

CAMPINATERREIN



BEELDKWALITEITSPLAN

16-12-2020

STATION

CENTRUM

CAMPINATERREIN

EINDHOVEN



INTRODUCTIE

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het Campinaterrein. Gezamenlijk met het in wording zijnde bestemmingsplan schept dit het primaire toetsingskader waarbinnen de deelplannen worden ontwikkeld van VO naar DO en omgevingsvergunning. Het Voorlopige Ontwerp Stedenbouwkundige Plan is de onderlegger voor het bestemmingsplan en de bestemmingsplankaart en schept het toetsingskader voor Cie RK. Binnen deze kaders is er variatie mogelijk; BKP, VOSP en bestemmingsplan geven ruimte om in de deelplannen in te spelen op specifieke omstandigheden en actuele marktontwikkelingen.

Naast het BKP staat de visie op erfgoed op de agenda. Het ontwerpen van de nieuwe gebouwen en de restauratie/transformatie van de monumenten zijn in onze visie direct aan elkaar gekoppeld. De kruisbestuiving tussen beiden zal de diepgang, de verrijking en de herkenbaarheid van het gebied bevorderen.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als er kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van de “regels” in het BKP, kan hieraan worden voorbijgegaan, na advies van Cie. RK”.

INHOUD

Introductie	p. 05
Inhoudsopgave	p. 06

STEDENBOUW GEBIED

Van oude coöperatieve machine naar nieuwe coöperatie	p. 10
Waar bouwen we op voort?	
Campina als voorbeeld van de wederopbouw architectuur	p. 12
Wat voegen we toe?	
Nieuwbouw voegt nieuwe laag toe aan bestaand ensemble	p. 14
Grid met invulling als basis	p. 15
Een familie van gebouwen	p. 16

ARCHITECTUURPRINCIPES ALGEMEEN

Overzicht toetsingscriteria	p. 20
Verdeling van architectonische korrels	p. 22
Geleding bouwmassa	p. 23
Alzijdige en consequente architectuur	p. 24
Geleding architectuur	p. 25
Spelen met parameters	p. 26
Materiaal- en kleurstelling	p. 28
Verbindingszone in architectuur	p. 30
Daken	p. 32

ARCHITECTUURPRINCIPES LAAGBOUW

Algemene principes laagbouw	p. 36
Plinten en entrees	p. 40
Verbindingszone	p. 42
Buitenruimtes	p. 42
Overige beeldbepalende details	p. 44

ARCHITECTUURPRINCIPES HOOGBOUW

Algemene principes hoogbouw	p. 48
Voet	p. 52
Romp	p. 56
Kroon	p. 57

ARCHITECTUURPRINCIPES SPECIAL

Algeme principes	p. 60
Parkeerhub	p. 62

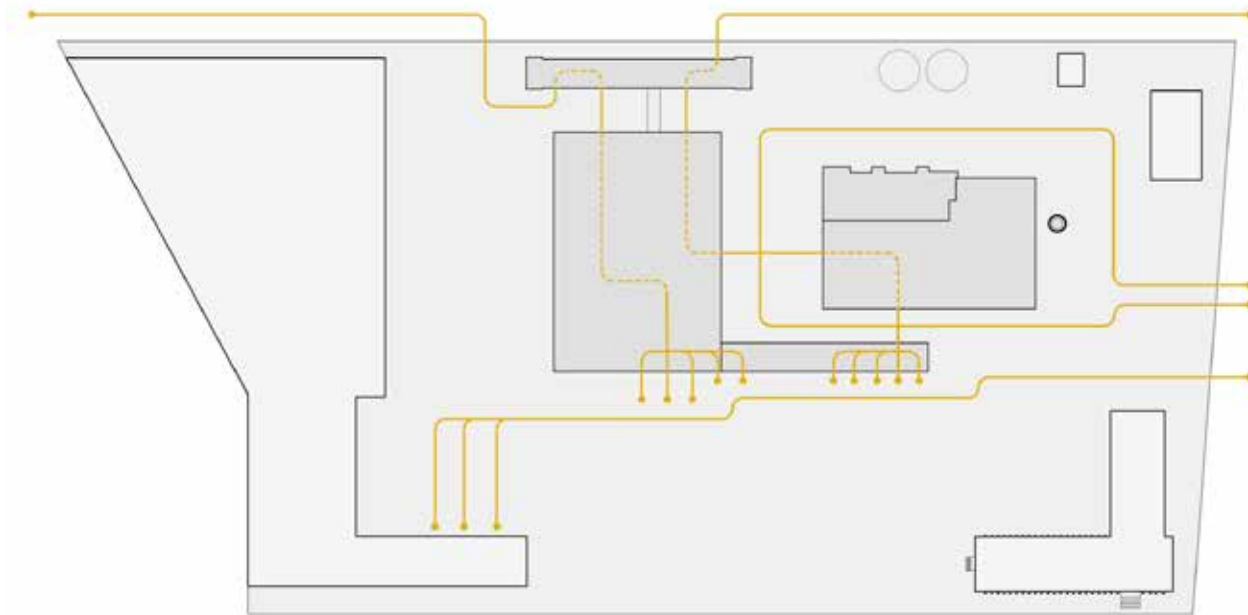
BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Zonering	p. 66
Een ensemble	p. 68
Relatie gebouw en landschap	p. 70
Programma	p. 72
Bestaande identiteit	p. 74
Verharding	p. 76
Drie sferen	p. 78
Kanaalpark	p. 80
Reeks van pleinen	p. 82
Woonwereld	p. 84
Groen	p. 86
Water	p. 88
Daken en gevels	p. 92
Meubilair	p. 94
Verlichting	p. 95
Specials	p. 96

STEDENBOUW GEBIED

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

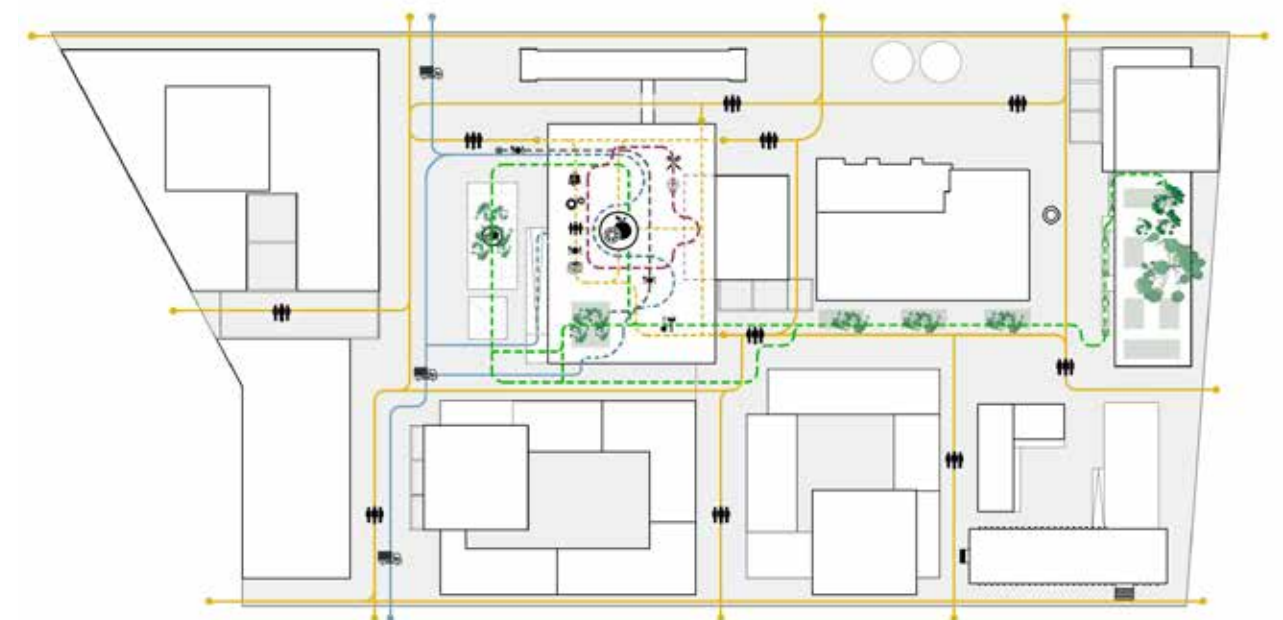
VAN OUDE COÖPERATIEVE MACHINE - DE MELKCOÖPERATIE



Campinaterrein 1961 - 2015

Het campinaterrein werd gebruikt door één coöperatie, de melkcoöperatie. De gebouwen op het terrein werden ontwikkeld voor de productie van voedsel. Hierin werden producten geproduceerd en geëxporteerd naar de stad. De kaart laat het voormalige productieproces, de hoofdroutes en de bewegingen in het gebied zien. Het gebied en de productieprocessen noemen we de oude machine.

NAAR NIEUWE COÖPERATIE - DE STADSDORPCOÖPERATIE



Ambitie - Toekomstvisie

De monumenten en het erfgoed van het voormalige Campinaterrein vormen basis voor 'de nieuwe stadsdorpcoöperatie'. Monumenten en erfgoed worden zoveel mogelijk behouden en vormen samen de drager voor de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Het Campinaterrein wordt weer opnieuw in gebruik genomen en ontwikkeld door een nieuwe verzameling van coöperaties.

Deze coöperaties heractiveren dit gebied, waarin kernwaarden zoals gezond, duurzaam en sociaal voorop staan. De symbiose tussen Landschap en Architectuur is hierin essentieel. Het terrein verandert van voormalige machine naar een groen woon-werkgebied dat toegankelijk is voor de stad. Belangrijk is dat de kwaliteit van het totaal belangrijker is dan de losse delen van het plan.

WAAR BOUWEN WE OP VOORT?

CAMPINATERREIN ALS VOORBEELD VAN DE WEDEROPBOUW ARCHITECTUUR

Het Campinaterrein is gebouwd in de jaren 60 en behoort tot de wederopbouwarchitectuur. Het erfgoed en de monumenten zijn gebouwd volgens heldere principes inzake licht, lucht en ruimte. Hierin zijn belangrijke architectuurkenmerken te herkennen. Het gebruik van een grid als eenduidige basis is een van de architectuurkenmerken uit de wederopbouw. Het zorgt voor eenheid en samenhang in de architectuur.

De volgende kenmerken zijn typerend voor de wederopbouwarchitectuur en de architectuur van het Campinaterrein.

- Reduceren van materiaalgebruik
- Vormtaal: een heldere en leesbare basisvorm: Kubusvorm
- Uitlichten van noodzakelijke elementen door omkaderen en hiermee verbijzonderen van geveldelen zoals raampartijen en entrees
- Technische en functioneel heldere volumes
- Grote glazen invulling en gesloten gevelvlakken
- Slimme en efficiënte bouwmethode door middel van seriematig gebruik van constructie en gevelelementen, en de subtiele nuances hierbinnen
- Vernieuwend gebruik van bestaande materialen en detaillering



Constructie duidelijk leesbaar met vlak invullingen

Minimaal materiaalgebruik, praktisch en functioneel

Repetitie en alzijdige gevels



Grote raampartijen, glazen gevels, licht, lucht en ruimte

Eenduidig materiaal gebruik

Prefabricatie, gebruik van seriematige elementen



Kubusvorm, gebruik een heldere basisvorm

Uitkragende geveldelen

Omlijsting van raaminvulling van voordeuren en entrees



Grid

Verschillende negge dieptes, terugliggend metselwerk

Technisch en functioneel verhouding open/gesloten

WAT VOEGEN WE TOE?

NIEUWBOUW VOEGT NIEUWE LAAG TOE AAN BESTAAND ENSEMBLE

We omarmen het erfgoed en zetten het in als drager van het plan. De kwaliteit van het ensemble en haar uitstraling op de stad blijven behouden. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet blijft de onderlinge relatie tussen de monumenten in stand. Het oude ensemble blijft beleefbaar en wordt ingezet als industriële inspiratiebron voor de nieuwbouw.

Het Campinaterrein blijft herkenbaar als plek en de monumenten krijgen een tweede leven. Een nieuwe bestemming in een actuele omgeving is de beste garantie voor het behoud. Het is daarbij de kunst om geen 'strijd' te laten ontstaan tussen het oude en het nieuwe. Bestaande erfgoedwaarden en een nieuwe bestemming dienen elkaar aan te vullen en waar mogelijk te versterken. Nieuwbouw voegt hier een nieuwe laag aan toe. Belangrijk is dat de kwaliteit van het totaal belangrijker is dan de losse delen van het plan. De kwaliteit zal dan ook in zijn geheel beoordeeld moeten worden. Specifieke ingrepen leiden tot herkenbare en aansprekende oplossingen. Het gehele Campinaterrein was bijzonder en blijft bijzonder.



GRID MET INVULLING ALS BASIS

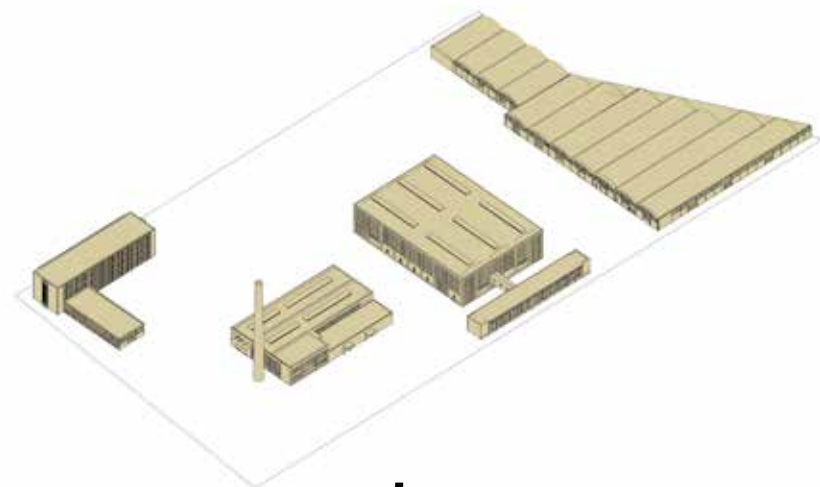
Het gebruik van een grid als eenduidige basis is een van de kernmerken van de wederopbouwarchitectuur van het Campinaterrein. Het zorgt voor eenheid en samenhang in de architectuur. Ook voor de nieuwbouw is dit principe belangrijk. De verschillende gevelordeningen (neutrale grid-structuren van beton, metselwerk of aluminium zetwerk) in combinatie met toegepaste invullingen (van beton, baksteen of aluminium zetwerk panelen) kenmerken een nieuwe tijdslaag, maar verhouden zich ook tot de systemen van het bestaande erfgoed. Maatsysteem worden zorgvuldig ontworpen en verhouden zich tot elkaar. Ook materialen worden in relatie tot het bestaande erfgoed gekozen.



EEN FAMILIE VAN GEBOUWEN

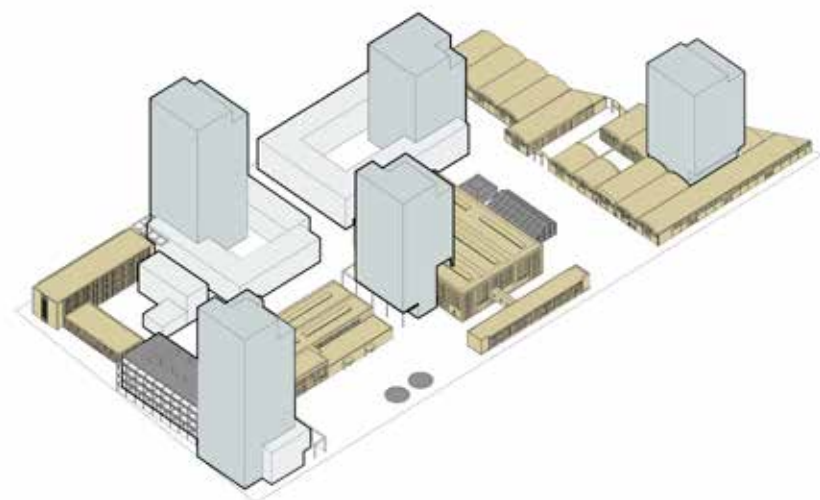
Het karakter van het Campinaterrein met haar kenmerkende gebouwen vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. Hierin hanteren we het uitgangspunt dat de bebouwing bestaat uit drie herkenbare families: het erfgoed, de laagbouw en de torens. Elke 'familie' heeft zijn eigen kwaliteiten, uitstraling en spelregels. Door consequent vast te houden aan deze driedeling ontstaat een leesbare ruimtelijke basisordening die zorgt voor eenheid en samenhang.

Onderling zijn de families duidelijk te onderscheiden. Maar tegelijkertijd zijn ze met elkaar verbonden doordat met name kleurgebruik en materiaalgebruik ingezet worden om de nieuwe ensemblekwaliteit van het Campinaterrein gestalte te geven.



Erfgoed als drager

● erfgoed



Familie van gebouwen

● erfgoed
● laagbouw
● hoogbouw
● (specials)



ERFGOED, BESTAAND ENSEMBLE



LAAGBOUW – HELDERE, LICHT EN STEVIGE MASSA'S



HOOGBOUW – LICHT EN LUCHTIG



ARCHITECTUURPRINCIPES ALGEMEEN

OVERZICHT TOETSINGSCRITERIA

1. **Verdeling van architectonische korrels**

We realiseren nieuwbouwblokken in het gebied, die aansluiten bij de maat en schaal van de bestaande industriële gebouwen. De korrelgrootte van de bestaande fabrieksgebouwen nemen we over in de nieuwbouw.

2. **Geleding van de bouwmassa**

Door middel van geleding brengen we onderscheid aan binnen de bouwblokken. Geleding kan plaats vinden door het plaatselijk terugduwen van de bouwmassa.

3. **Alzijdige en consequente architectuur**

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen.

4. **Geleding in architectuur**

Binnen de nieuwbouwblokken vindt geleding in de architectuur plaats. Er zijn een aantal parameters opgesteld waarmee dit spel van geleding gespeeld kan worden.

5. **Spelen met parameters**

Geleding en variatie in de architectuur wordt bereikt door het spelen met parameters. Deze parameters zorgen voor variatie in de architectonische expressie binnen een basisgrid. De volgende parameters zijn belangrijk:

- Transparantie: Open - Gesloten
- Contrast: Zwaar - Licht
- Kleur : Licht - Donker
- Diepte/Tektoniek: Vlak - Reliëf
- Systeem: Groot - Klein
- Materiaal/Textuur : Fijn - Grof

6. **Materiaal en kleurstelling**

De architectuur van de nieuwbouw wordt ontworpen in samenhang met het erfgoed. Door gebruik van eenheid in materialisatie en de toepassing van lichte kleuren vormt het geheel een herkenbaar ensemble met heldere leesbare volumes die niet contrasteren met het erfgoed, maar deze juist versterken. De kleurstelling

van de nieuwbouw zoekt samenhang door het gebruik van ton sur ton kleuren. De toegepaste hoofdmaterialen zijn hedendaags, hoogwaardig, duurzaam, en tijdloos. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal welke op verschillende manieren gebruikt kan worden. De detaillering is zorgvuldig. Bovendien worden materialen vanuit duurzaam oogpunt uitgezocht en op duurzame wijze toegepast.

7. **Verbindingszone architectuur**

De nieuwbouw is omringd door een verbindingszone. Deze legt de link tussen privédomein en het collectieve domein en is onderdeel van de architectuur van de nieuwbouw. Gekoppeld aan de woningen en hun bewoners biedt de verbindingszone plaats aan pergola's, terrassen, veranda's, zitranden, groenbakken en dergelijke. Hierdoor ontstaat een fijnschalig milieu, waarin de menselijke schaal tot uitdrukking komt. De verbindingszone draagt bij aan de levendigheid in de straat en vormt een zacht milieu tussen bebouwing en publieke ruimte.

8. **Daken**

Gebouwen zijn voorzien van intensief en hoogwaardig groen en zijn toegankelijk door middel van daktuinen en individuele en collectieve buitenruimten. Daken worden waar nodig voorzien van waterbuffering (polderdak) met groene bedekking, waarboven mogelijk ook nog PV-panelen voor het opwekken van energie. Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het gebouwconcept en de architectonische expressie. Installaties worden opgelost in de bouwmassa, zijn niet zichtbaar vanaf de straat, en steken niet boven de dakrand uit.

9. **Architectuurprincipes laagbouw**

- **Eén architectonische eenheid**
Iedere korrel vormt één architectonische eenheid.
- **Geleding massa**
Geleding kan plaatsvinden door het plaatselijk terugduwen van de bouwmassa.
- **Plinten en entrees**
De plint kent een transparant karakter, zodat er een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. In de plint worden zoveel mogelijk voordeuren aan de straat gesitueerd. Entrees zijn herkenbaar en een verbijzonderd onderdeel van de plint. De plinten hebben in principe een minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Bergingen en fietsenbergingen zijn geïntegreerd in de bouwblokken en niet zichtbaar in de plint.
- **Verbindingszone**
In de laagbouw vindt rondom geleding plaats in de verbindingszone. Deze zone vormt de verbinding tussen architectuur en openbare ruimte, en wordt vormgegeven volgens de toolbox verbindingszone in architectuur.
- **Buitenruimtes**
Buitenruimtes worden als integraal onderdeel van de architectuur vormgegeven. In de laagbouw worden ze in principe inpandig vormgegeven of in de structuur van de verbindingszone.
- **Overige beeldbepalende details**
Bergingen en installaties zijn niet zichtbaar in de voorgevel en worden zorgvuldig geïntegreerd in de architectuur. Nutsvoorzieningen en trafo's dienen te worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaand). Hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig geïntegreerd in de architectuur. Installaties worden opgelost in de bouwmassa, zijn niet zichtbaar vanaf de straat, en steken niet boven de dakrand uit.

10. **Architectuurprincipes hoogbouw**

- **Eén architectonische eenheid**
Iedere toren is een architectonische eenheid en heeft een alzijdige uitstraling. De torens hebben een maximale footprint van 25 x 25 m.
- **Duidelijke landing**
Toren maakt een duidelijke landing, staat met de voeten op de grond.
- **Opbouw toren**
De opbouw van het volume bestaat uit een voet, een romp en een kroon.
- **Voet**
De torens zijn sterk verbonden met het maaiveld. Om dit kracht bij te zetten zijn de plinten in de voet dubbelhoog en hebben een transparant karakter. Uitkragingen ten behoeve van windhinder in de voet zijn onderdeel van de plint en doen dienst als verbindingszone. De voet van de torens maakt een duidelijke landing. Om hiërarchie in het gebied te leggen heeft iedere toren een eigen voet hoogte. Deze reageert op het erfgoed of op de laagbouw en laat waar nodig zichruimte vrij. De voet is onderscheidend ten opzichte van de romp en kroon. Buitenruimtes zijn hoofdzakelijk inpandig. Indien dit niet kan kunnen ze bijvoorbeeld worden vormgegeven als onderdeel van de verbindingszone.
- **Romp**
Buitenruimtes mogen uitkragen en hebben een maximale diepte van 2,5 meter.
- **Kroon**
De top van de toren heeft een duidelijke beëindiging.

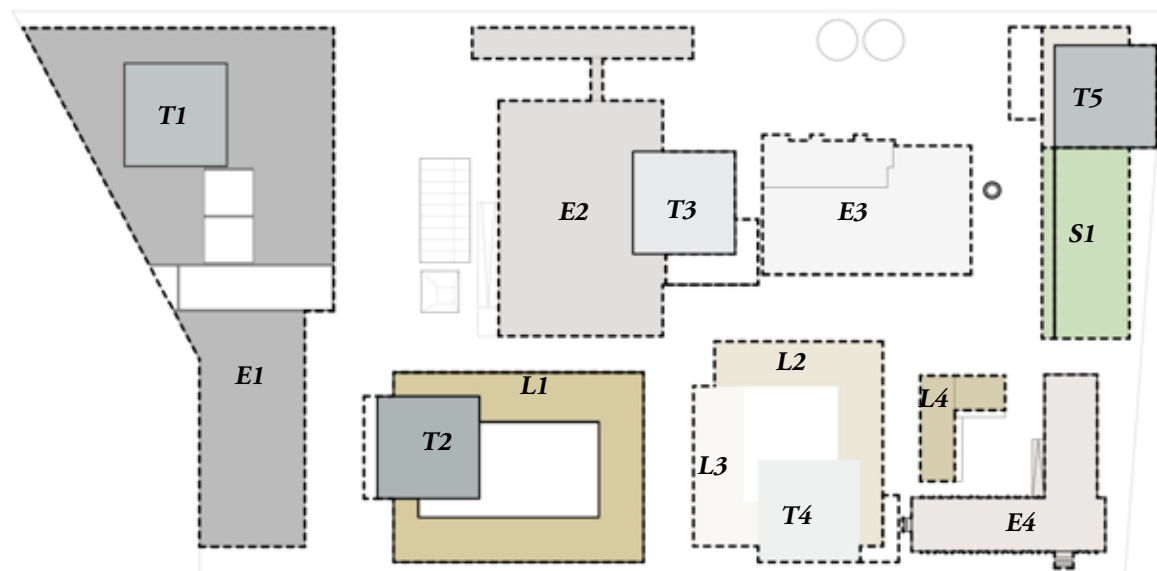
11. **Architectuurprincipes special**

- In het stedenbouwkundig plan voegen we een aantal specials toe om de identiteit en de uitstraling van het Campinaterrein te versterken.

VERDELING VAN ARCHITECTONISCHE KORRELS

We realiseren nieuwe bouwblokken in het gebied die aansluiten bij de maat en schaal van de bestaande industriële gebouwen. De korrelgrootte van de bestaande fabrieksgebouwen, van met name de Melkfabriek, de IJsfabriek en het Ketelhuis nemen we over in de nieuwbouw. Op deze manier vinden we aansluiting in maat en schaal, en zorgen we voor een evenwichtige indeling van gevelvlakken. Zo ontstaan er gelijkwaardige stedenbouwkundige massa's van oud en nieuw die op elkaar inspelen. De monumenten en de blokken vallen als gelijkwaardige puzzelstukken in elkaar en creëren samen de topografie, het stratenplan van de nieuwe buurt.

Elke architectonische korrel wordt alzijdig vormgegeven en krijgt zijn eigen karakteristieke en architectonische expressie door materiaalgebruik, ritmiek in raamverdelingen, detailleringen en toegevoegde elementen. Onderstaande kaart toont de verdeling van stedenbouwkundige en architectonische korrels.



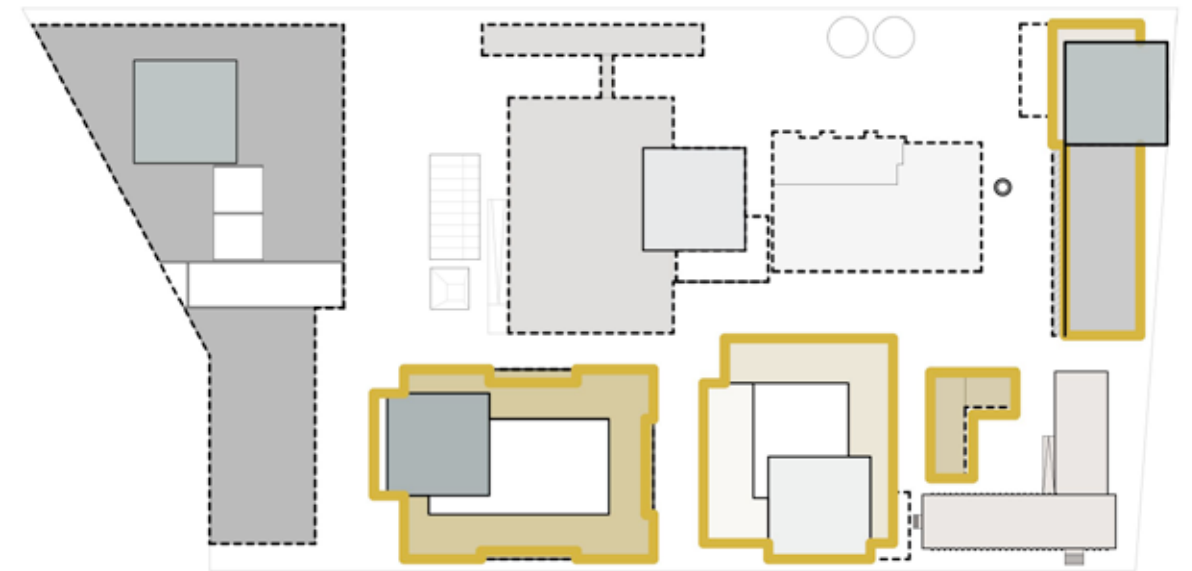
Stedenbouwkundige korrel

- E1** Erfgoed - Garage en Hallen
- E2** Erfgoed - Melkfabriek en Melkontvangst
- E3** Erfgoed - IJsfabriek, Ketelhuis en Schoorsteen
- E4** Erfgoed - Kantoor en Kantine

- L1** Laagbouw - Appartementen blok
- L2** Laagbouw - Individuele woningen
- L3** Laagbouw - Appartementen
- L4** Laagbouw - Studentenwoningen
- S1** Special - Parkeerhub

GELEDING BOUWMASSA

Door middel van geleding brengen we onderscheid aan binnen de bouwblokken. De geledingskaart hieronder toont de zone waarbinnen deze geleding mogelijk is. Geleding kan plaats vinden door het plaatselijk terugduwen van de bouwmassa. Lange gevels worden onderbroken en geveldelen kunnen worden verbijzonderd. Hiermee kan de expressie van de gevel worden versterkt. De hoeken van de bouwmassa zijn duidelijk leesbaar en creëren een heldere hoofdmasa. Bij de geleding van de bouwblokken wordt ingespeeld op de korrel, maat en schaal van het erfgoed en op de omliggende bebouwing.



Geledingskaart

- geleding

ALZIJDIGE EN CONSEQUENTE ARCHITECTUUR

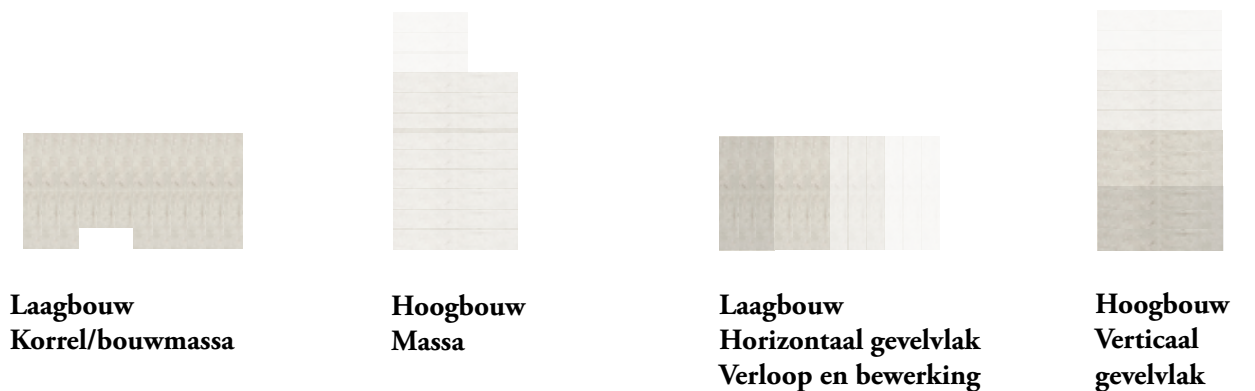
De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen.
De nieuwe gebouwen hebben een overhoekse kwaliteit, en vormen een eenheid binnen een helder volume.



GELEDING ARCHITECTUUR

Binnen de nieuwbouw blokken vindt geleding in de architectuur plaats. Subtiële verschillen binnen een eenduidig materiaalgebruik zorgen voor variatie in de architectonische expressie.

Geleding kan plaatsvinden door middel van geleding van de bouwmasa, maar ook de opdeling van het gevelvlak. Er zijn een aantal parameters opgesteld waarmee dit spel van geleding gespeeld kan worden. Deze staan omschreven in een volgend hoofdstuk.



Voorbeelden geleden bouwmasa en geveleppervlak



SPELEN MET PARAMETERS

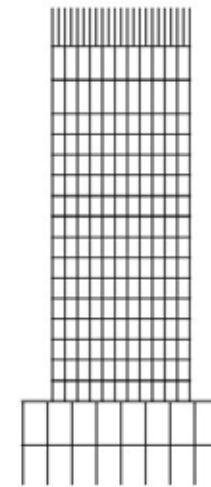
Geleding en variatie in de architectuur worden bereikt door het spelen met parameters. Deze parameters zorgen voor variatie in de architectonische expressie binnen een basisgrid. Hierin kan bijvoorbeeld gespeeld worden met neggediepte, mate van geslotenheid, de proportie van openingen, tektoniek en verhoudingen.

Hieronder staan de parameters uitgelegd middels voorbeelden. De bovenste rij van 6 beelden gaan over de hoogbouw, de onderste rij gaat over de laagbouw.

Parameters

- Transparantie: Open - Gesloten
- Contrast: Zwaar - Licht
- Kleur : Licht - Donker
- Diepte/Tektoniek: Vlak - Reliëf
- Systeem: Groot - Klein
- Materiaal/Textuur : Fijn - Grof

Referenties en inspiratiebeelden van geleding



Transparantie Open - Gesloten



Contrast Zwaar - licht



Kleur Licht - Donker



Diepte/Tektoniek Vlak - Reliëf



Systeem (basisgrid) Groot - Klein



Materiaal/Textuur Fijn - Grof



HOOGBOUW



LAAGBOUW



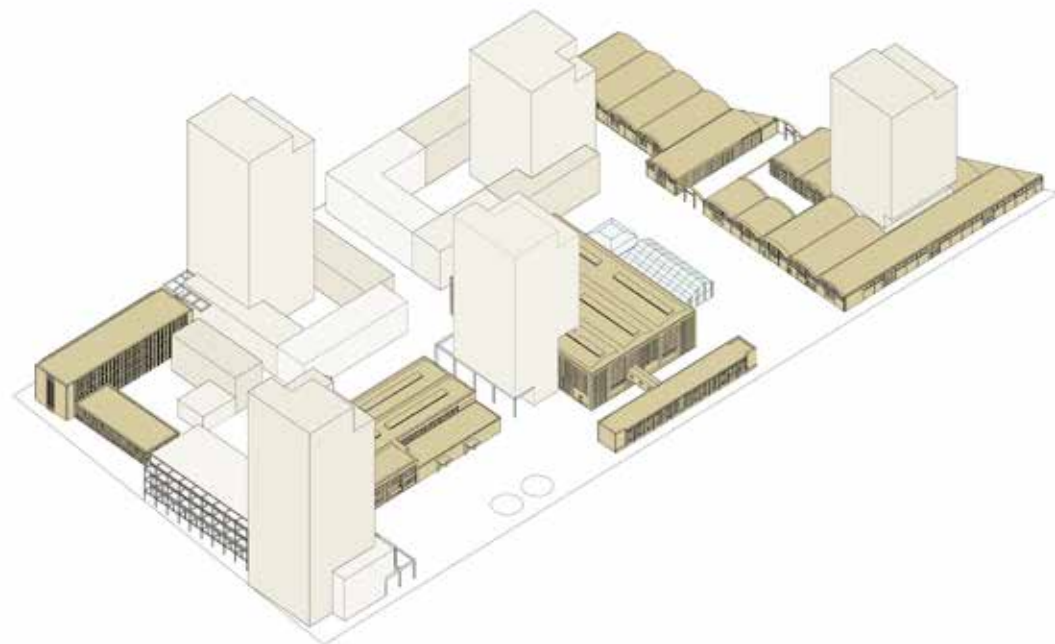
MATERIAAL- EN KLEURSTELLING EENHEID EN SAMENHANG

De architectuur van de nieuwbouw wordt ontworpen in samenhang met het erfgoed. Kleur- en stijlmerken uit de wederopbouwperiode als 'licht', 'lucht' en 'ritme' en 'geometrische ordening' worden op een eigentijdse manier ingezet. Door gebruik van eenheid in materialisatie, gebruik van lichte kleuren, alzijdigheid en heldere gevelritmes bij de nieuwbouw vormt het geheel een herkenbaar ensemble met heldere leesbare volumes die niet contrasteren met het erfgoed maar deze juist versterken en uitlichten. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen en zoveel mogelijk in één hoofdmateriaal welke op verschillende manieren gebruikt kan worden.

De kleurstelling van de laagbouw en hoogbouw zoekt samenhang door het gebruik van ton sur ton kleuren. Lichte kleurverschillen en variërend materiaalgebruik zorgen voor onderscheid in de gevelgeleding. Bij

de hoogbouw wordt gebruik gemaakt van lichte kleuren en luchtige materialen. De kleurkeuze van het materiaal kan de lichtvoetigheid van de hoogbouw benadrukken of de zwaarte van de laagbouw.

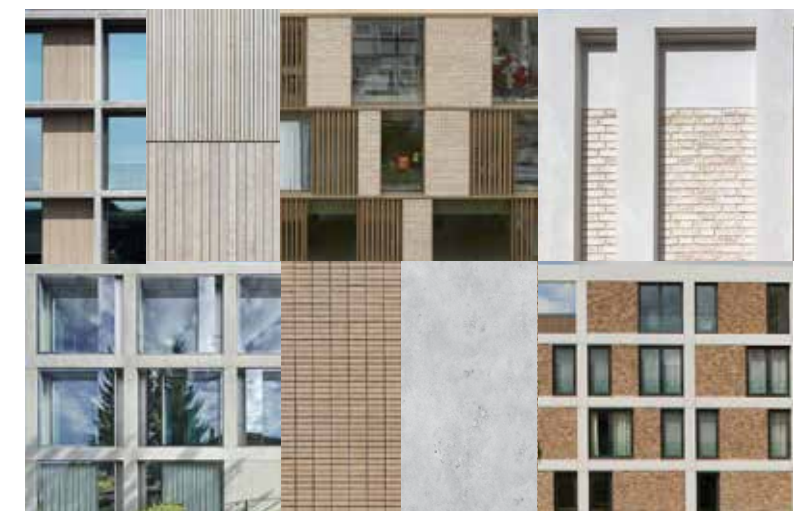
De toegepaste hoofdmaterialen zijn hedendaags, hoogwaardig, tijdloos, en duurzaam. Materialen zijn bijvoorbeeld baksteen, beton, keramiek, natuursteen, plaatmateriaal, aluminium en staal. De detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent. Er wordt zorgvuldig gedetailleerd, zodat vervuiling en veroudering van het gevelmateriaal worden tegengegaan. Bovendien worden materialen vanuit duurzaam oogpunt uitgezocht en op duurzame wijze toegepast. Hierbij kunnen ook hernieuwbare materialen worden onderzocht en toegepast.



materiaal hoogbouw



materiaal laagbouw



materiaal erfgoed

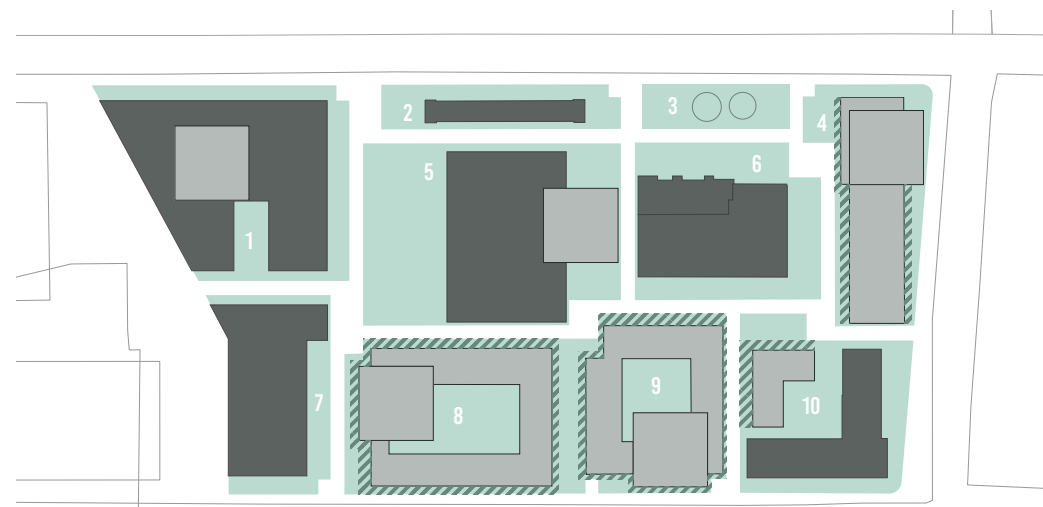


VERBINDINGSZONE IN ARCHITECTUUR

VERBINDINGSZONE LEGT VERBINDING MET DE PUBLIEKE RUIMTE

De nieuwbouw is omringd door een verbindingszone. Zie onderstaande kaart. De verbindingszone legt de link tussen privédomein en het collectieve domein en is onderdeel van de architectuur van de nieuwbouw. Gekoppeld aan de woningen en hun bewoners biedt de verbindingszone ruimte aan pergola's, terrassen, veranda's, zitranden, groenbakken en dergelijke. Hierdoor ontstaat een fijnchalig milieu, waarin de menselijke schaal tot uitdrukking komt. De verbindingszone draagt bij aan de levendigheid in de straat en vormt een zacht milieu tussen bebouwing en publieke ruimte. Hierdoor komen architectuur en landschap dicht bij elkaar. In de laagbouw is

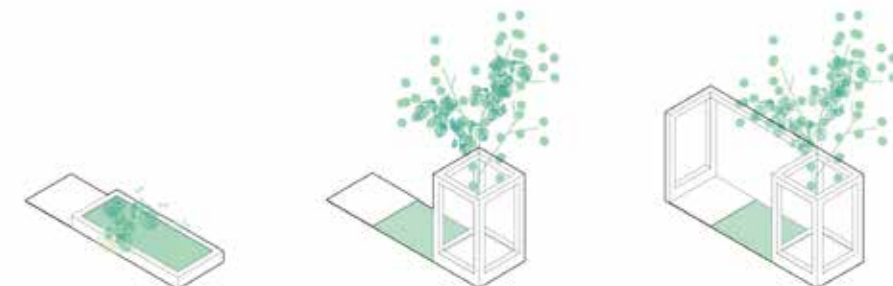
plek voor het inzetten van deze verbindingszone. Bij de hoogbouw vormen de uitkragende delen de verbindingszone. De verbindingszone heeft een maximale diepte van 2 meter. De verbindingszone wordt door de architect met de architectuur van het gebouw mee ontworpen. Voor het groene karakter van deze zone is het van belang om (verticaal) groen te integreren in het ontwerp. Individuele erfafscheidingen passen niet in het beeld van deze zone, indien nodig worden deze integraal opgenomen in het ontwerp. Groene invullingen van de verbindingszone worden vormgegeven in samenwerking met landschapsarchitect DELVA.



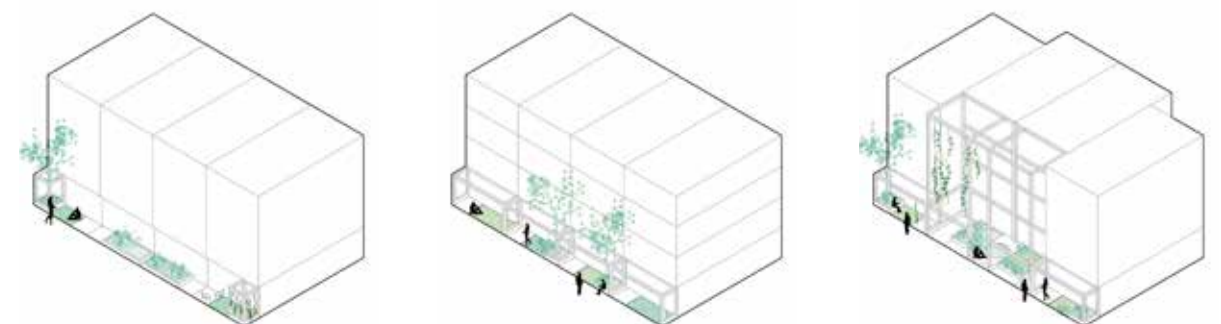
 Zoekgebied verbindingszone nieuwbouw



TOOLBOX VERBINDINGSZONE RONDOM NIEUWBOUW



Voorbeeld van identiteit makende ruimtelijke elementen



Voorbeeld schets combinatie van elementen uit de toolbox:
Elementen zijn integraal onderdeel van de architectuur en vormen samen een dynamische verbindingszone



VOORBEELD UITWERKING LAAGBOUW

VOORBEELD UITWERKING HOOGBOUW

DAKEN

HOOGWAARDIGE GROENE POLDERDAKEN EN TOEGANKELIJKE DAKTUINEN

Gebouwen zijn voorzien van intensief en hoogwaardig groen en zijn toegankelijk door middel van daktuinen en individuele en collectieve buitenruimten. Daken worden waar nodig voorzien van waterbuffering (polderdak) met groene bedekking, waarboven mogelijk ook nog PV-panelen voor het opwekken van energie. Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het gebouwconcept en de architectonische expressie.



COLLECTIEVE DAKTUINEN



GROENE POLDERDAKEN



VERBOUWEN VAN VOEDSEL



DUURZAAMHEID EN INTEGREREN VAN INSTALLATIES

Installaties worden opgelost in de bouwmassa, zijn niet zichtbaar vanaf de straat, en steken niet zichtbaar boven de dakrand uit.



INSTALLATIES NIET ZICHTBAAR

ARCHITECTUURPRINCIPES

LAAGBOUW

LAAGBOUW ALGEMENE PRINCIPES

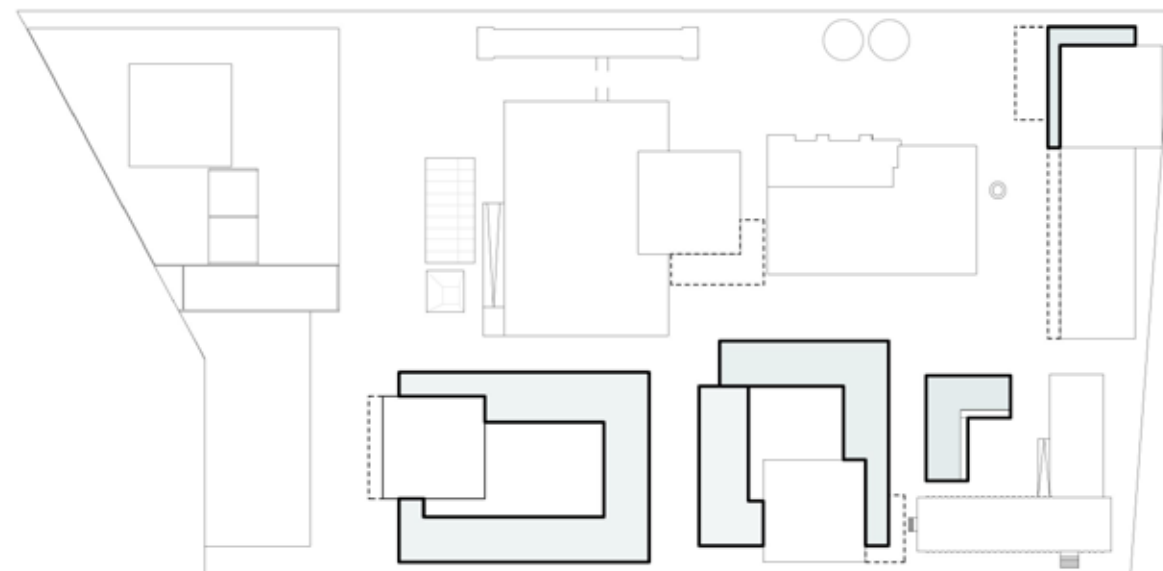
LAAGBOUW

De laagbouw reageert in maat en schaal op de massa van de bestaande industriële gebouwen. De hoeken van de blokken zijn gesloten. De entrees moeten ten minste dubbelhoog of dubbelbreed zijn, en zijn bovendien transparant. De daklijnen vertonen geen verspringingen.

De laagbouw wordt vormgegeven met aandacht aan een aantal algemene principes:

1. Architectonische eenheid
2. Eventuele geleding bouwmassa
3. Actieve plint
4. Verbindingszone
5. Buitenruimtes

Op de volgende pagina's worden deze principes verder toegelicht.

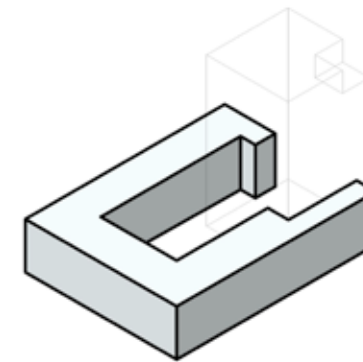


Laagbouw

● Laagbouw

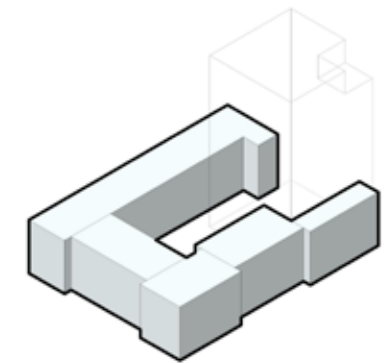
1. ARCHITECTONISCHE EENHEID

Iedere korrel is één architectonische eenheid. De korrel heeft eenzijdige gevel en eenzelfde architectonische uitstraling.



2. GELEDING MASSA

We scheppen de mogelijkheid om de bouwmassa te geleden. Dit kan plaatsvinden door het plaatselijk terugduwen van de bouwmassa. Hierdoor kunnen lange gevels worden onderbroken, geveldelen worden verbijzonderd en expressie binnen de gevel worden versterkt. De hoeken van de bouwmassa zijn duidelijk leesbaar, waardoor een heldere hoofdmassa wordt gecreëerd.



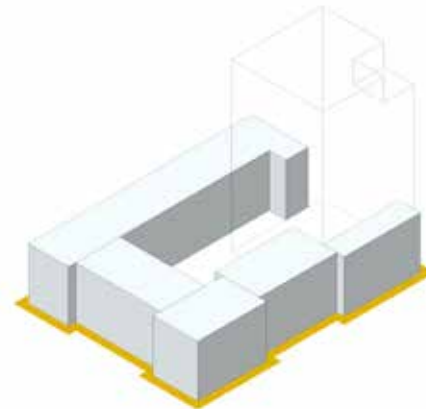
3. ACTIEVE PLINTEN

De plinten dragen bij aan levendig straatbeeld en hebben in principe een minimale vrije hoogte van 3,5 meter.



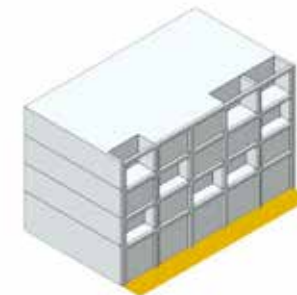
4. VERBINDINGSZONE

In de laagbouw vindt rondom geleiding plaats door het plaatsen van een verbindingzone. Deze architectonische verbindingzone vormt de verbinding tussen de architectuur en de openbare ruimte. De zone wordt vormgegeven volgens de toolbox verbindingzone in architectuur.



5. BUITENRUIMTES

Buitenruimtes worden inpandig vormgegeven, maar op plekken waar de ruimte dit toe laat kunnen uitzonderingen gemaakt worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het erfgoed en de omliggende bebouwing. De verbindingzone kan worden ingezet om uitpandige buitenruimtes te creëren op de hoger gelegen verdiepingen. Deze uitkragingen worden als integraal onderdeel van de architectuur vormgegeven. Uitkragingen mogen pas boven 4.20 meter hoogte geplaatst worden, conform de richtlijnen van de brandweer.



LAAGOUW PLINTEN EN ENTREEES

LEVENDIGE PLINTEN OP MAAIVELD

Gebouwen moeten dusdanig zijn georganiseerd dat ze zich op een vanzelfsprekende wijze voegen naar de aangrenzende openbare ruimte. In de plint worden zoveel mogelijk voordeuren aan de straat gesitueerd. Entrees zijn herkenbaar en een verbijzonderd onderdeel van de plint. Om de overgangen te verbeteren loopt het hoogwaardige materiaal van de buitengevel en

de publieke ruimte door in de gehele entreehal en publieke ruimte in de plint. De plinten dragen bij aan levendig straatbeeld en hebben in principe een minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Bergingen en fietsenbergingen zijn geïntegreerd in de bouwblokken en niet zichtbaar in de plint.



LAAGBOUW BUITENRUIMTES

BUITENRUIMTES ALS INTEGRAAL ONDERDEEL VAN ARCHITECTUUR

Gebouwen worden dusdanig georganiseerd dat ze zich op een vanzelfsprekende wijze voegen naar de aangrenzende openbare ruimte. Buitenruimtes dienen in vorm en uitstraling integraal onderdeel te zijn van de plastic van de gevel, en zijn hoofdzakelijk geïntegreerd in het volume. Op plekken waar de ruimte dit toe laat kunnen uitzonderingen gemaakt worden. Hierbij wordt rekening gehouden met het erfgoed en de omliggende bebouwing. De verbindingzone kan worden ingezet om uitpandige buitenruimtes te creëren op de hoger gelegen verdiepingen.

Deze uitkragingen worden als integraal onderdeel van de architectuur vormgegeven. Uitkragingen mogen pas boven 4.20 meter hoogte geplaatst worden, conform de richtlijnen van de brandweer. Ze zijn maximaal 2,5 meter diep. Leefgalerij en collectieve binnentuinen bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok. De onderzijde van de uitkragende delen dient hoogwaardig afgewerkt te worden. Ook het ontwerp van de hekwerken verdient aandacht, waarbij eenduidig materiaalgebruik belangrijk is.



LAAGBOUW

OVERIGE BEELDBEPALENDE DETAILS

BERGINGEN EN INSTALLATIES

Bergingen en installaties mogen niet in de voorgevel worden opgenomen tenzij goed geïntegreerd in de architectuur. In dat geval worden geen bergingen op de directe hoeken van de plots geplaatst.

NUTSRUIMTES

Nutsvoorzieningen en trafo's dienen te worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaand). Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.

HEMELWATERAFVOER

Hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig geïntegreerd in de architectuur. Wanneer zichtbaar in het gevelvlak zijn ze onderdeel van de architectuur en zorgvuldig geïntegreerd. Ook bij uitkragende delen of balkons wordt er zorgvuldig nagedacht over waterafvoer welke minimaal zichtbaar is.

DAKRANDEN

Dakranden steken niet uit en worden niet geaccentueerd, maar zijn consequent onderdeel van de architectuur van de gevel en minimaal vormgegeven.



ARCHITECTUURPRINCIPES

HOOGBOUW

HOOGBOUW ALGEMENE PRINCIPES

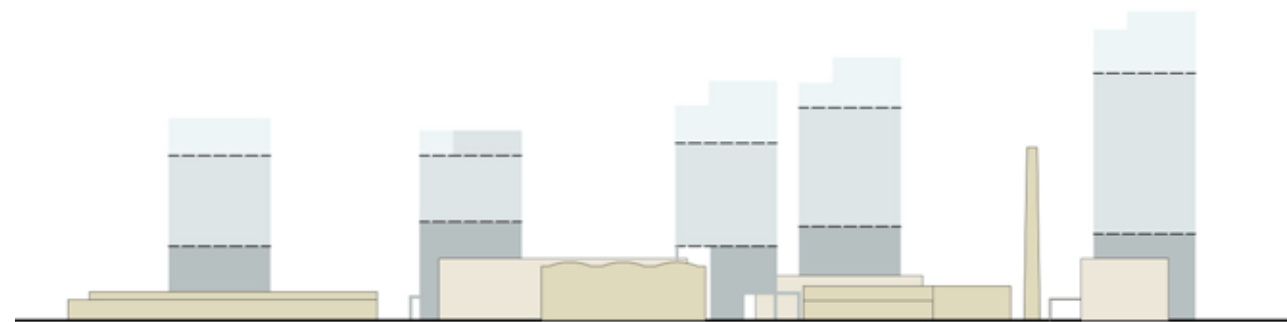
TORENS VORMEN EEN SPANNEND SAMENSPEL

De hoogbouw bestaat uit een familie van vijf torens, en zijn genummerd in onderstaande kaart. Alle torens zijn opgezet met dezelfde vierkante footprint die rechthoekig omhoog gaat. De torens variëren in hoogte. De torens zijn zorgvuldig ingepast en staan nergens solitair in de ruimte. Ze vormen een herkenbare groep van accenten, die een ruimtelijk samenspel aangaan met de monumenten en de nieuwe laagbouw. Ze maken deel uit van de nieuwe blokken, staan tegen de monumenten aan of gaan zelfs door de bestaande volumes heen.

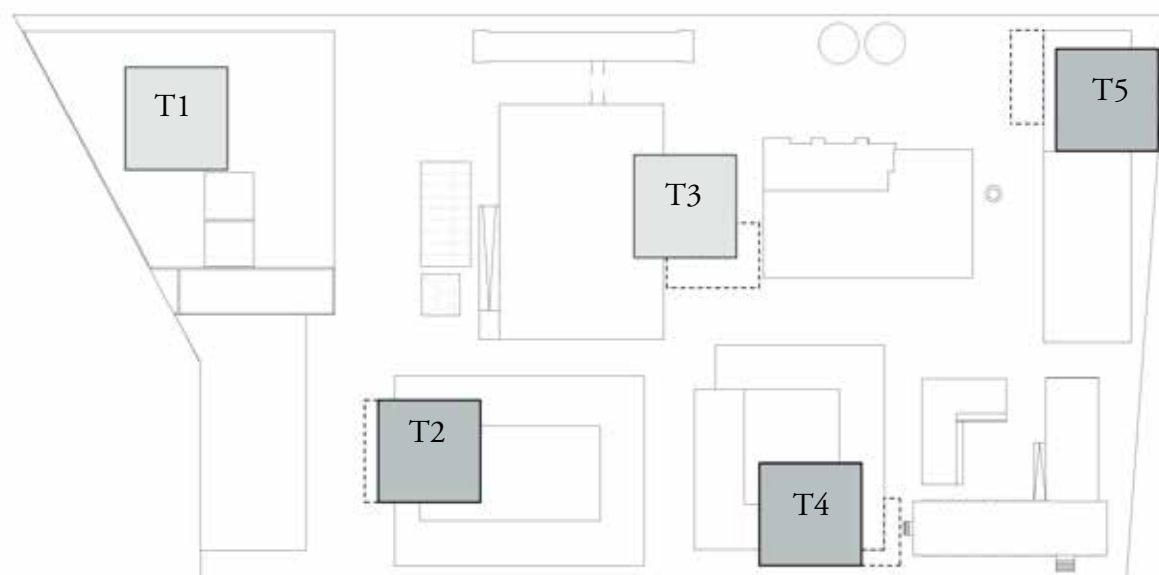
De torens worden vormgegeven aan de hand van een aantal algemene principes:

1. Architectonische eenheid
2. Duidelijke landing
3. Opbouw toren
4. Voet
5. Romp
6. Kroon

Op de volgende pagina's worden deze principes verder toegelicht.



suggestie uitwerken samenspel met verschillende hoogtes en opbouw torens
beeld is een suggestie, definitieve hoogtes en verdeling van de opbouw worden nader bepaald

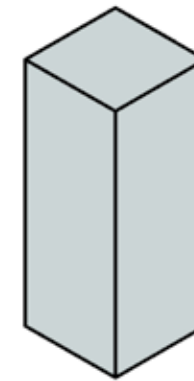


Torens

- relatie met nieuwbouw
- relatie met erfgoed en monumenten

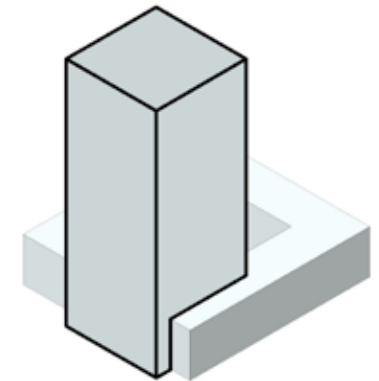
1. ARCHITECTONISCHE EENHEID

Iedere toren is een architectonische eenheid en heeft een alzijdige uitstraling. De torens hebben een maximale footprint van 25 x 25 m.



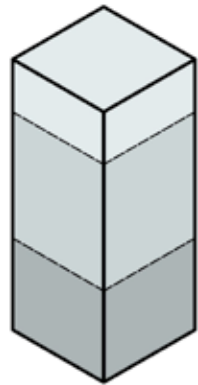
2. DUIDELIJKE LANDING

Toren maakt een duidelijke landing, staat met de voeten op de grond. Laagbouw en hoogbouw mogen in architectuur niet aan elkaar vastkoeken.



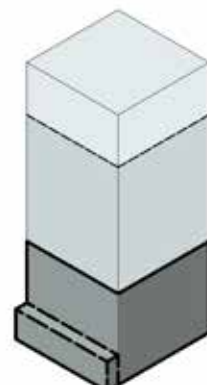
3. OPBOUW TOREN

De opbouw van het volume bestaat uit een voet, een romp en een kroon. De opdeling van de hoofdmassa is zichtbaar door geleding van het gevelvlak, binnen één heldere architectonische uitstraling.



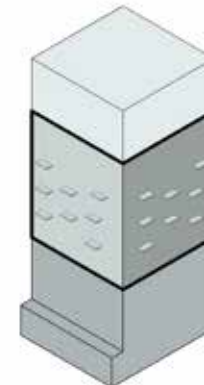
4. VOET

De torens zijn sterk verbonden met het maaiveld. Om dit kracht bij te zetten zijn de plinten in de voet dubbelhoog en hebben een transparant karakter. Om hiërarchie in het gebied te leggen heeft iedere toren een eigen voet hoogte. Deze reageert op het erfgoed of op de laagbouw en laat waar nodig zichruimte vrij. De voet maakt zich los van de laagbouw en onderscheidt zich ten opzichte van de romp en kroon. Uitkragingen ten behoeve van windhinder in de voet zijn onderdeel van de plint en doen dienst als verbindingszone. Buitenruimtes in de voet zijn hoofdzakelijk inpandig. Uitzonderingen hierin zijn mogelijk en worden verder toegelicht op pagina : 52, 53 en 55.



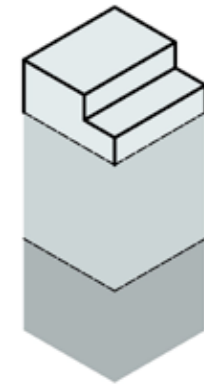
5. ROMP

De buitenruimtes spelen een belangrijke rol in de romp van de toren. Waar in de voet hoofdzakelijk buitenruimtes inpandig zijn vormgegeven mogen buitenruimtes in de romp uitkragen. Ze kunnen een interessant spel spelen binnen eenzelfde architectuur. De balkons hebben een maximale uitkraging van 2,5 meter.



6. KROON

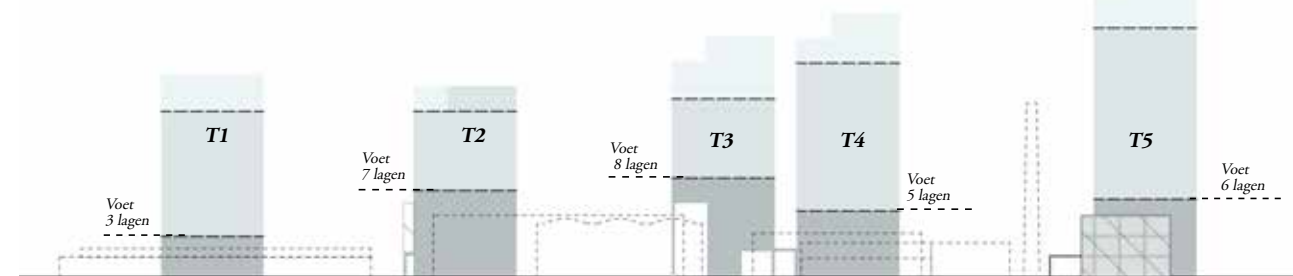
De kroon van de toren heeft een duidelijke beëindiging. Wordt ingedrukt, uitgehold. De openingen zijn integraal onderdeel van de architectuur van de kroon. Buitenruimtes in de kroon zijn hoofdzakelijk inpandig opgelost binnen de hoofdmassa.



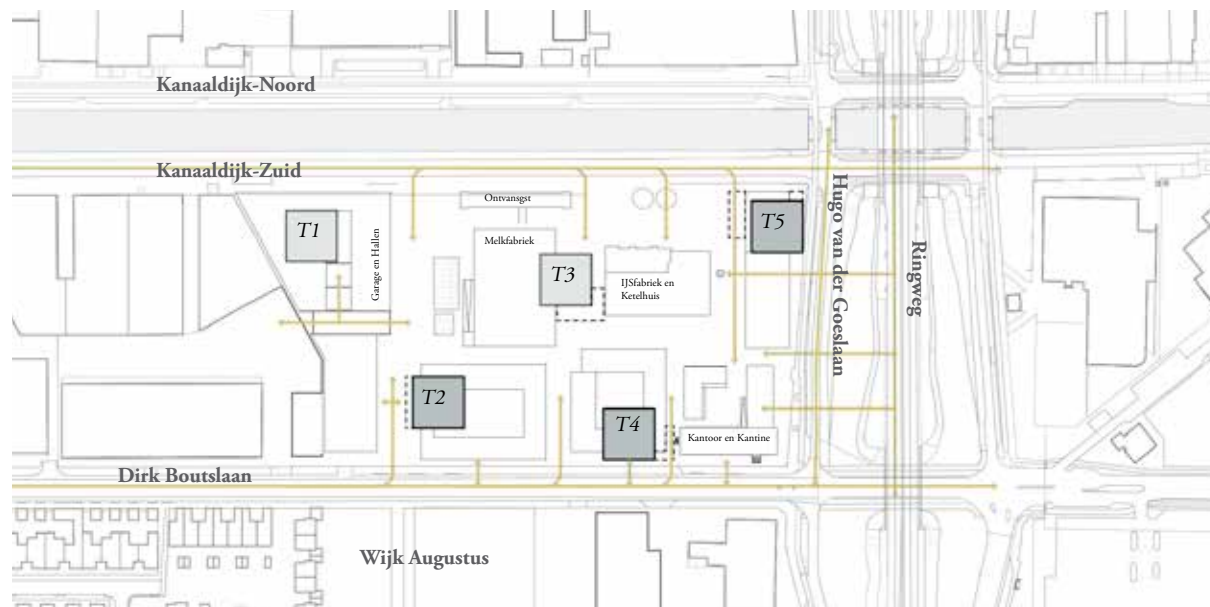
HOOGBOUW VOET

CONTEXTUELE VERANKERING TORENS

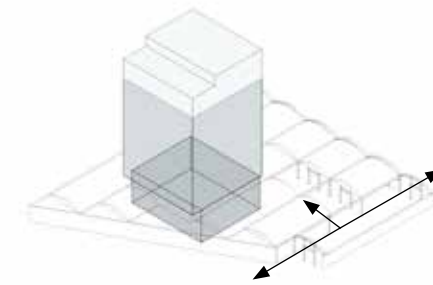
Iedere toren is uniek en heeft een specifieke positie en rol binnen het ensemble. Om hiërarchie in het gebied te leggen heeft iedere toren een eigen voet hoogte. Twee van de vijf torens maken een relatie met het erfgoed. De ontwerpen van T1 en T3 dienen op een nauwkeurige wijze aan te sluiten op het erfgoed. Onder andere de verhoudingen in de gevel, positie van uitkragingen en het materiaalgebruik dienen zorgvuldig en in relatie tot het erfgoed gekozen te worden. De drie andere torens gaan een relatie aan met de nieuwbouw en zijn vanuit de omgeving zichtbaar. T5 is de hoogste toren van het plan en heeft een signaalfunctie aan de Ringweg, T4 zorgt voor een onderbreking van de straatwand aan de Dirk Boutslaan. T2 staat gepositioneerd tegenover de Garage en Hallen, en is onderdeel van het entreegebied vanuit de Dirk Boutslaan. Hierbij is de relatie tussen oud en nieuw goed zichtbaar.



**de maatvoeringen in dit schema betreffen een voorbeeld. Hiermee wordt getoond dat hoogtes van elkaar verschillen, en dat gereageerd wordt op het erfgoed en de aangrenzende bebouwing. Exacte hoogtes worden in deeluitwerkingen onderzocht en nauwkeurig vormgegeven.*

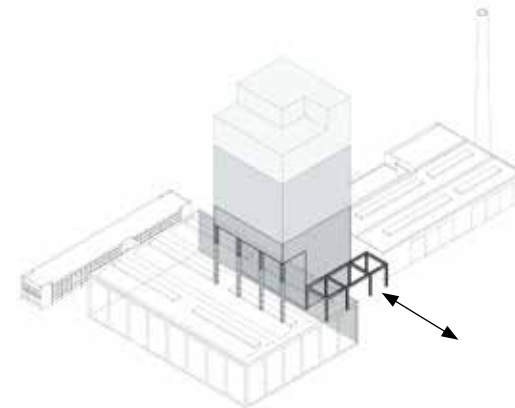


De voet van de torens zorgt voor een verankering op zijn specifieke positie en legt een verbinding met de omliggende context. Door de inzet van de verbindingszone wordt de aansluiting met de openbare ruimte vormgegeven. Op sommige plekken in de voet kunnen uitkragende buitenruimtes voorkomen, welke bij voorkeur worden vormgegeven als onderdeel van de verbindingszone. Bij T2, T4 en T5 is hier ruimte voor, in de schema's hiernaast wordt weergegeven op welke manier dit mogelijk is (in bruin). Deze verbindingszone loopt niet tot de volledige hoogte van de voet door, om te voorkomen dat de buitenruimtes in de romp vastkoeken aan de verbindingszone. De bovenste verdieping van de plint dient vrij te blijven van een verbindingszone. In de romp zijn uitkragende buitenruimtes mogelijk, die als ondergeschikt onderdeel van de bouwmassa worden vormgegeven.



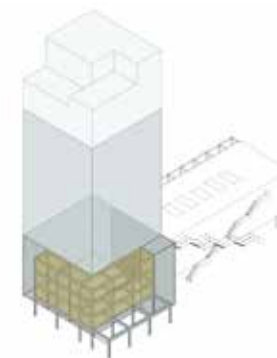
T1 - In relatie tot erfgoed vormgegeven, zichtbaar vanuit stadscentrum en westzijde van het kanaal

T1 is zichtbaar vanaf de Kanaaldijk-Zuid, de centrumzijde. Deze toren heeft een relatie met het erfgoed. Hij staat in de Garage en Hallen, en dient te zorgen voor een ontwerp waarbij de ontmoeting tussen oud en nieuw centraal staat. De voet en plint zijn gelegen aan de patio en passage van de Garage en Hallen, en dient nauwkeurig te worden opgenomen in de doorloop en relatie met de naastgelegen bebouwing. De voet heeft een minimale hoogte, zodat hij niet boven het erfgoed uitsteekt.



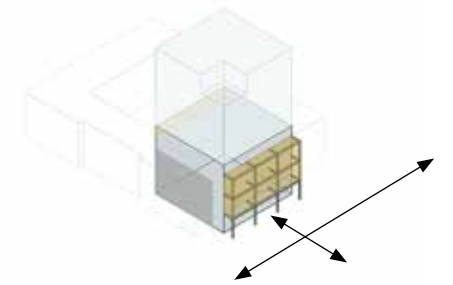
T3 - in hart van plan, gaat relatie aan met erfgoed

T3 heeft een prominente positie in het midden van het ensemble. De toren is gepositioneerd tussen twee monumenten, de Melkfabriek en -ontvangst, en de IJsfabriek en Ketelhuis. Ook hier staat de ontmoeting tussen oud en nieuw centraal, de voet is hierin de plek waar dit op nauwkeurige wijze wordt vormgegeven.



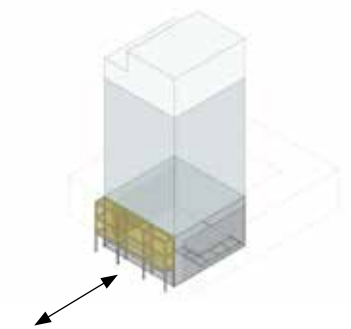
T5 - Hoogste toren van het plan, signaalfunctie aan de Ringweg

T5 is de hoogste toren van het plan. Hij ligt aan de Hugo van der Goeslaan en de ringweg, en heeft een signaalfunctie. Het is de meest zichtbare toren vanuit de omgeving. De West en Noordgevel hebben een relatie met het erfgoed en het kanaal. De voet van de toren maakt door middel van de verbindingszone contact met de openbare ruimte en omgeving. Uitkragende buitenruimtes kunnen eventueel in de verbindingszone worden opgenomen en worden als integraal onderdeel hiervan vormgegeven.



T2 - gelegen aan binnenstraat in entreegebied vanuit Dirk Boutslaan

T2 is gelegen in een binnenstraat van het ensemble, het entreegebied. De toren staat tegenover een nagenoeg gesloten wand van de Garage en Hallen, en dient hier te zorgen voor levendigheid aan de binnenstraat, waarbij een transparant en een uitnodigend karakter belangrijk zijn. Uitkragende buitenruimtes kunnen eventueel worden opgenomen in de verbindingszone en worden als integraal onderdeel vormgegeven.



T4 - onderbreking in straatwand aan Dirk Boutslaan, zorgt voor activatie

T4 heeft een prominente positie aan de Dirk Boutslaan, en zorgt voor een onderbreking in de straatwand. De toren staat ten opzichte van de laagbouw meer naar de straat geplaatst, en zorgt voor activatie. De verbindingszone in de voet kan worden ingezet om de aansluiting met de openbare ruimte te versterken. Uitkragende buitenruimtes kunnen eventueel worden opgenomen in de verbindingszone en worden als integraal onderdeel vormgegeven.

HOOGBOUW VOET

TRANSPARANTE EN LEVENDIGE PLINTEN

Gebouwen moeten dusdanig zijn georganiseerd dat ze zich op een vanzelfsprekende wijze voegen naar de aangrenzende openbare ruimte. De plint heeft een transparant karakter om een levendig straatbeeld te creëren. De plinten zijn dubbel hoog en duidelijk leesbaar in de gevel. Dit versterkt de relatie met de openbare ruimte en overig programma in de plint. In de plinten zijn geen installaties en bergingen zichtbaar.

DUIDELIJKE LANDING EN ENTREE

De voet van de toren maakt een duidelijke landing op de grond. Entrees zijn herkenbaar en een verbijzonderd onderdeel van de plint en hebben een dubbele verdiepingshoogte. Om de overgangen te verbeteren loopt het hoogwaardige materiaal van de buitengevel door in de gehele entreehal en publieke ruimte in de plint.



UITKRAGENDE DELEN VORMEN DE VERBINGSZONE

Op een aantal posities binnen het plan komen uitkragende structuren zoals pergola's voor als hulpmiddel tegen windhinder. Deze structuren dienen integraal onderdeel te zijn van de architectuur en uitgevoerd te worden in dezelfde materialisatie. Ze dienen een verlenging van de plint te zijn in dezelfde architectonische uitstraling. De structuren bevinden zich vaak aan de entree zones van het gebouw en vormen hierbij een belangrijke overgang tussen openbaar en privé. Dit maakt de uitkragingen een belangrijk onderdeel van de verbingszone. Invullingen van deze structuren ten behoeve van windhinder zijn transparant.



BUITENRUIMTES IN DE VOET ZIJN HOOFDZAKELIJK INPANDING

De torens hebben een maximale uitwendige afmeting van 25 x 25 meter. De buitenruimtes in de voet zijn inpandig. Indien dit niet kan kunnen ze bijvoorbeeld worden vormgegeven als onderdeel van de verbingszone. In bijgaande schema's op pagina 53 is te zien waar dit mogelijk is. Indien er onverhoopt op andere plekken (half) uitpandige balkons nodig zijn dient rekening te worden gehouden met privacy en voldoende afstand t.o.v. aangrenzende en omliggende bebouwing. De voet dient niet vast te koeken aan de laagbouw of het erfgoed en het zicht op het erfgoed moet behouden blijven. Erfgoed speelt immers de hoofdrol in het plan. Uitpandige balkons zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume van de toren.



HOOGBOUW ROMP

UITKRAGENDE DELEN ZIJN ONDERSCHIKT AAN HOOFDMASSA

Buitenruimtes zijn zodanig ontworpen dat de maximale buitencontour van het volume sterk afleesbaar blijft en hebben een maximale diepte van 2,5 meter. In de romp, het middenstuk van de toren, mogen buitenruimtes uitkragen. De balkons zijn onderdeel van de architectuur van het gevelvlak. De buitenruimtes zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa, worden zorgvuldig over het gevelvlak verspreid en worden niet overhoeks geplaatst. De balkons zijn integraal onderdeel van de plastic van de gevel.

De onderzijde van de uitkragende delen dient hoogwaardig te worden afgewerkt. Ook de detaillering van hekwerken verdient aandacht, waarbij eenduidig materiaalgebruik belangrijk is.



HOOGBOUW KROON

TORENS HEBBEN EEN KROON EN DUIDELIJKE BEËINDIGING

De kroon is een duidelijke beëindiging van de toren. Het is een verbijzondering van de architectuur en onderscheidend vormgegeven ten opzichte van de romp. De bijzondere dak beëindiging bestaat uit een of meerdere lagen. Dit kunnen terugliggende verdiepingen zijn, afzonderlijk vormgegeven beëindigingen of het grid kan worden opengewerkt. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw. De top van de kroon is open en luchtig. Er kan worden gespeeld met het openwerken van structuren, waarin buitenruimtes worden gepositioneerd.

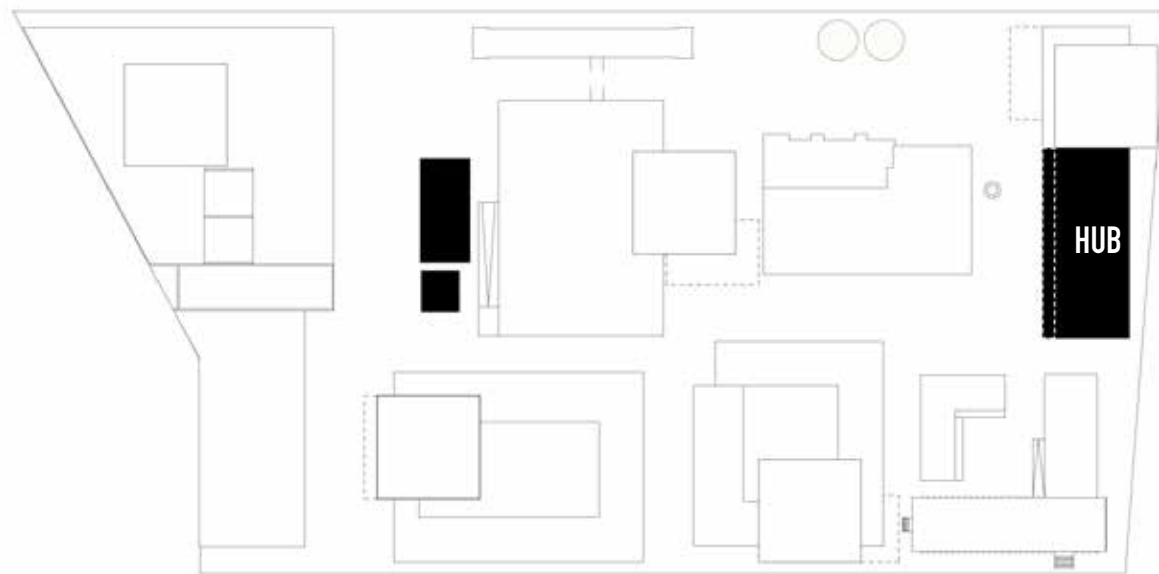


ARCHITECTUURPRINCIPES SPECIAL

ARCHITECTONISCHE SPECIALS

In het stedenbouwkundig plan voegen we een aantal specials toe om de identiteit en de uitstraling van het Campinaterrein te versterken. Zij voegen iets unieks toe en bieden ruimte om het overkoepelende programma van het terrein, het thema food, health en social design zichtbaar te maken binnen het ensemble en te communiceren naar de omliggende omgeving. De specials maken actief deel uit van het openbare leven en gaan een relatie aan met de gebouwen binnen het ensemble. Zo introduceren we bijvoorbeeld een kas die kan worden ingezet voor het verbouwen van voedsel. Hier kunnen de aanwezige horecaondernemers op het terrein gebruik van maken.

Een andere bijzondere special is de parkeerhub die naast parkeerfunctie op het dak ook een publieke ruimte voor de buurt biedt. Deze parkeerhub zal op de volgende pagina's verder worden toegelicht. De onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige architectonische specials binnen het plan.



Indicatie kaart architectonische specials

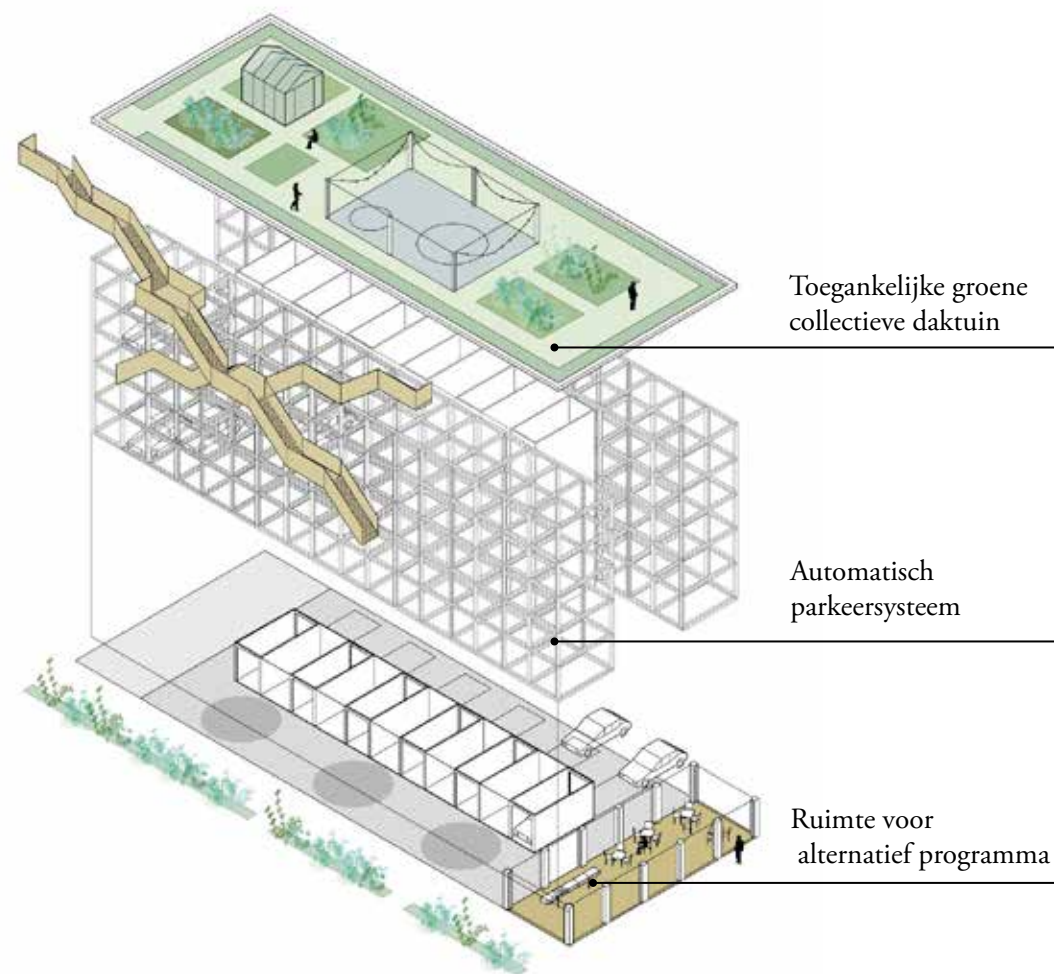
● Specials



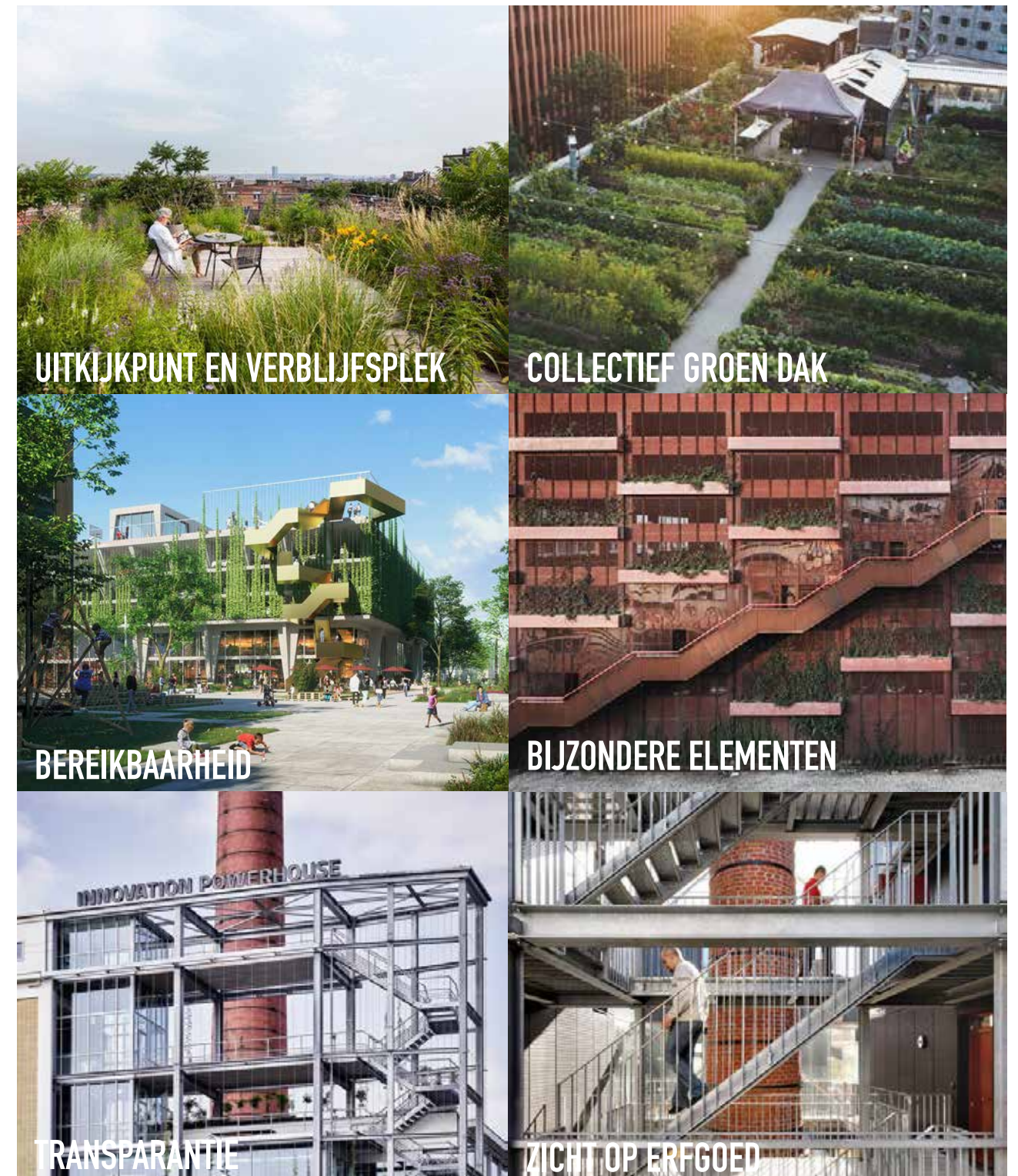
ARCHITECTONISCHE SPECIALS

PARKEERHUB

De parkeerhub betreft een bijzondere opgave en gedraagt zich als special binnen het ensemble. De parkeerhub wordt een plek waar je als bewoner of bezoeker je auto kan parkeren (en opladen) en waar ruimte is voor het organiseren van de deelmobiliteit: (elektrische)auto, (e-)bike of (e-)scooter. Het deelvervoer wordt zo gepland dat het maximaal aansluit bij de verschillende groepen van bewoners. Het dak van de parkeerhub dient in te worden gericht als collectieve groene daktuin.



schematische weergave parkeerhub en invulling met trap naar het dak

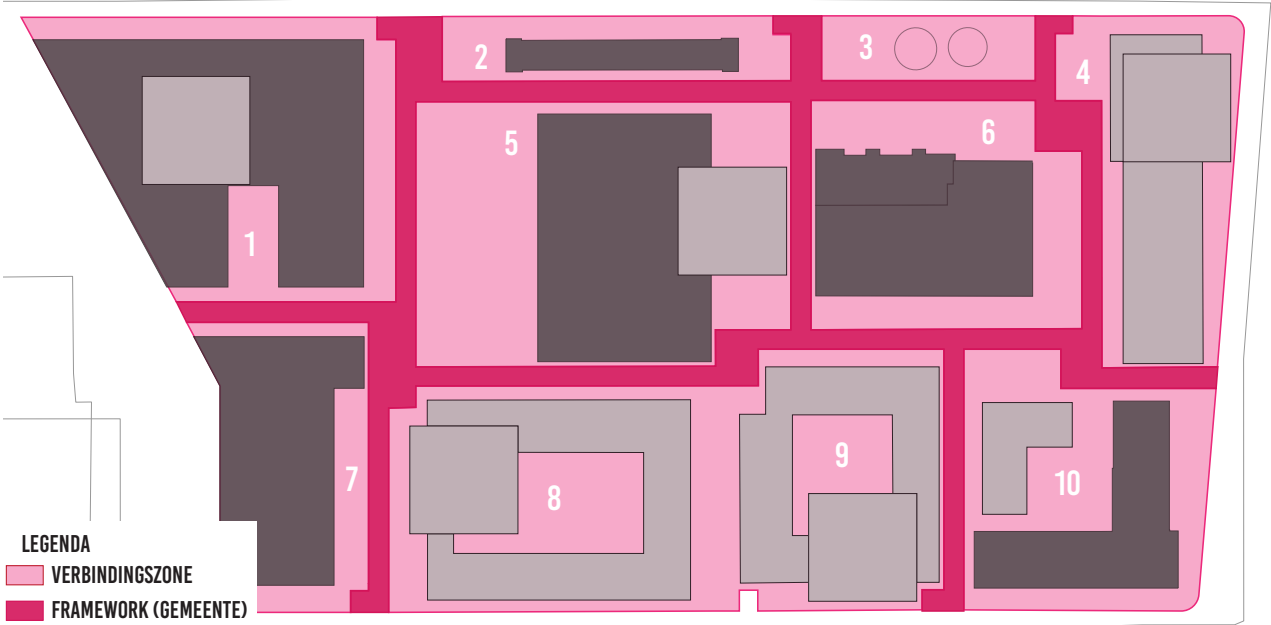


BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

ZONERING

OPENBARE GEBIED EN COMMUNITY-GEBIED

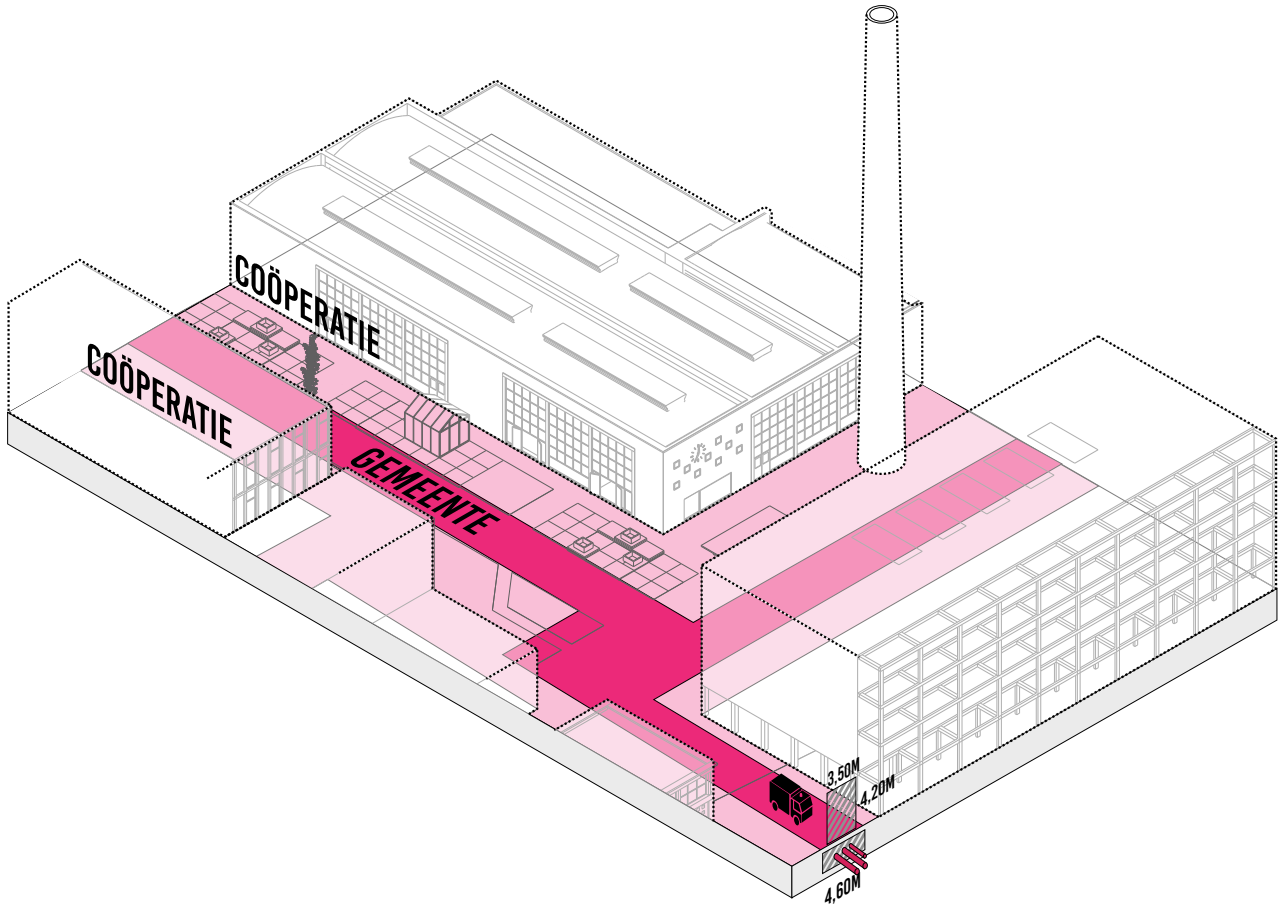
Van vergaande invloed op de sfeer in het gebied en de inrichting van het maaiveld is de keuze om in het gebied een helder onderscheid te introduceren tussen enerzijds het openbare domein en anderzijds het domein van de community. Hierbij is het openbaar gebied teruggebracht tot de minimaal benodigde rijloper voor hulpdiensten en incidenteel laden en lossen. Onder deze publieke zone is ook de ondergrondse infrastructuur gesitueerd en bovengronds de ontsluiting, routes voor hulpdiensten, de afvalinzameling. Deze publieke zone met boven- en ondergrondse infrastructuur komt in eigendom bij de gemeente Eindhoven en wordt ook door de gemeente beheerd. De aansluiting van het Campinaterrein op omliggende straten wordt in de DO fase verder uitgewerkt. We zien de transformatie van het Campinaterrein als een kans voor de gemeente, om ook de omliggende straatprofielen te vergroenen.



Het community-gebied (diverse bouwvelden) worden ingericht aan de hand van het beeldkwaliteitsplan.



Het openbaar gebied (framework) wordt ingericht volgens handboek en richtlijnen gemeente Eindhoven.



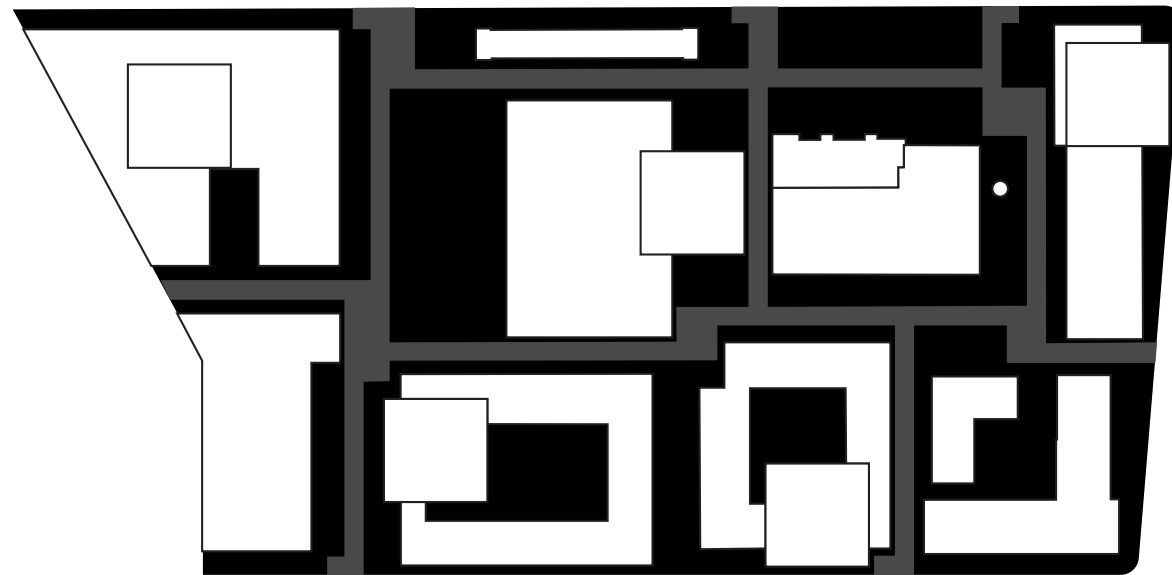
Zonering van de buitenruimte met reservering voor publieke boven- en ondergrondse infrastructuur

ÉÉN ENSEMBLE

SAMENHANGENDE IDENTITEIT

De individuele velden van het Campinaterrein (community) worden met een overkoepelende beeldkwaliteit ontworpen.

We streven ernaar om de strook van openbaar terrein (het framework) dat volgens het handboek van de gemeente ingericht dient te worden, hier in afstemming met de gemeente zoveel mogelijk op aan te laten aansluiten. Ook het beheerniveau wensen we met de gemeente af te stemmen, om aan te sluiten bij de kwaliteit van het gebied.



NIEUWE LAGEN

We transformeren het campinaterrein van een utilitair fabrieksterrein naar een prettig woon-, werk-, en verblijfsgebied. Daarvoor voegen we een eigentijdse laag toe met veel groen ter ondersteuning van de biodiversiteit, reductie van hittestress, klimaat adaptatie en sfeer.

GROEN

- **Divers sortiment** We streven ernaar om een sterk biotoop te realiseren met een rijke variatie in planten- en boomsoorten.
- **Ruig** ten behoeve van windreductie, schuil- en nestgelegenheid en natuurlijke uitstraling
- **Bloeiende soorten** en waardplanten zorgen voor voedsel voor insecten en vlinders.
- **Volle grond**; bomen worden zoveel mogelijk geplant in de volle grond om goede groeiomstandigheden te kunnen waarborgen.
- **Natuur inclusief**; groene gevels en daktuinen

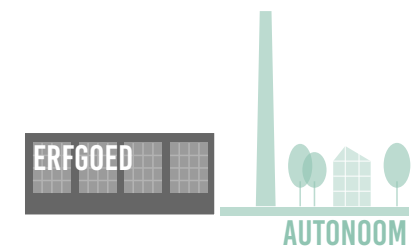
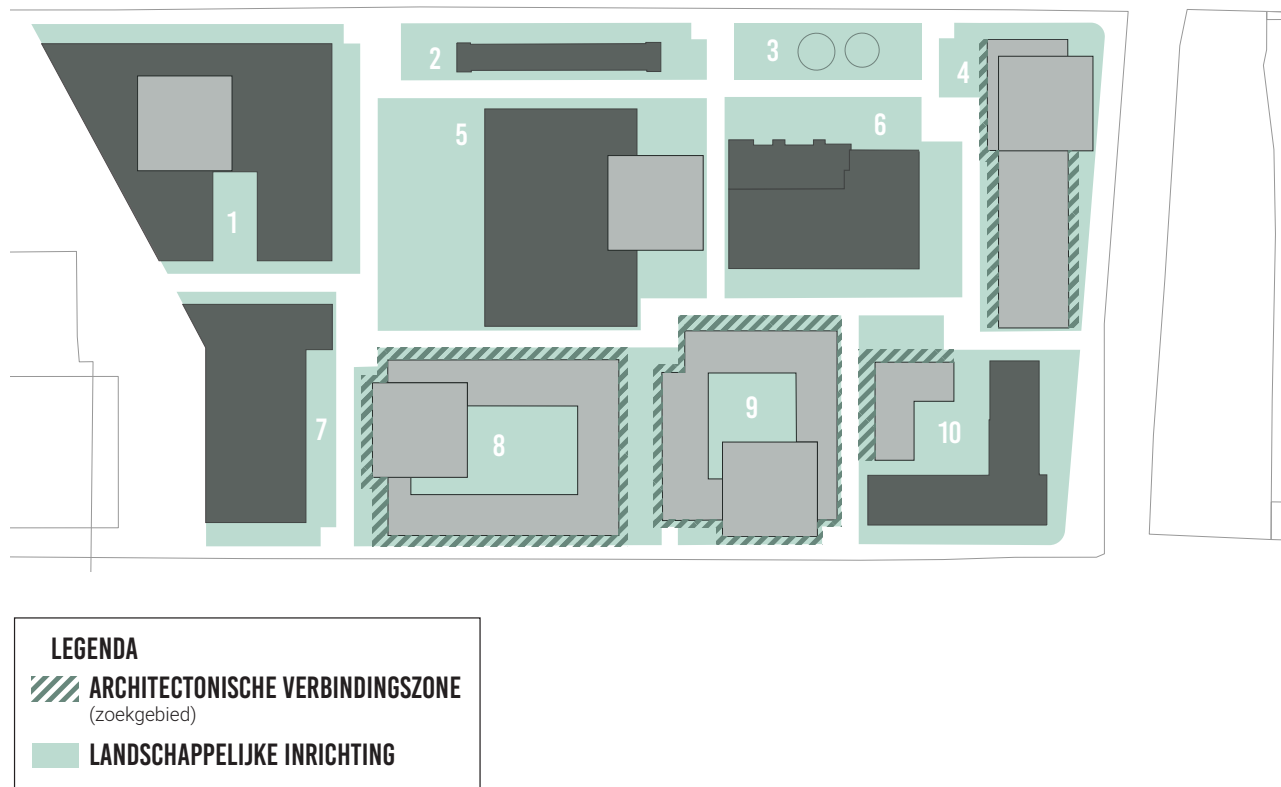
KLIMAATADAPTIEF

Een doordacht watersysteem zorgt dat kansen worden benut om een veilig en duurzaam woongebied waarin de volgende uitgangspunten bepalend zijn voor de inrichting:

- **Klimaatadaptief** (bestand tegen piekbuien en wateroverlast)
- **Droogte tegengaan**; door middel van natuurlijke infiltratie en (natuurlijke) waterbuffers.
- **Hergebruik** mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater en/of grijs water kunnen aanzienlijke besparing opleveren in de behoefte van drinkwater.
- **Reductie van hittestress**
- **Drinkwater besparen**

RELATIE GEBOUW EN LANDSCHAP

Zoals de buitenruimte van het fabriekscomplex een onderdeel was van het logistieke productieproces, zo beschouwen we in het nieuwe plan de buitenruimte als een verlengde van de woon- werk en verblijfsruimte in de gebouwen. Het erfgoed is ruimtelijk en functioneel met het landschap verbonden dankzij herkenbare bestaande en nieuwe relictten zoals de schoorsteen, luchtbruggen, een kas, hellingbanen of een paviljoen. In de nieuwbouw worden de gebouwen met de buitenruimte verbonden door middel van bankjes, trappen, erkers of pergola's die een zachte overgang faciliteren en eigenheid, karakter en menselijke maat toevoegen aan het plan.



Erfgoed en het landschap zijn met elkaar verbonden door (oude en nieuwe) relictten en paviljoens



Nieuwbouw is verbonden met het landschap door middel van architectonische ingrepen, zoals trappen, verhogingen, pergola's en plantenbakken



Parkeerhub met hoogwaardig gevelgroen. Ook het dak kan ingezet worden voor functies zoals een groententuin.

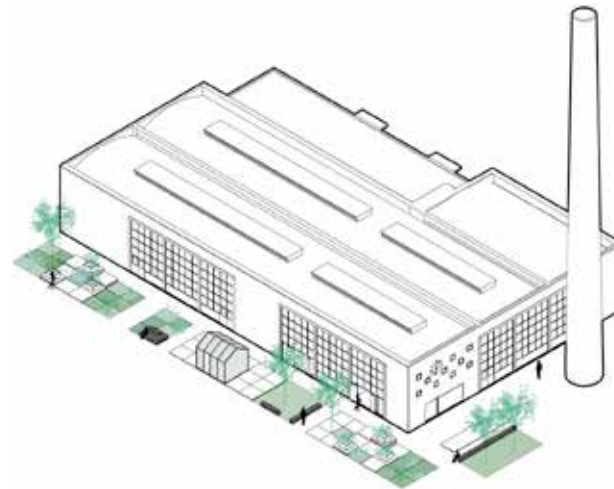
PROGRAMMA

FUNCTIONELE BUITENRUIMTE

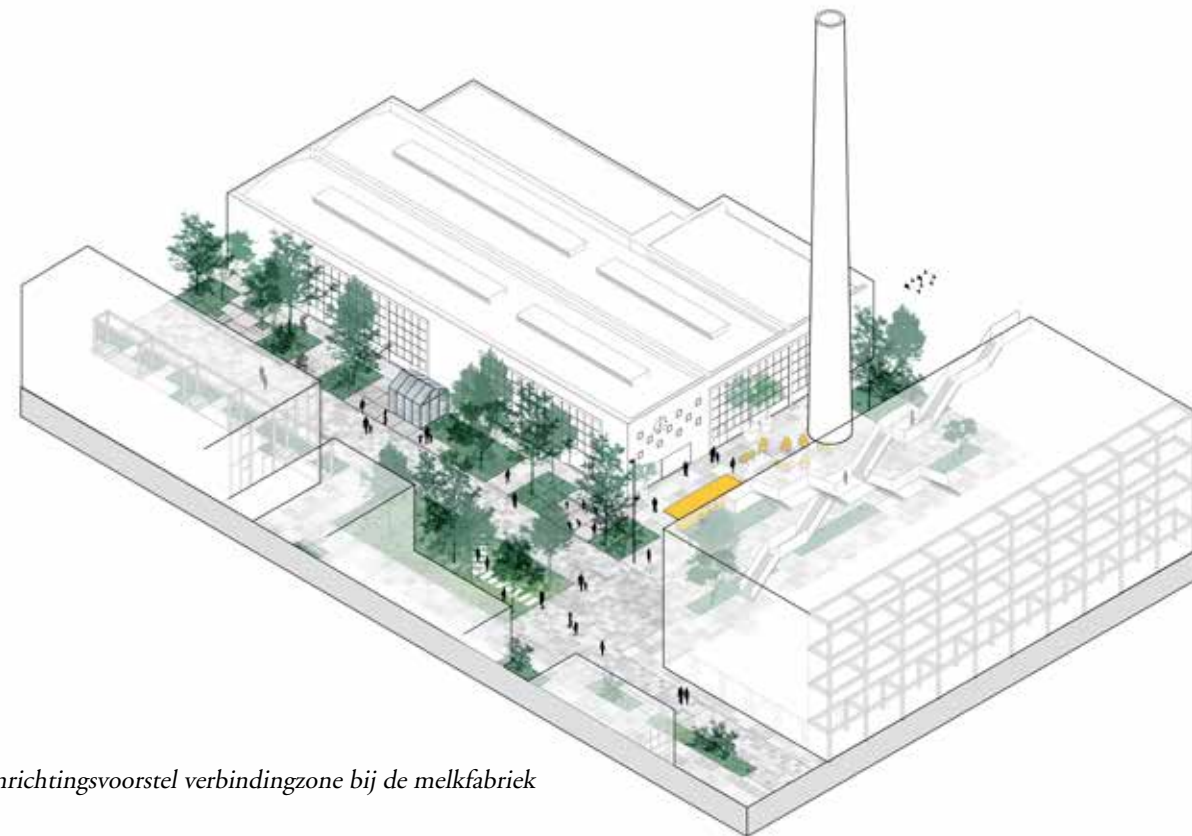
De inrichting van de buitenruimte van het Campinaterrein sluit naadloos aan op het beoogde programma. Er is ruimte voor specifieke inrichting die ten dienste staat van de functie en aansluit op het in pandige programma. De buitenruimte kan bijvoorbeeld dienst doen als werkplek, speelplaats, moestuin, sport voorzieningen, zitplek, etc.

PROGRAMMA VAN EISEN:

- faciliteren van ontmoeting in de openbare ruimte
- faciliteren van publieke functies
- ruimte voor spelen en bewegen
- stimuleren van langzaam verkeer
- ruimte voor woon- en werkfuncties
- terrassen voor horeca
- integreren van oude en nieuwe relictten
- zorgvuldig ontworpen overgang privé - openbaar



Toolbox voor landschapsinrichting, passend binnen de beeldkwaliteit en DNA van het Campina-terrein



inrichtingsvoorstel verbindingzone bij de melkfabriek

Kanaalpark

Kleinschalig programma zoals een terras aan de Melkontvangst, natuurlijk spelen in het groen. Hier is ook de meeste ruimte voor waterbering en natuurlijke bodeminfiltratie.

Reeks van pleinen

Publieke functies zoals horeca met terrassen en een kas, zit- en speelplekken en meer publieke voorzieningen zoals prullenbakken en fietsenstallingen.



De inrichting van het landschap op maaiveld en daken stimuleert (publieke) functies zoals werken, ontspannen, spelen en verblijven. Alle functies en uitwerking daarvan passen binnen het DNA van het Campina-terrein.

Woonwereld:

De activiteiten rondom de woonwereld zijn meer privé georiënteerd: geveltuinen met bankjes en potten, kleinschalige speelvoorzieningen en gedeelde binnentuinen voor bewoners.



BESTAANDE INDENTITEIT



Blauwe accenten als onderdeel van bestaande identiteit



SRV wagen als symbool voor de identiteit van Campina



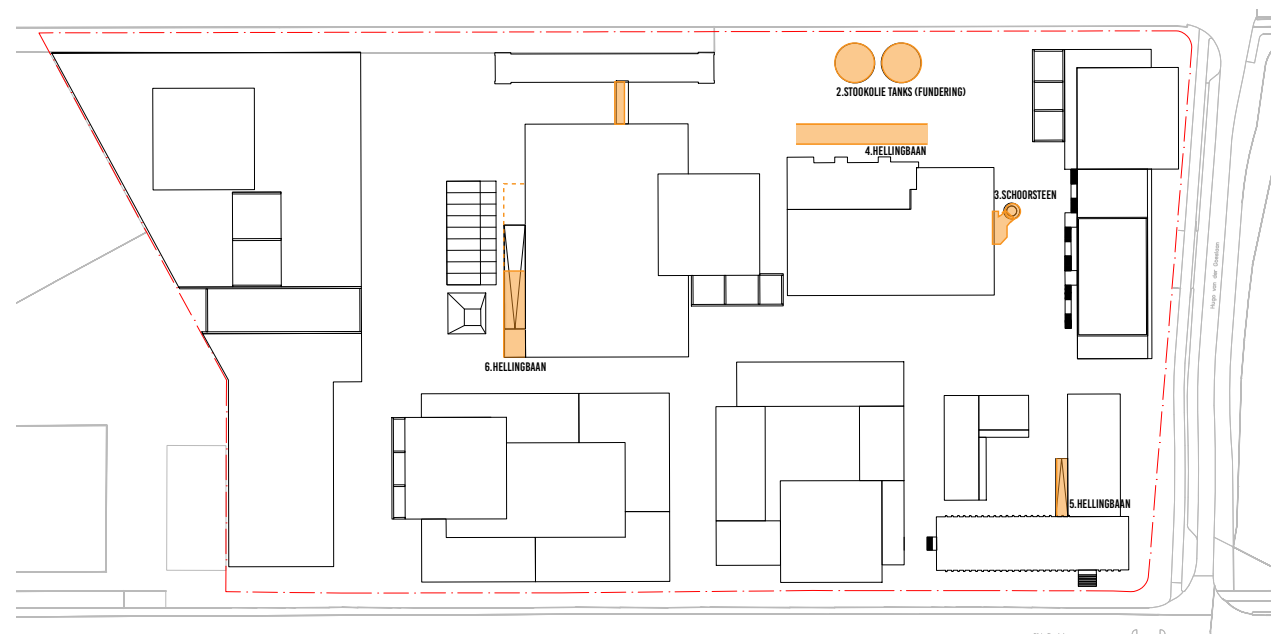
Kleuren pallet voor het nieuwe Campinaterrein

VOORTBOUWEN OP HET BESTAANDE

- **Identiteit** we beschouwen het Campina-terrein (zowel gebouwen als landschap) als een ensemble, met een eenduidige beeldkwaliteit waarin kleuren en materialen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.
- **Ensemble;** Wonen op het Campinaterrein betekent wonen in het gebied in plaats van wonen aan een straat.

RELICTEN EN MATERIALISATIE.

- **Vormtaal** met rechte lijnen en orthogonale structuren die aansluiten bij de bestaande bebouwing
- **Robuuste materialen** vieren het industriële verleden.
- **Relicten;** Verschillende karakteristieke elementen worden waar mogelijk behouden, relictten uit het verleden die verwijzen naar de historie. De funderingen van de gesloopte silo's, tanks en installaties van de fabriek kunnen bijvoorbeeld transformeren naar een tuin, waterpartij, podium of ontmoetingsplek.
- **Toolbox;** Aan de hand van een coöperatief opgestelde toolbox voor landschapsinrichting kunnen we de beeldkwaliteit voor het Campinaterrein waarborgen.



1. schoorsteen



2. olietank fundering



3. luchtbrug



4. hellingbanen



5. Campina kleuren



6. belijning



huidige situatie Campinaterrein

VERHARDING

CIRCULAIR, SOBER EN INDUSTRIEEL

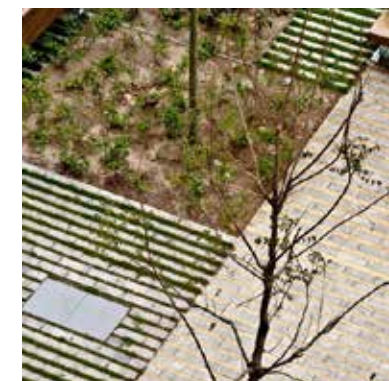
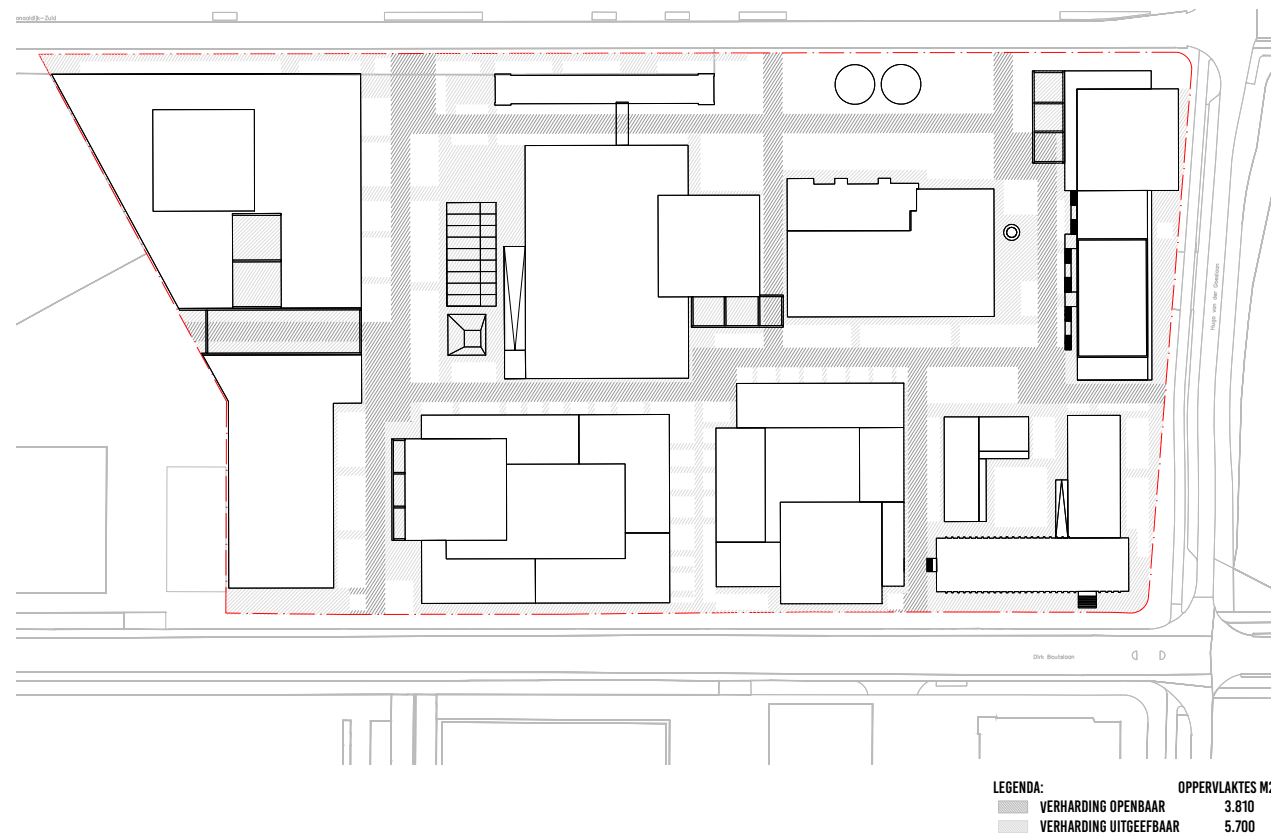
Het is onze ambitie, om een circulaire toepassing voor de bestaande verharding te vinden. We onderzoeken de mogelijkheid om de bestaande materialen te hergebruiken als deze qua kwaliteit voldoen aan de eisen; anders worden deze gedoneerd aan een lokale materialenbank. Uitgangspunt voor de verharding van het Campinaterrein is een transformatie van bestaande materialen, in een nieuwe sobere en robuuste configuratie, indien nodig (beperkt) aangevuld met nieuwe (duurzame) materialen. Een consequente toepassing van materialen en keuren zorgt voor samenhang binnen het campinaterrein.

PROGRAMMA VAN EISEN:

- Hergebruik en recycling onderzoeken
- Industrieel karakter als uitgangspunt
- Samenhang door kleur en type materiaal
- Materialen afstemmen op gewenste kwaliteit



Beige, grijs en antraciet als basiskleuren



Elementverharding (klinkers)

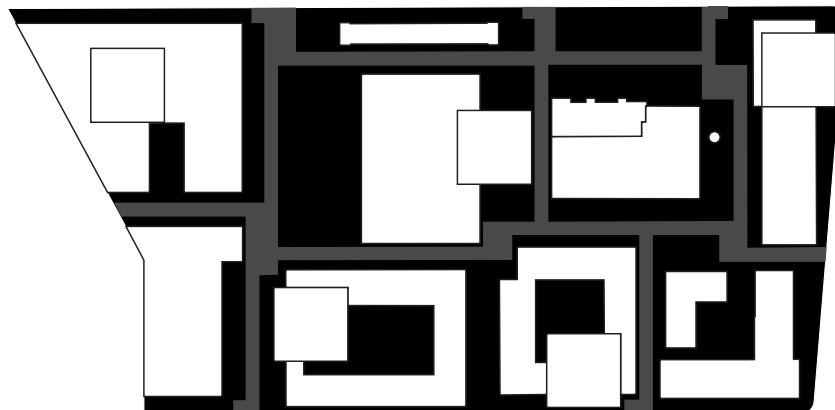


Beton (diverse toepassingen)
indien mogelijk op basis van circulaire grondstof.

DRIE SFEREN

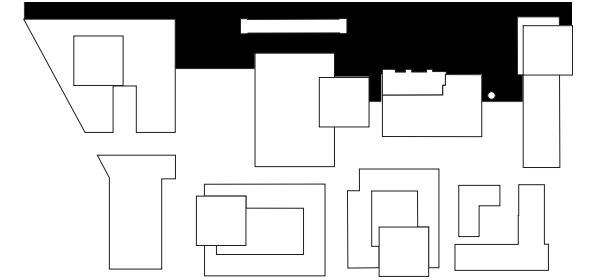
Samenhang

Binnen de samenhangende beeldkwaliteit onderscheiden we 3 sferen waarin de inrichting genuanceerd afwijkt qua groen en programma. Uitgangspunt is dat de beeldkwaliteit van het geheel, sterker is dan de som der delen.



Kanaalpark

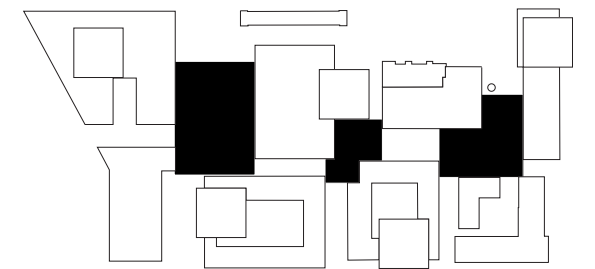
Park aan het kanaal, een belangrijke manifestatie van het nieuwe Campinaterrein op de schaal van de stad. Dit is het gezicht en de groene entree naar het gebied. Gekenmerkt door een stevige groene zone met kruidachtige vegetatie, heesters en bomen. Hierin liggen relictten zoals hellingbanen en funderingen. De verharding is terughoudend en ondergeschikt aan het park.



Verhouding groen / verharding:
80% groen
20% verharding

Reeks van pleinen

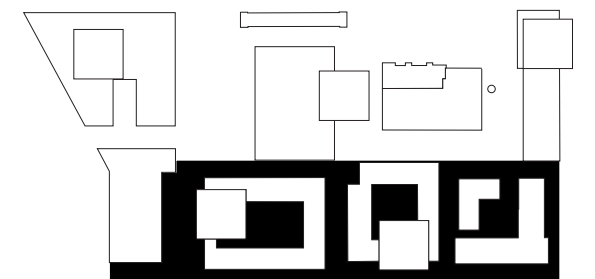
In de lufte van de gebouwen bevinden zich drie levendige ruimtes, opgespannen tussen erfgoed en nieuwbouw. Deze drie pleinen hebben een omsloten karakter en zijn functioneel van aard. Hier bevinden zich entrees naar gebouwen, plekken voor ontmoeting en ontspanning en reuring. Prominent aanwezig zijn oude en nieuwe relictten zoals een kas en de schoorsteen.



Verhouding groen / verharding:
40% groen
60% verharding

Woonwereld

De ruimte rondom de nieuwbouw blokken kenmerkt zich door een groen karakter dat gekoppeld is aan de gebouwen. De woonwereld bestaat uit semi- private (gevel-)tuinen, stegen en binnentuinen.

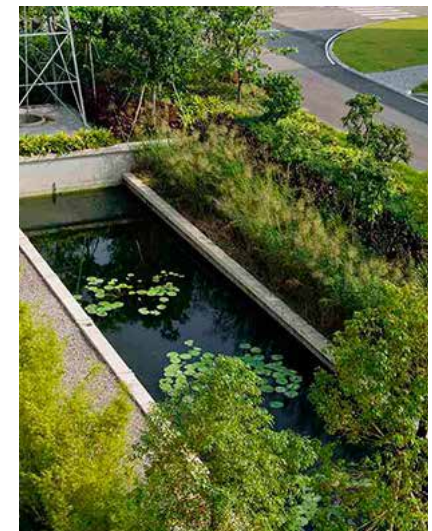
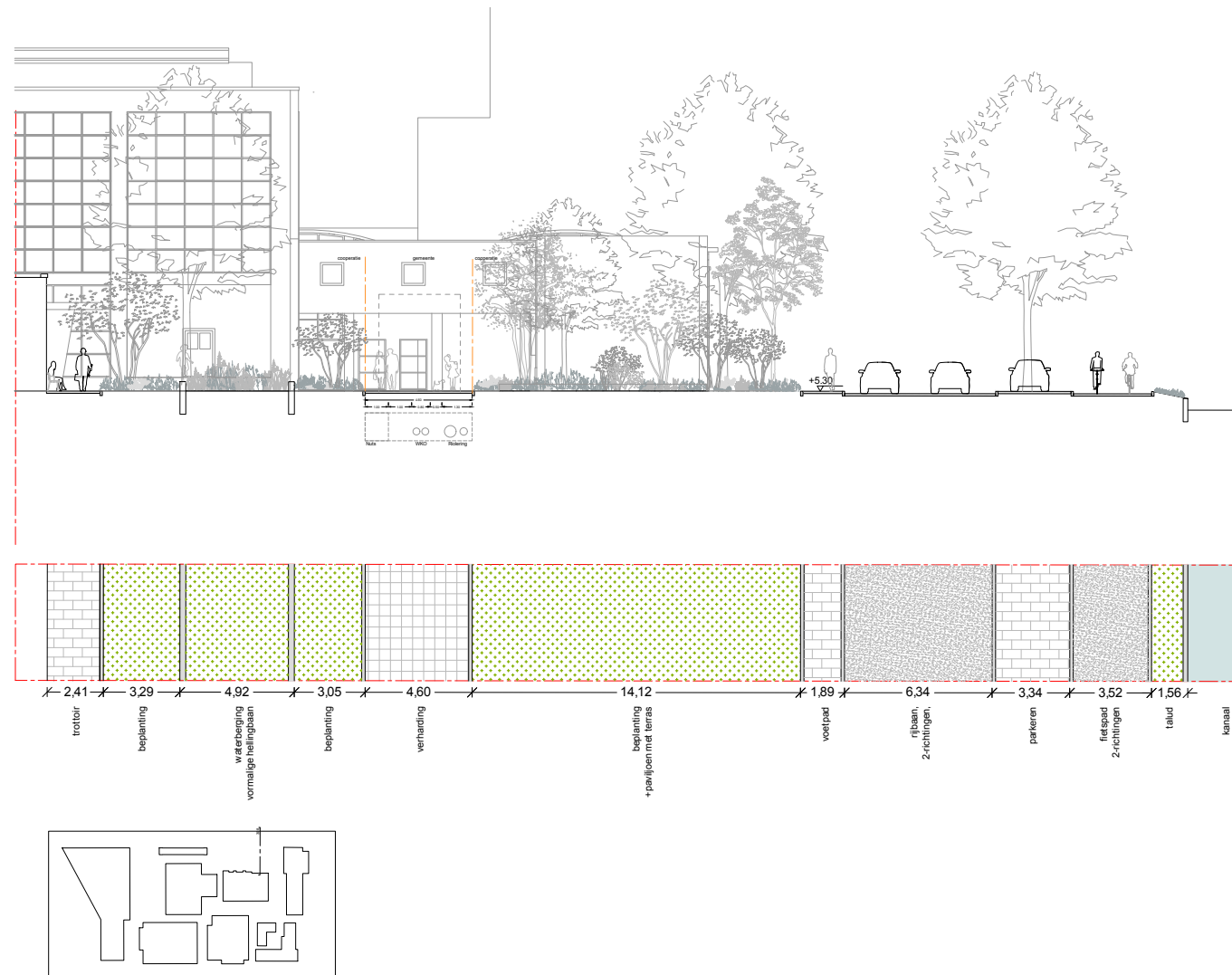
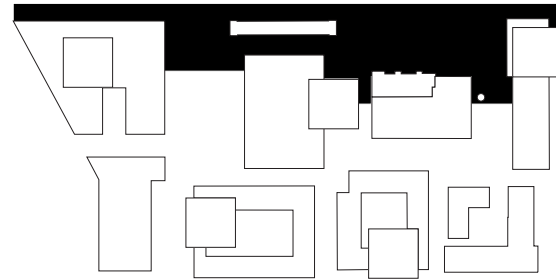


Verhouding groen / verharding:
60% groen
40% verharding

KANAALPARK

Kanaalpark

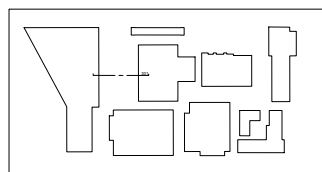
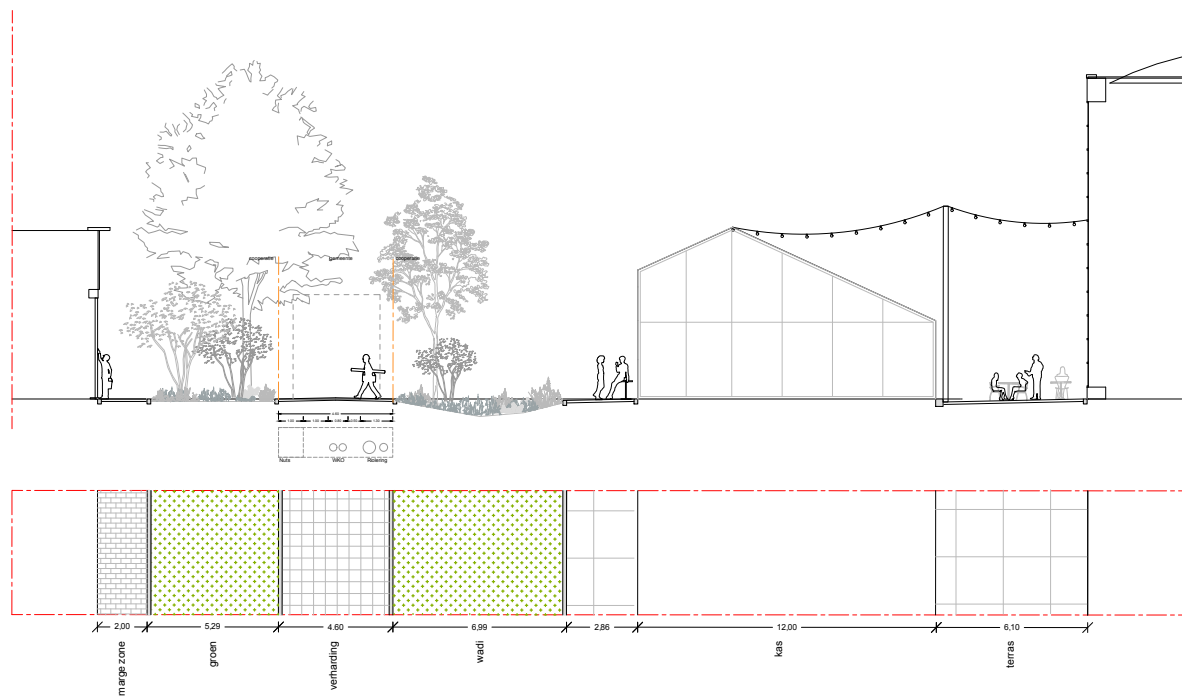
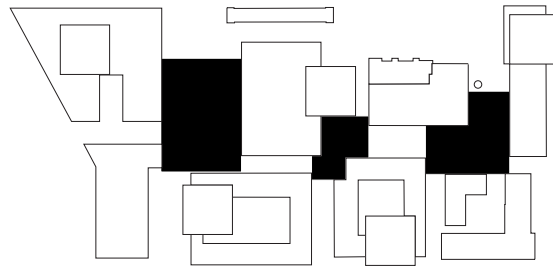
Een belangrijke manifestatie van het nieuwe Campinaterrein op de schaal van de stad. Dit is het gezicht en de groene entree naar het gebied. Gekenmerkt door een stevige groene zone met kruidachtige vegetatie, heesters en bomen. Hierin liggen relictten zoals hellingbanen en funderingen. De verharding is terughoudend en ondergeschikt aan het park.



REEKS VAN PLEINEN

Reeks van pleinen

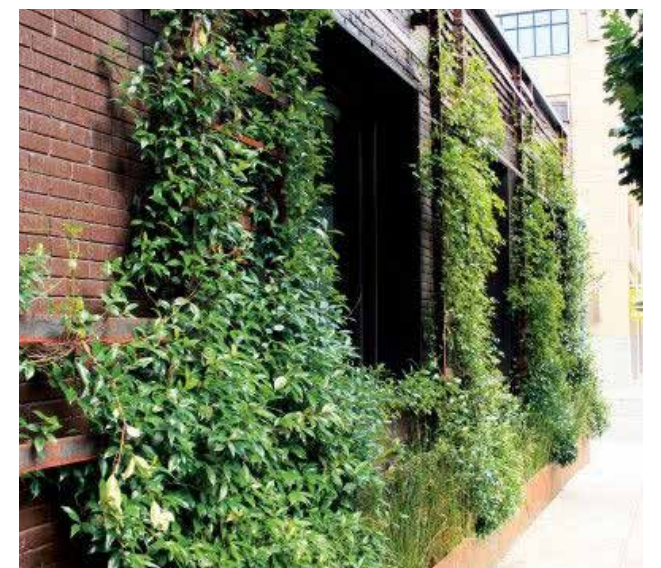
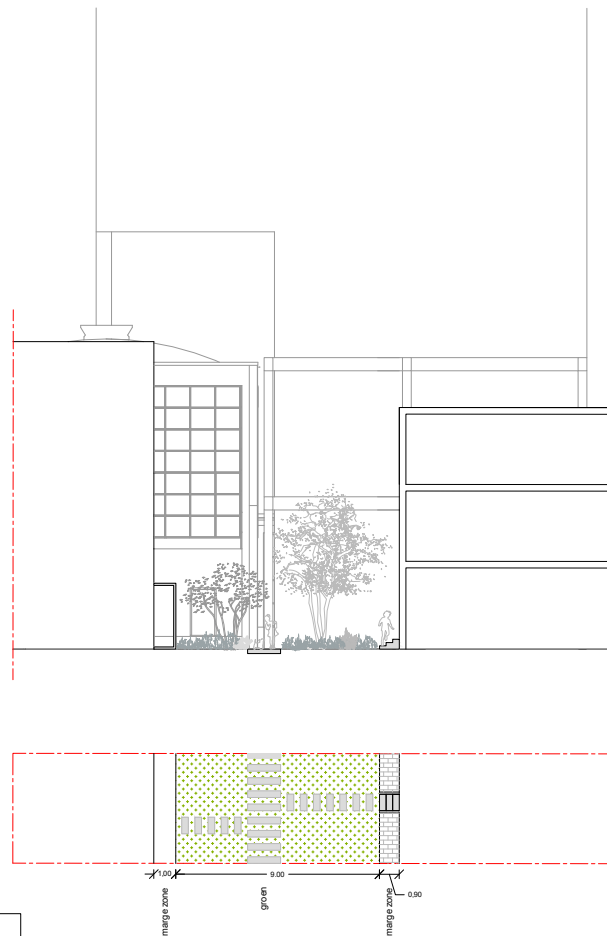
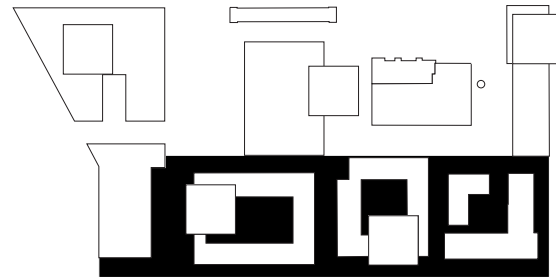
In de luwte van de gebouwen bevinden zich drie levendige ruimtes, opgespannen tussen erfgoed en nieuwbouw. Deze drie pleinen hebben een omsloten karakter en zijn functioneel van aard. Hier bevinden zich entrees naar gebouwen, plekken voor ontmoeting en ontspanning en reuring. Prominent aanwezig zijn oude en nieuwe relictten zoals een kas en de schoorsteen.



WOONWERELD

Woonwereld

De ruimte rondom de nieuwbouw blokken kenmerkt zicht door een groen karakter dat gekoppeld is aan de gebouwen. De woonwereld bestaat uit semi- private (gevel-)tuinen, stegen en binnentuinen.



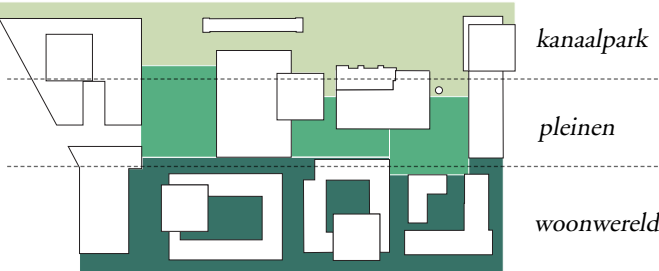
GROEN

HOGЕ BIODIVERSITEIT

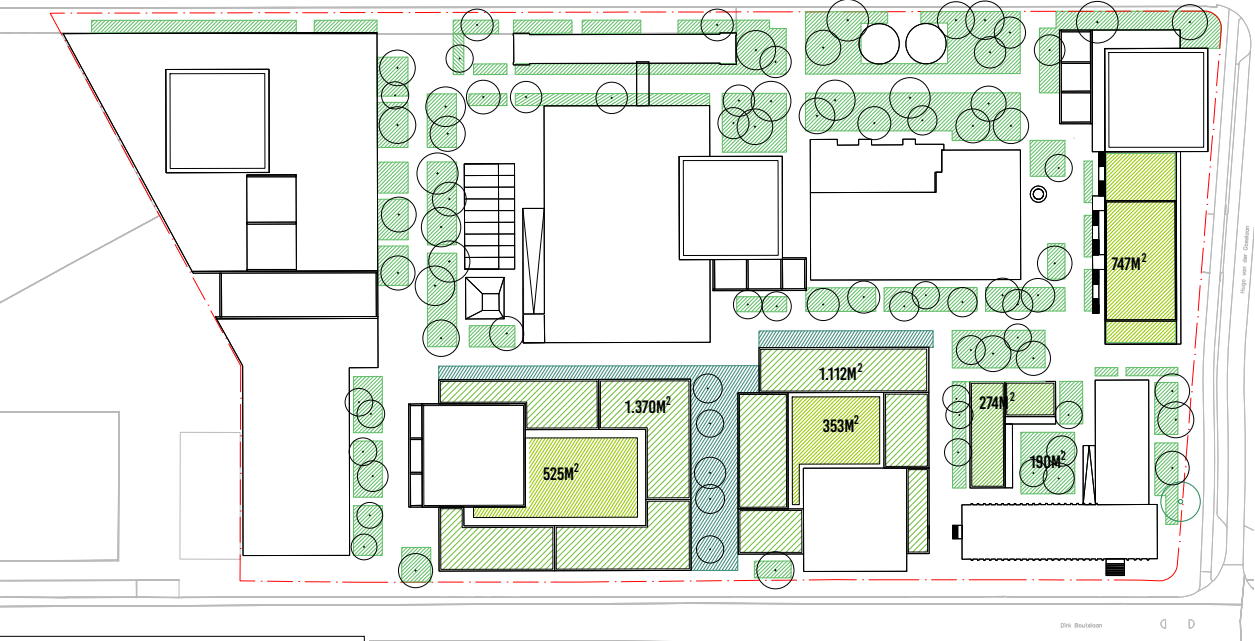
Voor de beplanting streven we naar een gevarieerd beeld met een natuurlijke uitstraling met een hoge biodiversiteit voor zowel flora als fauna. De beplanting is opgebouwd uit 3 lagen: kruidlaag, heesterlaag en boomlaag. Een compositie van verschillende lagen beplanting zorgt voor een spannende groene wereld. De beplanting heeft naast diversiteit in kleuren, texturen en bloeitijden, een hoge ecologische waarde door de toepassing van vruchtdragende soorten en waardplanten. De sfeer sluit aan bij het industriële erfgoed door de toepassing van pionierssoorten zoals berk, wilg en vlier.

PROGRAMMA VAN EISEN:

- zoveel mogelijk ontharden
- stimuleren soortenrijkdom
- uitsluitend inheemse boomsoorten
- versterken biodiversiteit
- ecologisch en esthetisch waardevol
- onderhoudsvriendelijk
- natuur inclusieve bebouwing



Verdeling in sferen beplanting



Overzicht groenvisie en locatie groendaken

LEGENDA:	OPPERVLAKTE (M2)
MAAIVELD 70% GROEN	4.797
MAAIVELD 50% GROEN	941
GROENDAK 90% GROEN	3.503
LEEFDAK 60% GROEN	1.625
NIEUWE BOMEN (INDICATIE)	
TOTAAL	10.866

1. KANAALPARK



Ruigte vegetatie met heesterlaag en bomen.
Ruigtevegetatie: Bloemrijke grasmix
Heesters en bomen: Betula, Salix, Alnus, Corylus, Cornus,



2. PLEINEN



Stevige groene basis met siergrassen en vaste planten; enkele accenten en cultuurlijke soorten:
Siergrassen en vaste planten: Choisia, Molinia, Viburnum, Heuchera, Polystichum
Heester en bomenlaag: Amelanchier, Philadelphus, Gleditia, Prunus, Rhus



3. WOONWERELD



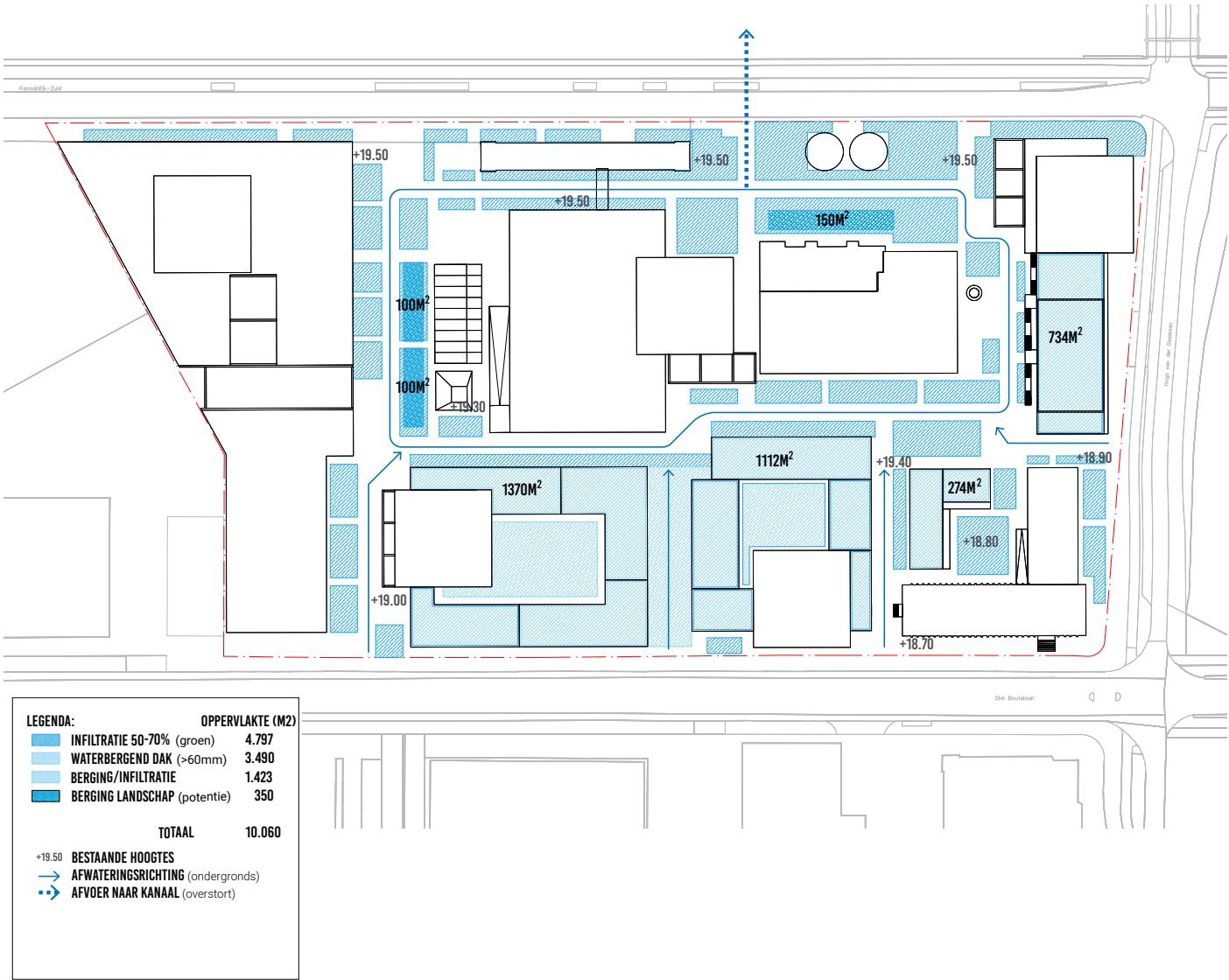
Geveltuinen en gevelgroen met stevige groene basis, kleur accenten en klimplanten
Geveltuinen: Achinacea, Verbena, Molinia, Seslaria, Lavendula, Echinops
Klimplanten: Wisteria, Philadelphia, Hedera, Lonicera, Clematis



WATER

KLIMAAT ADAPTIEF

Veranderingen in het klimaat met toenemende droogte en heviger buien, stellen hoge eisen aan de inrichting van ons leefgebied. We onderschrijven met dit plan de klimaat ambities van gemeente Eindhoven zoals beschreven in het groenbeleidsplan. We geven invulling aan de klimaat ambities door het Campinaterrein klimaat adaptief in te richten. We streven naar een leefgebied waar het aangenaam en veilig is, door hittestress en wateroverlast te voorkomen.



1. KANAALPARK



Infiltreren op maaiveld

2. PLEINEN



Zichtbare waterafvoer

3. WOONWERELD



Bufferen op maaiveld waar mogelijk



Bufferen op daken (alleen bij nieuwbouw)

WATER

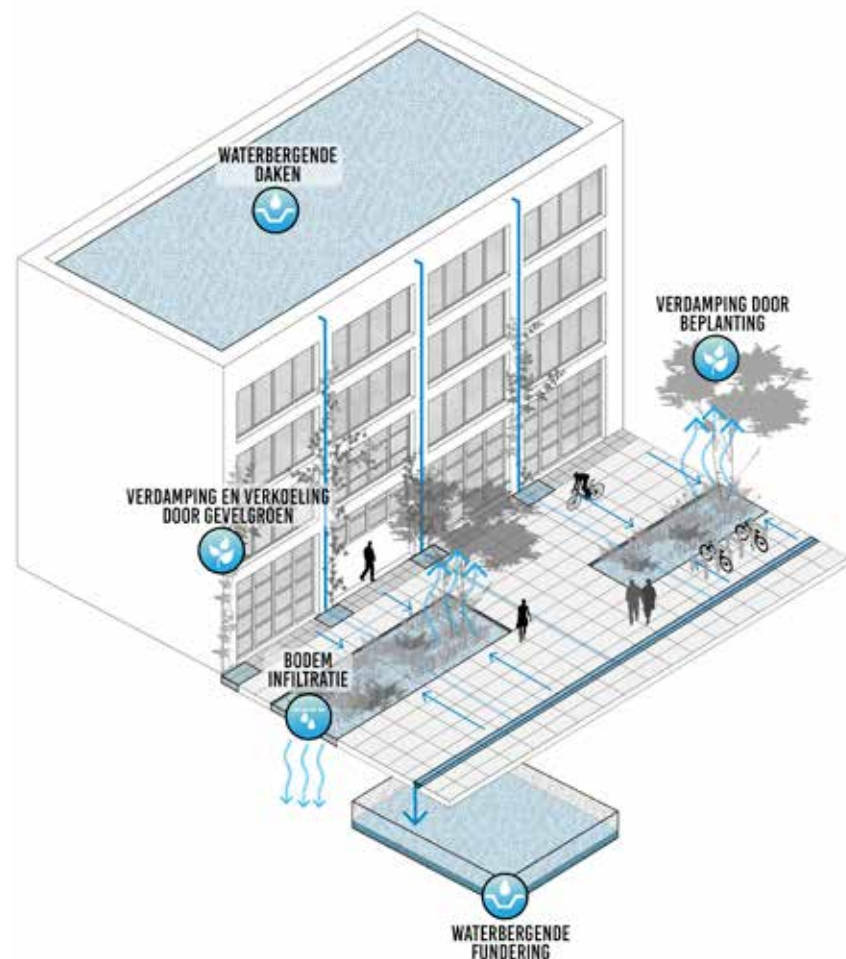
KLIMAAT ADAPTIEF

Door toepassing van groen op daken, gevels en in de openbare ruimte, dragen we bij aan verkoeling, voorkomen van droogte en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

De mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater en grijswater in en rond de gebouwen worden onderzocht. We streven in het Campinaterrein naar zoveel mogelijk natuurlijke infiltratie van hemelwater in groenstroken, om het grondwater aan te vullen. Infiltratiezones met buffercapaciteit in de vorm van wadi's in het groen of infiltratiekratten onder verharding kunnen piekbelasting van hevige buien opvangen. De volgende maatregelen dragen bij om tot een klimaat robuust systeem te komen.

PROGRAMMA VAN EISEN:

- geen hemelwaterafvoer naar het riool
- reduceren van hittestress
- hergebruik van hemelwater
- zoveel mogelijk natuurlijke infiltratie
- piekbelasting (+60mm) opvangen



BEELDKWALITEIT



Waterretentie integraal onderdeel van beeldkwaliteit



DAKEN EN GEVELS

NATUUR INCLUSIEVE GEBOUWEN

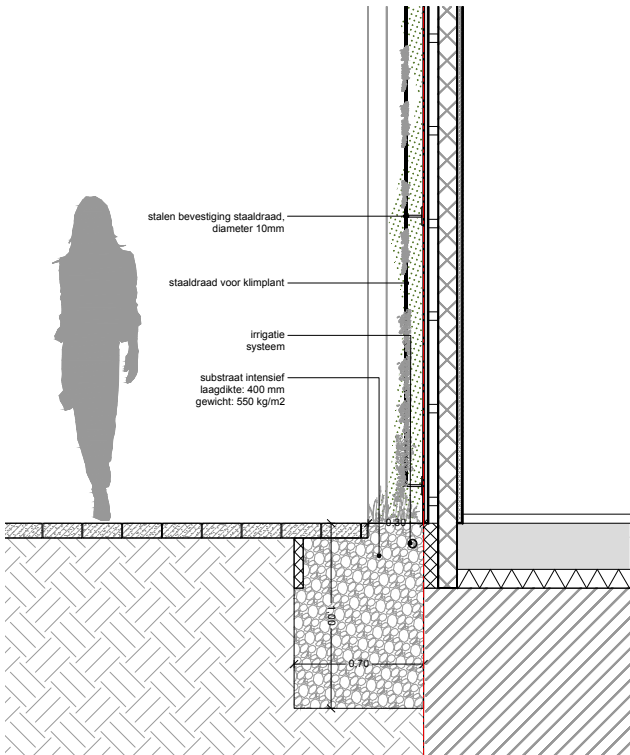
Zowel gevels, pergola's en daken dragen bij aan de groene beleving van het gebied. Naast een sfeervolle groene inrichting dragen deze maatregelen bovendien bij aan het verhogen van de biodiversiteit, klimaat adaptatie en energiebesparing.

PROGRAMMA VAN EISEN:

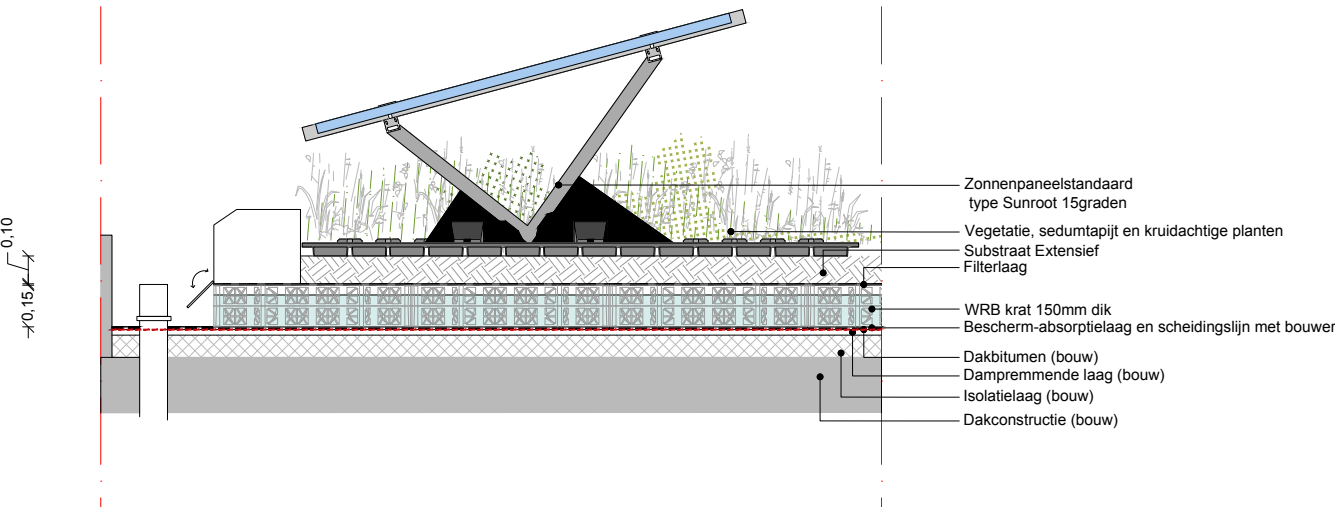
- Voldoende dakpakket en toereikende constructie voor groene daken en waterberging in nieuwbouw
- groene gevels geïntegreerd in architectuur
- nestkasten geïntegreerd in architectuur



Voorbeelden van natuur inclusieve oplossingen: gevelstenen die dienst doen als nestkasten.



Principe detail voor groene gevelconstructies



Principe detail voor endergiedaken met groen en waterberging

WOONWERELD:

De nieuwbouw in het campinaterrein krijgt naast geveltuinen ook groene gevels om de stegen te vergroenen. Deze kan integraal ontworpen worden in de architectuur en een prominent onderdeel worden van de beleving en uitstraling van de nieuwe woonblokken.

1. WOONWERELD



MEUBILAIR

INRICHTINGSELEMENTEN

In de basis zijn de inrichtingselementen een familie met dezelfde uitstraling: robuust en industrieel. Het meubilair voor sporten, spelen en verblijven kan afwijkend in campina-blauw uitgevoerd worden voor een frisse en speelse uitstraling.



PROGRAMMA VAN EISEN:

- voldoende zitgelegenheid
- adequate + sfeervolle verlichting
- gebruik van duurzame materialen
- ruimte voor ontmoeten
- aandacht voor sociale veiligheid



Bestaande kleuren, materialen balken, belijning, muren en fundering als inspiratie voor nieuwe toepassing.

VERLICHTING

SOCIAAL VEILIG EN SFEERVOL

In de straten en stegen van het Campinaterrein kiezen we voor hangverlichting van gevel tot gevel. Hangverlichting zorgt voor minder opstakels in de buitenruimte. Deze verlichting krijgt een armatuur met een industriële look en een lichtsterkte die voldoet aan de eisen voor openbare verlichting. Voor grotere ruimtes wordt een mast met spots toegepast. Voor erfgoed en relictten draagt accentverlichting bij aan de identiteit en sfeer.

PROGRAMMA VAN EISEN:

- adequate + sfeervolle verlichting
- hangverlichting in stegen/straten
- masten voor grotere ruimtes zoals plein of park
- accentverlichting bij erfgoed en relictten



Hangverlichting in stegen, masten aan pleinen en park, accentverlichting van relictten en erfgoed

SPECIALS

RELICTEN MET EEN NIEUWE FUNCTIE

Er zijn enkele industriële relictten in het Campinaterrein aanwezig. Deze krijgen een nieuwe (landschappelijke) functie en daarmee een nieuwe betekenis in het plan. De funderingen van de gesloopte silo's, tanks en installaties van de fabriek

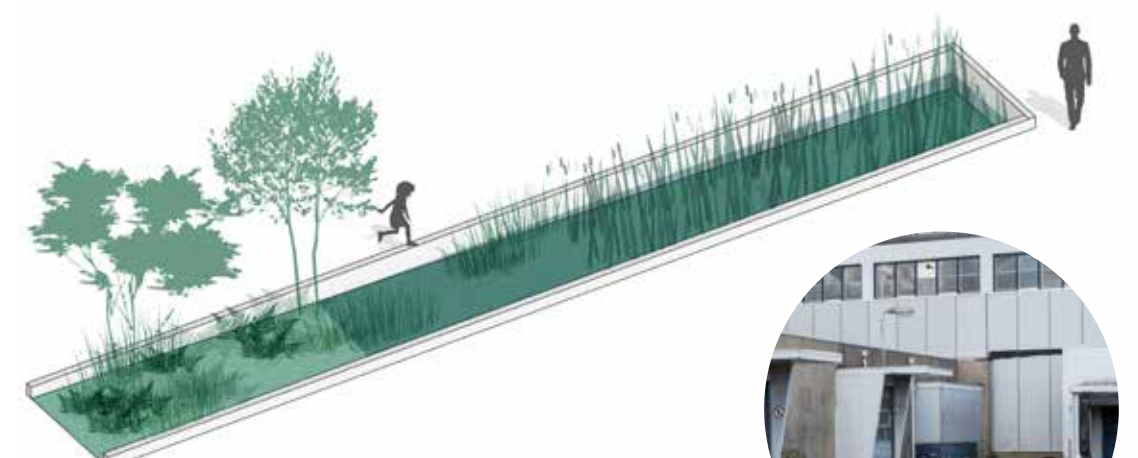
kunnen bijvoorbeeld transformeren naar een tuin, waterpartij, podium of ontmoetingsplek. De betonnen hellingbanen die als laadstations hebben gediend, kunnen getransformeerd worden tot een skatebaan, vijver of verzonken tuin.

PROGRAMMA VAN EISEN:

- gebruik van bestaande relictten
- veilige inrichting
- transformatie met landschappelijke kwaliteit
- nieuwe functies
- identiteitsdragers
- mogelijkheden afstemmen met gemeente



Impressie mogelijke inrichting: funderingen van silo's getransformeerd tot vijver met waterelement en plantenborder.



Impressie mogelijke inrichting: voormalige hellingbaan met nieuwe functie als verzonken tuin.





COLOFON



bpd

bouwfonds property development

ONTWIKKELAAR

BPD Ontwikkeling BV

Regio Zuid
Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
040 265 98 59
ontwikkeling.zuid@bpd.nl
www.bpd.nl
Contactpersoon:
Timon van der Horst

DISCLAIMER

Bij het samenstellen van deze publicatie zijn we zo zorgvuldig mogelijk omgegaan met beeld- en auteursrecht. Mocht u desondanks menen dat credits ontbreken, neemt u dan contact met ons op.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. Kopiëren van of citeren uit (delen van) de inhoud is alleen toegestaan na toestemming van BPD.

ONTWERP

Studioninedots

Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP Amsterdam
020 488 9269
info@studioninedots.nl
www.studioninedots.nl

**Delva Landscape Architecture
& Urbanism**

Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
020 220 9078
info@delva.la
www.delva.la

