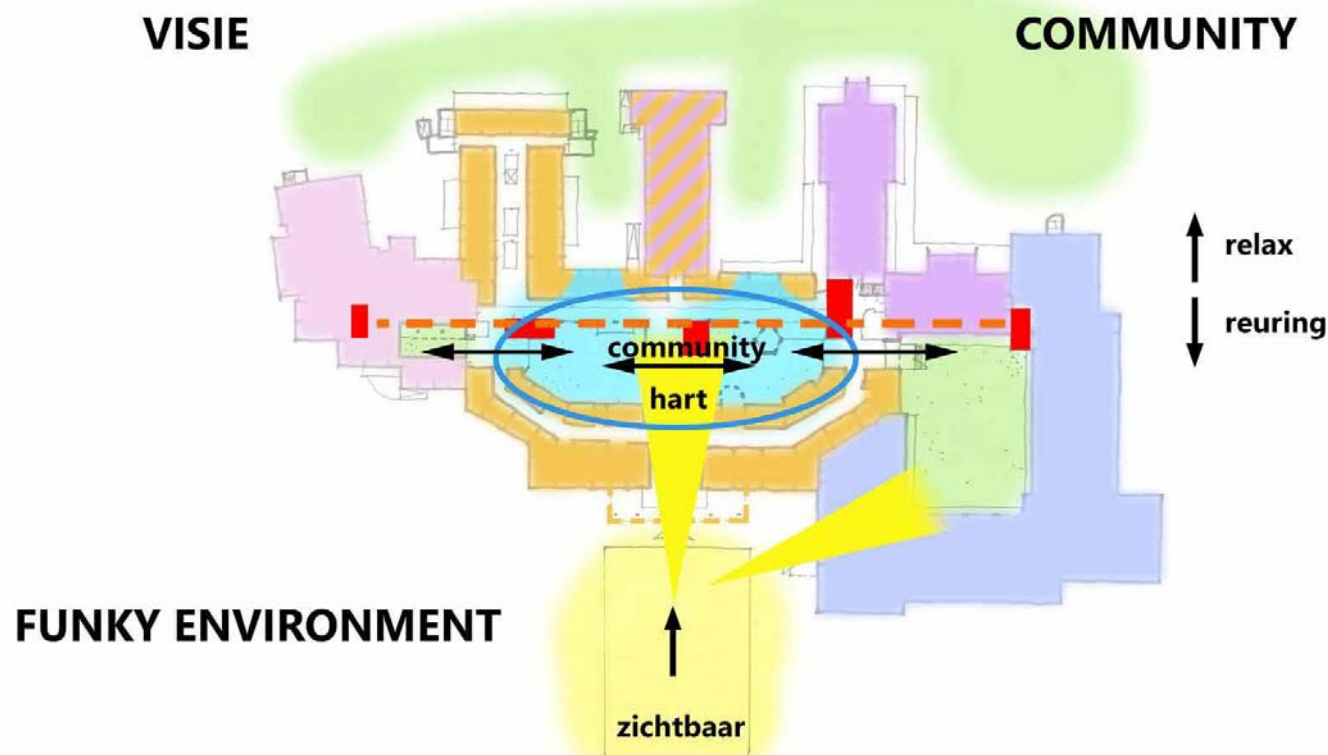
MATCHING, SHARING, LEARNING

Bedrijven profiteren van de stedelijke omgeving, want ze zullen veel geschikte arbeidskrachten vinden binnen de goed opgeleide gemeenschap van vakmensen en hoogopgeleide professionals. Die mensen vinden zo een geschikte baan (matching). Daarnaast vertoeven ze in elkaars nabijheid en kunnen ze veel voorzieningen en toeleveranciers delen (sharing). Bovendien zijn ze in staat om veel onderlinge kennis uit te wisselen (learning).



Een campus is een fysieke locatie met hoogwaardige vestigingsmogelijkheden, gedeelde faciliteiten en een actieve open en innovatieve omgeving, waar startups en gevestigde bedrijven, onderwijs en onderzoeksinstituten elkaar ontmoeten en inspireren. Voor de wijk is het een plek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en gebruik kunnen maken van de ondersteunende voorzieningen.

INNOVATIE, CREATIVITEIT, KRUISBESTUIVING, EXPERIMENTEREN, PIONIEREN, ONTDEKKEN, PRODUCTONTWIKKELING, LABORATORIA EN PROEFTUINEN; STEEKWOORDEN DIE CONTINU DE REVU PASSEREN.



De kwaliteit van het vestigingsklimaat wordt steeds belangrijker. Nieuwe factoren hiervoor zijn ontmoeten, ontdekken en ondernemerschap. De kans om de kennis in de stad te houden, de student hier naartoe te lokken of de alumni hier als ondernemer te laten starten, zal met deze stadscampus op het Ariënsplein aanzienlijk groter worden. Want de kracht van Enschede als centrum van de regio, met de concentratie van hoogopgeleide mensen, de nabijheid van bedrijven en onderwijsinstellingen als kennisdragers, stimuleren de kenniscirculatie en creëren zo een uniek leer- en ondernemingsklimaat.

In de deze visie wordt een aantal thema's geïdentificeerd die bepalend zijn voor de kwaliteit van het functioneren van de campus. De gemeenschap (studenten, onderzoekers, docenten, bedrijven, startups en onderwijsinstellingen) kan gebruik maken van ondersteunende faciliteiten zoals sport, horeca, dienstverlening, kunst en cultuur.



Deze thema's worden samengebracht in één kader, een visie die de leidraad is voor de vastgoedontwikkeling. De stadscampus wordt gevormd door een variatie van organisaties, bedrijven en mensen. Interactie tussen onderwijs, co-working places, investeerders, bedrijven, dienstverlenende en onderzoeksorganisaties, die tezamen als een organisch systeem de campus optimaal laten functioneren.

STADSCAMPUS: COMMUNITY



DE STADSCAMPUS HEEFT EEN HOGE
LEEFBAARHEIDSKWAILITEIT.
ONTMOETINGEN FACILITEREN MET
PLEKKEN DIE INSPIREREN, EN INTERACTIE
STIMULEREN.
NOODZAKELIJK VOOR EIGENTIJDS ONDER-
WIJS, ONDERZOEK EN KENNISBENUTTING.

De campussen raken ook meer en meer onder-
ling verbonden; het netwerk van professionals is
met digitale middelen zelfs globaal. De interna-
tionale samenwerking met steden in Eurocities
en de Euregio en de zustersteden Dalian en Palo
Alto willen we met het Ariënsplein versterken.
Maar de UT, Saxion en de jarenlange samenwer-
king van bedrijfsleven en overheden krijgen met
de uitbreiding van de stadscampus een extra
versterking. De invulling daarvan zal aansluiten
op de reeds bestaande samenwerking Novel-T
verband (voorheen Kennispark Twente).

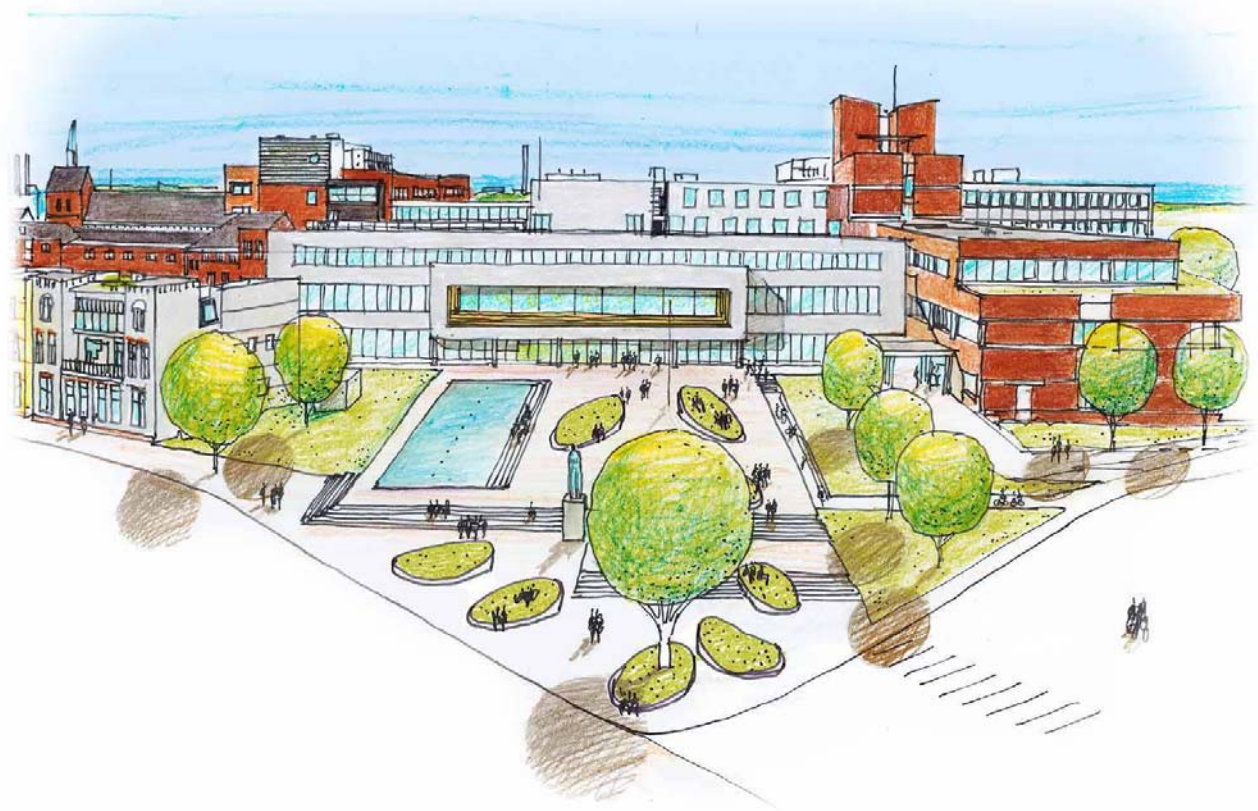


STADSCAMPUS: COMMUNITY



De ontwikkeling van openbare ruimten is heeft een herkenbare landschappelijke onderlegger.

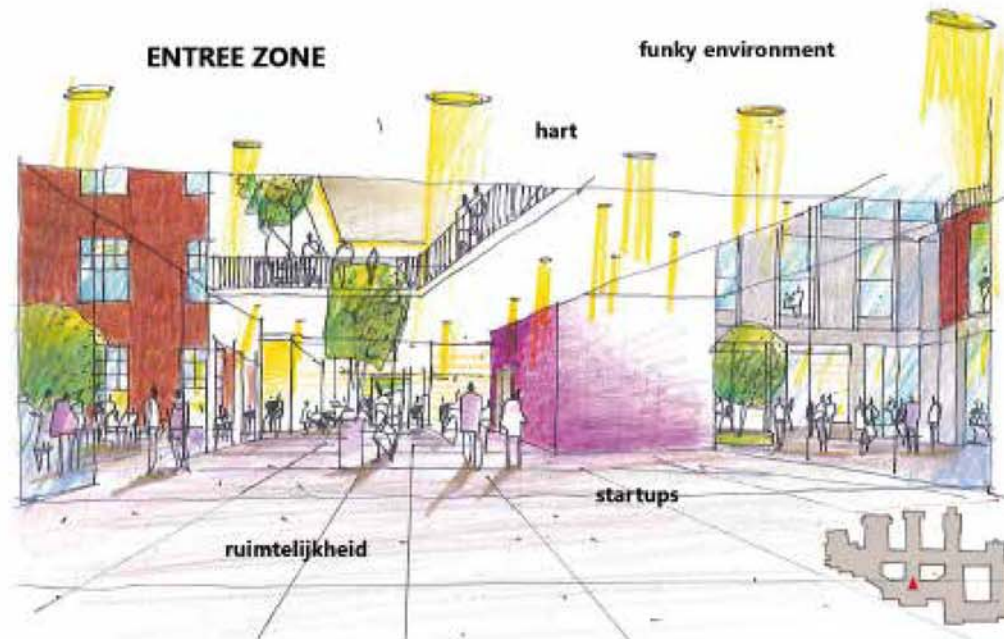
EEN GEMEENSCHAPPELIJK BUITENPLEIN MET GROENACCENTEN EN EEN MONUMENTALE ENTREE ZIJN AANGENAME PLEKKEN VOOR ONTMOETING.



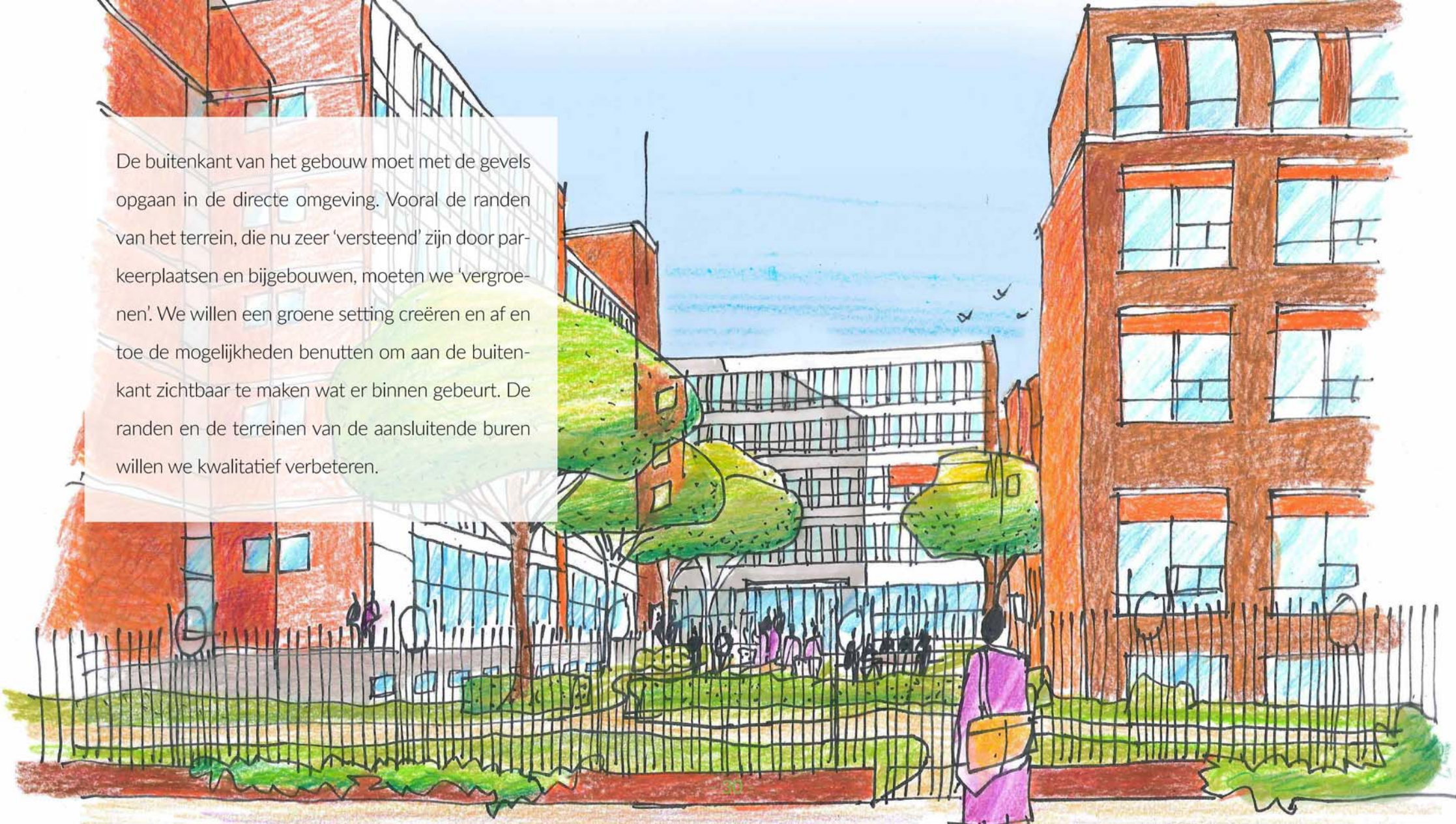
Hotspots waar ruimte is voor spontane en geregisseerde interactie tussen studenten, onderzoekers, docenten, bedrijven en bezoekers. Uitzicht, sfeer, stedelijk meubilair, groen en de aaneensluiting hiervan bepalen de mate van verlevendiging. De publiek toegankelijke delen van het gebouw, maken maximaal 10% van de gebouwoppervlakte uit. Deze zullen zich vooral bevinden in het hart van het gebouw met uitnodigende toegangen naar de verschillende functies. Zowel het plein als de entree tonen openheid en transparantie naar de buitenwereld.

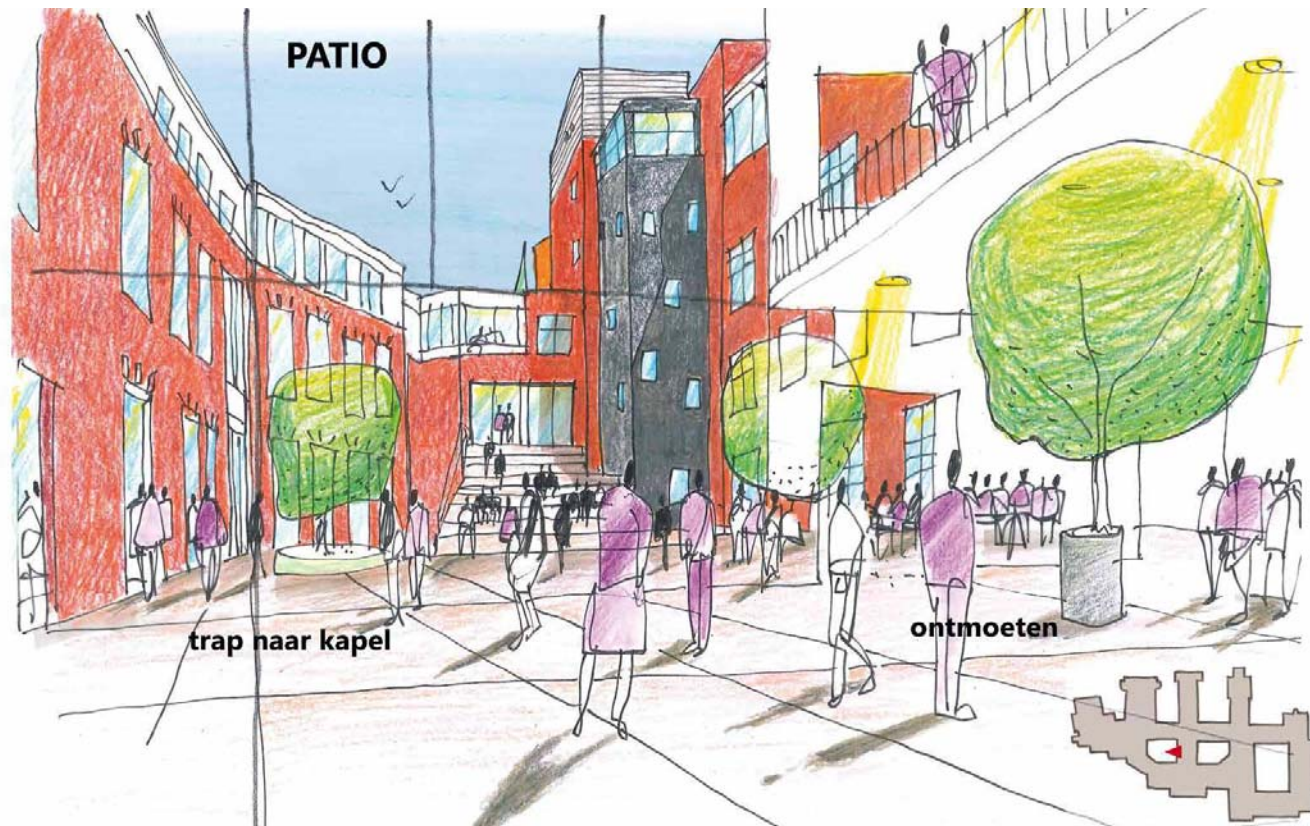
DE ENTREE ZORGT VOOR DYNAMIEK AAN DE VOORKANT, TERWIJL AAN DE EMMA STRAAT RUST BELANGRIJK IS.

Daarom gaan we voorzichtig om met eventuele (nood-)uitgangen aan de achterzijde van de stadscampus en is er een centrale hoofdingang aan de voorkant voorzien.



De buitenkant van het gebouw moet met de gevels opgaan in de directe omgeving. Vooral de randen van het terrein, die nu zeer 'versteend' zijn door parkeerplaatsen en bijgebouwen, moeten we 'vergroenen'. We willen een groene setting creëren en af en toe de mogelijkheden benutten om aan de buitenkant zichtbaar te maken wat er binnen gebeurt. De randen en de terreinen van de aansluitende burens willen we kwalitatief verbeteren.





Door, zoals gezegd het gebouw zijn hart en ziel weer terug te geven, ontstaan er zichtlijnen op de bijzondere functies. De weinig kwaliteitsvolle vierkante meters die hier weg worden genomen kunnen eventueel worden herbouwd op andere plaatsen in de stadscampus die meer uitstraling en kwaliteit hebben, bijvoorbeeld op het dak (basketbalveld, skylounge, terras, of zelfs een eerste landingsplaats voor drones, etc.).

Binnen het bebouwde oppervlak (bruto 55.000 m²) is voor elke functie een bandbreedte aangegeven tot 150%, om flexibel te kunnen omspringen met de oppervlaktes voor de verschillende functies. De norm zal in zijn geheel maximaal 100% zijn.

Het alleen hebben van voldoende hoogwaardige voorzieningen voor bedrijven, startups, onderwijs en onderzoek, is niet voldoende voor een volwaardige kenniscampus.

MEEUSCHAPPELIJKE RUIMTEN, WAARIN IEDEREEN ELKAAR KAN ONTMOETEN, INSPIREREN, LEREN, WONEN EN SAMEN RECREËREN, ZIJN VOLOP AANWEZIG.



Het doel is om interactie tussen studenten, onderzoekers, docenten, bedrijven en bezoekers te stimuleren. Het is de sociale drager om te binden, te inspireren en te verbinden.



Er moet een duidelijke balans zijn tussen de verschillende functies, zowel in ruimtebeslag als in karakter. Dit geldt voor de verschillende functies, maar ook binnen één functie moet worden gezocht naar een gezonde samenstelling.

Zo moet er een mix zijn van kleine startups, zzp'ers, middelgrote ondernemingen en vestigingen van internationale bedrijven.





VOORZIENINGEN OM TE KUNNEN LEVEN,
WERKEN, WONEN EN RECREËREN ZIJN
ESSENTIEEL VOOR EEN CAMPUS.



Voor recreatie, leisure en sport is maximaal 10% van de gebouwoppervlakte voorzien. Recreatie vindt plaats op plekken in de gemeenschappelijke ruimten waar sport, cultuur, kunst, ondersteunende horeca en/ of winkels, zakelijke dienstverlening (accountantskantoor of jurist)

en algemene faciliteiten voor gebruikers een belangrijke verbindingsfactor zijn. Zoals een klimhal in het ketelhuis, een basketbalveld op het dak, een "sterrestaurant" in de kapel, een bootcamp of atletiekpiste op de brug. Of een bar met gezonde drankjes. Kortom; ideeën genoeg! Voor horeca, winkels en dienstverlening is een maximum van 10% van de gebouwoppervlakte voorzien.

FUNCTIES



Ondersteunende diensten zoals een wasserette, een kiosk, kapper, copy-center of fietsenherstelplaats, dragen ook bij aan een aantrekkelijke werk-, woon- en studieklimaat en zijn bevinden zich rondom de kernactiviteiten. De maatschappelijke functies zoals o.a. een kinderopvang of een bibliotheek nemen maximaal 5% van de gebouwoppervlakte in beslag.





ONDERSTEUNENDE VOORZIENINGEN
KUNNEN HOOFDZAKELIJK BESTAAN VAN
INTERNE OF AANVERWANTE GEBRUIKERS.
EN ZIJN ONDERGESCHIKT AAN HET TOTAAL-
CONCEPT.

De economische haalbaarheid van deze functies moet dus mogelijk zijn op basis van de bezoekers, passanten zoals bewoners uit de nabije omgeving, studenten en de professionele gebruikers van het gebouw. Deze functies mogen de positie van de binnenstad niet verstoren.

De omgeving moet zo worden ingericht dat niet elke functie een eigen plek krijgt toegewezen, maar dat er juist een stelsel van plekken met vage begrenzingen ontstaat, die zowel geschikt zijn voor werken en studeren, als ontspannen, ontmoeten en consumeren.





Het huisvestingsbeleid van (internationale) studenten behoort tot één van de essentiële onderdelen van de campus. De vastgoedstrategie voor studentenhuisvesting moet in de doelstellingen en ambities van de volledige campusvisie worden gezien als een onmisbare functie voor een levendige de campus. Minstens zo belangrijk overigens als het te allen tijde tegengaan van conceptvreemde of ongewenste bewoning!





Studentenhuisvesting moet natuurlijk op een breed begrip en draagvlak kunnen rekenen, d.w.z. een positieve houding oproepen bij relevante partijen zoals stad, burens, onderwijsinstellingen en wijkbewoners.

Om dit te bereiken moet voortdurend worden gecommuniceerd met deze verschillende belangengroeperingen, met voldoende en correcte informatie over de campusvisie en de daarbij behorende achtergronden en argumenten.

Dit om een zo'n objectief mogelijk beeld en meningsvorming te kunnen laten ontstaan.



Internationale studentenhuisvesting vraagt om specifieke huisvestingsfaciliteiten met de mogelijkheid van begeleiding en onderling contact, huisvesting van gastdocenten en buitenlandse gasten.



Innovatieve werk/woonvormen krijgen een plaats in de startup community, via inrichting van werkateliers.

WERKATELIERS MET WOONRUIMTE
DRAGEN BIJ TOT DE LEVENDIGHEID VAN
DE STADSCAMPUS.

Binnen de nieuwe werkplekconcepten, waar werk en privé steeds meer door elkaar lopen en waar werkactiviteiten meer tijd en plaats onafhankelijk plaatsvinden, zal wonen en werken steeds meer in dezelfde ruimte plaatshebben. Dit krijgt een vertaling in de toekomstige vastgoedstrategie. Wonen zal maximaal 35% en werken 35% van de totale gebouwoppervlakte in beslag nemen.





HET GEMEENSCHAPPELIJK DOEL IS HET VERSTERKEN VAN HET ECONOMISCH EN MAATSCHAPPELIJKE ECOSYSTEEM, OM EEN BELANGRIJKE BIJDRAGE TE KUNNEN LEVEREN AAN DE INNOVATIE, ECONOMISCHE VITALITEIT EN WERKGELEGENHEID IN ONZE REGIO. IN SAMENWERKING MET SAXION, NOVEL-T EN ROC VAN TWENTE.





Onderwijsinstellingen zijn publieke organisaties; maatschappelijke ondernemingen van groot belang voor overheid en de inwoners. Ze worden continu beïnvloed door externe en interne veranderingen, zoals verschuiving van lesgeven en lesmethodes, fluctuerende studentenaantallen, internationalisering en wet- en regelgeving. Zij zijn steeds (meer)verplicht om hun vastgoed optimaal af te stemmen op hun ondernemingsdoelstelling.

Dit heeft tot gevolg dat werkplekken steeds veranderen, waardoor de vastgoedstrategie van een onderwijsinstelling regelmatig bijstelling behoeft. Voor onderwijs-, studie- en leerplekken is maximaal 35% van de totale gebouwoppervlakte ingeruimd.



Het facilitair en algemeen managen van dit soort vastgoed, met een grote mix van functies, focust zich vooral op de prestaties en het tot stand brengen van goede verbindingen tussen onderwijs, onderzoek, ondernemen en kennisbenutting.

EEN GOEDE EXPLOITANT MET FACILITEITEN
TEGEN BETAALBARE PRIJZEN
VOOR HET HART VAN DE STADSCAMPUS.



Daar is ook een flexibele prijsopbouw bij nodig; de flexwerker of startup heeft andere financiële mogelijkheden dan een ondernemer met een renderend bedrijf.

Een eigen gebiedsmanagementteam zal in nauwe samenwerking met Saxion een regelgeving en beheer uitwerken, waarin de diversiteit aan functies en de veiligheid op sociaal en algemeen gebied kunnen worden gewaarborgd.

Zoals het toezien op het voorkomen van ongewenste huurders. Toezichtcontrole ten behoeve van de veiligheid moet hand in hand gaan met het stimuleren voor ruimte voor initiatieven van studenten.

Een ander voorbeeld is het organiseren van evenementen, de programmering, het netwerken en de informatieverstrekking. Kortom; alle activiteiten die leiden tot kruisbestuiving en kennisoverdracht. Een facilitair management benoemen is dus noodzakelijk.

DE ENSCHEDESE COMMUNITY VAN
STUDENTEN EN CREATIEVEN KRIJGT DE KANS
OM EEN BOEIENDE HOTSPOT TE MAKEN
BINNEN EEN INSPIRERENDE EN
FANTASTISCHE OMGEVING.

Alleen een locatie in de nabijheid van openbaar vervoer en een bruisend stadscentrum zijn geschikt voor de huisvesting van een stadscampus. Goed toegankelijk en bereikbaar voor studenten, bedrijven, docenten en bezoekers via trein, bus, fiets, te voet en per auto.

HET OVERGROTE DEEL VAN DE GEBRUIKERS BEREIKT DE CAMPUS DAGELIJKS VIA HET OV, DE FIETS EN TE VOET.

TOEGANGKELIJKHEID IS EEN VEREISTE.



Innovatieve vervoersconcepten zoals autodelen, elektrische auto's en fietsen, zullen een belangrijke pijler worden in het duurzame mobiliteitsprincipe dat we willen toepassen binnen Connect-U. Zo zullen we o.a. voorzien in elektrische oplaadpunten. De focus op mobiliteit via openbaar vervoer, te voet en per fiets zal hierbij toe zeker bijdragen.

De huidige versnipperde en rommelige openbare ruimtes, het plein en de parkeerplaatsen moeten worden getransformeerd naar een veilige fietsomgeving en een aantrekkelijk verblijfsgebied voor de voetganger. Het is van belang dat het parkeren van auto en fiets goed geregeld zijn.



parkeren op maaiveld



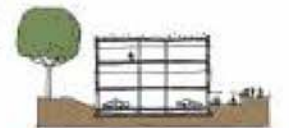
graskeien



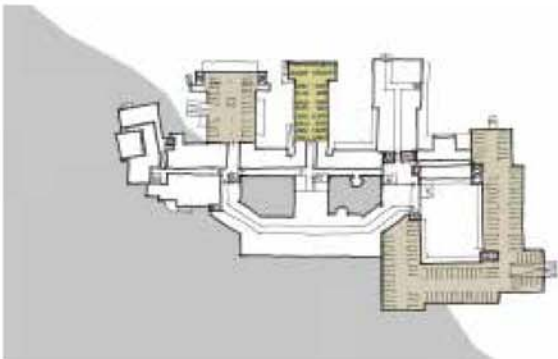
historisch hekwerk



ziekenhuis in het groen



fietsparkeren



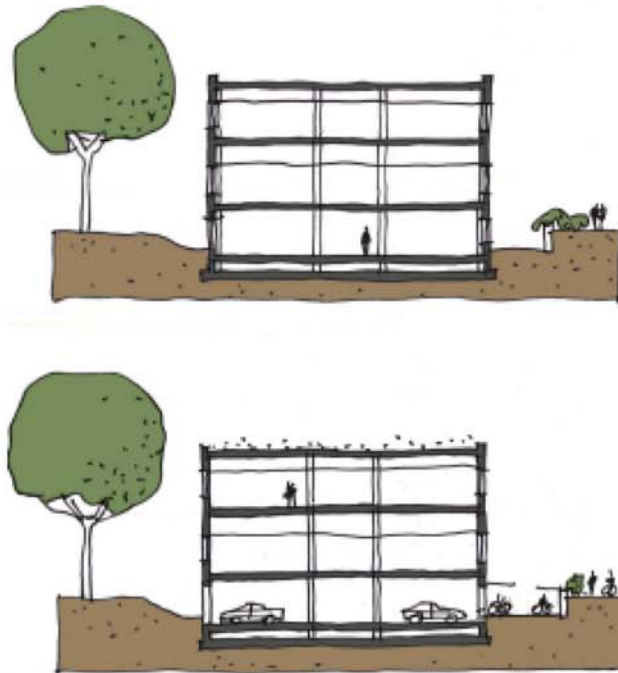
Het verkleinen van de impact van de parkeerplaatsen bereiken we door deze gedeeltelijk ondergronds (in het bestaande souterrain van het gebouw) en op twee kleinere parkeerplaatsen op het maaiveld te concentreren. De voorzieningen voor mobiliteit en parkeerfaciliteiten (zoals oplaadpunten, fietsstallingen en parkeerplaatsen) zullen maximaal 10% van de totale gebouwopervlakte in beslag nemen.

DEZE PLEKKEN AAN DE UITEINDEN VAN DE CAMPUS ZIJN GROEN OMZOOMD. WAARDOOR MINIMALE ZICHTBAARHEID VAN DE AUTO'S ONTSTAAT.



DE ENSCHEDESE PARKEERNORMEN NOTA 2017 VOOR AUTO EN FIETS ZIJN UITGANGSPUNT VOOR TOETSING AAN DE TOEKOMSTIGE FUNCTIES EN DUURZAME MOBILITEIT.

Een aantrekkelijker verblijfsgebied, waar de voetganger en fietser de hoofdrol spelen en gemotoriseerde voertuigen incidenteel gebruik van maken, is daarbij een vereiste. Een veilige fietsomgeving met goed gelegen en verzorgde fietsvoorzieningen, ondergronds en verscholen in het groen, zijn noodzakelijk om fietsgebruik te stimuleren.



ENSCHEDI FIETSSTAD!

Verkeersveilige oplossingen voor het brengen en afhalen van kinderen naar en van de Prinseschool, moeten worden overlegd met de gemeente en de school. De ingang van de ondergrondse parkeergarage van Connect-U aan de Prinsestraat en de éénrichtingsstatus van deze straat, zullen hierbij eveneens aan de orde komen.

De verbinding tussen de gebouwen van Saxion en het ROC van Twente met en het stadscentrum vragen om een aanpassing van de gemeentelijke visie op de infrastructuur en de inrichting van de wegen. De mogelijkheid om de Ripperdastraat veiliger te kunnen oversteken, speelt hier een belangrijke rol in. We moeten samen met de gemeente kijken welke kansen er zich voordoen en afspraken maken hoe plan- en inrichtingskosten worden bekostigd.



Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van de campus.

HET HERGEBRUIK VAN HET PAND IS DE BELANGRIJKSTE BIJDRAGE AAN DE DUURZAAMHEIDSDOELSTELLINGEN.

We maken het pand energiezuiniger en bekijken de mogelijkheid tot aansluiting op het stedelijk warmtenet. Ook onderzoeken we de mogelijkheid om, eventueel in samenwerking met gevestigde bedrijven en/opleidingen binnen de stadscampus community, een circulaire economie op te zetten. Hierbij kijken we tevens naar een samenwerking met een duurzame energie coöperatie, die hierbij als mogelijke partner zou kunnen opereren.



DE GEMEENTE ONDERZOEKT MOMENTEEL DE MOGELIJKHEDEN VOOR GEOTHERMIE.

Als die mogelijkheid er is dan kijken we of en hoe we die kunnen benutten.



Het plaatsen van zonnepanelen op de daken kan mogelijk met een commerciële partij die de exploitatie op zich wil nemen.





Het vastgoed moet veilig, gezond en functioneel worden ingericht.

DE OMGEVING MOET BIJDAGEN AAN HET WELZIJN VAN DE GEBRUIKERS EN DAARMEE HET ZIEKTEVERZUIM TERUGDRINGEN.

Het ontstaan van afvalwater moet worden beperkt. Waterberging op het terrein moet voldoen aan de geldende normen.

We kunnen onderzoeken hoe op een duurzame manier de waterberging via een wadi of groene daken kan worden gerealiseerd en dit afwegen tegen de benodigde investeringen.

ORGANISCHE ONTWIKKELING EN BEWAKEN VAN HET CONCEPT

CONNECT U - ORGANISCHE ONTWIKKELING EN BEWAKEN VAN HET CONCEPT

De benadering van de ontwikkeling van het hergebruik is een organische, maar wel passend binnen het concept zoals beschreven in deze visie. Als er morgen een grote zorginstelling komt die vraagt om het pand te mogen huren dan past dit dus niet in het concept en dat gaan we dan ook niet doen.

De huidige bestemming van het pand is een maatschappelijke en dat maakt nu al realisatie mogelijk van een deel van de functies zoals opgenomen en beschreven in deze visie, in het bijzonder van die activiteiten die passen in de functie onderwijs.

Al vanaf de dag van aankoop is het overleg met de gemeente Enschede, Saxion en de Universiteit Twente gericht op de ontwikkeling van de plek als uitbreiding van de bestaande stadscampus. De eerste onderdelen die urgent waren om te realiseren dienden zich al direct aan; studentenkamers voor internationale studenten van Saxion en kamers met een goede kwaliteit voor zelfstandige verhuur.

Al snel kwam daar een verzoek van Saxion voor extra onderwijsruimten achteraan.

De bedoeling is dat deze op 1 september 2017 gereed zijn en in gebruik genomen kunnen worden.

Het pand leent zich voor een verdere gefaseerde ontwikkeling en het inspelen op de behoeften die zich de komende tijd gaan aandienen. Verschillende bedrijven hebben al contact gezocht en hebben interesse getoond in het concept. Vanwege de nog tot eind 2017 bestaande verhuur aan het MST, is een grootschalige verbouwing om het hart te kunnen realiseren in 2017 nog niet mogelijk.

Dat geeft ons de tijd om in 2017 partijen te zoeken die mee willen doen in het realiseren van dit unieke concept. Er zijn uiteraard nog veel meters beschikbaar en we zouden graag in zee gaan met enkele partijen met een stevige ruimtebehoefte; zowel voor onderwijs als (gerelateerde) bedrijven zijn er nog zeer veel mogelijkheden. De planning is dat de vulling van het pand in de komende drie à vier jaar zal plaatsvinden. LIFE wil als ontwikkelaar van het concept het pand goed gevuld in de markt zetten.

De bewaking van het concept kan, zo lang er nog geen nieuw bestemmingsplan is, gebeuren aan de hand van deze visie.

Met de gemeente Enschede is de afspraak gemaakt dat een set eenvoudige en duidelijke spelregels het kader zullen vormen voor de toetsing. Dit is van belang voor de wijk; zodat die toets aan het maatschappelijk belang van het gebouw binnen publiek vastgestelde kaders kan plaatsvinden en tegelijk voldoende flexibiliteit biedt voor realisatie van deze visie met alle betrokken partners.

Let's do this.

We are a team. We take action. We are focused.

I LOVE LIFE!

Ieder leven is uniek.
Elk project is uniek.
Wij kleuren de levens van mensen
die wonen, werken, leren en
leven in onze gebouwen.

Dat is L.I.F.E:

Living In Funky Environments.

Eigenaar met een duidelijke visie op de
toekomst van het ziekenhuisgebouw
aan het Ariënsplein.

www.life.be



IAA
Architecten

VERRASSEND.SPANNEND.ORIGINEEL.

