

BEELDKWALITEITSPLAN WARNER JENKINSON LOCATIE

AMERSFOORT | 31 MEI 2022



Z E E P
ARCHITECTS AND
URBAN DESIGNERS

INHOUD



1. INLEIDING	3
2. LEESWIJZER	4
3. ANALYSE & INVENTARISATIE	5
4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	8
5. BEELDKWALITEITSPLAN	19

Z E E P architects and urban designers

BEELDKWALITEITSPLAN

WARNER JENKINSON LOCATIE

AMERSFOORT 31 MEI 2022

1. INLEIDING

"Warner Jenkinson vormt een van de robuuste elementen die het raamwerk vormen voor toekomstige ontwikkeling van de Kop van Isselt"

De locatie is gelegen aan de Geldersestraat 6 te Amersfoort, aan de rivier De Eem net buiten de binnenstad van Amersfoort. De locatie maakt deel uit van het transformatiegebied de Kop van Isselt. De Kop van Isselt maakt deel uit van het bedrijventerrein Isselt. De totale oppervlakte van de locatie, kadastraal bekend bij de gemeente Amersfoort onder sectie D nr. 11338G, is 7.142 m². Op de locatie staan een aantal fabrieksgebouwen van de voormalige kleurstoffenfabriek Warner Jenkinson.

Het plan omvat de transformatie van een voormalig fabriekscomplex met terrein naar een compact stedelijk leefmilieu dat wordt gekenmerkt door een gevarieerd woon werkmilieu, bestaande uit een mix van sociale woningbouw, vrije sector woningen, studentenwoningen en ruimte voor creatieve bedrijvigheid, maakindustrie en horeca.

Er wordt veel aandacht besteedt aan de verbinding met de Eem en de beleving en continuïteit van de oever, waarbij er rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkeling van de Kop van Isselt. Een belangrijk onderdeel is het behoud van het cultuurhistorische karakter en het gebruik van oud industrieel erfgoed. De bijzondere ligging aan de Eem en de combinatie van het oude industriële karakter met een mix van duurzame nieuwbouw geven het gebied een unieke identiteit.



2. LEESWIJZER

Het Beeldkwaliteitsplan Warner Jenkinson Locatie Amersfoort: Het is een locatie met een rijke historie. Een industriële locatie met nog bestaande fabrieksgebouwen die het predikaat industrieel erfgoed niet misstaan. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Eem en de Nijverheidsweg-Noord, een gebied dat in gebruik was als waterzuivering en als kleurstoffenfabriek.

In dit document wordt gestart met een **inventarisatie en analyse** van de bestaande gebouwen: Hoe gaan we om met het bestaande vastgoed? Wat wordt er gehandhaafd en wat wordt er gesloopt? Welke aanbevelingen liggen er vanuit de cultuurhistorische waardestelling

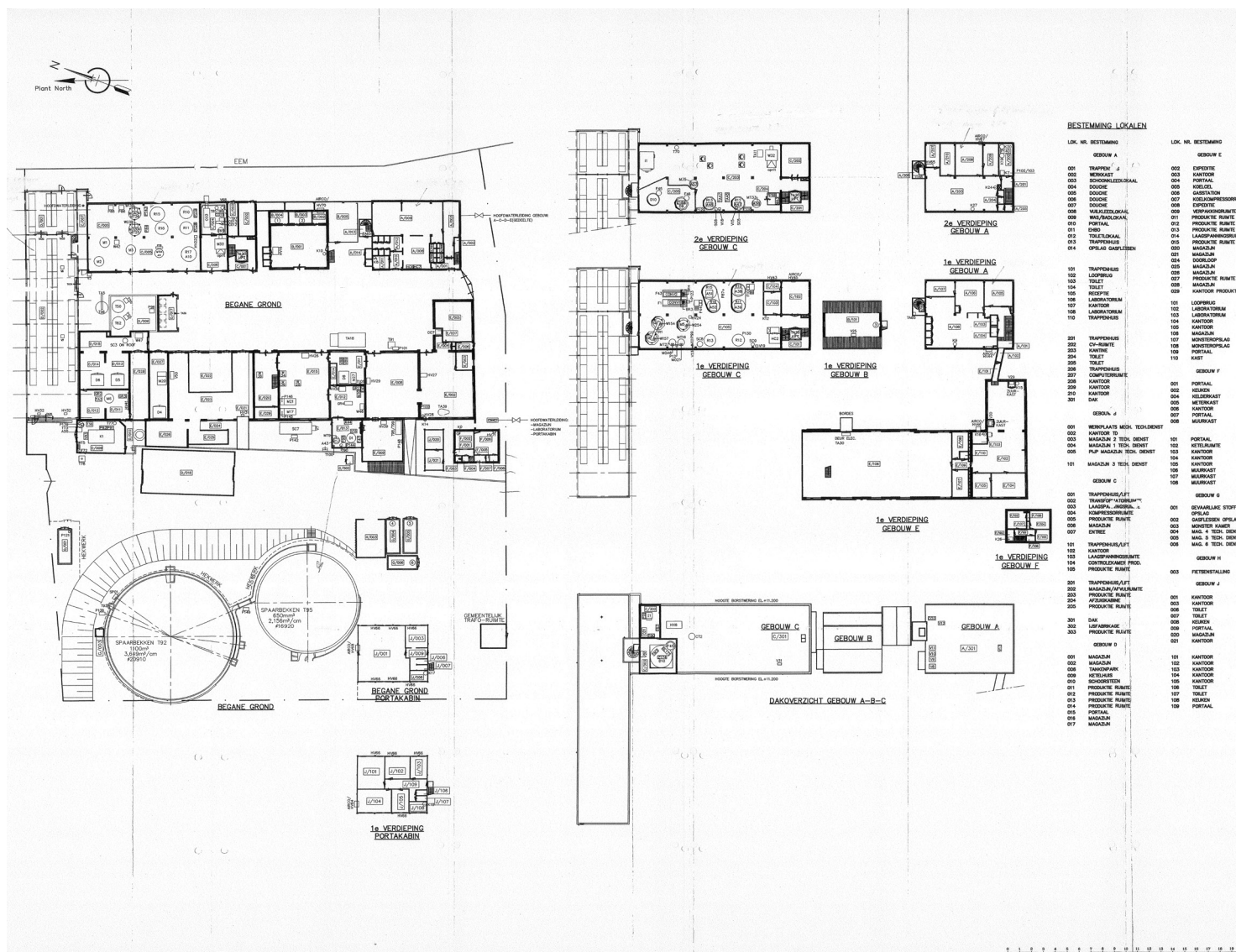
Het volgende hoofdstuk is de **stedenbouwkundige visie**, Eerst bespreken we het grondvlak, welke opdeling hierin komt, welke belangrijke assen er zijn en welke sferen worden gecreëerd.

Vervolgens bespreken we de gebouwen, stuk voor stuk, qua locatie, typologie en gewenste uitstraling. Dit wordt verduidelijkt door middel van plattegronden en doorsneden.

Tot slot het **beeldkwaliteitsplan**: hoe wordt de stedenbouwkundige visie vertaald in architectuur. Hierin beschrijven we door beeldreferenties en uitgangspunten per gebied en gebouw de gewenste uitstraling en architectuur.



3. ANALYSE EN INVENTARISATIE



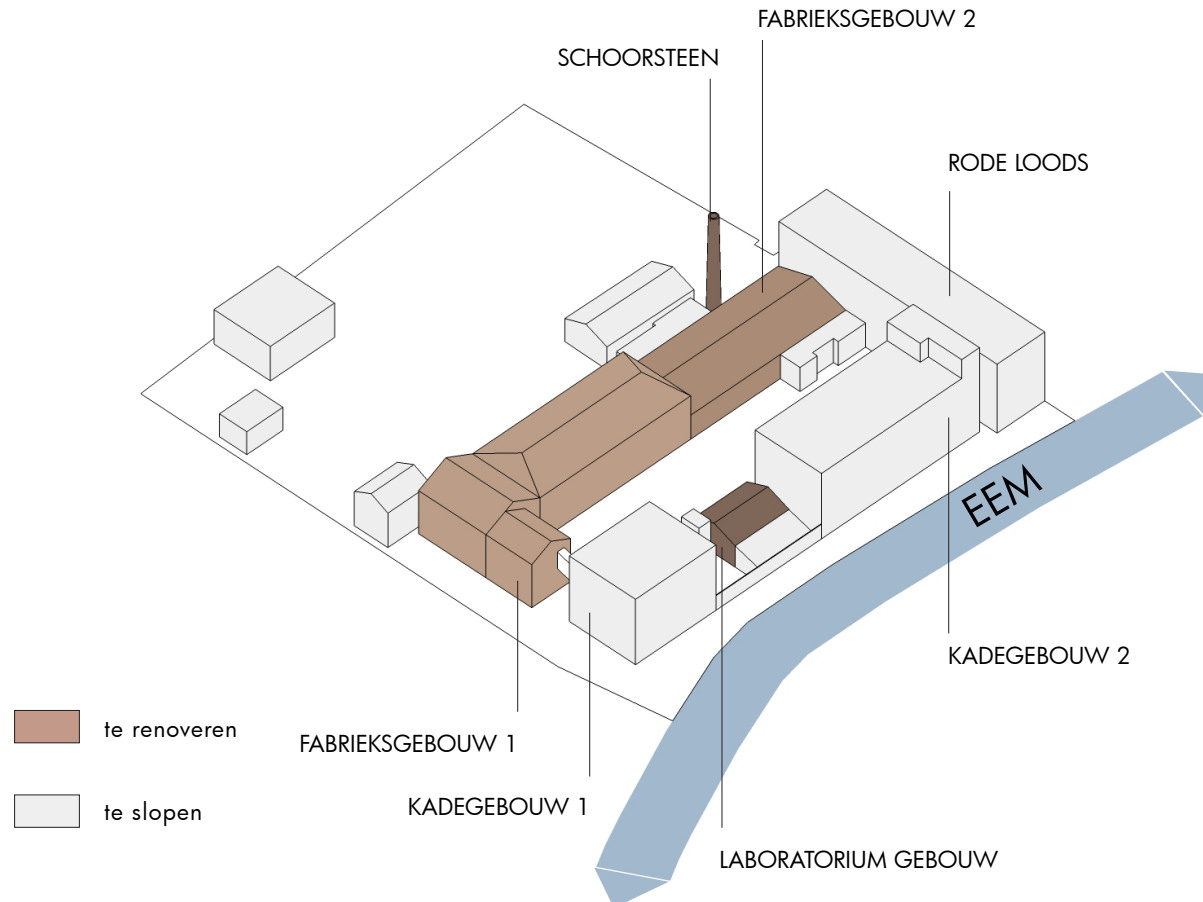
De oudste fabrieksgebouwen, de schoorsteen en het voormalig laboratorium werden in 1881-1883 gebouwd als onderdeel van stoomluciferfabriek De Eem, naar ontwerp van de Amsterdamse architect G.B. Salm. Na een uitbreiding in 1886, verhuisde het bedrijf reeds in 1887 naar Eindhoven.

In de lege panden van de luciferfabriek begonnen in 1888 de Duitse industriële Pick, Lange en Cornheim een kleurstoffenfabriek, die ondanks vele naamswijzigingen, overnames en samenwerkingsverbanden feitelijk tot 2001 bleef bestaan. In 1991 kwam het bedrijf in handen van het Engelse Warner Jenkinson Europe Ltd en werden er vooral kleur-, smaak- en geurstoffen voor voedingsmiddelen geproduceerd.

Het fabriekscomplex is vele malen aangepast en uitgebreid. In de jaren 1967-1974 kwamen er twee nieuwe gebouwen langs de Eem. In 1981 kocht het bedrijf het naastgelegen terrein van de (inmiddels verdwenen) waterzuivering aan, zodat men in de daar aanwezige bassins zelf het afvalwater kon ontkleuren. De rode loods werd in 2000 toegevoegd.

Na het vertrek van Warner Jenkinson in 2001 kwam het terrein in handen van de gemeente. De laatste bassins van de waterzuivering werden afgebroken. De gebouwen van de voormalige kleurstoffenfabriek werden sindsdien door de gemeente verhuurd aan diverse bedrijven en kunstenaars. Alle technische installaties zijn inmiddels uit het gebouw verdwenen en de meeste gebouwen verkeren in slechte staat van onderhoud. Thans is Rovase eigenaar van de locatie en gebouwen en verhuurt de panden aan de oude huurders.

BEHOUD, HERSTEL EN TRANSFORMATIE



Uit het waardestellend onderzoek* is naar voren gekomen dat de oude Fabrieksgebouwen 1 en 2 cultuurhistorisch van groot belang zijn. De twee bakstenen volumes hebben veel karakteristieke details die het complex uniek maken.

De vensters en deuren in het noordelijk deel zijn grotendeels oorspronkelijk, maar verkeren in slechte staat. Hetzelfde geldt voor de gevels, het dak en het interieur.

In het interieur van dit deel zijn nog tal van originele elementen aanwezig, zoals aandrijfwielen, droogkasten, mengtrechters, deuren en vensters.

De schoorsteen is een van de drie resterende fabrieksschoorstenen in de gemeente Amersfoort. Daarnaast is het een van de oudste nog aanwezige fabrieks schoorstenen van Nederland. De schoorsteen is in het verleden ingekort.

Het laboratoriumgebouw is cultuurhistorische van belang voor de ensemblewaarde van het geheel. Daarnaast heeft het een grote architectonische en cultuurhistorische waarde.

Ook kadegebouwen 1 en 2 bezitten architectonische en cultuurhistorische waarden. bouwkundig zijn deze gebouwen onderzocht, maar gebleken is dat zij vanwege de technische slechte staat en de daarmee verbonden herstellkosten niet geschikt zijn voor herbestemming en transformatie. Daarnaast waren ze niet geschikt voor het noodzakelijke vergroten van programma.

HET COMPLEX AANBEVELINGEN VOOR HERSTEL



Het complex van Warner Jenkinson is in de loop der tijd vele malen verbouwd en uitgebreid. De indeling van de diverse gebouwonderdelen is steeds aangepast aan nieuwe functies en productieprocessen. Ook zijn enkele gebouwonderdelen afgebroken, zoals het voormalige woonhuis/kantoor bij de Geldersestraat uit 1881-1883 en de noordelijke vleugel uit 1907.

De historische gebouwen vormen het hart van het nieuwe ensemble, waarin een evenwichtige balans is gevonden tussen oud en nieuw. Daarom worden de monumentale panden in ere hersteld. Ingrepen binnen de gebouwen zullen hieraan ondergeschikt zijn, maar zullen voor een goede leesbaarheid eigentijds worden vormgegeven.

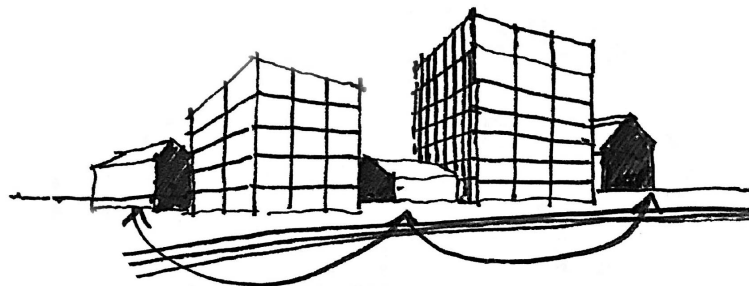
Naar aanleiding van het onderzoek* wordt voor de verdere planvormig aanbevolen om: alle latere aanbouwen te verwijderen;

- de stuc laag op de westgevel van het laboratoriumgebouw te verwijderen; de gevels waar nodig te herstellen, daarbij rekening houdend met de oorspronkelijke steensoort en metselverband;
- idem voor de daken en daklijsten; de schoorsteen op te hogen tot de oorspronkelijk hoogte, al dan niet met een eigentijds vormgeving;

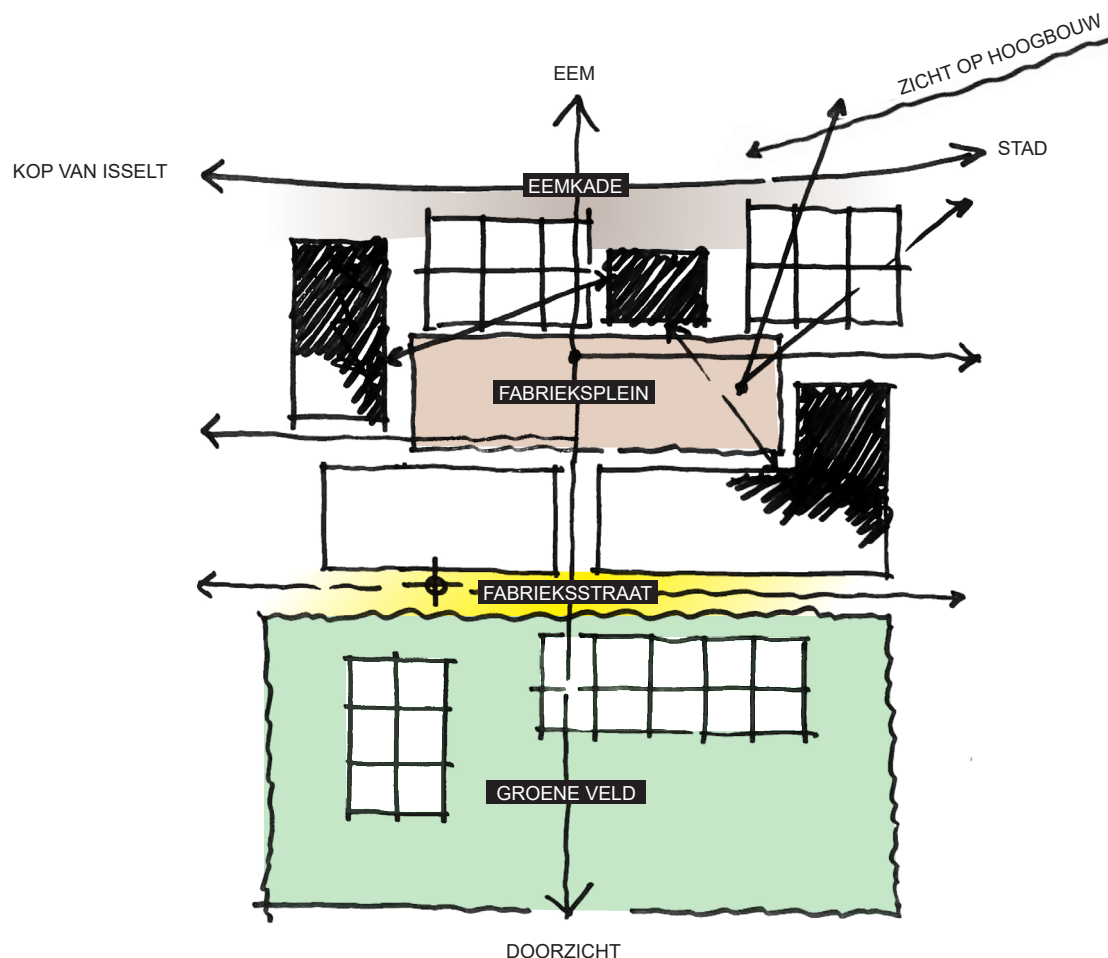
- de originele vensters en deuren zoveel waar mogelijk te behouden; de later dichtgezette openingen indien mogelijk weer te openen; op het terrein aanwezige onderdelen, zoals de Stelcon-platen en afsluitbalk, waar mogelijk in het nieuwe ontwerp te integreren;
- De gebouwen zijn onderdeel van een nieuwe betekenis van gebouwen en gebied. Er zal een nieuwe 'laag' worden toegevoegd aan het bestaande erfgoed. Eigentijdse toevoegingen worden heel bewust bij de monumentale panden ingezet. Zij maken duidelijk wat oorspronkelijk en wat nieuw is. Op deze wijze zorgen de ingrepen voor een goede leesbaarheid van het verleden. Deze methodiek sluit bovendien aan bij de traditie, dat aanpassingen ten behoeve van een moderne bedrijfsvoering in bijna alle gevallen tot eigentijdse ingrepen heeft geleid. Zo dragen deze ingrepen bij aan de continuïteit van het verleden en wordt de tijd afleesbaar.

*Waardstellend onderzoek voormalige kleurstoffenfabriek Warner Jenkinson \ december 2010. De Onderste Steen, Drs. M. Kruidenier Broerdijk 15 Nijmegen

4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



"het streven is nadrukkelijk niet het vastzetten van de historie maar juist continuïteit door nieuwe eigentijdse toevoegingen"
Oud-Burgemeester Molendijk

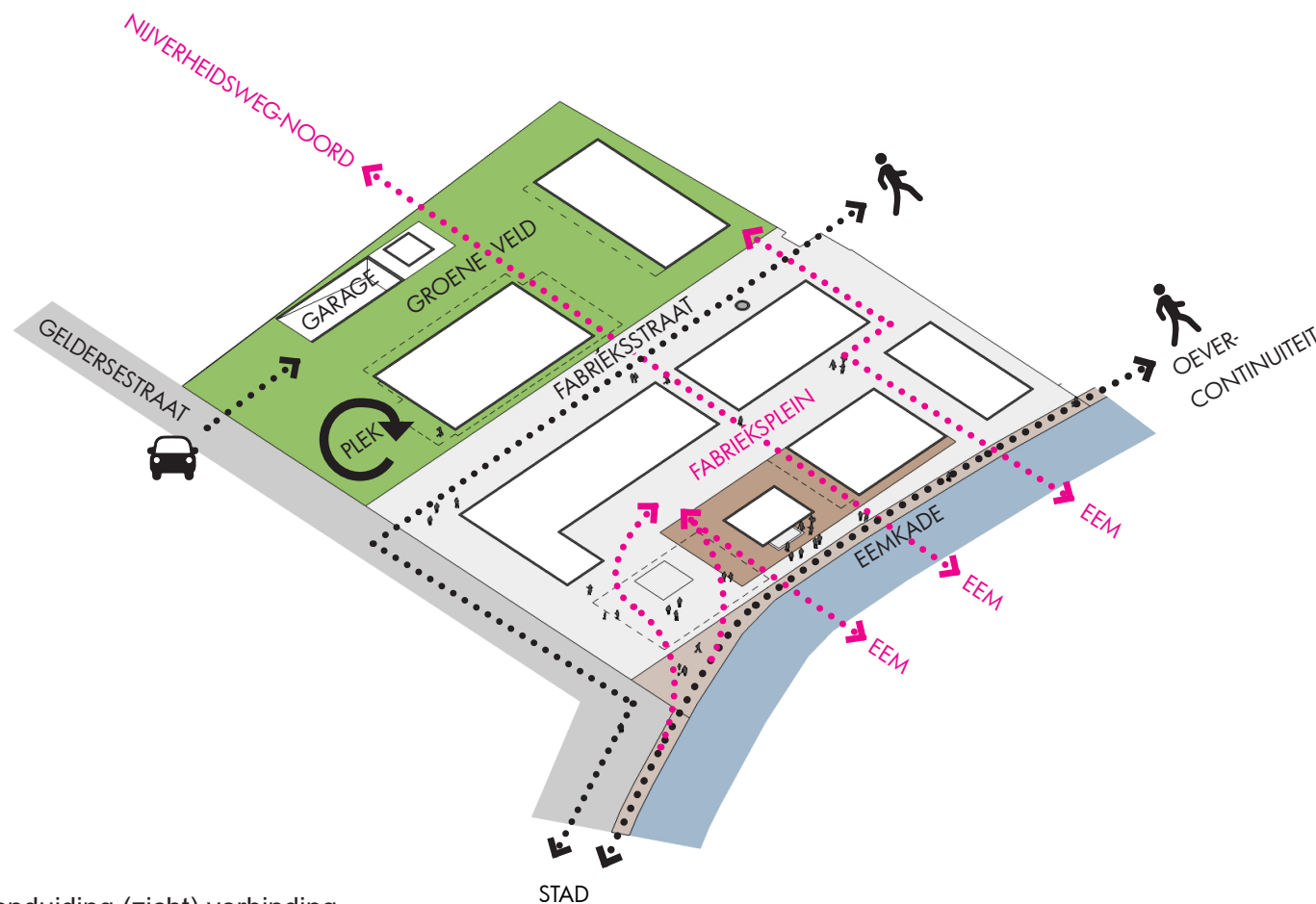


Aan de kade komen nieuwe kadegebouwen. De bestaande kadegebouwen zijn in een zeer slechte staat en zijn niet herbruikbaar en transformeerbaar. Deze gebouwen worden gesloopt. Het markante betonnen grid van de voormalige gebouwen is een beeldkenmerkend uitgangspunt voor de nieuwbouw. De twee nieuwe kadegebouwen zijn familie van elkaar.

Kadegebouw 1, het hoekgebouw, dient alzijdig te zijn en is max. 5 bouwlagen hoog waarvan de onderste laag slechts is ingevuld met de entree van de appartementen. Hierdoor ontstaat niet alleen vanaf het water en de kade zicht op de oude fabrieksgebouwen, maar ook omgekeerd: vanaf het fabrieksplein zal de kade goed waarneembaar zijn. Onder kadegebouw 1 ontstaat zo ruimte voor overdekte publieke activiteiten. Dit horizontale perspectief zorgt er voor dat de fabrieksplein min of meer omsloten blijft maar er ook zicht is op de Eem en de stad. Het complex opent zich zo naar het water. Hiermee wordt aan de oorspronkelijke situatie gerefereerd. Vanuit de fabrieksstraat was er zicht op de Eem en de aanlegsteiger.

Kadegebouw 2 is max. 9 lagen hoog. Dit gebouw valt buiten de hindercirkel van ROVA en is dus direct realiseerbaar. De gevels refereren aan het beton grid. De kop moet ter plaatse van het Laboratoriumgebouw ruimte geven aan dit bestaande volume en een doorzicht met het achtergebied.

OPENBAAR GEBIED



- ...➤ = aanduiding (zicht) verbinding
- ...➤ = aanduiding verkeersstroom

De locatie wordt gekenmerkt door een ensemble van eigentijdse, woon-werkgebouwen, loodsen en oude fabrieksgebouwen met een robuuste uitstraling. Het gebied is het industriële tapijt, met een informeel semi-openbaar en verkeersluw karakter in de vorm van een shared-space dat wordt gedeeld door bewoners, gebruikers, bezoekers, laden- en lossen, voetgangers, fietsers en zeer beperkt auto's.

Het gebied omvat verschillende zones. De oever maakt deel uit van de oevercontinuïteit. De binnenzijde van de locatie, het fabriekspein, refereert sterk aan het oude industriële karakter en het ensemble van de oude industriële en de nieuwe gebouwen. Het is het 'hart' van het complex en deze ruimte biedt volop verblijfskwaliteit. De fabriekstraat is de overgang naar de Kop van Isseelt en het groene veld.

Het groene veld zal zoals de naam suggereert een groen karakter krijgen met mogelijkheden voor waterinfiltratie en bomen. Tiny Apartments en Kavel Z staan op dit veld. Een waterreservoir refereert aan de oude situatie met de waterzuivering en behoort tot de mogelijkheden. Ook dit element zal de relatie tussen oud en nieuw versterken. Daarnaast wordt via dit veld de parkeergarage ontsloten en is er de mogelijkheid voor een Tiny House. Tussen de fabriekstraat en het groene veld is een hoogteverschil aanwezig van 60cm dat moet worden opgelost.

Door de toevoeging van Tiny apartments en Kavel Z ontstaat met de oudbouw een nieuwe fabrieksstraat, waarin de schoorsteen als herkenningspunt dient. De fabriekstraat is een shared-space. Om te zorgen dat in dit gebied de kade langs de Eem te ervaren is, is de visuele dwarsverbinding tussen de Nijverheidsweg-Noord en de Eem essentieel.



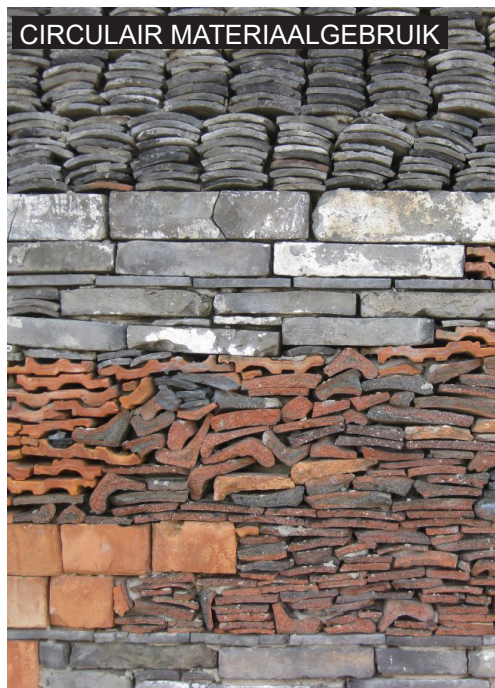
ENERGIE OPWEKKING



NATUURINCLUSIEF BOUWEN



HALFVERHARDING



CIRCULAIR MATERIAALGEBRUIK



DUURZAME MOBILITEIT



HERGEBRUIK BESTAAND GEBOUW

DUURZAAMHEIDSAMBITIE

Een duurzaam gebied heeft een minimale milieubelasting, gaat lang mee en blijft aantrekkelijk ook voor toekomstige gebruikers en onder veranderende omstandigheden. De duurzaamheidsambitie moet gericht zijn op:

1. Energie, CO2 neutraal:

lokale duurzame energieopwekking;

- Zonne collectoren op daken en/of in glasdelen
- warmtepompsystemen en bodemwisselaar.
- Onderzoeken mogelijkheid voor gebruik van Eemwater.

hoogwaardige energiebesparende:

- intelligente LED-verlichting
- lage temperatuur systemen
- optimale bezonning t.b.v. zonne-energie
- mogelijk warmteterugwinning uit lucht

2. Circulariteit:

- Hergebruik van bestaande gebouw en (sloop)materialen
- toepassing van hernieuwbare en/of gerecyclede materialen
- Onderzoeken demontabele bouwwijze
- afvalscheiding

3. Groen, natuurinclusief bouwen:

- bomen en planten in openbaar gebied met behoud van bestaande bomen
- toevoegen van vogelkasten, bijenkasten en insectenhotel

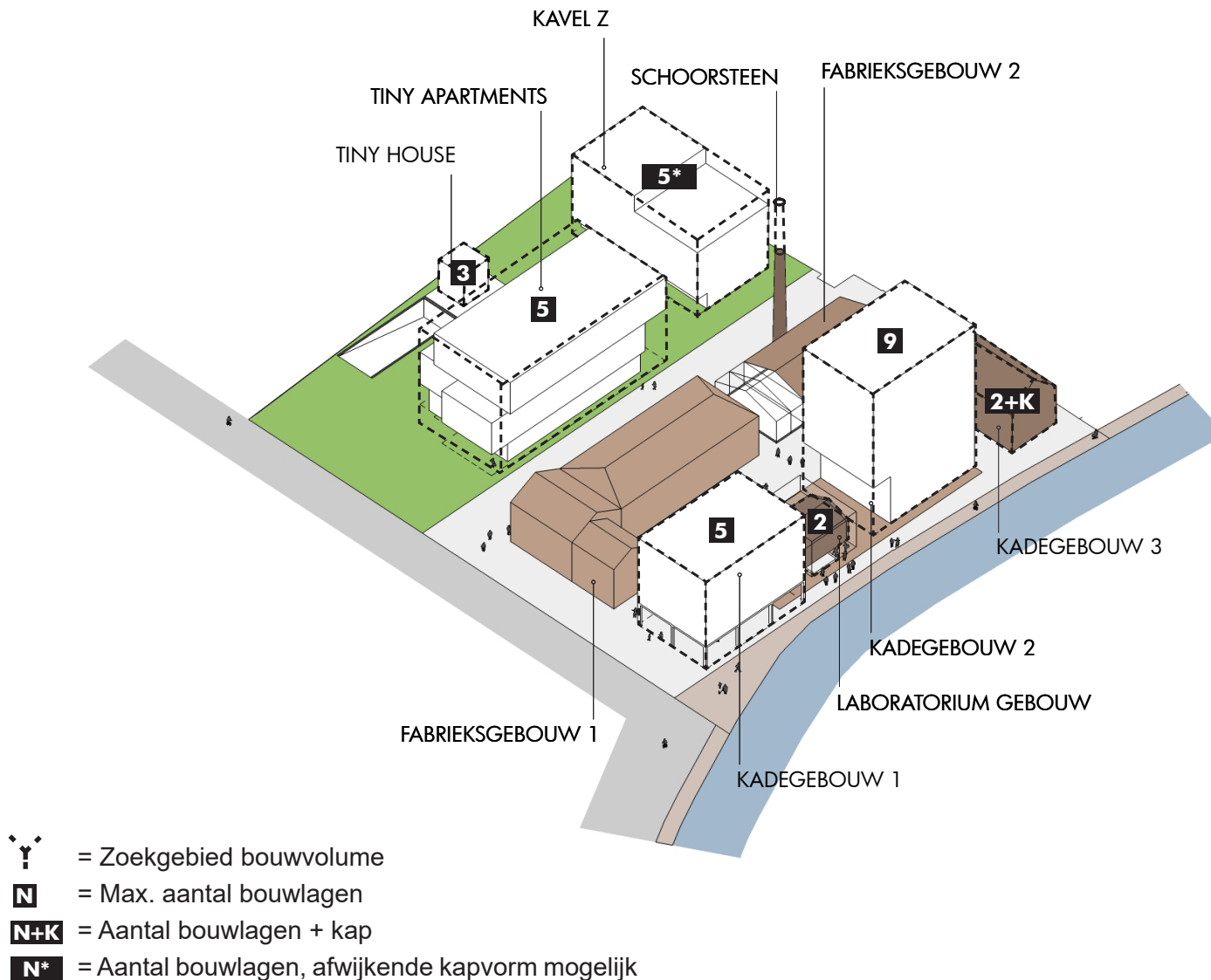
4. Klimaatbestendig:

- Groene daken voor hemelwaterbuffering en opvang op het terrein
- waterdoorlatende bestrating
- bomen en planten tegen hittestress

5. Gezonde leefomgeving:

- duurzame mobiliteit in de vorm van lokale laadpalen voor elektrisch vervoer
- ruimte voor ontmoetingsplekken en ontspanning
- biodiversiteit
- een gebied met karakter en identiteit

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



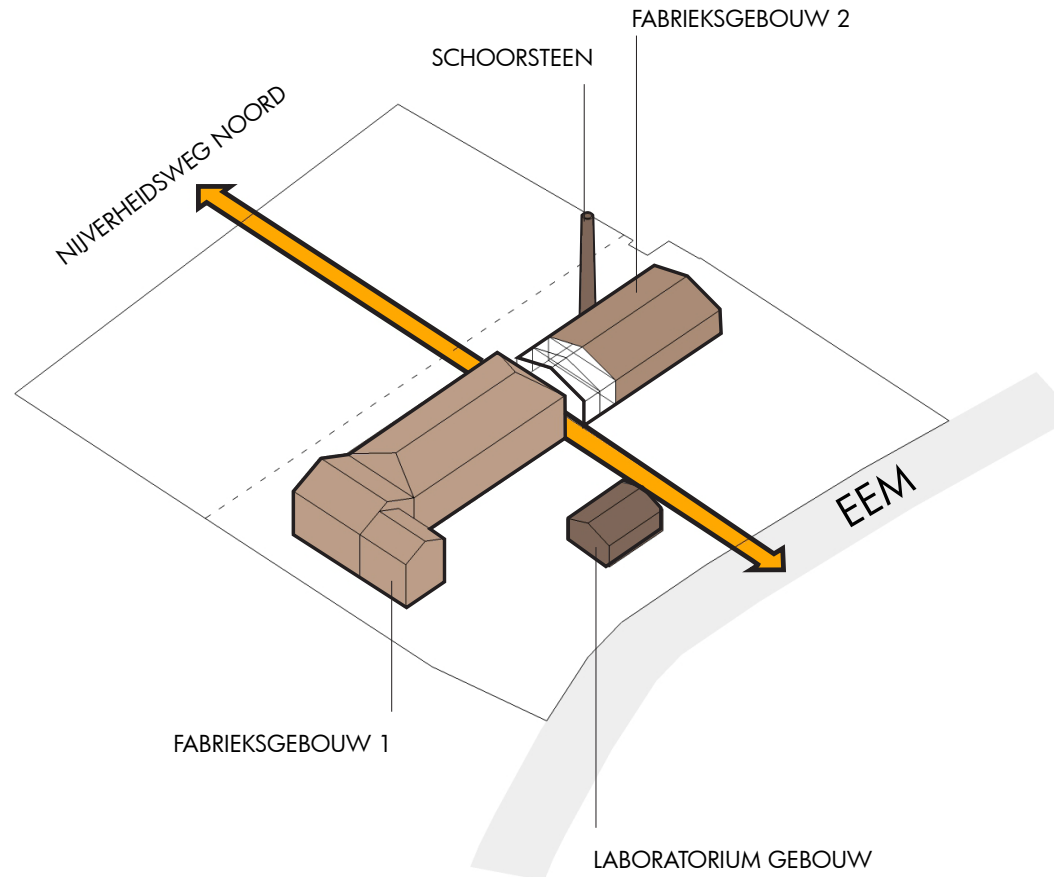
Ter plaatse van de voormalige waterzuivering komt het 'groene veld', een gebied met een groener karakter waar er ruimte is voor twee grotere volumes waaronder een gebouw met Tiny Apartments en Kavel Z. Daarnaast is hier ruimte voor één volume in de vorm van een Tiny House.

De Tiny apartments worden uitgevoerd als een horizontaal geled volume en kan circa 32 kleine woningen bevatten voor jongeren, starters en studenten. Deze woningen zijn flexibel en hebben een grootte van <50m² BVO. De bedoeling is dat in dit gebouw ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Kavel Z kenmerkt zich door een bijzondere dakvorm waarbij de vijfde bouwlaag niet volledig wordt benut. Het volume heeft een insnoering op de begane grond, waarmee het aansluit op het volumespel van het naast gelegen volume van Tiny apartments. De entree richt zich op de fabrieksstraat met de schoorsteen en zal een transparant karakter krijgen.

Uitgangspunt voor het parkeren is dat alles op de locatie wordt opgelost. Onder het Tiny apartments gebouw maar ook daar buiten zal er ruimte nodig zijn voor een grote parkeerkelder voor bewoners en gebruikers. Op maaiveld zijn de parkeerplaatsen beperkt voor bezoekers. De in- en uitrit van de parkeergarage ligt aan de Geldersestraat. De inrit kan eventueel worden gecombineerd met een Tiny house.

Er is tevens ook ruimte en mogelijkheid voor de bouw van een Tiny house welke gesitueerd is bij de parkeerplaatsen op maaiveld.

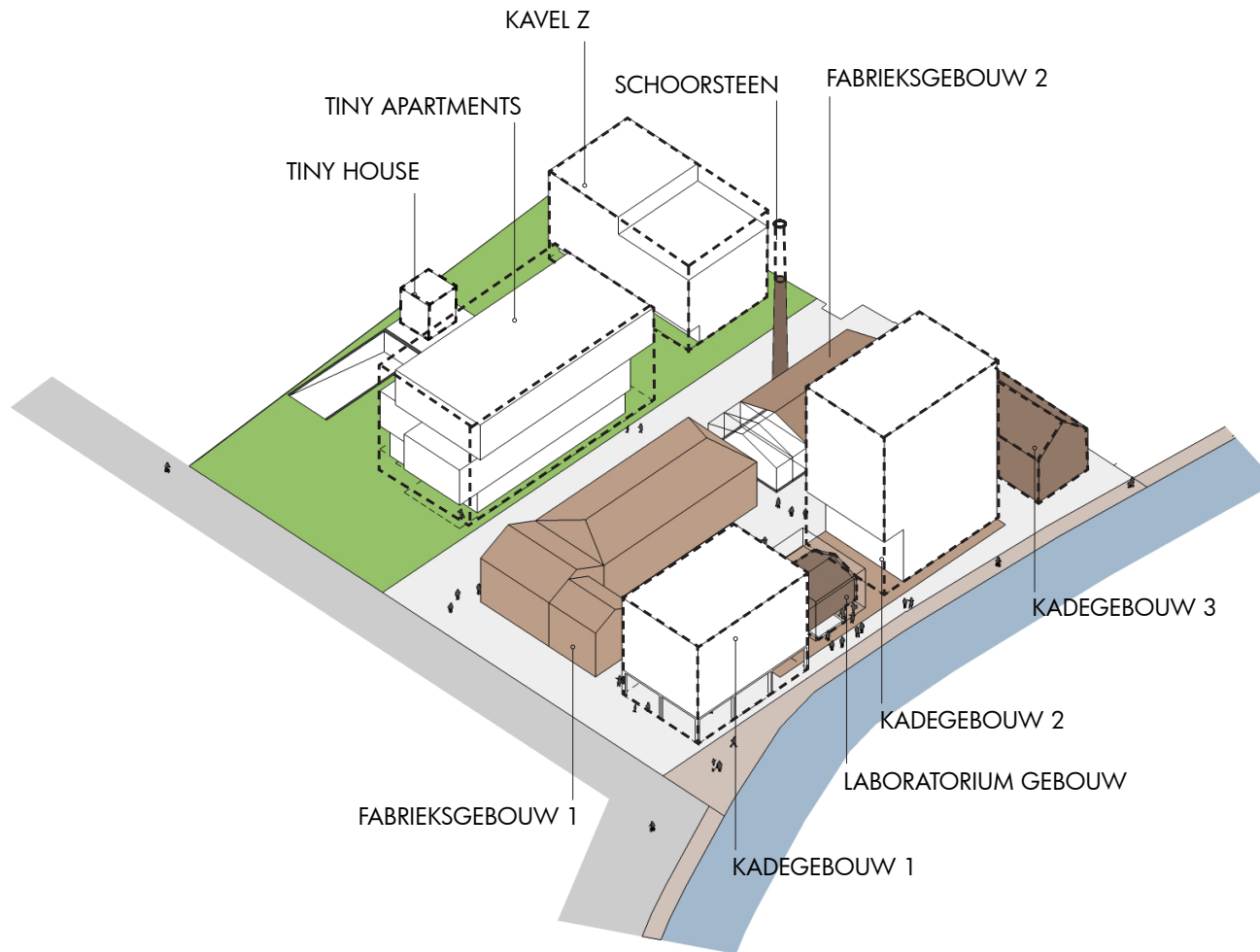


Fabrieksgebouwen 1 en 2, het laboratoriumgebouw en de schoorsteen blijven behouden. Wel komt tussen fabrieksgebouw 1 en fabrieksgebouw 2 een doorgang, waarmee bereikt wordt dat de kade langs de Eem tot diep in het gebied is te ervaren. Ter plaatse van de fabrieksgebouwen heeft deze doorgang de maat van een steeg. De steeg kan visueel verruimd worden bv. door middel van een glazen dak.

De schoorsteen is in een eerder stadium ingekort en zal worden hersteld tot zijn originele hoogte, dit kan gerealiseerd worden in een afwijkend materiaal en/of vorm.

Het voormalige laboratoriumgebouw wordt gehandhaafd als volume, maar kan worden vergroot met een aanbouw of opbouw die in goede dialoog is met het aanzien van het monumentale pand. Onderzoek moet uitwijzen of een overbouwing tot een situatie leidt, waarin het monumentale pand van afstand herkenbaar blijft.

De oude karakteristieke details in de diverse gebouwen zullen bewaard blijven. Zoals al eerder gezegd, zullen ingrepen op eigentijdse worden vormgegeven, zodat de leesbaarheid van wat oud en nieuw is wordt vergroot. Deze ingrepen zullen aan het oorspronkelijke aanzien ondergeschikt zijn.



Fabrieksgebouwen en schoorsteen

De volumes worden gehandhaafd. Nieuwe toevoegingen zijn mogelijk, maar ondergeschikt aan het hoofdvolume. Tussen fabrieksgebouw 1 en 2 komt een doorgang. Functie: Werkruimte, ateliers, expositieruimtes e.d.

Voormalig laboratorium gebouw

Het volume wordt gehandhaaft. Onderzocht zal worden of een nieuwe open/transparante toevoeging aan de noorzijde mogelijk is, waarbij het monumentale pand in waarde wordt gelaten en op afstand herkenbaar blijft.

Kadegebouw 1 appartementengebouw met loftappartementen, eventueel te combineren tot penthouse

Kadegebouw 2 appartementengebouw met loftappartementen, eventueel te combineren tot penthouse

Kadegebouw 3 loodsgebouw refereert aan loods met een hoge verdiepingshoogte, multifunctioneel gebouw met wonen en/of werken/ateliers

Tiny Apartments appartementengebouw Kleine appartementen, flexibel opgezet, voor jongeren, studenten en starters.

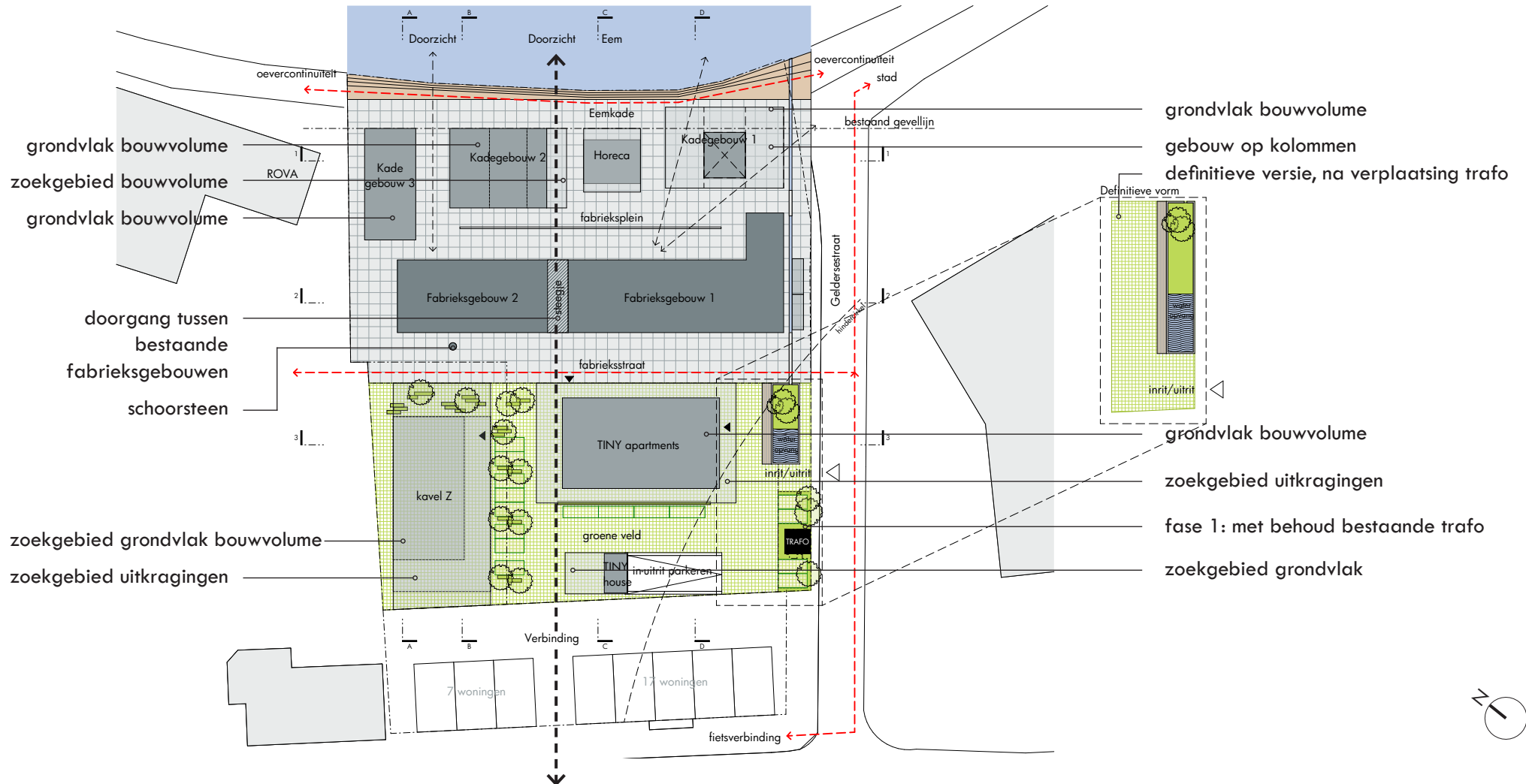
Tiny House vrijstaande woning Kleine compacte vrijstaande woning, gebouwd uit materialen van de gesloopte gebouwen en/of demontabele bouwmaterialen

Kavel Z

Appartementengebouw met appartementen

Parkeerkelder

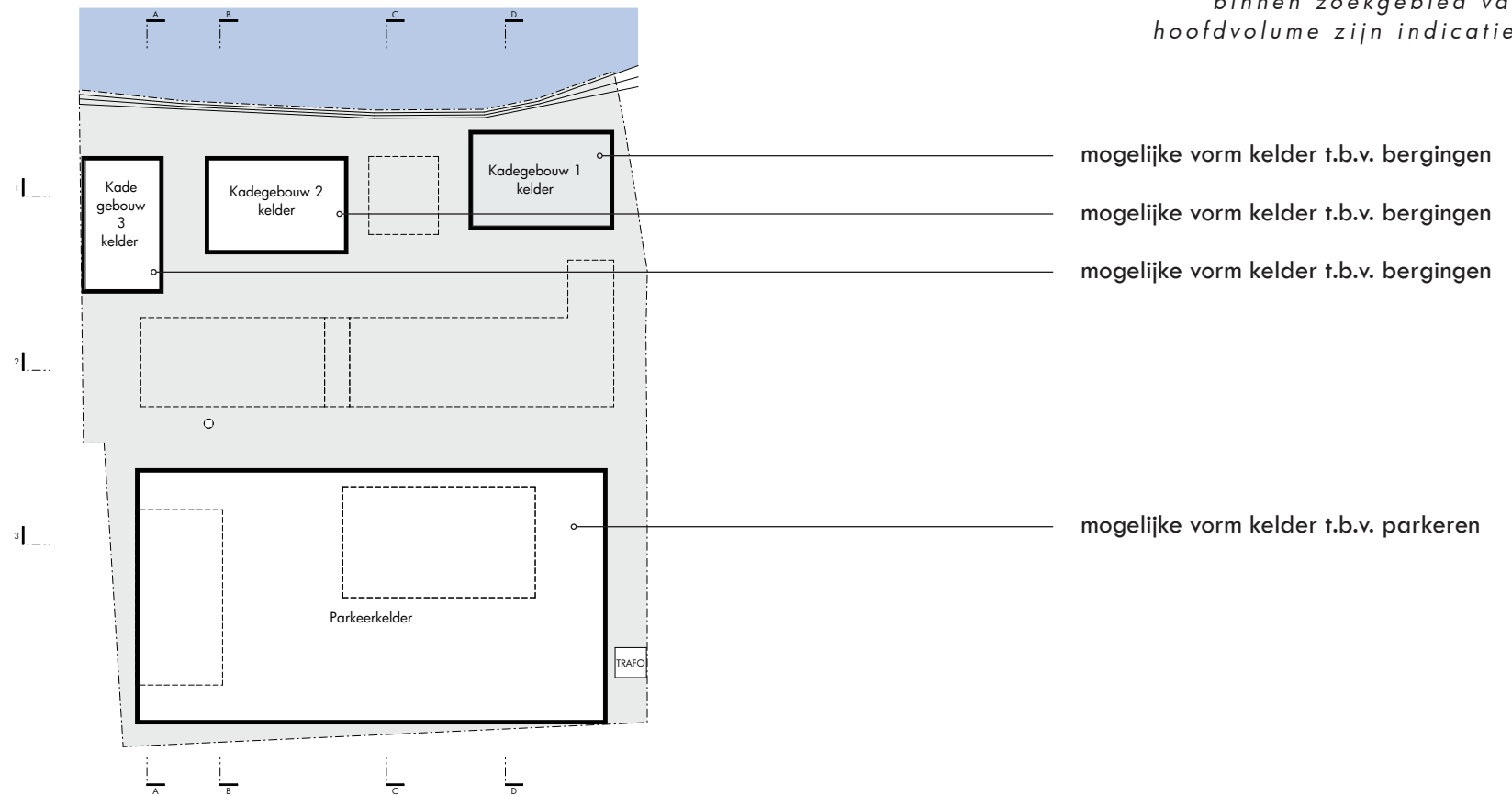
Onder het groene veld, inrit t.p.v. Geldersestraat



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

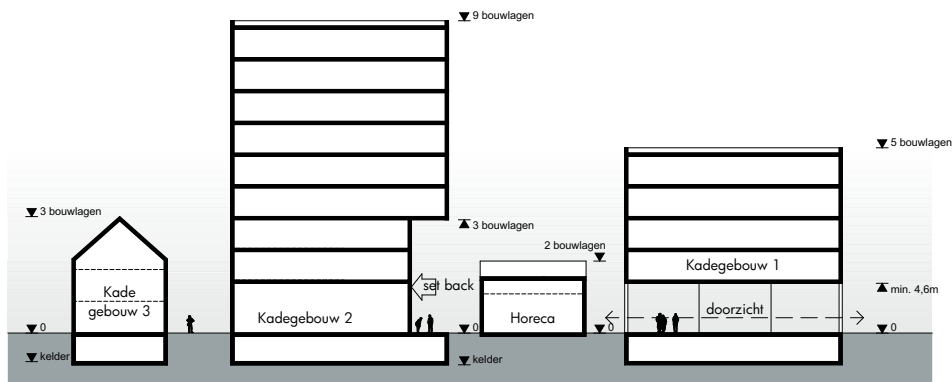
KELDER 1:1000

*alle getoonde bewerkingen
binnen zoekgebied van
hoofdvolume zijn indicatief*

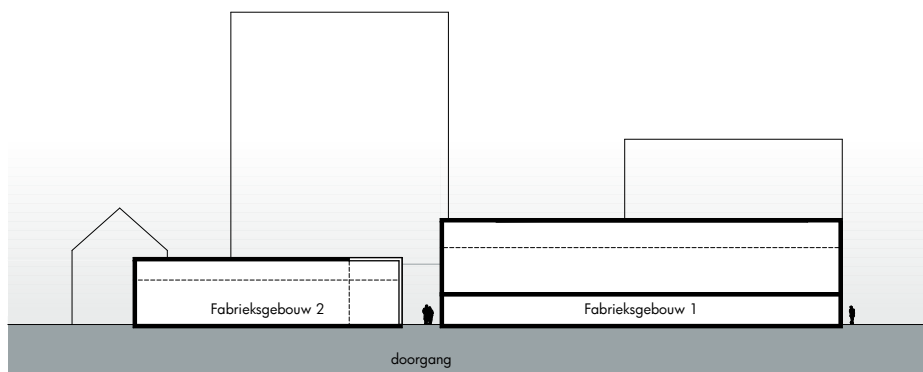


STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

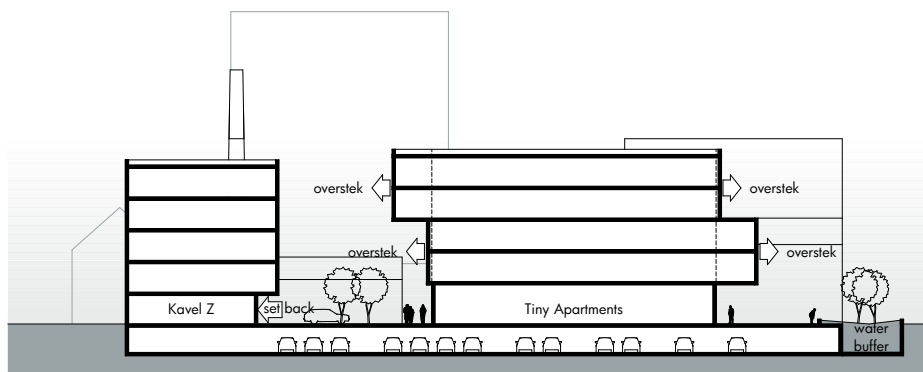
*alle getoonde bewerkingen
binnen zoekgebied van
hoofdvolume zijn indicatief*



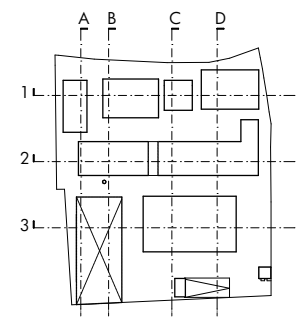
DOORSNEDE 1



DOORSNEDE 2

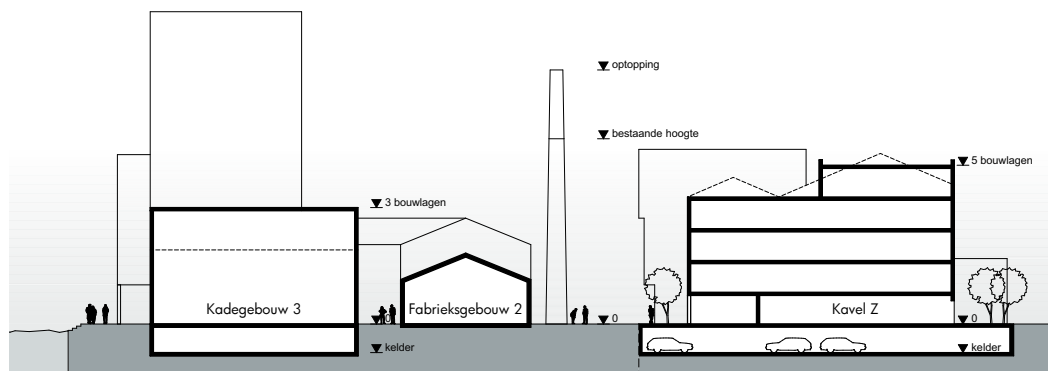


DOORSNEDE 3

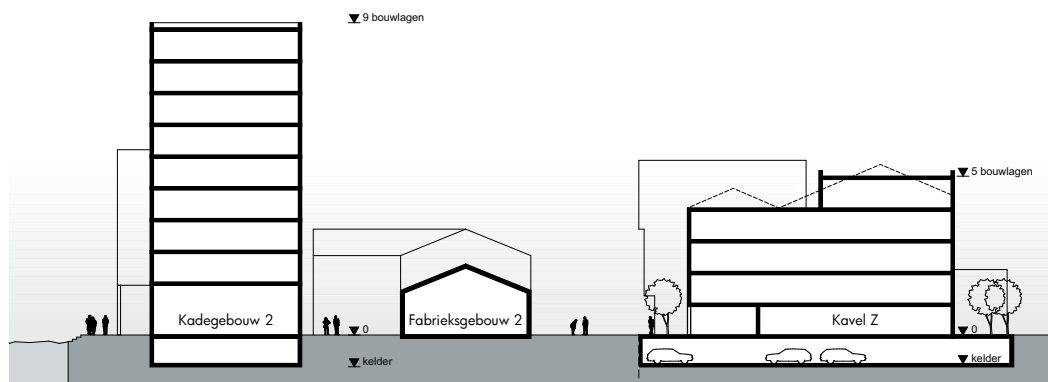


STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

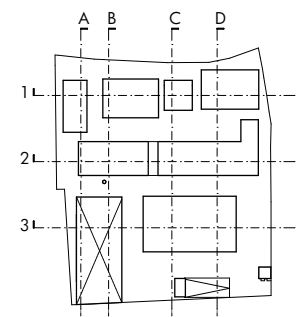
*alle getoonde bewerkingen
binnen zoekgebied van
hoofdvolume zijn indicatief*



DOORSNEDE A

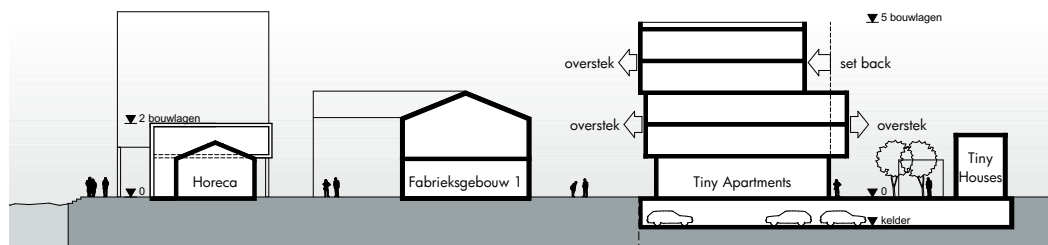


DOORSNEDE B

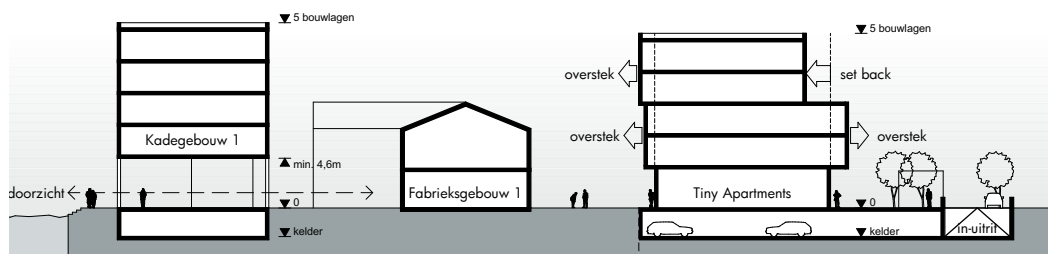
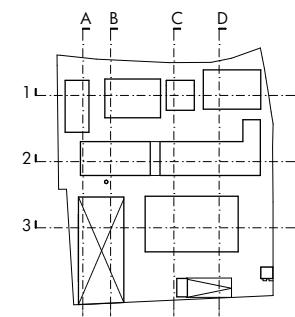


STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

alle getoonde bewerkingen
binnen zoekgebied van
hoofdvolume zijn indicatief

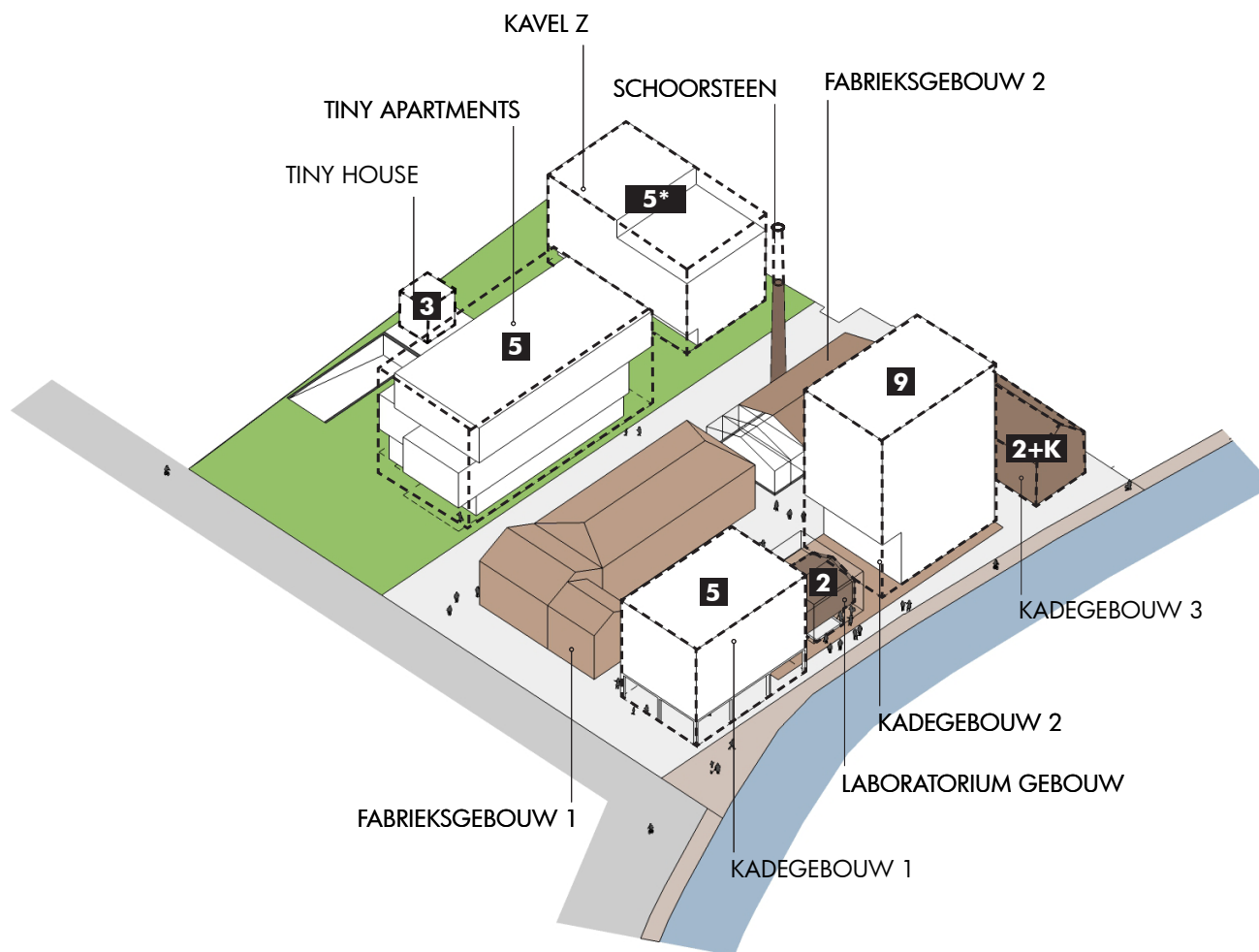


DOORSNEDE C



DOORSNEDE D

5. BEELDKWALITEITSPLAN



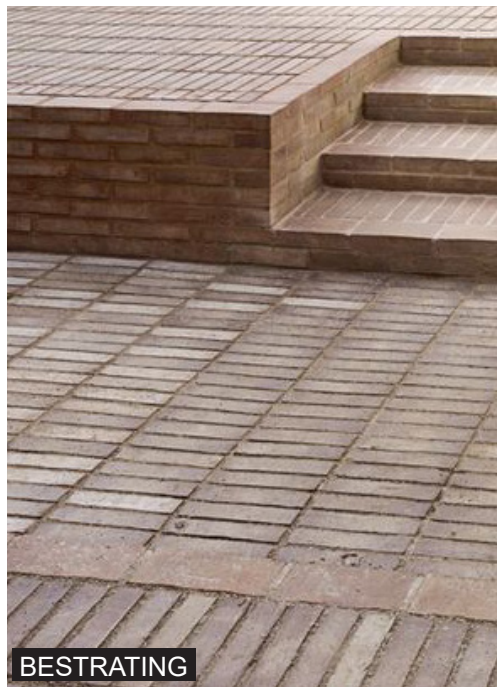
-  = Zoekgebied bouwvolume
 ^{agen} = Max. aantal bouwlagen
 = Aantal bouwlagen + kap
 = Aantal bouwlagen, afwijkende kapvorm mogelijk

Algemene buitenruimte:

- Het betreft een verkeersluwe inrichting met als hoofdfunctie verblijf.
- draagt bij aan interactie in het gebied door ontmoeten en verblijven te faciliteren
- voldoen aan voldoende regenwater -berging
- voldoende formele en informele zitmogelijkheden
- voldoende toegang tot groen
- barrières zoals paaltjes of ander obstakels zoveel mogelijk vermijden
- Oude elementen zullen ook in de buitenruimte worden opgenomen (b.v. oude muurtjes, materialen, poeren).
- goed toegankelijk
- sociaal veilig
- geen gebouwde fietsbergingen mogelijk
- fietsparkeren inpandig stallen
- utilitaire functies (zoals afval) inpandig in de architectuur opnemen.
- Er zijn voldoende fietsparkeer -voorzieningen voor bezoekers nabij de entrees



OEVER



BESTRATING



'ENCROACHMENT SPACE'



STELCONPLAAT



OPEN PLINT

FABRIEKSPLEIN | EEMKADE

*referenties beeldkwaliteit
bestrating, open plint,
wateroever*

Het fabrieksplein ligt tegen de fabrieksgebouwen 1,2 en 3 aan en loopt door onder de nieuwe kadegebouwen en het laboratoriumgebouw tot aan de Eemkade.

De ruimte tussen de kadegebouw 2 en 3 zullen een semi openbaar / privé karakter krijgen. Door middel van een (subtiele) afscheiding, b.v. in de vorm van een hekje of een muurtje (met opening) zal dit verder worden vormgegeven. Dit is o.a. om te zorgen dat de centrale as het meest gebruikt zal gaan worden / de meeste 'aandacht' krijgt. De afscheiding zal echter geen visuele belemmering vormen voor het zicht op de te behouden schoorsteen.

Het plein wordt bekleed met een hoogwaardige steen in combinatie met elementen die refereren aan de industriële historie. Hergebruik van al aanwezige stelconplaten is hierbij uitgangspunt.

De Eemkade dient uitgevoerd te worden in houten treden. Deze treden hebben een verblijfskwaliteit.

De nieuwe verlichting van het gebied refereert aan het verleden en is deels eigentijds. De verlichting wordt bij voorkeur gemonteerd aan de gebouwen. Gebruik van grondspots LED lijnen zijn aan te bevelen.

Plan dient uitgevoerd te worden met een autoluwe inrichting als verblijfsplek.

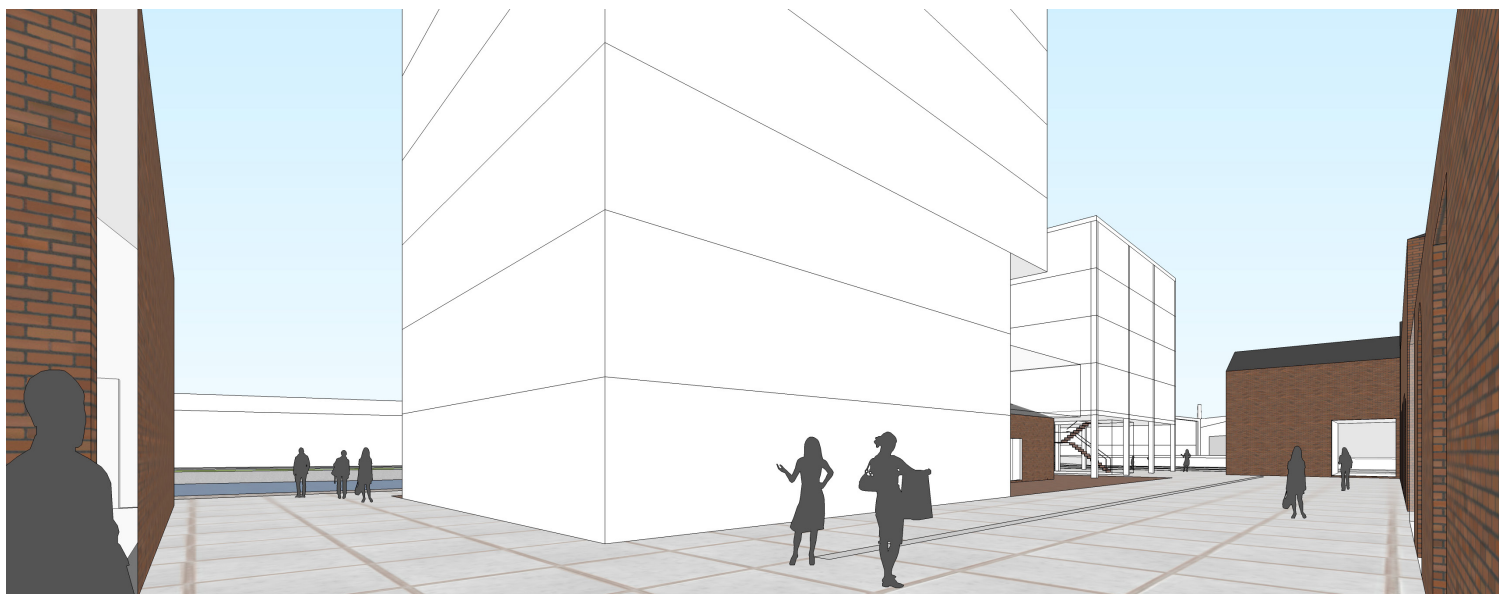
Er worden voldoende fietsparkeer voorzieningen nabij de entree's geplaatst.

FABRIEKSPLEIN

uitgangspunten



- Behoud industriële karakter
- De ruimte heeft een bepaalde mate van beslotenheid welke wordt gevormd door een ensemble van oude fabrieksgebouwen en nieuwe gebouwen
- Verbinding met de wateroever, de Eem.
- Nabij entree fabrieksplein fietsenstallingen met laadpunten voor E-bikes.
- De hoofdentrees van de gebouwen sluiten aan op het plein.
- Gebruik van hoogwaardige materialen met een industriële uitstraling gecombineerd met hergebruik van al aanwezige materialen zoals stelconplaten.
- Verlichting aan gebouwen en toevoegingen door middel van grondspots, LED lijnen e.d.



DE EEMKADE

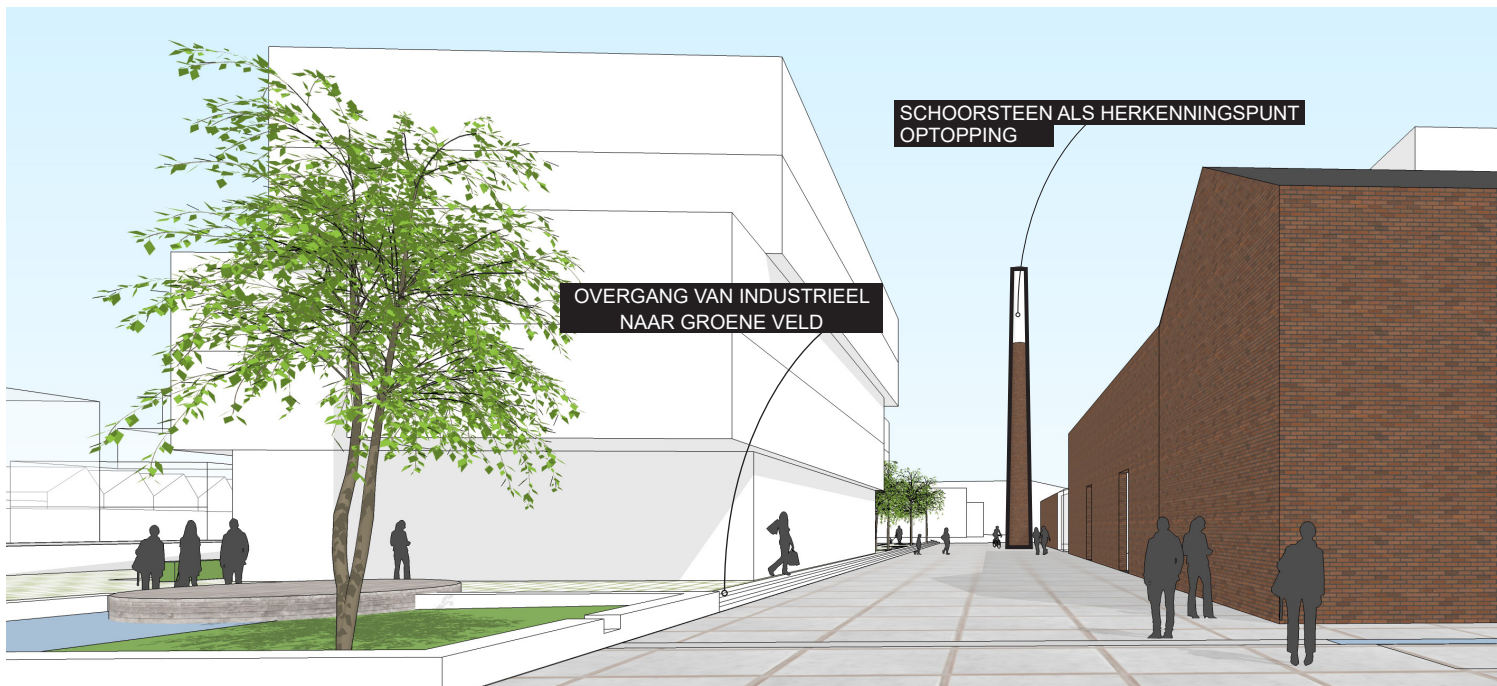
uitgangspunten



- De Eemkade is vrij toegankelijk en vormt de toekomstige verbinding tussen de binnenstad en de Kop van IJssel.
- De kade is naast een verbinding ook een verblijfsplek. De overgang en hoogteverschil tussen het fabrieksterrein en het water geeft aanleiding tot het maken van een trapsgewijs element, waar zitplekken onderdeel van zijn.
- Het laboratoriumgebouw, Kadegebouw 2 en 3 zijn gericht op de Eemkade.
- Er zijn diverse verbindingen met het fabrieksterrein en plekken aan de kade.
- Onder de gebouwen: Gebruik van hoogwaardige materialen met een industriële uitstraling gecombineerd met hergebruik van al aanwezige materialen zoals stelconplaten.
- Aan het water: gebruik van hoogwaardige, oeverwaardige houtsoorten en toepassingen van boulders en voorzieningen om boten aan te leggen. Eventueel afgewisseld met groene invulling (oevers).
- Verlichting opnemen in de houten traptreden.
- Er zijn voldoende informele en formele zitmogelijkheden

FABRIEKSSTRAAT

uitgangspunten



- De straat heeft enerzijds het karakter van de oude fabrieksgebouwen en anderzijds is de doorgang naar het groene veld. Deze wordt gekenmerkt door de nieuwbouw op het voormalig waterzuiveringsterrein.
- De overgang van fabrieksterrein naar een groen karakter van het voormalig waterzuiveringsterrein mag abrupt en duidelijk zijn, maar dient zorgvuldig te worden ontworpen.
- De schoorsteen vormt een belangrijk herkenningspunt
- Gebruik in het industriële deel: hoogwaardige materialen met een industriële uitstraling gecombineerd met hergebruik van al aanwezige materialen zoals stelconplaten.
- Gebruik in het groene deel: hoogwaardige materialen gecombineerd met beloopbaar en berijdbare materialen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met een duurzame groene (onder) begroeiing. zie referenties pagina 25.
- In de fabrieksstraat wordt het hoogteverschil van 0,6m tussen het plein en het groene veld opgelost door middel van een talud, traptreden of een zitelement. Dit hoogte verschil zal geen barrière vormen voor de toegankelijkheid.
- Tevens enkele bomen geplaatst in een zone (zie verbeelding)
- De fabrieksstraat krijgt een functie voor fietsers en voetgangers

ZICHTLIJN *uitgangspunten*

- Een zichtlijn en route van de Eemkade naar de Nijverheidsweg-Noord
- De gebouwen versterken deze route door overstekken, doorbrekingen of setbacks.
- Nabij fabrieksgebouw 2 krijgt de doorsteek de maat van een steeg, deze kan visueel vergroot worden door fabrieksgebouw 2 over een aantal meter in een transparant materiaal uit te werken.



GROENE VELD

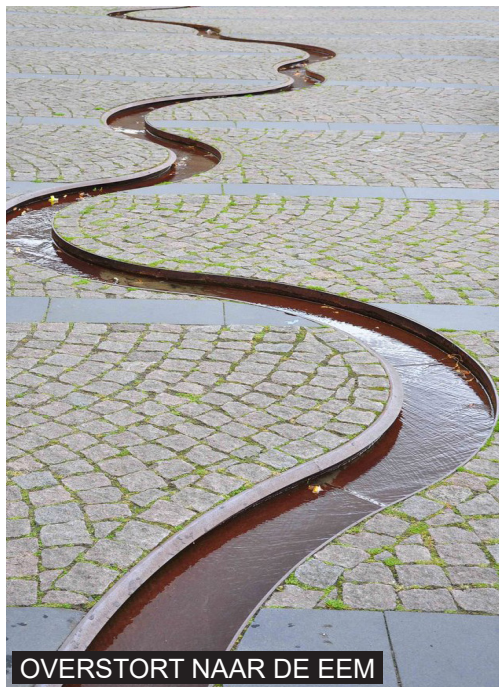
referenties beeldkwaliteit

Het voormalig waterzuiveringsterrein, rondom Tiny apartments, Tiny House en Kavel Z zal een groen karakter krijgen met waterinfiltratie, bomen, open bestrating en een wateropvangbekken die refereert aan de oude situatie met de waterzuivering. Deze plek vormt samen met de naastgelegen entree van de Tiny Apartments een plek en herkenningspunt voor de toekomstige verbinding met de Kop van Iselt.

Uitgangspunten qua duurzaamheid:

Het gebied moet naast esthetisch groen met bomen ook een functie krijgen in de wateropvang, infiltratie en klimaatadaptie voor het nieuwe complex.

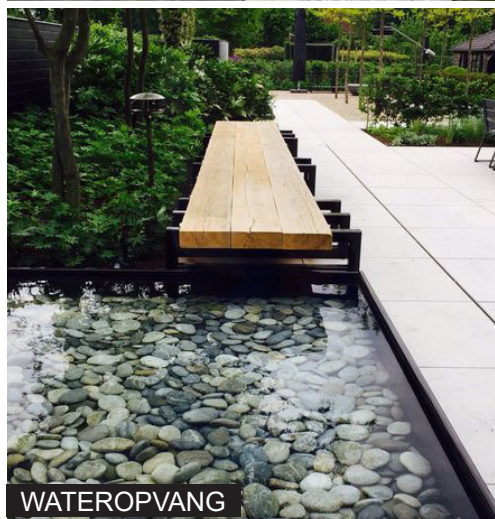
- Er dienen voldoende fietsparkeer voorzieningen gerealiseerd te worden nabij de entree's
- Het gebied is shared space, toegankelijk voor autoverkeer maar qua beeld ondergeschikt aan de functie voor voetgangers en fietsers.
- Parkeerplaatsen dienen goed ingepast te worden.
- Benodigde afscherming van de inrit van de parkeergarage is zorgvuldig en zoveel mogelijk transparant vormgegeven en niet hoger dan i.v.m. de veiligheid nodig is.
- Op het parkeerdek is er ruimte voor enkele bomen, hetzij in een geringe bak, hetzij in de volle grond.



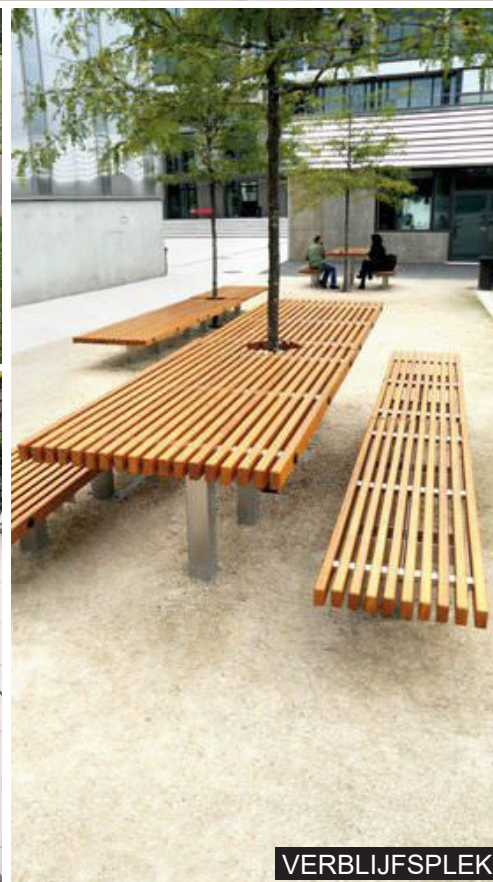
OVERSTORT NAAR DE EEM



RUIMTE VOOR BOMEN



WATEROPVANG

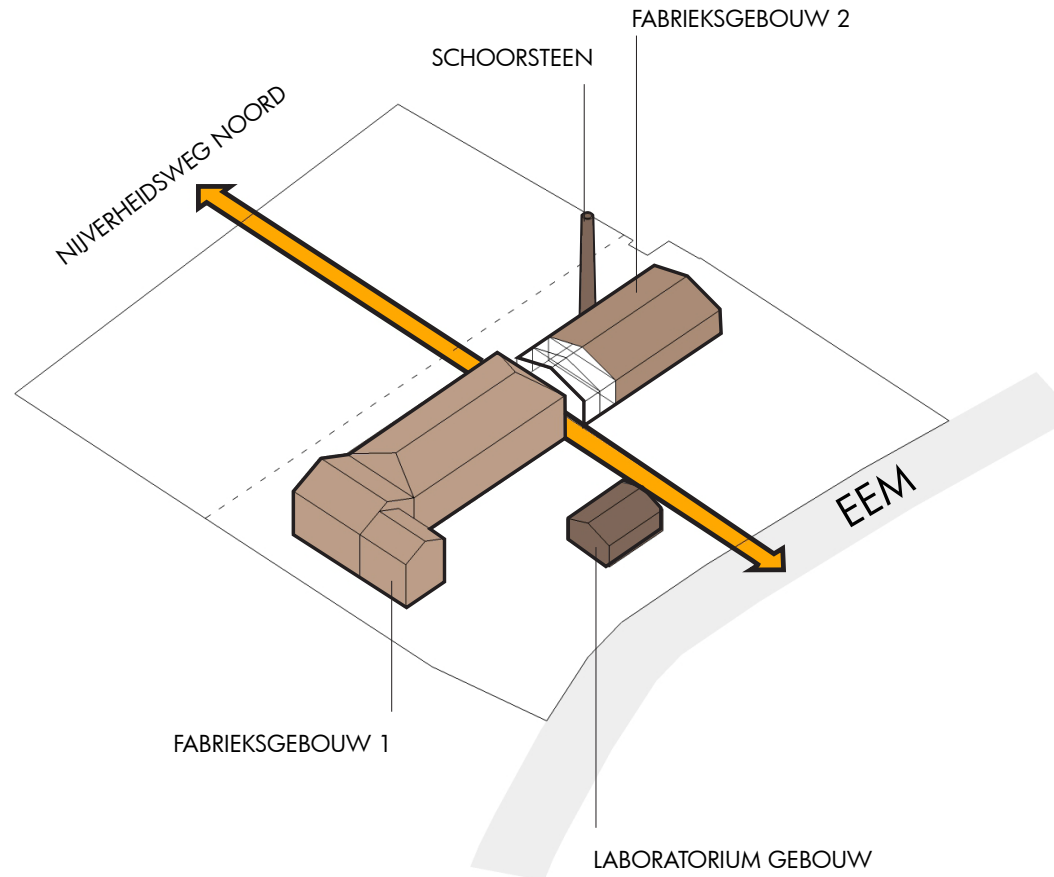


VERBLIJFSPLEK



GROENE HALFVERHARDING

TE HANDHAVEN VOLUMES



Fabrieksgebouw 1

Het oorspronkelijke gebouw wordt behouden. Beperkte eigentijdse aanpassingen, toevoegingen zijn mogelijk.

Fabrieksgebouw 2

Het oorspronkelijke gebouw wordt behouden. Beperkte eigentijdse aanpassingen, toevoegingen zijn mogelijk.

Laboratorium gebouw

Het oorspronkelijke volume wordt behouden en is zichtbaar. Een aanbouw aan de noordzijde is mogelijk, waarbij het monumentale pand in waarde wordt gelaten en op afstand herkenbaar blijft. Onderzoek zal moeten uitwijzen of een overbouwing mogelijk is, waarbij het monumentale pand, zowel in waarde wordt gelaten als op afstand herkenbaar blijft.

Schoorsteen

De bestaande schoorsteen was ooit hoger. Uitgangspunt is om de schoorsteen weer tot oorspronkelijke hoogte te brengen. Deze optopping mag uitgevoerd worden in een afwijkende materialisatie/vorm zodat oud- en nieuw herkenbaar worden.

technische zaken, zoals toe te voegen klimaat installaties en pijpen etc. dienen aan het zicht te worden onttrokken of in de architectuur te worden opgenomen.

EIGENTIJDSE INGREEP



KARAKTERISTIEK ELEMENTEN HANDHAVEN EN ZICHTBAAR MAKEN

FABRIEKSGEBOUWEN

referenties beeldkwaliteit

De fabrieksgebouwen worden gerenoveerd en getransformeerd en waar mogelijk teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

Aan het volume ondergeschikte ingrepen mogen in eigentijdse vormgeving worden toegevoegd.

Voor beide gebouwen geldt dat oude karakteristieke kozijnen en gevelopeningen gehandhaafd worden/zichtbaar blijven en/of voorzien worden van een eigentijdse ingreep.

Nieuwe gevelopeningen die nodig zijn, mogen in vormgeving en materialisatie in eigentijdse vormgeving worden toegevoegd. Een evenwichtige balans tussen oud en nieuw is hierbij uitgangspunt.

Eventuele benodigde ondergeschikte bouwdelen op het dakvlak of op de kap dienen zoveel mogelijk gebundeld en geïntegreerd in de architectuur te worden opgelost.



HERGEBRUIK BESTAAND GEBOUW



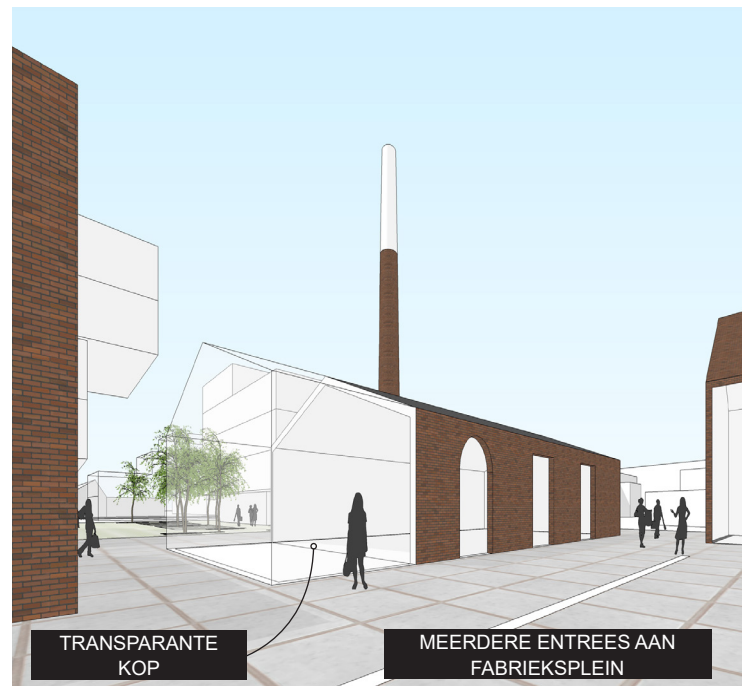
EVENWICHTIG BALANS
OUD EN NIEUW

FABRIEKSGEBOUWEN

uitgangspunten



- Nieuwe toevoegingen mogen in vormgeving en materialisatie in eigentijdse vormgeving worden toegevoegd. Een evenwichtige balans tussen oud en nieuw is hierbij uitgangspunt. Alle ingrepen in het bestaande moeten onderschikt zijn aan het basisvolume, de zgn. structuur van het volume moet zichtbaar en herkenbaar blijven.
- Beide fabrieksgebouwen hebben een sterke verbinding met het fabrieksplein door o.a. het maken van meerdere entrees.
- **Fabrieksgebouw 1** kan een entree aan de Geldersestraat krijgen.
- **Fabrieksgebouw 2** kan een transparante kop ter plaatse van de doorgang tussen de twee fabrieksgebouwen krijgen, hieraan kan ook een entree liggen.



OPBOUW ALS OBJECT



BIJZONDERE VERLICHTING



VERHOGEN SCHOORSTEEN

*referentie | beeldkwaliteit |
architectuur*

De bestaande schoorsteen was ooit hoger. De schoorsteen wordt weer opgebouwd tot de oorspronkelijke hoogte. Voor het herstel van de schoorsteen kan gebruik worden gemaakt van zowel oude als moderne materialen. Er kan worden gedacht aan een markant object in ander materiaal versterkt met verlichting of juist functioneel, bijvoorbeeld een windturbine of een combinatie ervan.



OPBOUW SCHOORSTEEN IN ANDER MATERIAAL



FUNCTIONELE OPBOUW



NIEUWBOUW

Algemeen blinde gevels en achterkanten zijn niet gewenst.

Kadegebouw 1 max. 5 bouwlagen hoog, waarvan de eerste bouwlaag enkel de transparante entree en het trappenhuis bevat om een vrij zicht tussen Fabriekspein en Eemkade te behouden. De vrije hoogte van de onderdoorgang is minimaal 4m. Volledige onderkelderen is mogelijk. Het volume is alzijdig georiënteerd. Buitenruimte in de vorm van inpandige logia's en terrassen, als uitzondering zijn enkele uitkragende balkons mogelijk.

Kadegebouw 2 max. 9 bouwlagen hoog, ter plaatse van het laboratoriumgebouw dient het volume aangepast te worden om meer ruimte te geven aan het laboratorium gebouw en het doorzicht op de Eem. Volledig onderkelderen is mogelijk. Het volume is alzijdig. Buitenruimte als kadegebouw 1.

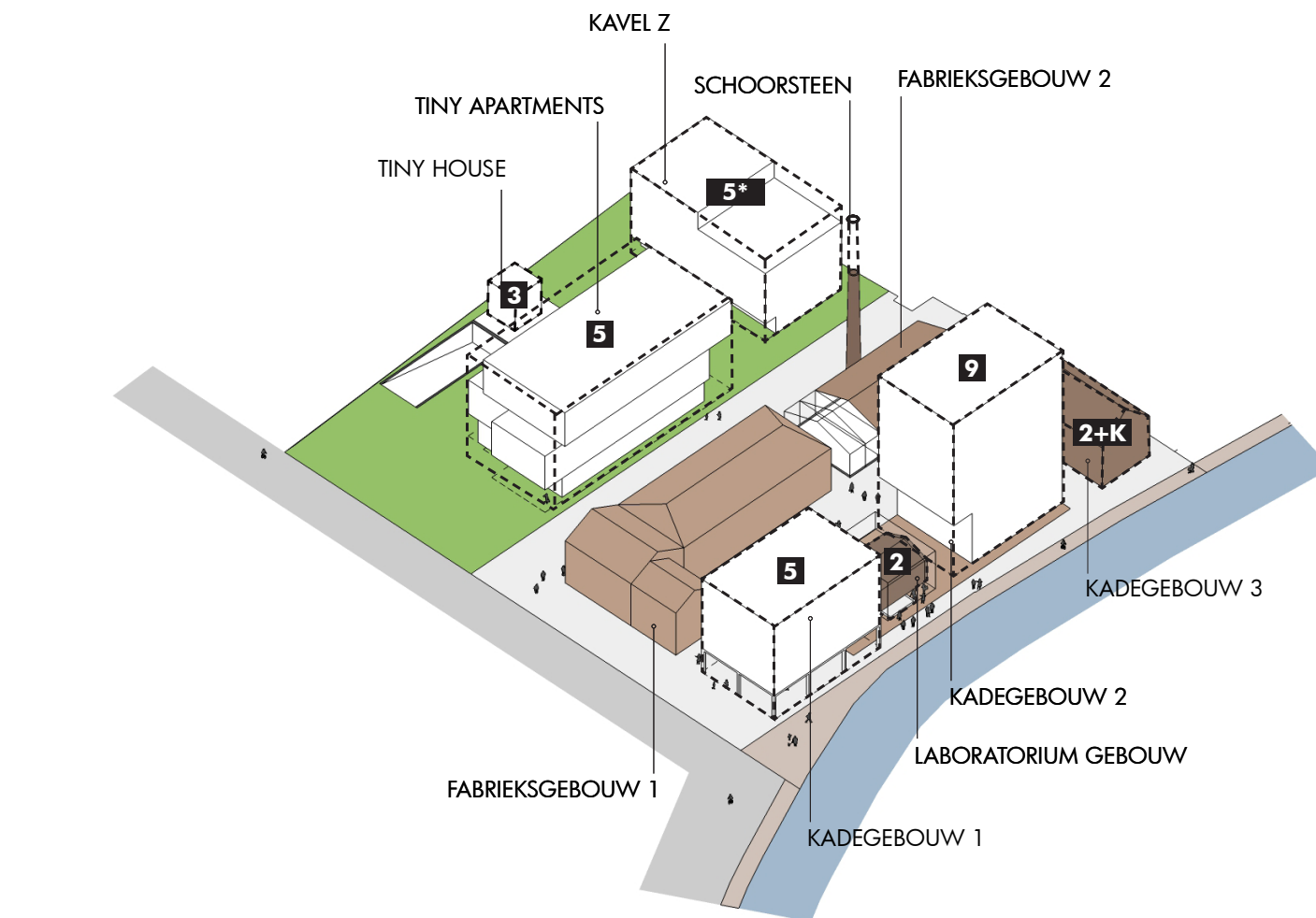
Kadegebouw 3 max. 2 hoge bouwlagen met een hoge kapvorm. Volledig onderkelderen is mogelijk. De kopgevel richt zich op de Eemkade. De hoofdentree ligt aan het fabriekspein. De zijgevel sluit aan op mogelijke ontwikkelingen van de Kop van Isselt.

Tiny Apartments max. 5 bouwlagen hoog. Dit volume is sterk alzijdig, heeft een horizontale geleding en heeft aan elke zijde een overstek of setback over meerdere bouwlagen. Volledig onderkelderen is noodzakelijk i.v.m. grote parkeerkelder en de toegang naar de kelder.

Kavel Z max. 5 bouwlagen met de mogelijkheid van een bijzondere kapvorm. Op de begane grond mag het grondvlak voor max. 80% bebouwd worden t.b.v. de entree.

Tiny house max. 3 bouwlagen in een gelede vorm.

Eventuele benodigde ondergeschikte bouwdelen op het dakvlak of op de kap dienen zoveel mogelijk gebundeld en geïntegreerd in de architectuur te worden opgelost.



-  = Zoekgebied bouwvolume
-  = Max. aantal bouwlagen
-  = Aantal bouwlagen + kap
-  = Aantal bouwlagen, afwijkende kapvorm mogelijk



BETONNEN GRID



OPEN PLINT



TRANSPARANT | MARKANT

KADEGEBOUWEN 1 en 2

referentie | beeldkwaliteit | architectuur

Aan de kade worden twee nieuwe kadegebouwen gemaakt, de architectuur van beide gebouwen vertoont een sterke samenhang.

Het complex opent zich naar het water. Het betonnen frame of gelijkwaardig is beeldbepalend, markant en ingevuld met glas met diepe negge's, terrassen en hekwerken. De terrassen zijn grotendeels loggia's. Uitkragende balkons zijn ook mogelijk, maar zijn uitzondering op de regel.

De gevelinvulling: het betonnen grid is geïnspireerd op de oude gebouwen uit de jaren 70. Het grid is beeldbepalend.

De begane grond van kadegebouw 1 blijft open om zicht te hebben op het fabrieksplein en de Eem. De ontsluitingen van de bovenliggende verdiepingen komen hier uit en dit wordt ontworpen als een transparant volume, zodat het zicht minimaal belemmerd wordt.

De entreepartijen zijn zorgvuldig vormgegeven. Bij kadegebouw 1 is deze transparant. Bij kadegebouw 2 is deze uitgevoerd in een combinatie van glas en beton en heeft deze een robuuste uitstraling.



INVULLING MET GLAS



OVERGANG PLEIN NAAR WATER

OSCAR NIEMEYER | SAO PAULO | IBIRAPUERA PARK



BEGANE GROND KADEGEBOUW 1

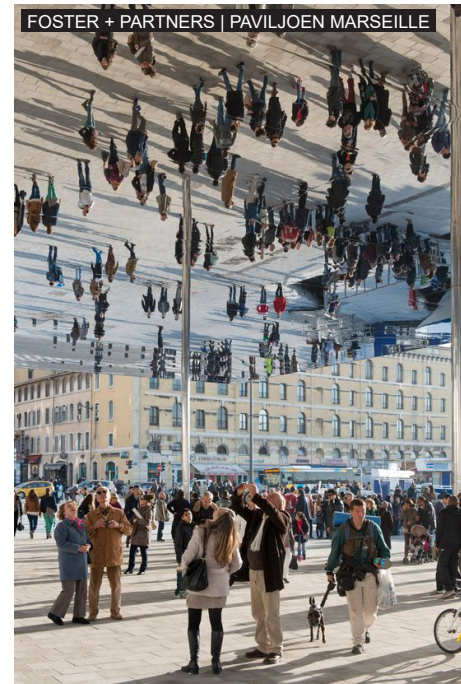
*referentie | beeldkwaliteit |
architectuur*

De open plint van kadegebouw 1 geeft een horizontaal perspectief op de oude fabrieksgebouwen en tegelijkertijd geeft het zicht vanaf het fabrieksplein op de Eem en de stad.

De entree naar de woningen wordt als een transparant volume in de open plint ontworpen.

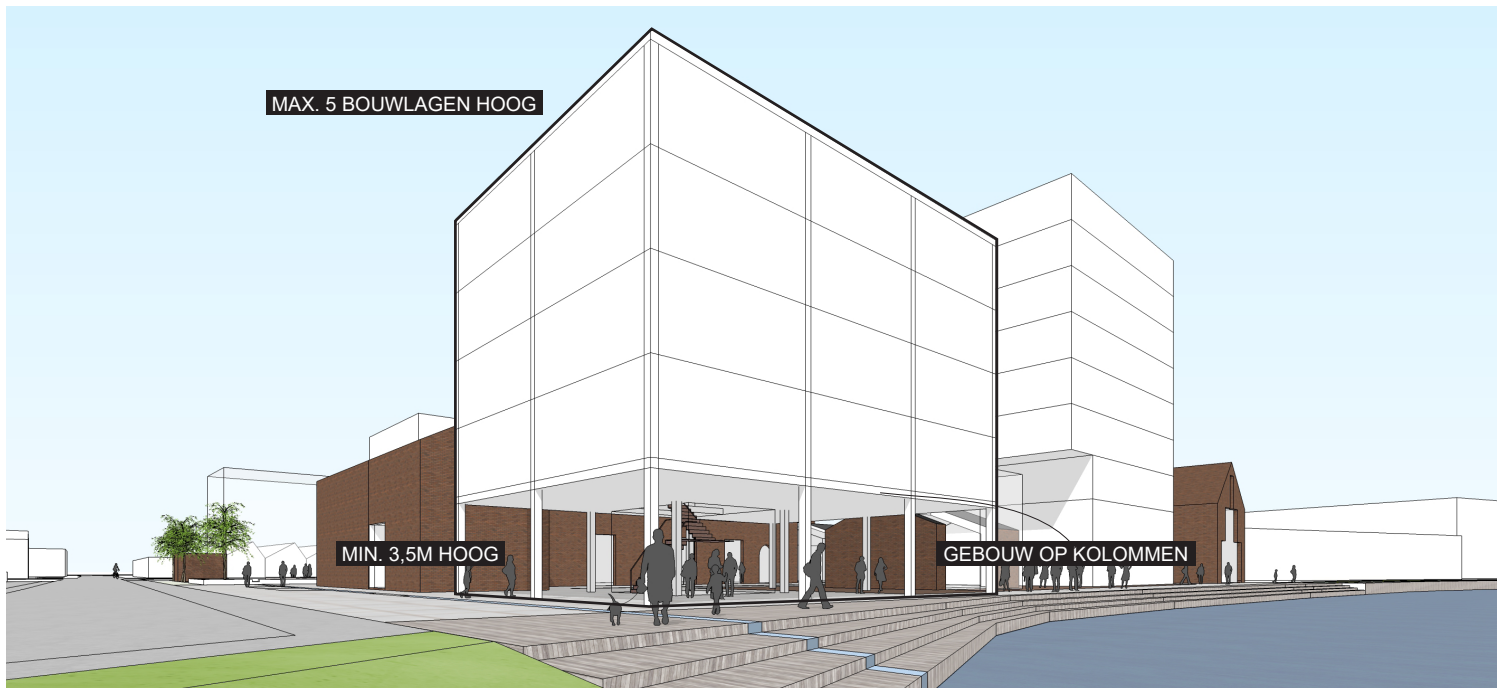
Onder kadegebouw 1 zal een nader te bepalen beleving worden toegevoegd. Een voorbeeld hiervan is b.v. een glazen onderkant van het gebouw en/of toevoeging van een historisch verhaal/element.

FOSTER + PARTNERS | PAVILJOEN MARSEILLE

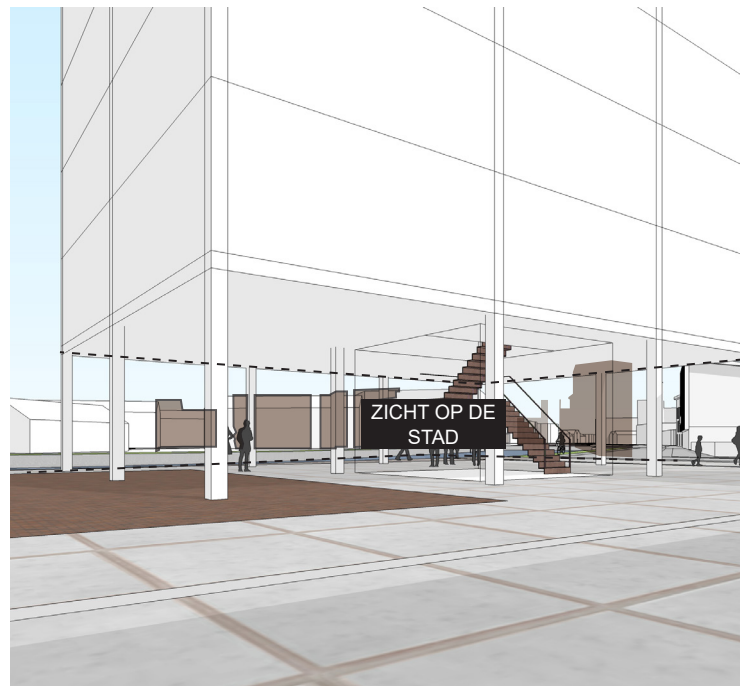


KADEGEBOUW 1

uitgangspunten

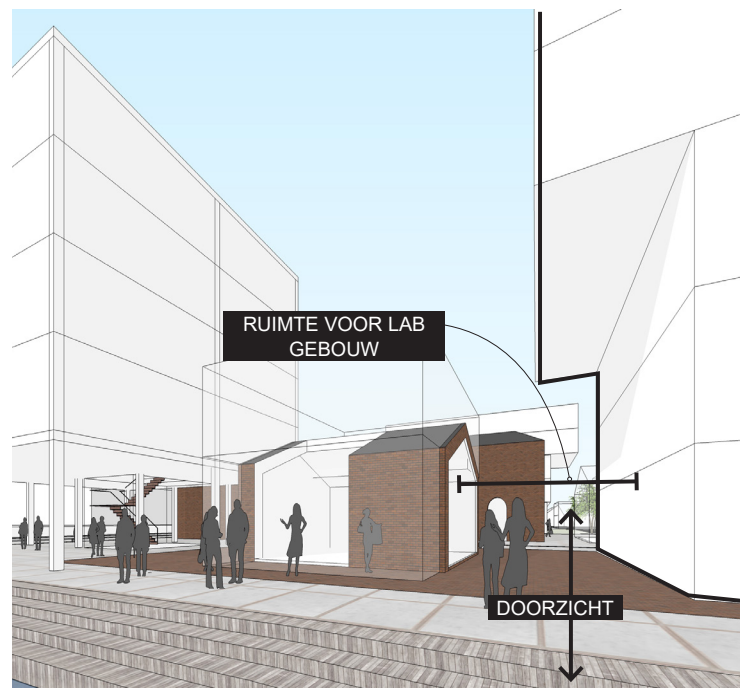
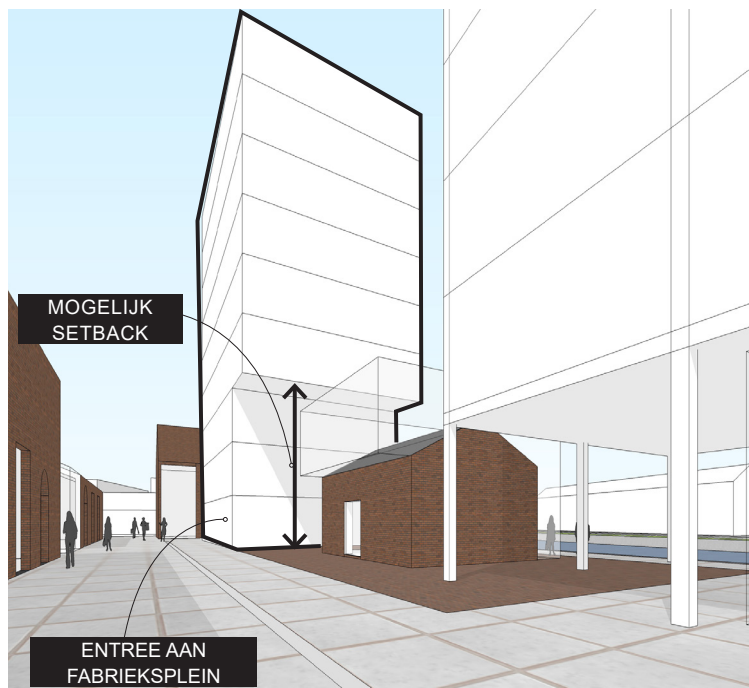
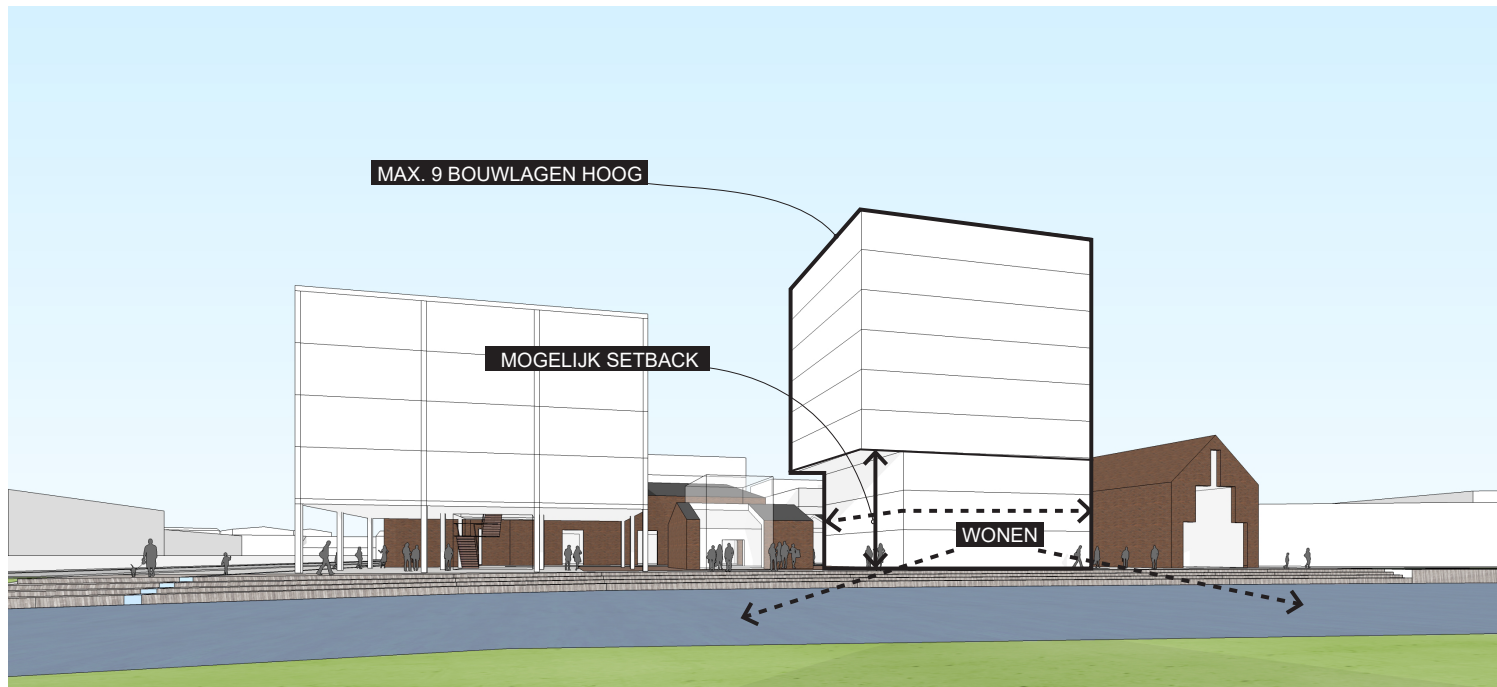


- Maximaal 5 bouwlagen hoog
- Een gebouw op kolommen t.b.v. doorzicht op oude fabriek en van fabrieksplein op de stad.
- Het gebouw is sterk alzijdig qua architectuur, heeft voor het overgrote deel inpandige balkons en een dominant frame als gevelopbouw.
- Vrije hoogte open plint is minimaal 4,6m. Hierdoor ontstaat er een semi-publieke ruimte onder het gebouw met behoud van het doorzicht tussen fabrieksplein en de Eem.
- Een transparante entreepartij/trappenhuis op de begane grond voor optimaal doorzicht van fabrieksplein naar Eemkade.
- De gevel wordt gematerialiseerd met steen/betonachtige materialen of gelijkwaardig.
- Gevelopeningen worden uitgevoerd als loggia's of ramen met glas en diepe negges om hiermee het raamwerk te accentueren. Incidenteel kunnen uitwendige balkons worden gerealiseerd.
- Onder kadegebouw 1 zal een nader te bepalen beleving worden toegevoegd, bijvoorbeeld een gespiegelde onderkant en/of historische verwijzing.



KADEGEBOUW 2

uitgangspunten



- Maximaal 9 bouwlagen.
- Het gebouw is in hoofdopzet alzijdig, echter de zijden worden verschillend vormgegeven op basis van de belevingswerelden die per zijde anders zijn.
- Hogere verdiepingshoogte op begane grond voor evt. afwijkende functie in de toekomst. (min. 3,5m).
- Doorzicht/doorsteek naar Nijverheidsweg-Noord en Eemkade en om ruimte te geven aan het voormalig Laboratoriumgebouw. Dit is onderdeel van de ontwerpogave. Dit kan door een mogelijke setback.
- Inpandige balkons, incidenteel deels uitpandig mogelijk als uitzondering.
- Hoofdentree aan het fabriekplein.
- Woonprogramma op maaiveld waarbij met de woningindeling rekening houdt met het openbaar karakter van het gebied.
- De mogelijkheid van een privé buitenruimte van maximaal 2 meter breed, à niveau op de begane grond aan de Eemkade. Deze is duidelijk vormgegeven. Een goede overgang naar het openbare gebied is belangrijk, wellicht door een iets verhoogde buitenruimte of diepe negge of terugliggende pui. Deze ruimte is alleen beoogd om een bankje en bv bloembak neer te zetten. Dit zorgt voor een zekere overgang van privé / openbaar. zie referentie 'encroachment space' P20
- Maximale interactie tussen binnen en buiten.
- De gevel wordt gematerialiseerd met steen/beton achtige materialen of gelijkwaardig. Gevelopeningen wordt uitgevoerd als loggia's of ramen met glas en diepe negges om hiermee het raamwerk te accentueren.

INDUSTRIEEL MULTIFUNCTIONEEL



AANDACHT VOOR DETAIL



BAKSTEEN ARCHITECTUUR

KADEGEBOUW 3

*referentie | beeldkwaliteit |
architectuur*

Het bouwvolume bestaat uit twee lagen met een hoge kap loodrecht op de Eem. Het gebouw krijgt een tijdelijke multifunctionele invulling, waarna het in een later stadium mogelijk getransformeerd kan worden naar bijvoorbeeld (atelier)woningen. In het ensemble van oud en nieuw is dit gebouw onderdeel van de baksteenarchitectuur.

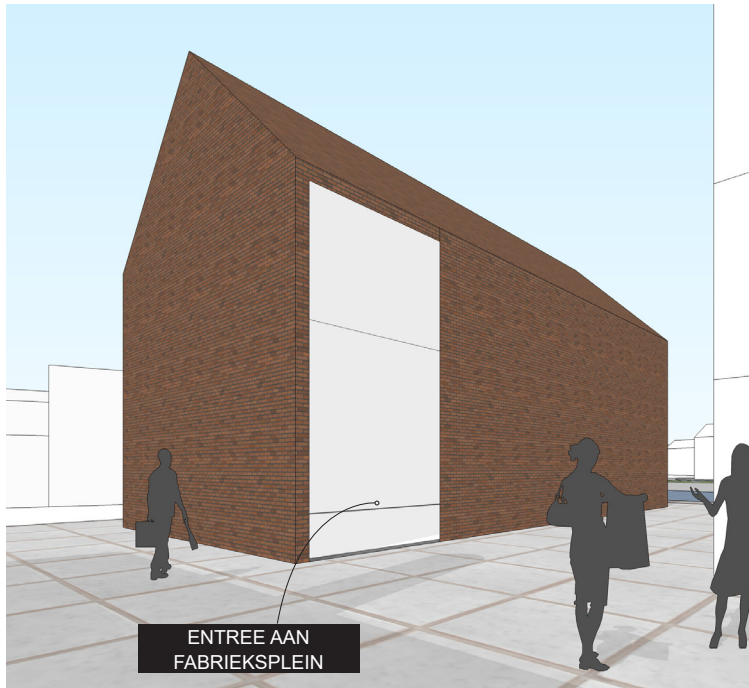
In haar architectuur is er samenhang met de oude fabrieksgebouwen en het voormalige laboratoriumgebouw. De architectuur refereert aan een oude fabrieksloods en is tevens een eigentijdse verwijzing naar de loods die hier ooit vroeger heeft gestaan. Het gebouw versterkt de karakteristieke beslotenheid van het gebied.



REFERENTIE FABRIEKSLLOODS IN VORM EN UITSTRALING

KADEGEBOUW 3

uitgangspunten



- Maximaal 3 bouwlagen: 2 hoge bouwlagen + bouwlaag in de hoge kap
- Vorm van de kap is nader te bepalen.
- Hoofdentree aan het fabrieksplein
- Ontwerp met als uitgangspunt: maximale interactie tussen binnen en buiten.
- Het gebouw heeft hoge verdiepingshoogtes (min 3.5m vrije hoogte).
- Verbinding met de Eemkade door een substantiële ingreep in de kopgevel aldaar.
- Kadegebouw 3 sluit qua materialisatie op een eigentijdse manier aan bij de Fabrieksgebouwen 1 en 2 en het Laboratoriumgebouw.
- Bij eventueel woonprogramma op de begane grond wordt rekening gehouden met het openbaar karakter van het gebied.
- Ter plaatse van overgang naar Kop van IJssel de mogelijkheid tot buitenruimtes op maaiveld

VOORBEELDEN VAN EIGENTIJDSE INGREPEN

LABORATORIUM GEBOUW

referentie | beeldkwaliteit | architectuur

Het voormalige laboratorium wordt gerenoveerd en voor een groot deel teruggebracht in de oorspronkelijke staat. De oude karakteristieke details zullen bewaard blijven.

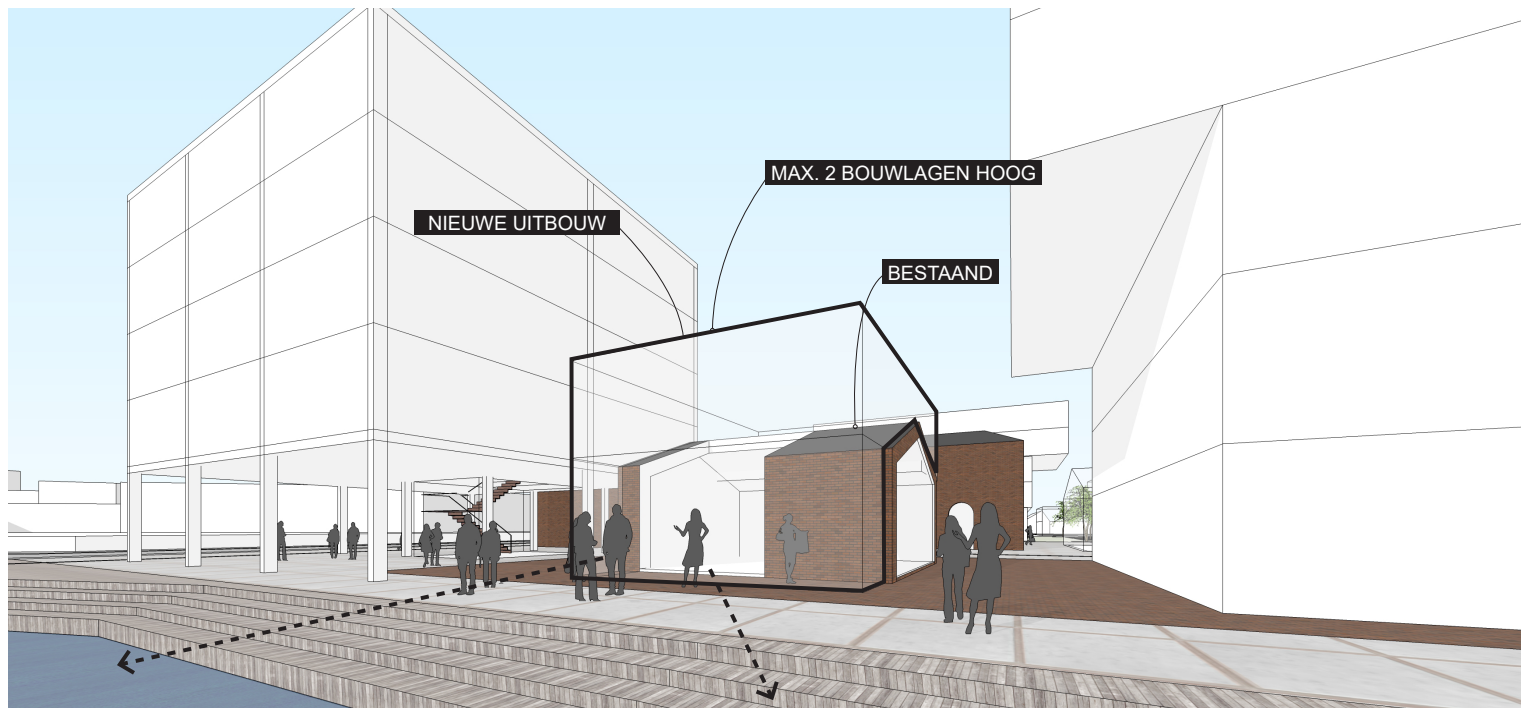
In de gevel van het bestaande volume zijn ingrepen in eigentijdse vormgeving mogelijk, waarbij het hoofdvolume zichtbaar blijft en wordt gerespecteerd.

Een aan- of opbouw aan de noordzijde is mogelijk, waarbij het monumentale pand in waarde wordt gelaten herkenbaar blijft. Onderzoek zal moeten uitwijzen of een transparante overbebouwing in eigentijdse vormgeving mogelijk is, waarbij het monumentale pand zowel in waarde wordt gelaten als ook op afstand herkenbaar blijft. Deze uitbouw zal historie en heden met elkaar verbinden.

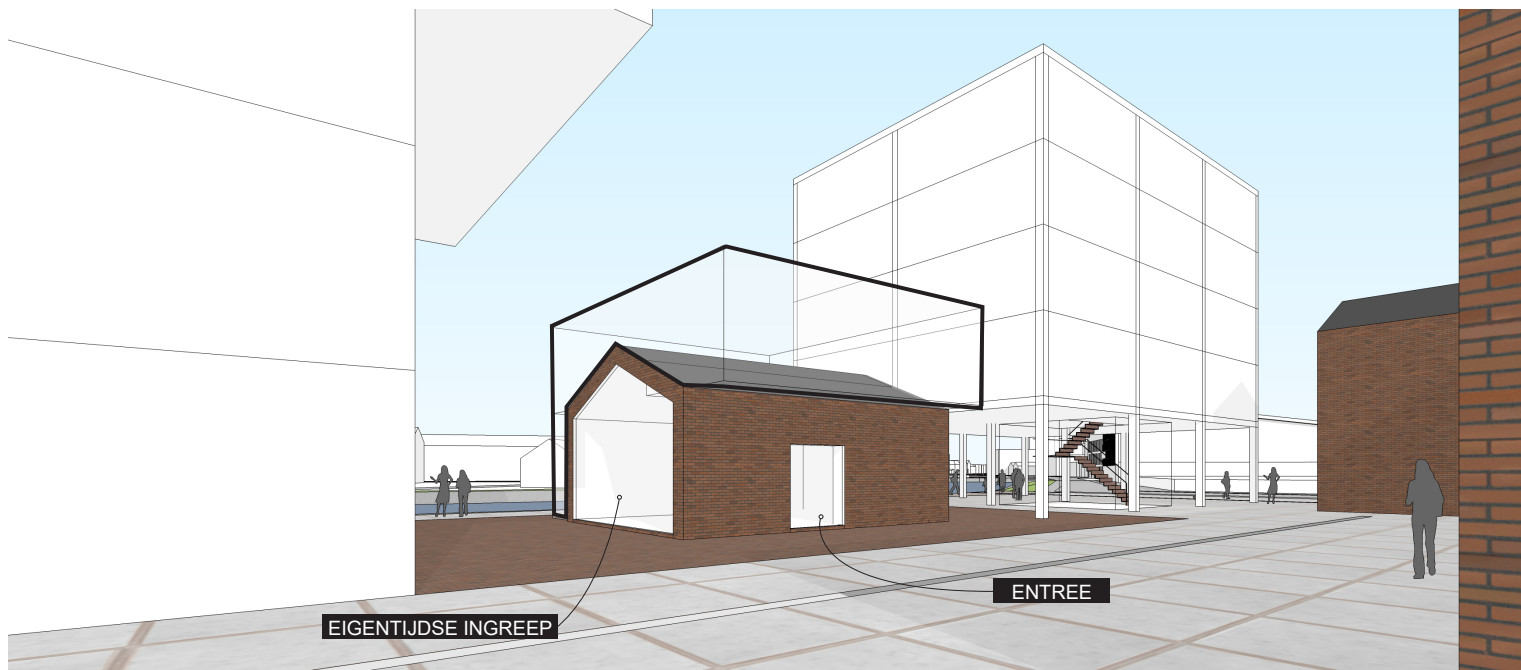


LABORATORIUM GEBOUW

uitgangspunten



- Het bestaande volume blijft herkenbaar
- Onderzoek moet uitwijzen of een transparante overbebouwing in eigentijdse vormgeving mogelijk is.
- De opbouw/uitbouw heeft een transparant karakter.
- De opbouw/uitbouw richt zich op de Eemkade.
- Eigentijdse ingrepen in de bestaande gevels van het bestaande volume zijn mogelijk
- De materialisatie van de uitbouw is hoogwaardig en zoekt het contrast op met het bestaande laboratoriumgebouw.
- De nieuwbouw blijft ondergeschikt aan het bestaande gebouw.



TINY APARTMENTS

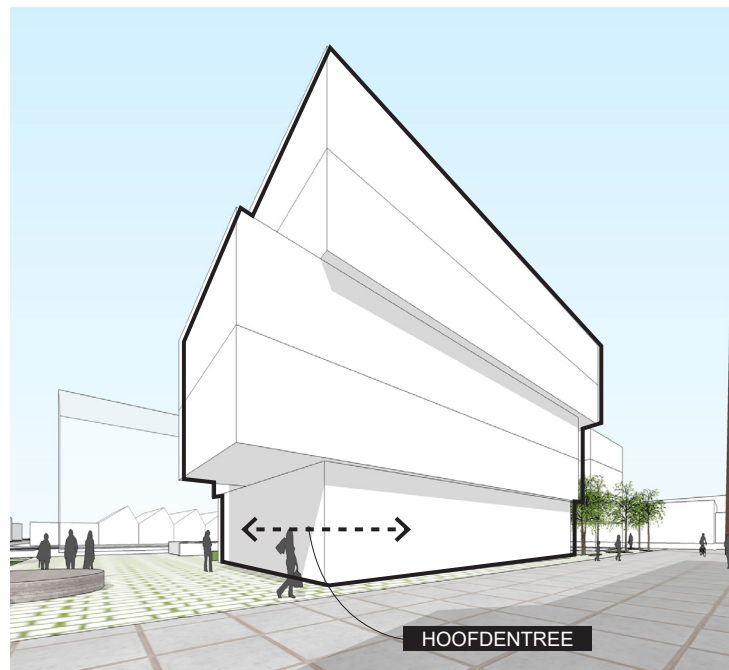
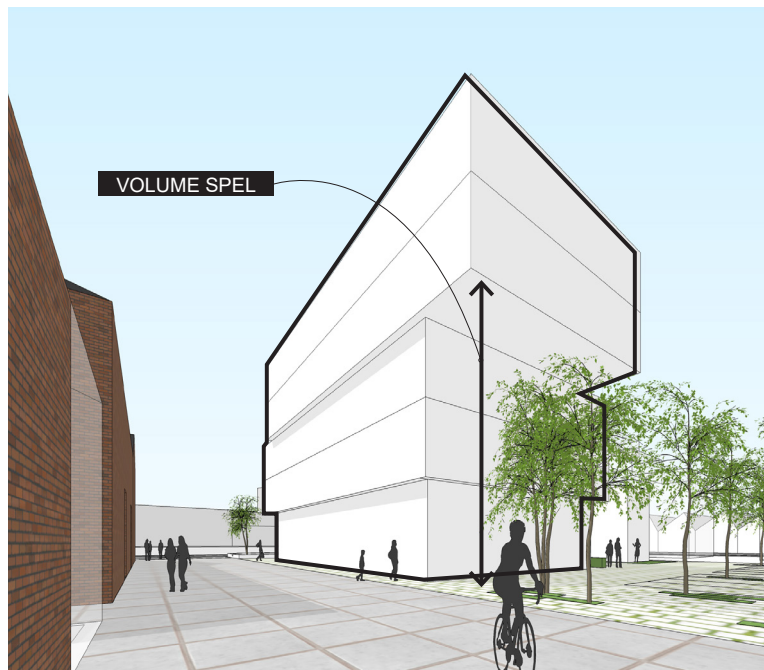
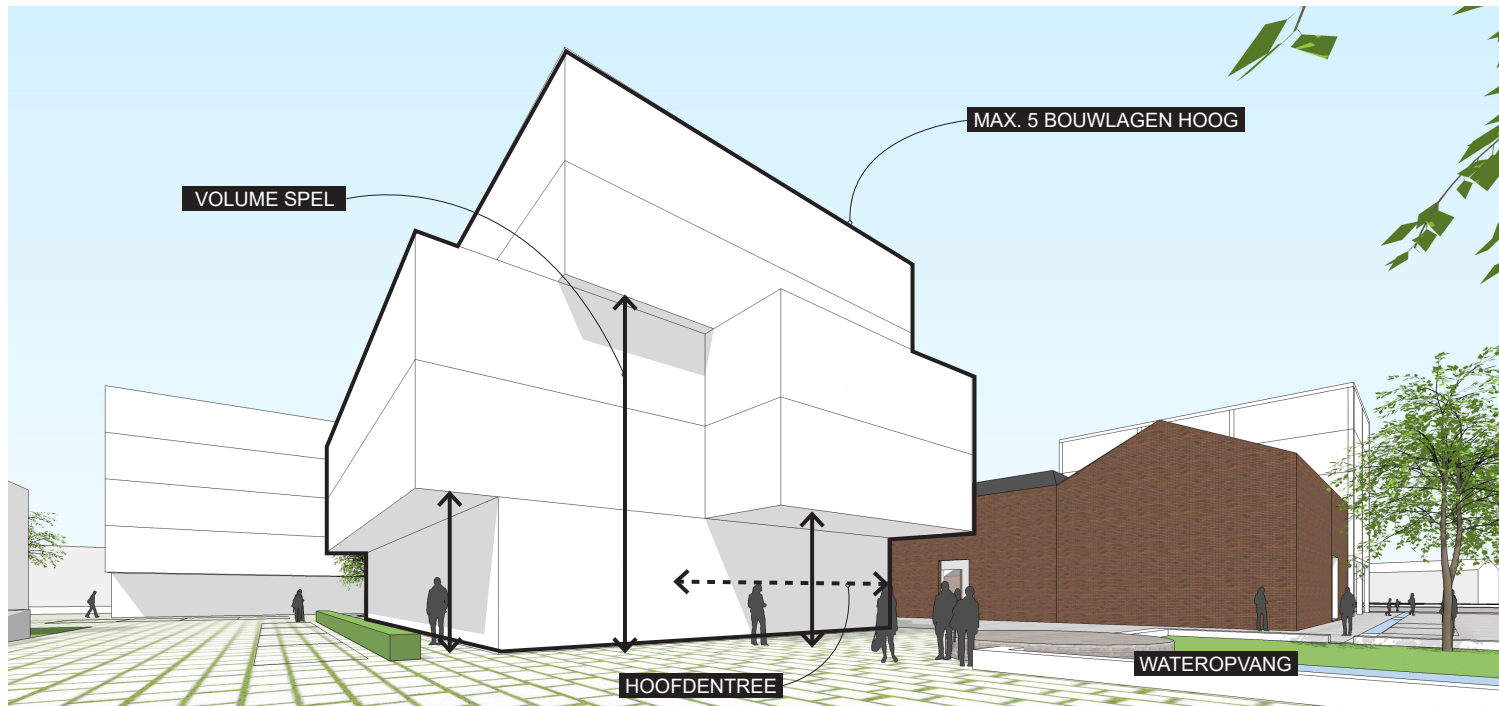
referenties beeldkwaliteit

Het Tiny Apartments gebouw staat op het 'groene' veld. Hier zijn groen, water en een licht gekleurde steen de belangrijkste materialen. De gevel zal in basis van steen zijn waarbij het materiaal een relatie aangaat met de vormtaal van het bouwvolume, hierbij wordt de horizontale geleding geaccentueerd. Het gebouw heeft een alzijdig karakter met grote overstekken en setbacks die een relatie aangaan met de directe omgeving. De uitvoering van de buitenruimten zijn divers; terrassen, balkons en dakterrassen.



TINY APARTMENTS

uitgangspunten



- Maximaal 5 bouwlagen.
- Horizontaal geled volume
- Volume spel met overstekken en setbacks over meerdere bouwlagen om de hoofdentree te accentueren, dakterrassen en privé buitenruimten te definiëren en het doorzicht/doorsteek van de Eem naar Nijverheidsweg-Noord te benadrukken.
- De hoofdentree vormt een plek met de wateropvang in het groene veld
- Divers woonprogramma
- Alzijdige uitstraling
- Materialisatie van de gevel wordt uitgevoerd in steen en/of hout in een lichte tint, waarbij het materiaal een interactie aangaat met de vormtaal van het volume. De horizontale geleiding wordt geaccentueerd.
- Het volume staat op het groene veld en vormt samen met de overige twee volumes een eenheid, dit komt terug in materiaalkeuze en aansluiting van de plint/volume op het maaiveld.
- Er wordt rekening gehouden met het openbare karakter van het omringende gebied. Afstemming, interactie van privé woonruimte en eventuele terrassen dient goed te worden vormgegeven.
- Mogelijk historische elementen en/of materialen opnemen uit het gebied

TRANSPARANTE PLINT



LICHTE BAKSTEEN

KAVEL Z

referenties beeldkwaliteit

Het Kavel Z gebouw ligt in het 'groene' veld. Het volume heeft een setback op de begane grond en een transparante plint voor de entree.

Het dak heeft een markante vorm. De materiaal uitdrukking is licht van kleur, waarbij je kan denken aan een lichte baksteen of stucwerk of een combinatie daarvan. De gevelopening zijn in een meer vrije compositie in het vlak geplaatst en kunnen in kleur contrasteren met het gevel materiaal.

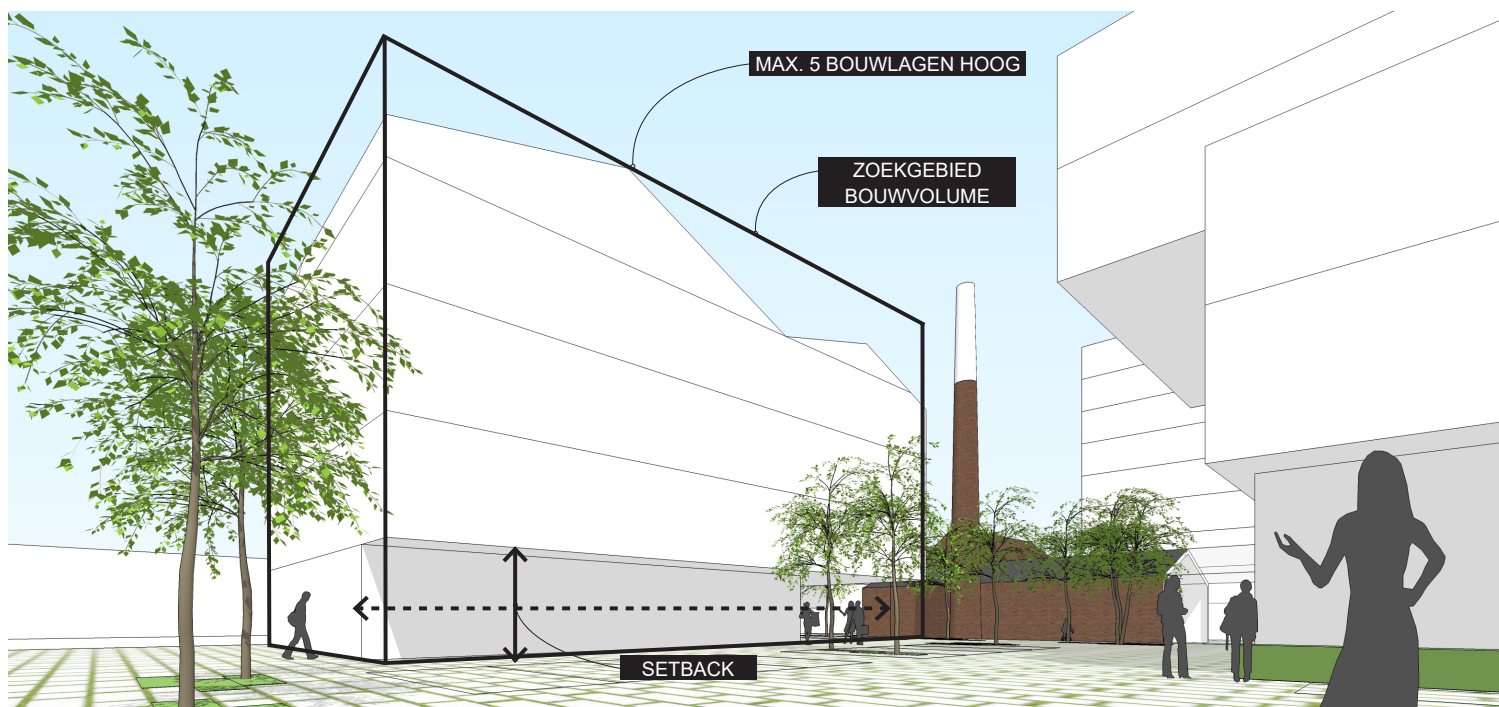
Voor de materialen kan worden gedacht aan hergebruik van materialen (circulair).

DAK MET MARKANTE VORM

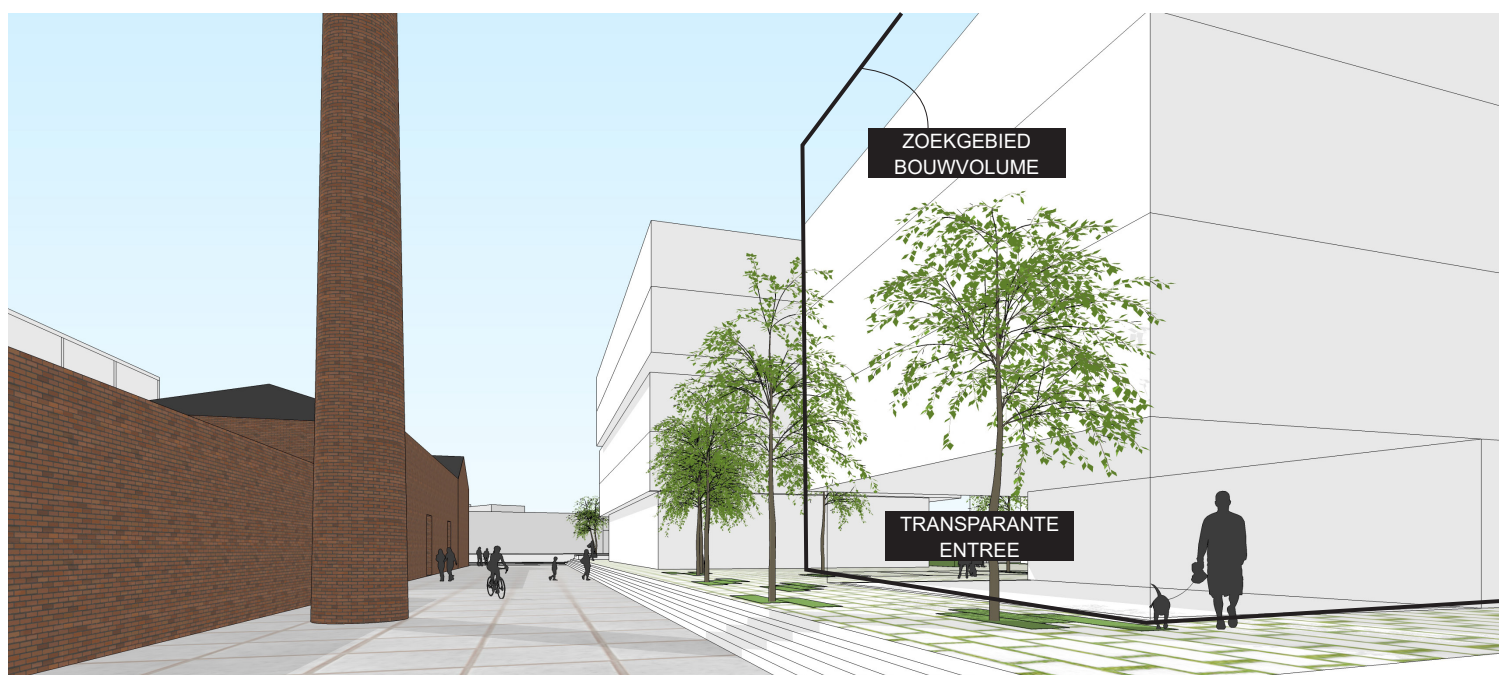


HERGEBRUIK MATERIALEN

KAVEL Z *uitgangspunten*



- Maximaal 5 bouwlagen.
- Een volume met een markante kapvorm
- Setback op de begane grond van 1 bouwlaag richting de Tiny apartments.
- Een transparante entree gelegen aan de fabrieksstraat.
- De gevel materialisatie wordt uitgevoerd in een vorm waarbij deels hergebruik van materialen wenselijk is en of historische elementen terug komen in de bebouwing
- Het volume staat op het groene veld en vormt samen met de overige twee volumes (Tiny apartments en Tiny House) een eenheid, dit komt terug in materiaalkeuze en aansluiting van de plint/volume op het maaiveld.
- Er wordt rekening gehouden met het openbare karakter van het omringende gebied. Afstemming, interactie van privé woonruimte en eventuele terrassen dient goed te worden vormgegeven.



TINY HOUSE



HERGEBRUIK VAN MATERIALEN



EXTRA VRIJE HOOGTE



MODULAIR



HERGEBRUIK VAN ELEMENTEN



TINY HOUSE

referenties beeldkwaliteit

Het Tiny House is uitermate divers, zowel in vorm als verschijning als in materiaal en kleurgebruik. Hergebruik van bestaande materialen uit het gebied is een uitgangspunt voor de materialisatie.

uitgangspunten

- Hoge verdiepingshoogte (min 3,5m vrije hoogte)
- Er is een grote vrijheid qua materialen waarbij hergebruikte materialen zichtbaar aanwezig moeten zijn.
- Het volume staat op het groene veld en vormt samen met de overige twee volumes een eenheid, dit komt terug in materiaalkeuze en aansluiting van de plint/ het volume op het maaiveld.
- Het Tiny House wordt een blikvanger in architectuur en materiaal.



Z E E P architects and urban designers
BEELDKWALITEITSPLAN
WARNER JENKINSON LOCATIE
AMERSFOORT 31 MEI 2022