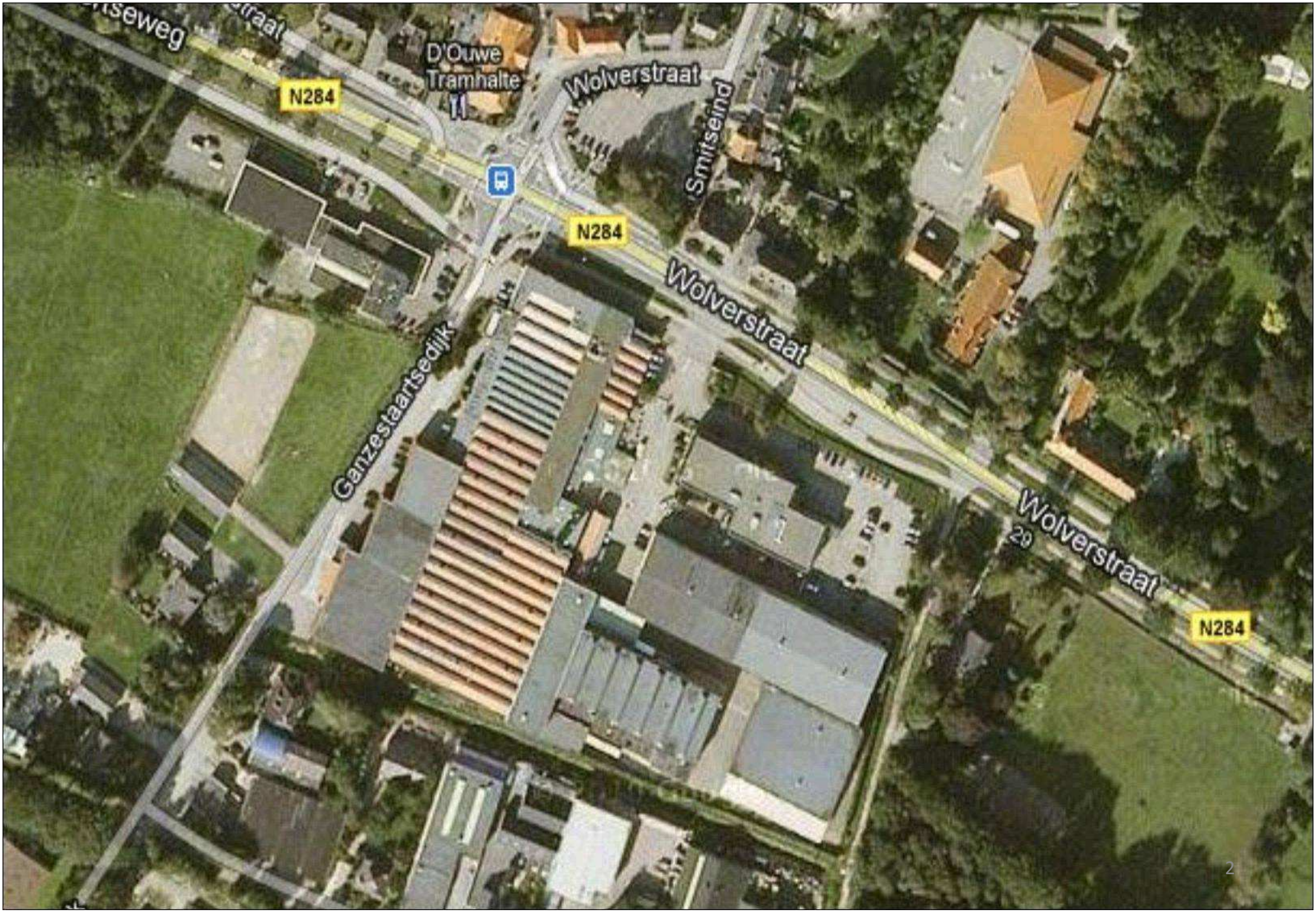
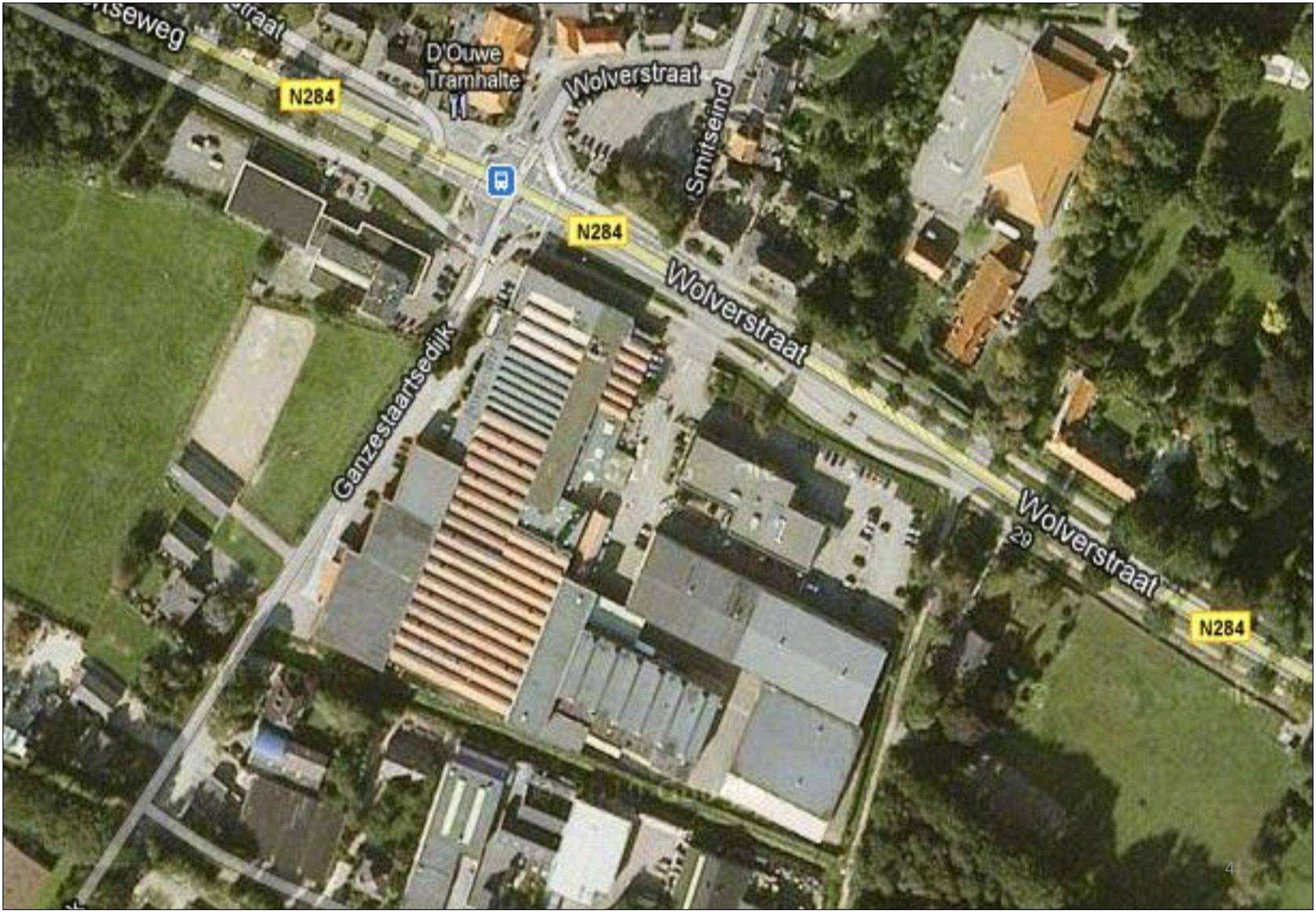
Beeldkwaliteitsplan
Royal AGIO Cigars

10 november **2011**


N284
D'Ouwe Tramhalte
Wolverstraat
Smitseind
N284
Wolverstraat
Ganzestaartsedijk
Wolverstraat
29
N284

Beeldkwaliteitsplan **Royal AGIO Cigars**


N284
D'Ouwe Tramhalte
Wolverstraat
Smitseind
N284
Wolverstraat
Ganzestaartsedijk
Wolverstraat
29
N284

Betrokken partijen:

Gemeente Eersel

Dijk 15
5521 AW Eersel
Nederland

Tel: 0497-531300

E-mail: gemeente@eersel.nl

Royal AGIO Cigars

Wolverstraat 3
5525 AR Duizel
P.O Box 1, 5520 AA Duizel
Nederland

Tel: (+31)497 58 2500
Fax: (+31)497 51 6406
Email: info@agiocigars.com

B-WvH architectural designs

Rijswijkseweg 347
2516 HH 'S-GRAVENHAGE
Nederland

BTW: NL0027735824
KVK: 27325658

Rabobank: 1494.14.331

Tel: (+31)6 814 88 99 0
E-mail: bwvhdesigns@gmail.com

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding **pag. 08**
- 1.1 Aanleiding pag. 10
- 1.2 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan pag. 14

2.0 Het Begrip beeldkwaliteit (algemene uitgangspunten) **pag. 16**

3.0 Bestaande stedenbouwkundige hoofdopzet **pag. 18**
- 3.1 Hoofdopzet pag. 22
- 3.2 Bebouwingsstructuur pag. 25
- 3.3 Groen- en waterstructuur pag. 34
- 3.4 Ontsluitingsstructuur pag. 36

4.0 Stedenbouwkundige hoofdopzet en architectuurbeeld **pag. 38**
- 4.1 Hoofdopzet pag. 40
- 4.2 Bebouwingsstructuur pag. 42
- 4.3 Groen- en waterstructuur pag. 54
- 4.4 Ontsluitingsstructuur pag. 56

5.0 Uitwerking van de afzonderlijke Gebouwgedeeltes **pag. 58**
- 5.1 Kleurenpalet pag. 60
- 5.2 Uitbreiding Huidige Hoofdkantoor pag. 62
- 5.3 Uitbreiding ATD machinery pag. 66
- 5.4 Nieuwbouw & Renovatie Fabrieksvestiging pag. 68
  - 5.4.1 Oude kantoor pag. 72
  - 5.4.2 Sheddaken pag. 78
  - 5.4.3 Verbinding tussen oud en nieuw pag. 82
  - 5.4.4 Nieuwe fabriek pag. 88

6.0 Inrichting openbare ruimte **pag. 94**
6.1 Visie en Verwachtingen pag. 95
6.2 Deelgebieden pag. 96
6.2.1 Deelgebied 1 pag. 98
6.2.2 Deelgebied 2 pag. 106
6.2.3 Deelgebied 3 pag. 112
6.3 Parkeerbalans pag. 114
6.4 Visie en verwachtingen gemeente Eersel pag. 116
7.0 Duurzaamheid **pag. 118**
7.1 Hoofdopzet pag. 119
7.2 Duurzaam bouwen pag. 120
7.2.1 Flexibliteit = Duurzaam bouwen pag. 121
7.2.2 Triple-P pag. 122
7.2.3 Cradle2Cradle pag. 123
7.2.4 CO2 en fijnstof reductie pag. 124
7.3 Overige duurzame aspecten pag. 125
8.0 Slotwoord **pag. 127**

AGIO CIGARS

1.0 Inleiding

1.1 Aanleiding
1.2 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

1.1 Aanleiding

In 1904 leent de grondlegger van de sigarenfabricage in de familie, Jacques Wintermans, tweehonderd gulden van zijn vader en begint hij in Duizel op 9 mei 1904 een sigarenfabriekje onder de firma *A. Wintermans & Zn*.

Zeven jaar later, in 1911, worden de eerste stenen gelegd voor de nieuwe fabriek, kantoor en woning aan de Wolverstraat te Duizel.

In 1972 wordt begonnen met de bouw van het nieuwe moderne kantoor aan de Wolverstraat te Duizel. Het kantoorgebouw wat tot heden nog steeds gebruikt wordt als het hoofdkantoor.

In 2004 krijgt het dan 100-jarige Agio Cigars het predicaat "Koninklijk" toegekend.

Het bedrijf is vandaag de dag nog steeds in handen van de familie Wintermans. Ad Wintermans is eigenaar. Zijn zonen Boris Wintermans en Jonas Wintermans zijn in 2002 respectievelijk 2009 in het bedrijf gekomen. Royal Agio Cigars produceert en verkoopt elk jaar ruim 750 miljoen sigaren aan meer dan 100 landen. Met meer dan 2000 mensen in dienst is AGIO momenteel de vierde sigarenproducent ter wereld.

Honderd jaar na de bouw van de eerste fabriek in Duizel voldoen de gebouwen niet meer aan verwachtingen en eisen van deze tijd. Agio wil verder kunnen blijven groeien en wordt hierdoor genoodzaakt om de gebouwen te vernieuwen en deels te renoveren.
Na bijna veertig jaar is het hoofdkantoor toe aan een grondige renovatie. Daar komt nog bij dat het kantoor te klein is geworden. En tenslotte komt de tot een meer onafhankelijk bedrijf uitgegroeide ATD machinery ook ruimte tekort.

Royal AGIO Cigars wil graag op het terrein aan de Wolverstraat haar nieuwe fabriek realiseren, maar moet hiervoor, om voldoende ruimte te kunnen realiseren, de hoogte ingaan. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan de maximale hoogte van gebouwen naar 9 meter hoog gaat, is het voor AGIO onmogelijk om binnen deze grenzen een nieuwe fabriek te realiseren.

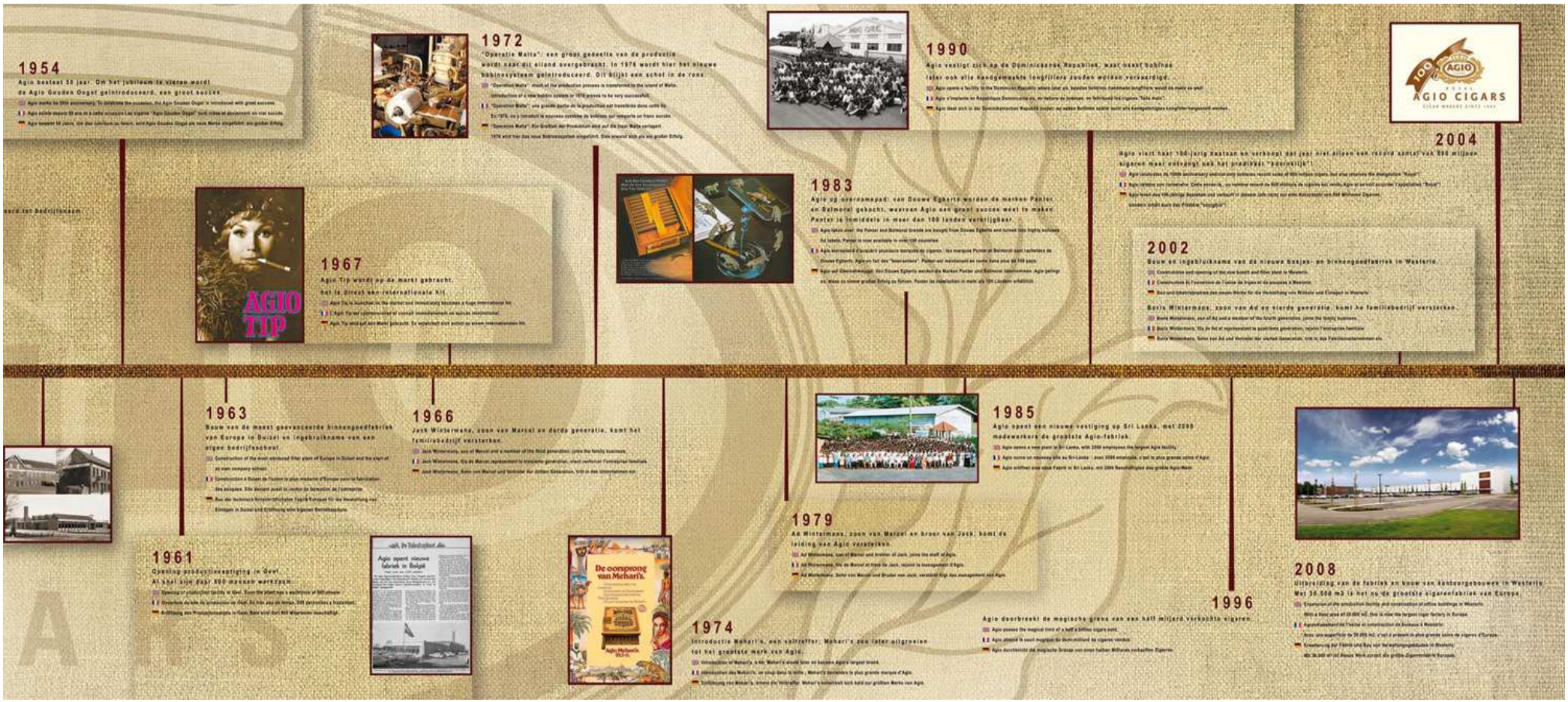
Om toch boven de 9 meter te mogen bouwen, heeft de gemeente Eersel voorgesteld een beeldkwaliteitsplan te maken met daarin de gewenste bouwvolumes van AGIO.

AGIO heeft bijna een jaar onderzoek gedaan naar de benodigde bouwvolumes. Tevens is er veel aandacht geschonken aan het aspect beeldkwaliteit. De opgave van het beeldkwaliteitsplan is daarbij tweeledig. Enerzijds dient het beeldkwaliteitsplan voldoende kaders te bieden voor het realiseren van een evenwichtige en samenhangende dorpskern. Anderzijds dient het beeldkwaliteitsplan voldoende vrijheden te bieden om de toekomstige ontwerpers de ruimte te geven ideeën in te brengen en te verwezenlijken.

Uitgangspunt is , dat in dit beeldkwaliteitsplan het aspect beeldkwaliteit zowel ten aanzien van de vormgeving en architectuur van Royal AGIO Cigars alsook de inrichting van de private en openbare ruimten nader is uitgewerkt. Dit, zonder dat de creativiteit, flexibiliteit en diversiteit worden beperkt.

Samen met het bestemmingsplan vormt dit beeldkwaliteitsplan de beleidskaders, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit voor de locatie Wolverstraat-Ganzestaartsedijk t.b.v. Royal AGIO Cigars zijn vastgelegd.

1904
9 mei. Oprichting door Jacques Wintermans:
A. Wintermans & Zonen. Startkapitaal: f. 200,-
1908
Harrie Wintermans, de broer van Jacques, wordt partner.
1913 - 1928
Tussen 1913 tot 1928 worden diverse vestigingen geopend,
waaronder de vestiging in Rousel.
1904 – 1911
Bouw van de fabriek en het woonhuis aan de Wolvarstraat in Duizel.
Links op de voorgrond de tuinerij waar het in 1904 begon.
1925
De tweede generatie wordt in het bedrijf geïntroduceerd,
met als eerste zoon Adriaan.
1926
Zoon Marcel volgt een jaar later.
1934
Harrie start voor zichzelf in het filiaal in Eersel en noemt
het bedrijf Henri Wintermans Sigarenfabrieken.
1950
1950-1960
Gedurende deze periode verrijzen diverse Agio fabrieken.


1954
Agio bestaat 50 jaar. Om het jubileum te vieren wordt de Agio Gouden Oogst geïntroduceerd, een groot succes.
1961
Opening productievestiging in Geel. Al snel zijn daar 500 mensen werkzaam.
1963
Bouw van de meest geavanceerde binnengoedfabriek van Europa in Duizel en ingebruikname van een eigen bedrijfsschool.
1966
Jack Wintermans, zoon van Marcel en derde generatie, komt het familiebedrijf versterken.
1967
Agio Tip wordt op de markt gebracht, het is direct een internationale hit.
1972
"Operatie Malta": een groot gedeelte van de productie wordt naar dit eiland overgebracht. In 1976 wordt hier het nieuwe bobinesysteem geïntroduceerd. Dit blijkt een schot in de roos.
1974
Introductie Meharl's, een voltreffer. Meharl's zou later uitgroeien tot het grootste merk van Agio.
1979
Ad Wintermans, zoon van Marcel en broer van Jack, komt de leiding van Agio versterken.
1983
Agio op overnamepad: van Douwe Egberts worden de merken Panter en Balmoral gekocht, waarvan Agio een groot succes weet te maken. Panter is inmiddels in meer dan 100 landen verkrijgbaar.
1985
Agio opent een nieuwe vestiging op Sri Lanka, met 2000 medewerkers de grootste Agio-fabriek.
1990
Agio vestigt zich op de Dominicaanse Republiek, waar naast bobines later ook alle handgemaakte longfillers zouden worden vervaardigd.
1996
Agio doorbreekt de magische grens van een half miljard verkochte sigaren.
2002
Bouw en ingebruikname van de nieuwe bosjes- en binnengoedfabriek in Westerlo.
Boris Wintermans, zoon van Ad en vierde generatie, komt het familiebedrijf versterken.
2004
Agio viert haar 100-jarig bestaan en verkoopt dat jaar niet alleen een record aantal van 890 miljoen sigaren maar ontvangt ook het predikaat "koninklijk"!
2008
Uitbreiding van de fabriek en bouw van kantoorgebouwen in Westerlo. Met 30.000 m2 is het nu de grootste sigarenfabriek van Europa.
AGIO TIP
De oorsprong van Meharl's.
AGIO CIGARS

1.2 Opbouw beeldkwaliteitsplan

In hoofdstuk twee van dit beeldkwaliteitsplan wordt een toelichting gegeven op het begrip “beeldkwaliteit” en op het doel en de functie van het beeldkwaliteitsplan. De stedenbouwkundige opzet van het vernieuwde bedrijventerrein wordt in hoofdstuk drie beschreven. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten voor de stedenbouwkundige volumes binnen het bedrijventerrein van Royal AGIO Cigars. In hoofdstuk vijf wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit voor de inrichting van de openbare ruimten. En als aanvulling wordt in hoofdstuk zes de duurzaamheid belicht.

2.0 Het Begrip Beeldkwaliteit

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”.

Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke
structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt er immers toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.

Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen bij:

- de aanwezigheid van structurerende routes en eventueel andere structurerende lineaire, centrische en/of concentrische ruimtevormen als dragers van de stedenbouwkundige planopzet;
- een specifiek en min of meer continu ruimtelijk beeld van deze dragers, ter optimalisatie van de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige planopzet;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of ruimten, die goed waarneembaar en herkenbaar zijn;
- de aanwezigheid van knooppunten, punten waar verschillende dragers elkaar ontmoeten, die duidelijk herkenbaar zijn;
- de herkenbaarheid van deelgebieden, de verschillende te onderscheiden samenhangende onderdelen binnen een gebied.

Identiteit (uitstraling)

Met identiteit wordt bedoeld de herkenbare eigenheid van een gebied of object. In het kader van Beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, ruimte of object zich zichtbaar onderscheidt van de andere, gelijksoortige gebieden.

Identiteit kan worden ontleend aan:
- specifieke landschappelijke kenmerken;
- kenmerkende functies;
- kenmerkende bebouwing;
- referenties aan de historie;
- referenties aan een specifieke ligging;
- karakteristiek materiaal- of kleurgebruik;
- karakteristieke ruimtevormen;
- beeldbepalende objecten.

Belevingswaarde

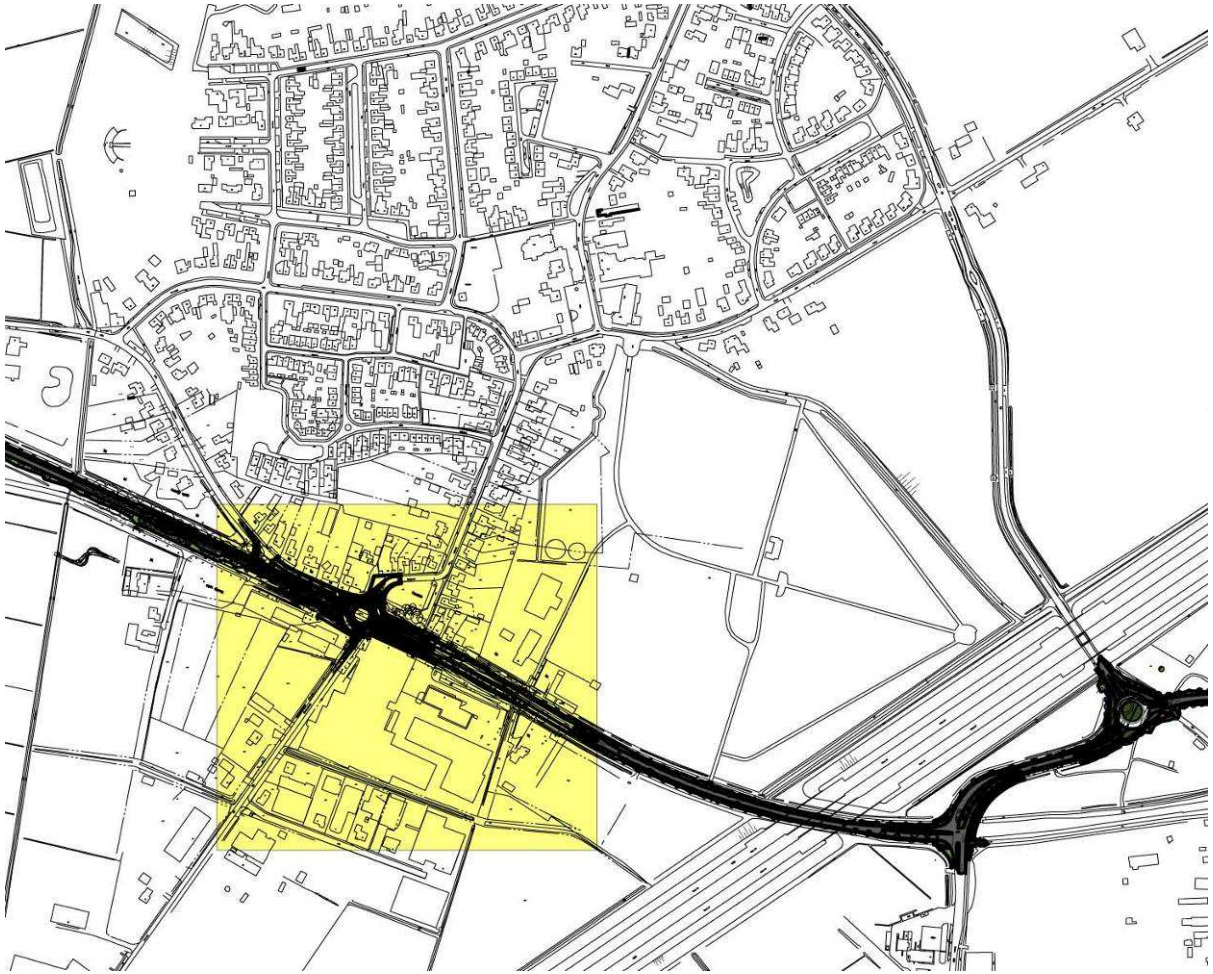
Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, ruimte of een object.

De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:
- de bijzondere expressie van een gebouw of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van een bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de (openbare) ruimte;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte;
- bijzondere objecten;

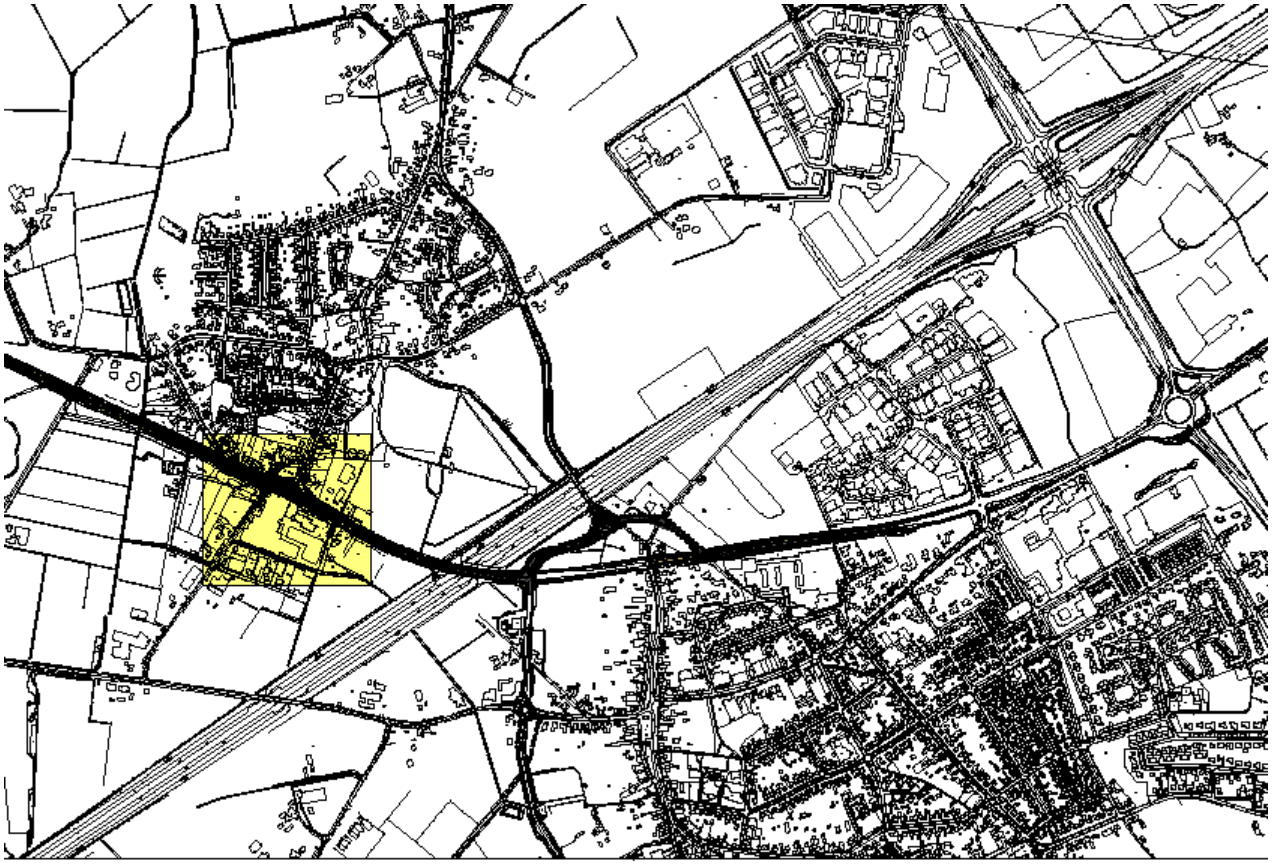
Hapertseweg
Wolverstraat
N284
D'Ouve
Tramhalte
Wolverstraat
Smitsend
N284
Wolverstraat
Canzestaartsedijk
Wolverstraat
29
N284

3.0 Huidige stedenbouwkundige hoofdopzet en architectuurbeeld

3.1 Hoofdopzet
3.2 Bebouwingsstructuur
3.3 Groen- en waterstructuur
3.4 Ontsluitingsstructuur



Ligging van plangebied Wolverstraat-Ganzestaartsedijk t.b.v. Royal AGIO Cigars

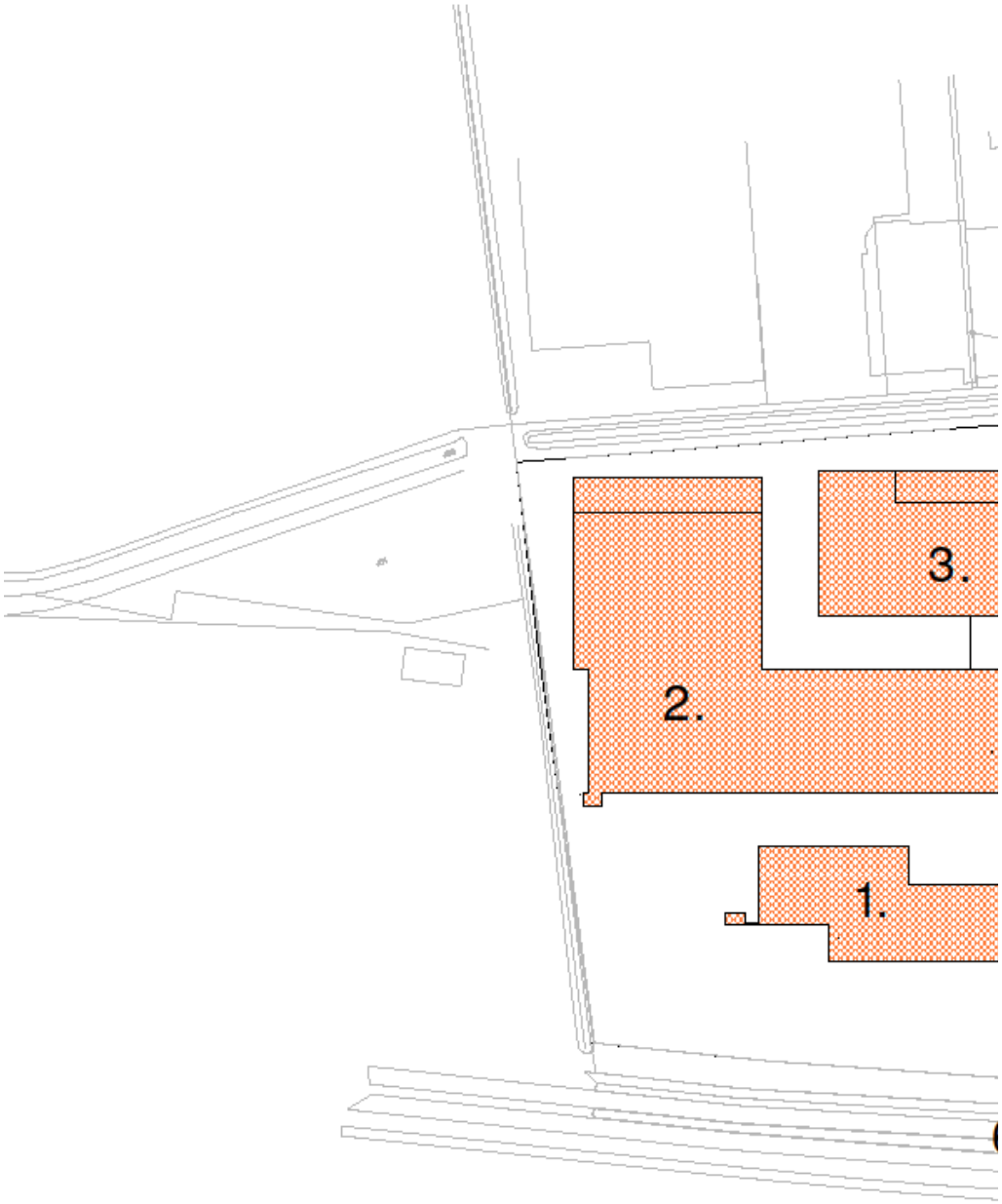


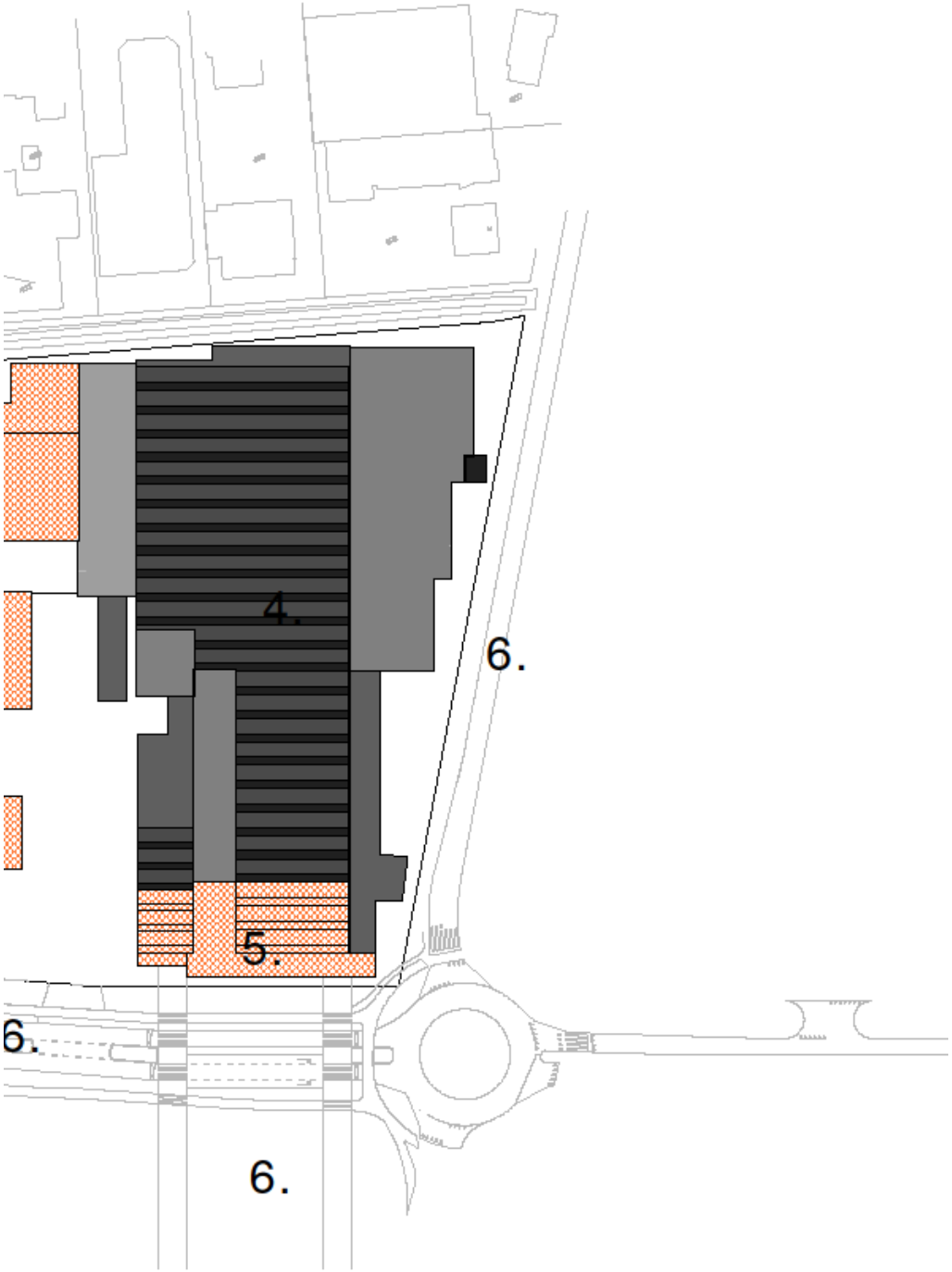
Ligging van plangebied Wolverstraat-Ganzestaartsedijk t.b.v. Royal AGIO Cigars

3.1 Hoofdopzet

Uitgangspunt van de stedenbouwkundige hoofdopzet is dat het huidige bedrijventerrein van Royal AGIO Cigars een onderdeel uitmaakt van de entree van Duizel. Door de stedenbouwkundige hoofdopzet nadrukkelijk te baseren op de ontstaansgeschiedenis van het terrein en de vanuit de historie aanwezige belijningen in het dorp, kan er voor zorg gedragen worden, dat de nieuwe uitbreiding zich op een natuurlijke wijze voegt bij het bestaand dorpsgezicht.

In de afgelopen 100 jaar heeft Royal AGIO Cigars het huidige terrein in Duizel stap voor stap voller gebouwd. Wat eerst begon met het nu 100 jaar oude kantoor en de eerste paar sheddaken werd in de jaren daarna uitgebreid tot een volgebouwd bedrijventerrein.





De stedenbouwkundige hoofdopzet is nadrukkelijk gebaseerd op het oorspronkelijke stelsel van infra- en groenstructuren. Uit verhalen is terug te halen dat tientallen jaren geleden een tramlijn lag tussen de verschillende sigarenfabrieken. Deze waren bedoeld om al het personeel van en naar de verschillende fabrieken te brengen. Deze tramlijn is dus een onderdeel van de oorspronkelijke infrastructuur en zal dus op een dergelijke wijze teruggebracht worden in het stedenbouwkundige plan.

In dit hoofdstuk zullen de volgende bestaande gebouwdelen besproken worden. (hiernaast afgebeelde tekening)

1. Hoofdkantoor Royal AGIO Cigars
2. ATD machinery
3. Oude binnengoedfabriek
4. Fabriek AGIO
5. Beschermd gedeelte van de fabriek (overeengekomen tussen gemeente en Royal AGIO Cigars)
6. Ruimtelijke ordening

3.2 Bebouwingsstructuur

De hiervoor aangegeven deelgebieden worden in dit hoofdstuk afzonderlijk behandeld. Deze deelgebieden worden verder toegelicht qua functie en kwaliteit

3.2.1 Hoofdkantoor Royal AGIO Cigars

Functie
Het hoofdkantoor dat ruim veertig jaar geleden is gebouwd door de tweede generatie van de familie van het bedrijf is aan een grootschalig onderhoud toe. Nu het kantoor ook te klein is geworden, wordt er gedacht aan een uitbreiding en vervanging van de oude gevel.

Kwaliteit
De donkere beplating op de groot uitstekende boeiboorden geeft het pand een royale sfeer wat goed past in landschappelijke gebieden. Het pand past goed in de omgeving van de landgoederen.

3.2.2 ATD machinery

Functie
De ATD is de Technische Dienst van AGIO die in de jaren is meegegroeid. Al twee keer heeft de ATD een montagehal bijgebouwd.

Kwaliteit
De ATD verschuilt zich met zijn hallen achter het hoofdkantoor van Royal AGIO Cigars. Het is een industriële hal en heeft over het algemeen geen hoogstaande architectonische waarde.

3.2.3 Oude binnengoedfabriek

Deze twee verdiepingen hoge fabriek heeft zijn naam te danken aan het feit dat in de fabriek vroeger het binnengoed van de sigaar werd geproduceerd. Dit proces is verplaatst naar Westerlo (België). Deze hal is met zijn 10 meter de hoogste fabriekshal op het terrein. De totale hoogte inclusief de daklichten komt uit op 11 meter. Deze hal, inclusief de twee laad- en los plaatsen, zal blijven bestaan als opslagbuffer voor beide fabrieken.

Tekst: Bert Verbeke

Grootste sigarenfabriek van Europa staat in Westerlo

Het nieuwbouwproject van de Agio-sigarenfabriek in Westerlo was een complexe maar tegelijkertijd boeiende opdracht. De belangrijkste aandachtspunten betroffen een logische indeling van de goederenstroom en de technische uitrusting voor een constante temperatuur en luchtvochtigheid.

Agio Cigars is één van de toonaangevende sigarenproducenten in West-Europa.

Kantoren met een totale oppervlakte van 2.320m² maken deel uit van het recente bouwproject.

Het nieuwbouwproject van de Agio-sigarenfabriek in Westerlo was een complexe maar tegelijkertijd boeiende opdracht. De belangrijkste aandachtspunten betroffen een logische indeling van de goederenstroom en de technische uitrusting voor een constante temperatuur en luchtvochtigheid.

"Agio Cigars is één van de toonaangevende sigarenproducenten in West-Europa," opent Johan Gebruers, bedrijfsleider van de Agio-vestiging in Westerlo. "Onze hoofdzetel bevindt zich in Nederland, Westerlo is het voornaamste productiecentrum. Jaarlijks vinden van hieruit meer dan 740 miljoen sigaren hun weg naar de consument. Deze nieuwbouw uit 2008 - met productieruimten en kantoren - staat niet op zichzelf. In feite betreft het de tweede fase van een ruimer project dat van start ging in 2001 met de bouw van een productieruimte van circa 10.000 m². Sindsdien streefde Agio naar een verdere centralisatie van de productie. Dat kreeg zijn beslag in een tweede fase - met een totale investering van 30 miljoen euro - met een uitbreiding van nog eens 19.000 m² productieruimte en een kantoor met een oppervlakte van 2.320m². Eén en ander ging gepaard met de verhuis van alle machines uit de Agio-vestiging in Geel die naderhand ook zijn deuren sloot. In totaal fabriceren wij hier meer dan 3.000 eindproducten. Wij snijden en ringen de sigaren machinaal, de verpakking vindt handmatig plaats waarbij medewerkers de kwaliteit continu bewaken," legt Johan Gebruers uit.

MULTIDISCIPLINAIRE AANPAK

Voor de studie van het nieuwe gebouw wenste Agio in zee te gaan met een ervaren onderneming. Na een ontwerpwedstrijd kwam het multidisciplinaire studiebureau Groep Infrabo als winnaar uit de bus. "Met alle mogelijke disciplines onder één dak bouwden wij heel wat ervaring op in diverse grootschalige industriële projecten. We wisten dus wel wat ons te wachten stond," vertelt gedelegeerd bestuurder Jo Pauels van Groep Infrabo. "We brachten alle speciale technieken - licht, lucht, elektriciteit, HVAC, preventie van brand- en explosiegevaar, ... - in kaart. De indeling van het gebouw en de plaatsing van de machines lag niet meteen vast, regelmatig en intensief overleg was daarbij noodzakelijk," stellen architect Karel Jacobs en ingenieur-architect Steven Dé Ceulaer. "Vóór aanvang van het project zetten wij een portaalsite op waarin alle betrokken partijen inzage hadden in de plannen, materiaalaffiches, werfverslagen, enz..."

De belangrijkste aandachtspunten waren de logische indeling van de goederenstroom en de technische uitrusting voor een constante temperatuur en luchtvochtigheid.

Machines snijden en ringen de sigaren, de verpakking vindt handmatig plaats.

PRODUCTTECHNISCHE EISEN

"Bij de productie van sigaren komt het er op aan om de karakters van de diverse tabaksoorten in een goed evenwicht te brengen. Het aspect kwaliteit speelt een hoofdrol met betrekking tot een gelijke bevochtiging, een egale kleur en een juiste smaak," legt Johan Gebruers uit. "Deze producttechnische eisen maakten uiteraard onderdeel uit van de studieopdracht. Zo is er boven de werkvloer een verdieping volgestouwd met apparatuur om temperatuur en vochtigheid (65%) permanent te sturen," vervolgt Steven De Ceulaer. "Een tweede belangrijke eis was het neerzetten van een flexibel gebouw. Agio opereert in een dynamische productieomgeving waarin het snel wenst te reageren op de vragen van de markt. Drie grote modulaire hallen zonder kolommen spelen hierop in. In de eerste fase ging het nog om balken van 39 m in voorgespannen beton, in een tweede fase betroffen het al balken met een lengte van 42,5m. Voorts bestond de opdracht erin om een fabrieksgebouw uit te tekenen met een logische volgorde voor de goederenstroom. Tenslotte diende de nieuwbouw zodanig geconcipieerd dat een eventuele uitbreiding van de productie makkelijk te realiseren viel. Om het beeld compleet te maken: door de gedeeltelijk slechte ondergrond, de zware belasting in het hoogstapelmagazijn van de tabaksvoorraad en de vele machines waren een duizendtal micropalen noodzakelijk voor de vloerplaten," legt Steven De Ceulaer uit.

Agio kreeg 1,7 miljoen euro van de Vlaamse regering voor ecologische investeringen. Het ging onder meer om een adiabatische luchtbevochtiging. Hierbij vindt een gedeeltelijke recuperatie van de warmte en de vochtigheid plaats. Daardoor vermindert het aardgasverbruik in de fabriek met 46% en het waterverbruik met 13,2%.

TIMING MEEST KRITISCHE PUNT

"Het productie- en kantoorgebouw steunen op schroefpalen. Bij het productiegebouw zorgen micropalen voor het fundament van de vloerplaten uit gepolierd beton," vertelt Johan Lenaerts, senior projectleider bij Aannemingen Janssen. "Voor de draagstructuur ging de voorkeur uit naar een prefab betonstructuur, de afwerking van het productiegebouw bestond uit geprofileerde staalplaten. Gevelsteen bekleedt de gevels van het kantoorgebouw. In beide komen accentvlakken voor, uitgevoerd met Trespapanelen. De EPB-norm was de leidraad bij de keuze van isolatiematerialen." Volgens Johan Lenaerts was vooral de timing een kritisch punt. "De bouw startte in november 2006, de fabriek was dertien maanden later al operationeel. De coördinatie van de verschillende nevenaannemers en de machine-installaties zorgde voor een extra moeilijkheidsgraad. Een goed gecoördineerd team stond evenwel in voor een vlekkeloos verloop." ∎

WELKOM

Het ontwerp van Groep Infrabo speelt in op de mogelijkheid tot het bezoeken van de fabriek. "De tabaksector mag geen reclame maken. Vandaar dat deze Agiovestiging open staat voor bezoekers. Door de logische indeling van de productie- en opslaghallen krijgen ze er een levend beeld vanaf de oogst van tabak tot de verpakking van de sigaren," stelt Karel Jacobs.

TECHNISCHE FICHE

Opdrachtgever: Agio Cigars Company (Westerlo)
Ontwerper: Groep Infrabo (Westerlo)
Hoofdaannemer: Aannemingen Janssen (Geel)
Start werken: november 2006
Einde werken: december 2007
Vloeroppervlakte: 21.320m²

3.2.4 Fabriek AGIO

Functie
De huidige fabriek van Royal AGIO Cigars is in verschillende architectuurstijlen en tijden uitgebreid. Het pand heeft gebreken en is het op sommige plaatsen versleten.

Kwaliteit
De sheddaken en het oude kantoor staan heel prominent op de hoek van het perceel. Deze gebouwdelen hebben een sterke architectonische waarde voor de geschiedenis van Royal AGIO Cigars.

3.2.5 Beschermd gedeelte van de Fabriek

Functie
Het oudste gebouw van AGIO. Zo mag je het oude wit geverfde kantoor en zijn sheddaken wel noemen. Het oude kantoor, waar nu nog steeds kantoren in gesitueerd zijn, zal worden gerenoveerd en worden herbestemd naar een bruikbare functie voor Royal AGIO Cigars. De achterliggende sheddaken kunnen niet allen bewaard worden. Er is overeengekomen met de gemeente dat de eerste 3 sheddaken behouden zullen blijven. Dit zijn tevens ook de oudste en best bewaarde.

Kwaliteit
Het beschermde gedeelte van de fabriek draagt de geschiedenis van Royal AGIO Cigars.

3.2.6 Ruimtelijke ordening

Functie
Het gebied rondom Royal AGIO Cigars is in de afgelopen tientallen jaren meerdere keren veranderd. De N284 (wat vroeger een zandweg was) is duidelijk aanwezig in de omgeving. Deze is zo sterk aanwezig dat hij de kwaliteit van de omringende gebouwen omlaag haalt.

Kwaliteit
De verborgen kwaliteit van de omgeving zijn de groene gedeelten. Deze laten je vanuit een landschap naar een dorp rijden. Op de hoogte van Royal AGIO Cigars mis je echter dat je in een dorp staat.

3.3 Groen- en waterstructuur

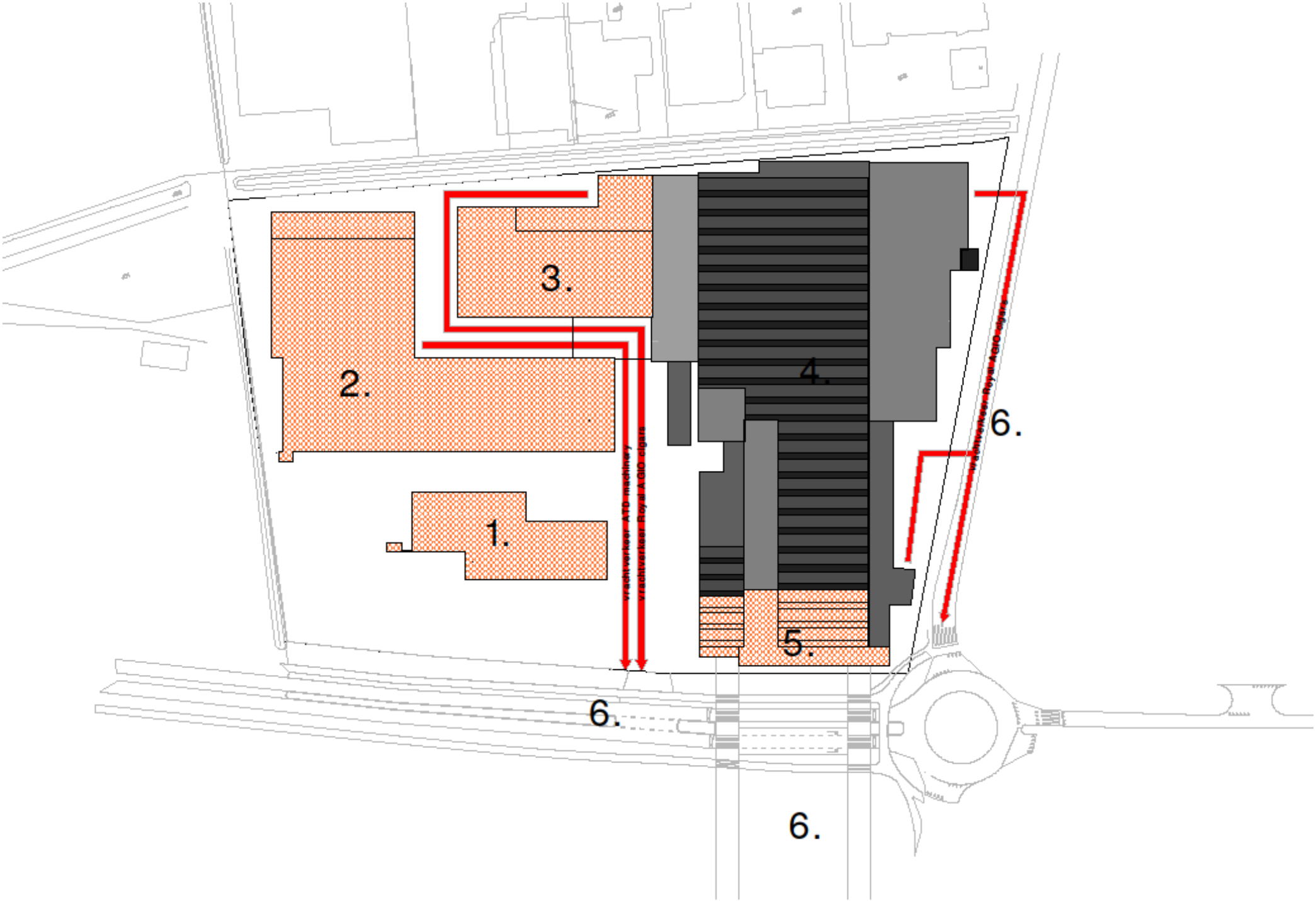
Groen oogt rustgevend en is bevorderend voor een goede werksfeer. Daarom zijn voor het huidige kantoor grote struiken geplaatst en mooi onderhouden. Het gebouw heeft ook plantenbakken op de begane grond.

Royal AGIO Cigars hecht waarde aan het groen rondom het hoofdkantoor en tegenover het oude kantoor.

Laden / Lossen 8 - 9
Bij verkeerslichten links

3.4 Ontsluitingsstructuur (bestaande)

Al het vrachtverkeer rijdt tot op dit moment voor een groot gedeelte midden over het AGIO terrein naar achteren. Dit is specifiek een onderdeel wat veranderd moet worden. Aan de Ganzestaartsedijk zijn twee laad- en los plaatsen op twee verschillende locaties. De vele verschillende laad- en los plaatsen zijn chaotisch en nemen veel ruimte in beslag.


3.
2.
4.
6.
1.
vrachtverkeer ATD machinery
vrachtverkeer Royal AGIO cigars
vrachtverkeer Royal AGIO cigars
5.
6.
6.

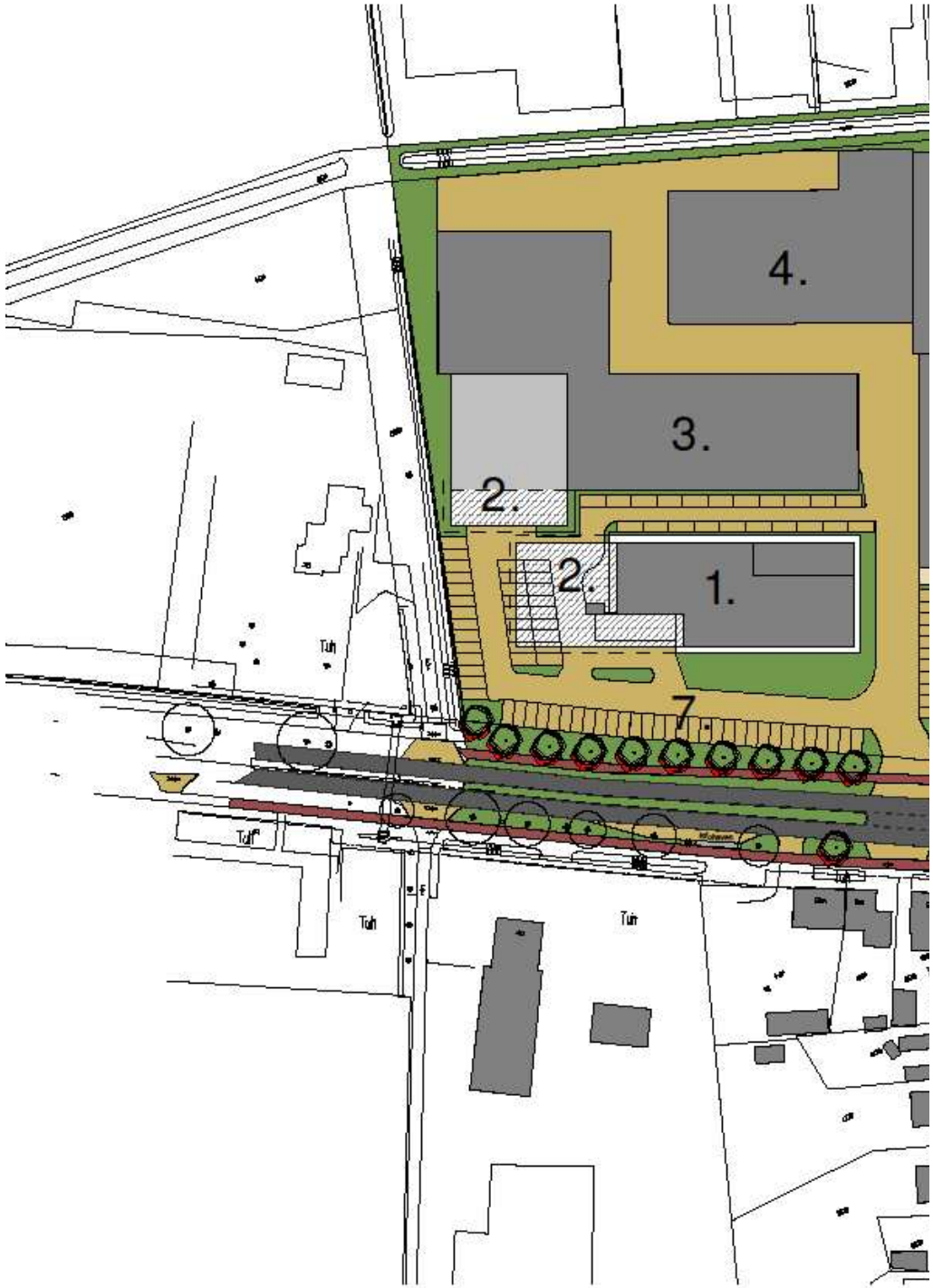
Hapertseweg
Wolverstraat
N284
D'Ouve
Tramhalte
Wolverstraat
Smitsend
N284
Wolverstraat
Canzestaartsedijk
Wolverstraat
29
N284

4.0 Toekomstige stedenbouwkundige hoofdopzet en architectuurbeeld

4.1 Hoofdopzet
4.2 Bebouwingsstructuur
4.3 Groen- en waterstructuur
4.4 Ontsluitingsstructuur

4.1 Hoofdopzet

De huidige fabriek voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is daarom aan vervanging toe. Om toch de sfeer en de ontstaanslocatie van AGIO te behouden is na het haalbaarheidsonderzoek er voor gekozen het voorste deel van de fabriek te behouden en hierachter een groot deel van de huidige fabriek te slopen. Op deze locatie zal de nieuwe fabriek dezelfde functie krijgen als de huidige fabriek. De nieuwe fabriek zal de logistiek binnen en buiten AGIO verbeteren. Ook zal de fabriek groter worden om mee te kunnen blijven groeien in de sigarenbranche.



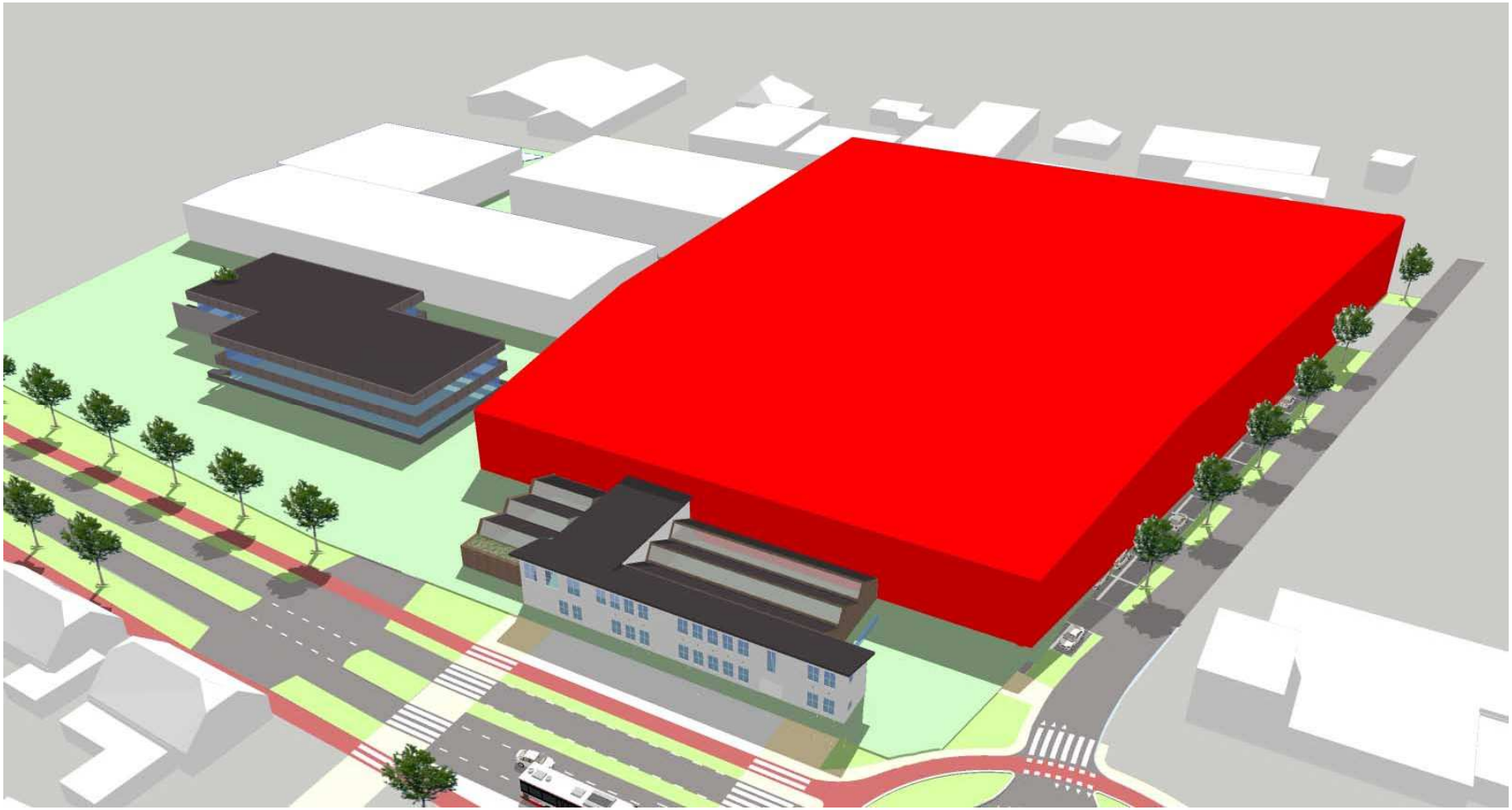
Om dit allemaal te verwezenlijken zal Agio de hoogte moeten opzoeken. Om bijvoorbeeld een efficiënt magazijn te bouwen wordt al snel gekeken naar een hoogte van 13,5 meter. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een maximale bouwhoogte van 9 meter aan. Dit beeldkwaliteitsplan dient dan ook als aanvulling op het bestemmingsplan, om er zo voor te zorgen dat AGIO op het huidige terrein gehuisvest kan blijven.

De hoofdopzet zal opgedeeld worden in de volgende gebieden. (hiernaast afgebeelde tekening)

1. Hoofdkantoor Royal AGIO Cigars
2. Kantoor ATD machinery
3. Fabriek ATD machinery (blijft onveranderd)
4. Oude binnengoedfabriek (wordt gebruikt voor opslag)(blijft onveranderd)
5. Fabriek AGIO
6. Beschermd gedeelte van de fabriek (overeengekomen tussen gemeente en Royal AGIO Cigars)
7. Inrichting openbare ruimte (wensbeeld)

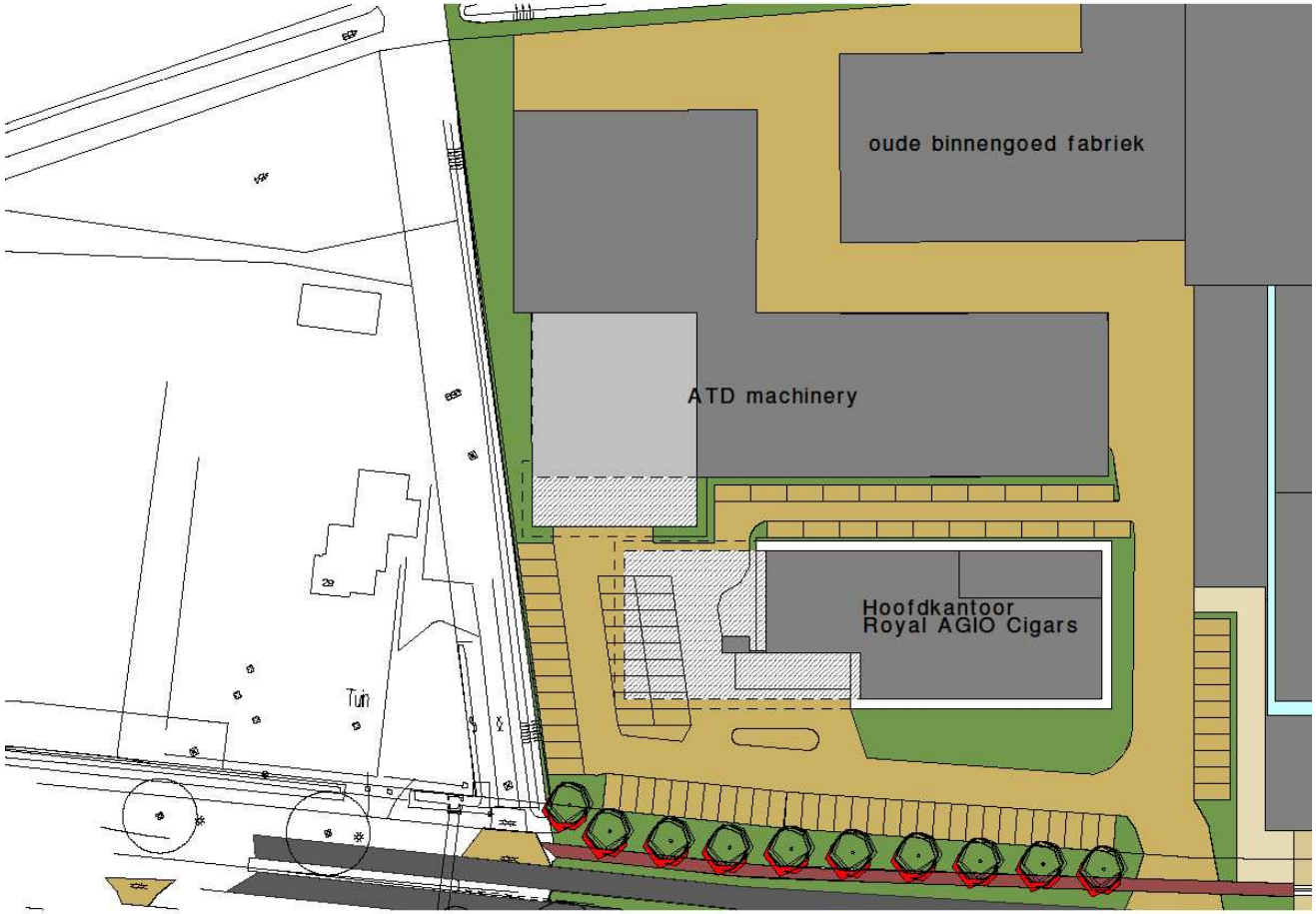
4.2 Bebouwingsstructuur

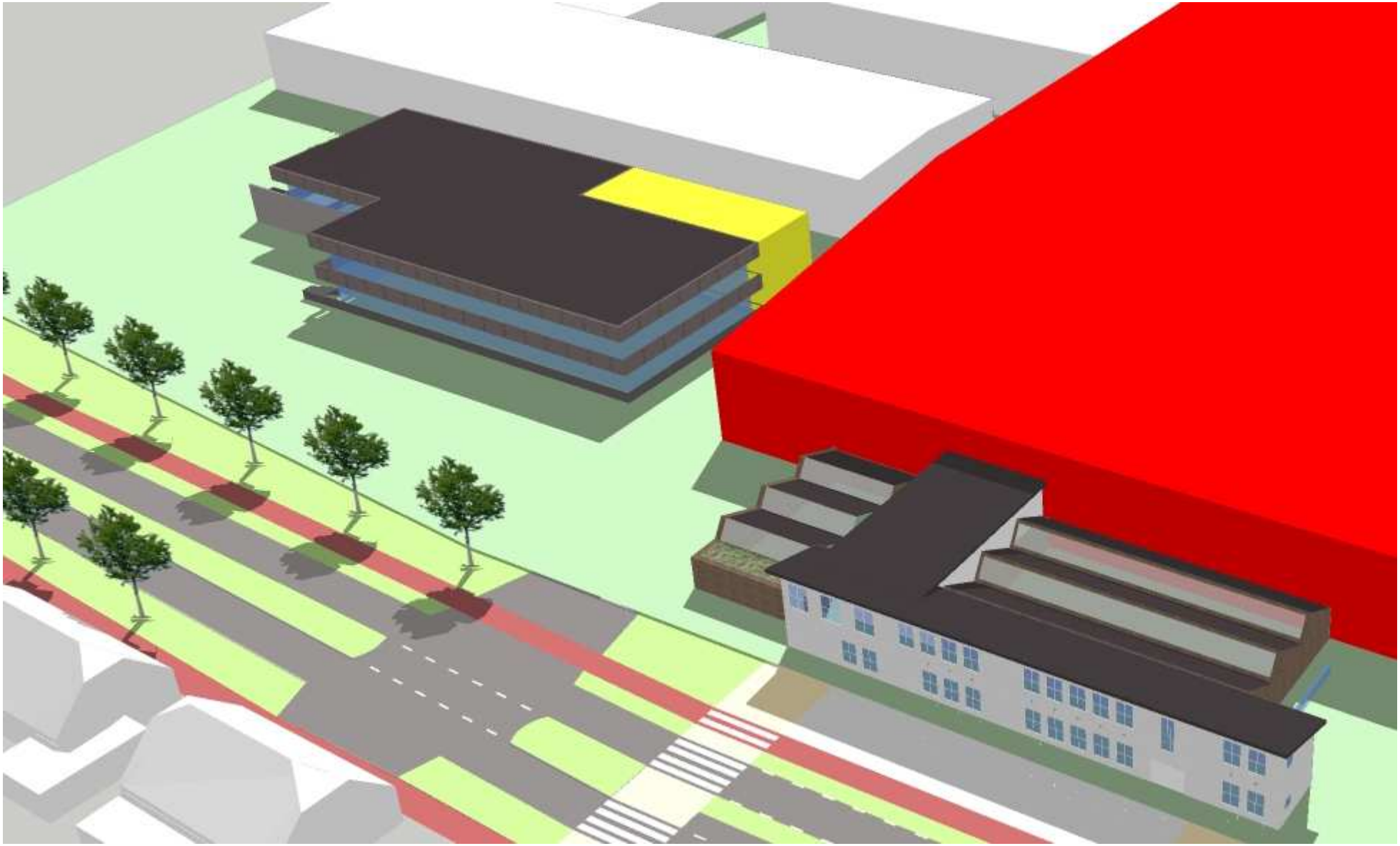
De hiervoor aangegeven deelgebieden worden in dit hoofdstuk afzonderlijk behandeld. Aangeven wordt de gewenste bouwgrenzen van Royal AGIO Cigars. De grenzen zullen het fundament zijn voor de architect die dit plan verder gaat uitwerken.



4.2.1 Hoofdkantoor Royal AGIO Cigars

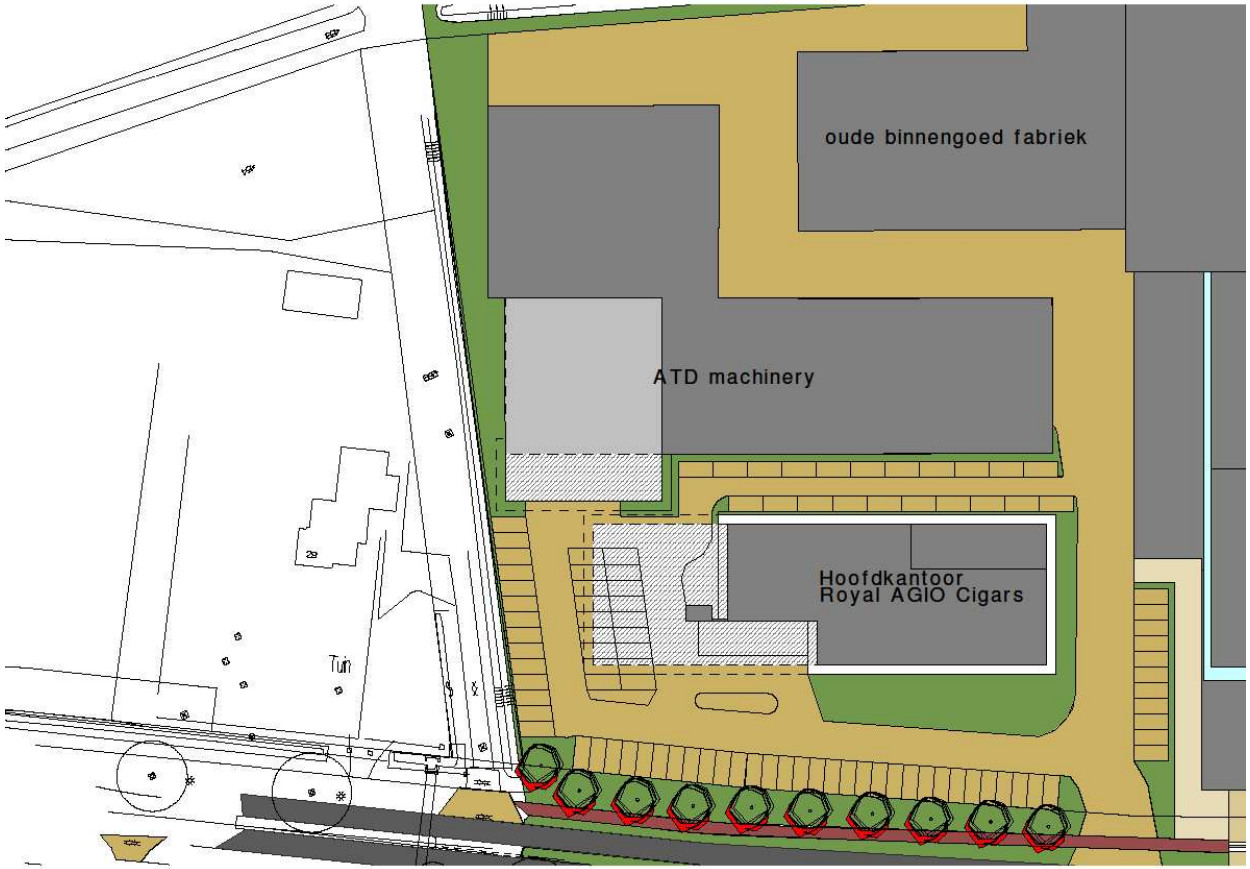
Het hoofdkantoor dat ruim veertig jaar geleden is gebouwd door de tweede generatie van de familie van het bedrijf is aan een grootschalig onderhoud toe. Nu het kantoor ook te klein is geworden, wordt er gedacht aan een uitbreiding en vervanging van de oude gevel. In de hier afgebeelde tekeningen staan het nieuwe bouwvlak en bouwvolume voor het hoofdkantoor van Royal AGIO Cigars. De uitbreiding van kantoor zal rechtsachter aangevuld worden door het gele blok hier rechts afgebeeld.

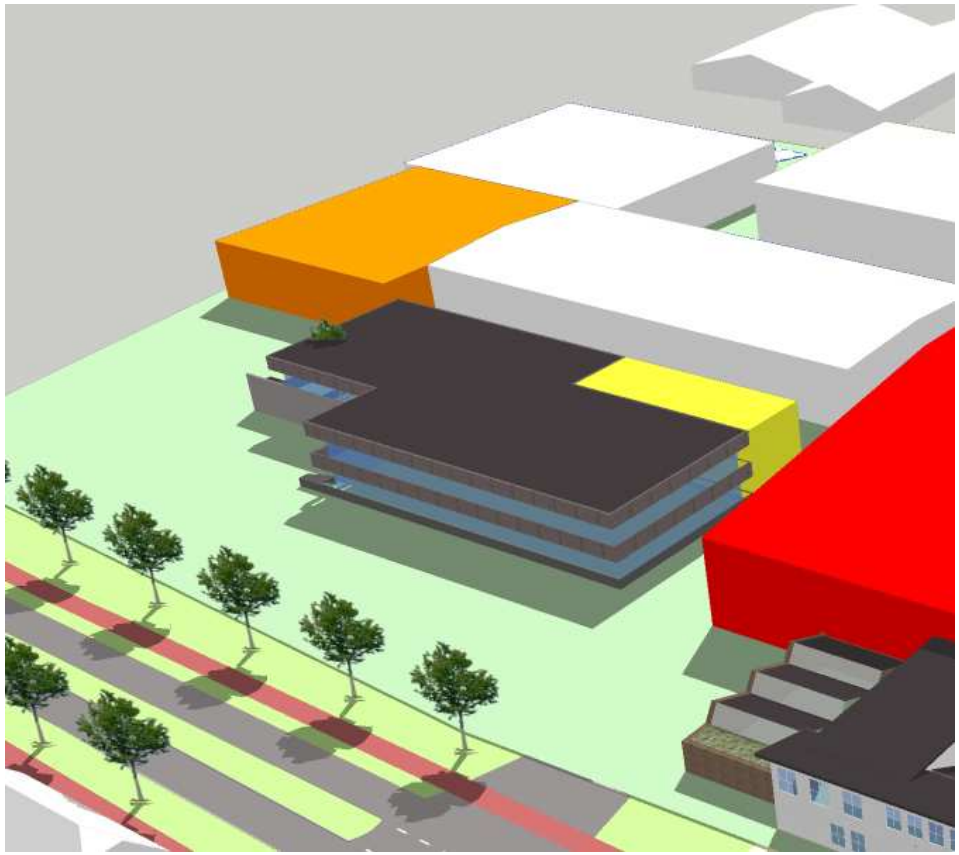




4.2.2 Kantoor ATD machinery

De ATD is de Technische Dienst van AGIO die in de jaren is meegegroeid. Al twee keer heeft de ATD een montagehal bijgebouwd. En nu hebben ze niet alleen ruimte tekort in de fabriek, maar zijn de inwendige kantoren te krap geworden. Daarom wil de ATD (Agio Technische Dienst) een kantoor met een eigen gezicht. Dit kantoor zal links van het hoofdkantoor van AGIO worden geplaatst. Dat is niet de enige, maar wel de meest ideale plek voor de ATD ten opzichte van zijn montage hallen. In de hier afgebeelde tekeningen staan het nieuwe bouwvlak en bouwvolume voor het nieuwe kantoor van de ATD machinery.





De ATD heeft tot zover nog steeds twee alternatieven. Op de foto links word het huidige kantoorgebouw verlengd tot een royaal hoofdkantoor voor de beide kantoren, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het bestaande kantoorpand. Op de rechter foto word het kantoor voor de ATD gerealiseerd in de huidige montagehallen. Bij deze optie krijgt de ATD een geheel eigen gezicht.

4.2.5 Fabriek

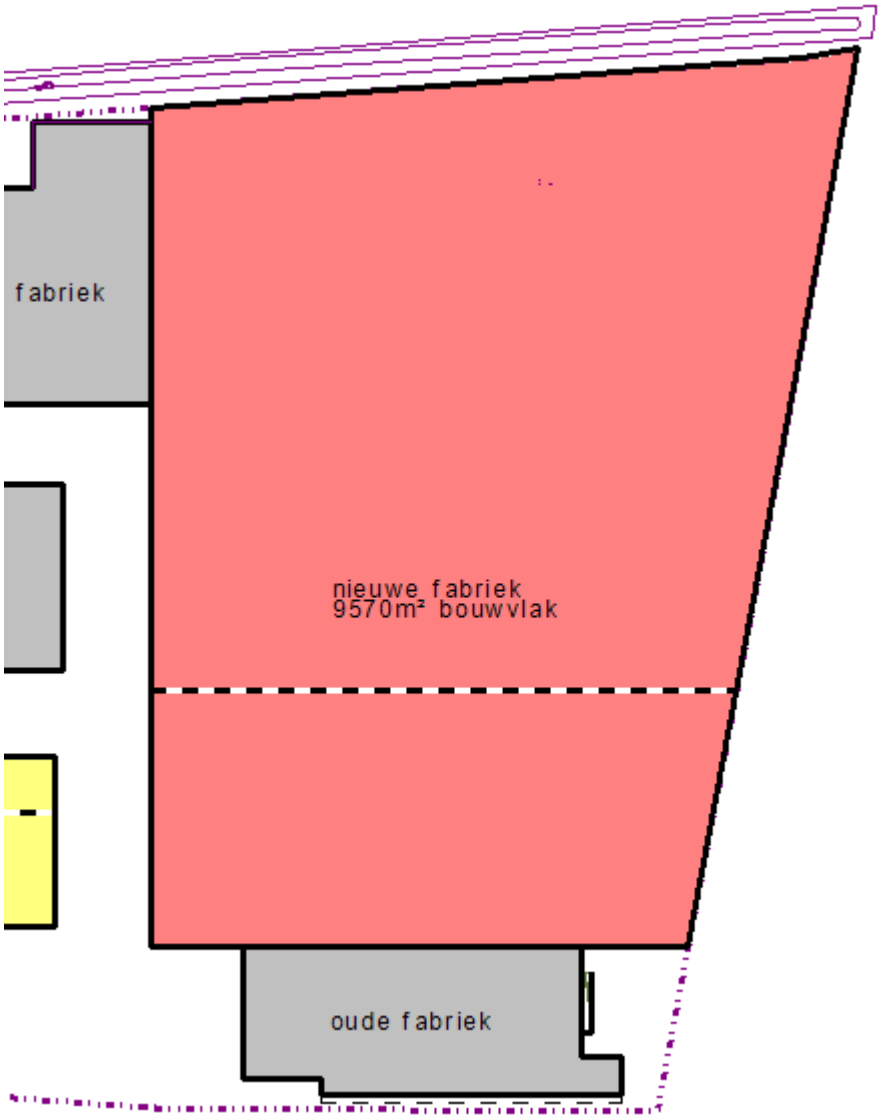
De nieuwe fabriek zal beginnen achter de eerste drie sheddaken en zal eindigen op de perceelgrens aan de achterzijde van het terrein. De nieuwe fabriek heeft meer vierkante meters nodig dan de bestaande. Daarom zal er een ontwerp uitgewerkt moeten worden wat mogelijk uit meerdere bouwlagen is opgebouwd. Ten eerste zal het magazijn de bouwhoogte oprekken, maar ook een twee laagse fabriek zal een bouwhoogte van 13 meter nodig hebben.

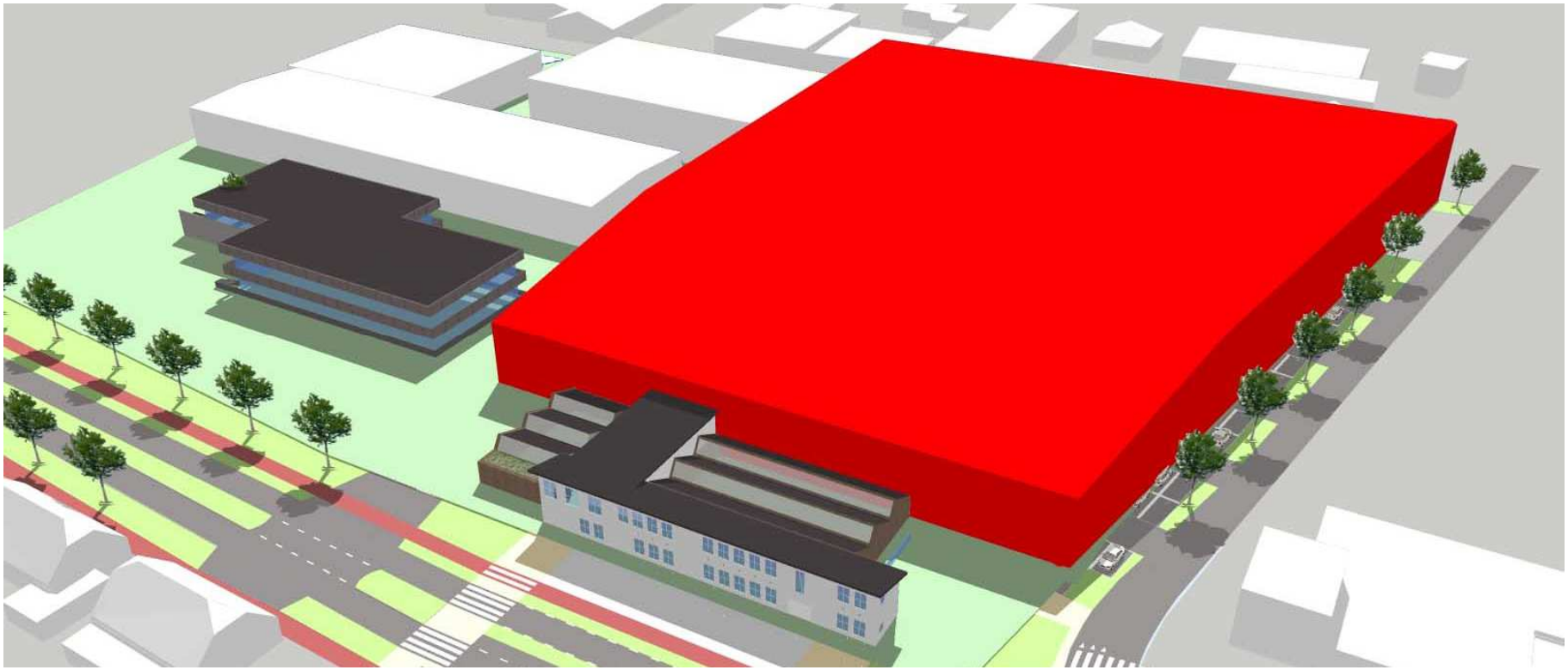
Om de fabriek toch bij de omgeving te laten passen houden we rekening met de bouwhoogte aan de voorzijde van de fabriek. Deze wordt omlaag gehaald naar een maximale 9,5 meter. Dit om er voor te zorgen dat de fabriek vanuit de straat gezien niet boven het kantoorgebouw uitkomt. De maximale hoogte willen wij vastleggen aan de hoogte van het magazijn. Om een efficiënt magazijn te kunnen bouwen hebben we een hoogte nodig van 13,5 meter.

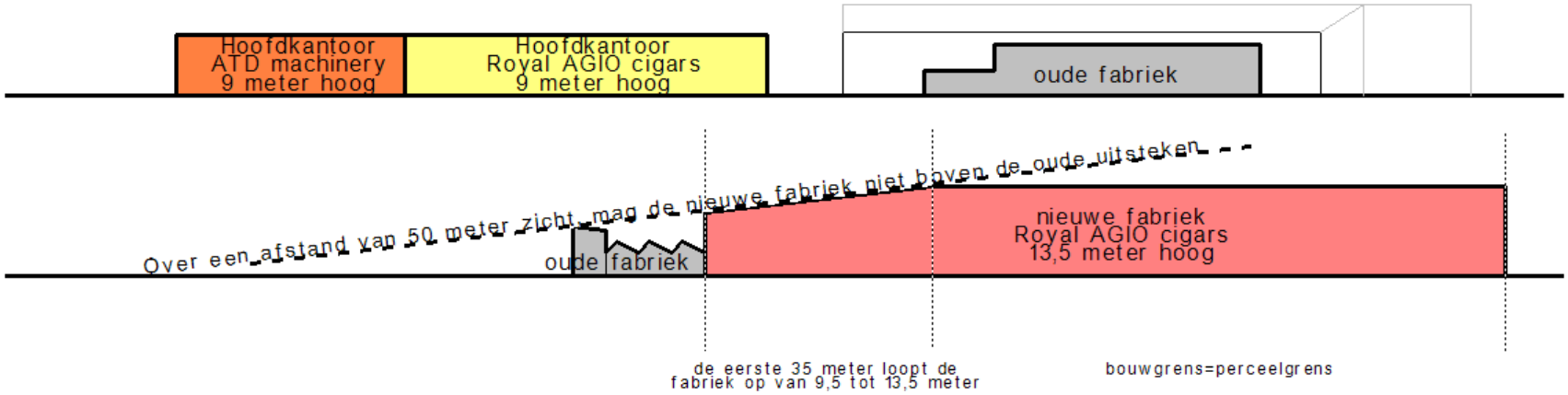
Alle hoogten zijn exclusief liftschachten, trappen, schoorstenen, lichtstraten en eventuele ander uitstekende bouwdelen.

In de hier afgebeelde tekeningen staan de hoogte, breedte en lengte van het nieuwe bouwvlak en bouwvolume voor de nieuwe fabriek van AGIO weergegeven.

(Binnen het 9570 m² bouwvlak zal reken gehouden met 30 parkeerplaatsen). (parkeerbalans zie hoofdstuk 6.3, *pag. 114*).



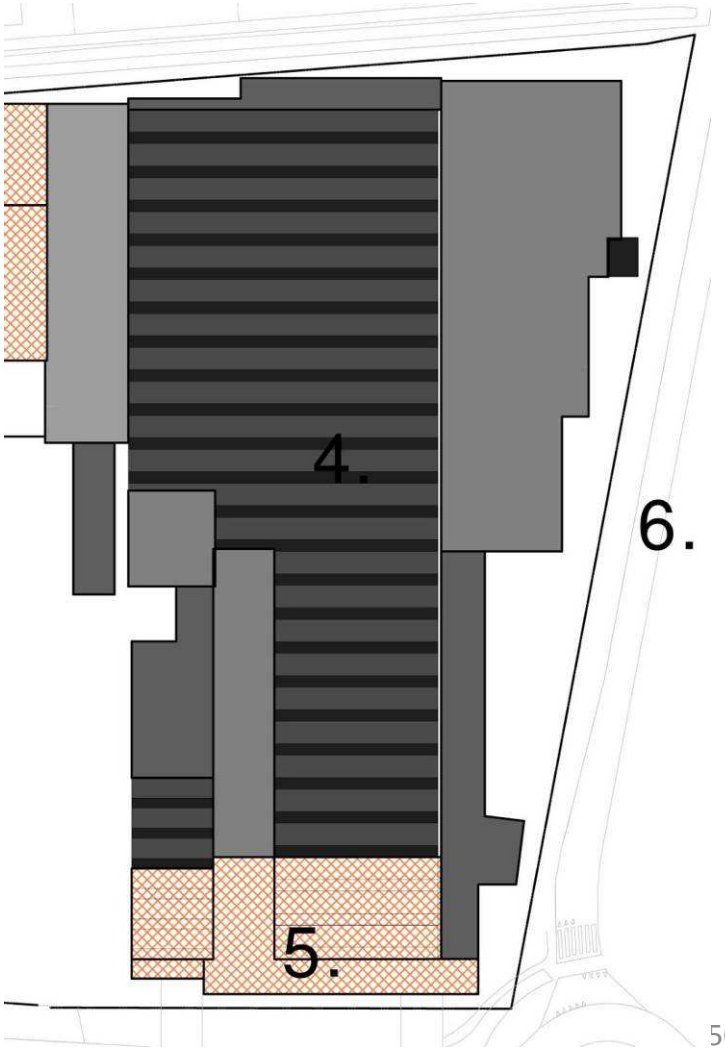



Hoofdkantoor
ATD machinery
9 meter hoog
Hoofdkantoor
Royal AGIO cigars
9 meter hoog
oude fabriek
Over een afstand van 50 meter zicht mag de nieuwe fabriek niet boven de oude uitsteken
oude fabriek
nieuwe fabriek
Royal AGIO cigars
13,5 meter hoog
de eerste 35 meter loopt de
fabriek op van 9,5 tot 13,5 meter
bouwgrens=perceelgrens

4.2.6 Beschermd gedeelte van de fabriek

Het oudste gebouw van AGIO. Zo mag je het oude wit geverfde kantoor en zijn sheddaken wel noemen. Het oude kantoor, waar nu nog steeds kantoren in gesitueerd zijn, zal worden gerenoveerd en worden herbestemd naar een bruikbare functie voor Royal AGIO Cigars. De achterliggende sheddaken kunnen niet alle bewaard worden. Er is overeengekomen met de gemeente dat de eerste 3 sheddaken behouden zullen blijven. Dit zijn tevens ook de oudste en best bewaarde.

In de hier afgebeelde tekening staat de grens tot waar het gebouw als cultuurhistorisch waardevol wordt aangeduid.



4.2.7 Inrichting openbare ruimte

Ruimtelijke ordening

De gemeente verwacht dat Royal AGIO Cigars een beeld zal schetsen voor de ruimtelijke ordening. De bestaande weg wordt afgewaardeerd, waardoor de bestaande grauwe straatsfeer wordt vervangen door een kleurrijke warme dorpssfeer.

In hoofdstuk 6 zal verder in worden ingegaan op de ruimtelijke ordening.

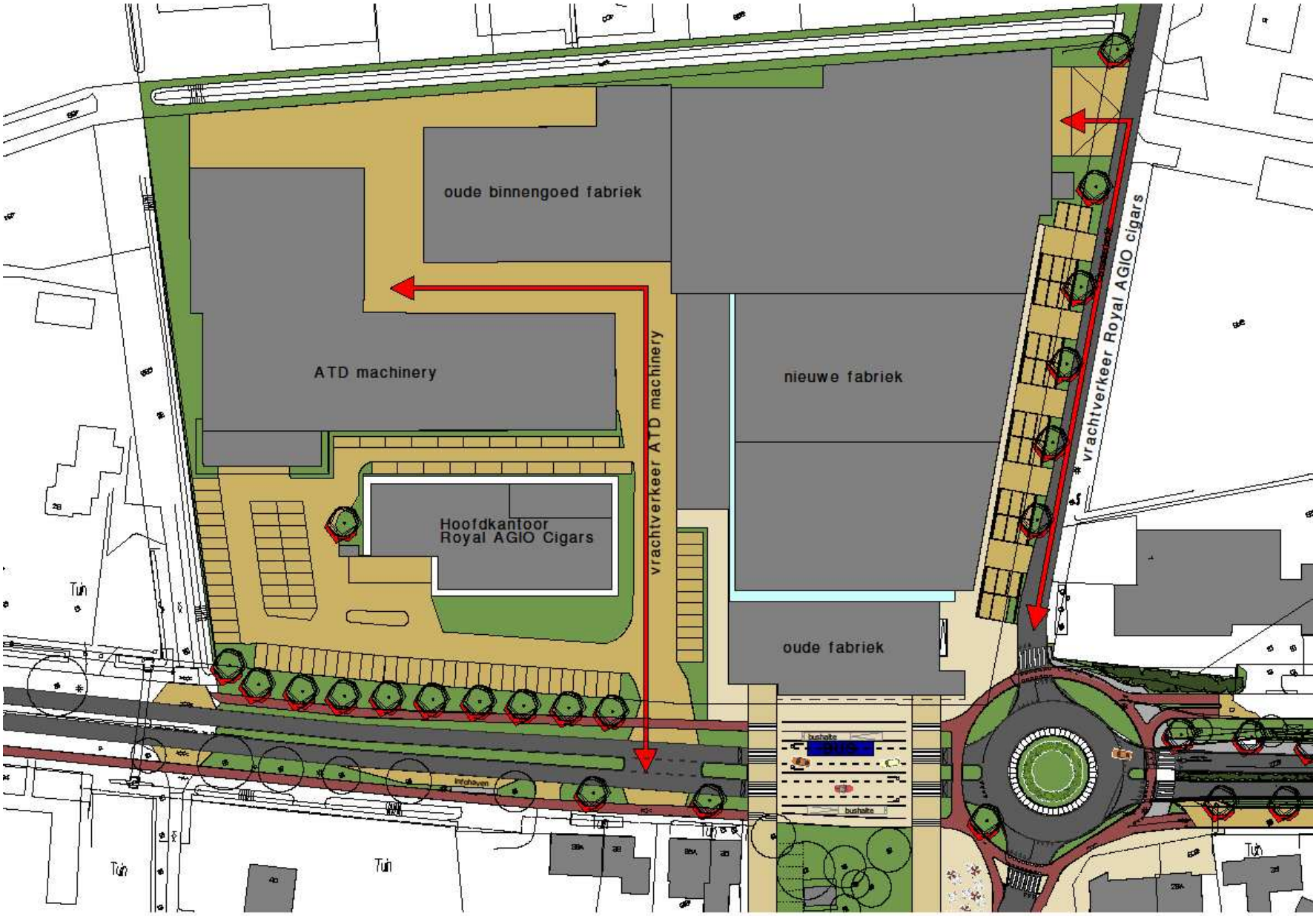
4.3 Groen- en waterstructuur

Bij de nadere uitwerking van het terrein zal het element groen gebruikt worden om de verschillende functies te scheiden door bijvoorbeeld laanbomen en blokhagen. Voor de groeninrichting zal een afzonderlijk ontwerp c.q. inrichtingsplan worden opgesteld. Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het totaalplan en zal aan de gemeente Eersel ter goedkeuring worden voorgelegd.

Laden / Lossen 8 - 9
Bij verkeerslichten links

4.4 Ontsluitingsstructuur

Al het vrachtverkeer rijdt tot op dit moment altijd midden over het AGIO terrein naar achteren. Dit is dan ook specifiek een onderdeel wat veranderd moet worden. Bij het realiseren van de nieuwe fabriek van AGIO wordt gestreefd naar één laad- en los plaats. Deze zal gevestigd worden aan de Ganzestaartsedijk. Alleen voor de ATD zal er dan nog verkeer over het terrein blijven rijden. Hierdoor zal de verkeersdrukte tussen de gebouwen sterk verminderderen.


oude binnengoed fabriek
ATD machinery
nieuwe fabriek
vrachtverkeer ATD machinery
vrachtverkeer Royal AGIO cigars
Hoofdkantoor
Royal AGIO Cigars
oude fabriek
bushalte
bushalte
Tuin
Tuin
Tuin

5.0 Uitwerking van de afzonderlijke gebouwgedeeltes

Voor de te onderscheiden gebouwgedeeltes worden, voor zover van toepassing, de relevante elementen met betrekking tot de beeldkwaliteit benoemd. Ingegaan wordt daarbij op de volgende aspecten:

- Architectuur.
- Bijzonderheden.
- Mogelijkheden voor ontwerper(s).

In de verdeling van het terrein van Royal AGIO Cigars is een drietal samenhangende gebouwgedeeltes te onderscheiden, waarvan één nogmaals in een viertal kleinere gebouwgedeeltes wordt verdeeld. Dit geeft het volgende overzicht:

5.1 Kleurenpalet
5.2 Uitbreiding Huidige Hoofdkantoor.
5.3 Uitbreiding ATD Machinery.
5.4 Nieuwbouw & Renovatie Fabrieksgebouw.
- 5.4.1 Oude Kantoor.
- 5.4.2 Sheddaken.
- 5.4.3 Verbinding tussen oud en nieuw.
- 5.4.4 Nieuwe fabriek.

Met name 4.1, 4.3.1, 4.3.2. en 4.3.3. zijn eenheden met samenhangende en/of aparte architecturen die een herkenbare ruimtelijk relatie met elkaar hebben en zodanig zijn gesitueerd dat deze de stedenbouwkundige hoofdopzet van het gebied rondom Royal AGIO Cigars ondersteunen. Dit, zonder daarbij de eigen identiteit te verliezen.

De twee gebieden 4.2 en 4.3.4 zijn de nieuwste aanvullingen van het terrein en zullen zich architectonisch en stedenbouwkundig moeten aanpassen aan de overige gebieden om een rustige samenhang te kunnen creëren.

Het architectonisch beeld in het gebied van en rondom Royal AGIO Cigars zal in belangrijke mate worden bepaald door de al bestaande architectonische en stedenbouwkundige vormen, materialen en lijnen.

Om een goede samenhang tussen de gebouwdelen te kunnen realiseren zonder daarbij de ontwerpvrijheid van de architecten teveel te beperken, willen we hier alleen vastleggen, dat de architectonische en stedenbouwkundige vormen, materialen en lijnen in het ontwerp optimaal op elkaar afgestemd dienen te zijn.

5.1 Kleurenpalet

Het kleuren palet geeft een niet-bindend sfeerbeeld voor de verschillende gebouwdelen van Royal AGIO Cigars. Duurzame en natuurlijke materialen passen goed bij het landschappelijke en dorpse beeld van deze locatie.

5.2 Uitbreiding huidige hoofdkantoor

Kantoren in dezelfde sfeer als het huidige hoofdkantoor van Royal AGIO Cigars kom je niet vaak tegen. Een soortgelijk kantoor is te vinden in ‘s Gravenhage. Bij dit gebouw heeft men door een ander materiaalgebruik een moderner en frisser gebouw gerealiseerd.

Referentiebeelden

Architectuur
Het huidige hoofdkantoor van Royal AGIO Cigars is uniek qua architectuurstijl in de omgeving van Duizel. Het is een opvallend object als je voorbij rijdt op de Wolverstraat.

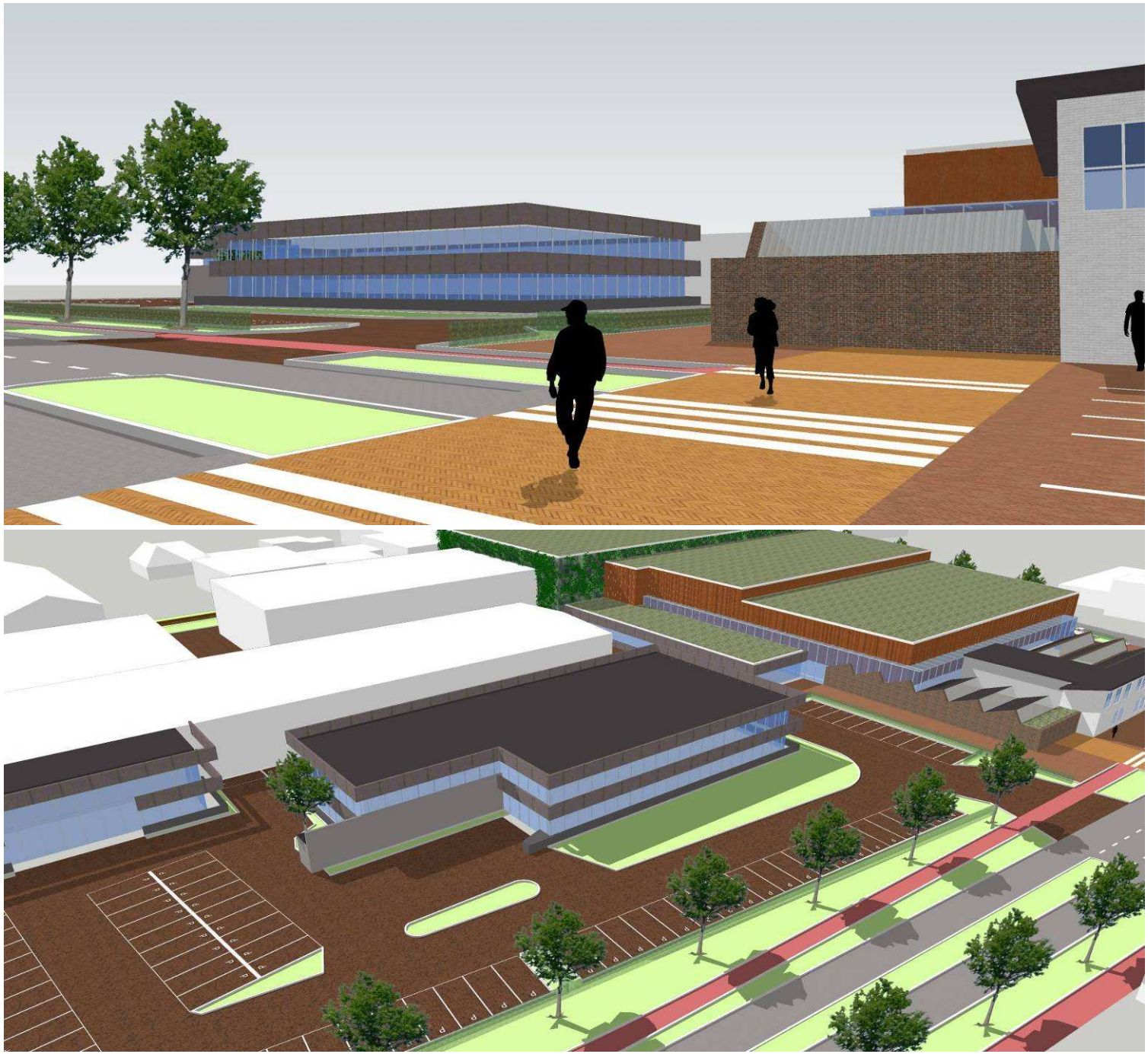
Aan de ene kant zou je graag die architectuurstijl willen behouden en het gebouw in dezelfde sfeer willen uitbreiden en renoveren. Terwijl aan de andere kant ook gekeken dient te worden om alle gebouwen optimaal bij elkaar te laten passen. Om tot een optimaal ontwerp te kunnen komen dient de architect en/of ontwerper de vrijheid te hebben om dit ontwerp aan te passen om mogelijk een sterker totaalbeeld neer te kunnen zetten.

Bijzonderheden
Het huidige hoofdkantoor zal gerenoveerd moeten worden. Bij een inspectie zijn houtrot en lekkages gevonden. Toch is men bij de bouw van het pand innovatief geweest. Zo werd er in die tijd als een van de eerste isolatiematerialen gebruikt en werd het gebouw uitgerust met de eerste generatie aluminium kozijnen. We gaan er dan ook vanuit dat de architect door een innovatief ontwerp deze lijn verder voortzet.

Doelstelling voor architect
De architecten kunnen kiezen uit bijvoorbeeld een van de volgende mogelijkheden:

- ✓ Het hoofdkantoor renoveren in dezelfde stijl met materialen waar het nu ook uit bestaat.
- ✓ Het hoofdkantoor renoveren met nieuwe innovatieve materialen in dezelfde stijl.
- ✓ Het hoofdkantoor een nieuwe stijl en materialen geven die een beter totaalbeeld voor het totaal ontwerp opleveren. (Totaal ontwerp is voor het gehele terrein.)

In alle bovenstaande mogelijkheden wordt verwacht dat de architect een kwalitatieve oplossing voorstelt, in de best passende materialen en technieken.



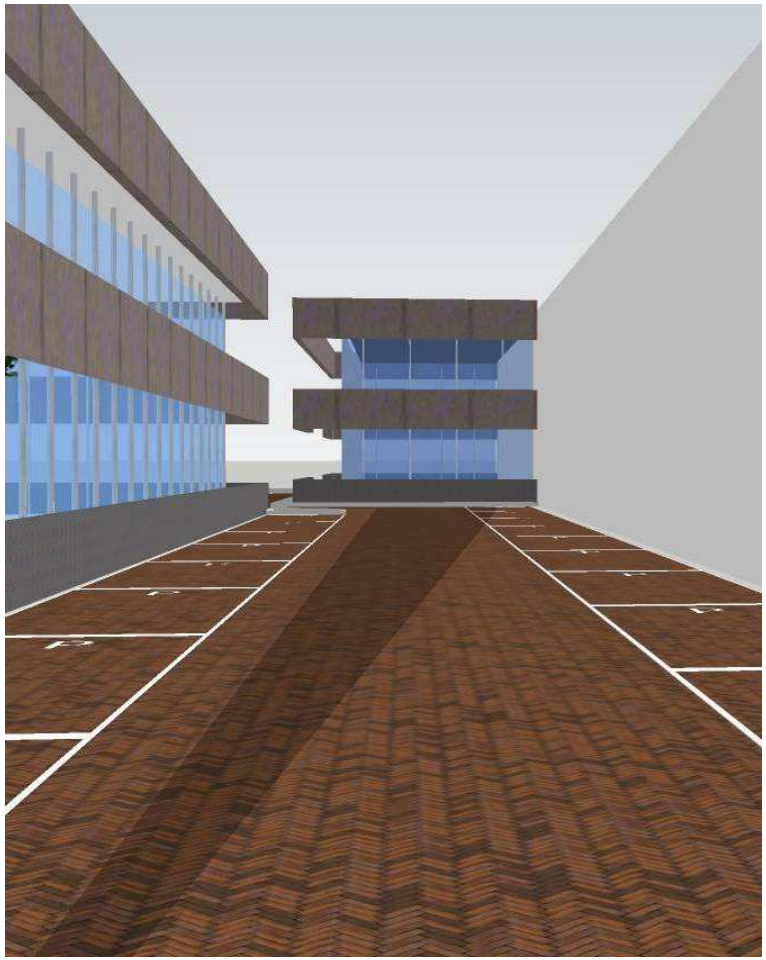
5.3 Uitbreiding ATD machinery

Architectuur
De ATD heeft zijn kantoor nu gevestigd in de eerste montagehal recht achter het hoofdkantoor van Royal AGIO Cigars. Het kantoor van de ATD verschuilt zich hierdoor achter het kantoor van Royal AGIO Cigars.

Het huidige kantoor is te klein en de layout voldoet niet meer. Na afweging van verschillende alternatieven is de keuze gevallen op een nieuw kantoor dat linksvoor in montagehallen, ofwel links naast het huidige hoofdkantoor gebouwd zou worden. Vanaf dat punt is het kantoor goed zichtbaar en ligt het goed ten opzichte van zijn montagehallen.

Bijzonderheden
Architectonisch moet een evenwicht gevonden worden tussen het gebouw een eigen identiteit geven, en toch de verschillende gebouwen passend bij elkaar maken, zodat het totaal niet chaotisch wordt.

Doelstelling voor de architect
Een kantoor voor de ATD machinery realiseren binnen de maten uit hoofdstuk 3.2, waarbij tevens een goed evenwicht wordt gevonden tussen een eigen identiteit voor de ATD en het behouden van architectonische kwaliteiten van het terrein.
Vervolgens wordt verwacht dat de architect een kwalitatieve oplossing voorstelt, in de best passende materialen en technieken.



5.4 Nieuwbouw & renovatie fabrieksvestiging Duizel

In het terrein van de fabriek van Royal AGIO Cigars is een viertal samenhangende gebouwgedeeltes te onderscheiden. Deze zullen verder toegelicht worden in de volgende hoofdstukken:

5.4.1 Oud kantoor.
5.4.2 Sheddaken.
5.4.3 Verbinding tussen oud en nieuw.
5.4.4 Nieuwe fabriek.

5.4.1 Oude Kantoor

Architectuur

Het oude witte kantoor grenzend aan de Wolverstraat is in de jaren een symbool geworden voor Duizel. Het is het gezicht van het dorp en maakt deel uit van de poort van Duizel.

Nu de provinciale weg afgewaardeerd wordt naar een dorpsweg met rotonde, kan het oude kantoor een bijdrage leveren aan een versterking van de presentatie van de poort van Duizel.

Bijzonderheden

Het oude kantoor is niet meer wat het was 100 jaar geleden. Het is wit geschilderd en in de jaren aangetast door het langskomende verkeer. In de gevel zijn deuren en ramen enkele keren verplaatst of vervangen voor bijvoorbeeld een trafohuisje. Het zal dan ook niet eenvoudig zijn om het oude kantoorgebouw te renoveren.

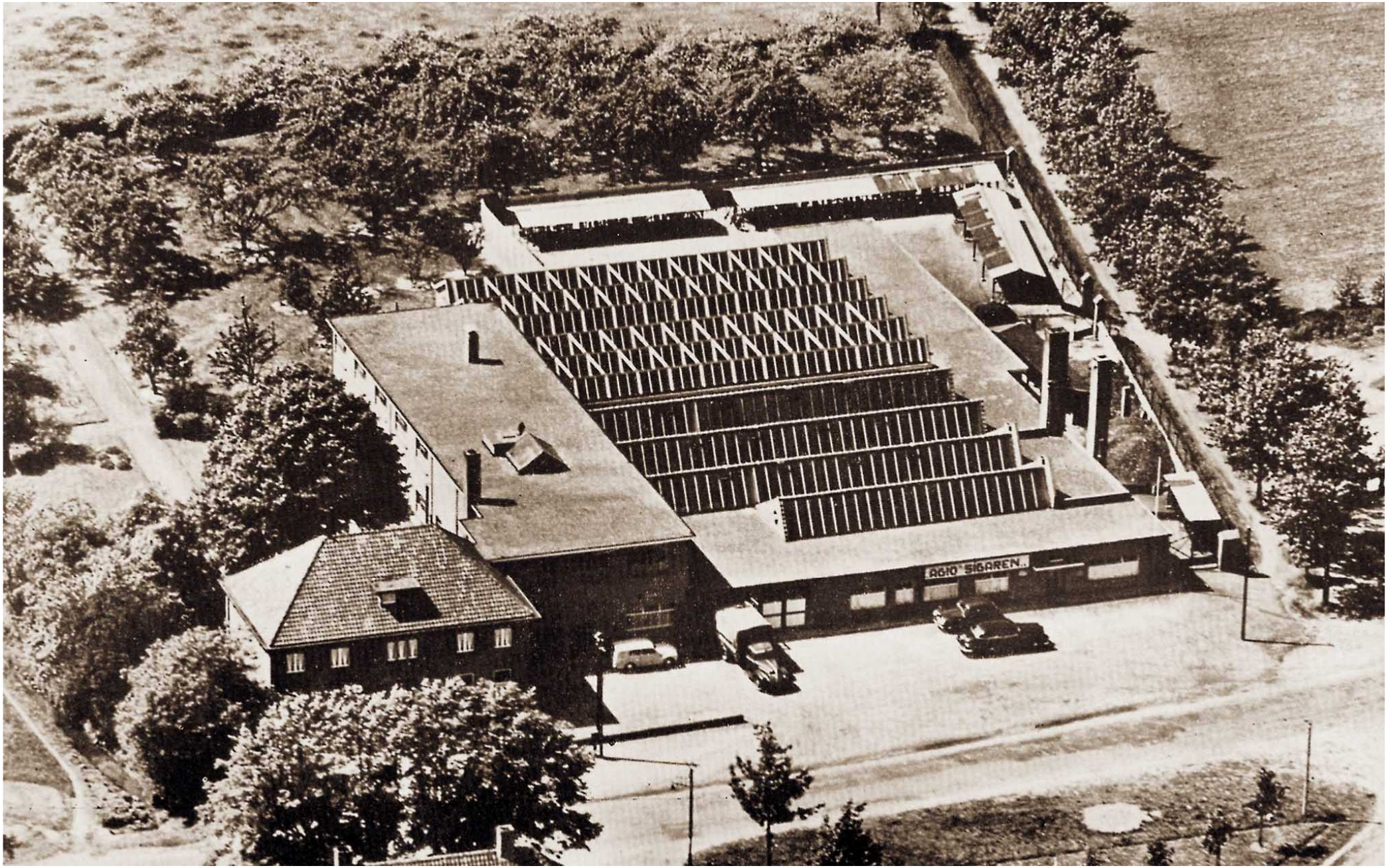
Doelstelling voor de architect

Doel is om het oude kantoorgebouw te renoveren, waarbij het behoud van het gebouw naar de toekomst wordt verbeterd, en waarbij enkel die aanpassingen gedaan worden die het in de huidige staat behouden dan wel terugbrengen naar een eerdere staat van het gebouw.

De architecten kunnen kiezen uit bijvoorbeeld een van de volgende mogelijkheden:

- ✓ Het oude kantoor renoveren in de oorspronkelijke staat uit 1911. (schoon maken stenen en opnieuw voegen)
- ✓ Het oude kantoor renoveren in de oorspronkelijk staat van de afgelopen jaren. (geverfde bakstenen)
- ✓ Het oude kantoor renoveren op een andere wijze, die geen schade doet aan de ontstaan geschiedenis en belijning van het pand.

In alle bovenstaande mogelijkheden wordt verwacht dat de architecten een kwalitatieve oplossing voorstellen, in de best passende materialen en technieken.

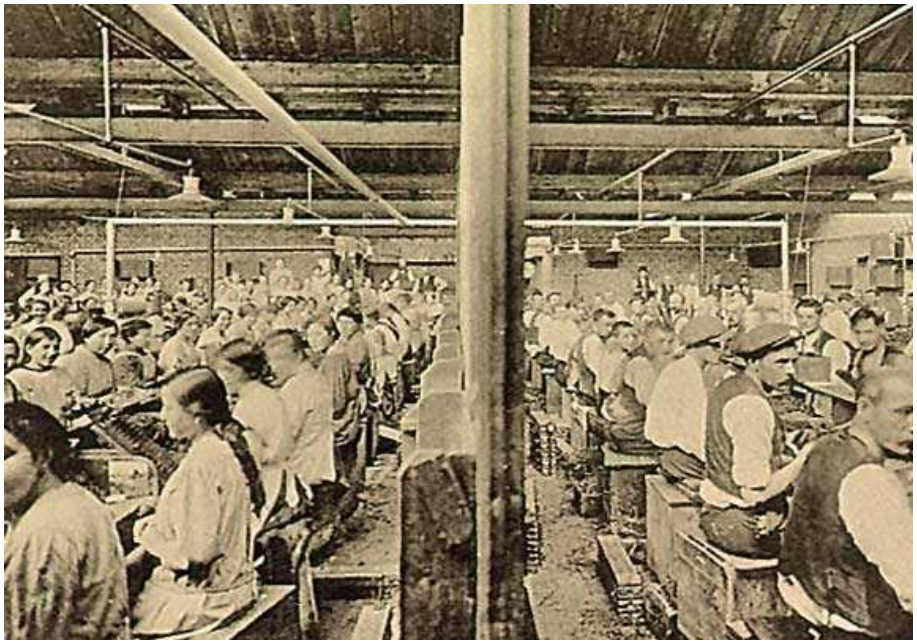

AGIO SIGAREN

5.4.2 Sheddaken

Architectuur
Een sheddak, ook wel zaagdak of zaagtanddak genoemd, is een dakvorm die vroeger vooral veel werd toegepast bij lang uitgestrekte fabriekshallen. Bouwkundig gezien betreft het een reeks evenwijdige zadeldaken met ongelijke schilden. De nokken zijn oost-west gericht. Het op het noorden gerichte schild is veel steiler dan het op het zuiden gerichte schild. De noordelijke schild bestaat meestal uit veel glas. Waardoor de gehele hal gelijkmatig verlicht wordt. In de tabaksindustrie zorgden deze daken voor een constant licht qua kleur en intensiteit op de tabak.

Tegenwoordig worden fabriekshallen ook overdag met kunstlicht verlicht. Dit heeft het gebruik van sheddaken sterk doen afnemen. Niettemin is het sheddak, samen met de bakstenen schoorsteen, een symbool geworden voor fabrieken en de industrie.

De sheddaken werden voor het eerst toegepast bij mechanische weverijen in het Verenigd Koningrijk. Deze mechanische weefgetouwen werden daar in evenwijdige hallen van één bouwlaag opgesteld. Een dergelijk fabriekstype noemde men een shed. Letterlijk gezegd een schuur of loods. Dankzij de sheddaken konden deze uitgestrekte complexen worden verlicht. In Twente werd de eerste shed in 1859 gebouwd. Voordien bestonden fabrieken vooral uit massieve blokvormige gebouwen met meerdere



bouwlagen. De sheddaken werden later in veelvoud gebruikt in de textiel en sigarenfabricage. Ook bij het Eindhovense Philips zijn de sheddaken terug te vinden in archieffoto's.

Bijzonderheden

De sheddaken op het terrein van Royal AGIO Cigars zijn gebouwd in 1911. Nu, 100 jaar later, zijn de sheddaken niet meer wat ze vroeger waren. Veel sheddaken zijn bedekt en geschilderd. Ook zijn op sommige plaatsen ramen geplaatst die daar architectonisch niet passen. Om de sheddaken te behouden zullen deze gerenoveerd moeten worden.

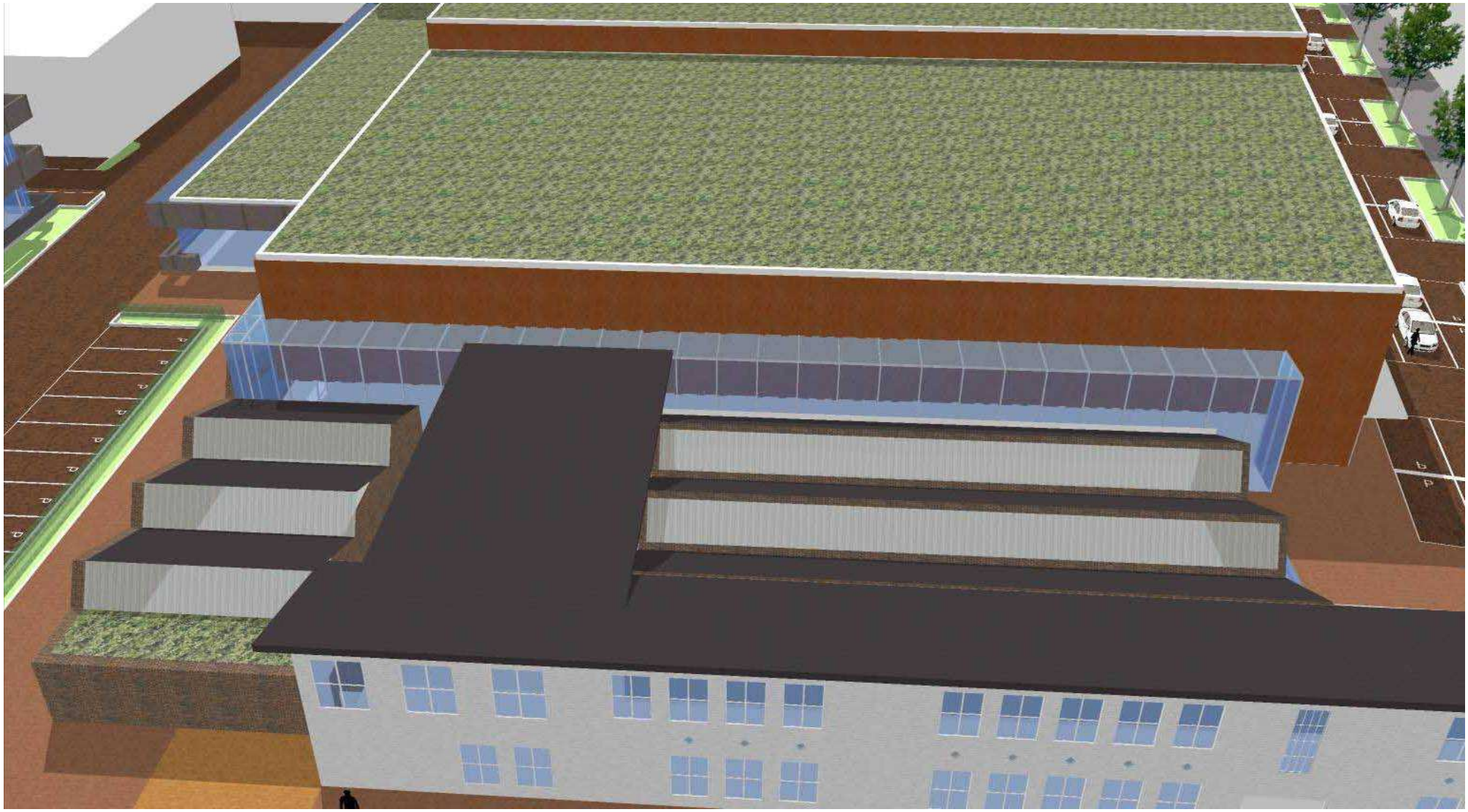
Doelstelling voor de architect

Doel is om de oude sheddaken te renoveren, waarbij het behoud van het gebouw naar de toekomst wordt verbeterd, en waarbij enkel die aanpassingen gedaan worden die het in de huidige staat behouden en de zichtbaarheid naar de omgeving toe vergroten, dan wel terugbrengen naar een eerdere staat van het gebouw.

De architecten kunnen kiezen uit bijvoorbeeld een van de volgende mogelijkheden:

- ✓ De sheddaken renoveren in de oorspronkelijk staat uit 1911. (schoonmaken stenen en opnieuw voegen)
- ✓ De sheddaken renoveren in de oorspronkelijk staat van de afgelopen jaren. (geverfde bakstenen)
- ✓ De sheddaken renoveren op een andere wijze, die geen schade doet aan de ontstaan geschiedenis en belijning van de sheddaken.

In alle bovenstaande mogelijkheden wordt verwacht dat de architecten een kwalitatieve oplossing voorstellen, in de best passende materialen en technieken.



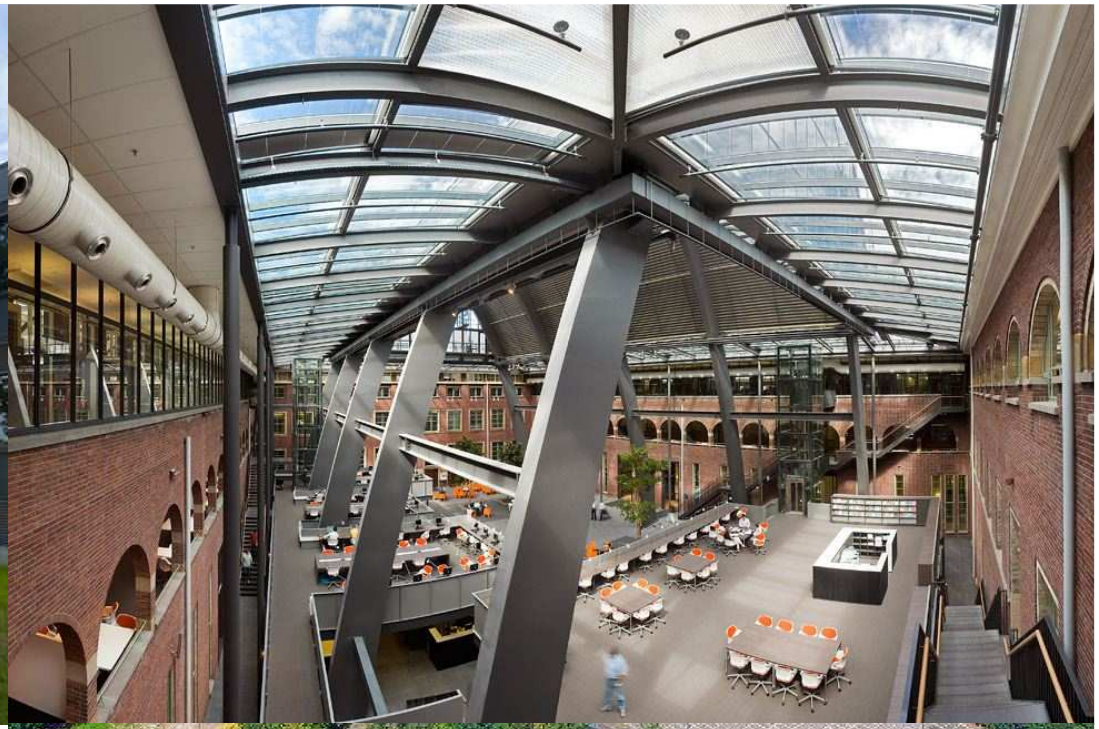
5.4.3 Verbinding tussen oud en nieuw

Transformatie klooster tot gezondheidscentrum (01-04-2010). Terwijl het verbouwingsontwerp van het St. Jozefklooster tot gezondheidscentrum in volle gang was, ontving dit wederopbouwcomplex de monumentenstatus. De strategie van architect Matthijs Bouw om zowel confronterende, als ook historiserende ingrepen te doen kon echter zonder compromissen worden uitgevoerd.

Voormalig PNEM gebouw ‘s Hertogenbosch.

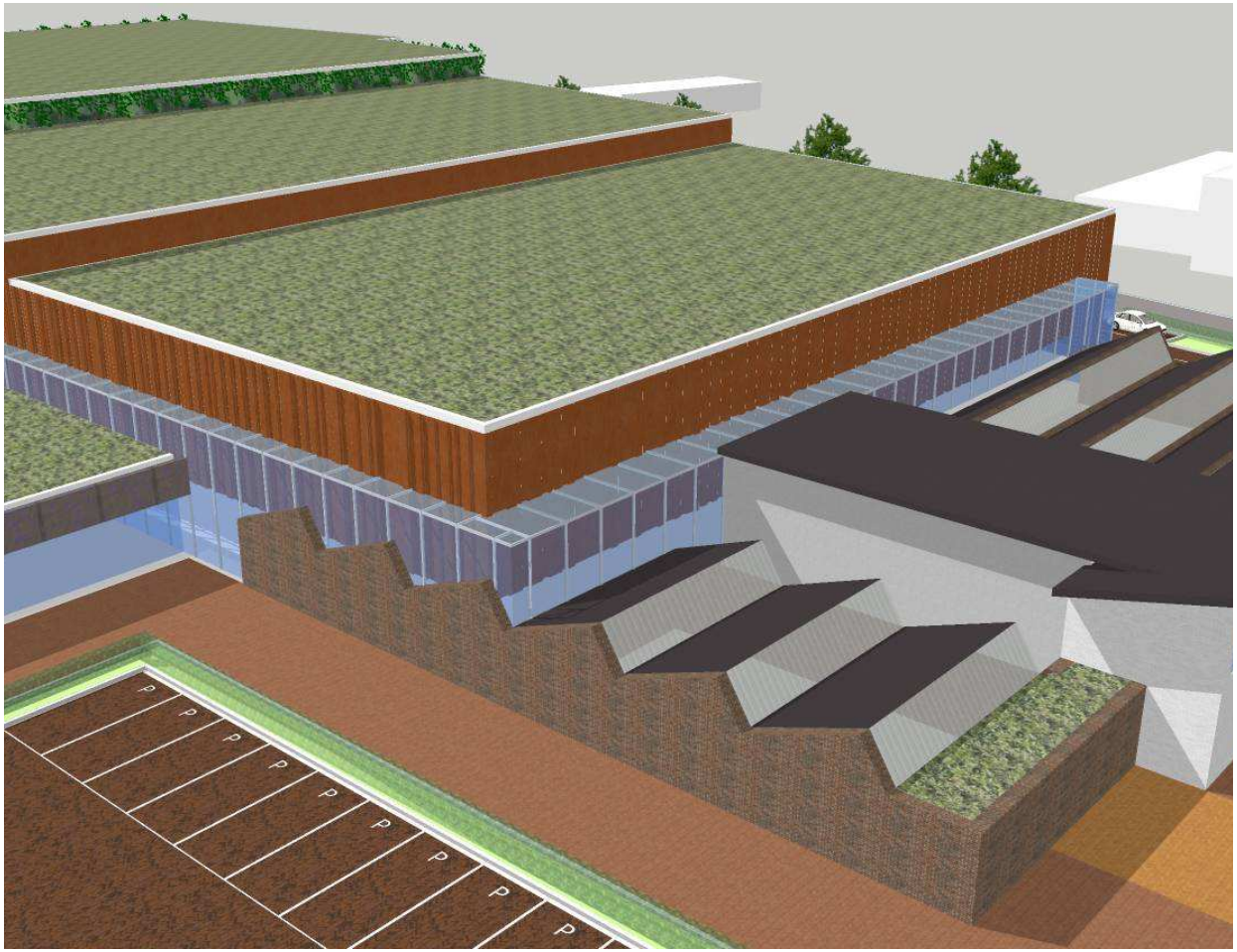
Referentiebeelden

Uitbreiding laboratoriumgebouw dat het huidige gebouw uit de jaren 50 gecombineerd moest worden met een gebouw van nu. Dit heeft de architect opgelost door een tijloze verbinding van oud naar nieuw te realiseren.



De politieacademie in Apeldoorn (Referentieproject)

Is de winnaar van de Gulden Feniks (Nederlandse renovatieprijs) door de goede combinatie tussen oude en nieuwe gebouwen. Door de uitbreidingen tijdloos aan te sluiten op het monumentale gebouw passen de twee totaal verschillende stijlen heel mooi bij elkaar.



De verbinding tussen oud&nieuw

Architectuur
Het is vaak moeilijk oude en nieuwe gebouwen mooi bij elkaar te laten passen. In de voorgaande pagina's waren verschillende oplossingen van architecten/ontwerpers te zien. Deze ontwerpers kozen ieder voor een andere oplossing. Wat we echter vaak zien, is dat zij hierbij veel tijdloze materialen toepassen.
Voor de verbinding van de 100 jaar oude sheddaken met de nieuwe fabriek is het een uitdaging om de aansluiting zo mooi mogelijk te maken.

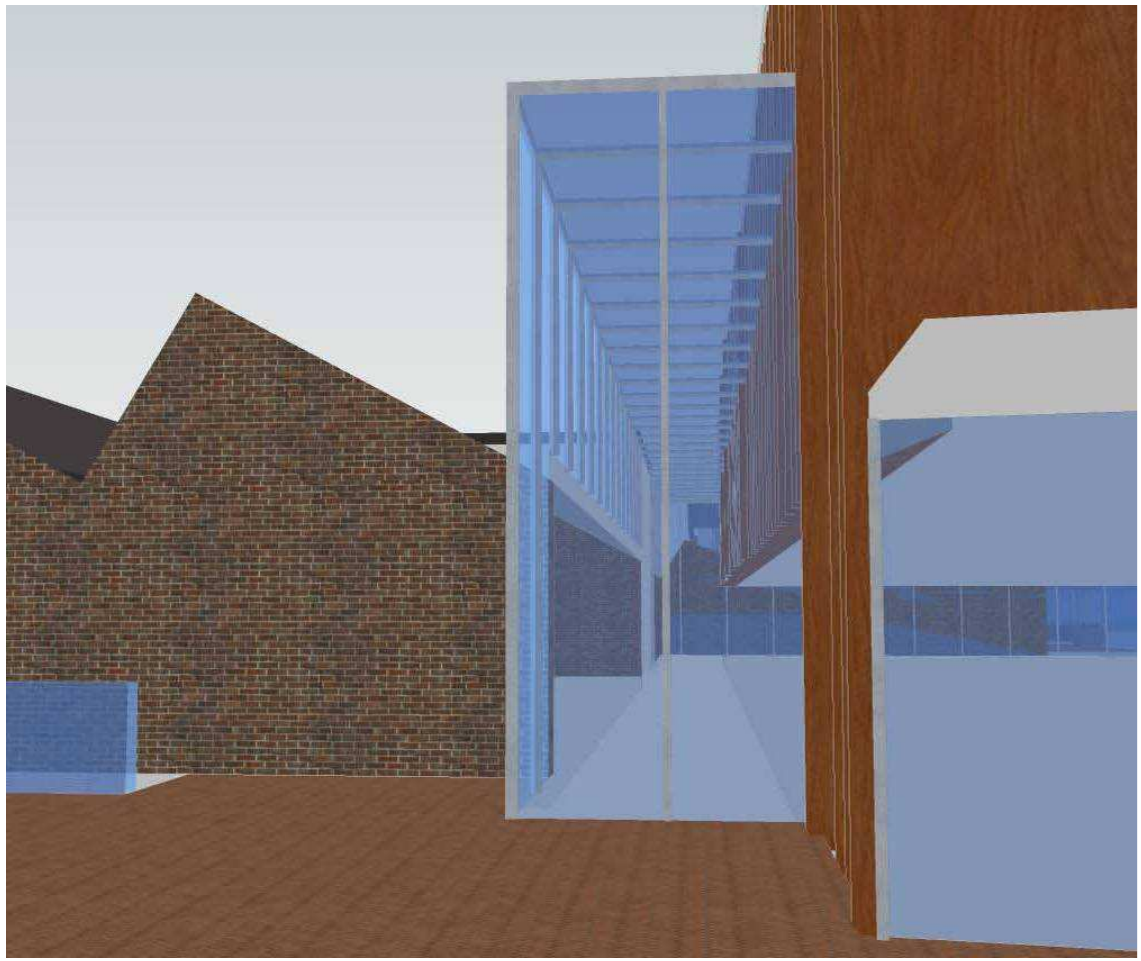
Bijzonderheden
We willen de architecten die dit gaan uitvoeren niet in hun creativiteit beperken.
In dit hoofdstuk zullen dan ook geen materialen of technieken worden vastgesteld.

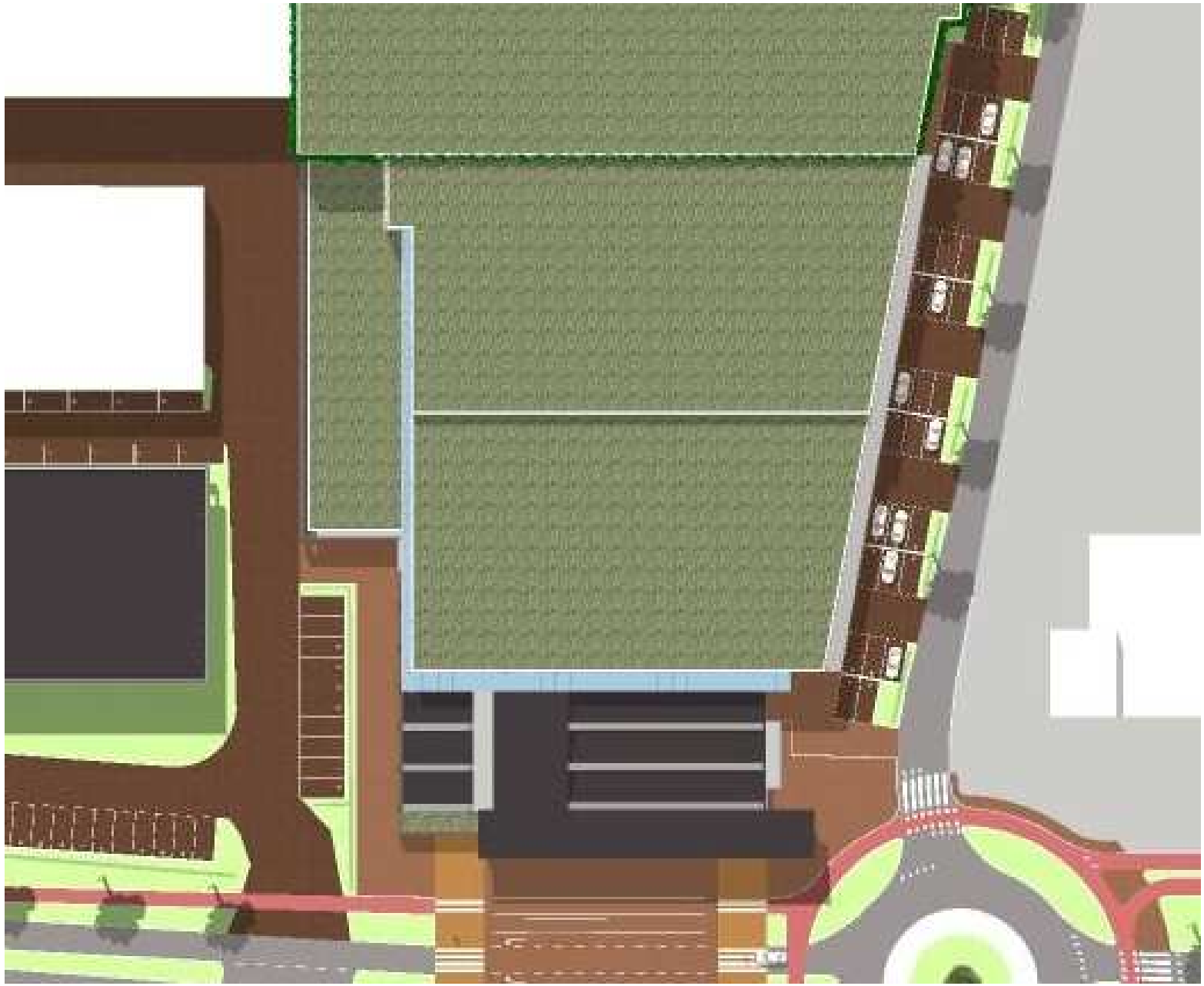
Doelstelling voor de architect
De verbinding tussen oud en nieuw moet zich als een intermediaire zone presenteren.

De architecten kunnen kiezen uit bijvoorbeeld een van de volgende mogelijkheden:

- ✓ De verbinding als ware een gebouw zijnde in dezelfde stijl als de nieuwe fabriek, passend bij de sheddaken
- ✓ De verbinding als ware een gebouw op zichzelf, als aparte stijl passend bij de sheddaken en de nieuwe fabriek.
- ✓ De verbinding als ware een gebouw voortvloeiend uit de sheddaken, passend bij de nieuwe fabriek.

In alle bovenstaande mogelijkheden wordt verwacht dat de architecten een kwalitatieve oplossing voorstellen, in de best passende materialen en technieken.





5.4.4 Nieuwe fabriek

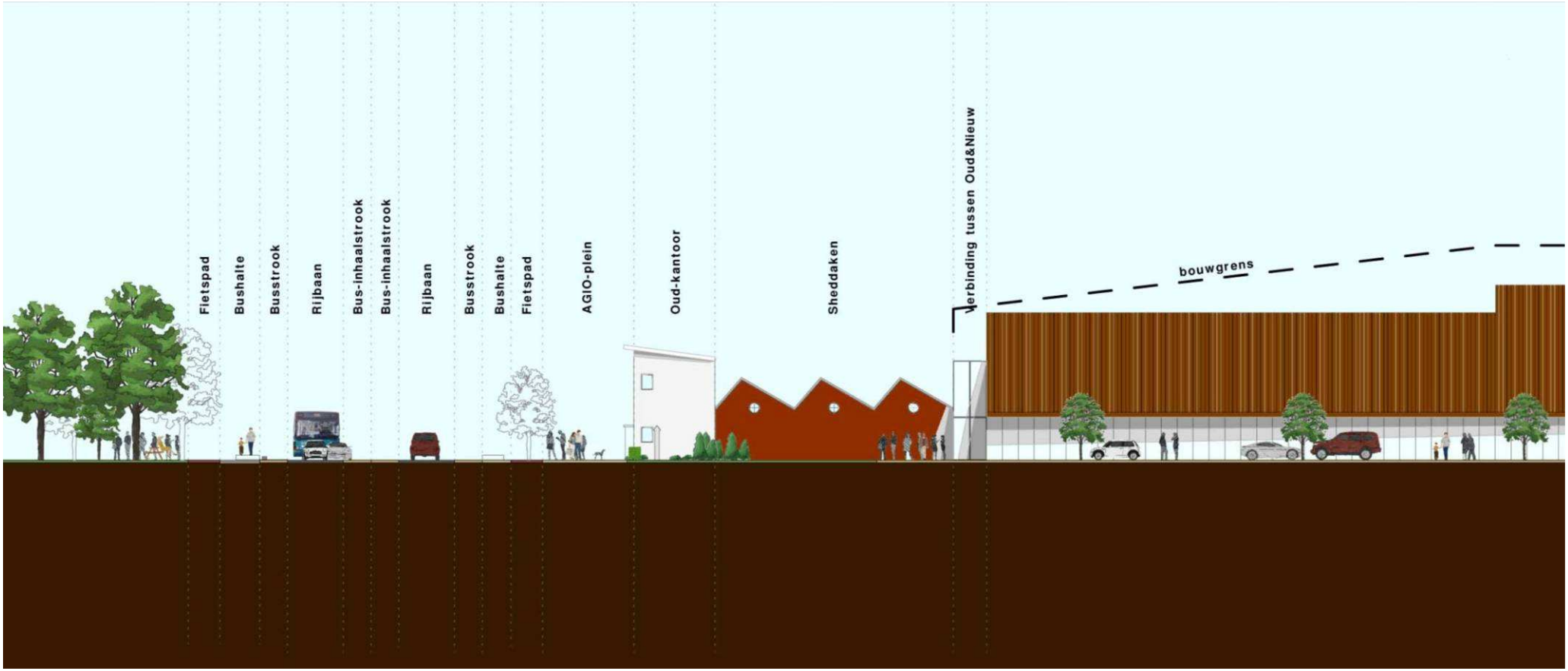
Architectuur
De nieuw te bouwen fabriek zal zich geleidelijk moeten aansluiten op de verbinding tussen oud en nieuw. De nieuwe fabriek zal de huidige fabriek moeten gaan vervangen. De nieuwe fabriek wordt door groei een schaal groter, waardoor de fabriek niet alleen breder, maar ook hoger wordt. Het mooi aansluiten van deze nieuwe fabriek op de huidige gebouwen, wordt een grote opgave voor de architect.

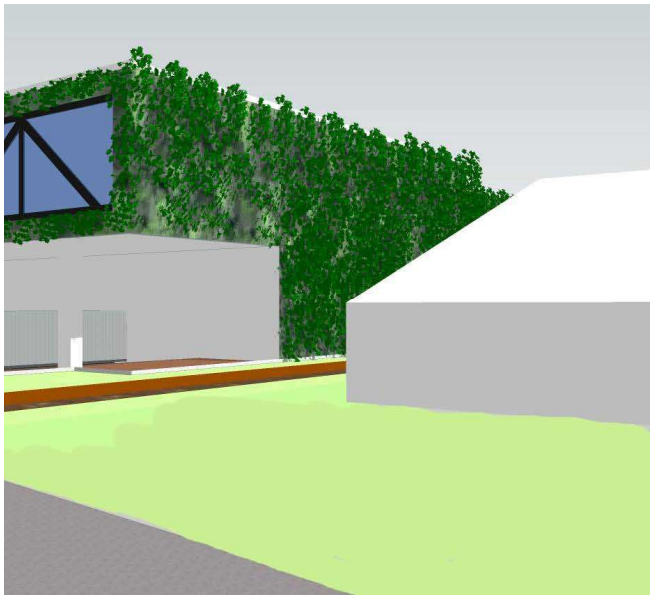
In de bijgevoegde plaatjes zijn indicaties van de nieuwe fabriek weergegeven. In deze plaatjes is de hoogte en breedte van de nieuwe fabriek te zien.

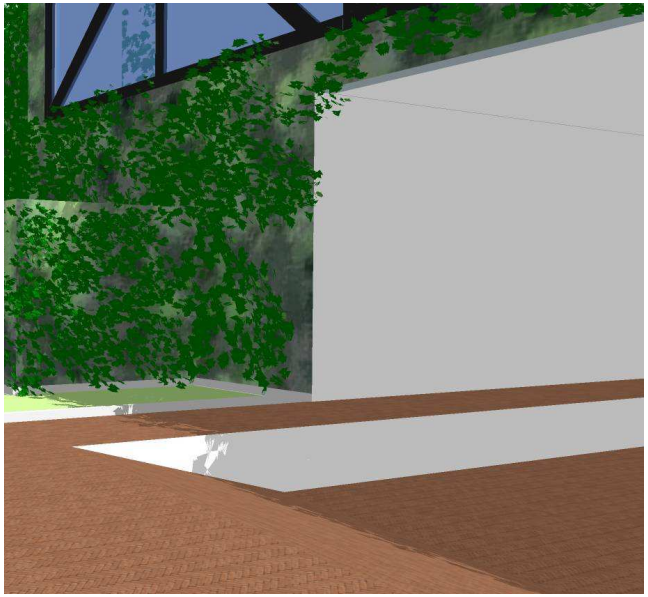
Bijzonderheden
De nieuwe fabriek zal niet opgebouwd zijn uit damwand constructies of saaie beplating. Dit geldt echter niet voor het magazijn zolang dit gebouw achter op het terrein gerealiseerd wordt. De gevelbekleding van de Ganzestaartsedijk zal qua kleur en textuur, door het gebruik van duurzame materialen, optimaal moeten aansluiten bij het dorp Duizel. Door een subtiele afstemming tussen open en dicht, materiaal en kleur moet er een schaalreductie in de gevel gerealiseerd worden.

Doelstelling van de architect
De nieuwe fabriek realiseren binnen de maten uit hoofdstuk 3.2, waar het creëren van een geheel tussen oud en nieuw hoog in het vaandel staan.
Vervolgens wordt verwacht dat de architecten een kwalitatieve oplossing voorstellen, in de best passende materialen en technieken.

Hierboven: Gerenoveerde fabriek uit 1913.
Links: Nieuwbouw kantoor met bedrijfshal.
Linksboven: Open (transparante) bedrijfshal.


Fietspad
Bushalte
Busstrook
Rijbaan
Bus-inhaalstrook
Bus-inhaalstrook
Rijbaan
Busstrook
Bushalte
Fietspad
AGIO-plein
Oud-kantoor
Sheddaken
verbinding tussen Oud&Nieuw
bouwgrens





6.0 Inrichting openbare ruimte

In de volgende hoofdstukken zal verder worden ingegaan op de ruimtelijk ordening rondom het plan van Royal AGIO Cigars. In de hoofdstukken 6.1 en 6.2 zullen de visie en verwachtingen van Royal AGIO Cigars worden beschreven. In hoofdstuk 6.4 zal de gemeente Eersel nog een aanvullend stuk schrijven.

6.1 Visie en Verwachtingen

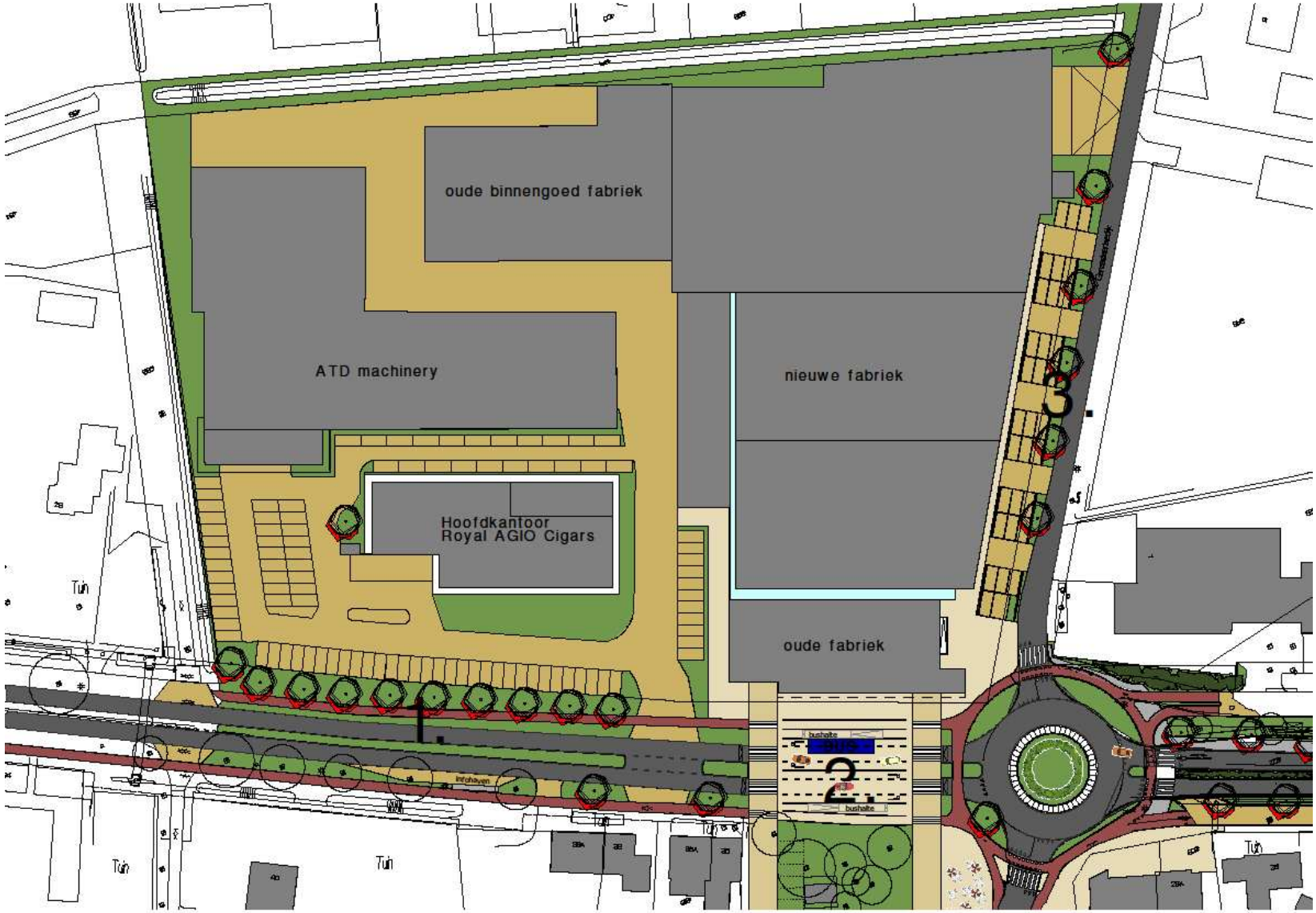
Zoals aangegeven in de stedenbouwkundige hoofdopzet, neemt de poort van Duizel (ofwel het plein voor AGIO) en de ruimtelijke ordening rondom Royal AGIO Cigars een bijzondere positie in. Het uitgangspunt om de omgeving meer een geheel te laten lijken, speelt natuurlijk een rol voor zowel Royal AGIO Cigars, als de gemeente Eersel.

Op oude foto's is te zien hoe vroeger de directieauto's voor het oude kantoor stonden geparkeerd. Daaruit kunnen we opmaken dat de weg vroeger verder van Royal AGIO Cigars af lag. Ook was er in die tijd een tramlijn die de mensen van en naar de sigarenfabrieken bracht. Royal AGIO Cigars verwacht dan ook dat er een dergelijke buffer zal blijven tussen de weg en het oude kantoorgebouw. Hierdoor zal de uitstraling van het pand verbeteren.

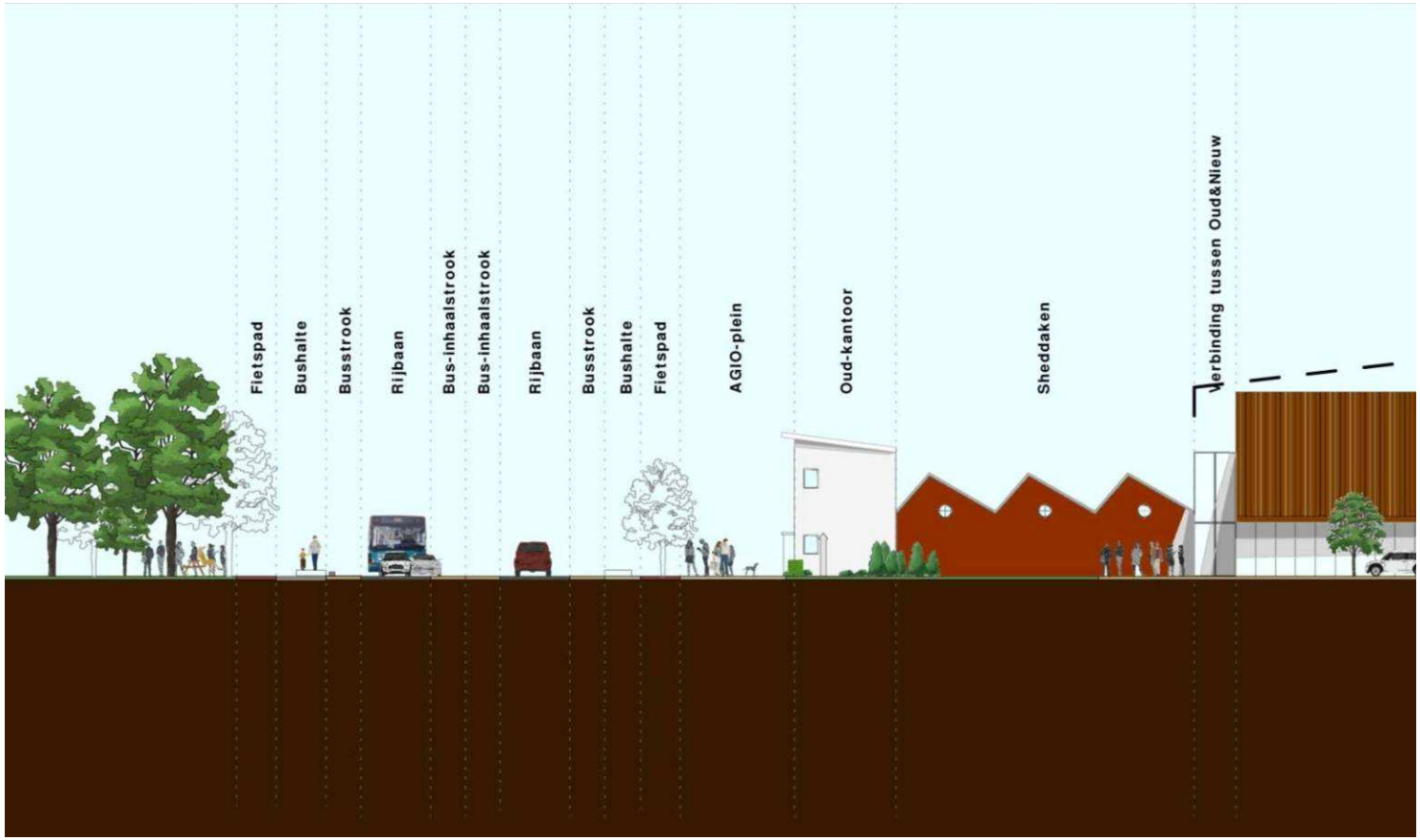
Royal AGIO Cigars verwacht ook door een goede samenwerking en uitwisseling met de gemeente Eersel er gezamenlijk voor te zorgen dat er een mooie nieuwe dorpskern gerealiseerd wordt.

In de volgende hoofdstukken geeft Royal AGIO Cigars zijn verwachtingen weer wat betreft de verschillen deelgebieden in de ruimtelijke ordening.

6.2 Deelgebieden



Binnen de ruimtelijke ordening zijn drie deelgebieden te onderscheiden, te weten:
6.2.1 Deelgebied 1: Wolverstraat
6.2.2 Deelgebied 2: Poort van Duizel (plein voor AGIO)
6.2.3 Deelgebied 3: Ganzestaartsedijk
.



6.2.1 Deelgebied 1

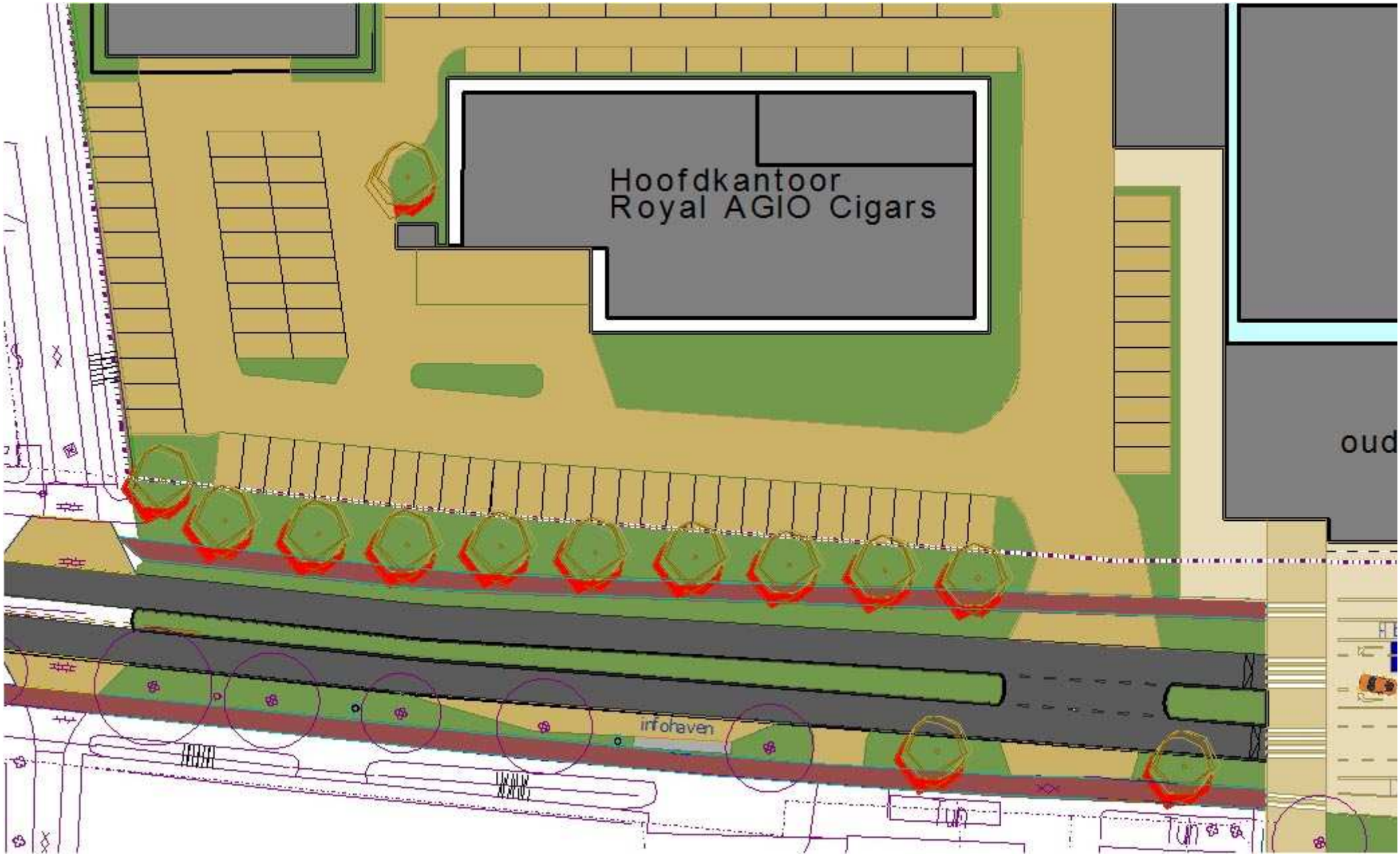
De Wolverstraat zal worden afgewaardeerd naar een rustige dorpsweg, de bushalte wordt verplaatst en het kruispunt wordt vervangen door een rotonde. Hierdoor wordt de weg een stuk smaller, waardoor er meer ruimte over is voor groen. Op de voorbeeldplaatjes is te zien hoe een bomenrij kan worden gerealiseerd, om zo de landelijke sfeer, die de gemeente verwacht, te realiseren. De parkeerplaatsen op het terrein van Royal AGIO Cigars zullen niet veel veranderen. Ze zullen misschien wat anders komen te liggen, maar het aantal blijft hetzelfde. Verder is te zien dat de in- en uitrit vrij breed blijft. Dit is bedoeld voor het vrachtverkeer van de ATD machinery, zodat zij veilig het terrein op en af kunnen.
De landelijke sfeer die de gemeente wil realiseren op de Wolverstraat zal goed passen bij het huidige hoofdkantoor. Die zal dan beter tot zijn recht komen. Het zal ook mooi eruit zien als je vanuit Eersel naar Duizel rijdt, je ziet dan eerst een riante bomenrij met erachter het hoofdkantoor van Royal AGIO Cigars. Als deze bomenrij stopt, begint het plein met direct in het zicht het oude kantoor.

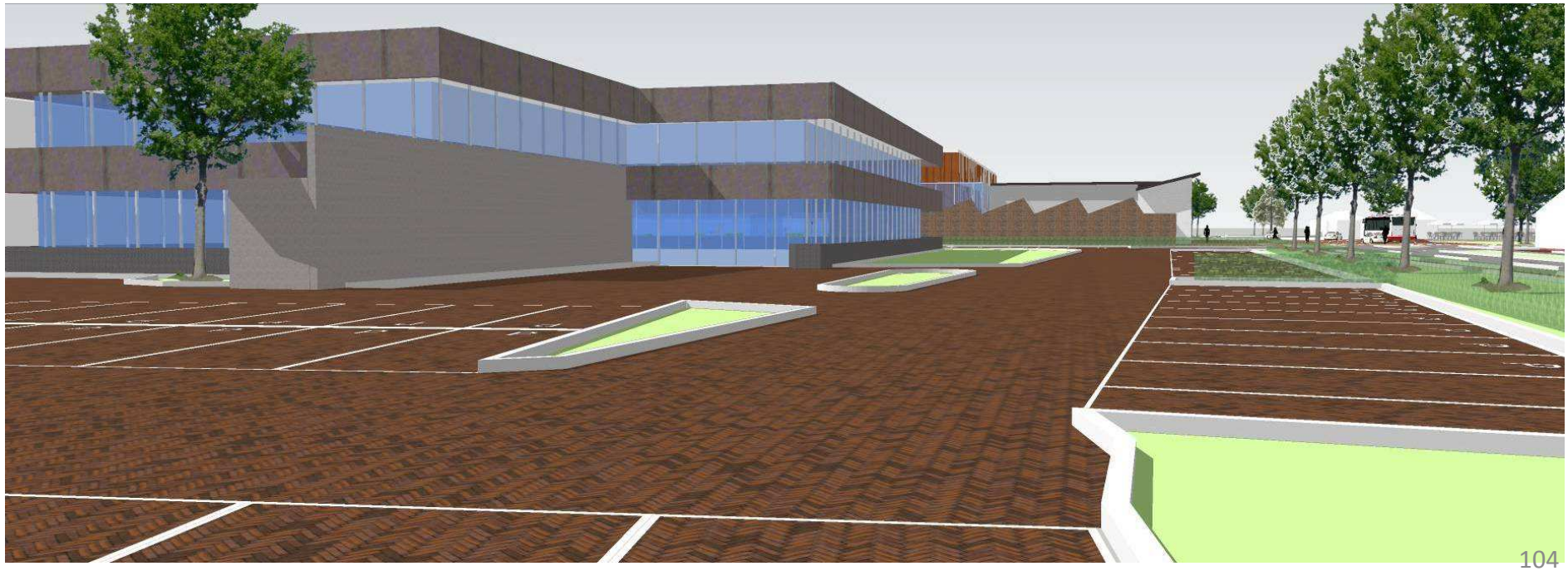
De hierboven gemelde informatie zijn suggesties, visie en verwachtingen vanuit Royal AGIO cigars. Deze plaatjes zijn indicatief en dienen als een voorbeeld.

De inrichting rondom het hoofdkantoor zal aansluiten op de sfeer van het aangrenzende landgoed 'Duizels Hof', met de volgende randwoorwaarden:

- *Groene parkachtige uitstraling*
- *Parkeren in een groene omgeving*
- *Geen rigide hekwerken als terreinafscheiding*

AGIO


Hoofdkantoor
Royal AGIO Cigars
oud
irfohaven



6.2.2 Deelgebied 2

De poort van Duizel, ofwel het plein voor het oude AGIO is de plek waar vroeger de directieauto's en vrachtwagens vol met sigaren stonden geparkeerd. De plek waar een tramlijn de mensen naar hun werk bracht, en nu de plek die zal worden verbouwd tot een dorpskern voor Duizel. Een plein waar niet de tramlijn maar de buslijn zal aankomen. Een plein waar jong en oud iets kunnen drinken in het park of op het terras. Kortom een plein, dat de in de afgelopen vervaagde dorpssfeer terug moet brengen.

In de voorbeeldafbeeldingen is te zien hoe het volledige plein een geheel wordt door middel van het gebruik van paden en tinten. Het plein wordt ingedeeld in vier grote vlakken:

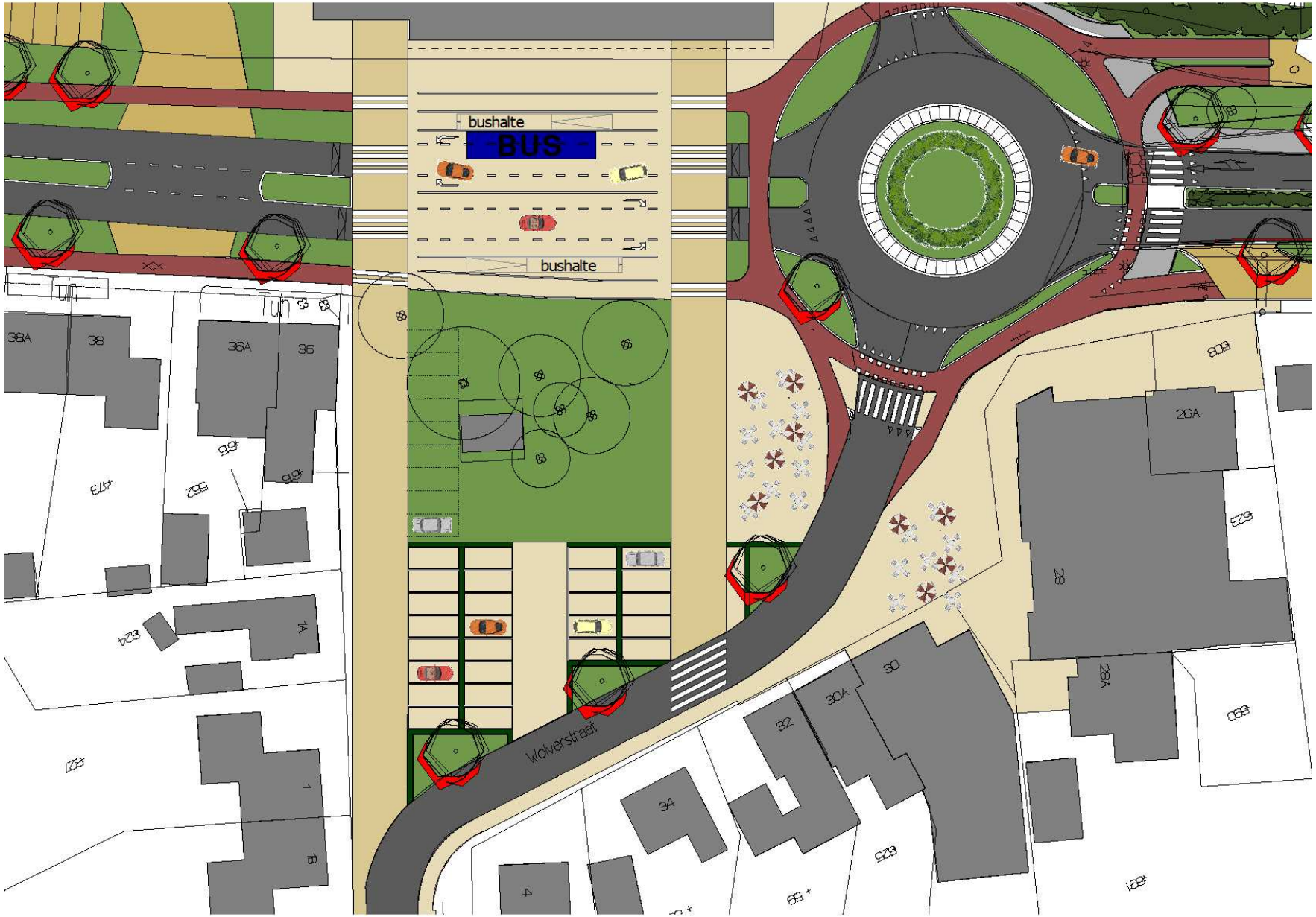
- ✓ De weg
- ✓ Het park
- ✓ Het parkeren
- ✓ Het terras

De weg wordt in het plein opgenomen om er voor te zorgen dat de weg niet de splitsing wordt tussen de ene kant en de andere kant van het plein. De weg is ook op de hoogte van het plein gelegd, waardoor het verkeer dus over een hele grote drempel rijdt voordat zij bij de rotonde aankomen. Ook zijn op dit plein de bushaltes gerealiseerd. Deze zijn te herkennen aan de verhoogde stoepen ter hoogte waar de bus stopt.

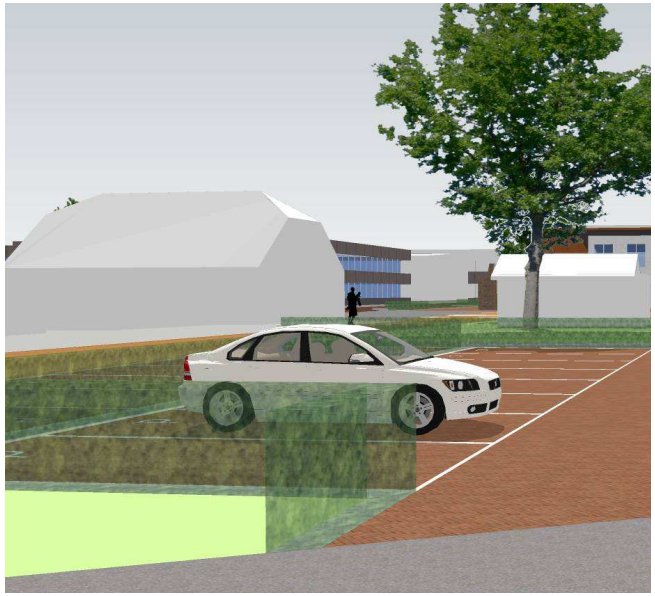
Het park is de plek waar nu ook de monumentale bomen staan. Het is belangrijk voor een plein om een groen hart te hebben. Rechts naast het groene hart ligt dan ook direct het terras zodat de mensen vanuit het terras een uitzicht hebben op het park, en het oude kantoor van Royal AGIO Cigars.

De gemeente heeft aangegeven dat de parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor dit plein. Om deze zo mooi mogelijk neer te leggen zijn twee maal zes meter brede voetpaden neergelegd over het gehele plein. Op de hoogte van de parkeerplaatsen kan hier overheen gereden worden. Ook is in dit gebied rekening gehouden met een fietsenstalling.

De hierboven gemelde informatie zijn suggesties, visie en verwachtingen vanuit Royal AGIO cigars. Deze plaatjes zijn indicatief, en dienen als een voorbeeld.


bushalte
BUS
bushalte
38A
38
36A
36
26A
28
28A
30
30A
32
34
Wolverstraat

AGIO CIGARS



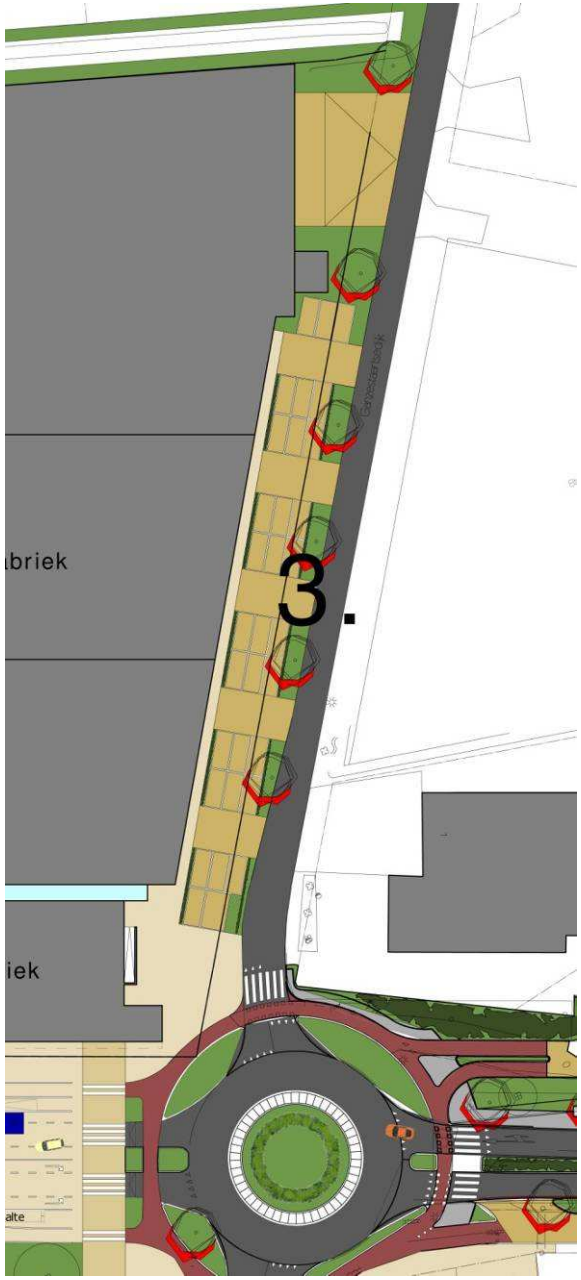
6.2.3 Deelgebied 3

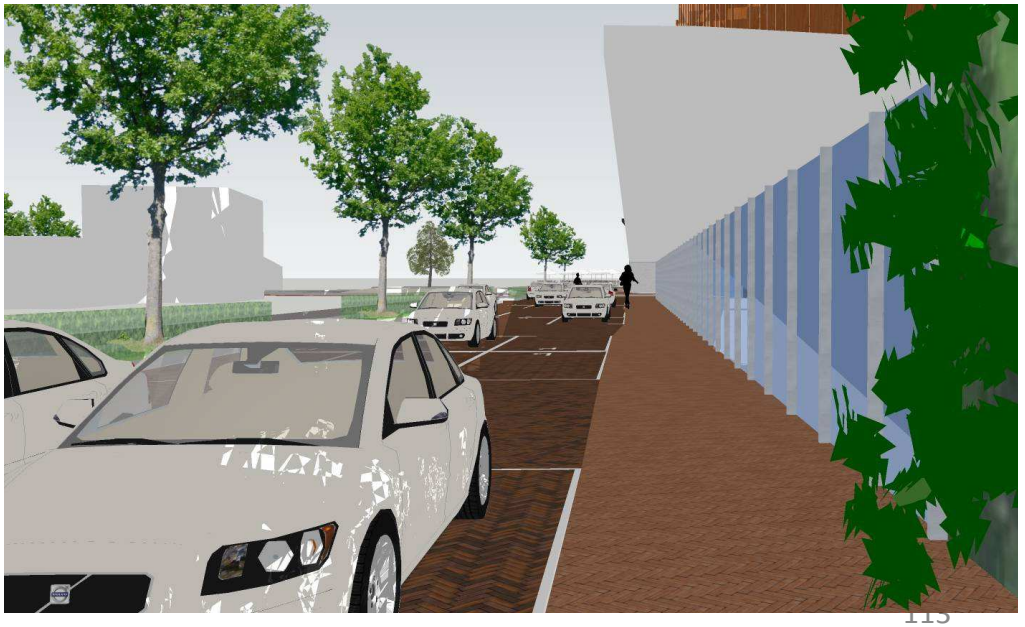
De Ganzestaartsedijk zal de grootste transformatie krijgen. De nieuwe fabriek zorgt natuurlijk voor een hele andere sfeer. En daarbij komt ook nog dat alle laad- en losplaatsen van Royal AGIO Cigars bij elkaar zullen komen op de Ganzestaartsedijk. Je zou bijna kunnen zeggen dat deze straat een upgrade krijgt.

Tot op heden parkeerde het personeel van AGIO recht op de Ganzestaartsdijk. Hierdoor konden er tot op heden ruim twintig auto's geparkeerd worden aan die zijde van AGIO. Nu de gemeente geen twintig in- en uitritten meer wil hebben is de vorm van parkeren aangepast. Op de tekening en voorbeeldafbeelding is te zien hoe er door parkeerhavens, minder in- en uitritten zijn gecreëerd. Hierdoor verliezen we wel een aantal parkeerplaatsen.
Met de gemeente zal de mogelijkheid worden onderzocht om het parkeren door te zetten op gemeentegrond en te voorzien van een groene afscheiding. Een definitief voorstel moet nog worden uitgewerkt. Hierbij zullen tevens de kosten in beeld moeten worden gebracht, en wie deze kosten gaan betalen.

Randvoorwaarden:

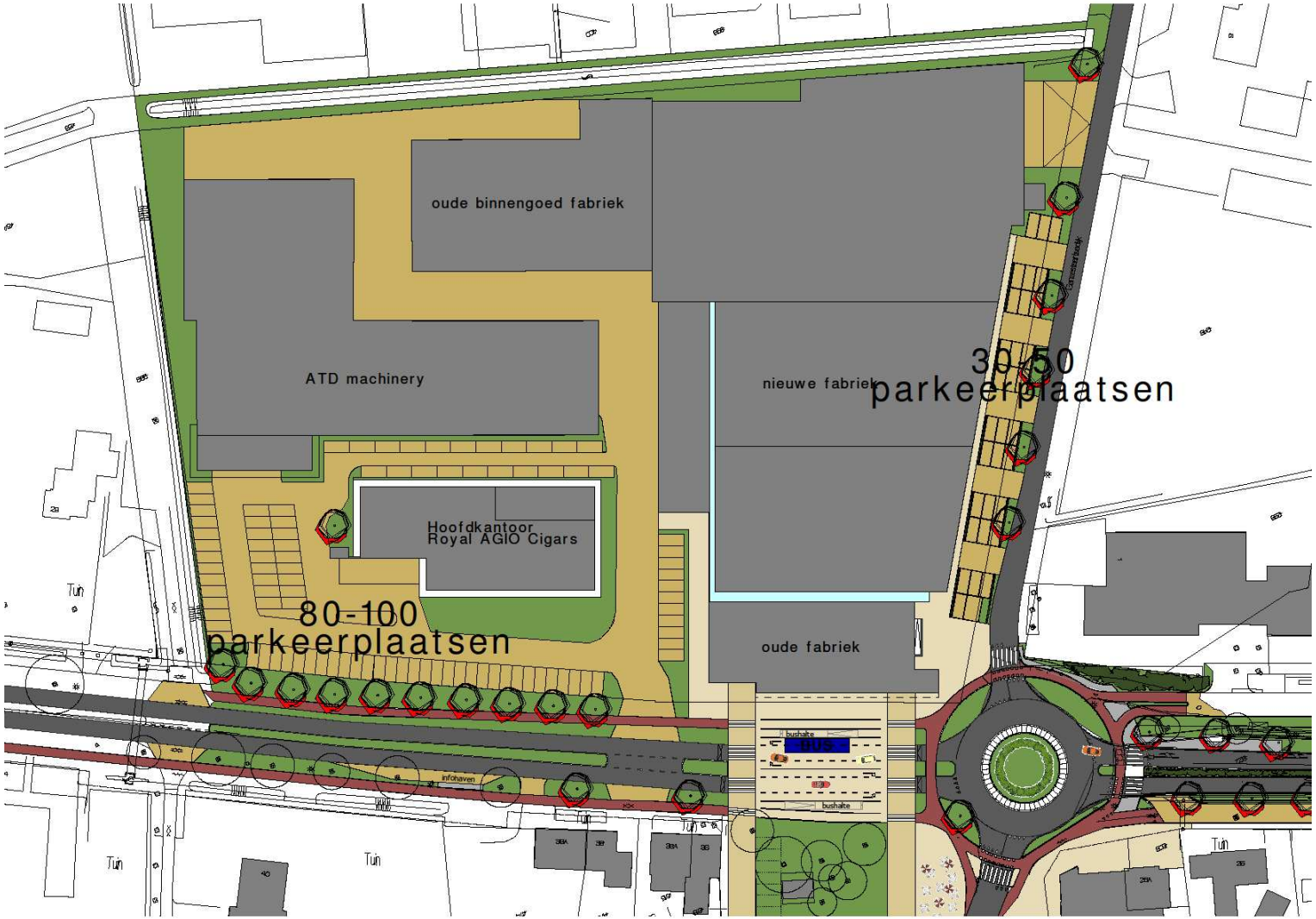
- Materialisering pleintje en overige bestrating afstemmen op het materiaalgebruik bij de poort van Duizel.
- Parkeren in groene parkeerkoffers.
- Parkeerplaatsen zijn ook voor openbaar gebruik buiten werktijden.
- Niet parkeren voor de sheddaken.





6.3 Parkeerbalans

Er zijn nu 127 parkeerplaatsen verdeeld over het gehele terrein.



De nieuwe indeling voor parkeerplaatsen is nog niet bepaald. Er zullen wel minimaal 130 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Zie hierboven de verdeling van de parkeerplaatsen.

6.3 Visie en verwachtingen gemeente Eersel

De gemeente Eersel verwacht dat Agio Cigars in zijn uiterlijke verschijningsvorm zich ontwikkelt als een modern bedrijf met respect voor de historie. De Agio fabriek is een icoon voor Duizel. Het is daarom ook vanzelfsprekend dat de renovatie en de uitbreiding een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van Duizel.
Dit moet o.a. tot uiting komen in het behoud van het monumentale kantoorpand en een deel van de oude fabriekshal. De uitdaging voor het ontwerp van de nieuwbouw zit hem in het aansprekend vormgeven van het exterieur van de bebouwing. Aansprekende en natuurlijke materialen kunnen bijdragen aan een soepele aansluiting op het dorp Duizel.
Extra aandacht wordt gevraagd voor het creëren van een heldere en transparante overgang tussen de oude en nieuwe bebouwing, zonder dat er een architectonisch conflict ontstaat.
De ruimte rondom de fabriek zal het geheel door een mooie inrichting op een fraaie wijze richting het dorp en de omgeving presenteren.

Dit beeldkwaliteitsplan moet er zorg voor dragen dat de bovenstaande visie en verwachting werkelijkheid wordt.

Gemeente Eersel

7.0 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is het kernbegrip in het rapport “Our Common Future”, dat in 1987 werd uitgebracht door de VN-Commisie Brundtland. De voorzitter, Gro Harlem Brundtland, die voorzitter was van deze commissie legde een duidelijke verbinding tussen economische groei, milieuvraagstukken en armoede en ontwikkelingsproblematiek. Het rapport stelt dat armoede een belemmering vormt voor duurzaam gebruik van de natuurlijke omgeving en dat integratie van natuurbehoud en economische ontwikkeling nodig is voor duurzame ontwikkeling.

Een andere mijlpaal voor duurzaamheid was het biodiversiteitsverdrag van Rio de Janeiro in 1992. De lidstaten spraken op de VN-conferentie af om nieuw beleid te ontwikkelen voor milieu en ontwikkeling. Het nieuwe ontwikkelingspatroon dat voor alle landen werd vastgesteld, werd duurzame ontwikkeling genoemd. In 2002 werd de grootste VN-conferentie tot dan toe gehouden: de Wereldtop voor duurzame ontwikkeling in Johannesburg, Zuid-Afrika.

Tijdens deze conferenties werd vastgesteld dat het niet vanzelfsprekend is dat de huidige welvaart in Westerse landen tot in lengte van dagen op hetzelfde hoge peil kan worden gehouden. Dit komt door de schaarste van de hulpbronnen, waarmee we dus verantwoord moeten omgaan. We dienen al onze hulpbronnen efficiënter te gaan gebruiken en zuiniger om te springen met energie en biodiversiteit.

Duurzaamheid is inmiddels uitgegroeid tot een begrip waar je niet meer omheen kan. Er worden nu al energienul woningen gebouwd. Mensen proberen zoveel mogelijk Cradle2Cradle materialen te gebruiken bij hun gebouw, en subsidies voor zonnepanelen en dikkere beglazing vliegen de deur uit. Nu komt de vraag: *“Wat kunnen we verwachten van Royal AGIO Cigars wat betreft duurzaamheid?”*

7.1 Hoofdopzet

Omdat duurzaamheid een heel breed begrip is willen we in een aantal hoofdstukken toelichten waar wij mogelijk aan denken. In hoofdstuk 6.2 zal in worden gegaan op verschillende vormen van duurzaam bouwen, en in 6.3 worden de verwachtingen van de gemeente wat betreft duurzame maatregelen besproken.

Duurzaamheid wordt ook bewerkstelligd door behoud en hergebruik van het oude fabriekspand.

7.2 Duurzaam bouwen

Royal AGIO Cigars heeft in de afgelopen weken het gehele dak van de vestiging in Westerlo, België vol gelegd met zonnepanelen. Dit geeft al lichtelijk aan dat Royal AGIO Cigars wel degelijk voor duurzaam bouwen open staat.

Duurzaam bouwen kan je op veel verschillende manieren doen. Er zijn heel veel mensen met heel veel theorieën. Daarom hebben wij er enkele gekozen waar wij van denken dat de architect daar wel een invulling aan kan geven.
De volgende deelaspecten worden besproken:

6.2.1 Flexibliteit = Duurzaam bouwen
6.2.2 Triple-P
6.2.3 Cradle2Cradle
6.2.4 CO2 en fijnstof reductie

7.2.1 Flexibiliteit=Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen gaat niet alleen om duurzame materialen en technieken, maar ook dat je er voor zorgt dat je gebouw lang mee kan. Elk bedrijfsproces heeft natuurlijk zijn eigen maten. Als je je daar dan precies op fixeert, en kolommen op plaatsen zet die je op dat moment niet nodig hebt, kan het zijn dat je daar later spijt van hebt en het gebouw moet vervangen. Flexibel bouwen wordt in de laatste jaren steeds vaker toegepast. Zo kunnen bijvoorbeeld kantoren heel simpel aangepast worden, met weinig kosten, weinig afval en materiaalgebruik. Dit verduurzaamt het proces dus in de toekomst.

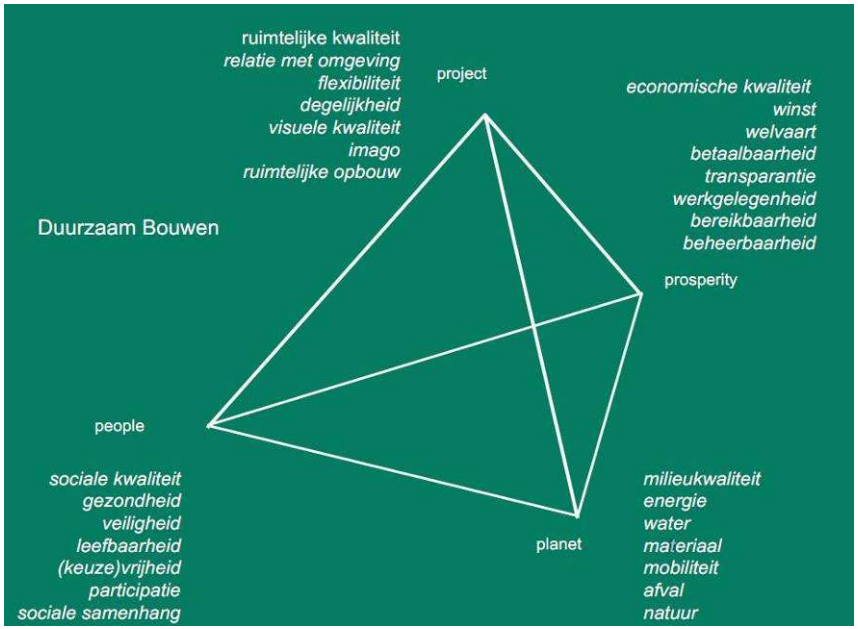
Bij het proces wat plaatsvindt in Duizel worden veel machines gebruikt. Deze machines plaatsen de stickers uit de verschillende landen op de sigarendoosjes. Deze stickers veranderen zo nu en dan. Het is dan ook begrijpelijk dat deze machines mee veranderen. Om er voor te zorgen dat deze machines in alle richtingen kunnen uitbreiden of krimpen moet er een flexibele ruimte worden gerealiseerd. In deze ruimte zullen dus geen kolommen of rare vormen voorkomen.
Hierdoor zal deze hal in de toekomst ook goed bruikbaar zijn voor andere doeleinden. Deze flexibiliteit maak de fabriek duurzaam in levensduur.

7.2.2 Triple-P

Triple-P staat voor: ”People-, Planet-, Prosperitybenadering”. Vanuit deze drie punten wordt vaak een middenweg gevonden om duurzaam te bouwen. Om een voorbeeld te geven: Als je “prosperity” hoog in het vaandel hebt staan, betekent dat grofweg dat je economisch voordelig wilt bouwen. Daarbij verwaarloos je bijvoorbeeld de leefbaarheid (people) en de materiaal of milieukwaliteit (planet). Dit betekent dat je niet één onderdeel duurzaam kan verwerken, maar altijd compromissen moet nemen tussen de drie onderdelen.

Als er een gebouw wordt gerealiseerd met een degelijkheid, flexibiliteit, veiligheid, leefbaarheid, energie en milieukwaliteit. Kan je wel zeggen dat deze onderdelen samen een duurzaam gebouw vormen.

Royal AGIO Cigars hecht natuurlijk met mate waarde aan al deze onderdelen. Het wordt de opdracht voor de architect om al deze onderdelen tot een geheel te vormen, in welke mate van duurzaamheid dan ook. Bij al deze onderdelen blijft de economische kwaliteit belangrijk. Als het voor Royal AGIO Cigars economisch haalbaar en/of verantwoord is om duurzaam te bouwen, zal Royal AGIO Cigars daar geheel open voor staan.



7.2.3 Cradle to Cradle

De kern van het Cradle to Cradle principe ligt in het concept: “Afval is voedsel”. Alle gebruikte materialen zouden na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Hierbij zou geen kwaliteitsverlies mogen zijn en alle restproducten moeten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn. Deze kringloop is dan compleet, en afval wordt dan weer voedsel.

Sigaren maken komt heel dicht bij het Cradle to Cradle concept. Een sigaar begint als klein tabaksplantje wat uitgroeit tot een plant met gigantische bladeren. Deze bladeren worden dan gebruikt om sigaren van te produceren. Nadat deze zijn geproduceerd wordt een deel van de sigaar opgerookt, terwijl de resten door de natuur kunnen worden gebruikt als voedsel. Net als bladeren die vallen van de boom, kan een sigaar die uit sigarenbladeren bestaat, verteerd worden. En zal een andere plant daar weer zijn voedingstoffen uit kunnen halen. Zo is de cirkel rond en komt het sigarenproces toch dichtbij de principes van Cradle to Cradle.

Voor gebouwen wordt er verwacht materialen te gebruiken die honderd procent recyclebaar zijn. Recyclebaar kan hergebruik zijn, maar ook voedsel voor de natuur. Denk bijvoorbeeld aan hout met natuurvriendelijke verf. Of makkelijk demontabele onderdelen (niet gelijmde materialen) die los van elkaar gerecycled kunnen worden.

Tegenwoordig is het nog niet mogelijk om je gebouw honderd procent uit Cradle to Cradle materialen te laten bestaan, maar toch kan je al wel een stuk komen.

Als het voor Royal AGIO Cigars [illegible] o Cradle te investeren, zal Royal AGIO cigars daar open voor staan.

7.2.4 CO2 en fijnstofreductie

Wij produceren met grote aantallen CO2 en fijnstof. En we hebben er jaren geen benul van gehad hoe slecht deze stoffen eigenlijk zijn. Daarom is het mooi dat er ook materialen zijn die deze stoffen opnemen. Denk bijvoorbeeld aan de natuur: Bomen, gras, sedum, enz. Ook zijn er tegenwoordig materialen die CO2 op kunnen nemen. Het is tegenwoordig zelfs mogelijk om een CO2 neutraal gebouw te realiseren.

Royal AGIO Cigars vindt dit een interessant onderwerp, het zal de verantwoordelijkheid zijn van de architect om een zo goed mogelijk voorstel te maken in welke duurzame vorm dan ook.

7.3 Overige duurzame aspecten

Royal AGIO Cigars heeft vernomen dat de gemeente Eersel een scherpere epc-eis hanteert dan de landelijke eis. Royal AGIO Cigars begrijpt dat de gemeente vooruit wilt lopen op duurzaamheid, maar vindt het jammer dat de gemeente het daarbij moeilijk maakt om economisch verantwoord te bouwen. Royal AGIO Cigars verwacht dat de epc-eis bespreekbaar zal zijn met de gemeente en dat er mogelijk ook een middenweg zal kunnen worden gekozen.

De gemeente Eersel heeft ook aangegeven te verwachten van Royal AGIO Cigars een scheiding te maken voor schoon en vuil afvalwater. Dit is in Westerlo ook toegepast en zal dus in Duizel geen probleem zijn. Ook de buffering van regenwater zal net als in Westerlo toegepast worden.

8.0 Slotwoord

De historie van Agio Cigars in Duizel begint in 1911. Dit jaar precies een eeuw geleden begon Jacques Wintermans met de bouw van de fabriek en het woonhuis aan de Wolverstraat. Al 100 jaar leunt Agio op Duizel en haar inwoners, en vice versa leunt Duizel al 100 jaar op Agio. Deze historische verwevenheid is voor ons heel bijzonder, en wij dragen dit ook met trots uit aan de gemeenschap. In de loop der jaren zijn Duizel en Agio hand in hand sterk gegroeid en de tijd is nu gekomen dat Agio een grote investering in huisvesting nodig vindt. Bij deze noodzakelijke investering is Agio Cigars gemotiveerd om de balans tussen historie en efficiency gezond te houden. Het doet ons deugd dat de gemeente Eersel de historie van onze activiteiten en gebouwen op waarde schat en in overweging neemt bij het maken van de toekomst plannen voor Duizel. Wij rekenen op het begrip van de gemeente Eersel dat ook vanuit het bedrijfseconomische aspect van Agio, de plannen verantwoordbaar moeten blijven.

Wij hopen in samenwerking met de Gemeente Eersel op een visueel aansprekende manier tot een gemeenschappelijk plan te kunnen komen, waarbij we met respect voor de historie, op een economisch verantwoorde manier, een gezonde toekomst voor ons bedrijf in Duizel tegemoet gaan.

Jonas Wintermans
Vice President - Royal Agio Cigars