

Hoogbouw Warner Jenkinson

Hoogbouweffectrapportage

Gemeente Amersfoort

9-10-2019

INHOUD

		I
1	SAMENVATTING	1
1.1	BIJDRAGE AAN AMERSFOORTSE AMBITIES	1
1.2	BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING	1
1.3	KWALITEITSASPECTEN	3
2	INLEIDING	4
2.1	AANLEIDING	4
2.2	BELEID	4
2.3	ONTWIKKELPLAN EEMFRONT	5
2.4	PLANGEBIED / LOCATIE GEBOUW	6
2.5	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	6
3	THEMA 1: BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES	9
3.1	INLEIDING	9
3.2	DE GROEIENDE STAD	9
3.3	DE DUURZAME STAD	9
3.4	DE INCLUSIEVE STAD	10
4	THEMA 2: BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING	12
4.1	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	12
4.2	CULTUURHISTORISCHE CONTEXT	15
4.3	BELEVING OP STRAAT	17
4.4	WINDHINDER	18
4.5	ZON EN SCHADUWWERKING	18
4.6	PRIVACY	20
5	THEMA 3: BEELDKWALITEITSASPECTEN	21
5.1	INLEIDING	21
5.2	HET GEBOUW	21
5.3	DE PLINT	22
5.4	BUITENRUIMTE	24

BIJLAGEN

- bijlage 1: Perspectieven*
- bijlage 2: Onderzoek windhinder*
- bijlage 3: Bezonningsstudie*

1 SAMENVATTING

1.1 BIJDRAGE AAN AMERSFOORTSE AMBITIES

Groeiende stad

Door op dit perceel hoogbouw te realiseren en daarmee woningen op elkaar te stapelen wordt er minder aanspraak gemaakt op de buitenruimte. De beschikbare buitenruimte wordt in dit plan tevens vrijgespeeld van parkeervoorzieningen. De initiatiefnemer zet bij de realisatie van de hoogbouw in op parkeren onder de grond, waarmee er minder zichtbare parkeeroplossingen zijn en er zo meer kansen ontstaan voor een prettige, vrije en kwalitatieve buitenruimte.

Duurzame stad

Voor duurzaamheid is een brede ambitie geformuleerd door de initiatiefnemer. De ambitie is om een gebied te ontwikkelen dat met een minimale milieubelasting lang meegaat en aantrekkelijk blijft, ook voor toekomstige gebruikers. In ieder geval wordt gewerkt volgens het BREEAM certificeringssysteem. De gestelde ambitie is BREEAM Very Good voor de nieuw te realiseren gebouwen. De duurzaamheids-ambitie van het plan is nog niet concreet vormgegeven met de exacte maatregelen. De initiatiefnemer heeft wel verschillende onderdelen benoemd, deze betreffen Energie / CO2 neutraal, Circulariteit, Groen / Natuur inclusief bouwen, Klimaatbestendig en Gezonde leefomgeving. Bij de maatregelen valt o.a. te denken aan zonnecollectoren, gebruik van aardwarmte, afvalscheiding, hergebruik van materialen, toevoegen van vogelkasten, hergebruik van hemelwater en duurzame mobiliteit. Bij de uitwerking zal deze

ambitie (en de verschillende onderdelen) met concrete maatregelen worden ingevuld.

Inclusieve stad

In dit gehele plan zal een gevarieerd woningaanbod worden gerealiseerd. Ook voor de lagere inkomens realiseert dit plan woningen en deze woningen worden niet geïsoleerd gepositioneerd, maar aansluitend en gemengd binnen het ontwikkelgebied. Tevens is de geplande hoogbouw een prima aan- en invulling aan bijzondere woonwensen, zoals het wonen aan het water met een fraai uitzicht. Ook de toekomstige functies in de fabrieksgebouwen en de buitenruimte zal voor een ieder toegankelijk en te gebruiken zijn.

Conclusie

Dit plan voorziet in een bijdrage aan de Amersfoortse ambities van de groeiende en de inclusieve stad. De bijdrage aan de duurzame ambities zijn neergelegd en verwoord. In de verdere uitwerking zullen deze ambities verder dienen te worden geconcretiseerd.

1.2 BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

Behoud historische karakter

Binnen het plan is gewerkt met een aantal uitgangspunten. Zo heeft het historische karakter de basis gevormd bij het ontwerp.

Er wordt historische bebouwing behouden en herbestemd, de nieuwbouw is wat structuur betreft geënt op de te slopen panden uit de jaren zestig, het samenspel van de nieuwe en oude bebouwing refereert aan de cultuurhistorische setting en er is op enkele plaatsen zicht op de te behouden schoorsteen.

Relatie met de Eem

De relatie met de Eem is door het plan verweven. Enerzijds is ervoor gekozen om langs de Eem geen langwerpig uniform gebouw te plaatsen, maar het gebouw op te knippen in twee gebouwen. Hierdoor is er tussen en langs de gebouwen door niet allen zicht op de historische bebouwing, maar ook op de Eem vanuit het erachter gelegen gebied. Langs de Eem is een ruimte die openbaar toegankelijk is en te gebruiken is om langs te lopen en/of te verblijven. Onder één kadegebouw is een open vrije ruimte gepland. Deze zal de relatie met de Eem enigszins versterken vanaf het Fabrieksplein en visa versa. Echter vanwege de geringe hoogte zal deze relatie beperkt zijn.

Historische binnenstad

Er zijn verschillende standpunten gekozen om te onderzoeken wat de invloed zou zijn van buitenaf (vanaf Hoogland-west) op het stadssilhouet. Uit de standpunten is te zien dat de hoogbouw niet tot nauwelijks te zien zal zijn. Hiermee heeft de hoogbouw nagenoeg geen invloed op het stadssilhouet. Verder is vanuit de historische binnenstad de hoogbouw niet te zien. Dit is onderzocht voornamelijk vanaf de locatie van de Koppelpoort / Grote Spui. Op andere plekken vanuit de binnenstad is de hoogbouw, vanwege veel tussenliggende bebouwing en groen (bomen), sowieso niet te zien. Hiermee blijft het beeld van de Koppelpoort ongewijzigd.

Beleving op straat

Buiten dat het parkeren zich niet bevindt in de buitenruimte rondom de hoogbouw zal de eerste bouwlaag bestaan uit veel glas en deuren en heeft deze bouwlaag een hogere verdiepings-

hoogte. Dit vormt de basis van een goede beleving op straat. Bij de uitwerking van deze bouwlaag, in een latere fase, is het belangrijk dat er zorg wordt besteed aan de interactie binnen buiten. In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor de nadere uitwerking specifiekere randvoorwaarden meegegeven voor een goede invulling van deze randvoorwaarde.

Windhinder

Uit het onderzoek blijkt dat er geen windgevaar wordt verwacht en dat er rondom en in het gebied een goed windklimaat wordt verwacht voor lopen, slenteren en langdurig zitten. Alleen is langdurig verblijf in de directe omgeving van de hoogbouw (op de hoeken) (zonder extra voorzieningen) niet prettig. Aangezien er in en rondom het gehele plan voldoende zitmogelijkheden zijn waar het windklimaat gunstig is wordt dat niet als een probleem gezien.

Bezonning

In de nieuwe situatie hebben verschillende woningen aan de overzijde van de Eem in het voorjaar, zomer en najaar in de avond 1 à 2 uur minder zon op de voorgevel (mits de zon schijnt) dan nu het geval is. Echter de omringende woningen hebben sowieso twee uren bezonning per etmaal. Daarmee wordt voldoen aan de onderzoeksnorm van TNO

Privacy

Het effect van de geplande bebouwing op de privacy van de aan de overzijde van Eem gelegen woningen in Jericho is beperkt tot nihil vanwege de grote onderlinge afstand tussen de bebouwing.

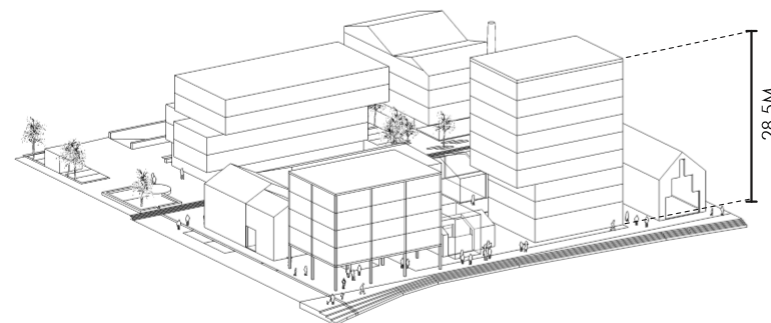
Conclusie

Het behoud van het historische karakter draagt bij aan het gewenste beeld van de trendsetter in de Kop van IJssel. De overcontinuïteit aan de Eem is gewaarborgd. Verder is de relatie met historische binnenstad goed onderzocht en doet de hoogbouw geen afbreuk aan dit beeld. Bij de uitwerking van de

begane grond van het gebouw dient nog wel aandacht te worden besteed aan de interactie binnen buiten. De verschillende onderzoeken wind, bezonning en privacy laten geen tot weinig nadelig effect zijn op het plangebied zelf en zijn omgeving.

1.3 KWALITEITSASPECTEN

Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze is vertaald in een bestemmingsplan. De stedenbouwkundige opzet is echter nog niet uitgewerkt tot een vast omlijnd architectonisch ontwerp. Echter aangezien in deze fase nog geen architectonisch ontwerp beschikbaar is, alleen ideeën, is een complete beschrijving en beoordeling van thema 3 'Beeldkwaliteitsaspecten' uit de HER nog niet mogelijk. Echter de verschillende onderwerpen die hierin zijn genoemd zijn wel onderzocht. Bij het langslopen van de verschillende onderwerpen zijn geen kritieke punten geconstateerd. Op een later moment, bij de beoordeling voor de omgevingsvergunning, zal dit thema 3 nader dienen te worden geconcretiseerd door de initiatiefnemer en specifiek getoetst worden. De gemeente zal dit doen aan de hand van het eerder opgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Warner Jenkinson locatie'.



WARNER JENKINSON LOCATIE

Afbeelding (1-10-'19 ZEEP)



Afbeelding (9-10-'19 ZEEP)

2 INLEIDING

2.1 AANLEIDING

De gemeente Amersfoort is een stad met ambities. De gemeente wil de stad duurzamer, gezonder, bereikbaarder en aantrekkelijker maken en is gestart met een grote nieuwe stedelijke opgave. Amersfoort kiest zoveel mogelijk voor inbreiding van de bestaande stad, o.a. door hoogbouw in te zetten als bouwvorm.

De Kop van IJssel wordt de komende periode getransformeerd tot een hoogstedelijk en gemengd gebied. De beoogde hoogbouw is daarbij ingezet als sterk stedenbouwkundig element. Binnen de Kop van IJssel is één gebouw van 9 lagen hoog gepland. Deze Hoogbouweffectrapportage (HER) is opgesteld om de mogelijke effecten van dit gebouw in beeld te brengen. Deze HER dient als toevoeging op het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

2.2 BELEID

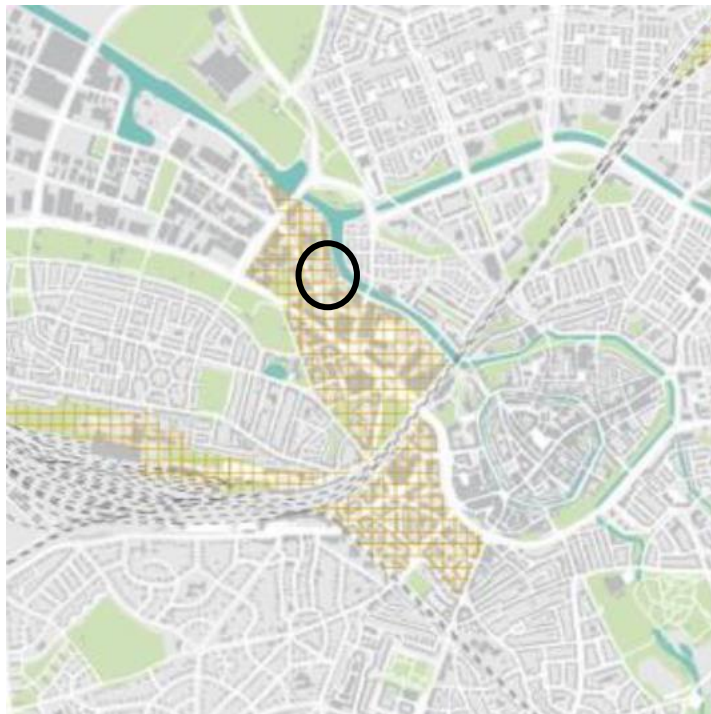
De gemeente heeft een Hoogbouwvisie (HBV) opgesteld (vastgesteld d.d. juli 2019). Deze visie biedt een ruimtelijk afwegingskader waarmee in de verschillende ontwikkelingen wordt beoordeeld of en hoe hoogbouw een rol kan spelen. De specifieke locatie waar nu de hoogbouw is gepland is in de Hoogbouwvisie aangeduid als locatie waar we hoogbouw willen, 'ja, mits gebied'. Daar ziet de gemeente het inzetten van hoogbouw als kansrijk en hoogbouw kan goed een plek vinden. In dit gebied kan hoogbouw bijdragen aan de ambities van

Amersfoort en een nieuwe eigen identiteit aan het gebied geven. De HBV meldt verder dat in dit specifieke gebied we op zoek zijn naar een stedelijke identiteit met diversiteit en functiemenging. Dat betekent dat we kiezen voor een diverse korrelgrootte van de bebouwing (grote en kleine en hoge en lage bebouwing). Verder meldt de HBV dat het aanmoedigen van hoogbouw niet betekent dat er alleen maar of zoveel mogelijk hoogbouw gewenst is of dat er een wand van hoogbouw ontstaat.



De afweging of en hoe hoogbouw op een plek kan, blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van een **Hoogbouw Effect Rapportage**. Hierin zullen de ambities en de invloed van een

gebouw op de omgeving getoetst worden. Om de effecten te kunnen afwegen dient er voor hoogbouw vanaf 9 lagen een HER te worden opgesteld.



*Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen (ja, mits...)
(Bron: kaart 7; Hoogbouwvisie)*

Met een hoogbouweffectrapportage zullen de ambities en de invloed van dit gebouw op de omgeving (bijvoorbeeld zon, schaduwwerking, windhinder, bereikbaarheid en parkeren) getoetst worden. Daarnaast zal moeten worden aangetoond, dat men aan de in de HBV opgenomen generieke beeldkwaliteitsaspecten voldoet.

2.3 ONTWIKKELPLAN EEMFRONT

Voor de ontwikkeling en verkoop van het complex Warner Jenkinson heeft in 2016 een openbare uitvraag plaatsgevonden. Op basis van criteria die benoemd stonden in het selectie-document, heeft een beoordeling op kwaliteit (duurzaamheid, diversiteit en waardecreatie, plek en context en cultuurhistorie), risico en planning en financiën plaatsgevonden. In dit selectie-document, dat door de gemeente was opgesteld, was geen maximum hoogte van de gebouwen opgenomen.

September 2016

Op 27 september 2016 heeft het college besloten om de herontwikkeling te gunnen aan Rovase BV. De ingediende inschrijving van Rovase BV had het hoogst gescoord van alle andere indieners. In deze visie (inschrijving) werd, op de plek van de beoogde hoogbouw, het huidige bestaande gebouw gebruikt en getransformeerd.



Bestaande kadegebouwen

Maart 2017

Het college heeft op 7 maart 2017 de intentieovereenkomst met Rovase BV ondertekend, met als doel het vastleggen van de onderlinge verhoudingen tussen partijen en de wederzijdse verplichtingen voor het tot stand brengen van het ontwikkelplan met bijbehorende business case en de verkoopovereenkomst voor deze locatie. Daarna is Rovase BV gestart met het nader uitwerken van haar ingediende visie in een ontwikkelingsplan met bijbehorende businesscase.

September 2017

Op 12 september 2017 heeft het college het Ontwikkelplan Eemfront vastgesteld. Tijdens nader onderzoek van het bestaande kadegebouw is gebleken dat deze in zeer slechte staat en niet bruikbaar en transformeerbaar was. Daarom is een nieuw gebouw voorgesteld. Dit nieuwe gebouw bestond uit negen lagen hoog (circa 28,5 meter). De referentie naar het bestaande gebouw is gezocht in de architectuur, door gebruik te maken van betonnen frames die refereren aan het frame van het bestaande gebouw.



Ontwikkelplan Eemfront 12 september 2017

2.4 PLANGEBIED / LOCATIE GEBOUW

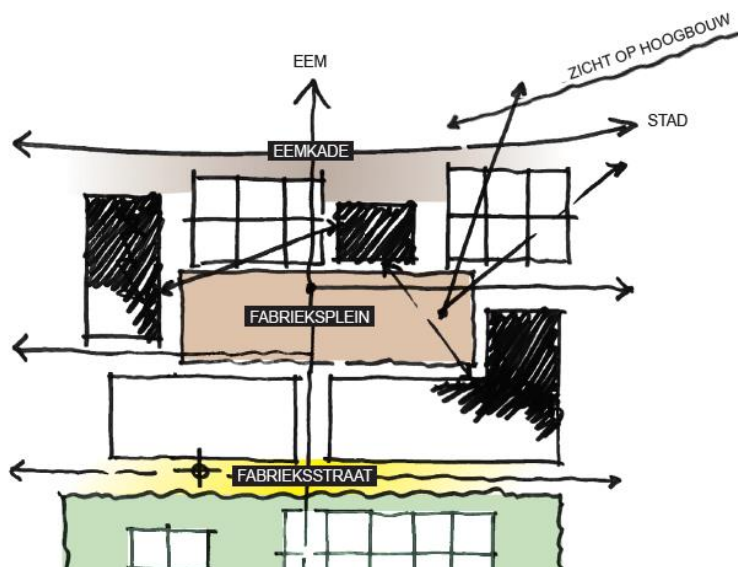
Het plangebied ligt in het gebied 'Kop van Isselt', een industrieterrein dat geleidelijk getransformeerd wordt naar een gemengd stedelijk gebied. Het gebouw is gelegen in een voormalige fabriekscomplex aan de Geldersestraat. Het gebied wordt ook wel 'Warner Jenkinson' genoemd. Dit gebied, centraal gelegen in de Kop van Isselt en gelegen aan de Eem wordt als eerste, binnen de gehele transformatie van de Kop van Isselt, getransformeerd naar een compact stedelijk woon-werk gebied.



2.5 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Een 'raamwerk' van robuuste elementen; zoals de ligging aan de Eem, de centraal gelegen ontsluitingsweg (Nijverheidsweg-

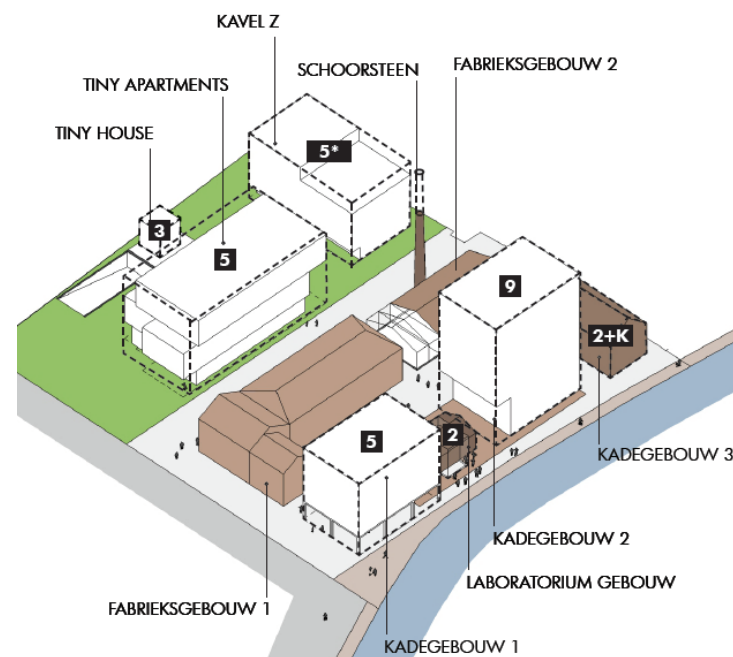
Noord) en een centrale groene as zal de basis vormen voor toekomstige ontwikkelingen in de Kop van Isselt. Verschillende percelen zullen in de loop van de tijd ontwikkeld worden. De bebouwing is per perceel samenhangend, maar ook afwisselend; grootschaligheid wordt afgewisseld met kleinschaligheid en hogere bebouwing wordt afgewisseld met lagere bebouwing en op enkele plekken is hoogbouw mogelijk. De ontwikkeling van het Warner Jenkinson terrein geldt als aanjager en katalysator. Dit perceel zal namelijk als eerste worden ontwikkeld. Daarmee zal dit perceel als eerste de ambitie en de toon neerzetten voor de verdere transformatie van de Kop van Isselt.



Stedenbouwkundig hoofdopzet ZEEP

Ten aanzien van de stedenbouwkundige setting is er, vanaf het begin af aan al, gekozen om in plaats van een dichte wand van 15 meter hoog langs de Eem, die mogelijk is op basis van het

geldende bestemmingsplan, meer variatie in bouwhoogte aan te brengen. Verder worden er enkele doorzichten vanaf de Eem het plangebied in opgenomen. Kadegebouw 1, gelegen aan de zuidoostzijde van het plangebied, is (enkele meters) opgetild van het maaiveld. Het gebouw staat op kolommen waardoor er onder het gebouw door, een relatie is naar het water c.q. de oever. Tevens koppelt deze ruimte beide verblijfsplekken (langs de Eem en op het fabrieksplein) aan elkaar. Hoeveel er zicht op de fabrieksgebouwen is, is afhankelijk van de exacte plek waar men staat in of rondom het plangebied. Echter met deze doorzichten ontstaat er, vanaf de oever en in het plangebied, zicht op de te behouden fabrieksgebouwen. Hiermee zal sprake kunnen zijn van een versterking van de historische setting, aangezien de fabrieksgebouwen zichtbaarder worden.

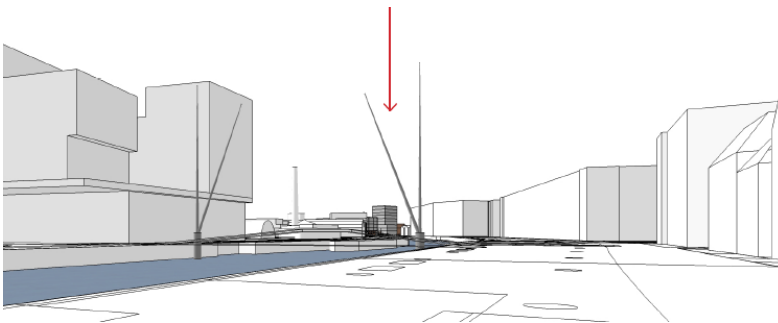


Stedenbouwkundig plan ZEEP

Kadegebouw 2 heeft 9 lagen. De markante ligging in de bocht en de ligging centraal in de Kop van Isselt en aan de rand van de Eem motiveert de hogere bebouwing op deze plek. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt dit hoge gebouw een belangrijk accent in de bocht van de Eem. Vanuit de rand van de binnenstad van Amersfoort is zicht op dit gebouw. Het gebouw vormt een oriëntatiepunt in zijn omgeving en in de ontwikkeling van de Kop van Isselt. Daarmee heeft een hoog gebouw op deze plek aan de Eem een meerwaarde voor de ontwikkellocatie zelf, de verdere transformatie van de Kop van Isselt en in de relatie met de (binnen)stad.



Zicht vanaf Kwekersbrug (ZEEP, 18-9-'19)



Zicht vanaf Grote Koppel (ZEEP, 18-9-'19)

3 THEMA 1: BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES

3.1 INLEIDING

Hoogbouw inzetten als binnenstedelijke verdichting is geen doel op zich, maar een mogelijkheid, die mooie voordelen en kansen kan bieden. Hoogbouw moet een meerwaarde hebben. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier(en) het plan bijdraagt aan één of meer van de Amersfoortse ambities.

3.2 DE GROEIENDE STAD

De ontwikkeling van het Warner Jenkinson complex tot een gemengd woon-werkgebied met hergebruik van monumentaal industrieel erfgoed en nieuwbouw zal de katalysator worden van de ontwikkeling van De Kop van Isselt langs de Eem. Het wordt een gebied met een dichte bebouwing en een gevarieerd woningaanbod; sociale woningbouw, studenten woningen, middeldure woningen, dure woningen in huur en in koop. Er zullen ongeveer 65 meergezinswoningen worden gerealiseerd en 1 tinyhouse. 35% van het totale aantal woningen zijn sociale huurwoningen. Het bestaande vastgoed krijgt culturele functies, horeca en is geschikt voor ateliers en maakindustrie. Hiermee wordt dit een gebied met gemengde functies en met een gemengd publiek; de inclusieve stad zoals dat wordt genoemd. Er is gekozen voor ondergronds parkeren rondom de beide kadegebouwen (1 en 2). Hierdoor ontstaan er meer kansen voor de openbare ruimte. Het maaiveld is, op enkele plaatsen op de rand na, vrij van geparkeerde auto's en biedt hiermee veel

ruimte voor verblijf. In de plint (begane grond) zijn in eerste instantie woningen gedacht, echter door de gekozen hoge verdiepingshoogte van deze plint zouden er ook publieksfuncties kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor kan er een levendige plint ontstaan met interactie van binnen naar buiten. Deze interactie draagt bij aan een levendige stad. Mocht kadegebouw 2 ingevuld worden met wonen op de begane grond dan dient deze zorgvuldig worden te worden ontworpen, zodat de gewenste levendigheid en interactie gewaarborgd blijft. In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn hiervoor, ter borging, voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden betreffen voorwaarden voor de bebouwing én voor de buitenruimte.

3.3 DE DUURZAME STAD

Er is een brede ambitie geformuleerd door de initiatiefnemer. De ambitie is om een gebied te ontwikkelen dat met een minimale milieubelasting lang meegaat en aantrekkelijk blijft, ook voor toekomstige gebruikers. Deze ambitie is vastgelegd in het Ontwikkelplan. In ieder geval wordt gewerkt volgens het BREEAM certificeringssysteem. BREEAM is internationaal erkend keurmerk / een beoordelingsmethode om de duurzaamheidprestatie van gebouwen te bepalen. Certificeren met BREEAM-NL betekent dat de initiatiefnemer aantoonbaar kan maken dat zijn project daadwerkelijk een duurzaam project is.

Het BREEAM-certificeringsstelsel bestaat uit negen items, te weten: Management, Gezondheid, Energie, Transport, Water, Materialen, Afval, Landgebruik en ecologie en Vervuiling. Het is daarmee een integraal duurzaamheidskeurmerk. Er bestaan 5 scores. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij minimaal de derde score wil behalen, van minimaal 55% (Certificaat 'Very Good') voor de nieuw te realiseren gebouwen.

De duurzaamheidsambitie van het plan is nog niet concreet vormgegeven met de exacte maatregelen. De initiatiefnemer heeft wel al de volgende verschillende onderdelen benoemd voor het gehele plan:

1. Energie, CO2 neutraal

Lokale duurzame energieopwekking;

- Zonne collectoren op het dak en/of in glasdelen;
- Aardwarmte in combinatie met een warmtepompsysteem en een bodemwisselaar;
- verticale urban-windturbine;
- onderzoeken mogelijkheid voor gebruik van Eemwater.

Hoogwaardige energiebesparende:

- intelligente LED-verlichting;
- lage temperatuur systemen, bijvoorbeeld vloerverwarming;
- optimale bezonning t.b.v. zonne-energie;
- warmteterugwinning uit lucht / ventilatie.

2. Circulariteit

- Hergebruik van bestaande gebouw en (sloop)materialen;
- toepassing van (Biobased) 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

- Groen dak op de hoogbouw voor hemelwaterbuffering en opvang op het terrein of hergebruik van het hemelwater;
- waterdoorlatende bestrating.

5. Gezonde leefomgeving

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

3.4 DE INCLUSIEVE STAD

De inclusieve stad is een stad die voor iedereen geschikt is om te wonen, te leven en te presteren. Er is behoefte aan een samenleving waar iedereen kansen krijgt en erbij hoort. Een van de problemen is dat voor de mensen die de meeste baat hebben bij een inclusieve stad, ofwel de onderste twintig procent van de samenleving, te weinig wordt gebouwd. In grote steden wordt in toenemende mate exclusief voor de bovenkant van de

samenleving gebouwd. In dit gehele plan zal echter een gevarieerd woningaanbod worden gerealiseerd; sociale woningbouw, studenten woningen, middel dure woningen en dure woningen in huur en in koop. Dus ook voor deze onderste twintig procent van de samenleving realiseert dit plan woningen en deze woningen worden niet geïsoleerd gepositioneerd, maar aansluitend en gemengd binnen het ontwikkelgebied. Tevens is de geplande hoogbouw een prima aan- en invulling aan bijzondere woonwensen, zoals het wonen aan het water met een fraai uitzicht. Ook de toekomstige functies in de fabrieksgebouwen en de buitenruimte zal voor een ieder toegankelijk en te gebruiken zijn.

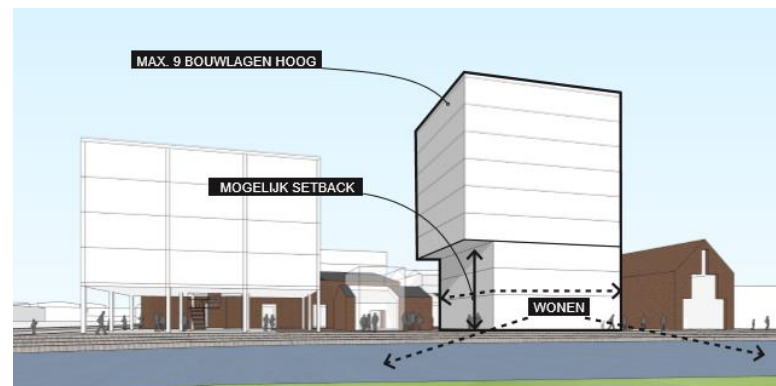
4 THEMA 2: BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Voor het WJ gebied is het, bij de transformatie, van belang dat het industriële karakter behouden blijft. Op het gebied zijn verschillende karakteristieke historische elementen die het verdienen om een plek te behouden. Deze vormen de dragers van de geschiedenis van dit gebied. Deze bebouwing zal een rol spelen in het tot stand brengen van een interessante mix tussen oud en nieuw waarbij de herkenbaarheid van de industriële geschiedenis van het gebied van waarde is. De bijzondere ligging aan de Eem en de combinatie van het oude industriële karakter met een mix van duurzame nieuwbouw geven het gebied een eigen identiteit.

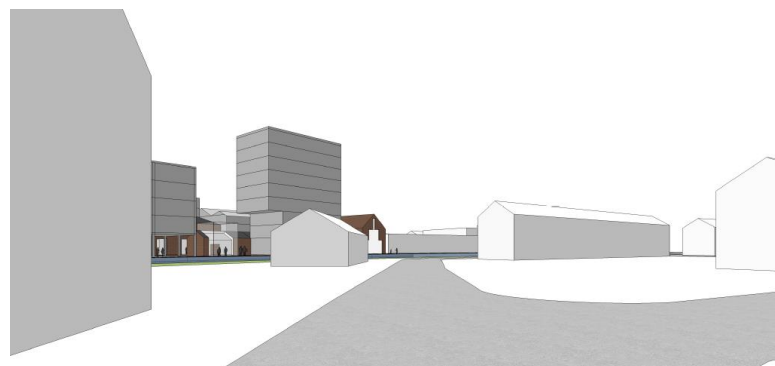
Langs de Eem zal een nieuw silhouet verrijzen die de relatie met het water versterkt. Deze relatie komt tot uiting door o.a. wonen aan het water, horeca aan het water, verblijfsmogelijkheden aan het water, lopen langs het water en zicht vanaf de fabrieksplein naar de oever. De gebouwen langs de Eem worden slank (gebouwen met een beperkte breedte) uitgevoerd zodat er zicht is langs en tussen de gebouwen. Hierdoor is er o.a. doorzicht verder het gebied in en er is makkelijker zicht op de te behouden schoorsteen. De oevercontinuïteit is een belangrijke drager van deze ontwikkeling. De gehele oever binnen dit plangebied is toegankelijk voor voetgangers.

Het nieuwe ensemble van gebouwen is een mix van oud, nieuw en hoog en laag. Het hogere woonblok (kadegebouw 2) is een markant gebouw in de bocht van de Eem.

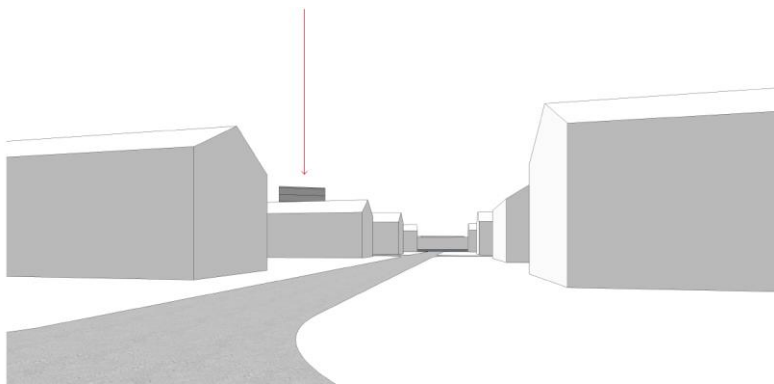


Silhouet aan de Eem (ZEEP)

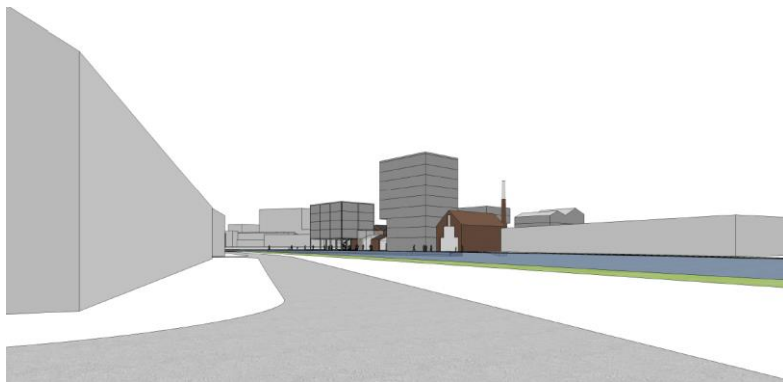
De effecten op de omgeving en mogelijke effecten op zichtlijnen zijn zichtbaar gemaakt met behulp van verschillende 3-d visualisaties.



Zicht op het plangebied vanuit de overzijde van de Eem; Scheepvaartweg (ZEEP, 18-9-'19)

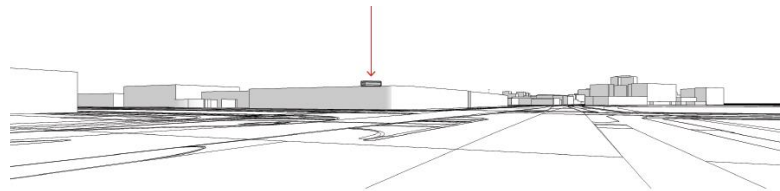


Zicht op het plangebied vanuit de overzijde van de Eem; Galjoenweg (ZEEP, 18-9-'19)

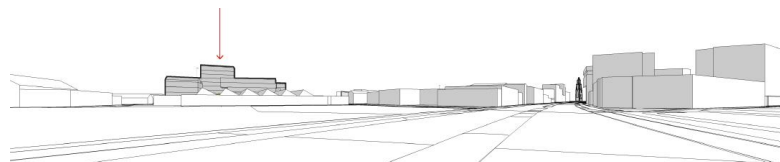


Zicht op het plangebied vanuit de overzijde van de Eem; Korvetweg (ZEEP, 18-9-'19)

Vanuit de overzijde van de Eem, vanuit de woonwijk Jericho, is er een (gering) zicht op de hoogbouw. Deze zal op sommige standpunten boven de bestaande woningen te zien zijn. Alleen aan de rand van de wijk, langs de Eem en vanaf de Scheepvaartweg, is er een duidelijk zicht op de hoogbouw.



Zicht op het plangebied vanaf de Amsterdamseweg; (ZEEP, 18-9-'19)

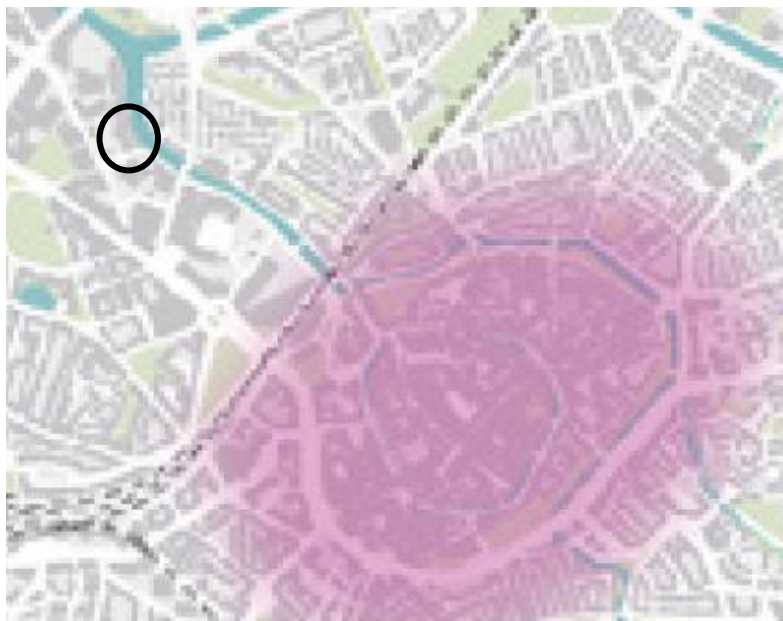


Zicht op het plangebied vanaf de Amsterdamseweg; (ZEEP, 18-9-'19)



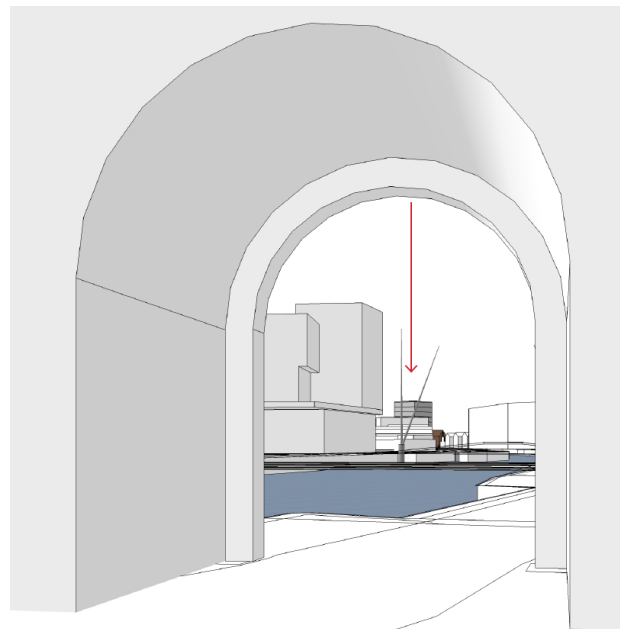
Vanaf de Amsterdamseweg, komende van beide richtingen, zal de hoogbouw niet tot nauwelijks te zien zijn.

Aandachtsgebied binnenstad

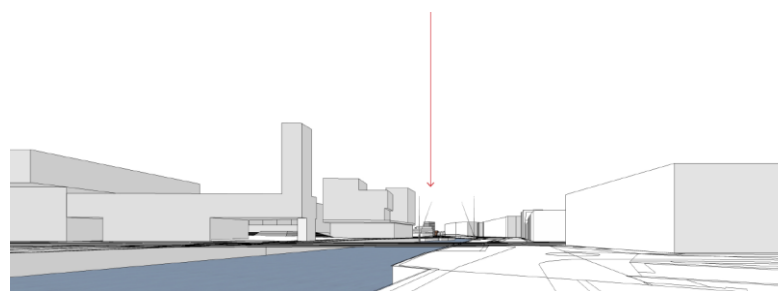


Aandachtsgebied binnenstad
(Bron: kaart 9; Hoogbouwvisie)

Het WJ perceel ligt buiten het aandachtsgebied van de binnenstad, zoals deze aangeduid is in de Hoogbouwvisie. Daarom is de relatie met de (identiteit van de) binnenstad onderzocht. De onderlinge relatie betreft voornamelijk een logistieke verbinding, voor fietsers en voetgangers. De afstand van de locatie tot aan de rand van de binnenstad betreft op zijn kleinst ruim 600 meter. Vanuit de historische binnenstad en vanaf de rand van de binnenstad is er geen zicht op het WJ terrein. De Koppelpoort is het eerste punt, komende vanaf de binnenstad, het dat men de hoogbouw voor het eerst kan zien. De historische binnenstad heeft geen directe zichtrelatie en wordt hiermee voldoende gerespecteerd. De conclusie is hiermee dat deze relatie niet zodanig visueel van belang is.



Grote Spui / Koppelpoort (ZEEP, 18-9-'19)



Grote Spui / Koppelpoort (ZEEP, 18-9-'19)

Relatie Onze Lieve Vrouwetoren

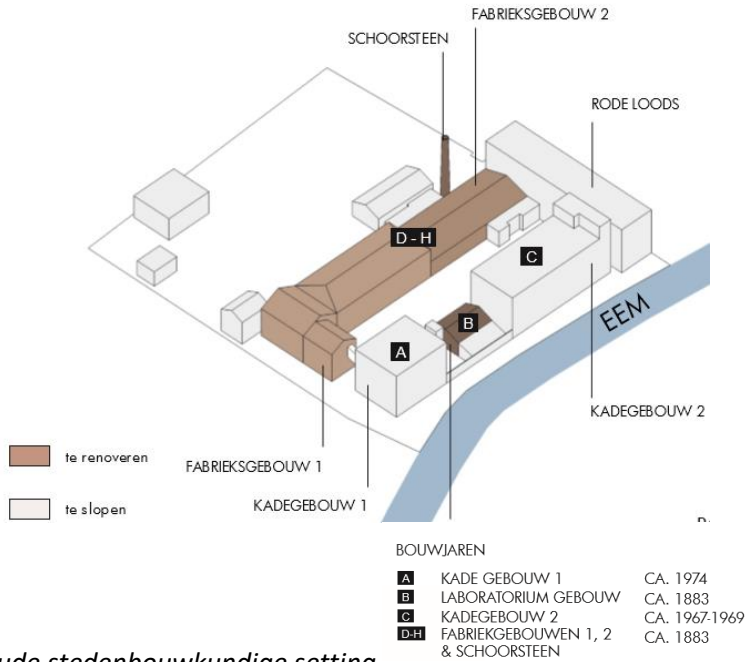
De afstand tot de Onze Lieve Vrouwetoren is minstens 1 km. Tussen de Onze Lieve Vrouwetoren en de hoogbouw staan behoorlijk wat gebouwen. Het betreft geen stedenbouwkundige

zichtlijn, noch komt deze in de buurt van een destijds opgezette zichtlijn op de Onze Lieve Vrouwetoren.

4.2 CULTUURHISTORISCHE CONTEXT

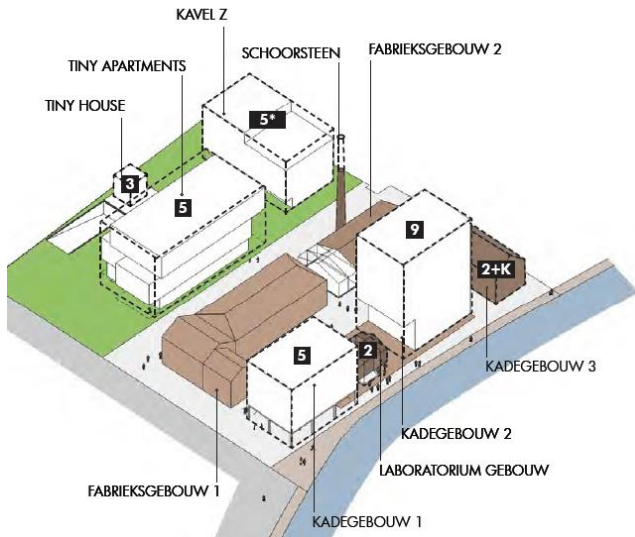
Cultuurhistorische opzet

De stedenbouwkundige opzet waar de hoogbouw onderdeel van uit maakt, is sterk geënt op de historische setting. Deels blijven gebouwen bestaan (fabrieksgebouwen) en samen met de nieuwe bebouwing vormen ze hetzelfde stedenbouwkundige complex als vroeger.



Oude stedenbouwkundige setting

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt gebruik gemaakt van het oude industriële erfgoed dat aanwezig is op deze locatie, de fabrieksgebouwen en de schoorsteen. In eerste instantie was beoogd ook de bestaande kadegebouwen te handhaven en te renoveren, echter nader onderzoek heeft uitgewezen dat de beide bestaande gebouwen in een te slechte staat waren om te renoveren. Hierop is een nieuw gebouw bedacht op dezelfde locatie als het bestaande gebouw en een architectuur die gebaseerd is op de architectuur van het huidige gebouw. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden, die bij de uitwerking hierbij van belang zijn, opgenomen. Daarnaast worden er doorzichten en onderdoorzichten gecreëerd om meer zicht te hebben op de historische bebouwing. Ook de schoorsteen wordt behouden, opgetopt en zichtlijnen hierop worden beschermd. Dit is o.a. door een lager volume van het kadegebouw 3 (het laboratorium gebouw). Over dit kadegebouw is een zichtlijn op de schoorsteen in de Fabrieksstraat.



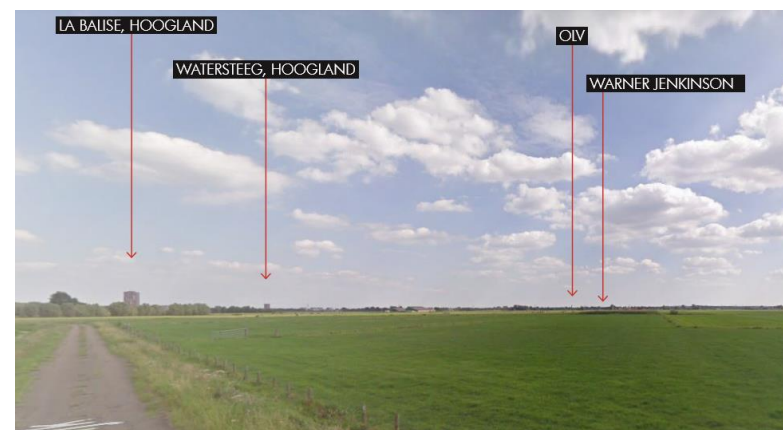
Nieuwe stedenbouwkundige setting (afbeelding uit het BKP)

Skyline Onze Lieve Vrouwetoren



Zicht op het panorama van Amersfoort
(Bron: kaart 2; Hoogbouwvisie)

De hoogbouw is gelegen in het gebied 'zichtlijn skyline'. Hiermee moet in beelden worden aangetoond welke plaats de hoogbouw in de skyline gaat innemen met als uitgangspunt dat de kenmerkende spits van de Onze Lieve Vrouwetoren in dit panorama zichtbaar blijft.



Skyline 1 - Zicht vanaf de Oude Lodijk (ZEEP, 1-10-'19)

Vanaf de Oude Lodijk is de panorama van Amersfoort duidelijk zichtbaar. Met name de hoogbouw in Hoogland staat hierin op de voorgrond. De Onze Lieve Vrouwetoren is in dit gezichtspunt

nauwelijks zichtbaar. Hiermee is niet aannemelijk dat de hoogbouw op het Warner Jenkinson terrein wel zichtbaar zou zijn.



Skyline 2- Kruising Bunschoterstraat met de A1 (ZEEP, 18-9-/19)

Ter plaatse van de kruising Bunschoterstraat met de A1 is de Onze lieve Vrouwetoren nauwelijks zichtbaar. De hoogbouw op het Warner Jenkinson terrein zal geen deel uitmaken van deze skyline.

Conclusie

Verschillende perspectieven zijn onderzocht om te kijken of de hoogbouw te zien is vanaf de skyline (zie grijs vlak) en zo, ja of de impact hiervan op de skyline nadelig is. Op basis van de onderzochte zichtlijnen is te zien dat de Onze Lieve Vrouwetoren nauwelijks tot niet zichtbaar zal zijn. De hoogbouw zal dan ook geen deel uitmaken in dit panorama.

Zichtlijn

De beoogde hoogbouw is niet gelegen aan enige zichtlijn. Derhalve is er geen sprake van aantasting van een zichtlijn op de Onze Lieve Vrouwetoren of de toren van de Sint-Joriskerk.

4.3 BELEVING OP STRAAT

De beleving van hoogbouw wordt voor een belangrijk deel bepaald door de beleving op maaiveld. De eerste verdiepingen hebben een directe relatie met de straat (het maaiveld) en spelen hier dan ook een grote rol in. De eerste bouwlaag wordt de plint genoemd. Dat is de bouwlaag die vanaf de straat (het maaiveld) het meest zichtbaar is voor de langslopende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat / buitenruimte en het gebouw. De plint van de hoogbouw zal bestaan uit veel glas en deuren en heeft een hogere verdiepingshoogte. Door de hogere verdiepingshoogte is ook een ander programma, dan wonen, mogelijk. Een ander programma zorgt ook voor een bijdrage in levendigheid en interactie tussen binnen en buiten gedurende de gehele dag (bv door bezoekers, openheid van de plint). Afhankelijk van de specifieke functie kan deze levendigheid dan ook 's avonds plaatsvinden. Bij de functie wonen zorgen de entree en de woningen op de begane grond zelf voor levendigheid. Bij het ontwerp van de woningen is het wel belangrijk dat gekeken wordt welke vertrekken aan de straatkant worden gesitueerd. Bijvoorbeeld een slaapkamer zorgt niet voor de gewenste levendigheid en interactie tussen binnen en buiten, maar bijvoorbeeld een woonkamer wel. In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor de nadere uitwerking specifiekere randvoorwaarden meegegeven voor een goede invulling van deze randvoorwaarde.

Verder vraagt het parkeren bij hoogbouw extra aandacht om de gewenste kwaliteit te bereiken en de goede beleving op straat te realiseren. Grote parkeerterreinen kunnen een negatief effect hebben op deze gewenste kwaliteit en beleving. In deze stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om geen enkele parkeerplaats rondom de hoogbouw op te nemen. Alle parkeervoorzieningen zijn, behoudens een paar aan de rand van het gebied, ondergronds gelegen en daarmee uit het zicht onttrokken.

4.4 WINDHINDER

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. De gemeente heeft er echter voor gekozen dat het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar wel nodig is. De beoordeling van het windklimaat vindt plaats aan de hand van criteria zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. In deze norm is aangegeven dat een specialist in deze situatie (gebouw tot 30 meter) dient te beoordelen of een windonderzoek nodig is en dat er gekeken wordt naar verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) en daarbij zal een beoordeling van het windklimaat gegeven worden (slecht, matig, goed).

Bureau Deerns heeft een onderzoek gedaan (Eemfront te Amersfoort; Theoretisch onderzoek windhinder; 18 maart 2019) om het risico tot windhinder in te schatten. Er is onderzoek gedaan naar windhinder op loopniveau in en rond het gebouw. Zie hiervoor de bijlage 2: Onderzoek Windhinder

Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Op de looproutes rondom het plangebied en in het gebied met parkeerplekken een goed windklimaat wordt verwacht voor doorlopen;
- in de open ruimte van het plangebied wordt een goed windklimaat voor slenteren en langdurig zitten verwacht.
- in de directe omgeving van drie gebouwhoeken van de hoogste nieuwbouw (de hoek op het westen, zuiden en oosten) en de doorgangen ten zuiden en noorden van de hoogste nieuwbouw het windklimaat voor langdurig zitten plaatselijk matig zou kunnen zijn;
- er geen windgevaar wordt verwacht.

Het is mogelijk om in het gebied langdurig te verblijven (zitten). Alleen in de directe omgeving van de hoogbouw is dat (zonder extra voorzieningen) niet prettig. Aangezien het niet beoogd is om rondom het hoge gebouw langdurig te verblijven wordt hier geen probleem verwacht met de matige windklimaat bij 'langdurig zitten'. De eisen voor 'langdurig zitten' zijn niet bedoeld voor horeca-terrassen, maar voor verblijf op een bankje of een balkon. Voor horeca terrassen zijn vrijwel altijd windschermen en/of luifels nodig om een goed windklimaat te creëren.

Hittestress

Buiten het onderzoek naar windhinder kan wind ook een verkoelende werking hebben. Door het veranderende klimaat wordt het effect van 'hittestress' in steden steeds merkbaarder. De warmte blijft in steden langer hangen en de temperatuur blijft hoger dan in het omringende landelijke gebied. Dit wordt hittestress genoemd. In het kader van het bestrijden van deze hittestress is tegenwoordig juist ook verkoeling door natuurlijke ventilatie tussen de gebouwen door een belangrijk item. Deze verkoeling kan juist een voordeel opleveren tijdens warme dagen. Bij deze hoogbouw komen deze voordelen in enige mate voor.

4.5 ZON EN SCHADUWWERKING

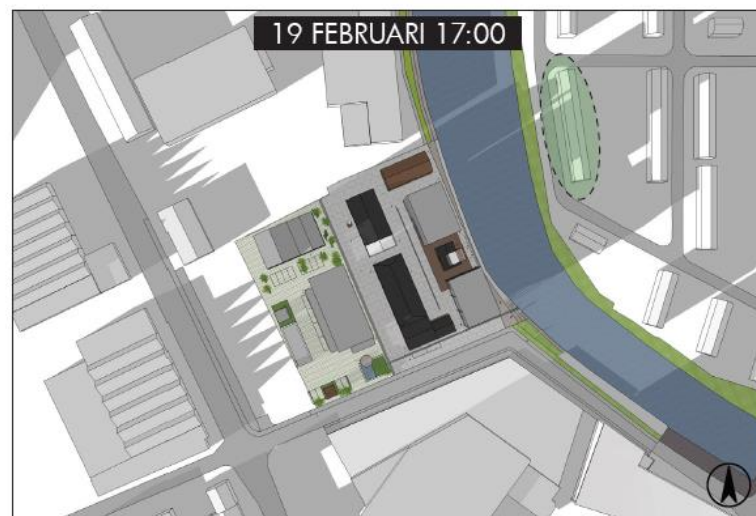
Vanuit de wet- en regelgeving in Nederland worden geen concrete eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen of woongebouwen. De gemeente hanteert een onderzoeksnorm die opgesteld is door TNO. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober in het

midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

ZEEP Architects and Urban Designers' heeft een bezonningsstudie uitgevoerd (Ontwikkeling Warner Jenkinson Locatie, bezonningsstudie; 25 maart 2019). Zie hiervoor de bijlage 3; Bezonningsstudie.

19 februari

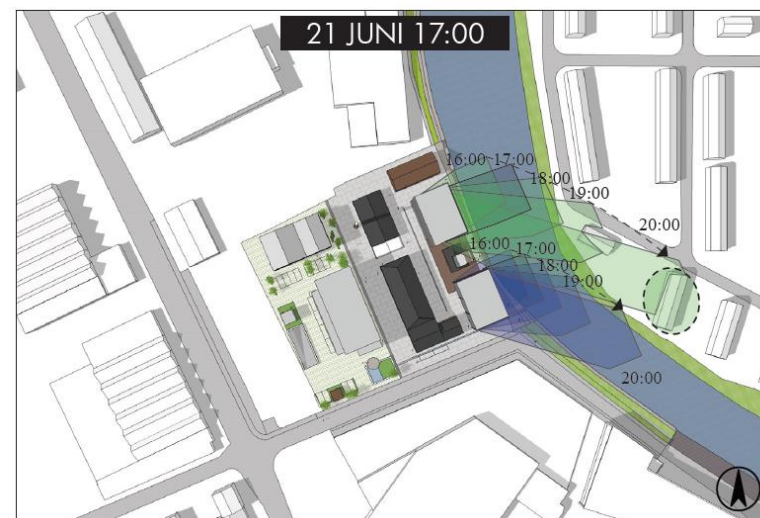
De gemarkeerde woningen hebben schaduwval op de voorgevel door het Eemfront (de totale bebouwing) vanaf 15:15 tot circa 17:30 (zonsondergang). In de bestaande situatie hebben de gemarkeerde woningen schaduwval op de voorgevel vanaf 17:00 tot circa 17:30 (zonsondergang). Dat betekent dat 1:45 extra schaduw te verwachten is op de gemarkeerde woningen.



19 februari 17:00 (ZEEP, Bezonningsstudie)

21 Juni

De gemarkeerde woningen hebben schaduwval op de voorgevel door de totale bebouwing aan het Eemfront vanaf 19:45 tot circa 21:30 (zonsondergang). In de bestaande situatie hebben de gemarkeerde woningen geen schaduwval op de voorgevel door de bestaande bebouwing. Dit betekent dat deze gemarkeerde woningen 1:45 uur extra schaduw ondervinden vanwege de totale nieuwbouw.



21 juni 17:00 (ZEEP, Bezonningsstudie)

21 Oktober

De gemarkeerde woningen hebben schaduwval op de voorgevel door het Eemfront vanaf 15:45 tot circa 18:15 (zonsondergang). In de bestaande situatie hebben de gemarkeerde woningen schaduwval op de voorgevel vanaf 17:30 tot circa 18:15 (zonsondergang). Dat betekent dat zij 1:45 uur meer schaduw ondervinden door de totale bebouwing van het Eemfront.



21 oktober 17:00 (ZEEP, Bezonningsstudie)

Conclusie

In de nieuwe situatie hebben verschillende woningen aan de overzijde van de Eem in het voorjaar, zomer en najaar in de avond 1 à 2 uur minder zon op de voorgevel (mits de zon schijnt) dan nu het geval is. Echter alle omringende woningen hebben sowieso minimaal twee uren bezonning per etmaal. Daarmee wordt voldoen aan de onderzoeksnorm van TNO.

4.6 PRIVACY

Inpassen van een hoog gebouw kan hinder voor omliggende bebouwing veroorzaken. Het kan verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy voor de omliggende woningen tot gevolg hebben.

Het effect van de geplande bebouwing op de privacy van de aan de overzijde van Eem gelegen woningen in Jericho is beperkt tot nihil vanwege de grote onderlinge afstand tussen de bebouwing. Deze afstand is minimaal 50 meter. Daarbij komt dat de bebouwing in Jericho met de voorzijde naar de Eem gesitueerd is. Vanuit de geplande hogere bebouwing is dus nauwelijks zicht op de tuinen van de woningen in Jericho. Voor inkijk in de woningen is een afstand van 50 meter groot. Aantasting van de privacy is daarmee beperkt tot nihil.

5 THEMA 3: BEELDKWALITEITSASPECTEN

5.1 INLEIDING

Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze is vertaald in een bestemmingsplan. De stedenbouwkundige opzet is echter nog niet uitgewerkt tot een vast omlijnd architectonisch ontwerp. Echter aangezien in deze fase nog geen architectonisch ontwerp beschikbaar is, alleen ideeën, is een complete beschrijving en beoordeling van thema 3 'Beeldkwaliteitsaspecten' uit de HER nog niet mogelijk. Echter in dit hoofdstuk worden de verschillende onderwerpen wel langsgelopen. Op een later moment, bij de beoordeling voor de omgevingsvergunning, zal dit thema 3 echter specifiek getoetst worden.

Beeldkwaliteitsplan

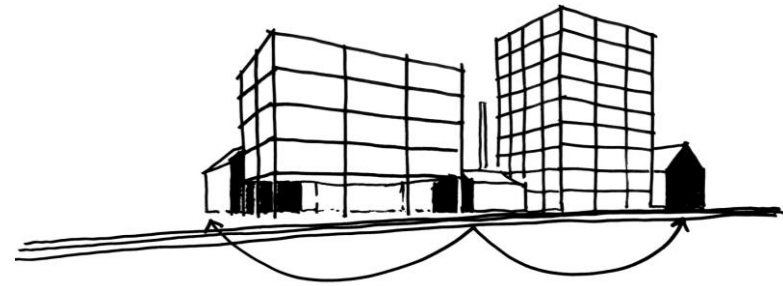
We verwijzen hier naar het eerder opgestelde Beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Warner Jenkinson locatie'. Dit rapport zal het toetsingskader vormen bij de verdere uitwerking.

5.2 HET GEBOUW

5.2.1 *Uitstraling en vormgeving*

De hoogbouw vormt met het lagere kadegebouw een ensemble. Beide gebouwen vertonen, qua vormgeving en uitstraling, een sterke samenhang. Ze richten zich zowel naar het plein als naar het water. Hiermee worden zij alzijdig ontworpen. Dat wil zeggen

dat zij naar alle zijden een aantrekkelijk gevelbeeld hebben. Er zijn geen 'zijanten'. Alle gevels zullen rondom representatief zijn. De zijden zullen echter wel verschillende worden vormgegeven als antwoord op de belevingswerelden die per zijden anders zijn. Er is gekozen om langs de Eem geen langwerpig uniform gebouw te plaatsen. Zo'n gebouw schermt het zicht op het terrein erachter af. Door het gebouw op te knippen in twee gebouwen ontstaat er meer lucht en ruimte. Beide gebouwen hebben een beperktere breedte dan één lang gebouw. Tussen de gebouwen door is er zicht langs en tussen de gebouwen. Hierdoor is er o.a. doorzicht verder het gebied in en er is makkelijker zicht op de te behouden schoorsteen.



Kadegebouwen 1 en 2

De gevels refereren aan het betonnen grid van de oude bebouwing uit de jaren '70. Het grid is beeldbepalend. De gevel

wordt gematerialiseerd met steen/beton achtige materialen en gevelopeningen worden uitgevoerd als loggia's of ramen met glas en diepe neggen. Inpandige balkons, soms deels uitpandig, zijn alleen incidenteel mogelijk. Geluidwering en buitenruimten in of aan het gebouw worden architectonisch ingepast.



*Referentiebeelden uitstraling en vormgeving Hoogbouw
(afbeelding uit het BKP)*

In het BKP zijn hiervoor verschillende randvoorwaarden opgenomen. Deze zijn te vinden in de paragraaf: “kadegebouwen 1 en 2, referentie, beeldkwaliteit en architectuur”, onder o.a. ‘Kadegebouwen 2, uitgangspunten’.

5.3 DE PLINT

Zeker de plint is de plek waar bedrijvigheid, voorzieningen en/of woningen zich presenteren aan de stad en waar de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting komt. Het is belangrijk dat de plint zo wordt ingericht en georganiseerd dat activiteiten in het

gebouw een bijdrage leveren aan de levendigheid en interactie tussen binnen en buiten gedurende de gehele dag en ook ‘s avonds en in het weekend. De plint bestaat uit veel glas en heeft een duidelijke expressie van verschillende adressen en functies. Het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte. De verschillende zijden van de plint vormen geen achterkanten. Daarnaast zijn er prettige en duidelijk zichtbare entrees vormgegeven. Met een woonprogramma op maaiveld wordt met de woningindeling rekening gehouden met het openbaar karakter van het gebied. Een ruime verdiepingshoogte van minimaal 4,50 meter in de plint garandeert flexibiliteit in gebruik. Er is hiermee ruimte voor publieke functies. Het interieur van eventuele publieke functies is goed waarneembaar, door o.a. het gebruik van veel glas.

Hoogte

De hoogte van het gebouw is maximaal 9 lagen, dat zal bij een verdiepingshoogte van de begane grond van 4,5 meter waarschijnlijk een totale hoogte bedragen van circa 28,5 meter. Voor deze hoogte is gekozen omdat deze zorgt voor voldoende zichtbaarheid in zijn omgeving. Hierdoor werkt het gebouw als blikvanger van de ontwikkeling en laat de ambitie laat zien van het WJ terrein. Een lager gebouw heeft hierin minder letterlijke en figuurlijke zichtbaarheid. Een hoger gebouw is niet nodig voor de zichtbaarheid en hiermee wordt zo min mogelijk tot geen hindering, in de vorm van schaduwwerking, verwacht voor de omgeving. Met de hoogte van 9 lagen vormt het gebouw een samenhang met de overige gebouwen op het WJ terrein. Indien het gebouw hoger zou zijn, komt deze los van het ensemble en is het moeilijker samenhang te verkregen. Daarnaast heeft een hoger gebouw te veel impact op de ensemble op het WJ zelf.

Wonen

Op de begane grond van de hoogbouw (de plint) zijn, naast de entree, in eerste instantie woningen beoogd. Deze woningen grenzen aan alle zijden aan buitenruimten met een openbaar

karakter. Enerzijds dienen levendige plinten te worden gerealiseerd. Dit omdat deze zorgen voor levendigheid aan en sociale controle van de openbare ruimte. Hierbij wordt gestreefd naar maximale interactie van binnen naar buiten. Anderzijds dient er zorg te worden gedragen voor enige afstand, t.b.v. privacy, van de woonfunctie tot het openbaar gebied.

Bij de woningindeling dient dus rekening te worden gehouden met welke ruimte c.q. kamer er gelegen is aan de straat. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van een kleine (semi) privé-buitenruimte aan de gevel kan ook enige afstand worden gecreëerd.



Referentiebeeld overgang openbare ruimte met woningen begane grond (afbeelding uit het BKP)

In het BKP zijn hiervoor randvoorwaarden opgenomen. Er staat onder andere dat “Een privé buitenruimte van maximaal 2 meter breed, à niveau op de begane grond aan de Eemkade duidelijk is

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.”

De woningplattegronden en de verdere organisatie van de begane grond zijn nu nog niet uitgewerkt. Bij de nadere uitwerking zal dit worden bekeken en worden getoetst aan de hand van de randvoorwaarden die in het BKP zijn opgenomen.

Parkeeringen

Bij de hoogbouw is specifiek gekozen voor een maximale interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Ook de benodigde parkeerplaatsen zullen via een ondergrondse parkeergarage worden opgelost. Op deze manier storen geparkeerde auto's niet het straatbeeld. De parkeergarage is op een verkeersveilige manier, op enig afstand van de hoogbouw gelegen. De entrees naar de parkeervoorzieningen zijn binnen een ander woongebouw opgelost. Dit zorgt er enerzijds voor dat ook de entree naar de parkeergarage niet het beeld verstoort van de buitenruimte rondom de hoogbouw en dat men zich vrij rondom hoogbouw kan begeven. Anderzijds zorgt dat ervoor dat de mensen via de uitgang van de parkeergarage nog even over de openbare ruimte dienen te lopen (het fabrieksplein over en de fabrieksstraat) om bij de entree van hun woning te komen. Dit draagt bij aan de levendigheid van het gebied.

De rol van de fiets is van groot belang. Laadvoorzieningen voor zowel E-fietsen als E-auto's zijn aanwezig. Bij de woningen zullen inpandige fietsenbergingen, onder maaiveld, worden gerealiseerd. De stallingsruimte is makkelijk toegankelijk en bruikbaar. Een goed bereikbare, overzichtelijke gemeenschappelijke voorziening voor bergen wordt onder de bouwblokken gerealiseerd.

Bergingen en afval

Een zorgvuldige inpassing van bergingen heeft de aandacht en is aan het zicht onttrokken. De bergingen bevinden zich namelijk ondergronds / onder maaiveld. Hierdoor ontstaan er geen blinde gevels wat zou ontstaan als de bergingen op maaiveld zouden worden geplaatst.

De schaal van hoogbouw maakt het mogelijk om duurzame oplossingen te realiseren zoals circulaire afvalverwerking en afvalscheiding. De afvalinzameling afval zal gescheiden en collectief gebeuren.

5.4 BUITENRUIMTE

Kwaliteit algemeen

De gebouwen op het terrein zijn verbonden via een informeel openbaar gebied met een verkeersluw karakter in de vorm van een soort woon-, werkerf. Deze buitenruimte wordt gedeeld door bewoners, werknemers, bezoekers; voetgangers, fietsers en zeer beperkt auto's. Aan de ene zijde van de hoogbouw, aan de zijde van de Eem is de inrichting meer geïnspireerd op de sfeer van het water (de Eem); met steigers, bolders, hout en trapvormige plekken aan het water. Aan de ander zijde van het gebouw ligt het fabriekspein. De inrichting hier refereert sterk aan het oude industriële karakter met onder andere mogelijk behoud van de oude stelconplaten.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn verschillende randvoorwaarden opgenomen waaraan de buitenruimte dient te voldoen. Dit zal in een later stadium worden getoetst. Onder andere is opgenomen in de randvoorwaarden dat de materialisatie zal bestaan uit een hoogwaardige steen in combinatie met elementen die refereren

aan de industriële historie en dat aan het water gebruik dient te worden gemaakt van hoogwaardige houtsoorten.

Ook zal in het kader van beheer de initiatiefnemer, in een vorm van VVE, het beheer vastleggen zodat het beeld en gebruik op een goede manier is geborgd.

Vergroening

Binnen de totale herinrichting van de openbare ruimte is gekozen voor een tweedeling; de ruimte op en rondom het fabriekspein en de ruimte rondom het 'groene veld'. Op en rondom de hoogbouw is gekozen voor een industrieel karakter met gebruik van de huidige stelconplaten. Dit om zoveel mogelijk recht te doen aan het historische ensemble en beeld. Hiermee heeft dit gebied geen groene uitstraling. Het is wel beoogd dat de hoogbouw, indien mogelijk, een groen dak zal krijgen. In het groene veld wordt wel veel aandacht besteed aan een groene invulling en uitstraling van de buitenruimte. De gevraagde vergroening is dus grotendeels daar ingevuld.

Inrichting buitenruimte

De buitenruimte wordt ingericht voor de gebruikers. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat zij denken aan het realiseren van zit- en rustplekken (voor senioren), speelmogelijkheden voor kinderen, ontmoetingsruimtes, beweeg- en fitness mogelijkheden. De buitenruimte draagt hiermee bij aan de interactie in het gebied door ontmoeten en verblijven te faciliteren. Bij de uitwerking zal aandacht worden besteed aan het feit dat deze buitenruimte sociaal veilig en goed toegankelijk dienen te zijn. Het aanwezige hoogteverschil zal goed worden ingepast en zal ook geen barrière vormen voor minder validen. De kade zal als een belangrijke publieke ruimte worden vormgegeven met daarin opgenomen houten treden naar het water.

Parkeervoorzieningen

Voor de hoogbouw geldt dat de bergingen in de kelder, onder maaiveld, worden gerealiseerd. Daar kunnen ook de fietsen in worden gestald. Deze stalling is makkelijk toegankelijk en bruikbaar. Voor bezoekers zullen er in de buitenruimte fietsvoorzieningen, op logische plekken, worden gemaakt

Utilitaire functies

De technische zaken (zoals liftschachten, klimaatinstallaties en glazenwasinstallaties) zullen aan het zicht zijn onttrokken of zullen geïntegreerd worden in de architectuur.