Visie op programma en ontwerp

We pakken deze opgave integraal op. We ge-bruiken de locatie om hier een dynamisch woon/werk- en recreatief milieu te creëren, dat tevens als aanjager fungeert voor andere ontwikkelingen in de Kop van Isselt.

De Warner Jenkinson locatie wordt misschien wel **het leukste woon-, werk- en verblijfsgebied van Amersfoort.** Een attractieve plek, die de toon zet voor nieuwe vormen van stedelijk wonen, werken en verblijven in Amersfoort, waarin nieuwe doelgroepen, historie en duurzaamheid bewust een rol spelen.

Locatie-opzet

We realiseren een **gemengd programma** van eigentijds wonen, werken en recreatieve functies waarmee de stedelijke dynamiek langs de Eem in de Kop van Isselt wordt voortgezet. Zowel sociaal, maatschappelijk, economisch, in cultuur en vrijetijd, als in architectuur en ecologie.

De locatie wordt gekenmerkt door een **ensemble** van eigentijdse, woon-werkgebouwen, loodsen en oude fabrieksgebouwen met een robuuste uitstraling, die refereren aan het industriële verle-den. Deze zijn verbonden via een openbaar ge-bied met een informeel openbaar en verkeer-sluw karakter in de vorm van een soort woon/werkerf dat als **shared space** wordt gedeeld door bewoners, werkers, bezoekers; voetgangers, fietsers en auto's.

Langs het water is de inrichting meer geïnspireerd of de sfeer van het **water**; met steigers, hout en plekken aan het water en aan de binnenzijnde van de locatie meer referenerend aan het industriële karakter.

Kadegebouwen

In de twee kadegebouwen 1 en 2 willen we wat **duurdere loftappartementen** realiseren met vloeroppervlakten varierend van 80-90 m^2, even-tueel te comineren tot ruimere woningen van 160 -180 m^2. De woningen worden vrij indeelbaar en krijgen een sterke relatie met de fabriek en het water. Het bestaande betonnen frame willen we daarbij inzetten als smartframe.

Op het dak van kadegebouw 2 willen we onderzoeken of we tijdelijke **Tiny Houses** kunnen realiseren en ruimte bieden voor **groen** en urban farming. Als gevolg van de hindercikels zullen we hier deels nog niet direct permanente functies realiseren, maar zal dit gebied ingevuld worden met tijdelijke functies. Het gebied zal na verloop van tijd dus nog een nadere invulling krijgen en verkleuren. Deels wordt het gebouw nu ingevuld met wonen.

Op de kop van de locatie willen we de plint van kadegebouw 1 open laten, waardoor de achterliggende functies, oude gebouwen en het openbaar gebied meer bij het water worden betrokken en de verbinding met de stad wordt versterkt. Onder kadegebouw 1 ontstaat zo ruimte voor overdekte **publieke activiteiten**.

Voormalig laboratorium

Het voormalige laboratorium willen we gebruiken voor een **horecavoorziening** met een houten steigerterras aan het water; gelegen in wat wij zien als de 'gouden bocht' van de Eem. Heerlijk om op een zonnige dag, midden in de stad, ontspannen te genieten van een heerlijke maaltijd, het kabbelende water en de aanwezige rust en ruimte.

Voor de invulling van deze functie hebben we al contact met P.L.E.I.N., met wie we hier een horecaformule willen realiseren vergelijkbaar met die van De Onthaasting, waarin jongeren die verder van de arbeidsmarkt staan onder begeleiding werkervaring op kunnen doen en maatschappelijk actief kunnen zijn.

Fabieksgebouwen

De fabrieksgebouwen 1 en 2 willen we gebruiken voor **creatieve ondernemers en maak-economie**: kleine bedrijven, ateliers, of werk-plaatsen.

Deel fabrieksgebouw 2 is echter zeer slecht van kwaliteit. We willen dit renoveren op een manier dat er meer commerciële ruimte ontstaat terwijl architectuurhistorische kenmerken behouden blijven. Zo willen we bijvoorbeeld onderzoeken of de markante spanten behouden kunnen blijven, waardoor er straks in een authentieke loft-achtige setting kan worden gewerkt.

Waterzuiveringsbassins

De voormalige waterzuivering met **circelvormige bassins** willen we als inspiratie gebruiken voor de ontwikkeling van dit deel van het terrein. Water wordt hier opgevangen en gebruikt in het gebied. Het overtollige **water** wordt opgevangen in een bassin via een zichtbare goot, die zal worden ingezet als een speels element, naar de Eem geleid

Ter plaatse van de voormalige waterzuivering realiseren we **small apartments voor jongeren, starters en studenten**. Mogelijk kan een deel hiervan als zelfbouwwoning worden gerealiseerd. Deze woningen worden flexibel opgezet en ma-ken woningen van 20/40/60 m² mogelijk.

Uitgangspunt in onze aanpak is verder de **inbreng van omliggende locaties**, die in ons bezit zijn (zie schets met gronden van ROVASE. Daarmee kunnen we een veel groter deel van de Kop van Isselt aanpakken en nieuwe betekenis geven. Hier willen we een woonprogram-ma realiseren bestaande uit **(woon-werk)woningen variërend van ca. 90 tot 130 m2**. Op deze manier ontstaat een grotere diversiteit en wordt de stedelijke dynamiek in de kop van Isselt aanzienlijk vergroot. Waar de Warner Jenk-inson locatie nu nog een geïsoleerde locaties is, kunnen wij door de omliggende eigendomspositie van ROVASE direct een groter gebied betrekken in de planvorming.
De oeverlocatie die we inbrengen biedt in dit verband onder ndere de perfecte gelegen-heid om de **oevercontinuiteit** vanaf de brug/ brandweergarage tot aan de Warner Jenkinson locatie door te zetten. De stad ontwikkelt zich daarmee steeds verder langs de Eem, van stad tot de Warner Jenkinson locatie.
In volgende fasen willen we bovendien het verdere TNT-terrein bij de ontwikkeling betrekken, waarmee de stedelijke dynamiek in de kop van Isselt verder kan worden vergroot. Wij willen dezelfde fabrieksmatige invulling van het maaiveld in de vrom van een werkerf ook door-trekken naar de nieuwbouw die we willen realise-ren op de TNT locatie. De huidige straat kan zo zodoende betrokken worden bij de plannen.

Tenslotte zal door de uitbreiding van de stad en de transformatie van de Kop van Isselt SERVA op termijn verhuizen en kunnen ook de huidige **SERVA locatie** en de **Daniëlson locatie** (Nijverheidsweg Noord 40) en de **Animo locatie** (Amsterdamseweg 122) bij de ontwikkeling be-trokken worden (zie kaart).

Parkeren

Insteek is dat we in staat zijn om parkeren **op de locatie zelf** te lossen. Dit kan in principe in het werkerf, in een strook rond de studenten- en starterswoningen en in het gebied erachter tegen de ROVA aan. Daarmee kunnen we in principe volledig voorzien in de nodige parkeerbehoeften. De toegevoegde blokken krijgen hun eigen parkeervoorziening, maar kunnen eventueel ook een deel van de parkeerbehoefte in de TNT locatie krijgen, waardoor de Warner Jenkinsonloca-tie in de nieuwe opzet nog meer een verkeersluw en openbaar karakter krijgt.

Duurzaamheid

Wij willen onze duurzame ambitie breed opzetten. Een duurzaam gebied is een gebied dat met een minimale milieubelasting lang mee gaat en aantrekkelijk blijft, ook voor toekomstige gebruikers. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst bij veranderende mogelijkheden, wensen en omstandigheden.

Met onze duurzaamheidsvisie richten we ons in dit verband primair op het weer **nieuwe betekenis** geven aan deze locatie en het nieuw betekenis geven aan en het **aanjagen** van de transformatie van de Kop van Isselt. Bovendien beschouwen we het **hergebruik** van bestaande gebouwen en gebouwdelen als een belangrijke duurzaamheidstool.

Daarnaast streven we op het gebied van duur-zaamheid naar:

- Een **hoge GPR-score** van 8 voor de nieuwbouw die we realiseren en voor de bouwde-len die we renoveren een score die dit zoveel mogelijk benadert
- **Veranderbaarheid** in de vorm van een robuuste basis die voldoende mogelijkheden biedt om flexibel in te spelen op veranderende om-standigheden wensen en technologie.
- Parkeervoorzieningen met **oplaadpunten** voor e-cars en e-bikes.

- **Energiemaatregelen**: energiebesparende maatregelen in de vorm van energiebesparende installaties, PV-cellen en isolatie.
- **Digitale informatie- en hulpmiddelen** die energiezuinigheid stimuleren.
- Waar mogelijk zal **groen en water** worden toegevoegd zowel in de openbare ruimte en op daken daarnaast denken we aan hergebruik van hemelwater en de aanpak van historische bodemverontreiniging met natuurlijke gewassen (de oude bassins) Daarnaast zal waterinfiltratie een belangrijke rol spelen.
- **Deeleconomie**: We zullen onderzoeken of we gezamelijke voorzieningen en gebruik kunnen stimuleren.
- **Biobased & circulair**: materiaalefficiëntie, toepassing van Biobased hernieuwbare materialen en gerecyclede grondstoffen o.a. via de ROVA, demontabele bouwwijze en afvalscheiding.
- **Toekomstbestendigheid**: onder andere door een slim ontwerp in de vorm van hogere ruimten in de plint van de gebouwen die voor meerdere functies te gebruiken zijn, installaties die niet worden weggewerkt in de draagconstructies, zodat deze bereikbaar en aanpasbaar blijven, robuuste draagconstructie in combinatie met flexibele bouwdelen.
- Tenslotte streven we naar **all electric**, zowel in gebouw als in mobiliteit door middel van e-cars en e-bikes.

We kijken daarbij bovendien integraal naar people (sociale dimensie), profit (economische dimensie) en planet (miliedimensie). Dit vindt plaats tijdens de voorbereiding van het plan, de uitvoering van het plan en erna, mede aan de hand van (tussen)evaluaties.

Diversiteit en waarde-creatie

We ontwikkelen een **gevarieerd woonwerkmilieu** gebaseerd op het voormalige **industriële karakter** van de locatie, waarmee we een bijdrage leveren aan de transformatie van de Kop van Isselt tot een compact stedelijk leefmilieu. We dragen hieraan bij door de integratie kleinschalig wonen, de koppeling van wonen-werken en door de **bijzondere architectuur en ruimtelijk-landschappelijke opzet** van de locatie dat verwijst naar het industriële verleden van Amersfoort.

Bovendien dragen we bij aan het **versterken van de identiteit** van de stad, doordat we oude historie laten herleven, en de oever van de Eem verlengen waardoor deze als blauwe ader meer tot zijn recht komt.
Tenslotte bieden we door de mix van kleinschaligere met duurdere woningen ook **huisvesting voor starters en studenten**.

Plek en context

We benutten **bestaande kwaliteiten** onder andere in de vorm van de **cultuurhistorische waarde** van het fabriekscomplex, die we laten herleven in de nieuwe plannen.

Daarnaast dragen we met de **verlenging** van de kade ook bij aan het versterken van de beleving van de Eem en de identiteit van de Isselt en de verbinding met De Nieuwe Stad en het Eemplein.

Cultuurhistorie

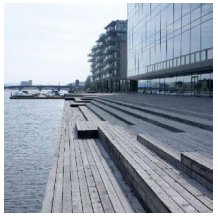
Behouden in ontwikkeling van erfgoed is meer dan restauratie of renovatie. Het verlangt dat nieuw leven wordt gegenereerd. De uitstraling is industrieel en elk pand is uniek en specifiek. De architectuur ondersteunt daarbij het beoogde dy-namische karakter van de plek.

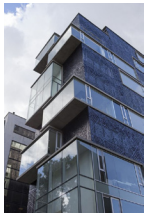
We willen een bijdrage leveren aan de cultuurhistorie door het opknappen van de gebouwen met monumentale waarde danwel door monumentale elementen te **hergebruiken** in een nieuwe opzet.

De **kadegebouwen** zijn in de huidige situatie weliswaar niet beeldbepalend, maar willen we -indien mogelijk- in de nieuwe situatie hergebruiken. Het betonnen frame wordt in onze visie de drager van de nieuwe ontwikkeling.
Fabrieksgebouw 1 zullen we renoveren.
Fabrieksgebouw 2 willen we renoveren op een manier dat we het karakteristieke dak en spanten hergebruiken. De **schoorsteen** zal als karakteristiek landmark worden behouden en opgeknapt.
Behalve met het herstel van de gebou-wen en/of bouwdelen verwijzen we ook, met het behoud van het **ensemble van gebouwen** gevat in een openbaar gebied in de vorm een **woon/werkerf** of shared space, naar het industriële verleden.

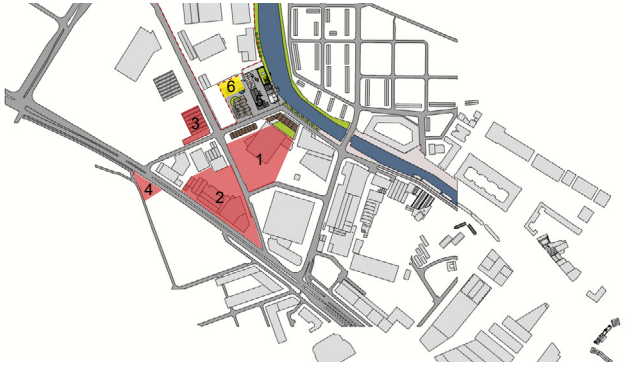
Impressie vanaf de Eem met ontwikkeling WARNER JENKINSON locatie
en gelijktijdige realisatie randen TNT-gebied.

12
7
6
1
4
9
10
5
3
8
11 ROVA terrein
2
11
1 Kade gebouw 1 (wonen)
2 Kade gebouw 2 (wonen/werken)
3 Horeca
4 Fabrieksgebouw 1 (werken)
5 Fabrieksgebouw 2 (werken)
6 Small apartements
7 Appartementen TNT-locatie
8 Activering oevers/recreatie
9 Waterbassins
10 Extra locatie ROVA (1000m2)
11 ROVA terrein
12 TNT-locatie

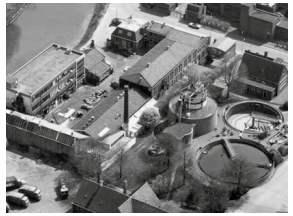


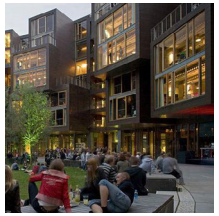


1. TNT-locatie
2. SERVA locatie
3. Danielson locatie
4. Animo locatie
5. Warner Jenkinson locatie
6. ROVA (extra locatie 1000m2)



Uitbreiding planontwikkeling Warner Jenkinson met TNT-locatie en mogelijke strook van ROVA.



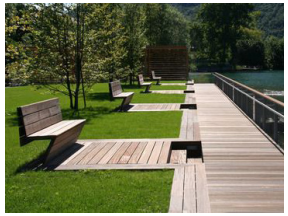


Verlenging kade (oevercontinuiteit) door aanvullende bebouwing TNT-locatie.

Nieuw ensamble oude fabrieken en lofts aan het water. Open maailveld t.b.v. activiteiten

Nieuwe fabriekstraat tussen Warner Jenkinson locatie en TNT-gebied.

Binnenstraatje met smal apartements, oude fabrieken en waterbassins.



Bestemmingsplan

Om de beoogde functies op de locatie te ontwikkelen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Wij vragen de gemeente mee te willen werken aan deze wijziging. We hebben dus geen formeel voorbehoud, maar vragen wel de bereidheid van de gemeente om wonen en werken op basis van onze visie **mogelijk te maken**.

Reservering tbv uitbredingswens ROVA
In onze visie is ruimte gereserveerd voor 1.000 m2 ROVA (zie tekening), waarbij we ervan uit gaan dit deelgebied op termijn weer ontwikkeld kan worden. Daarnaast is voor ons een belangrijk aandachtspunt dat de activiteiten van ROVA op dit deelgebied de ontwikkeling van onze locatie niet belemmeren. Bijvoorbeeld mogelijke geur en/of geluidsoverlast zullen beperkt moeten worden, zodat beoogde functies goed kunnen worden gerealiseerd. En gaan we ervan uit dat er in onderling overleg een doelmatige en kwalitatieve afscherming zal worden gerealiseerd. De externe plek voor de 1.000 m2 zal t.z.t. met de ROVA worden besproken. Mocht ROVA afzien van de locatie dan zullen wij deze betrekken in de planontwikkeling.

Verontreinigingen

We gaan ervan uit dat de locatie en gebouwen door de gemeente wordt aangeleverd conform het geen staat vermeld in het selectie document. T.z.t. na het verdwijnen van de hindercirkel van Remondis zullen wij kadegebouw 2 verder ontwikkelen met toegevoegde woningbouw.

Zittende Huurders

De **huurcontracten** van zittende huurders (zoals door ons gezien) worden door ons **overgenomen** in ieder geval voor fabrieksgebouw 1 en 2. De gemeente hoeft de locatie derhalve niet vrij van huur en gebruik aan ons op te leveren. Huidige huurders van fabriek 1+2 kunnen op basis hiervan, gedurende de planontwikkeling blijven zitten.

De huuropbrengsten die wij op basis hiervan kunnen genereren zijn onvoldoende om kosten van de beoogde renovatie en nieuwbouw te kunnen dekken. voor de nieuwe situatie zullen derhalve nieuwe huurcontracten worden opgesteld. Wij zullen in dit kader in overleg treden met de zittende huurders om herhuisvestings in de nieuwe opzet aan de hand van onze visie met hen te verkennen. Daarbij dient door zittende huurders rekening te worden gehouden met hogere huurniveau's op basis van de renovatiekosten. Tot de tijd van start realisatie kunnen de huurders in de panden blijven.

Planning

Wanneer wij als partij worden geselecteerd zullen we de locatie ruim **binnen** de door de gemeente gewenste termijn **5 jaar tot ontwikkeling** brengen. In fase 1 is dat de **Warner Jenkinson** locatie en de rand van het TNT-gebied. In de 2e fase de overige plandelen in het **TNT gebied** en op termijn ook de huidige **SERVA gebouwen**, de **Daniëlson locatie** en de **Animo locatie**. Met onze aanpak bieden we de stad een unieke kans. Uitgangspunt is levering in de overdrachtsbelasting van de gebouwen met bijbehorende grond.

Perceel

Het perceel met opstallen is groot 4.022 m^2 (ka-vel 7174) en 3.122 m^2 (kavel 7881).
Wij houden rekening met de nieuwe kavel van 1.000 m2 voor ROVA (zie tekening). Uiteraard gaan we met ROVA.

In overleg over de exacte positie van hun kavel. Blijft over voor verkoop: 6144 m^2.

Bod

Wij baseren ons bod op de ontwikkelmogelijkheden, zekerheden, risico's en beperkingen, maar ook op de kansen. Wij hanteren nu een reële bouwhoogte. Wanneer de toegestane bouw-hoogte eventueel nog kan worden verhoogd dan biedt dat mogelijkheden om extra inkomsten te gene-reren en zijn wij bereid om ons bod op basis daarvan ook te verhogen.