

Transformatie bedrijventerrein Doornkade

‘Identiteit en integrale aanpak’

Versseput Architecten
20 mei 2008

Inleiding - 1

Analyse-relatie architectuur ruimtelijke kwaliteit - 4

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Doornkade - 7

Vernieuwingsschets Meidoornkade 2a - 10

Referentie transformatieprojecten Versseput Architecten - 18

Budgetraming - 21

Conclusie - 22

Inhoud

Inleiding

Transformatie van bedrijventerrein Doornkade

‘Facelift bedrijventerrein valt of staat bij meersporen-
plan’

De zogenaamde kleinschalige, gemeentegerichte aanpak die de Provincie Utrecht stimuleert is er op gericht door middel van zogenaamde ‘facelift’ van individuele gebouwen, de ruimtelijke kwaliteit en het economische rendement van verouderde bedrijventerreinen te verbeteren. In korte tijd en met beperkte middelen moet een verbetering van de uitstraling van de terreinen worden bewerkstelligd. In een zgn. traject van lange-termijn denken wil de Provincie gemeentes stimuleren twee middelen in te zetten om de verouderde bedrijventerreinen weer nieuw leven in te blazen.

1. Formuleren van beeldkwaliteitplan.
2. Stimuleren van samenwerking met specialisten waaronder architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten

In het kader van dit project (‘2008 – Pilotprojecten ‘Facelift’ - Kleinschalige gemeentegerichte aanpak’) is Versseput Architecten gevraagd een vernieuwingsschets te maken van de gevels van een bedrijfsgebouw aan de Meidoornkade 2a op het verouderde bedrijventerrein Doornkade in Houten.

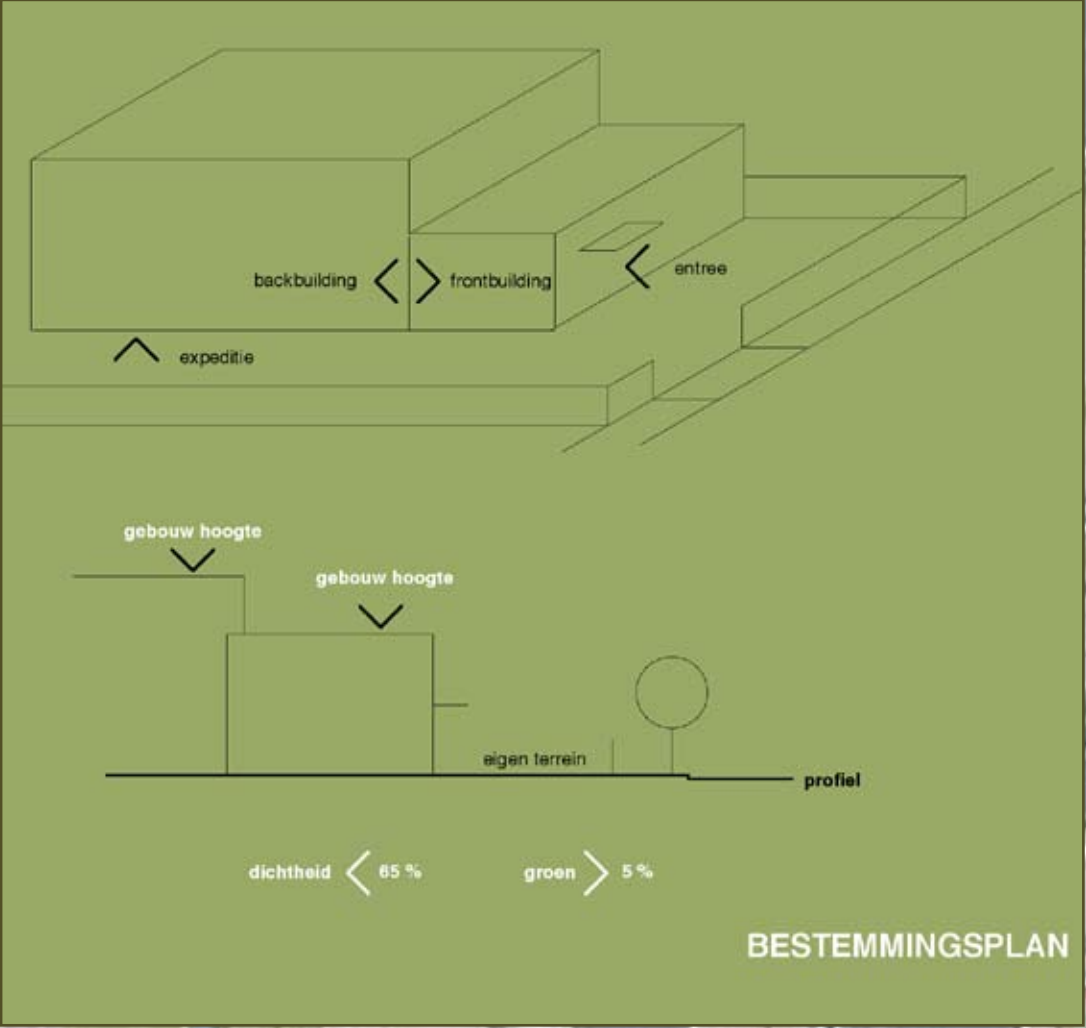
Versseput onderschrijft de integrale aanpak van de Provincie waarbij er vanuit verschillende invalshoeken een integraal meersporenplan wordt ingezet om het verouderde bedrijventerrein een nieuwe impuls te geven. Om bij de presentatie de ondernemers een realistisch beeld te geven van de daadwerkelijke mogelijkheden moet de opgave dan ook worden geplaatst binnen dit bredere kader. Alleen dan kan er goed onderhouden worden aangetoond dat er in korte tijd met relatief beperkte middelen een opvallende verbetering in uitstraling bereikt kan worden. Versseput interpreteert de opgave voor het maken van een vernieuwingsschets voor een individueel gebouw in deze presentatie dan ook vanuit het breder geformuleerde kader door de gemeente. In 3 stappen wordt er geprobeerd de mogelijkheden inzichtelijk te maken.

1. Analyse van bedrijventerrein Doornkade Houten.
2. Speerpunten beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Doornkade op basis van gemaakte analyse.
3. Toepassing beeldkwaliteitplan in vernieuwingsschets gebouw Meidoornkade 2a.



Analyse-relatie architectuur ruimtelijke kwaliteit

Het bedrijventerrein Doornkade in Houten is gelegen ten oosten van de snelweg A27. Door de centrale ligging is het bedrijventerrein een A-locatie; met de omkaderde ligging, de korte ontsluitingswegen en de compacte vorm, is het bedrijventerrein zeer goed bereikbaar en kunnen de bedrijven zich zonder onnodig financieel risico verantwoord richten op een gemeenschappelijke transformatie van het gehele bedrijventerrein. Het bedrijventerrein vormt een overgang tussen de snelwegen enerzijds en het woongebied anderzijds. Om optimaal gebruik te maken van deze positieve omgevingsfactoren is in de studie het plangebied opgedeeld in twee plandelen. Elk plandeel heeft een andere ruimtelijke structuur, bebouwings-typologie en programmatische invulling. Hierdoor worden de ruimtelijke voorwaarden geschapen op het bedrijventerrein bedrijven te vestigen met een zeer uiteenlopend karakter, opbouw en grootte. Hieronder een beschrijving van de twee deelgebieden. De geformuleerde richtlijnen voor het beeldkwaliteitplan hebben uitsluitend betrekking op het ‘plandeel middengebied’. In een vervolg opgave moet er een compleet beeldkwaliteitplan worden opgesteld, waarin afstemming van de twee plandelen wordt omschreven en de details worden geformuleerd voor het ‘plandeel randgebieden’. Het plangebied bedrijventerrein Doornkade Houten is te onderscheiden in twee plandelen. Voor deze plandelen zijn diverse karakteristieken te onderscheiden.



Plandeel randgebieden

De architectuur van de afzonderlijke bedrijven in dit plandeel manifesteert zich door een vrijheid en autonomie in vormtaal. De randgebieden van het bedrijventerrein vormen interessante zichtlocaties, waar bedrijven door middel van uitgesproken architectuur hun bedrijf kunnen profileren aan de duizenden passerende automobilisten per dag. Elk bedrijf ligt op een zichtlocatie en heeft een optimale herkenbaarheid.



Plandeel middengebied

Dit plandeel wordt gevormd door alle bedrijfslocaties met uitzicht op de secundaire ontsluitingsroutes met een rijbaan met aan beide zijden bebouwing. Deze bebouwing manifesteert zich door een terugkerend stramien van elkaar opeenvolgende volumes. Vaak is er sprake van een voorgebouw/façade dat zich richt op de ontsluitingsroute met daarachter een bijgebouw dat gebruikt wordt als werkplaats, opslag of andersoortige bedrijfsruimte. Het voorgebouw heeft een semi-publieke functie met kantoor- en ontvangstruimten. Het achtergelegen bijgebouw heeft geen representatieve functie en is niet publiektoegankelijk. Gebouwen op belangrijke zichtassen, de verkan-teling of hoeken in het middengebied die zijn gelegen aan de secundaire ontsluitingswegen, hebben een verbij-zondering in de architectuur door een verdraaiing in het architectonische volume of een extra richting in de plat-tegrond.



Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Doornkade

De opgave aan de architecten betreft de transformatie van een bedrijfsgebouw dat is gelegen in het ‘plandeel middengebied’. In onze studie beperken wij ons daarom ook tot dit middengebied. Wat niet wil zeggen dat de integrale aanpak van het volledige plangebied Bedrijventerrein Doornkade kan worden losgelaten. Een succesvolle ‘facelift’ van het bedrijventerrein Doornkade valt of staat bij het vasthouden aan een totaalvisie voor het gehele gebied, waarvoor een ruimer beeldkwaliteitsplan zal moeten worden opgesteld. De doelstelling van deze opgave, zoals geformuleerd door de gemeente Houten, is om ordening en samenhang te creëren in de openbare ruimte met ingrepen van beperkte economische omvang. Ofwel het ‘verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in korte tijd met relatief beperkte middelen’.



Transformatie wegprofiel Meidoornkade – plandeel middengebied

Door het aanbrengen van een groene omlijsting, de zogenaamde ‘Groene Plint’, wordt in het plandeel een hoogwaardige en collectieve beeldkwaliteit verkregen. Het betreft hier een aanvulling op de bestaande openbare groenstructuur. De ‘Groene Plint’ functioneert als een uniformkader voor de individuele architectonische expressie van de afzonderlijke bedrijven.

Het betonnen element van de ‘Groene plint’ is het element dat als continue omlijsting fungeert en voor samenhang zorgt in het plandeel. Het geeft een eenduidige en heldere overgang van enerzijds openbaar naar privégebied, en anderzijds de overgang van eigen terrein dat ten dienste staat van de openbare ruimte ter beschikking wordt gesteld.

De hekwerken van de afzonderlijke terreinen dienen verwijderd te worden. Hiermee wordt een rommelige en versnipperende signatuur vermeden. De betonnen rugengraat markeert in het hele gebied de scheiding tussen openbare ruimte en privé-terrein. Ter plaatse van de inritten van de bedrijven kunnen inzakpalen worden geplaatst die onnodig vreemd parkeren tegengaan. In de groenstroken wordt gedacht aan de aanplant van bomen. Voor het kiezen van geschikte beplanting dient een specialist te worden opgenomen in het team dat het beeldkwaliteitsplan opstelt. De zogenaamde wayfinding, waaronder de aanduiding van de afzonderlijke gebouwen en de

bewegwijzering, dient eenvormig te zijn. Speciaal ontworpen bebording geeft het gebied een eigen karakter en gaat tevens verrommeling tegen. Overige maatregelen die niet de publieke ruimte betreffen, maar wel de open ruimte rondom de bedrijfsgebouwen, zijn het verplichten van situering van parkeer ruimte voor het personeel aan zijkant gebouwen. Parkeer ruimte voor bezoekers dient gelimiteerd te worden achter de groenzone. Expeditie, tijdelijke opslag en klike’s/containers moeten plaatsvinden aan de zijkant of achter het gebouw uit het zicht van de secundaire ontsluitingswegen. Om deze maatregelen veilig te stellen moet een inrichtingsplan van de afzonderlijke buitenruimten van de bedrijven onderdeel uitmaken van de bouw aanvraag. Daarbij moet een ingetogen vormgeving het uitgangspunt zijn.



Architectuur – plandeel middengebied

Het ‘beeldkwaliteitsplan architectuur’ voor het middengebied is gericht op heldere ordening en abstrahering van de bebouwing. Daartoe is een aantal uitgangspunten gedefinieerd in bijgaand overzicht.



BEELDKWALITEITSPLAN

Bebouwing

- Heldere ordening en abstrahering van de bebouwing
- Gebouwen dienen eenduidig gemaakt te worden en er is geen zichtbaar onderscheid tussen voor- en bijgebouwen
- Geen afzonderlijke gebouwtjes
- Gebouwen op belangrijke zichtassen kunnen de zijde grenzend aan de as uitvoeren als een uitstulping van de hoofdmassa
- Gebouwhoogten zijn conform bestaande hoogten $\pm 10\%$
- Gevelopeningen dienen beperkt te blijven tot de benodigde daglichttoetreding met uitzondering van geveldelen die gebruikt gaan worden voor showroomdoeleinden. Hiermee worden zogenoemde kijkdozen gecreëerd en wordt de effectiviteit van de showroom groter
- Eenheid in materiaal en kleur van de gevels. Hierbij wordt er gedacht aan materialen zoals: roosters, golfplaat en doorzichtglas, een neutraal palet met de basiskleuren wit, grijs en zilver
- De uitingen van de bedrijfsidentiteit dienen beperkt te worden tot heldere geïntegreerde belettering/reclame

Terrein

- Geen terreinhekkens
- Expeditie en opslag opschonen en plaatsen onder lufel of instulping
- Parkeren los van gevelopstanden
- Verhardingen in grijstonen
- Bomen afstemmen op algemeen boomplan openbaar
- Parkeervakken en overige functie alkaderen
- Facade verlichting en universele verlichtingsarmaturen

Vernieuwingsschets Meidoornkade 2a

De doelstelling zoals geformuleerd staat in de opgave, is het aantonen dat er in korte tijd met relatief beperkte middelen een opvallende verbetering in uitstraling bereikt kan worden door de transformatie van individuele gebouwen. Uiteraard gaat in dit voorstel om een handreiking. Ondernemers krijgen een idee aangereikt hoe men door uniformiteit in materiaal en vorm de ruimtelijke kwaliteit van een gebouw kan verbeteren. Binnen het hierboven globaal geformuleerde ‘beeldkwaliteitsplan architectuur – plandeel binnengebied’, stelt Versseput voor de Meidoornkade 2a de hierop volgende transformatie voor. Het voorstel is hieronder weergegeven aan de hand van een drie stappenplan.

De plattegrond van het gebouw aan de Meidoornkade 2a bestaat grofweg uit drie delen: een hoofdvorm, een zijarm aan de straatzijde en een toevoeging aan de achterzijde. Het gebouw kenmerkt zich door de positionering van een architectonisch geprononceerde zijarm gelegen op de zichtlijn komende van de T-splitsing.

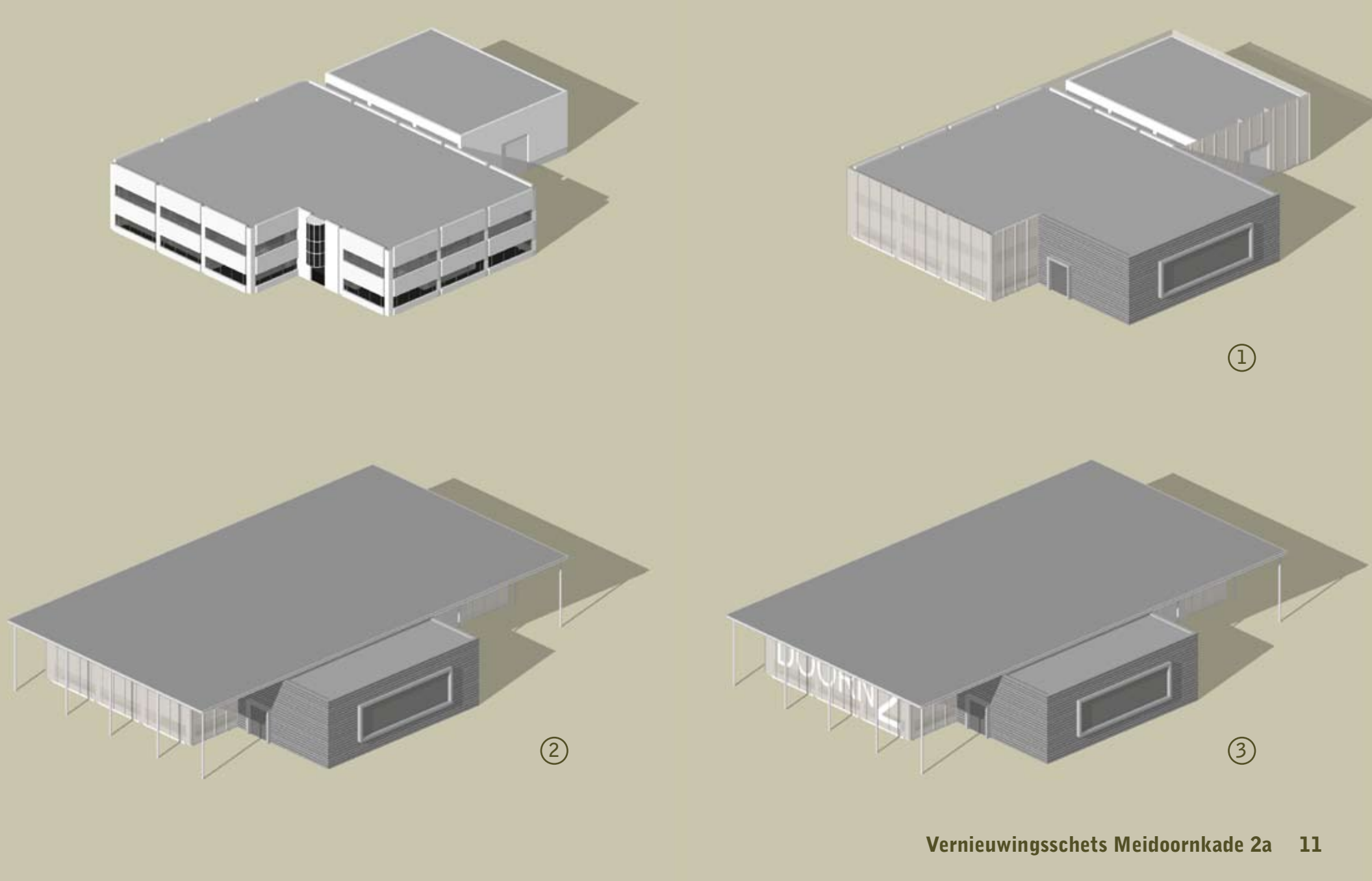
Stap 1: Het bestaande gebouw wordt bekleed met een transparante huid van roosters. Hierdoor wordt de hoofdmassa van voorgebouw en aanbouw samengevoegd tot een samenhangend volume. De zijarm wordt bekleed met een gesloten lichtere huid van horizontale golfplaat. Hiermee wordt de zijarm visueel losgemaakt van het hoofdgebouw.

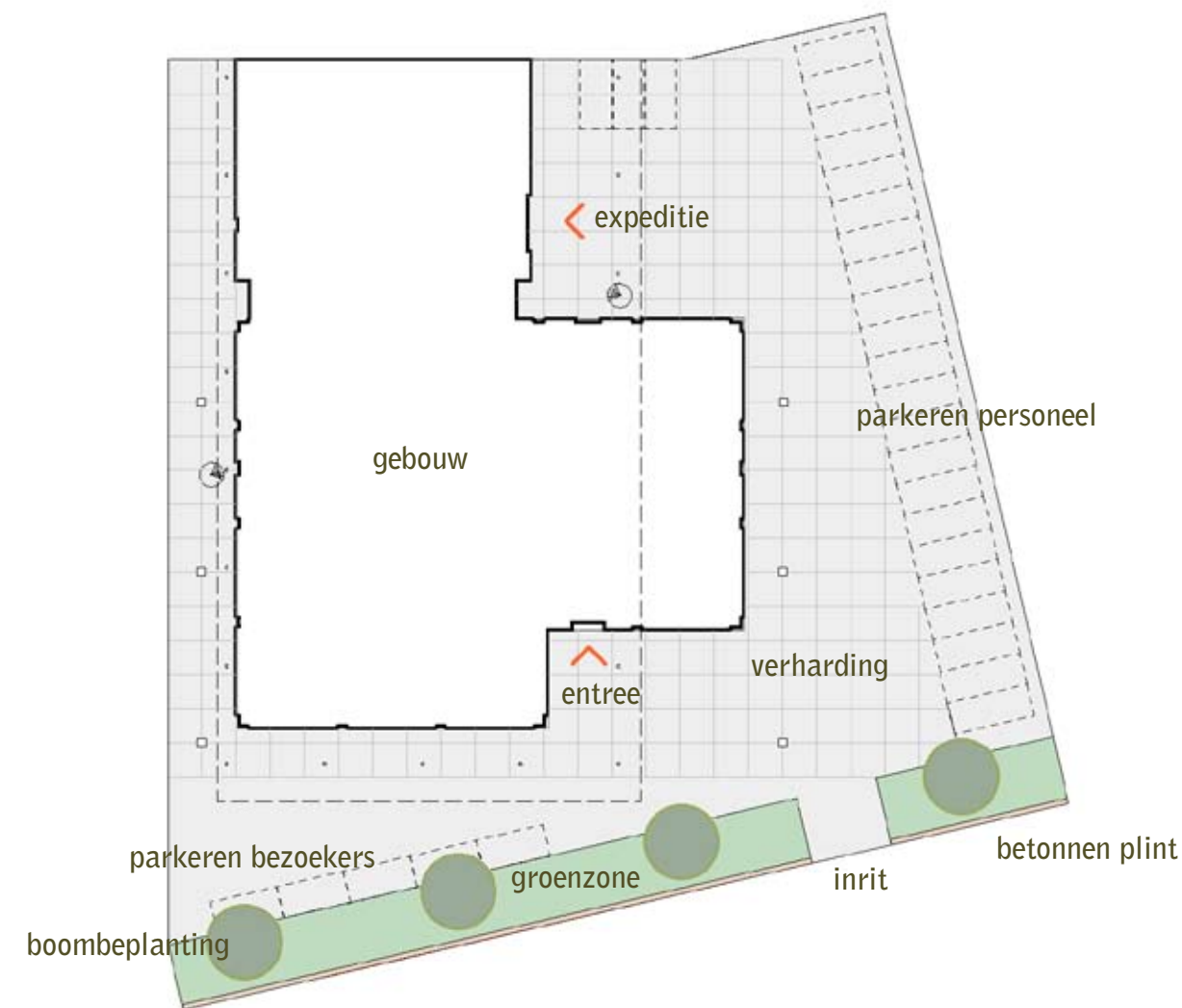
Stap 2: Een overkoepelend dak met kolommen wordt over de hoofdmassa geplaatst en articuleert de samenhang tussen voorgebouw en aanbouw. De op de zicht-as gelegen zijarm steekt onder het grote overkoepelende dak uit en versterkt de identiteit van het gebouw.

Stap 3: Het front van het hoofdvolume kan ingezet worden voor grafische invulling ter ondersteuning van de identiteit van het bedrijf. Deze invulling is conform opgestelde regels ten aanzien van kleurenpalet en materialisering.

ANALYSE GEBOUW MEIDOORNKADE 2A

type	front gebouw met zijarm en aanbouw
uitstulping	geen
situering op terrein	voor en zijkant
instulping overkapping	ter plaatse van expeditie
lufel	geen
gevel	raamstroken met borstwering
materiaal frontgebouw	glas en beton in kleur grijsbeige
materiaal aanbouw	metalen golfbeplating in kleur wit
bouwenstructuur frontgebouw	betonskelet met betonnen borstwering
bouwenstructuur aanbouw	staalskelet met beplating
terrein	voor en naastgelegen
begrenzing terrein	hekwerken
parkeren terrein	aan zijkant en achterzijde





Vernieuwingsschets Meidoornkade 2a 15

Interieur

Voor een kwalitatieve verbetering van het interieur van het gebouw Meidoornkade 2a, is een programma van eisen van de toekomstige gebruiker een belangrijke voorwaarde. Door het programma te analyseren en bijvoorbeeld functies samen te voegen, kan er daadwerkelijk een verbetering 'op maat' worden aangebracht in de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het interieur. Maar net als bij de transformatie van het exterieur kan het interieur aangepast worden door het toevoegen van een nieuwe huid die de functies verbindt en verrommeling voorkomt.

Voor het gebouw aan de Meidoornkade 2a geldt dat dit type is ontwikkeld voor een hoge mate van indelingsflexibiliteit. De stramienmaat bedraagt 7200 mm en de velden tussen de kolommen zijn vrij indeelbaar. De lengte-breedte verhouding leidt in de meeste gevallen tot een zogenaamde middenkernindeling met kantoorruimte langs de gevel, een omlopende gang en een middengebied met restfuncties waarvoor daglicht minder een rol speelt. De hoofdconstructie bestaat uit betonnen kolommen en vloerplaten. Alle installaties zijn verwerkt in een verlaagd plafond. De vaste indeling betreft de stabiliteitskern, meestal de betonwanden rond de lift.

Bij een 'facelift' van het interieur zal op basis van economische uitgangspunten een programma moeten worden opgesteld. Om grote uitgaven op bouwkundig gebied en installatietechnisch te voorkomen is het verstandig om de hoofdindelingen te behouden zoals de toiletten, trapopgang, entree en de kantoorzones aan de gevel. Bij

een 'facelift' kan gekozen worden voor het vernieuwen van de ontvangsttoegankelijke ruimten zoals entree, trap, kantine, vergaderruimten, gangen. Een voorbeeld van een dergelijke aanpak waarbij er met name geïnvesteerd is in de representatieve ruimtes is het door Versseput Architecten uitgevoerde interieur van Wijkpost den Hoet in Utrecht waar de kern van het gebouw bekleed is met betontriplax. De kern ontsluit alle ruimten en vormt de centrale verkeersruimte en fungeert met een robuuste trap als representatieve ruimte van het gebouw. In een kantoorinterieuraanpassing voor de SBOH transformeerde Versseput Architecten een inrichting met gesloten kantoorcellen en een donkere middengang, naar een open lichte ruimte met glazen scheidingswanden voor zowel open als gesloten werkplekken.



16 Vernieuwingsschets Meidoornkade 2a



Vernieuwingsschets Meidoornkade 2a 17

Referentie transformatieprojecten Versseput Architecten

Versseput Architecten heeft meer dan 15 jaar ervaring met projecten die in meer of mindere mate overeenkomen met de gestelde opgave voor de 'facelift' van het gebouw aan de Meidoornkade 2a op het bedrijventerrein Doornkade in Houten. Bij dergelijke transformatieopgaven is er een aantal vragen en wensen dat vaak terugkomt:

- De functionaliteit van het gebouw dient verhoogd te worden.
- De logistiek in en om het gebouw moet aangepast worden in verband met veranderde bedrijfsomstandigheden.
- De identiteit van het gebouw dient aangepast te worden aan eigentijdse wensen.
- De transformatie dient uitgevoerd te worden binnen een beperkt budget.

Omdat bij elke opgave zeer specifieke randvoorwaarden gelden, is het voor de Meidoornkade 2A niet mogelijk een gedetailleerd uitgewerkt ontwerp te presenteren. Versseput Architecten kan echter aan de hand van gerealiseerde projecten aangeven welke oplossingen mogelijk zijn voor de transformatie van een bestaand gebouw. De drie transformaties die hier worden geïllustreerd zijn verschillend. Het ging hier respectievelijk om een 'facelift' met inbreiding in de binnenstad van Utrecht (Wereldcultuurencentrum RASA), een uitbreiding (Matser Design, Amersfoort) en een functieverandering (Kunstencentrum de Hazelaar, Soest).



RASA voor en na



18 Referentie transformatieprojecten Versseput Architecten



Matser Design voor en na



de Hazelaar voor en na



Referentie transformatieprojecten Versseput Architecten 19



20 Referentie transformatieprojecten Versseput Architecten

Budgetraming

Voor het realiseren van de transformatie van Meidoornkade 2a is benodigd:

Gebouw

Gevelbekleding halftransparant	900 m2 à E 135,00	E 121.500,00
Gevelbekleding golfplaat	370 m2 à E 100,00	E 37.000,00
Gevelraam in uitstulping	70 m2 à E 400,00	E 28.000,00
Dakoverstek	800 m2 à E 200,00	E 160.000,00

Terrein

Verharding stelconplaat inclusief verwijderen	1300 m2 à E 75,00	E 97.500,00
Verharding bkk	750 m2 à E 40,00	E 30.000,00
Terreinverlichting en belichting gebouw	E 10.000,00	E 10.000,00

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Uitgaande van een verhuurbaar oppervlak van 2400 m2 zal de vierkante meterprijs door de exterieure transformatie en het aanpassen van het terrein gemiddeld toenemen met een bedrag groot E 17,50 exclusief btw.

Conclusie

In deze presentatie is de voorgestelde aanpak voor transformatie van het bedrijventerrein globaal geïllustreerd. Er zijn handreikingen gedaan voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is getracht duidelijk te maken dat een dergelijke transformatie alleen kans van slagen heeft als zowel de openbare ruimte als de individuele bedrijven een gezamenlijk plan volgen. Inbreng van beide partijen, de gemeente en de ondernemers, is daarom een vereiste. Voor uitvoering van dit lange-termijn traject moet uiteraard een opdracht verstrekt worden voor een uitgebreidere analyse van het plangebied. Daarnaast dient er een gedetailleerd beeldkwaliteitplan geformuleerd te worden voor beide deelplannen. Tevens dient er overeenstemming zijn over het team met betrokken specialisten. Hierbij kan gedacht worden aan een team met naast de architect, een landschapsarchitect en een way-findingsspecialist voor de bebording en belettering van het plangebied. In hoofdstuk 4 en 5 is geïllustreerd dat de expertise en ervaring van Versseput Architecten niet mag ontbreken in het specialistenteam voor de transformatie van bedrijventerrein Doornkade in Houten.



Versseput Architecten
Nicolaasdwardsstraat 1a
3512 XG Utrecht
T 030 2333103
F 030 2343968
E arch@versseput.nl
W www.versseput.nl