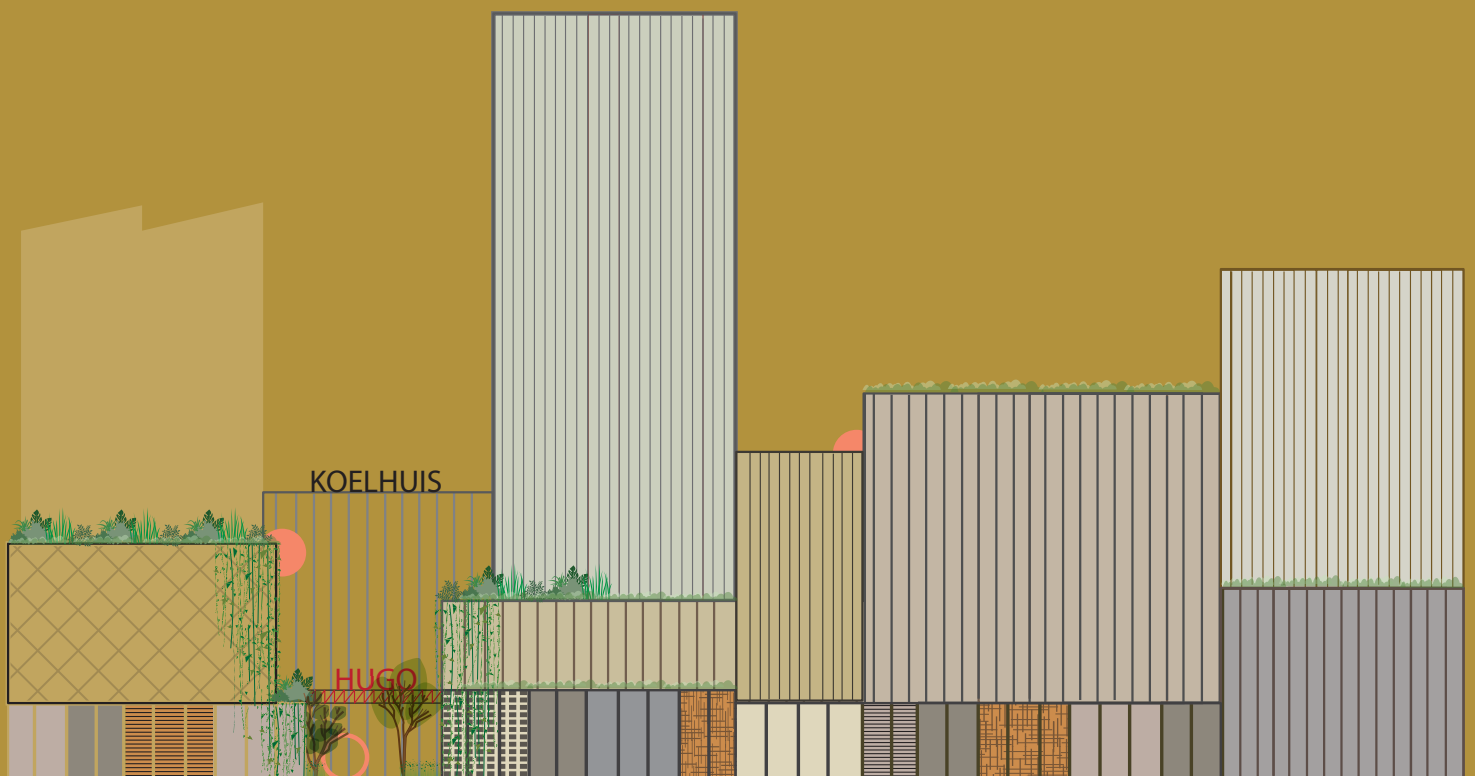


ONTWIKKELLOCATIE HUGO

VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN
&
BEELDKWALITEITSPLAN

30-06-2025



Voorwoord

Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

Ambitie

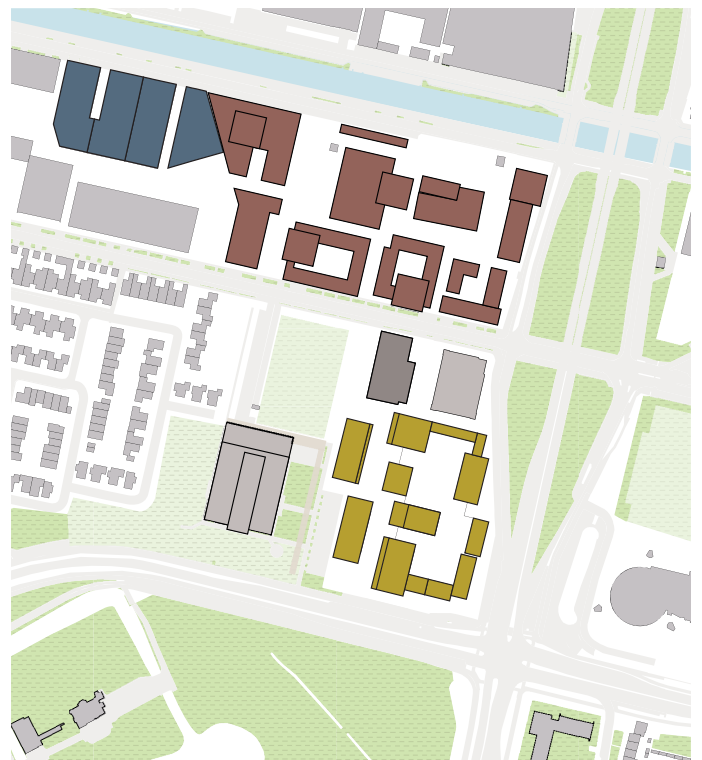
De ambitie van ontwikkellocatie HUGO is om uit te groeien tot een nieuw cultureel district aan de oostkant van de stad. Een levendig nieuw stuk stad waar wonen, werken, leren, recreëren, horeca, ontspannen, verblijven en beleving en samenkomen. Het district focused op permanente en betaalbare woon- en werkruimtes bieden voor creatief en technisch talent, waardoor het een blijvende broedplaats wordt die talent in de stad vasthoudt.

Locatie

Dit document heeft betrekking op de ontwikkelingen in het gebied langs de Hugo van der Goeslaan, tussen de Dirk Boutslaan en de Geldropseweg. De ontwikkellocatie met als werktitel HUGO bestaat uit het Koelhuis District, een concept van Concrete Culture (welke op haar beurt bestaat uit Koelhuis en Koelhuis Village) en de Nefkenslocatie. De noordelijke kavel (nu Koelhuis Creativity Garden) is in eigendom van Bakkers|Hommen Waerdevast, en de zuidelijke kavel (Nefkenslocatie) is in eigendom van BPD Ontwikkeling. Bakkers|Hommen en BPD zijn in overleg over de aansluiting van de Nefkenslocatie bij het Koelhuis District.



Situatie met plotgrenzen



Situatie HUGO, De Caai en DAE



Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

Het voorliggende Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) heeft als doel de gezamenlijke uitgangspunten die geformuleerd zijn in het Projectkader om te zetten in een ruimtelijk ontwerp. De kracht en de doelstellingen van Ontwikkellocatie HUGO worden zo vertaald in de thema's gebouwenensemble, programma, mobiliteit, buitenruimte, duurzaamheid en beeldkwaliteit. Dit zijn de hoofdlijnen die richting zullen geven aan de toekomstige definitieve uitwerking.

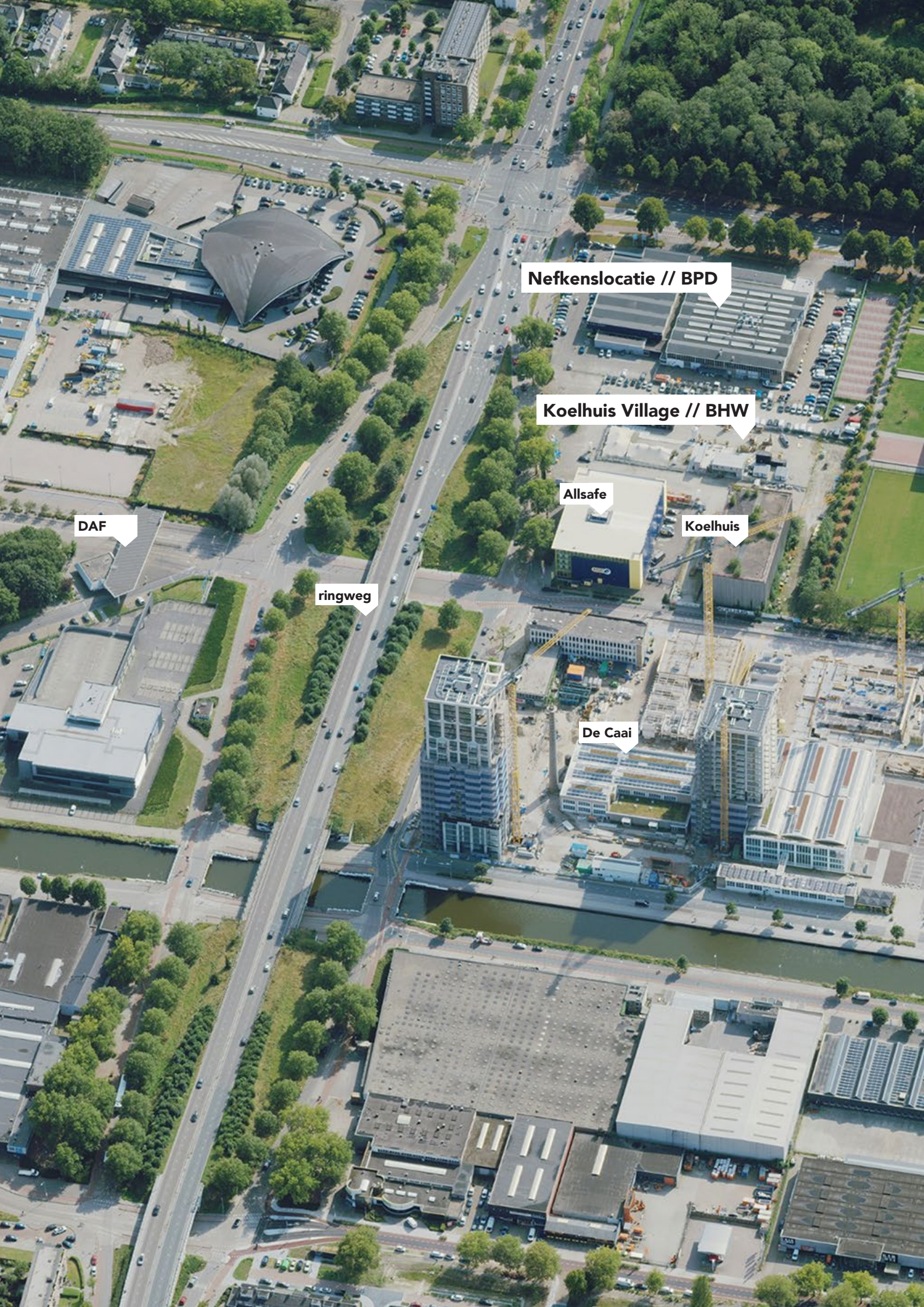
Leeswijzer

Allereerst wordt een introductie gegeven op de locatie en de context van de Ontwikkellocatie HUGO, en volgt een korte samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten voor deze planontwikkeling.

Vervolgens wordt aan de hand van thema's antwoord gegeven op de volgende vraagstelling;

- gebouwenensemble; wat zijn de uitgangspunten voor een herkenbaar ensemble en hoe wordt het verankerd aan de stad?
- programma; welk programma hoort bij een nieuw cultureel district en hoe verhoudt zich dat tot het woonprogramma?
- mobiliteit; hoe gaan we om met de verschillende vormen van mobiliteit om een autovrije buitenruimte te realiseren?
- buitenruimte; welke zonering in buitenruimten kunnen worden onderscheiden en wat zijn de uitgangspunten?
- duurzaamheid; welke ambities zijn er op het gebied van gezondheid, klimaat en energie?
- beeldkwaliteit; hierin worden de principes voor de verschijningsvorm omschreven

Naast het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan zijn er diverse onderzoeken gedaan, zoals naar geluid, wind, zon, mobiliteit, flora en fauna. Hiertoe wordt verwezen naar de rapporten die zijn bijgevoegd bij de ruimtelijke TAM-IMRO procedure.



Nefkenslocatie // BPD

Koelhuis Village // BHW

Allsafe

Koelhuis

DAF

ringweg

De Caai



Glorieuxpark

Augustinianum

Augustus

DAE (toekomst)

Kikki & Joost atelier

Inhoudsopgave

9	Context
19	Samenvatting HUGO
33	Gebouwensemble
43	Programma
61	Mobiliteit
73	Buitenruimte
89	Duurzaamheid
97	Beeldkwaliteit

Context

- Historische ontwikkeling
- Transformatie van de omgeving
- Het Koelhuis
- Proces

Groei van Eindhoven

Historische ontwikkeling

In 1890 was Eindhoven aanzienlijk kleiner voordat het fuseerde in 1920 met naburige gemeenten zoals Strijp, Woensel, Gestel, Tongelre en Stratum. Aan de oostkant van de stad strekte zich een lappendeken uit van boerderijen, gehuchten en weilanden. Tussen 1910 en 1935 stimuleerde de industrialisatie de expansie van Eindhoven in alle richtingen.

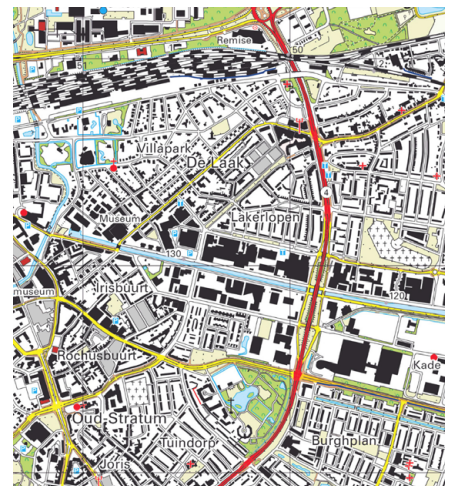
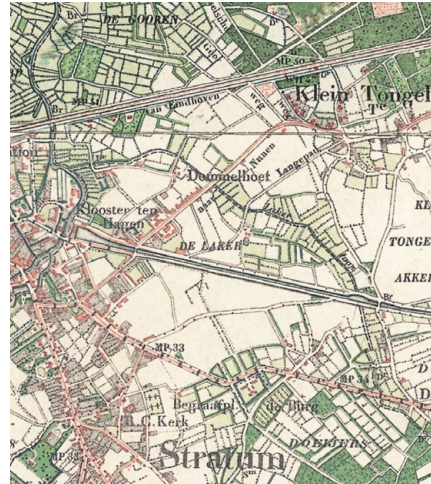
Wonen op de ontwikkellocatie HUGO is niet nieuw. In het begin van de 20e eeuw werd er al gewoond in straten als de Poeijersedwardsstraat en de Rietstraat. Op de plek van de huidige HOV stopplaats, bevond zich destijds een hypermoderne stoomtramlijn die Eindhoven met Heeze verbond.

Vanaf het midden van de jaren vijftig onderging het landschap een ingrijpende verandering. Idyllische wegen en gehuchten maakten plaats voor de ontwikkeling van moderne straten en percelen.

culturele waarden

- Geldropseweg is historische radiaal
- het Koelhuis is industrieel icoon
- de Burgh in het Glorieuxpark





Transformatie van de omgeving

Een locatie constant in beweging

De aanleg van de Dirk Boutslaan en de Hugo van der Goeslaan, als onderdeel van de rondweg, markeerde een keerpunt en trok bedrijven zoals Campina en DAF aan. Op de percelen van de ontwikkellocatie ontstonden diverse grote garagebedrijven die ingeklemd lagen tussen de rondweg, Glorieuxpark, Augustinianum en het Campina Vrieshuis, lokaal bekend als "Koelhuis".

In 2024 staat dit oostelijke deel van Eindhoven aan de vooravond van opnieuw een grote transformatie. De bouw van de eerste buurt, De Caai, is reeds in volle gang. Samen met het Koelhuis en de ontwikkellocatie HUGO ontstaat een nieuwe, bruisende oostelijke stadsentree welke als ankerpunt de culturele as tussen het westelijk gelegen Strijp S, de Binnenstad en de Kanaalzone opspant.



Het Campina Vrieshuis



Het Glorieuxpark met de Burgh



1964





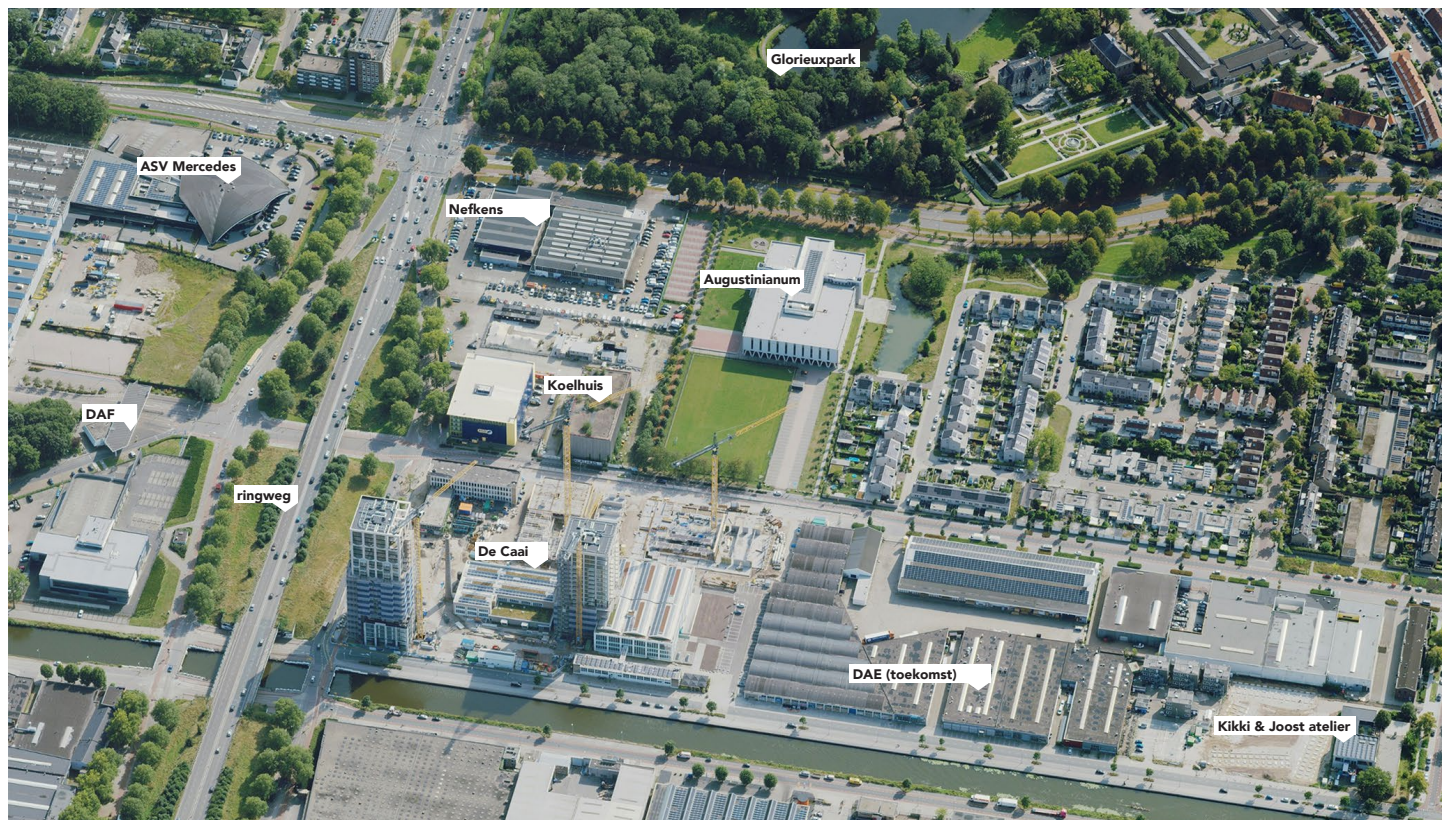
Ontwikkellocatie HUGO aan de culturele as van Eindhoven



Het Augustinianum



Impressie van De Caai



2024

Koelhuis

Industrieel icoon & aanjager cultureel district

De ontwikkellocatie HUGO wordt verbonden via het Koelhuis met onder andere de Caai en de ontwikkeling van e rest van de Kanaalzone.

Het voormalige Campina Vrieshuis, bekend als Koelhuis, is een belangrijk industrieel erfgoed in Eindhoven, waar het een cruciale rol speelde in de ijsproductie van Campina. Het vormt een cultuurhistorische en stedenbouwkundige verbinding met de Campinafabriek en illustreert de evolutie van ijsproductie en distributie door melkinrichtingen in Nederland. Het ontwerp van architect Henk Reef en ingenieur Cor Schiebroek is opmerkelijk vanwege het gebruik van dubbele betonnen t-liggers en past functioneel bij de vriesfunctie van het gebouw.

Sinds 2020 zijn restauratie- en herbestemmingsplannen in uitvoering om het Koelhuis te behouden voor toekomstige generaties en open te stellen voor culturele en maatschappelijke activiteiten.

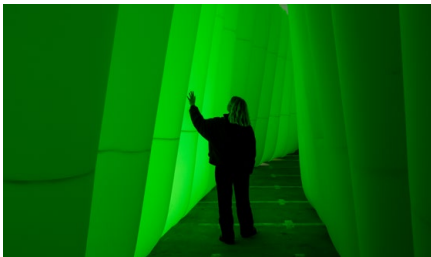
Het transformatieontwerp van Ector Hoogstad Architecten behoudt het industriële karakter van het gebouw met een L-vormige aan- en opbouw.



Het Campina Vrieshuis

Voor informatie zie
Bouwhistorische verkenning Koelhuis
BOEi, versie 1, 8 april 2024





*Een bruisend
ecosysteem
van gebruikers
en bewoners
vol creativiteit,
cultuur &
collectiviteit.*

Het Koelhuis zelf zal dienen als centrum voor cultuur, technologie en Immersive Experiences (IX), gericht op het ontsluiten van nieuwe mediakunst en hedendaagse cultuur voor een breed publiek. Het voegt (culturele) vrijetijdsbesteding toe in de regio welke tegemoet komt op de snelgroeiende vraag van de nieuwe cultureel bewuste, diverse en internationaal georiënteerde inwoners.

Proces

Ontwikkelingen HUGO in tijd

Proceskaders

Er wordt door de ontwikkelaars Bakkers|Hommen en BPD Ontwikkeling al geruime tijd gewerkt aan deze planontwikkeling. In 2017 wordt het Koelhuis aangekocht door Bakker|Hommen, en enkele jaren later volgt de noordelijke kavel. In eerste instantie met tijdelijke woningbouw, en door de gemeente aangewezen als 1 van de 14 versnellinglocatie, maar uiteindelijk als wijk met veel betaalbare permanente woningen. Gezien de kwaliteit van het plan in het verlengde van de aanstaande te maken ontwikkelplannen in de Kanaalzone is gekozen om de versnellingslocatie verder te brengen als ontwikkeling met het zuidelijk kavel naar een nieuwe stadswijk met betaalbare woningen. In 2024 koopt BPD Ontwikkeling de zuidelijke kavel en wordt mede op aangegeven van de gemeente gestart met een gezamenlijke ontwerpstudie.

Deze samenwerking leidt tot een gedeelde visie op een gezamenlijke gebiedsontwikkeling, die nu voorligt in de vorm van dit VOSP.

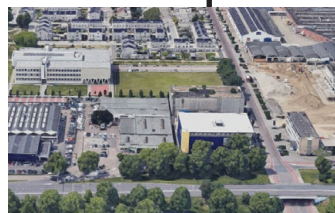


2017



- 2017
- BHW verwerft Koelhuis en voorkomt sloop
- 2018
- start ontwikkeling Koelhuis

2020



- 2020
- BHW aankoop kavel Hugo van der Goeslaan 4-6 & start visie vorming

2022



- 2022
- planontwikkeling voor tijdelijke woningen bouw noordelijke kavel
 - raadsbesluit als versnellingslocatie voor tijdelijk woningen (700 units)
 - modulaire bouw

2023



- 2023
- plan 'te goed' voor tijdelijk
 - versnellingsteam ontbonden
 - startpunt voor wijk met sociaal en betaalbaar programma



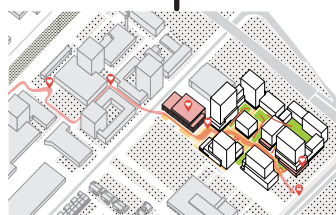


Foto's participatieavond april 2025

2023

2024

2025



2023

- gemeente omarmt Koelhuis en Koelhuysdistrict (noordelijke kavel); samenhang doelgroep bewoners (talent kunst cultuur design, tech)
- Koelhuis / Concrete Culture DDW locatie

2024

- BPD koopt Nefkens kavel
- start van gezamenlijke ontwerpstudies noordelijke + zuidelijke kavel
- oktober: presentatie AOE als één compleet samenhangend plan

2025

- ondertekening plankostenbrief BHW & BPD
- vaststelling Projectkader
- april: participatie avond
- 1/7 indienen TAM IMRO

Samenvatting HUGO

- Identiteit HUGO
- Herkenbaar ensemble
- Verankering aan de stad
- Interne leefkwaliteit
- Programma

Identiteit HUGO

Wat voor een gebied wordt het?

Eindhoven staat al lange tijd synoniem voor innovatie, licht en industriële kracht. In de afgelopen 30 jaar is de regio geëvolueerd van massaproductie naar de ontwikkeling en productie van hightech en design, geleid door de visie op Technology, Design & Knowledge (TDK). Dit heeft Eindhoven op de wereldkaart gezet als een voorloper in creatieve en technologische trends.

Deze recente successen brengen echter ook uitdagingen met zich mee. Veranderingen in stedelijke ontwikkeling, met name de woningcrisis, hebben aanzienlijke sociaaleconomische gevolgen, vooral voor de creatieve gemeenschap die een cruciale rol speelde in deze transformatie. Ondanks hun substantiële bijdragen aan de TDK-strategie blijft de ontwerpsector overschaduwed door de technologiesector en staat deze onder voortdurende druk.

Naast de woningcrisis is er een zorgwekkende trend van brain drain, waarbij talentvolle individuen uit de regio steeds vaker carrièrekansen zoeken elders. Hoewel Eindhoven nog steeds creatief talent en een groeiende expatgemeenschap aantrekt, kampt de stad ook met gentrificatie. Er is een tekort aan betaalbare ruimtes voor kunstenaars en culturele initiatieven om te creëren, experimenteren en samen te werken. Tegelijkertijd loopt het culturele en vrijetijdsaanbod van de regio achter op de toenemende vraag van de diverse en internationaal georiënteerde bevolking. De stad bloeit, maar tegelijkertijd nemen sociale spanningen toe omdat groei en welvaart niet gelijk verdeeld zijn.

De ambitie van HUGO is om uit te groeien tot een nieuw cultureel district aan de oostkant van de stad. Een levendig nieuw stuk stad waar wonen, werken, leren, recreëren, horeca, ontspannen, verblijven en beleving samenkomen. Het district biedt permanente en betaalbare woon- en werkruimtes voor creatief en technisch talent. Zo wordt het een blijvende broedplaats die talent vasthoudt voor de stad. In een stad waar rafelranden steeds schaarser zijn, wordt een té gepolijste uitstraling vermeden. Ondanks het nieuwbouw karakter is er juist oog voor ruwe en edgy buitenruimtes en zones in de plinten voor kunstpresentaties en evenementen, terwijl ze tegelijkertijd een oase van weelderige groene beplanting vormen.





**Creatieve
permanente
broedplaats**



**Betaalbare
woningen**

**nieuw
cultureel
district**

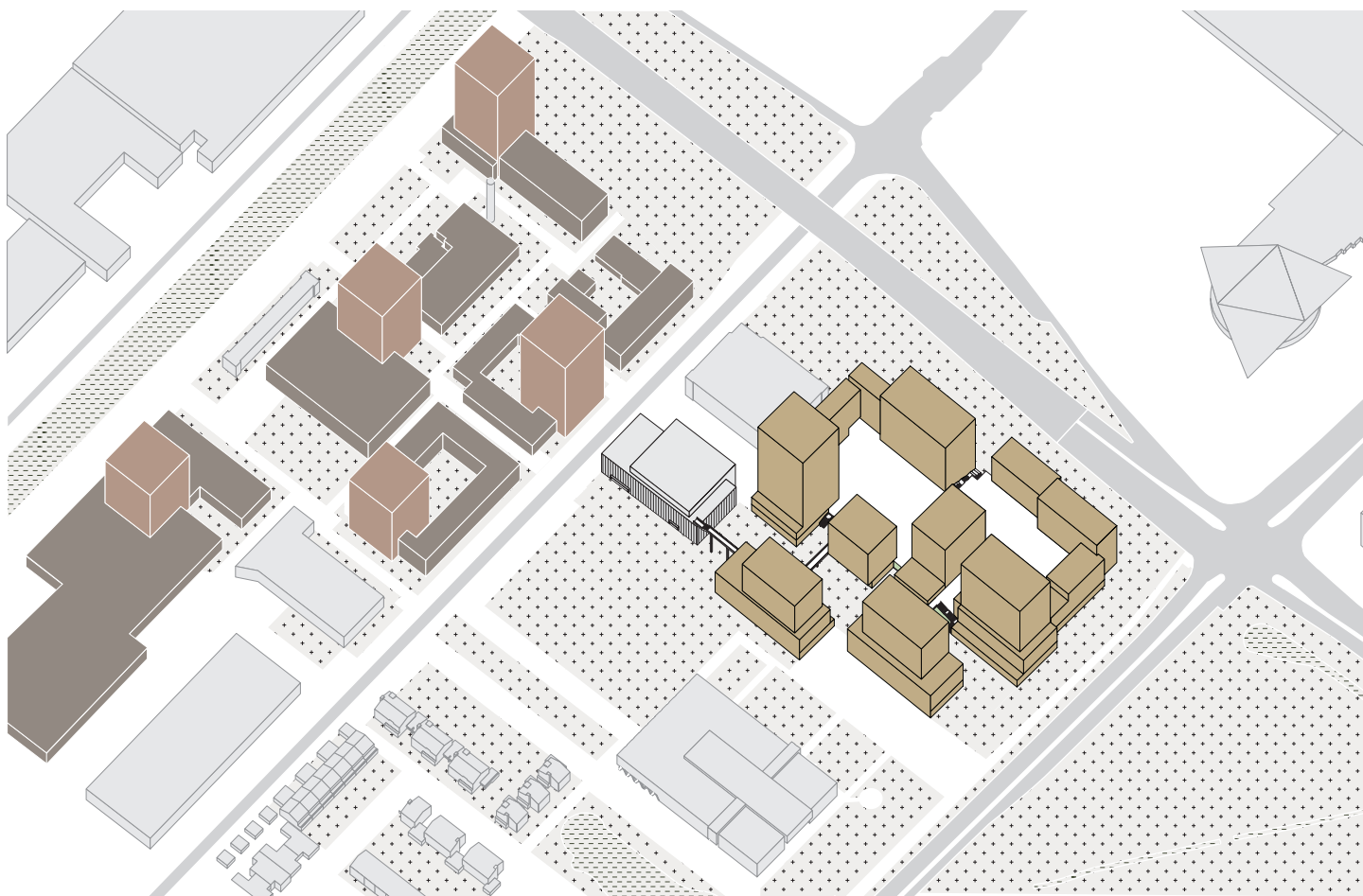
**Betekenis voor
de omgeving**



Herkenbaar ensemble

Beleving op de schaal van de stad

HUGO vormt een duidelijk herkenbaar ensemble in de stad, vergelijkbaar met de eenduidige uitstraling van De Caai. Door de gevarieerde hoogteopbouw ontstaat een zorgvuldig samengesteld geheel dat is afgestemd op de plek, de menselijke schaal en het microklimaat. Binnen het ensemble staat interne leefkwaliteit centraal, met ruimte voor ontmoeting, voor creativiteit maar ook voor comfortabel wonen. Het geheel krijgt een eigen, karakteristieke verschijningsvorm dat aansluiting zoekt bij het Koelhuis en passend is bij het nieuwe culturele district. Hierbij is er veel aandacht voor de zichtbaarheid van de creatieve bewoners en gebruikers. De plinten krijgen een rauwer karakter als stedelijke rafelrand die uitnodigt tot interactie en bijdraagt aan een levendig straatbeeld.



Doorontwikkeling van HUGO biedt een kans voor duurzame huisvesting van creatieve innovatie, tech talenten en kunstenaars. Het versterkt en bestendigt het creatieve ecosysteem van de binnenstad; wonen en creëren, innoveren en werken worden met elkaar verweven én de verbinding met de omliggende buurten versterkt. Een functioneel monotoon bestemd gescheiden stuk stad binnen de rondweg verandert daarmee in een aantrekkelijke, geïntegreerd en dynamisch gebied.

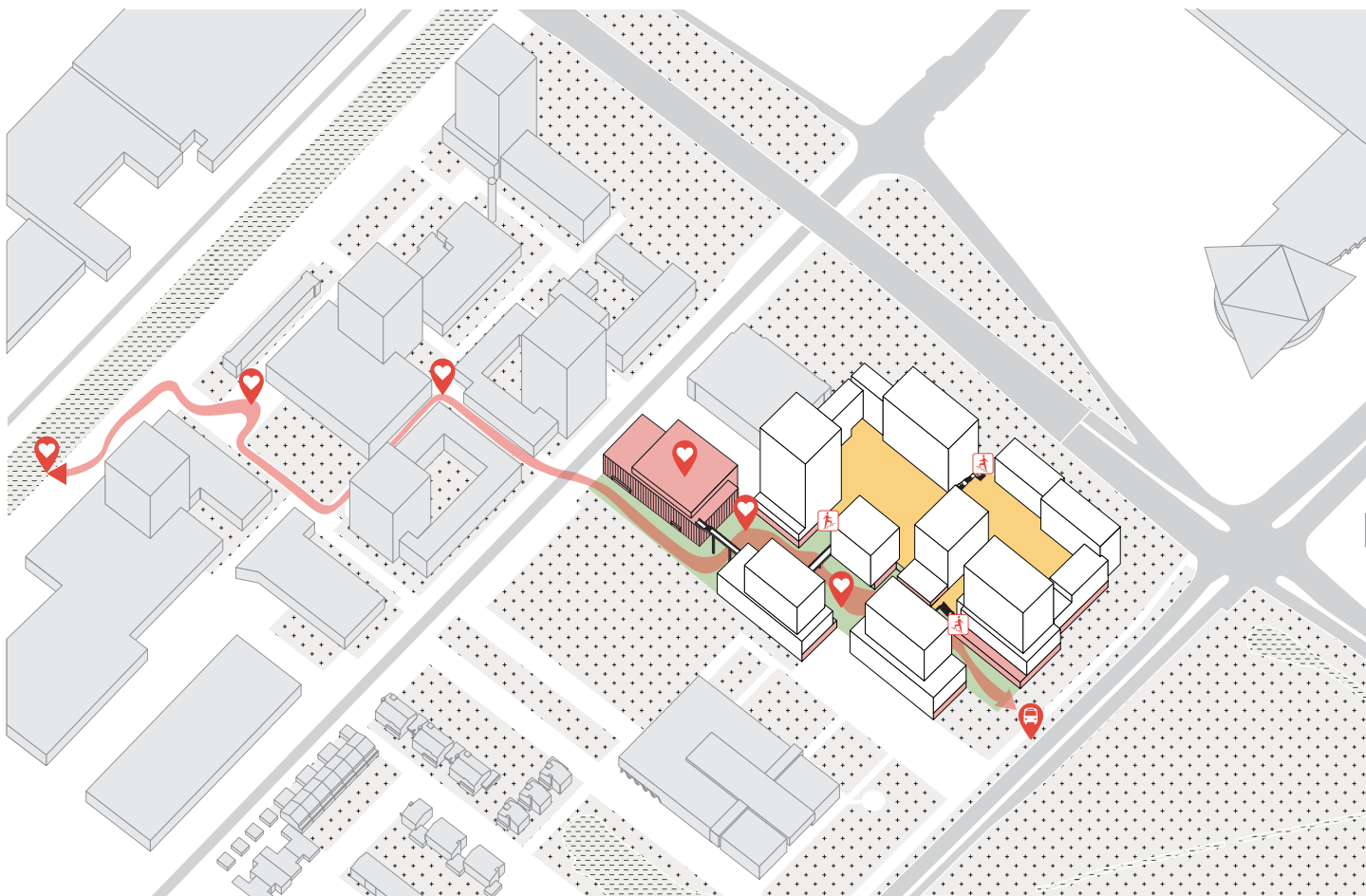


Beeldkwaliteit gaat connectie aan met het Koelhuis door verticale geleiding

Verankering aan de stad

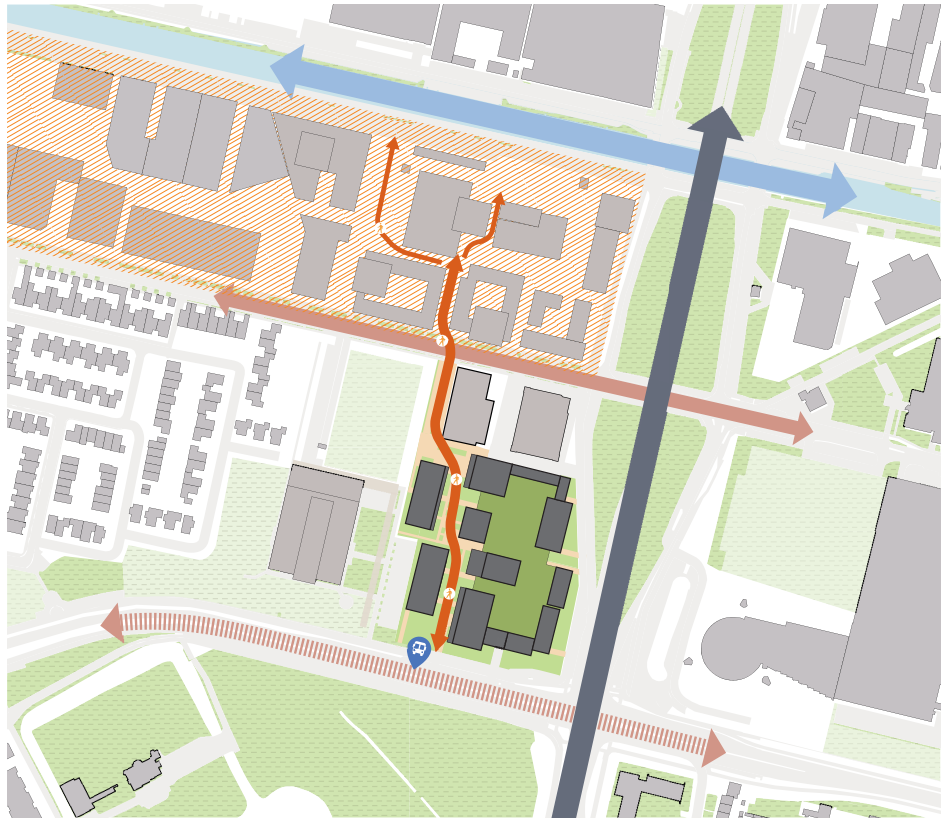
Verbindingen met de omgeving

Het gebied wordt op een vanzelfsprekende manier verbonden met de Kanaalzone via een interne route en een netwerk van verblijfsplekken. Zo ontstaat een aantrekkelijke nieuwe bestemming, een interessante beleavingsgerichte wandel - dwaalroute, niet alleen voor bewoners, maar ook voor bezoekers en studenten van de academie. Vanuit de HOV-halte aan de Geldropseweg leidt een aangename route dwars door het gebied, met een levendige culturele plint vol makers en creatieve activiteit. De zuidzijde krijgt een groener, rustiger karakter, terwijl de noordzijde juist bruist van dynamiek en levendigheid rondom het Koelhuisplein. Zo worden er diverse plekken voor ontmoeting en verblijf gemaakt met elk een eigen sfeer. Langs de Hugo van der Goeslaan en de Geldropseweg wordt er gezocht naar aansluiting op en versterking van de groencorridor.



Centrale route

- centrale looproute van/ naar HOV halte naar het Koelhuis, De Caai, de Kanaalzone en de Design Academy
- de centrale route bevat verschillende plekken, waarvan een belangrijk onderdeel het 'Koelhuisplein', een levendig plein ten zuiden van het Koelhuis



Groencorridors

- ruimte geven aan groencorridors die aansluiting zoeken bij de groenstructuur langs de Hugo van der Goeslaan en Geldropseweg
- getrapte rooilijn met gedifferentieerde bouwvolumes waardoor aangename plekken ontstaan in de aansluiting met de omgeving

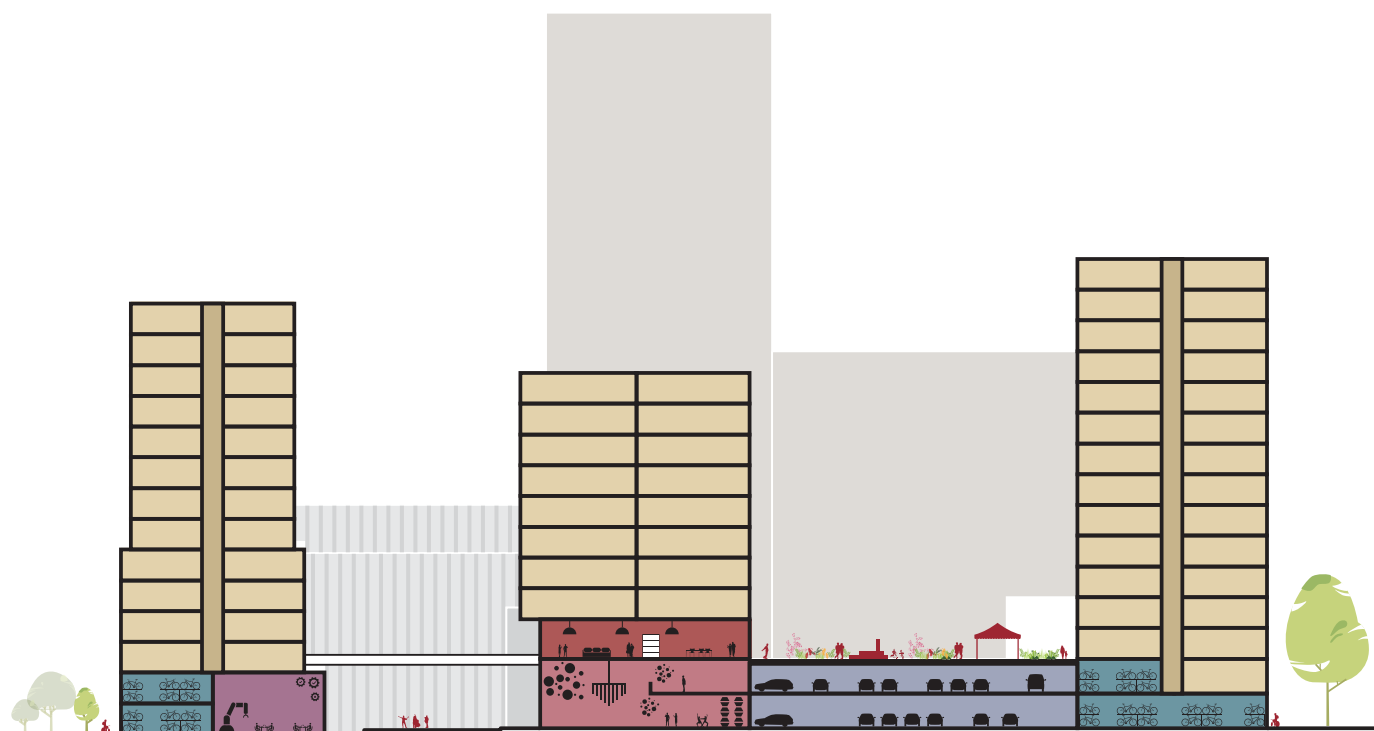


Leefkwaliteit

Autovrij gebied met actief cultureel programma

De interne kwaliteit van het ensemble is een grote kracht van HUGO. Aan de zijde van de ringweg is het ensemble steviger en de uitstraling formeler, terwijl de bebouwing zich opent naar de centrale route met een levendiger uitstraling. Aan de zijde van de school bevinden zich twee autonome bouwblokken met een alzijdig karakter.

Het hoofdblok bevat een tweelaagse parkeervoorziening, met daarboven een groene, collectieve binnentuin die bijdraagt aan een prettige woonomgeving. De route zelf krijgt groen in volle grond en heeft een openbaar karakter, versterkt door een cultureel programma dat voor levendigheid zorgt. Het gebied is volledig autovrij, met goed toegankelijke en collectieve fietsenstallingen in de plint.



Route op maaiveld

Semi-openbare binnentuin op parkeergarage



Voetgangersgebied

- openbare route op maaiveld
- semi openbare binnentuin op 2-laagse parkeervoorziening

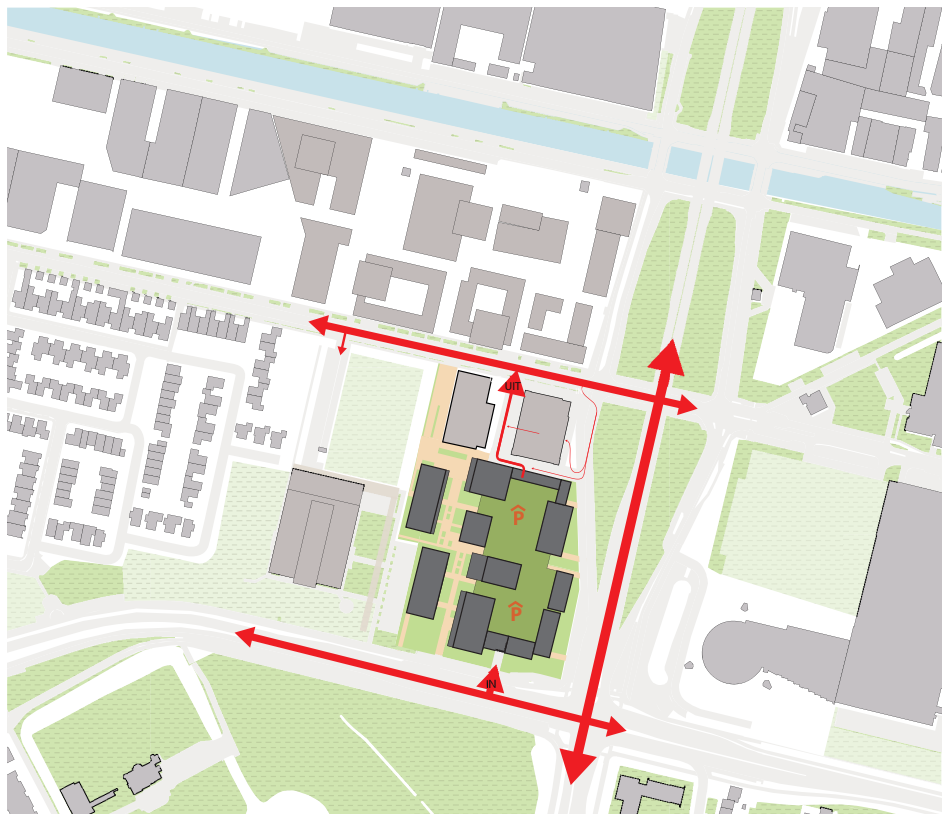
Collectieve fietsenstallingen in plint

- goed toegankelijke fietsenstalling onder de verschillende bouwdelen
- aantrekkelijk om de fiets te gebruiken



Collectieve parkeergarage uit het zicht

- toegang vanaf Geldropseweg
- uitrit via Dirkboutslaan
- garage minimaal zichtbaar vanaf maaiveld
- goede ontsluiting van parkeervoorziening via openbare route en verhoogde binnentuin naar woningen



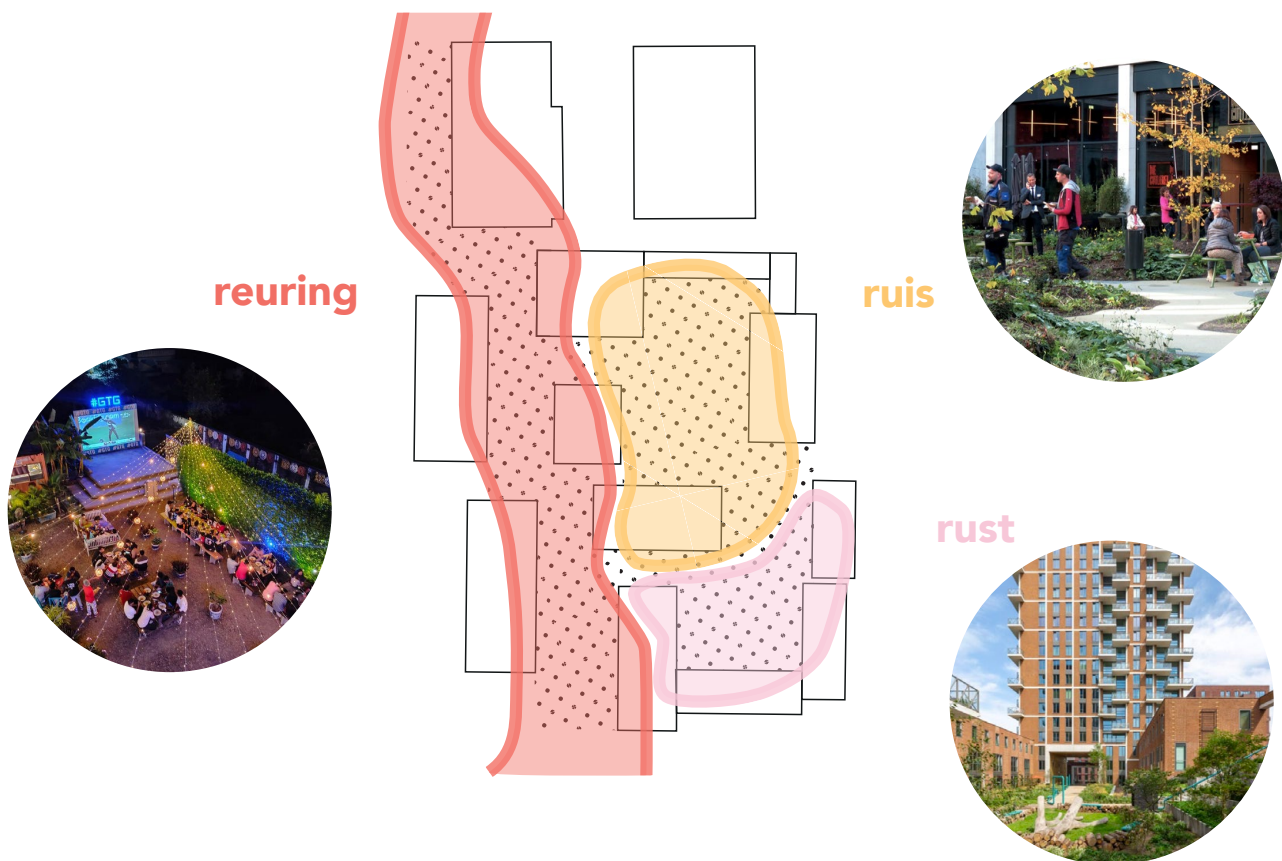
Programma

Betaalbaar wonen op een culturele broedplaats

Binnen het plan is sprake van een duidelijke zonering in het culturele en collectieve programma. Op hoofdlijnen zijn drie gebieden te onderscheiden, die samen zorgen voor levendigheid op verschillende momenten van de dag en ruimte bieden aan uiteenlopende vormen van samenkomst. Het culturele programma is geconcentreerd in de plint, met actieve functies op straatniveau. Daarboven bevindt zich het woonprogramma, waardoor wonen en cultuur elkaar op een vanzelfsprekende manier versterken.

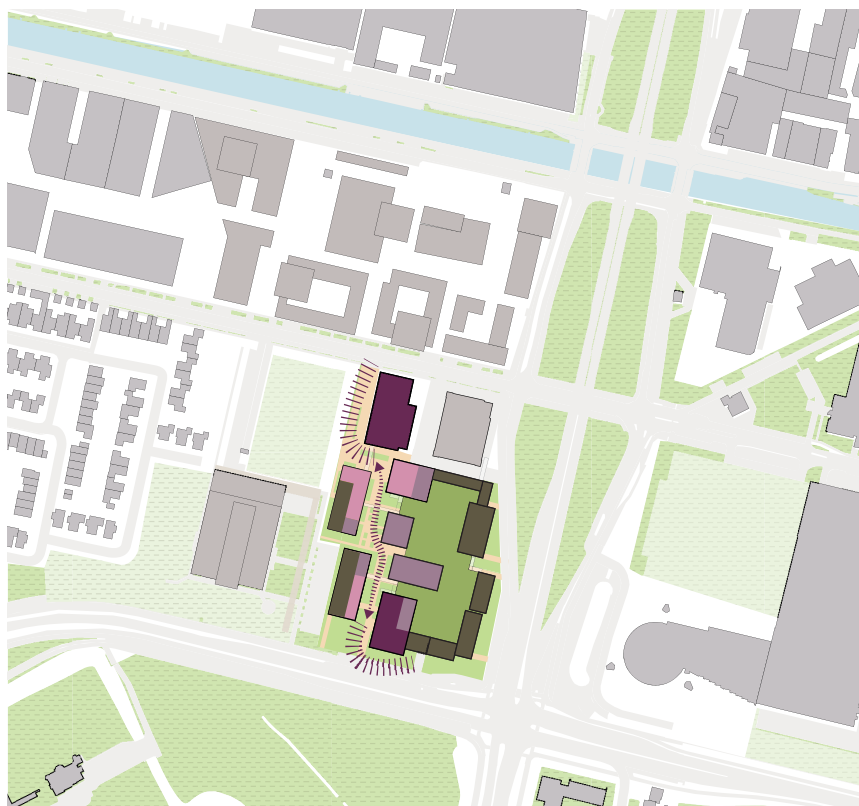
Het woonprogramma zet sterk in op betaalbaarheid en diversiteit. Op de noordelijke kavel komen relatief kleinere woningen, gericht op de design community met sociale huur, studenten en middenhuur voor. Het zuidelijk plandeel biedt ruimte aan een gevarieerder woonprogramma met mogelijkheden voor doorstroming tussen de verschillende segmenten. Zo ontstaat een inclusieve leefomgeving waar verschillende doelgroepen zich thuisvoelen.

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan het ontwikkelen van een creatief ecosysteem van wonen en werken. Binnen dit ecosysteem worden in de betaalbare plinten op de begane grond en deels op de verdieping verschillende vormen van gebruik mogelijk zoals project-ondersteunende collectieve voorzieningen, "zelfbouw" makerspaces-ateliers.



Noordelijke kavel (BHW)

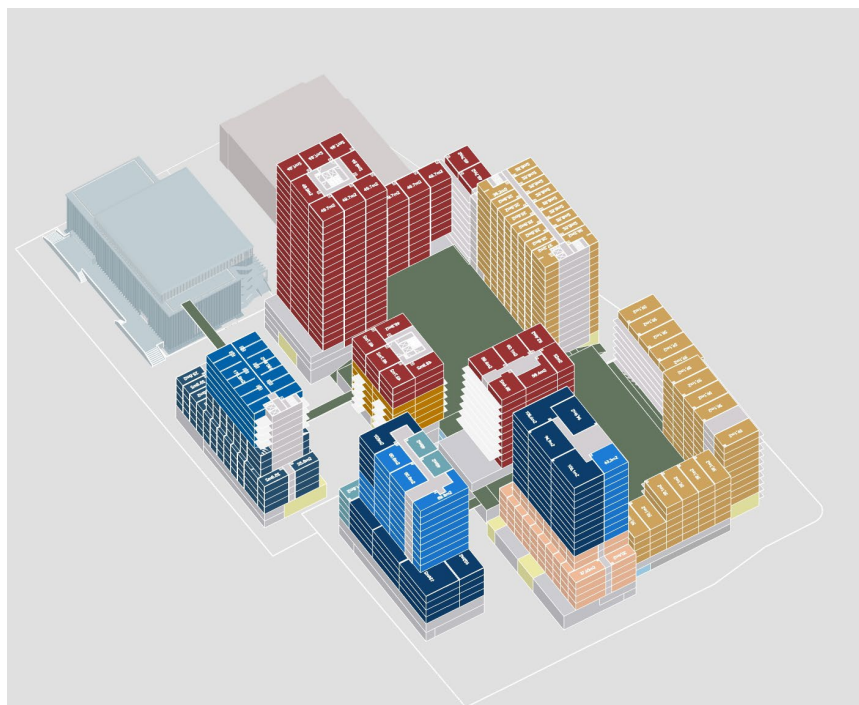
- Laadvermogen: maximaal 46.000 m² BVO
- Maximaal 700 woningen: ca. 60% klein (20-40 m² GBO) en ca. 40% middelgroot (40-75 m² GBO) (100% betaalbaar).
- Atelierruimten, makersspaces en commerciële ruimten in de plinten.
- Doelgroepen; focus huisvesting in de visie Eindhoven "TDK" waaronder Studenten (Design academy/ TU/E, Fontys en meer), PHD's, talent professionals in culture, creative & tech, innovation sector, starters, artists in residences, huisvesting voor TDK maak-industrie talent.
- ca. 100 parkeerplaatsen; 70 parkeerplaatsen bewoners en 30 parkeerplaatsen bezoekers.
- Logistieke zone aan noordzijde gecombineerd met voorzieningen Allsafe.
- Fietsparkeerplekken in de plint volgens fietsparkeernormen van de gemeente Eindhoven.



Cultureel programma met publieke aantrekkingskracht op de koppen

Zuidelijke kavel (BPD)

- Laadvermogen: maximaal 46.000 m² BVO
- Circa. 410 woningen: ca. 20% sociaal, 50% midden en 30% duur.
- Atelierruimten, makersspaces en commerciële ruimten in de plinten.
- Aantal parkeerplaatsen volgens Nota parkeernormen 2024
- Fietsparkeerplekken in de plint volgens fietsparkeernormen van de gemeente Eindhoven.



Gevarieerd woonprogramma in de bovenbouw

Centrale route

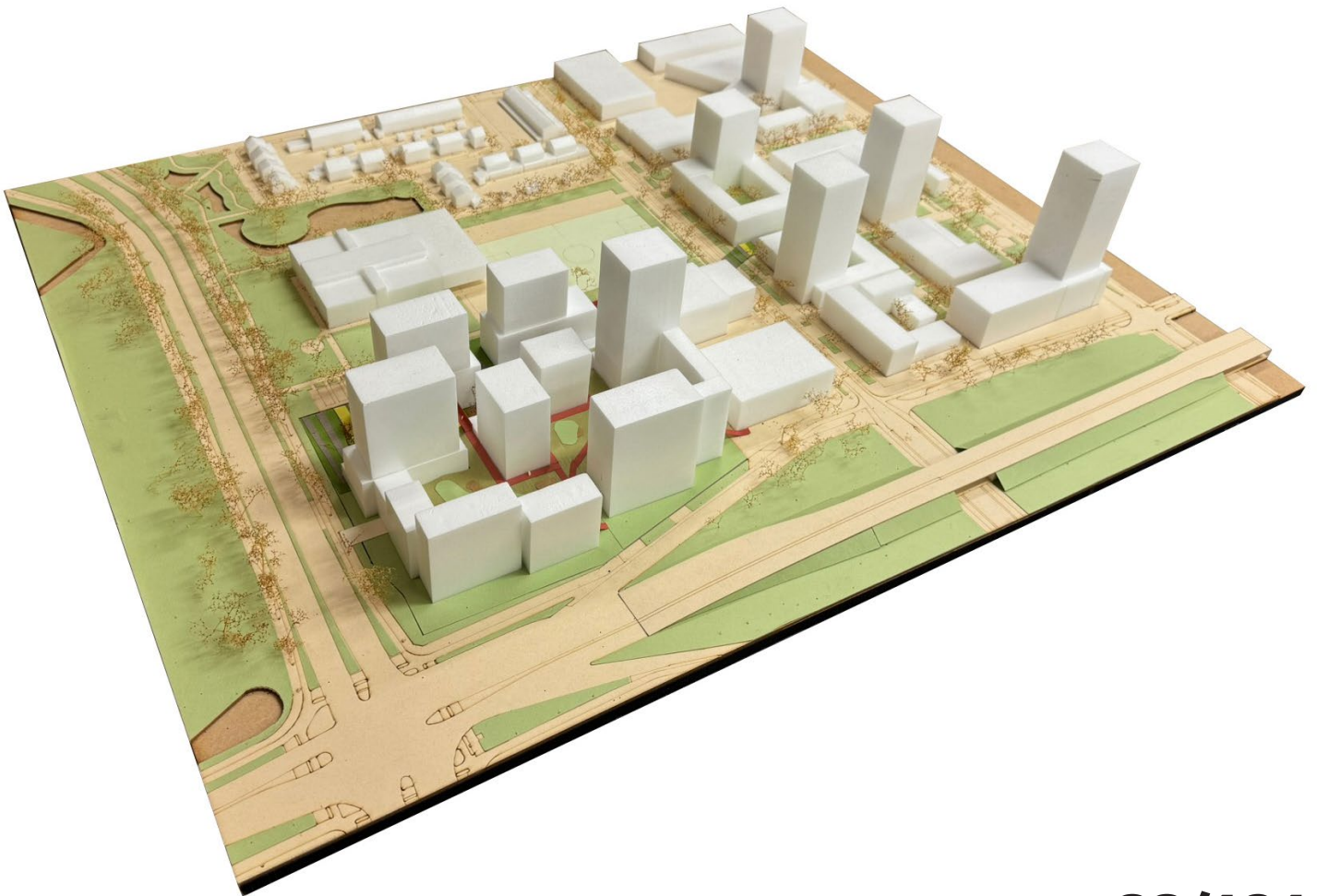
De culturele broedplaats langs de 'ruggengraat' van HUGO





Gebouwensemble

- Gebouwmassa
- Gebouwconfiguratie: toelichting ruimtelijke opbouw
- Hoogteopbouw
- Rooilijnen en peilmaten



Bouwmassa is duidelijk ensemble

Configuratie gebouwmassa's rondom de centrale route

Het plan onderscheidt duidelijk de zijde van de woonbuurt en die van de ringweg. Aan de kant van de ringweg ligt een groot bouwblok met een ingesloten parkeergarage. Door een verschuiving van de kavelgrens en opsplitsing van het blok wordt fasering binnen het project mogelijk gemaakt. De interne leefkwaliteit staat centraal, waarbij het bouwblok wordt opengewerkt en buitenruimten met elkaar worden verbonden. De noord-zuidverbinding wordt benadrukt door hoogteaccenten die de route markeren. De hoogteopbouw is afgestemd op het microklimaat, waarbij wind-, zon- en geluidstudies het ontwerp verfijnen. Tegelijkertijd zorgt opdeling en verspringing van de bouwdelen voor een aantrekkelijke menselijke maat. Zo is de ervaring van de openbare ruimte dynamisch en afwisselend.

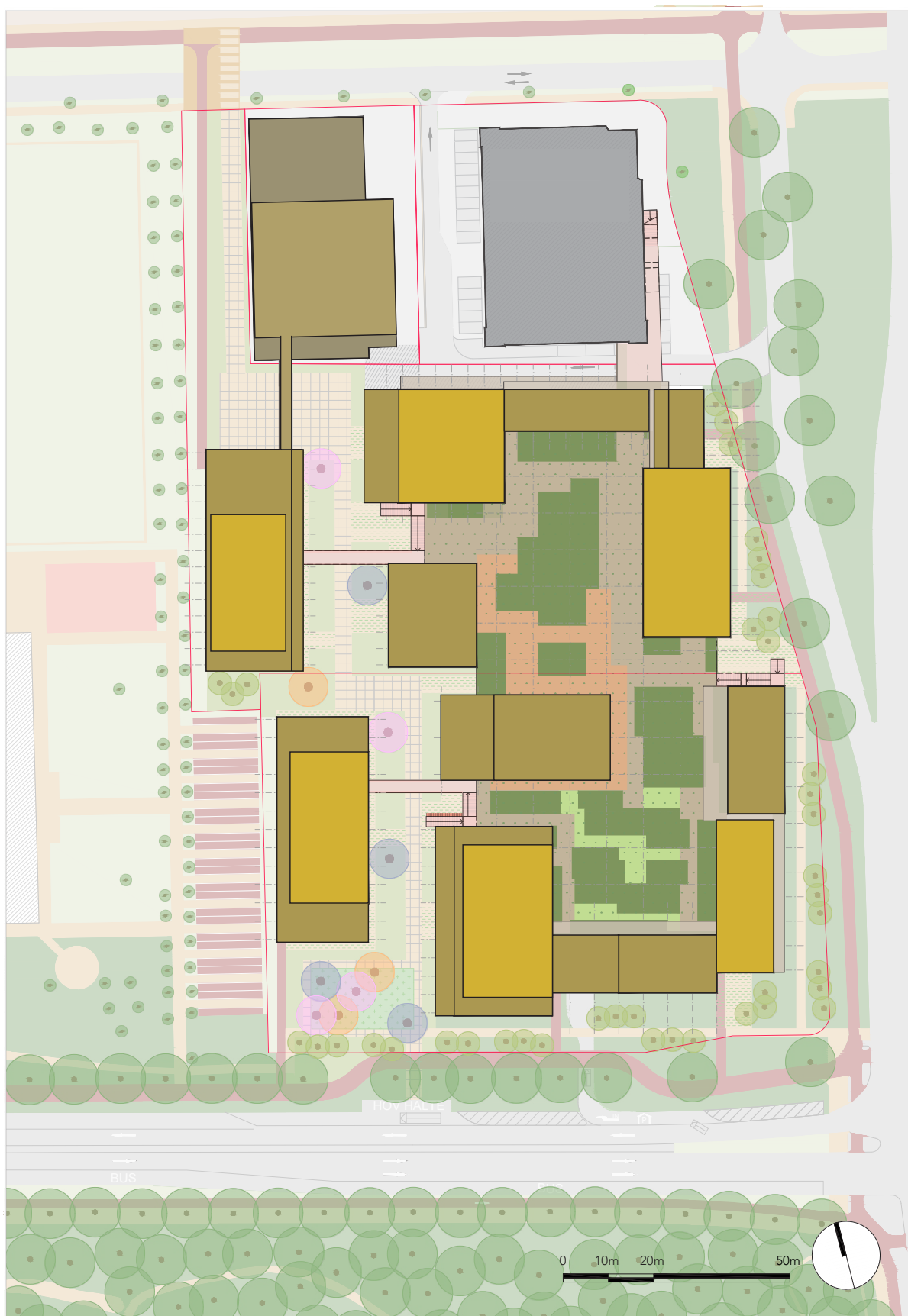
Op de volgende pagina wordt de ruimtelijke opbouw van het ensemble verder toegelicht.



Doelstellingen

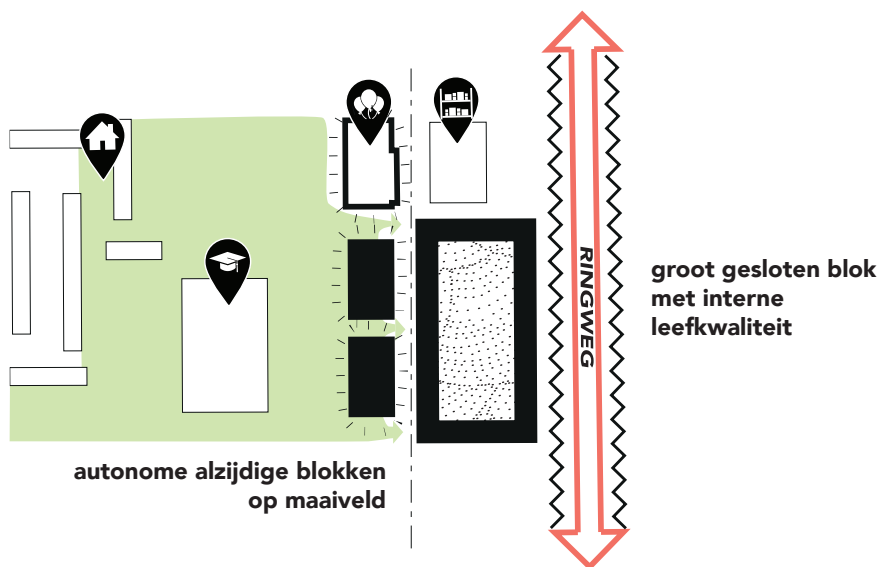
- Realisatie van de totale ontwikkeling moet gefaseerd (per kavel) plaats kunnen vinden, maar de kavel grens is na ontwikkeling niet afleesbaar.
- Ruimtelijke samenhang tussen beide kavels zoveel mogelijk versterken.
- De totale ontwikkeling is duidelijk één ensemble en mag niet uiteenvallen in twee afzonderlijke eenheden.





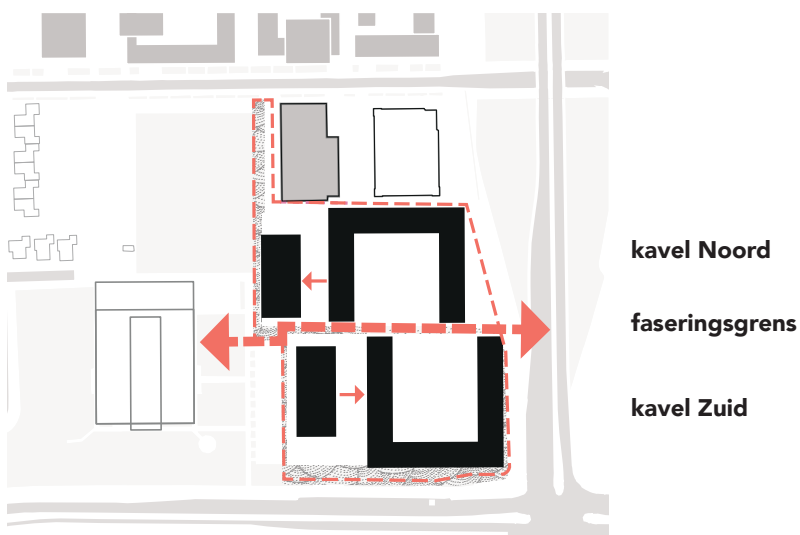
Gebouwconfiguratie

Toelichting ruimtelijke opbouw



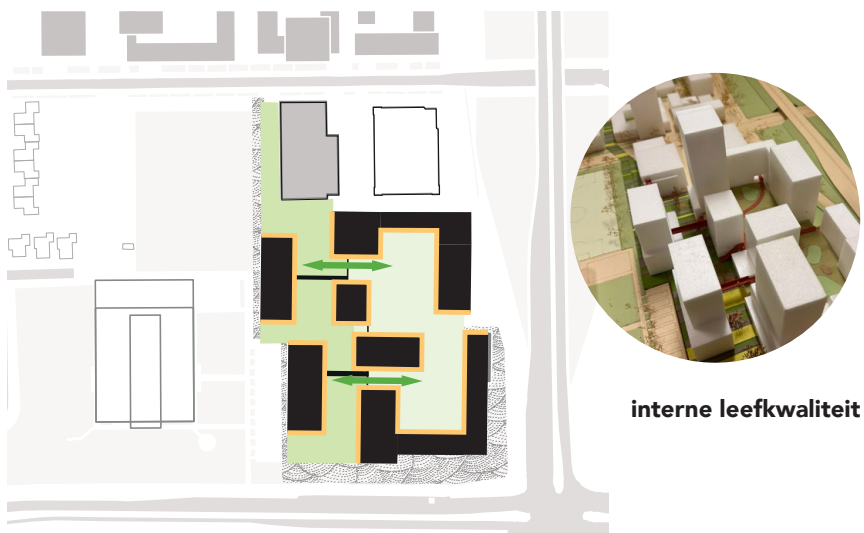
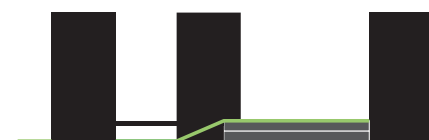
Situatie

Zijde woonbuurt versus zijde ringweg.



Aanpassing aan kavel

verschuiving door kavelgrens en opsplitsing om fasering mogelijk te maken



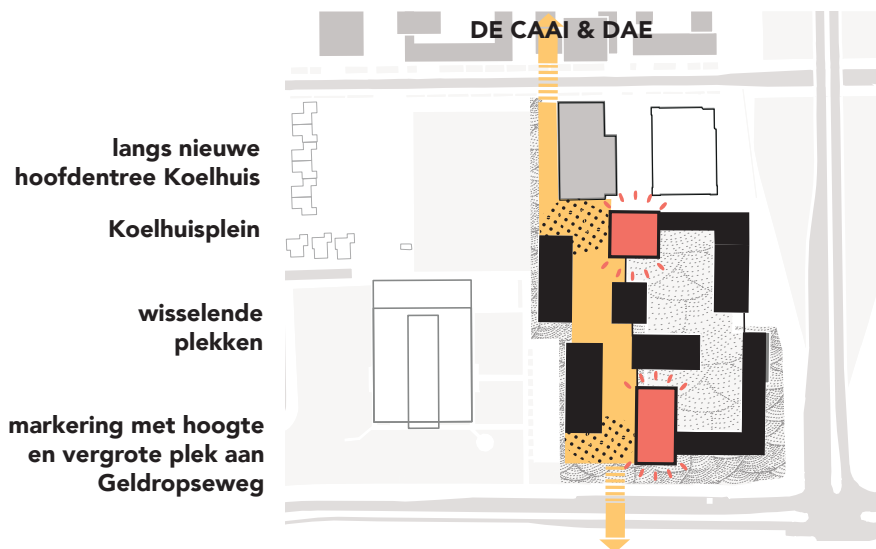
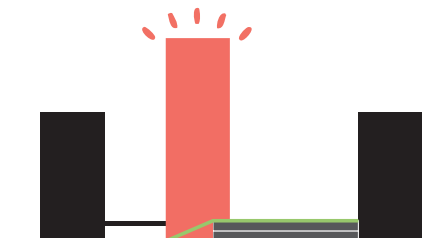
Leefkwaliteit verbinden

openen van bouwblok en verbinden van buitenruimten



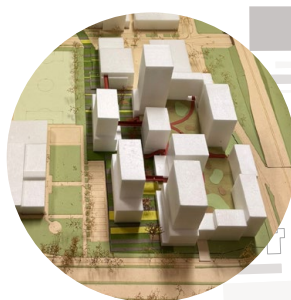
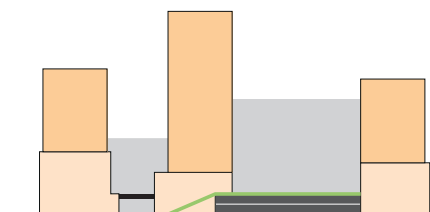
Route

noord-zuidverbinding
gemarkeerd door hoogte-
accenten



Microklimaat

hoogteopbouw verfijnd door
wind, zon -en geluidstudies

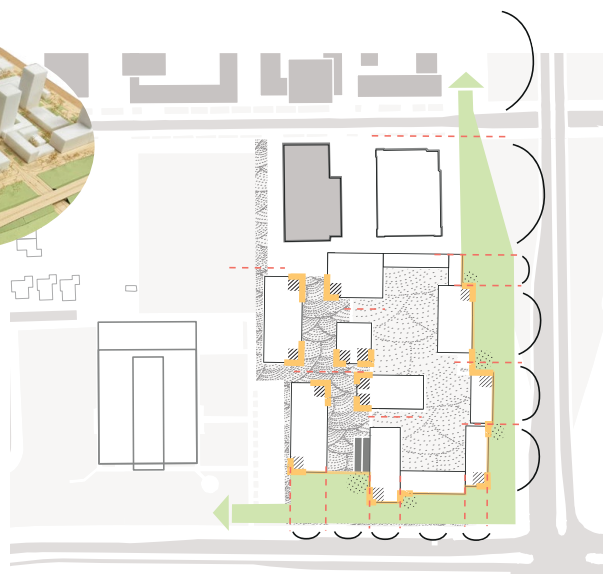


Menselijke maat

opdeling verspringsing van
gebouwdelen tbv afwisseling
en dynamiek vanuit de
openbare ruimte



dynamiek in
groen corridors
ritmiek
zicht op / vanuit
bebouwing
stadsnissen



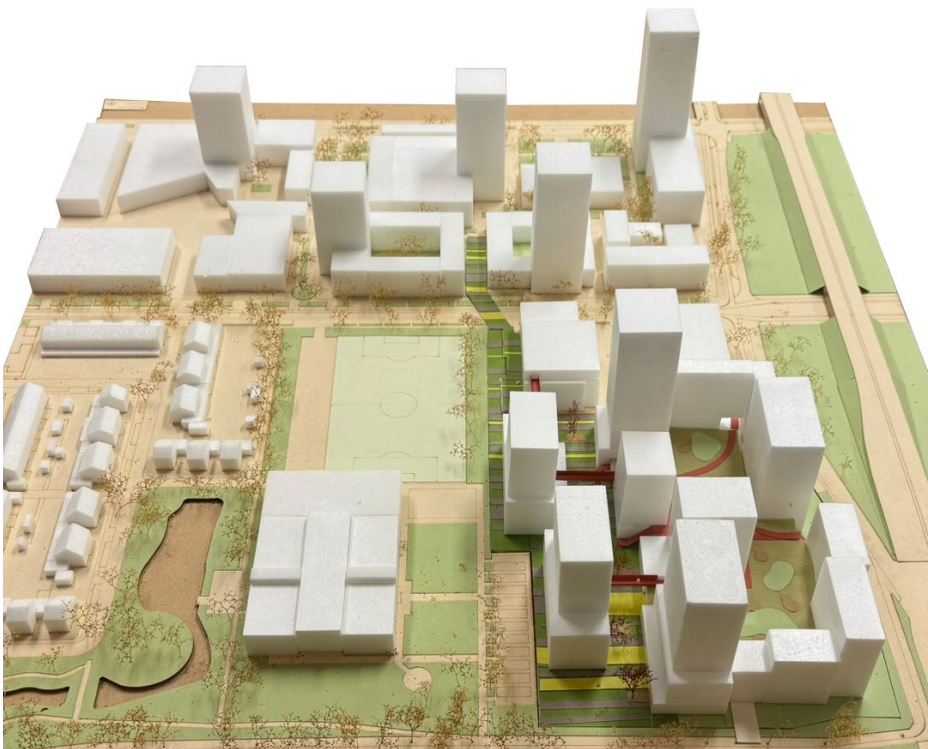
Hoogte opbouw

Bouwmassa's met een gevarieerde hoogte

De gebouwen van ontwikkellocatie HUGO hebben een gevarieerde hoogteopbouw met verspringende bouwhoogten ten behoeve van ritme, dynamiek, zicht en microklimaat. Ook in positie verspringen de hoogte accenten ten opzichte van elkaar, zoals dat ook in De Caai gebeurt.

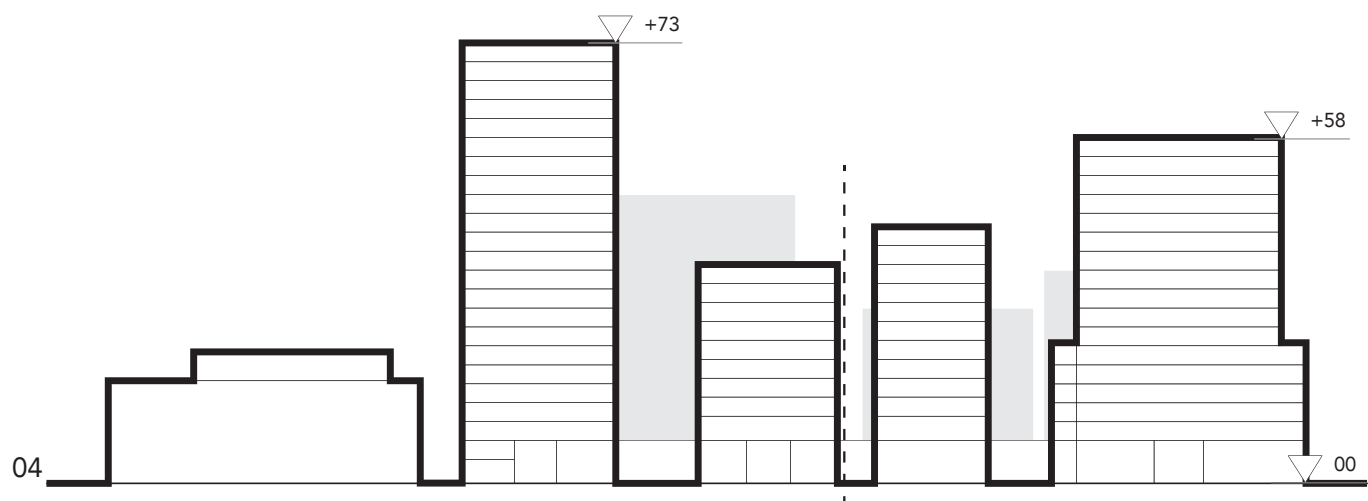
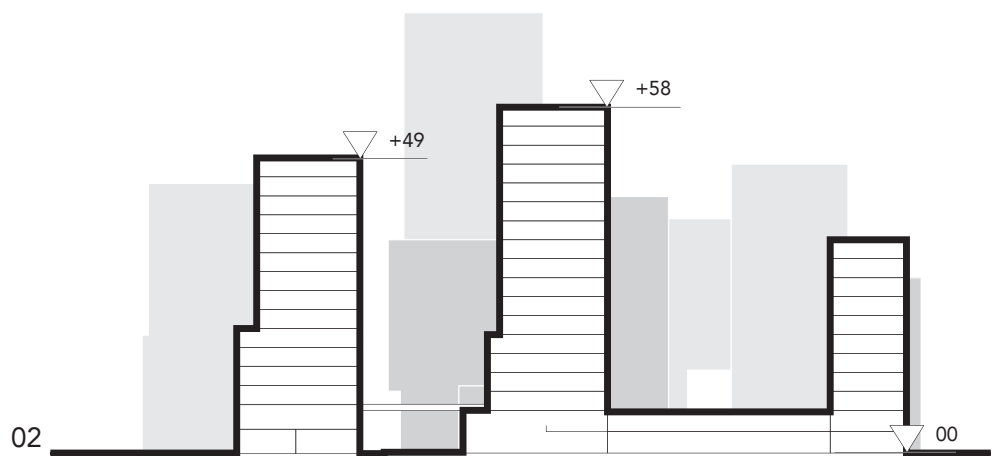
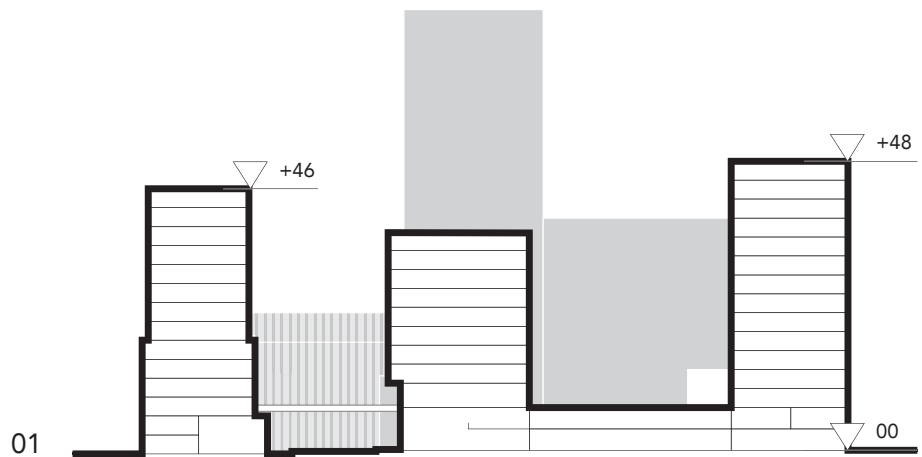
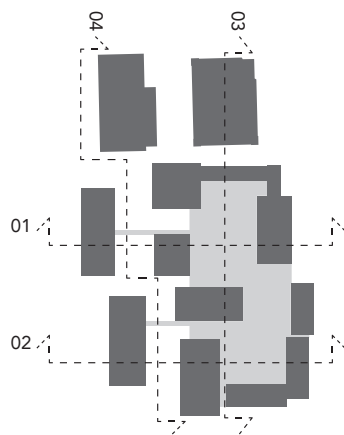
De twee hoogste gebouwen markeren de centrale route zowel aan de noord- als aan de zuidzijde. Het hoogste gebouw staat op de noordelijke kavel, aan het Koelhuisplein. Het hoogte accent op de zuidelijke kavel is enkele verdiepingen lager en markeert de overgang naar Geldropseweg.

De vrijstaande bouwmassa's aan westzijde zijn lager dan de hoogte-accenten en hebben basement (setbackniveau) met een hoogte die de relatie aangaat met de hoogte van het Koelhuis.



De doorsneden in dit document zijn gemaakt over de voorbeeldkaveling die zichtbaar is dit VOSP. Deze voorbeeldverkaveling laat de doelstelling en principeoplossing zien die ten grondslag ligt aan de verdere uitwerking. Exacte bouwvolume en daarmee ook hoogteligging en bouwhoogten kunnen wijzigen in de uitwerking.





Rooilijnen en peilmaten

Groencorridors & aansluiting aan west- en noordzijde

Rooilijnen

Kavelgrens

- Gebouwen schoolzijde minimaal 2 meter uit kavelgrens.
- Zuidzijde wisselend t.o.v. zuidelijke kavelgrens; minimaal 24 meter; aan schoolzijde, minimaal 8 meter bij zuidelijk hoogte-accent, en richting het kruispunt minimaal 5 meter terugliggend t.o.v. maximale positie hoogteaccent.
- Oostzijde verspringende rooilijn.

Route op maaiveld

- Minimaal 10 meter breed.

Openingen bouwblok

- Minimaal 6 meter breed.
- Tussen noordelijke en zuidelijke hoogteaccent en centrale bouwdelen minimaal 10 meter.

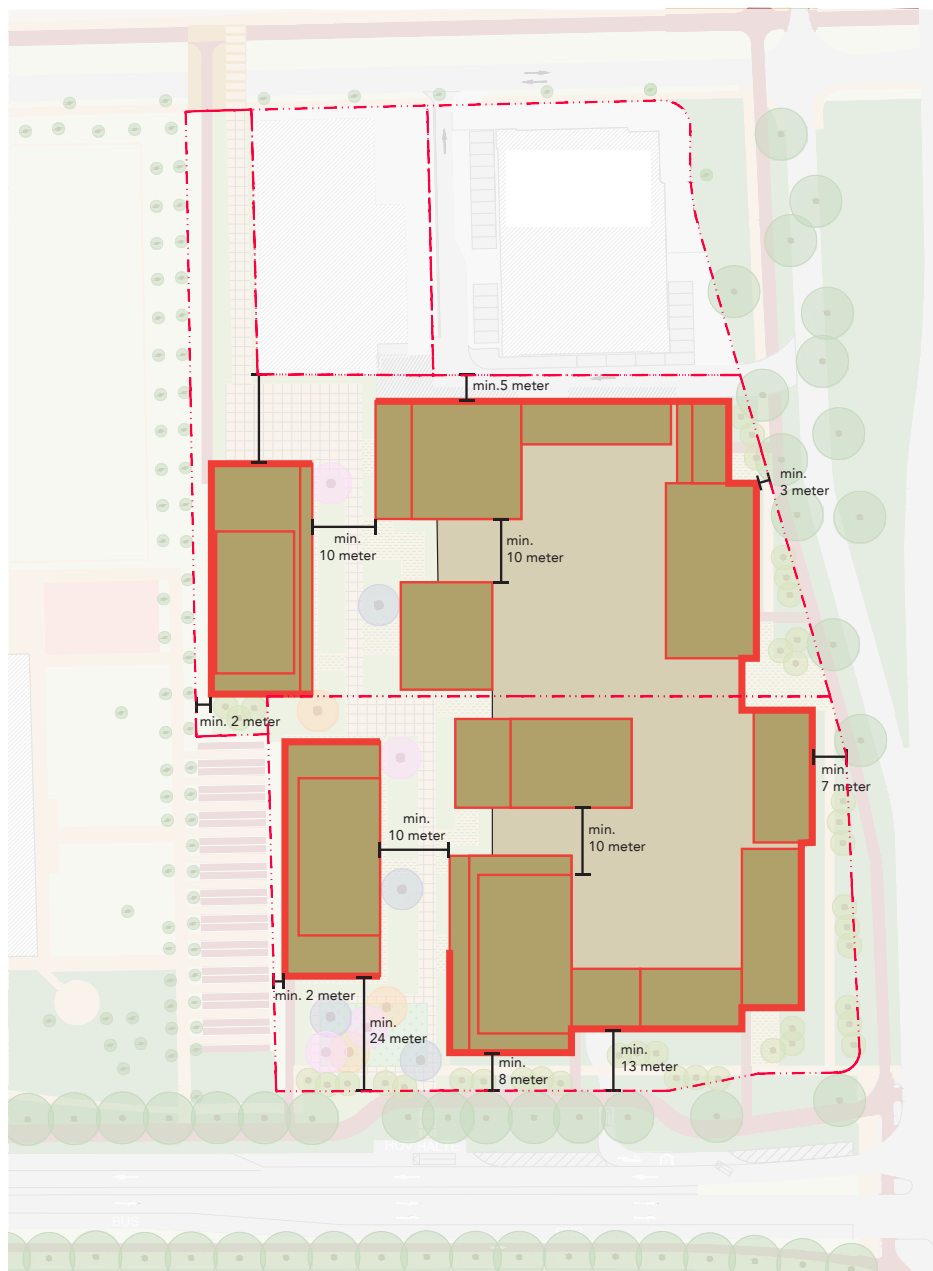


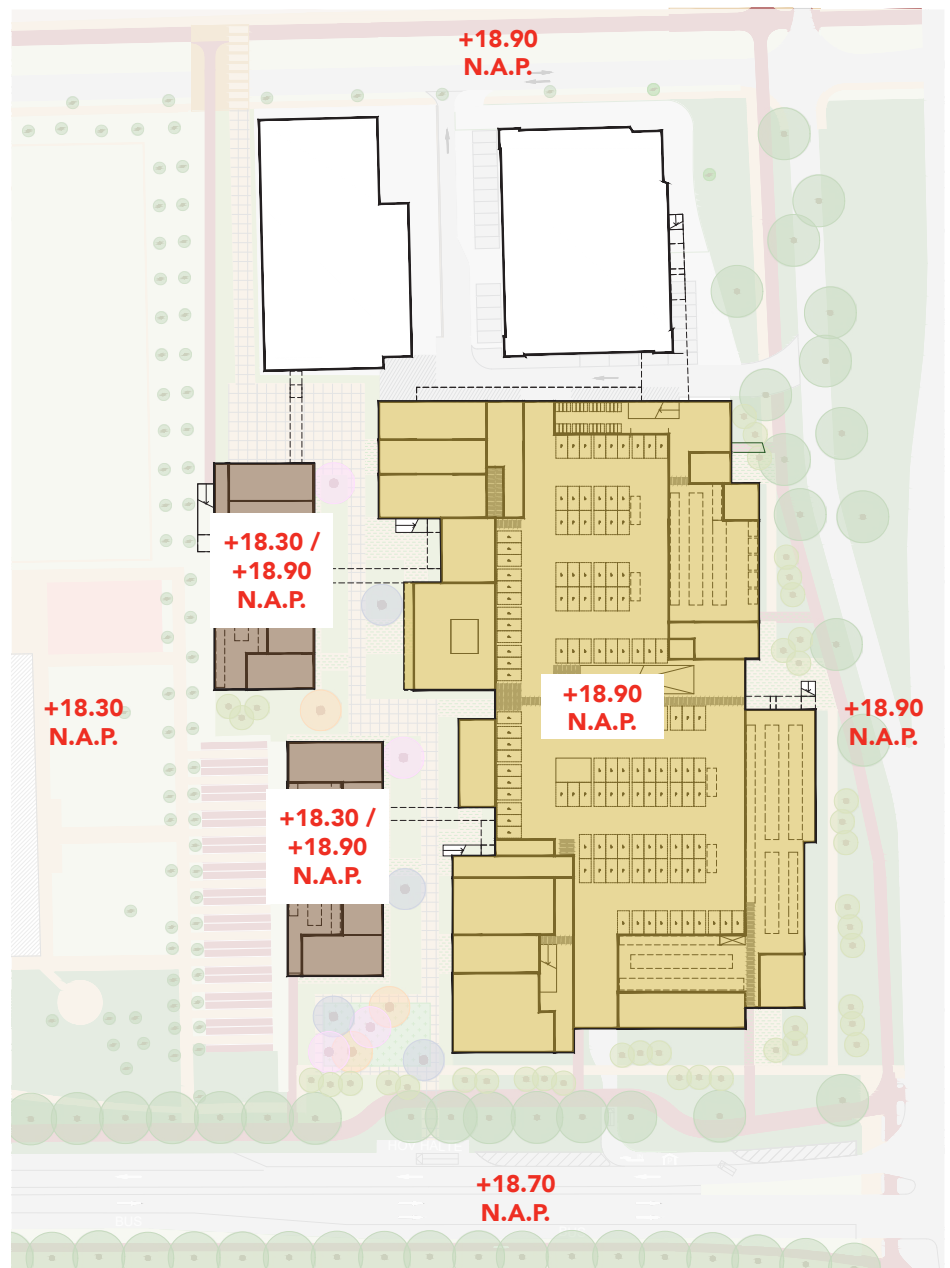
Foto Hugo van der Goeslaan



Peilmaten

Dit zijn de principes voor de aansluiting van de gebouwen op maaiveld.

- De peilmaat van de vrijstaande autonome blokken aan westzijde sluiten aan bij die van de schoolzijde.
- De Peilmaat van het bouwblok aan de oostzijde sluit aan op het peilniveau van de Hugo van de Goeslaan.



In de vervolgfases wordt het terrein nader ingemeten. In het DOSP zullen deze principes daartoe worden verfijnd. Tevens zal de gehele hoogteligging in de vervolgfase nader worden onderzocht, mede in relatie tot de grondbalans, aansluiting op de openbare ruimten en uitvoerbaarheid. De hier gegeven N.A.P. niveaus laten een mogelijkheid zien die nader is af te stemmen.



Foto Geldropseweg

Programma

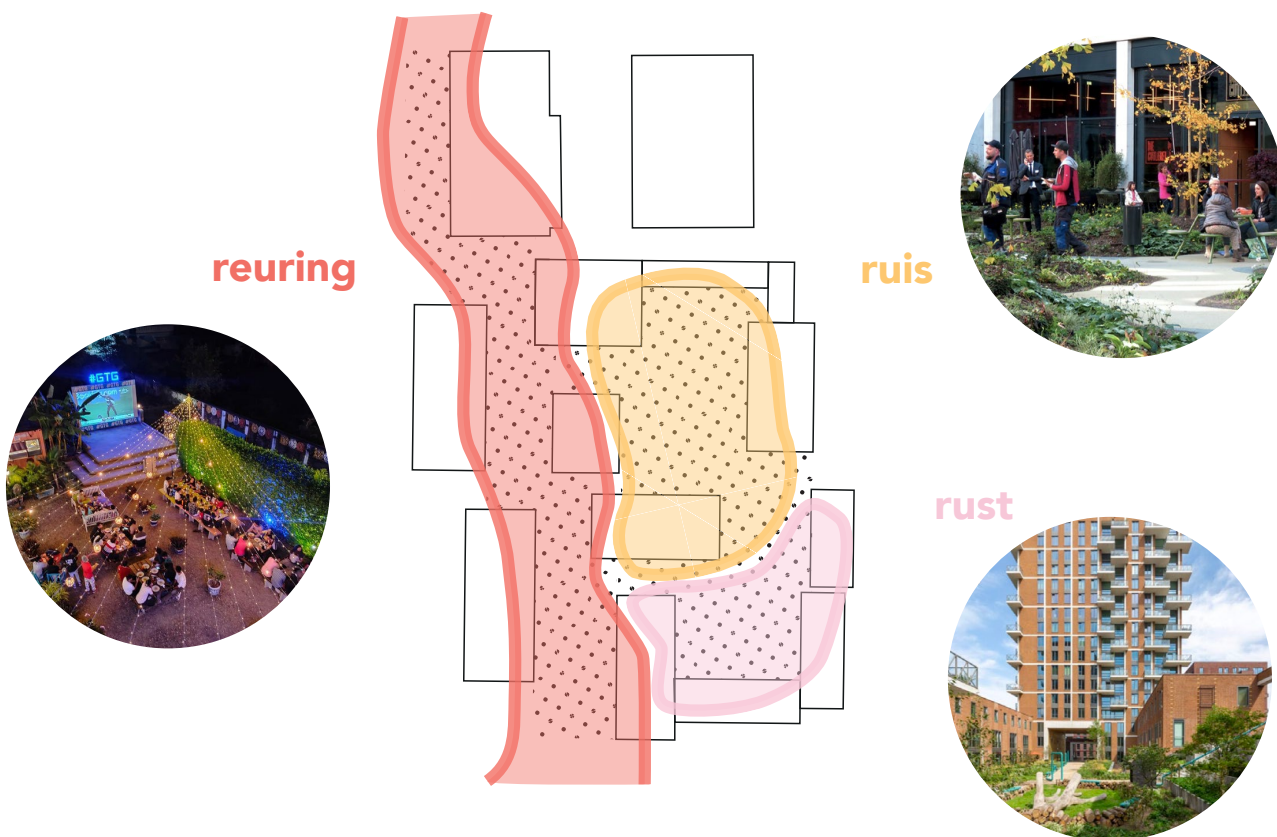
- Plint: permanente culturele broedplaats
- Bovenbouw: betaalbaar wonen

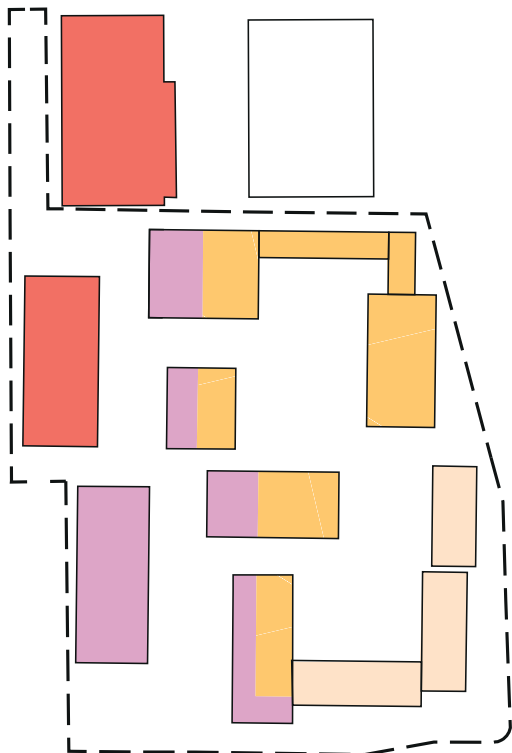
Levendigheid in de plint

Zonering voor makers en collectieve voorzieningen

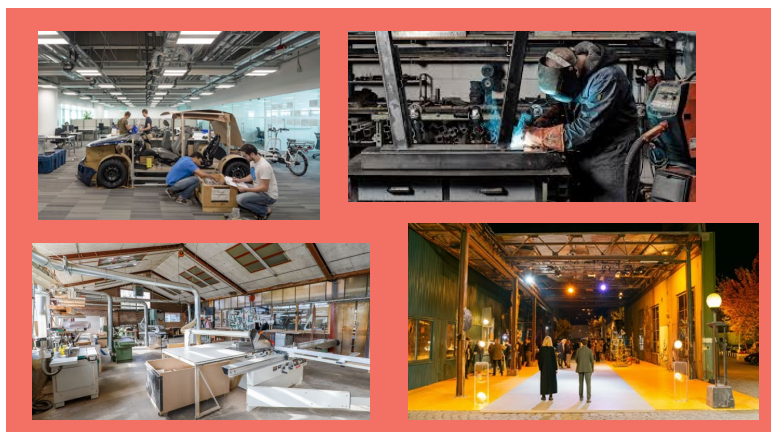
De allocatie van het type makers, ruimte voor de creatieve industrie en de collectieve ruimtes volgen de principes van reuring, ruis en rust. Dit is al ingezet in de ruimtelijke opbouw van het ensemble. Zo verkleurt de routing via de verschillende plekken van noord naar zuid. Hierbij is er in het noordelijk deel meer ruimte voor makers die grotere impact hebben op de buitenruimte en een wat rauwer karakter mogen hebben. Naar het zuiden wordt er onderscheid gemaakt tussen de kleinere ruimtes voor makers en creatieve industrie aan de westzijde en grotere werkruimtes en collectieve voorzieningen aan de oostzijde. De route op maaiveld heeft zo twee herkenbare gezichten.

Het collectieve hof op dekniveau is meer gericht op de bewoners en heeft kleinere collectieve woonondersteunende functies. Hierbij wordt in het noordelijke deel een combinatie gemaakt van collectieve ruimten met kleine makers/ateliers en wonen, en is het zuidelijke deel rustiger en vooral gericht op wonen.

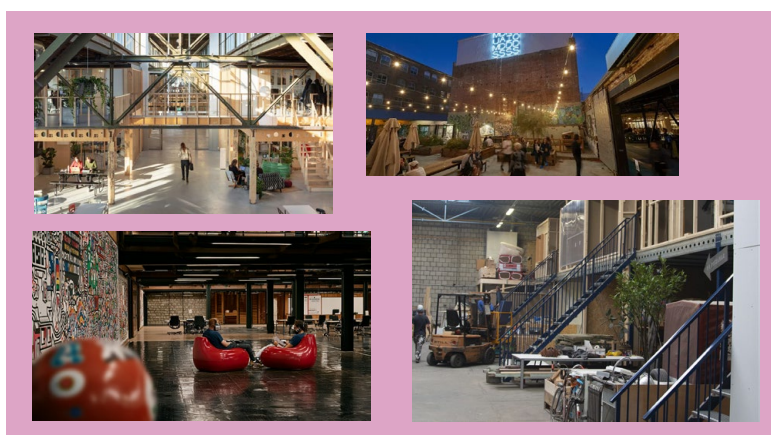




-  **publiek karakter/ variatie aan makers met impact op de buitenruimte**
-  **publiek karakter/ variatie aan makers met geringe impact op de buitenruimte**
-  **semi-openbaar of collectief karakter/ kleine makers**
-  **(collectief) privaat karakter/ kleine makers alleen icm bewoning**



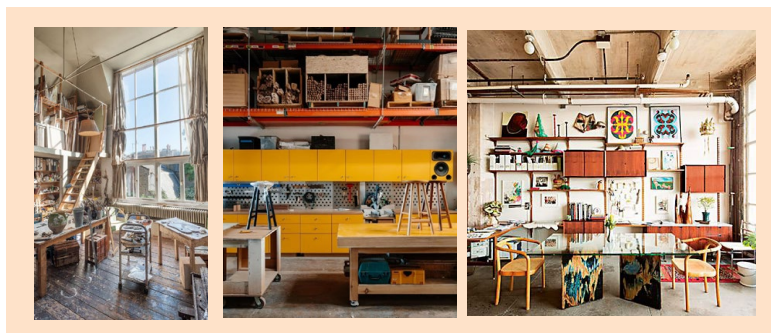
Referenties makers met publiek karakter met grotere impact



Referenties makers met publiek karakter



Referenties collectieve voorzieningen voor bewoners

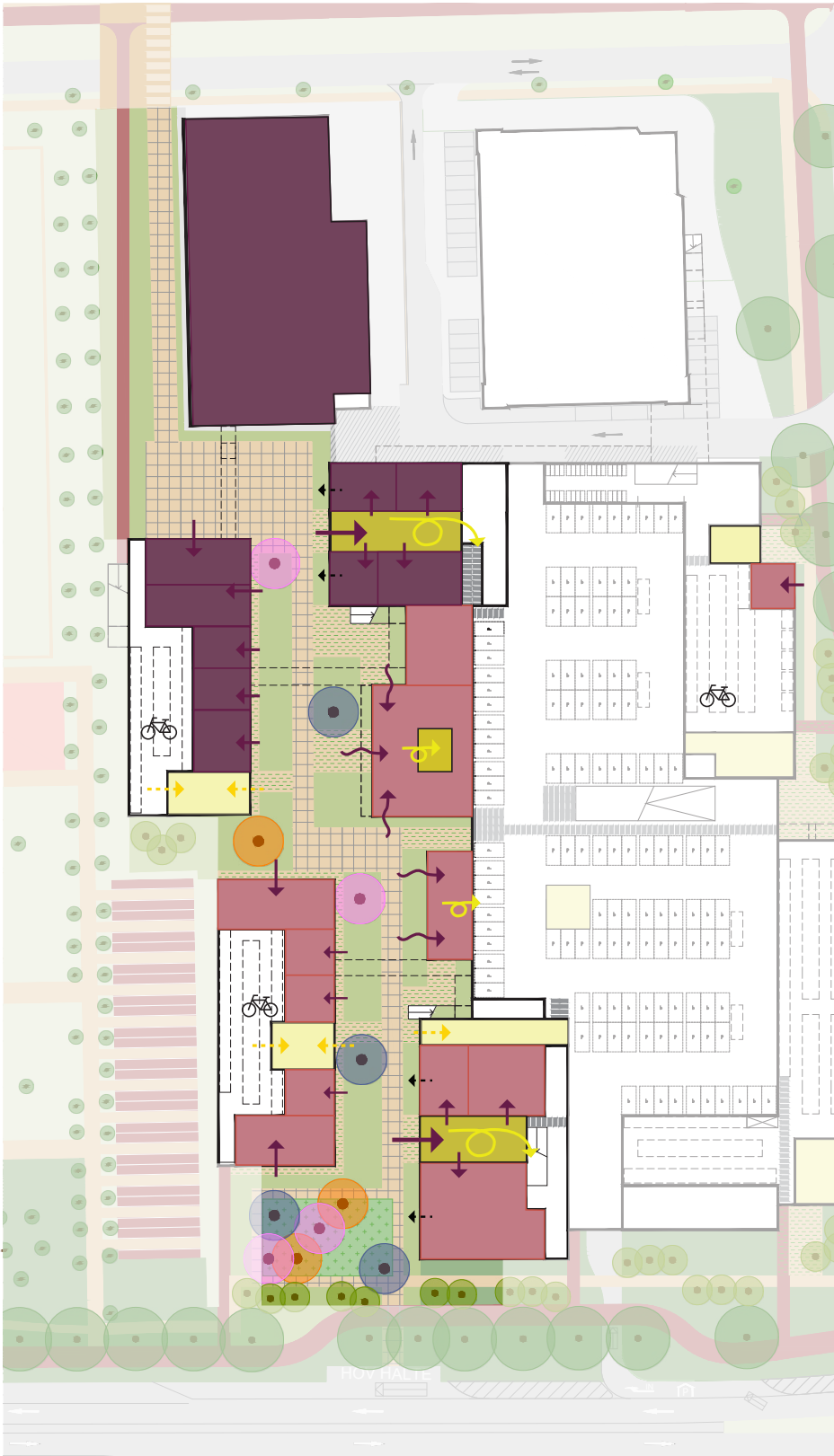


Referenties kleine makersruimte/ ateliers aan de binnentuin

Makers

Inpassing van verschillende typen makers

grote & kleine, fysiek & digitaal, vuile & schone, rustige & reurige



Begane grond met principes makers, ateliers, cultureel en collectief programma

Principes

Dit zijn de principes voor de inpassing van makers, ateliers, cultureel en commercieel programma in de plint.

- Westzijde: kleinere ruimten; eigen directe toegang en 'delftse stoep' als plek om te werken/uit te stallen/zichtbaarheid en interactie te vergroten naar omwonenden en publiek
- Oostzijde: grote makers aan de oostzijde; strategisch i.v.m. koppeling met laden&lossen en parkeergarage. Deze units krijgen grote entrees onderin de hoogteaccenten.
- Aan noord- en zuidzijde komen publiekstrekkers. Intentie is om hier de entreezone te delen met de woongebouwen.



Creatief ecosysteem

Een creatief ecosysteem omvat meer dan alleen betaalbare werkplekken. Voor talent en ondernemers is het essentieel dat er plekken zijn om hun werk te presenteren en cross-sectoraal samen te werken. Evenementen zoals de Dutch Design Week bieden belangrijke momenten voor ontwerpers, maar gedurende het hele jaar zijn expositieruimten en andere showcase-mogelijkheden cruciaal voor een bloeiend creatief ecosysteem.



Schets van de centrale route vanaf het Koelhuisplein

Makers & voorzieningen dekniveau

Inpassing van verschillende typen makers

grote & kleine, fysiek & digitaal, vuile & schone, rustige & reurige

Centraal gelegen collectieve ruimtes vormen een verbindende schakel aan de opeenvolging van buitenruimtes. Toegankelijkheid, zichtbaarheid en juiste programmering zorgen voor activering en sociale cohesie. Binnenactiviteiten kunnen worden gekoppeld aan buitenactiviteiten in de collectieve binnentuin.

Exacte benodigde algemene voorzieningen, publieke ruimten en makers-/atelierwoningen aan het dekniveau worden in de vervolgfase onderzocht. Verhouding wonen en niet-wonen is daarmee indicatief in deze schema's.



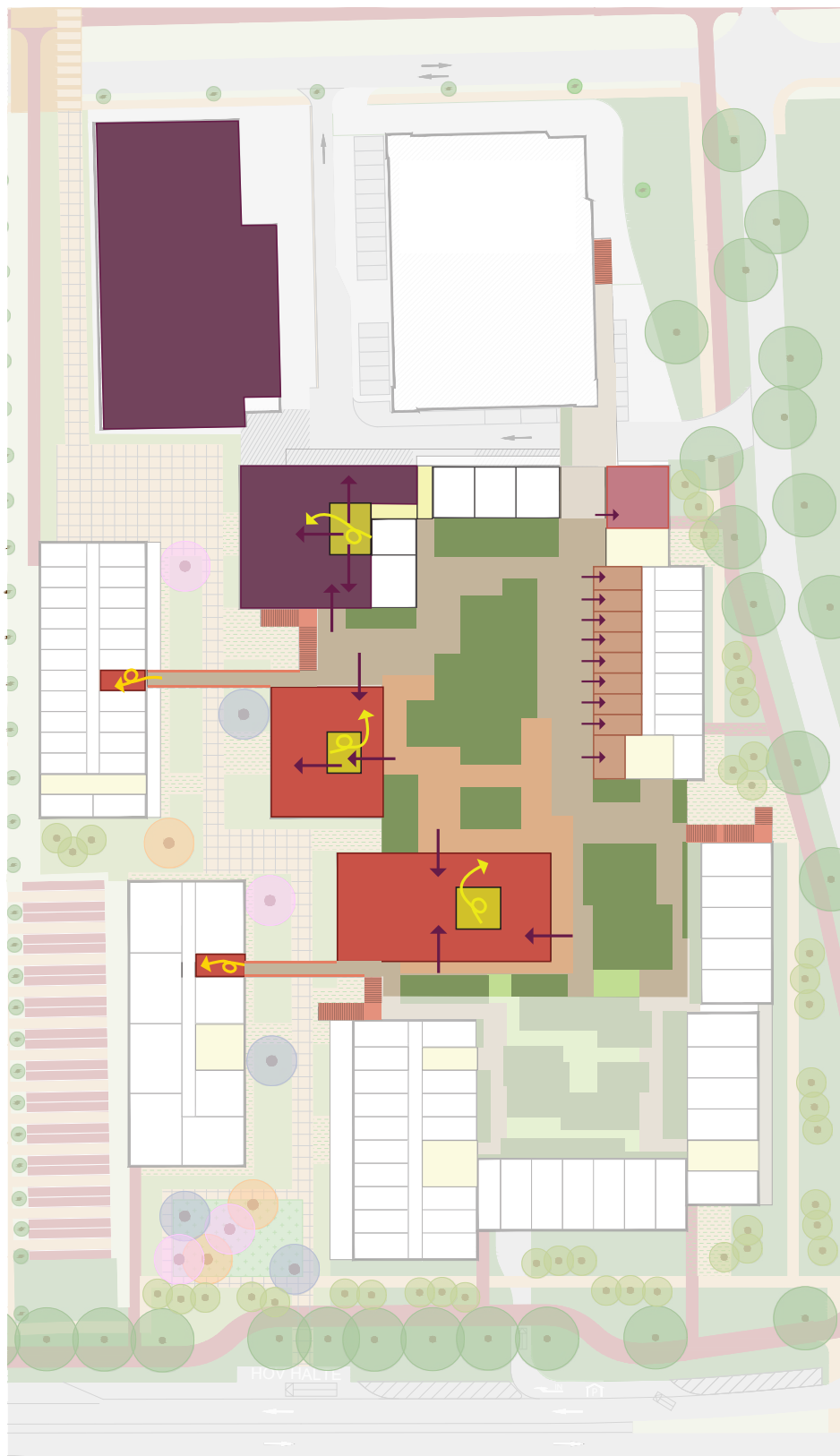
Schets van de binnenplaats met wonen, makers en collectief programma



Principes

Dit zijn de principes voor de inpassing van makers, ateliers, cultureel en commercieel programma op dekniveau.

- Centraal aan het dek liggen ruimten met collectief belang voor de bewoners, zoals werk- en ontspanningsruimten, maar ook ondersteunende functie voor de woningen. Deze zijn goed toegankelijk vanaf de binnentuin en hebben een aangrenzende terrasfunctie. Het middelste blok vormt daarnaast een belangrijke schakel tussen het noordelijke en zuidelijk deel van de binnentuin.
- In het noordelijke deel liggen een aantal kleinere makers of atelierwoningen direct aan de binnentuin.
- De verbinding met de voorzieningen van Allsafe wordt versterkt door een kleine commerciële/ culturele functie.
- In vervolgfase wordt onderzocht of het mogelijk is om middels een brugverbinding de westelijke blokken toegang te geven tot de binnentuin. Dit vormt gelijktijdig een expressief element en is van toegevoegde waarde in de beleving van de route.



Dekniveau met principes ateliers, collectieve functies en woonprogramma

Activeren buitenzijde bouwblok

Stadsnissen aan de groencorridor

Aan de Hugo van der Goeslaan en de Geldropseweg worden verspringen in de bouwdelen geactiveerd als 'stadsnissen', oftewel plekken waar we toegangen en activiteit bundelen.

De grotere afstand tussen het gebouw en passanten te voet, fiets of auto maakt de relatie hier anders dan aan de binnenzijde van het blok waar we alleen te maken hebben met voetgangers.

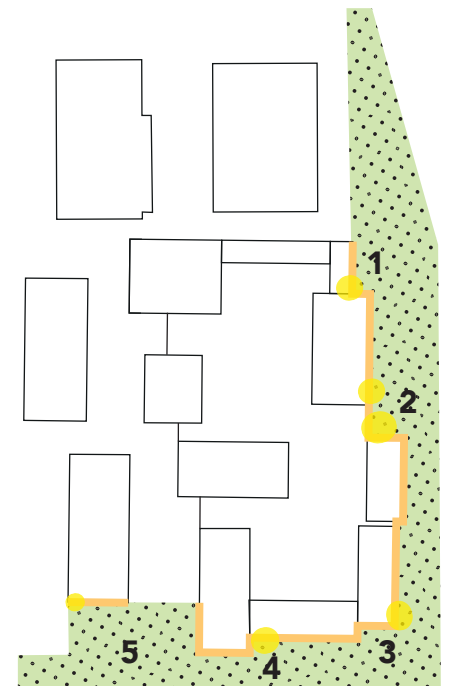
Stadsnis 1: Dit is de plek waar HUGO, komende vanuit het noorden, zich als eerste presenteert. Hier ligt een karakteristieke makersruimte op de begane grond geflankeerd door een woningbouwentree en de ingang naar een collectieve fietsenstalling. Hier ligt ook een verbinding van Allsafe (voor opslag en pakketpunt) naar de binnentuin met een collectieve functie op niveau.

Stadsnis 2: Dit is de plek waar voetgangers naar de binnentuin kunnen. Het is een aangename en levendige plek met aan weerszijde woningbouwentrees en de oostelijke voetsgangersentree van de parkeergarage. Het is een ruime stadsnis met een in het oog springende trappartij.

Stadsnis 3: In deze stadsnis worden een woningbouwentree en een ingang naar een collectieve fietsenstalling gecombineerd. Op de eerste verdieping bevindt zich een makersruimte. Deze stadsnis heeft vooral op grotere afstand ook een functie als 'uithangbord' van de culturele broedplaats die HUGO is.

Stadsnis 4: Dit is de stadsnis waar de inrit van de parkeergarage is ingepast, omkaderd door makersfuncties op begane grond en eerste verdieping. Het fietspad ligt hier aan de noordzijde van de bomenrij wat het overzicht voor automobilist en fietser vergroot.

Stadsnis 5: Dit is de grootste stadsnis en tevens dé entree van HUGO aan de zuidzijde. Het is een levendige plek die wordt uitgevoerd als een groen plein geflankeerd door verschillende grote en kleine makersfuncties met een wat grotere publiekstrekker aan de oostkant (in het hoogteaccent).



Stadsnissen

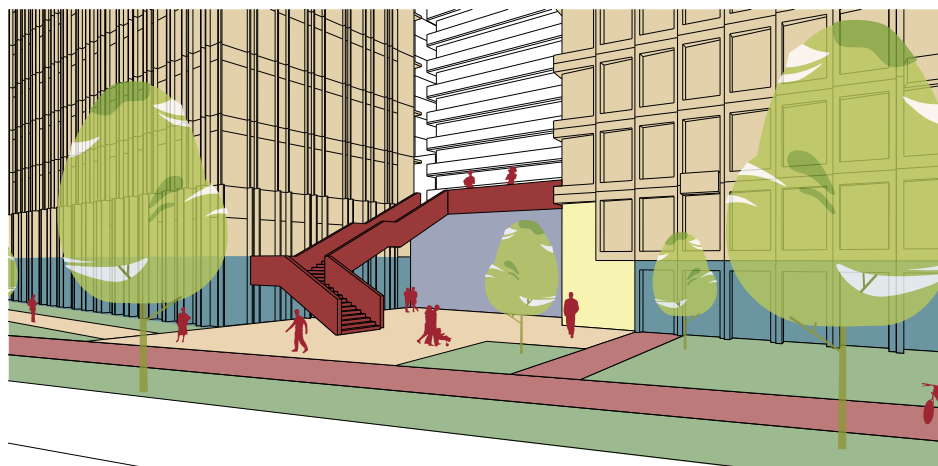


Representatie van het culturele district

In de vervolgstappen met de impact van HUGO op de omgeving nader bekeken worden. Wat zijn de best herkenbare hoeken of plekken in de stadsnissen om uiting te geven aan het culturele district aan de buitenzijde? Plekken voor programma of plekken voor creatieve uiting in de vorm van bijvoorbeeld immersive tech als kunstmiddel.



Schematische verbeelding van stadsnis 1



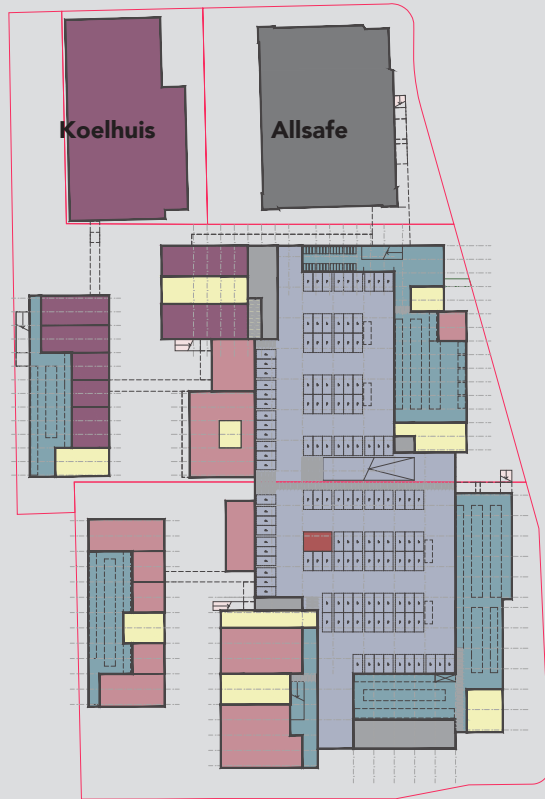
Schematische verbeelding van stadsnis 2;
hoofdentree aan de Hugo van der Goes



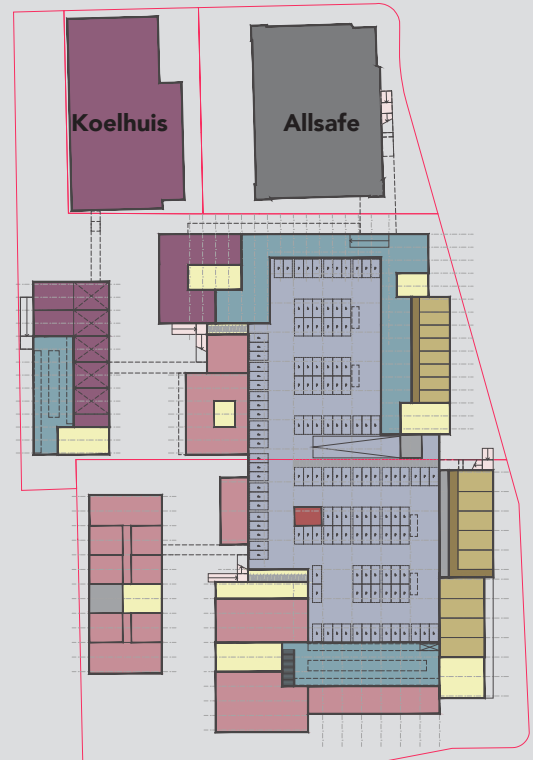
Schematische verbeelding van stadsnis 3; representatie aan Hugo van der Goeslaan en Geldropseweg

Principe opzet plattegronden

Plint, dekniveau en woonverdieping



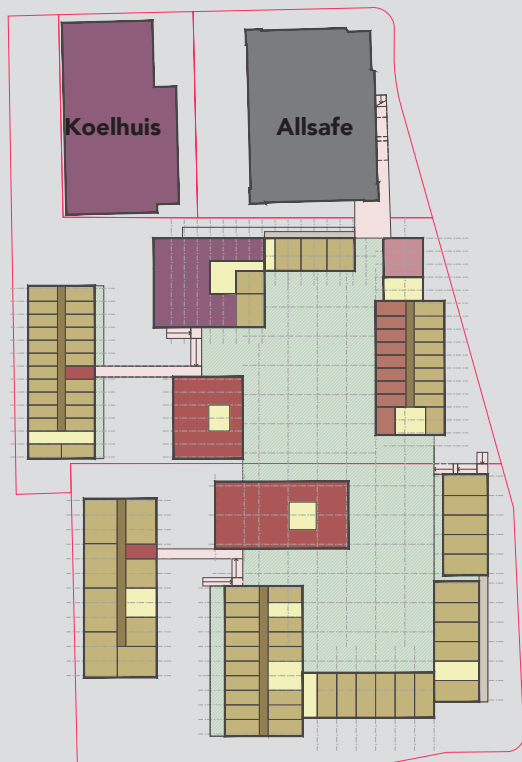
Begane grond



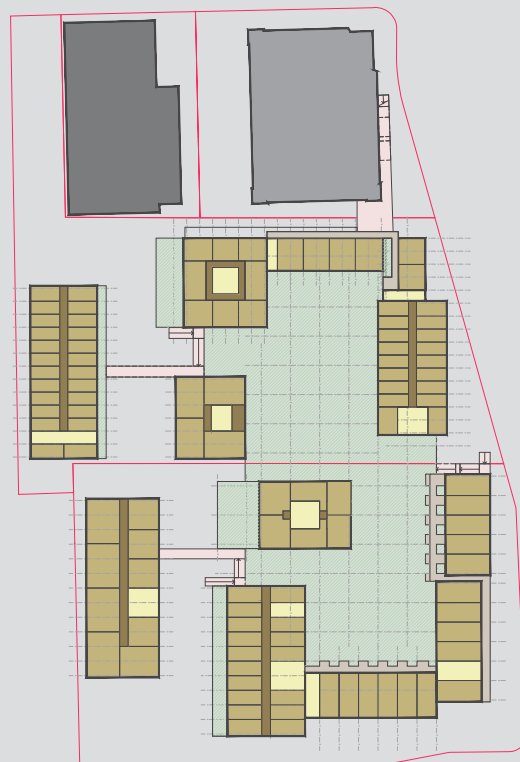
Eerste verdieping

-  makersruimte (grotere impact, meer reuring)
-  makersruimte (geringe impact buitenruimte, rustiger)
-  ateliers / kleine makersruimten
-  collectieve voorzieningen bewoners

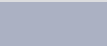


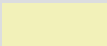
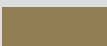
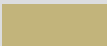


Tweede verdieping



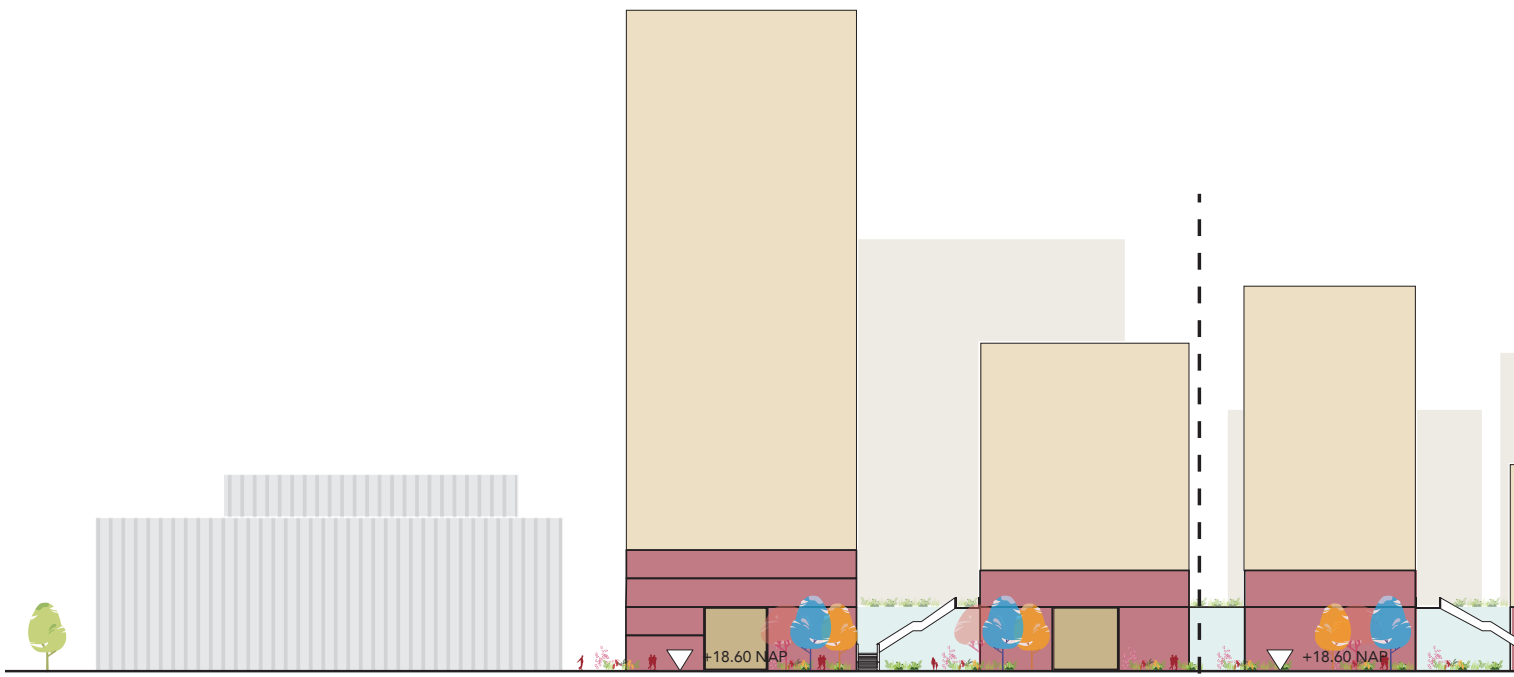
Woonverdieping

	collectieve fietsenstalling
	parkeren
	techniek
	Allsafe (logistieke ondersteuning)

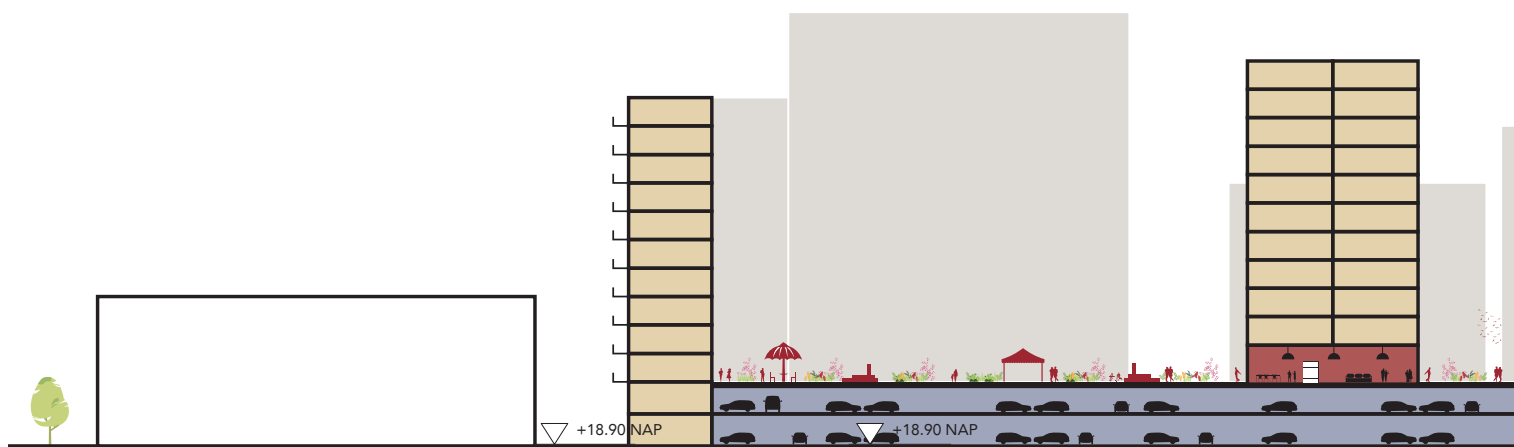
	kern woningbouw
	woningontsluiting
	wonen

Plint met cultureel programma

Programma aan de route & parkeren onder de binnentuin

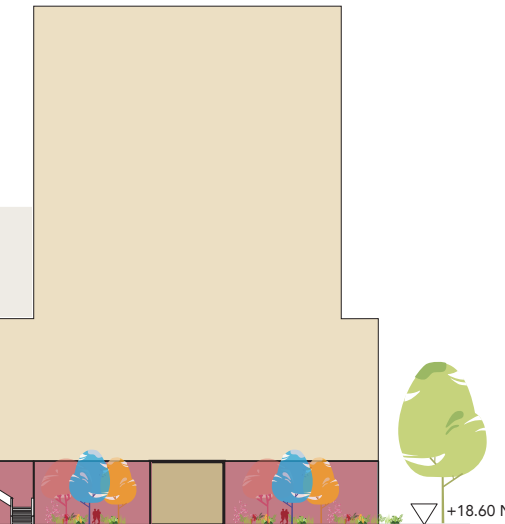


04 // Langsdoornede over route met cultureel programma (van Dirkboutslaan met Koelhuis naar de Geldropseweg)



03 // Langsdoornede over binnentuin met parkeervoorziening



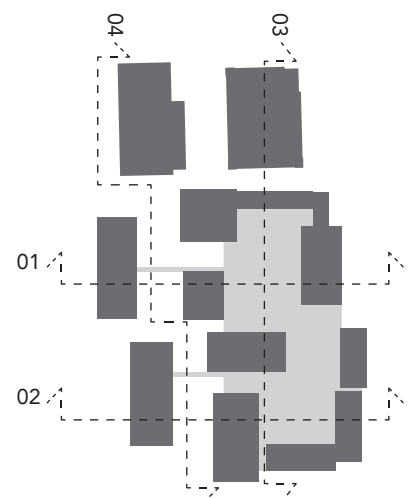


Doelstelling ruimtelijke vertaling niet-woonprogramma

- Het activeren van de centrale route door inpassing makers- en gemeenschapsruimtes, inclusief co-workingruimtes, ateliers en makerspaces. Levendige voorzieningen en/of culturele publiekstrekkingen liggen veelal langs de hoofdroute van Koelhuis naar Geldropseweg.
- De route is opgespannen tussen grotere functies; het Koelhuis aan de noordzijde en een nader te bepalen publiekstrekker in het hoogte-accent aan de zuidzijde.
- Aan de binnentuin liggen collectieve voorzieningen en veelal kleinere en/of makers met minder impact op de omgeving.
- Autoparkeren vindt plaats binnenin het blok en onder de verhoogde binnentuin.

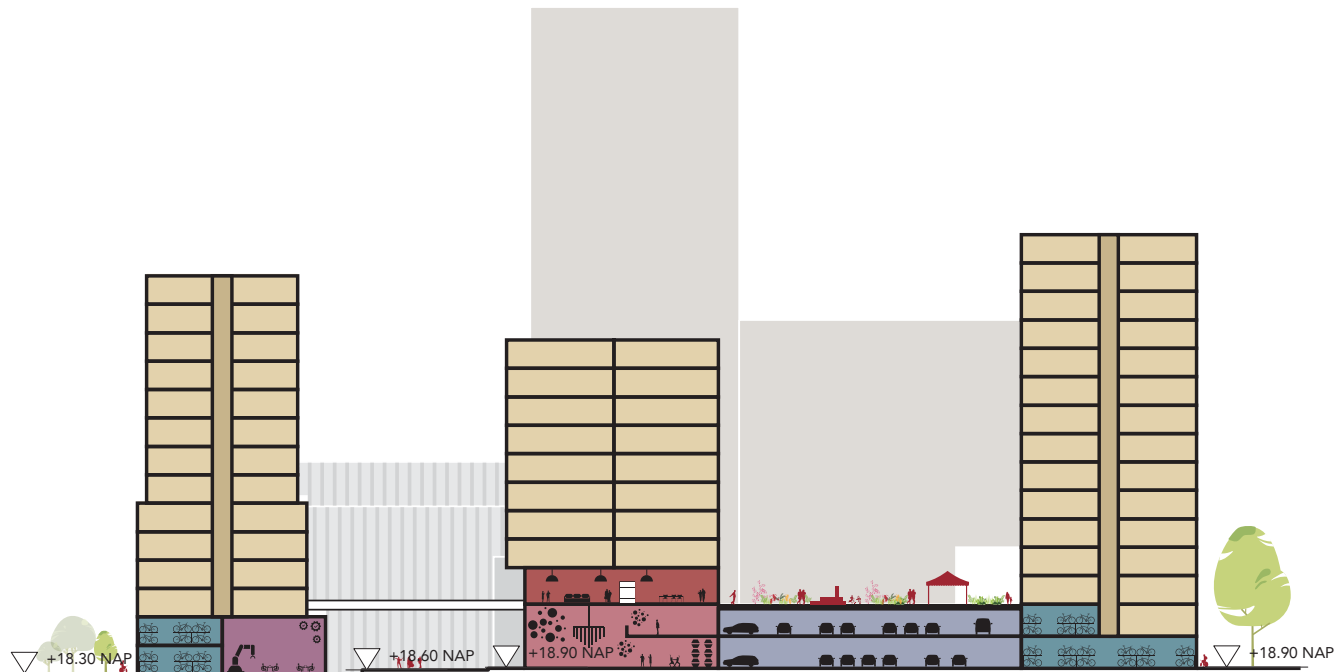


De doorsneden in dit document zijn gemaakt over de voorbeeldkaveling die zichtbaar is dit VOSP. Deze voorbeeldverkaveling laat de doelstelling en principeoplossing zien die ten grondslag ligt aan de verdere uitwerking. Exacte bouwvolume en daarmee ook hoogteligging kunnen wijzigen in de uitwerking.



Woonprogramma boven de plint

Cultureel programma aan de route & fietsen langs de randen

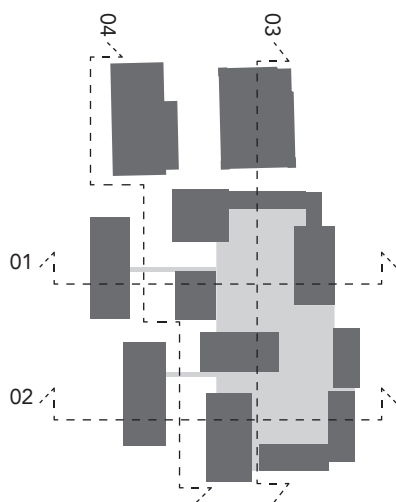


01 // Dwarsdoorsnede noordelijke kavel



02 // Dwarsdoorsnede zuidelijke kavel





Doelstelling ruimtelijke vertaling woonprogramma

- Het woonprogramma is hoofdzakelijk georganiseerd rondom de binnentuin en vanaf het niveau van de binnentuin.
- Woonondersteunende functies liggen veelal ook op het niveau van de binnentuin.
- Ambitie is om ook de vrijstaande blokken aan de westzijde via loopbruggen te verbinden met collectieve binnentuin.
- Het fietsparkeren voor bewoners en hun bezoekers is langs de buitenranden van het ensemble geplaatst, daar waar ze direct toegankelijk zijn vanaf de doorgaande fietsroutes.



Schets van HUGO vanaf de ringweg

Principe woonlaag

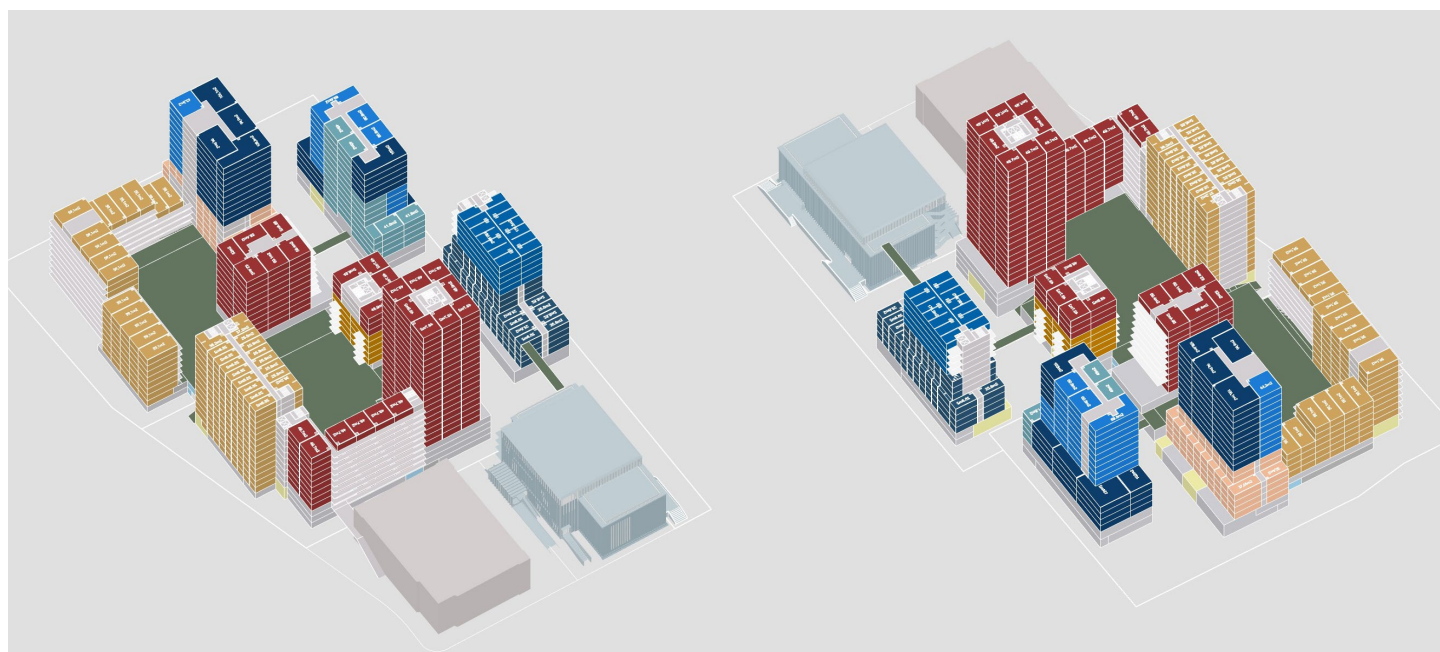
Gedifferentieerd woonprogramma

Doelstelling ruimtelijke vertaling woonprogramma

- Differentiatie in programmering vertaalt zich in bouwvolumes met verschillende ontsluitingsprincipes & woningtypologiën. Woningen worden daarbij zowel enkelzijdig- als dubbelzijdig georiënteerd.
- Keuzes zijn naast programmatische kaders afhankelijk van optimalisaties m.b.t. microklimaat; zoals windklimaat, geluidbelasting en bezonning.
- Het woonprogramma is afgestemd op de ruimtelijke opbouw en op de verkleuring van het karakter van het type makersprogramma in de plint. Aan de noordwestzijde bevinden zich meer kleinere woningen & studentenwoningen. Aan de zuidzijde is de gemiddelde woningafmeting groter.

	middenhuur		vrije sector
	sociale koop		middeldure koop
	campuscontract		sociale huur
	studenten		friends woningen

De plattegrond en het unitmixmodel laten een voorbeelduitwerking zien. In de vervolgfase wordt dit nader onderzocht en uitgewerkt. Hierdoor kunen bijvoorbeeld ontsluitingsprincipes, beukdiepten of typologiën wijzigen.



Voorbeelduitwerking inpassing woningmix





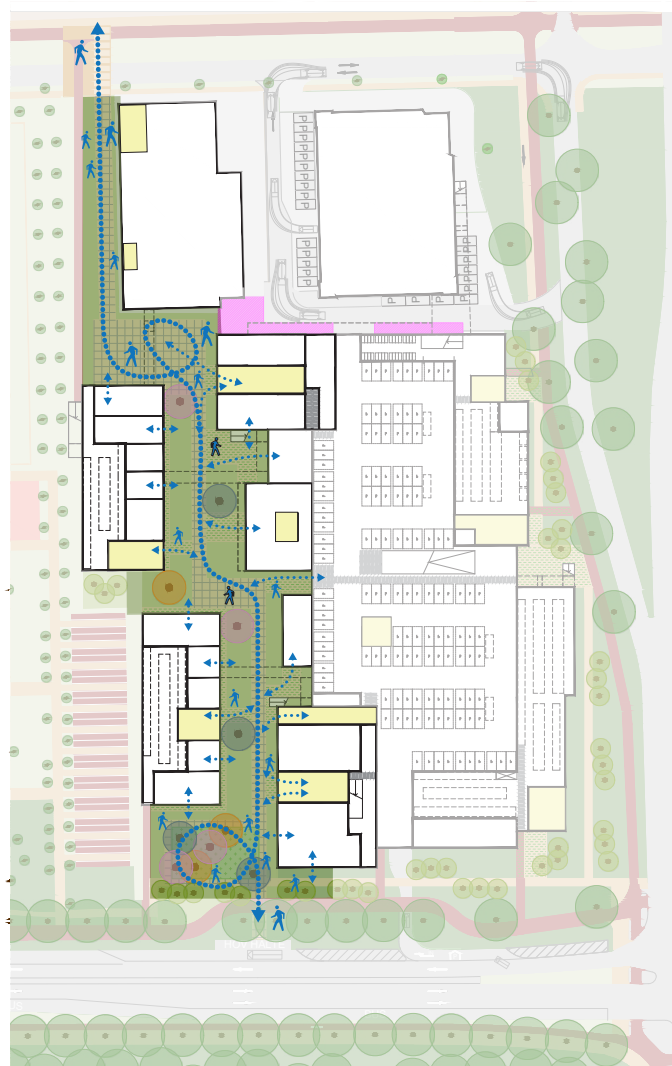
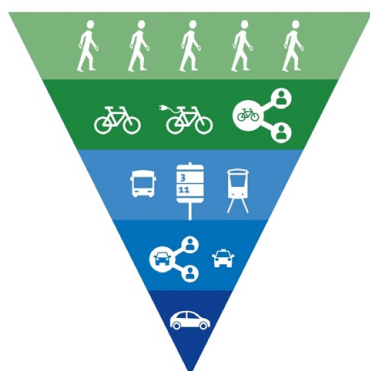
Mobiliteit

- Voetgangers; verbinden & verblijven
- Fietzers; bereikbaarheid & routing naar huis
- Auto's; toegankelijkheid vanaf de stad & uit het zicht op de locatie
- Logistiek; pakketten, verhuizen, logistiek, afval en hulpdiensten

Duurzame mobiliteit

STOMP; Stappen, Trappen, OV, M.a.a.s., Privaat bezit

Door de principes van S.T.O.M.P. te volgen en de meeste nadruk te leggen op een toegankelijk en prettige openbare ruimte waar lopen en fietsen de eerste prioriteit krijgen, wordt gezond stedelijk leven gestimuleerd. De hoofdroute voor voetgangers is goed aangetakt op de omgeving en maakt de verbinding af tussen De Caai en de HOV-halte aan de Geldropseweg. De route is opgespannen tussen de belangrijke verblijfsplekken van het Koelhuisplein en het groene plein aan de Geldropseweg. De stedelijke ruimte kent tegelijkertijd continuïteit in maat en schaal met lange zichtlijnen tussen bron en bestemming. Fietsenstallingen zijn onderdeel van de thuiskomst en liggen op logische plekken. Deelmobiliteit is beschikbaar voor alle bewoners (Mobility As A Service). Er worden autoparkeerplaatsen gerealiseerd onder de collectieve binnentuinen. Logische verbindingen en looproutes via collectieve ruimtes stimuleren beweging en ontmoeting.



Openbare route; vrij van auto's en fietsers

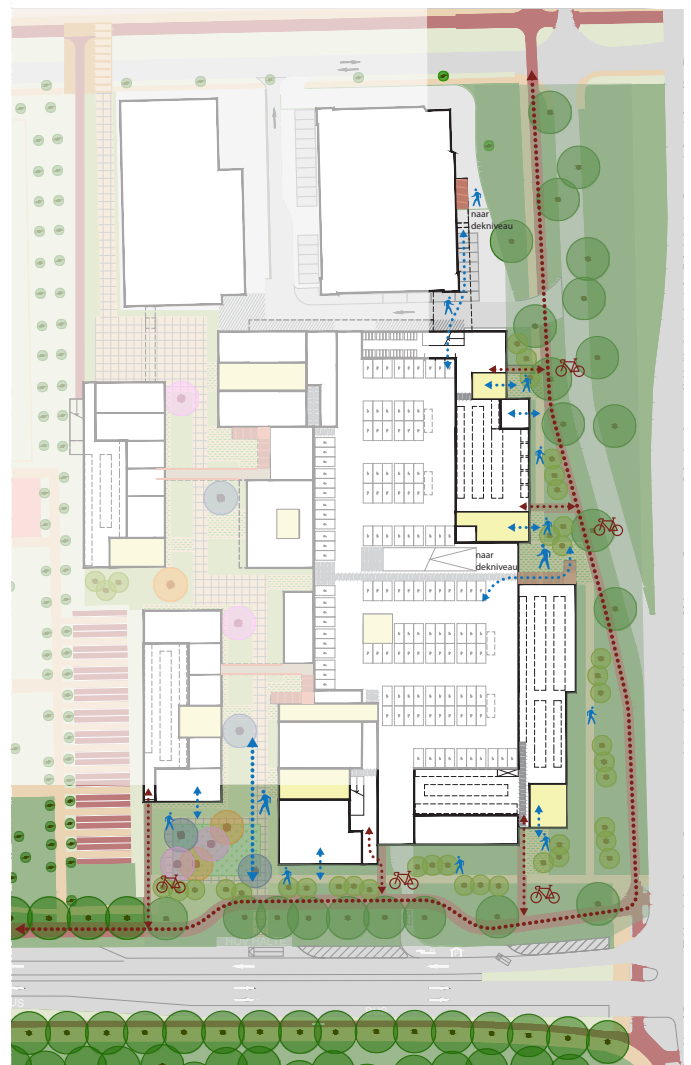


Doelstelling voetganger

- Route van De Caai naar de HOV-halte Geldropseweg ligt centraal in het gebied
- Ruimtelijke continuïteit (breedte minimaal 10 meter) en aangename zichtlijnen (bron<--> bestemming/ van plek naar plek)
- Verbinding centraal én 'opgespannen' tussen geactiveerde plekken; enerzijds het Koelhuisplein en anderszijds het groene plein aan de Geldropseweg
- Goede verbindingen naar semi-openbare verhoogde binnentuin.



Semi-openbare binnentuin



Landschappelijke randen met vrij liggende voet- en fietspaden en stadsnissen

Fietser

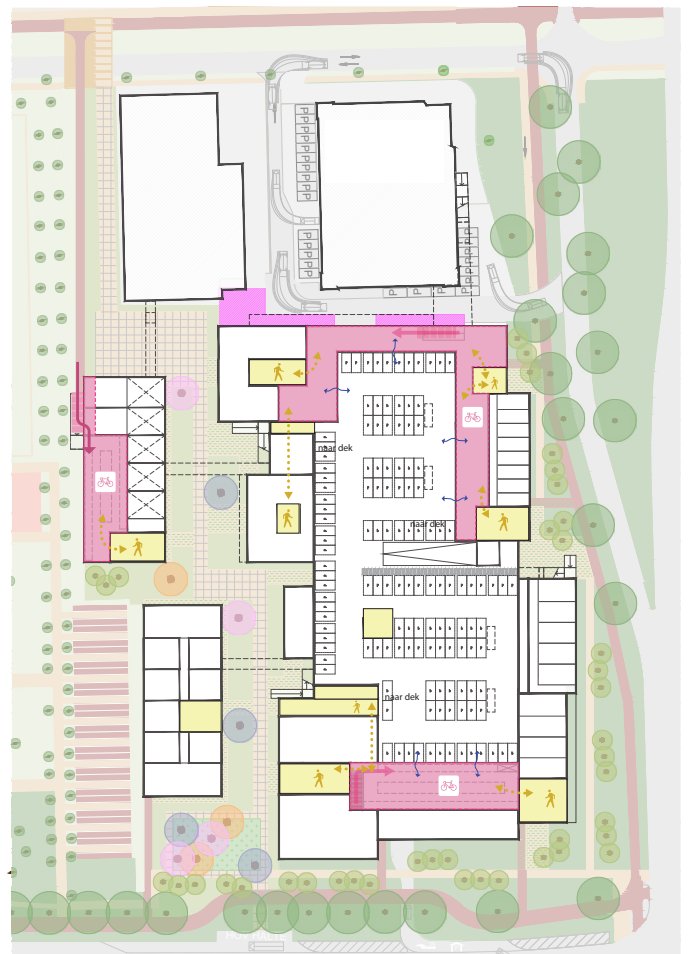
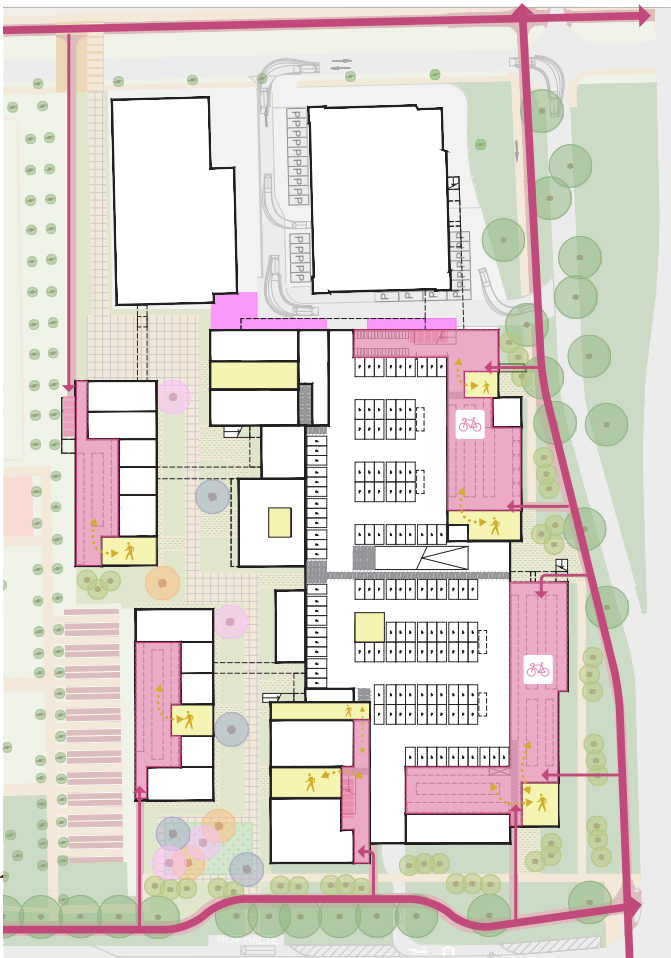
Thuishkomst & routing naar voordeur

Doelstelling fietser

- Fietsenstalling zijn collectieve voorzieningen in de plint.
- Fietsenstallingen zijn goed toegankelijk vanaf maaiveld.
- Fietsenstalling liggen deels op de eerste verdieping, waarbij fietstrappen zorgvuldig zijn ontworpen (hellingshoek maximaal 17 graden en voorzien van fietsgoten).
- Fietsenstallingen zijn ofwel direct verbonden met stijgpunten ofwel via de binnentuin gekoppeld.
- Langs de Hugo van der Goeslaan en Geldropseweg worden voorzieningen gemaakt voor bezoekers. De centrale route wordt vrij gehouden van fietsers ten behoeve van een aangename buitenruimte.

Regelgeving fietsenstalling

- Gelijkwaardige oplossing bouwbesluit van toepassing m.b.t. buitenbergingen; collectieve fietsenstalling en voor woningen groter dan 50 m² gebruiksoppervlakte een interne berging van 2,7 m². (Amsterdamse Bouwbrief.)
- Aantal fietsparkeer-plekken en compartimentering volgens fietsparkeernormen van de gemeente Eindhoven



Fietsparkeren langs de randen in de plint



Entreegebied fietsenstalling

- Een fietsenstalling is meer dan alleen een fietsenstalling; de entreezone is onderdeel van de thuiskomst én een plek voor ontmoeting
- In de entreezone wordt gezocht naar ondersteunende voorzieningen zoals een fietsreparatieplaats
- De afmeting van voorzieningen is gerelateerd aan de schaal van de stalling



Buitenzijde

- Bij grote stallingen is aan de buitenzijde meer ruimte voor een ondersteunende functie. In het openbaar gebied wordt hier rekening mee gehouden



Licht en aangename ruimte

- De stalling wordt zorgvuldig vormgeven; (sociaal) veilig door daglicht, zichtassen en het vermijden van doodlopende routes

Innovatie

- In de uitwerking zal onderzocht worden hoe innovatieve fietsenstallingoplossingen en fietsmanagement ingepast kunnen worden.

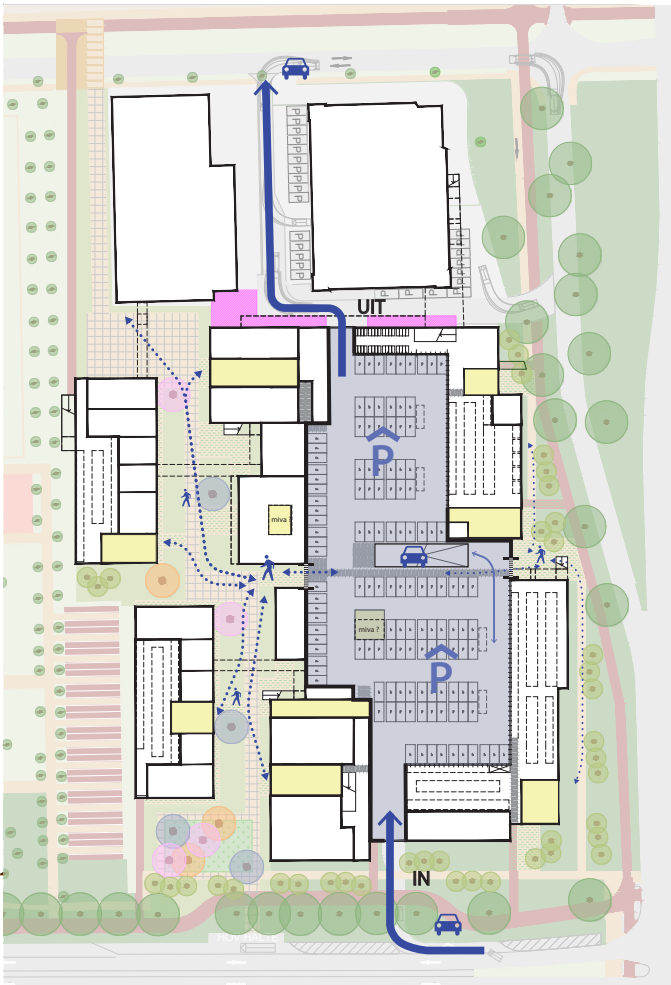


Auto

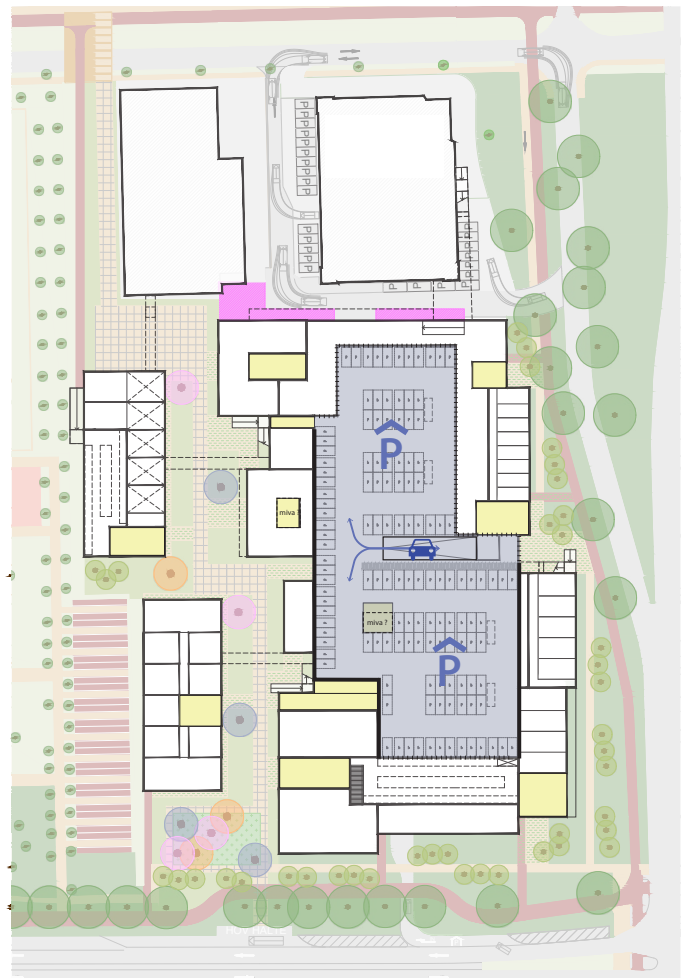
Parkeeroplossing en routing naar voordeur

Doelstelling autoparkeren

- Gekoppelde parkeergarage voor beide kavels met gedeelde toegang en uitrit; het inrijden gebeurt vanaf de Geldropseweg en het uitrijden verloopt via de Dirkboutslaam
- De uitgang wordt gecombineerd met logistiek en met de ontsluiting van Allsafe.
- De parkeergarage is een bovengrondse voorziening ten gunste van duurzaamheid, uitvoerbaarheid en bouwkosten.
- De parkeergarage ligt zoveel mogelijk tussen de opgaande bebouwing ten behoeve van eigen efficiënte gridstructuur.
- De parkeergarage wordt volledig 'omzoomd' met ander, actief, programma.
- Aantallen en inpassing van deelmobiliteit volgens de onderbouwing van Mobicom.
- Mogelijkheid tot gefaseerd uitvoeren.



Autoparkeren ingepakt door makers en fietsen (beperkt zichtbaar vanaf maaiveld)

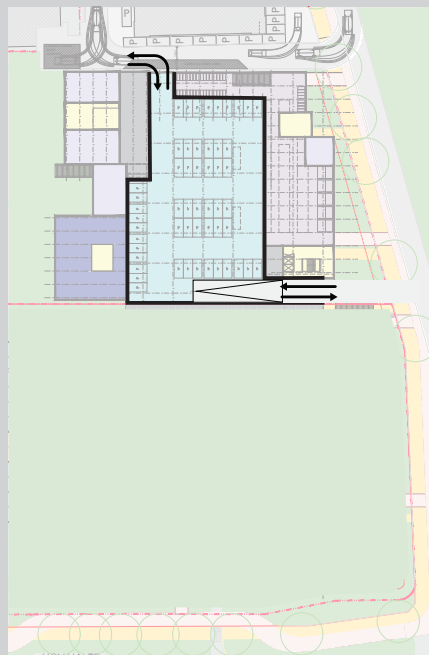


Eerste verdieping

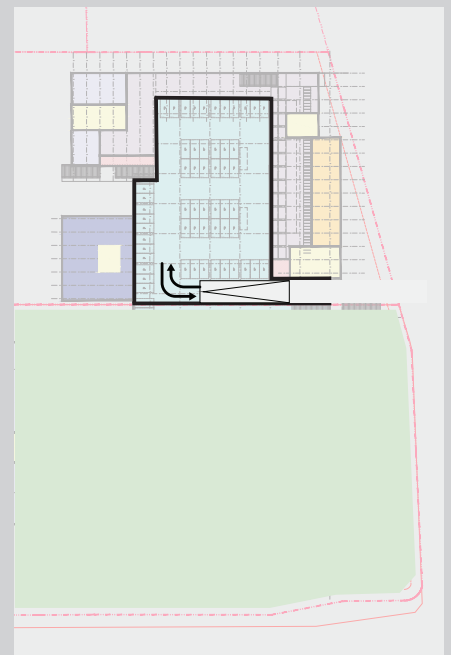


Fasering

- Beide kavels dienen in tijd onafhankelijk van elkaar te kunnen worden gebouwd.
- Fietsenstallingen, autoparkeren, logistiek en afval worden daartoe voor beide kavels separaat opgelost. Oftewel de benodigde aantal plekken voor fietser en auto's worden per kavel bepaald en ingepast in het ontwerp.
- Voor het parkeren is daartoe een studie gedaan hoe deze garage in een tijdelijke situatie onafhankelijk van elkaar kunnen worden gebouwd. Deze principes zijn hier bijgevoegd.

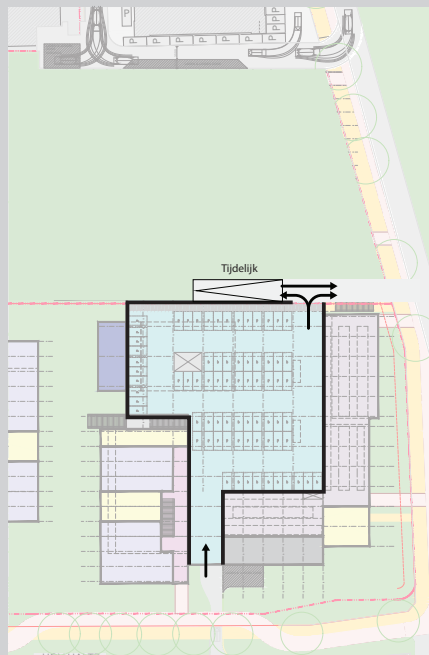


begane grond

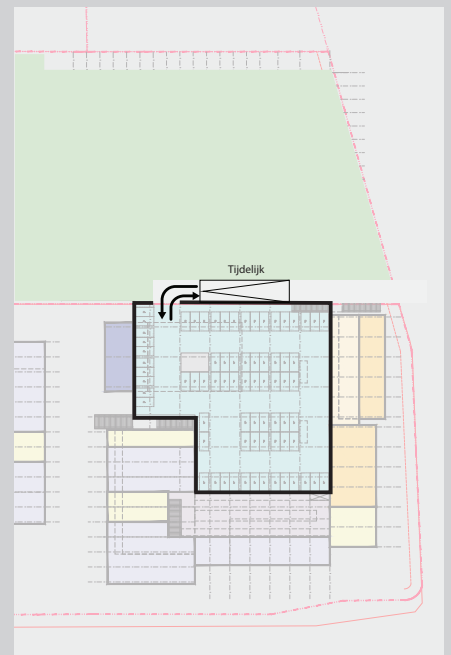


eerste verdieping

Optie 1: kavel noord wordt als eerst ontwikkeld



begane grond



eerste verdieping

Optie 2: kavel zuid wordt als eerst ontwikkeld

Logistiek

Pakketten & verhuizen



Inpassing van logistieke stromen

Er wordt samenwerking met Allsafe gezocht zodat daar een pakkethub kan worden gerealiseerd voor HUGO.

- Allsafe als facilitaire hub voor storage & opbergen, pakketservice ontvangst, afgifte en last-mile verdelen, concierge en last mile diensten, deel mobiliteit verdeel hub voor E-fietsen en deelauto's. Hub voor E-Combi busjes.
- Gedeelde logistieke routing.
- Verbinding gemaakt vanaf de binnentuin, zodat bewoners een goede toegang hebben. Deze verbinding is over de laden & lossen zone gelegd waardoor een aangename en veilige verbinding ontstaat.



Verhuizen

- Onderste parkeerlaag krijgt een vrije hoogte van minimaal 2,7 meter hoogte. Hierdoor is deze toegankelijk voor bestelwagens. In het bouwplan zitten relatief veel kleine woningen, die daarmee via de parkeergarage kunnen laden&lossen/verhuizen.
- Voor grotere voertuigen en verhuishagens worden enkele laden & lossen plekken aangebracht. Deze zijn indicatief aangegeven op de kaart; één langs Geldropseweg en één aan zijde Dirkboutslaan in logistieke hof tussen noordelijke kavel en Allsafe.

Allsafe

Particulieren huren hier opslagruimtes, kopen hun verhuisdozen, komen langs voor de PostNL pakketshop, of om een verhuisbus of aanhanger op te halen. Zakelijke huurders houden hier hun voorraad, materieel of inventaris in flexibele ruimtes, met handige extra services zoals postbus en goederenontvangst. E-commerce bedrijven gebruiken 24 uur per dag de self-service fulfillment faciliteiten om hun bestellingen te versturen via PostNL, DHL of anderen. Last-mile vervoerders gebruiken de vestigingen als uitvalsbasis en overslagpunt, en laden hier hun elektrische voertuigen op met de zonnepanelen op het dak van de vestiging. Kortom, Allsafe vestigingen spelen een steeds belangrijkere rol in de keten van duurzame stadslogistiek.





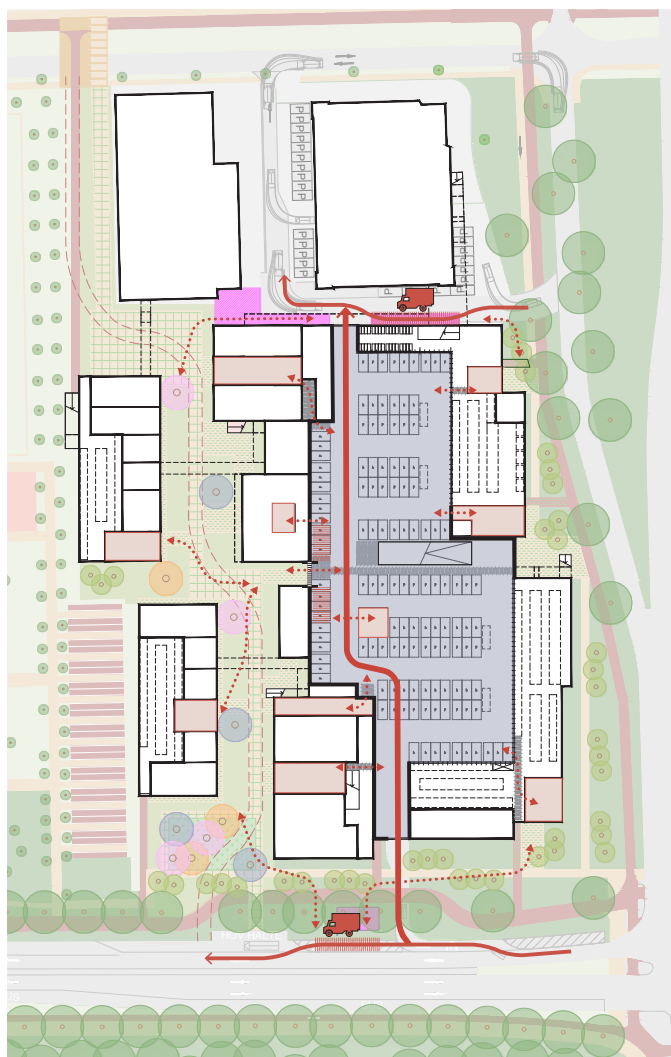
Indicatie afmeting voertuig in laden & lossen zone rond Allsafe



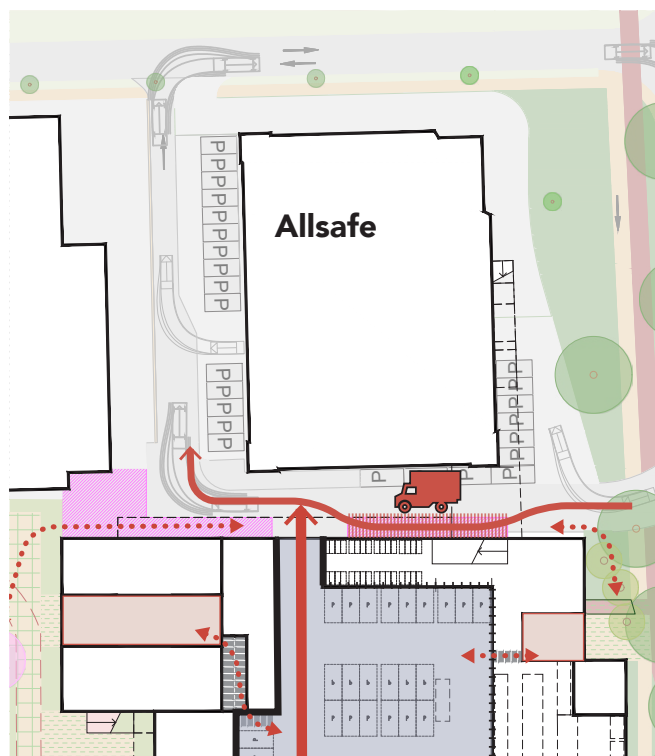
Zone aan zuidzijde Allsafe t.b.v. laden & lossen.



Zone tussen het Koelhuis en Allsafe; plek voor uitrit parkeergarage & uitrit laden & lossen zone noordelijke kavel



Schema logistieke stromen



Schema voor werking ontsluiting parkeergarage en laden & lossen rond Allsafe

Logistiek

Afval en gevelonderhoud & hulpdiensten



Afval

- Ondergrondse containers. Loopafstand vanaf entrees woongebouwen maximaal 125 meter. In totaal 2 posities voor het aanbieden van afval.
- Zoekgebied voor de afvalposities is aangegeven op de kaart. Deze zal in vervolgfase nader moeten worden vastgelegd in overleg met Cure Afvalbeheer, gemeente Eindhoven en eigenaren.
- Aandachtspunt vervolgfase is legen containers i.r.t. boomkruinen. Doelstelling is behoud bomen groencorridor.



Gevelonderhoud en glazenwasinstallatie

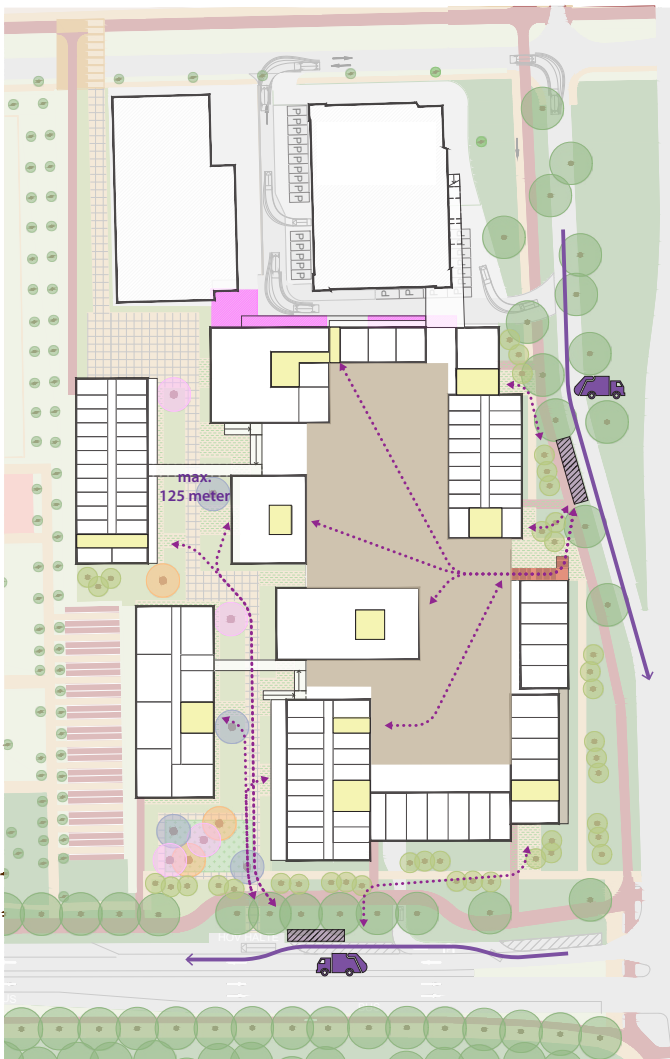
Voor glasbewassing worden verschillende oplossingen gecombineerd. Bewassing zal plaatsvinden;

- Vanaf galerijen.
- Van binnenuit middels te openen delen; hierbij worden richtlijnen in acht genomen voor de maatvoering en plaatsing van te openen delen in de gevel.
- Hoogwerkers; streven is om zoveel mogelijk gebruik te maken van elektrische hoogwerkers. In de vervolgfase zullen hiertoe opstelplaatsen worden ingepast in de openbare ruimte.
- Dakinstallatie; in vervolgfase wordt inpassing en haalbaarheid op hogere daken onderzocht
- Ropeclimbers; op plaatsen die niet met bovenstaande voorzieningen kunnen worden bereikt.

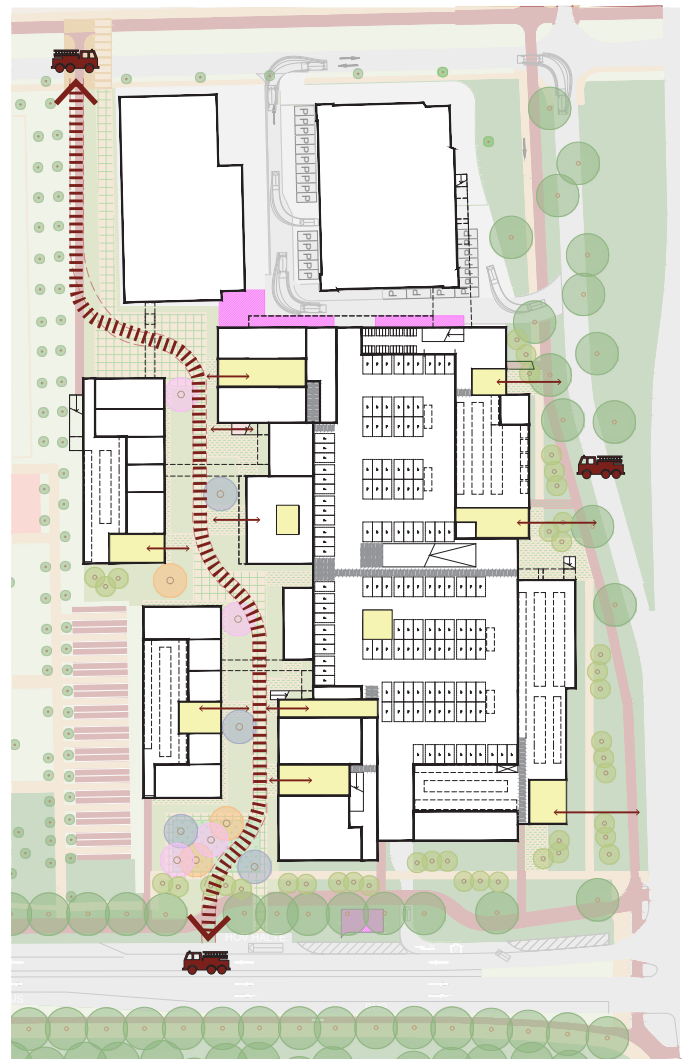


Hulpdiensten

- De route wordt toegankelijk gemaakt voor hulpdiensten. Hiertoe wordt een zone van 3,5 meter breedte met een vrije hoogte van 4,2 meter vrij gehouden van obstakels. Hiermee dient rekening te worden gehouden in de landschappelijke uitwerking van de route.
- In de vervolgfase wordt nader aandacht besteedt aan de toeritten in relatie tot de bestaande bomen. Doelstelling is behoud bomen groencorridor.



Schema afval



Schema hulpdiensten

Buitenruimte

- Introductie buitenruimten
- De looproute op maaiveld
- De binnentuin
- Verbinden met de binnentuin
- Overgangen gebouw - buitenruimte

Verschillende buitenruimten

De basis voor leefkwaliteit

De verschillende buitenruimten binnen het plan vormen samen de basis voor de leefkwaliteit. Ze zijn in sfeer en gebruik complementair aan elkaar en bieden een rijk palet aan plekken voor verblijf, ontmoeting en beweging.

De openbare looproute op maaiveldniveau verbindt het gebied met de omgeving en vormt de ruggengraat van HUGO.

Op het dak van de parkeergarage wordt een semi-openbare binnentuin gerealiseerd: een groene, collectieve ruimte die beschutting en rust biedt.

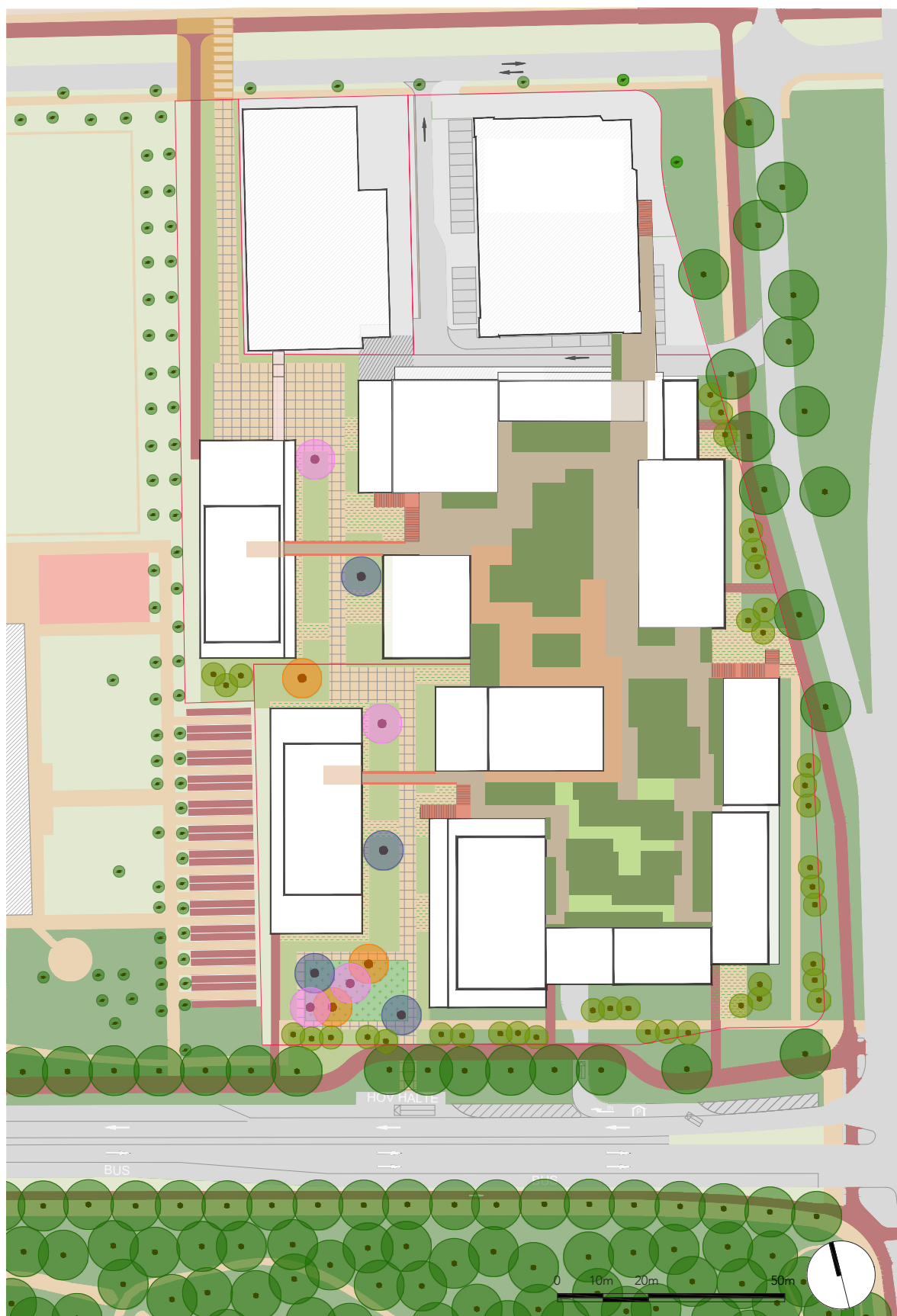
Langs de Hugo van der Goeslaan en de Geldropseweg zorgen landschappelijke zones voor een zachte overgang naar de omgeving en dragen ze bij aan het groene karakter van het gebied.

De lagere daken worden ingezet voor collectief gebruik, wat de sociale samenhang binnen het woonmilieu versterkt.

Hogere daken worden ingezet voor energieopwekking. Heldere verbindingen tussen de verschillende buitenruimtes zorgen voor een prettige ruimtelijke samenhang.

In het vervolg wordt onderzoek gedaan naar de afmeting van het noordelijke / Koelhuisplein. Doel is om het plein te vergroten. Het autonome blok ten zuiden van het plein wordt hierin meegenomen (afmeting, positie en relatie tot de kavelgrens).





**Plankaart voor de
buitenruimten**

Openbare looproute op maaiveld

De 'ruggengraat' van HUGO

De openbare looproute op maaiveld verbindt HUGO met de omgeving. De hoofdroute verkleurt mee met het gebruik en het type makersprogramma in de plint. Rondom het Koelhuis is er meer verharding met ruimte voor evenementen. Bomen in de volle grond zorgen voor vergroening en verkoeling in de zomer. Naar het zuiden krijgt de route een steeds groener karakter met aan de Geldropseweg een prettig groen adres dat de omgevingscondities van de groencorridor weerspiegelt.

Ter plaatse van de opgangen naar het collectieve hof bevinden zich pocketpleinen die van karakter verschillen van de ruggengraat, hierdoor markeren ze ander gebruik en helpen zij in de oriëntatie door het ensemble.

De ruggengraat sluit qua karakter en materialisering ook aan bij het rauwere karakter van HUGO en het bestaande Koelhuis door industriële en hergebruikte materialen toe te passen. Qua karakter sluit de route ook aan bij de inrichting van De Caaï door gedeeltelijk inrichtingselementen (bijv. verlichting) en materialen over te nemen.



Route is aanleiding voor het maken van plekken en zitelementen



Dynamiek in de buitenruimte



Combinatie met groen

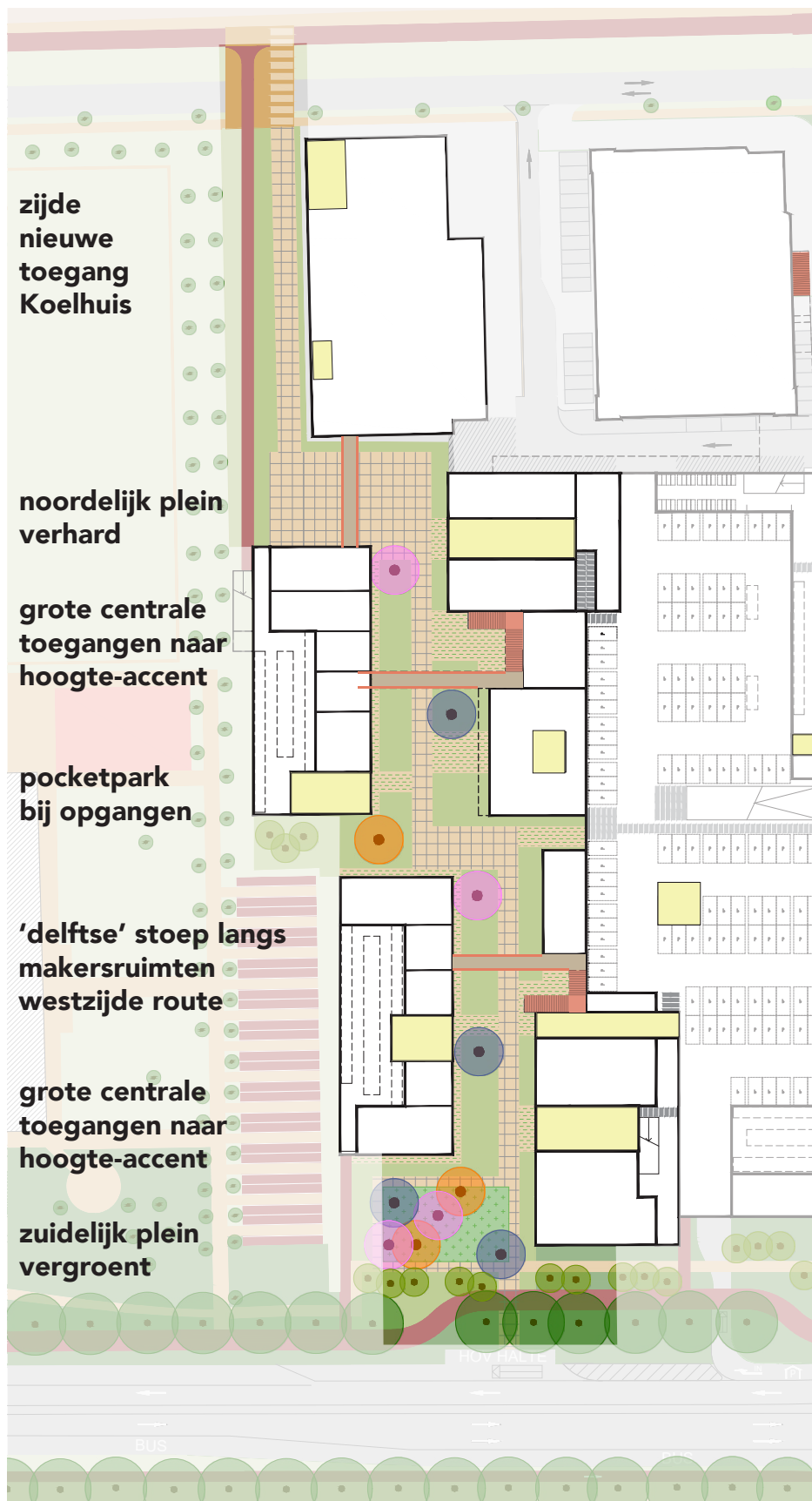


Vergroenen gevels zuidelijke deel route



Vergroenen zuidelijke plein





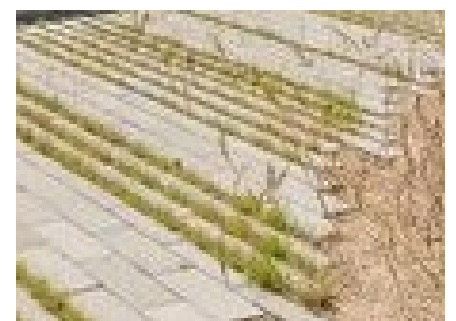
Toevoeging van kleur om accenten te maken



Hergebruik van stoere/rauwe materialen



Gebruik maken van creatieve circulaire oplossingen



Combinatie met waterdoorlatende delen

Binnentuin

Collectieve daktuin voor alle 'bewoners' van HUGO

De collectieve binnentuin heeft een semi-openbaar karakter en is daarmee de belangrijkste buitenruimte voor de bewoners van HUGO. Stijgpunten van alle woongebouwen zijn direct vanuit de binnentuin toegankelijk net als de fietsenstalling en de parkeergarage. Zo zorgt een natuurlijke routing voor beweging en ontmoeting. De binnentuin is hoofdzakelijk voor gezamenlijk gebruik; het is de plek waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Private buitenruimten in de binnentuin zijn beperkt in omvang.

Het noordelijk deel heeft een opener karakter; dit is ook de plek met de verbinding tussen het wonen, de verschillende makersfuncties en Allsafe. Collectieve functies in de twee middelste gebouwen hebben een directe relatie met de binnentuin.

Het zuidelijke deel heeft een meer gesloten en privaat karakter met kleinschaliger collectieve voorzieningen voor de bewoners waar gelaagde beplanting zorgt voor een heldere zonering en afscherming.

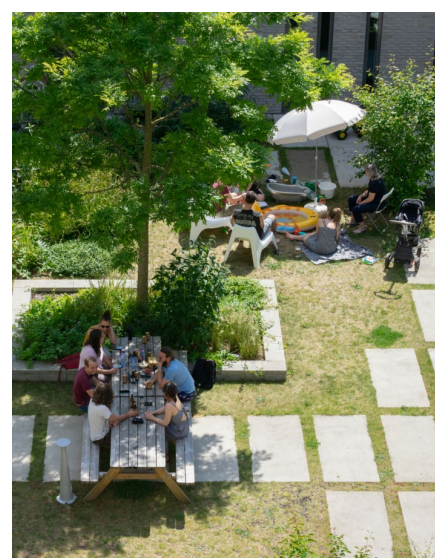
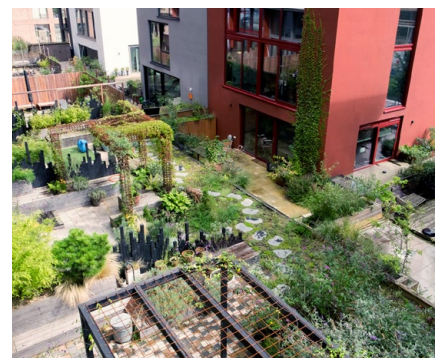


Referenties noordelijke binnenhof met groen in verharding & plekken voor samenzijn



Principe binnentuin; wisselend dakpakket verharding, beplanting of heesters





Referenties zuidelijke binnenhof met verharding in het groen en kleine plekken voor ontmoeting

Landschappelijke zone

Zachte overgang met de omgeving

Langs de Hugo van der Goeslaan en de Geldropseweg heeft het bouwblok een eigen relatie tot de omgeving. De landschappelijke zones met de groencorridors zorgen voor een zachte overgang met de omgeving.

Daar waar de gebouwdelen ten opzichte van elkaar verspringen zijn de plekken waar activiteit zich concentreert. Entrees voor voetgangers en fietsers komen samen in de zogenaamde stadsnissen. De voetpaden tussen de stadsnissen liggen vrij in het groen om de beleving van de groencorridor te vergroten. Zowel de entree lobby's van de gebouwen als de fietsenstallingen zijn onderdeel van het comfortabel thuiskomen; vanuit de straat is er een sterke zichtrelatie naar binnen en vice versa.

Ook een aantal voorzieningen dat karakteristiek is voor het cultureel district uiten zich hier op een paar plekken afgestemd op de verschillende passanten. Dat gebeurt bij de twee stadsnissen op de hoeken van het ensemble, zowel op begane grond als eerste verdieping. Samen met de woningen op de eerste verdieping langs van der Goeslaan komt dit de sociale veiligheid in de straat ten goede.

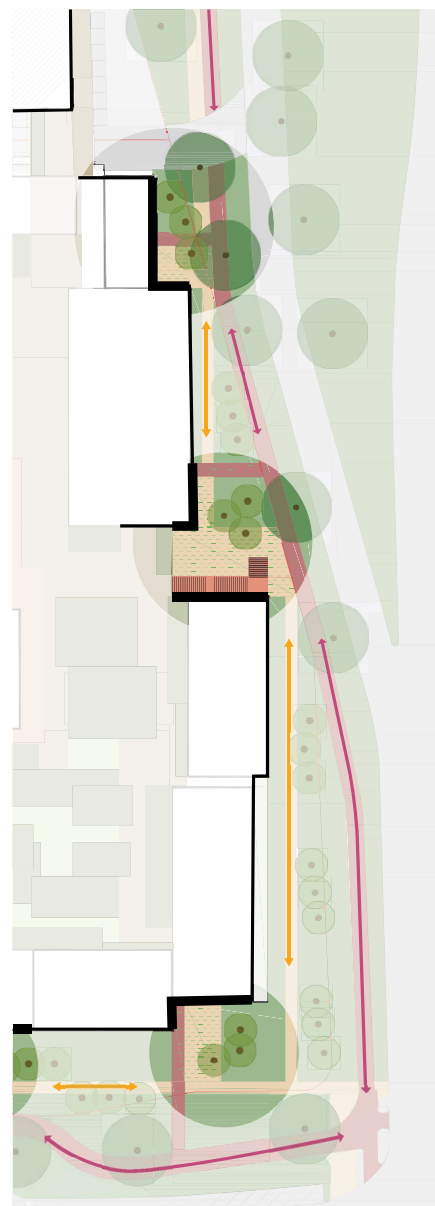
Centraal aan de Hugo van der Goeslaan ligt de stadsnis waar ook de trappartij naar de binnentuin wordt ingepast.



Stadsnis aan de groencorridor



Bebouwing in het groen aan de groencorridor



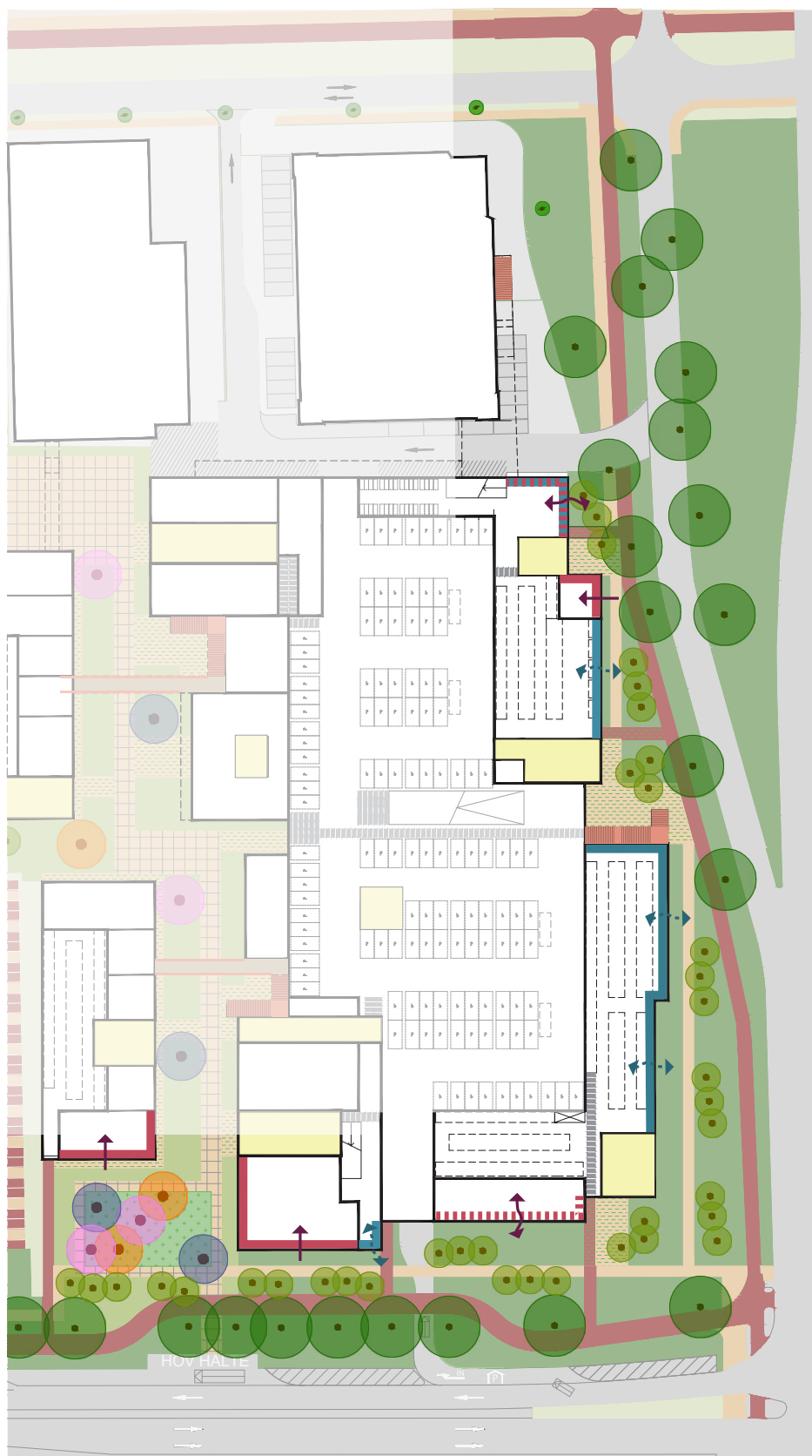
Van plek naar plek door de groencorridor



Beleving van HUGO aan de groencorridors

Verschillende passanten verhouden zich anders tot HUGO:

- aan de zijde van de Hugo van der Goeslaan, de ringweg, rijden automobilisten op snelheid én op enige afstand voorbij. Zij beleven de bebouwing anders dan de wandelaars en fietsers van dichtbij.
- aan de Geldropseweg, een secundaire route voor automobilisten ligt de bebouwing 'ingebed' in groen achter de bestaande bomenrij.
- aan de oost- en zuidzijde liggen ook de doorgaande fietsverbindingen. De fietser laveert hier door het groen langs de verschillende stadsnissen.



Verbindingen met de binnentuin

Karakteristieke en eenduidige uitvoering

Verbinden van de binnentuin met de omgeving

De binnentuin wordt op verschillende manieren verbonden met de gebouwen eromheen, zo kunnen bewoners gebruik maken van de collectieve buitenruimte. De Allsafe heeft ook een functionele relatie met Hugo door als pakkethub te fungeren voor de bewoners. Zo wordt beweging zichtbaar gestimuleerd en zijn de verbindingen op hoogte onderdeel van het industriële karakter en bestendigen zij belangrijke knooppunten in het ensemble.

De hoofdverbindingen:

- op de noordelijke kavel met de centrale looproute
- op de zuidelijke kavel met de centrale looproute
- centraal aan de oostzijde met de Hugo van der Goeslaan
- aan de noordkant met AllSafe

Verbindingen van maaiveld naar het niveau van de binnentuin overbruggen 6-7 meter hoogte.

Bruggen

De ambitie is om ook de gebouwen aan de westzijde van de centrale route te verbinden met de binnentuin. Dat gebeurt middels loopbruggen op het niveau van de binnentuin. Deze luchtbruggen takken aan op de plekken waar ook de trappartijen naar maaiveld liggen. Bij verdere uitwerking dienen deze plekken, die we hier de pocketparks noemen, als integrale opgave te worden beschouwd. In de vervolgfase wordt de haalbaarheid van deze elementen onderzocht.

Samenhangend ontwerp

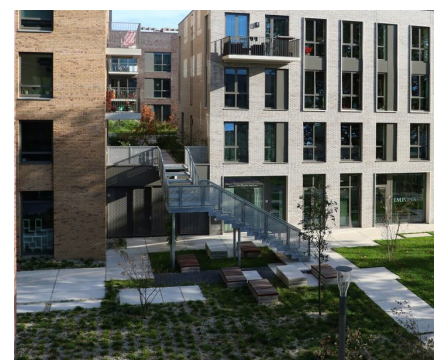
Elk van deze verbindingen zijn belangrijk voor het optimaal functioneren van HUGO als een samenhangend ecosysteem. Bij uitwerking veel aandacht voor:

- overzicht, confort & aantrekkingskracht
- sociale veiligheid & koppeling aan aangrenzende publieke functies

Het gehele systeem van trappartijen en bruggen vormt uiteindelijk één van de kenmerkende karakteristieken van HUGO.

Afsluitbaarheid

De binnentuin is een semi-openbare ruimte. Streven is deze toegankelijk te houden voor publiek. In verband met veiligheid en controle is het mogelijk de binnentuin afsluitbaar te maken. Hiertoe zullen poorten worden meegenomen worden in het ontwerp.



Referentie toegang naar binnentuin vanaf Hugo van der Goeslaan





**Pocketparks met expressieve
verbindingen naar de binnentuin**



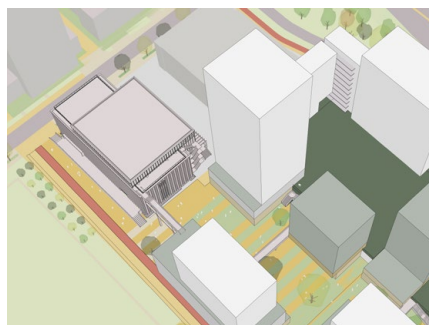
**Kunst/creativiteit t.b.v.
herkenbaarheid toevoegen.**



**Pocketparks alternatieve ruimtelijke
oplossing hoogteoverbrugging**



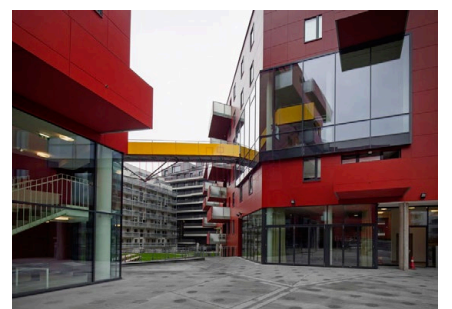
Groen integreren bij trapverbindingen



**Onderzoek doen naar
brugverbindingen vanaf westelijke
blokken**



**Referentie herkenbaarheid door
gebruik van kleur**



Overgangen gebouw buitenruimte

Principes

Een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen gebouw en buitenruimte versterkt de kwaliteit van de (openbare) buitenruimte, zorgt voor een heldere zonering en geeft ruimte aan de architectonische expressie van gebouwen.

Voor HUGO zijn er verschillende typen overgangen voorzien:

- Overgangen aan de buitengrenzen van de kavel

Aan de groencorridors en richting de school staan de gebouwen zoveel mogelijk met de 'voeten' in het groen. Alleen ter plaatse van toegangen is de overgang verhard. Ter plaatse van fietsenstallingen is er zichtrelatie met de werkplaats.

- De overgang van de kleinere makers naar de centrale looproute (in de plinten van de westelijke gebouwen)

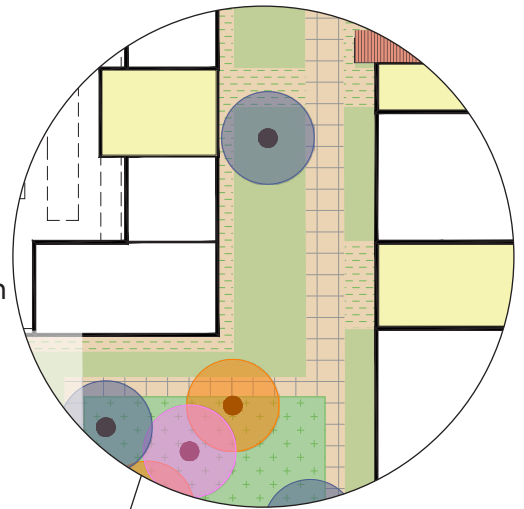
Aan de centrale looproute hebben de kleinere makers een smalle strook verharding, ca. 1,5 meter, die door de makers gebruikt mag worden. Aan de oostkant bevinden zich verharde zones in de breedte van de entreehal en zijn flexibel te gebruiken. Er is een sterke binnen-buitenrelatie.

- De overgang van collectieve ruimtes of makers naar de binnentuin

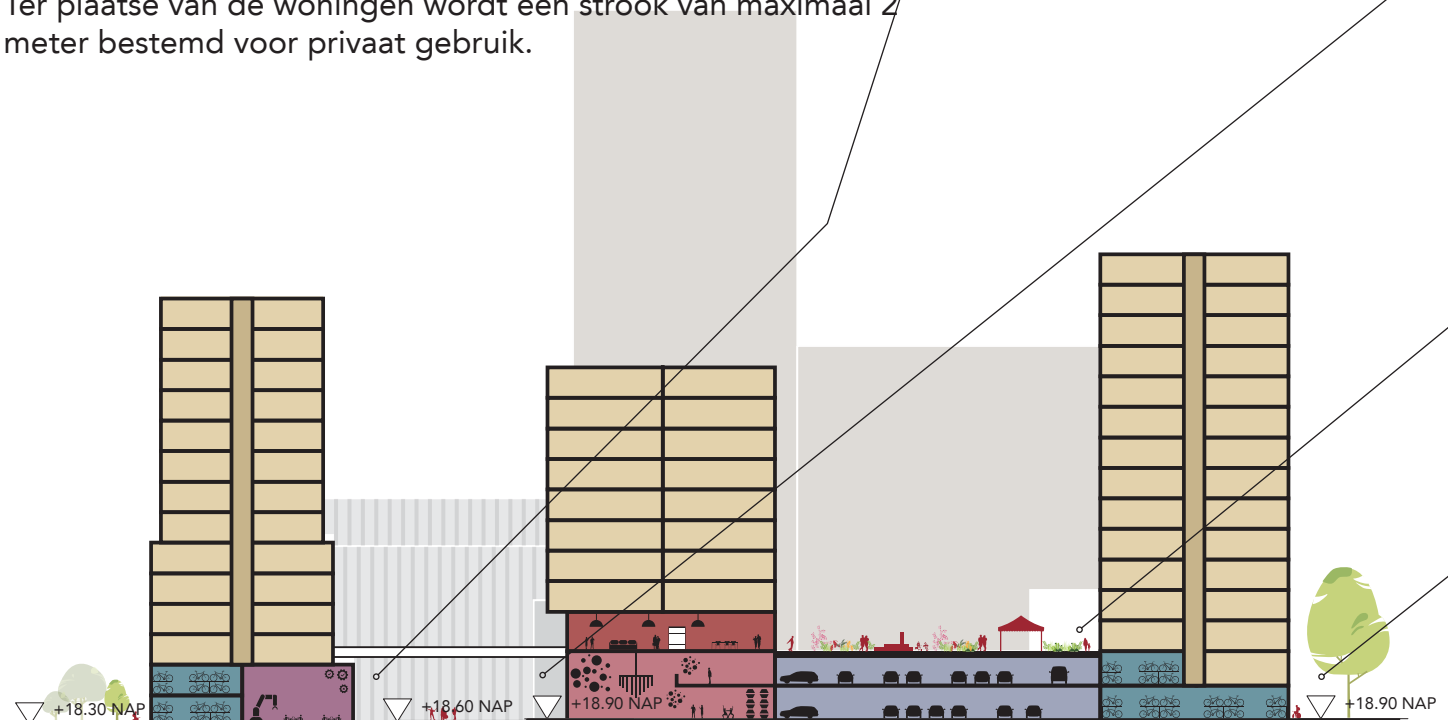
Makersruimtes hebben geen overgangszones en sluiten aan op de binnentuin.

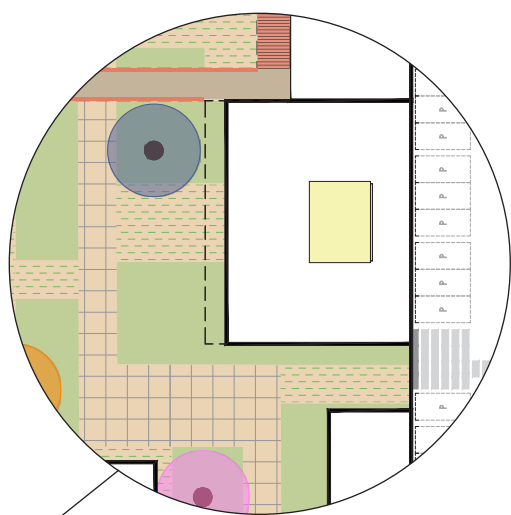
- De overgang van woningen naar de binnentuin

Ter plaatse van de woningen wordt een strook van maximaal 2 meter bestemd voor privaat gebruik.

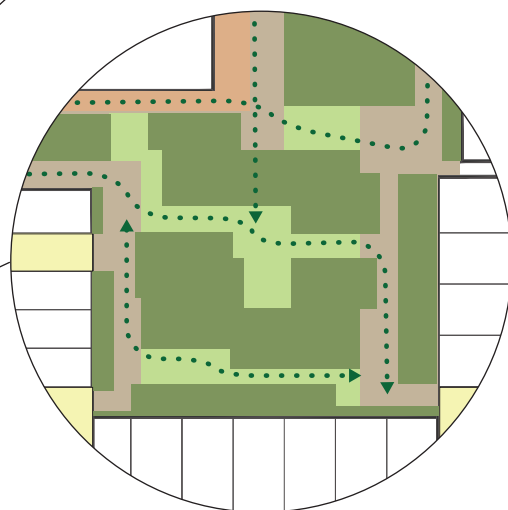


'Delftse' stoep voor de makersruimte aan de westzijde van de route. Ruimte voor creatieve expressie en sociaal contact

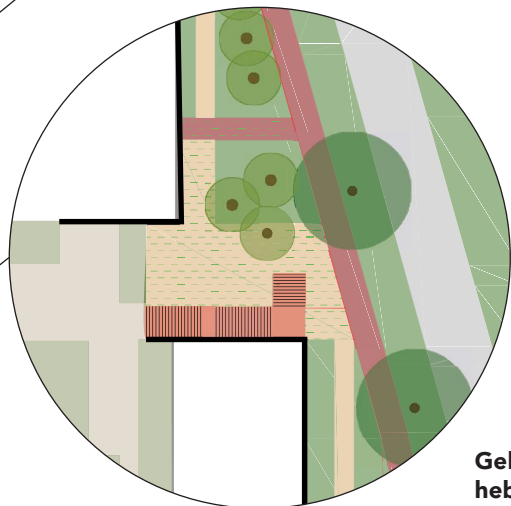




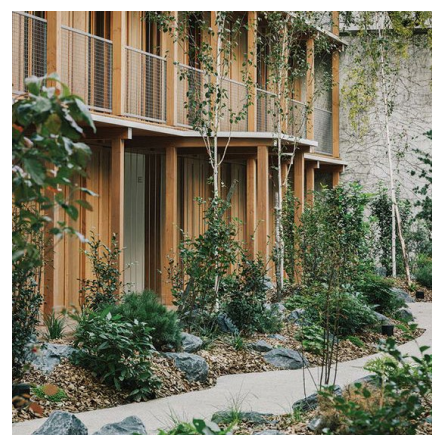
Grote hoofdentrees met terrassen in het groen bij grotere culturele programma's



Plek voor individuele terrassen langs de gevels aan de zuidelijke binnentuin



Gebouwen staan in het groen en hebben levendige entrees



Referenties gebouwen aan groencorridors met levendige entrees en groen tot aan de gevel

Daken voor collectief gebruik

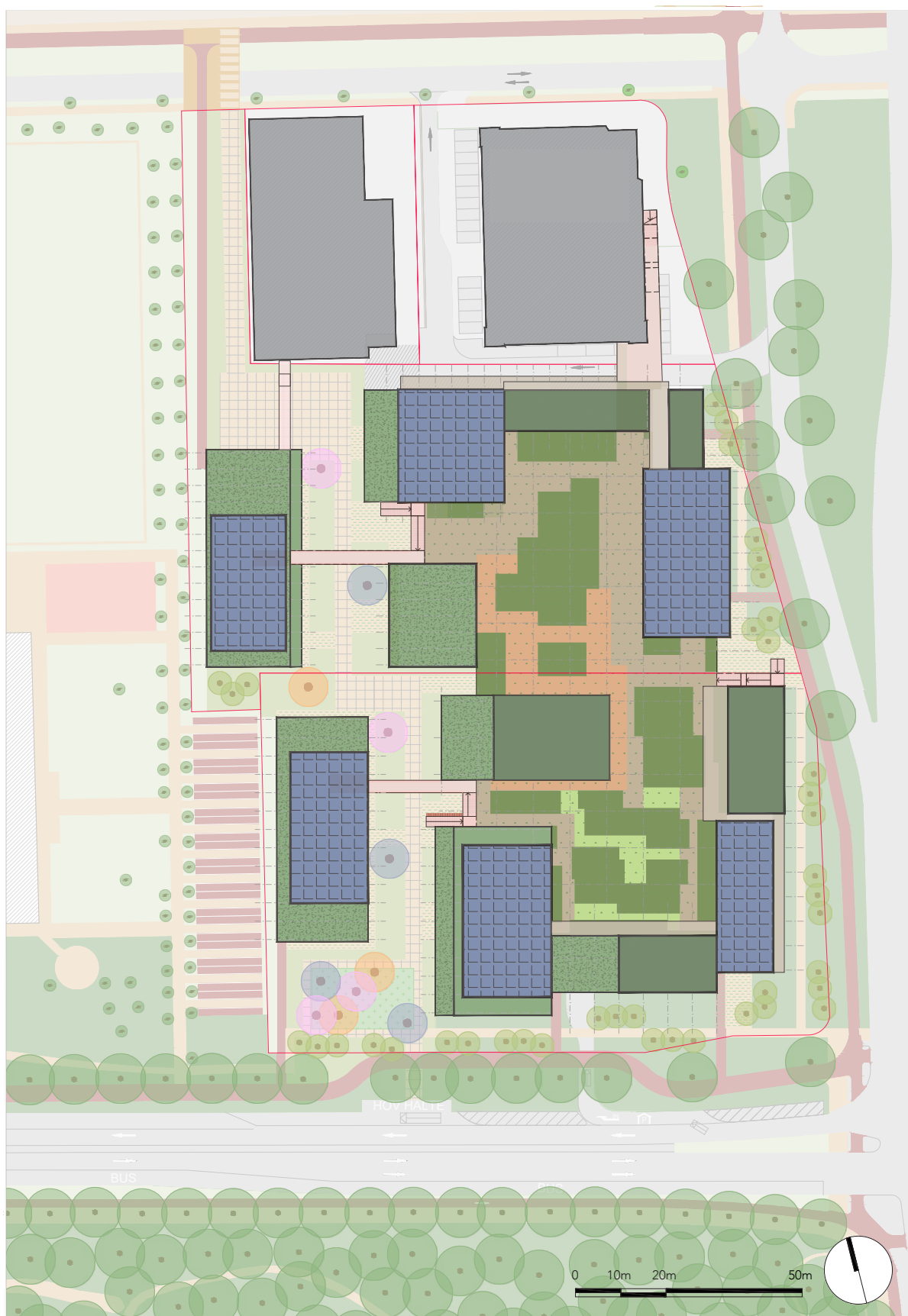
groene daken

De hogere daken worden ingezet voor energieopwekking. De lagere daken, waar veel mensen direct op kijken worden voorzien van groen en dienen als waterbuffer. Per kavel is de ambitie om ook een terrasfunctie toe te voegen aan een lager dak als gezamenlijke buitenruimte.

Principe dakaanzicht

Exacte aantallen PV panelen dienen in vervolgfase te worden berekend.

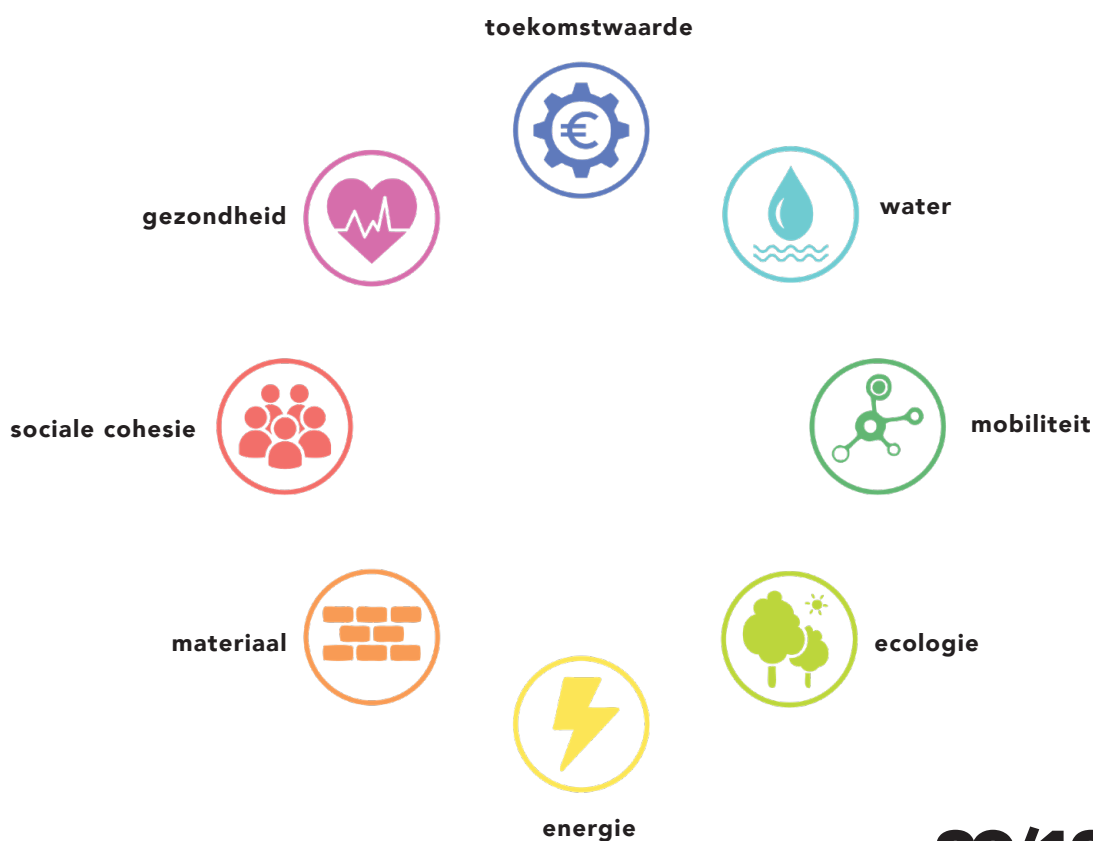




Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de ontwikkellocatie HUGO. De nadruk ligt op het creëren van een gezonde stadsbuurt met een gemeenschappelijke meerwaarde voor de gebruiker, bezoeker, de buurt en de stad. De nieuwe buurt wordt gezond, klimaatrobuust, toekomstbestendig en energiezuinig. In dit hoofdstuk wordt dit per thema toegelicht.

- Gezonde leefomgeving: sociale cohesie, mobiliteit, microklimaat
- Klimaatimpact: energie, ecologie, water, materiaal en toekomstbestendig
- Energie; goede gebouwschil, hernieuwbare energie opwekking, efficiency

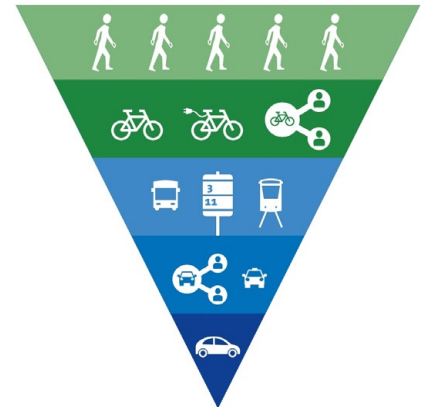


Gezonde leefomgeving

Sociale cohesie, mobiliteit, microklimaat en gezondheid

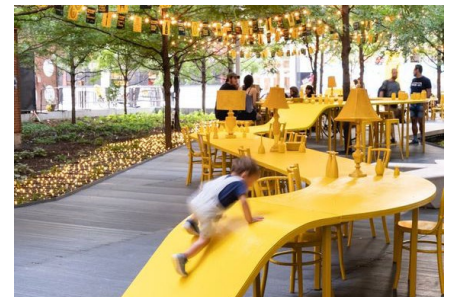
Mobiliteit

Stimuleren van beweging en ontmoeting versterkt gezond stedelijk leven. In het gebied krijgen daarom loop- en fietsbewegingen voorrang boven het autogebruik. De hoofdroute en de verhoogde binnentuinen zijn autovrij. Hiertoe worden er goede fietsenstallingen gemaakt in de plint, worden in de parkeergarage plekken gemaakt voor deelmobiliteit en is er in de toekomst een goede verbinding met het openbaar vervoer (ontwikkeling HOV halte door de gemeente Eindhoven). Parkeervoorzieningen worden grotendeels ontsloten via de buitenruimte, waardoor bewegen én ontmoetingen worden gestimuleerd.



Sociale cohesie

De nieuwe stadsbuurt wordt een sociaal fijne omgeving door naast het woonprogramma een levendige plint te maken met programma dat aansluit bij de creatieve gebruikers. Hiernaast wordt voor de relatief kleine woningen voorzien in gemeenschappelijke faciliteiten op strategische plekken; zoals aan de hoofdroute, in- en aan de binnentuinen en op dakniveau. Creativiteit wordt gestimuleerd door kruisbestuiving tussen de verschillende gebruikers en bewoners mogelijk te maken. Er worden plekken voorzien waar de creatieve gebruikers een eigen invulling kunnen geven aan de gebouwde omgeving of zichtbaar zijn in de buitenruimte.

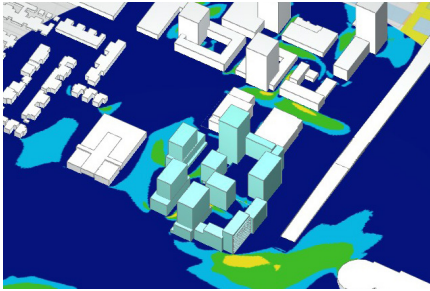


Brede welvaart en inclusiviteit

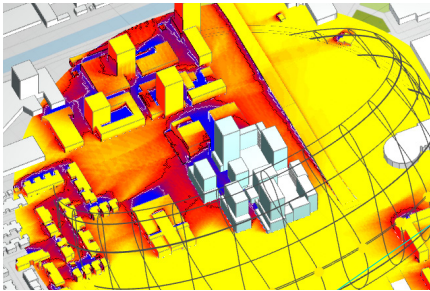
Dankzij het succes van de TDK-strategie bloeit de stad, maar tegelijkertijd ontstaan er sociale spanningen. De huidige groei en welvaart worden niet gelijk verdeeld. Door de instroom van internationale nieuwkomers met bestedingskracht worden de huizenprijzen onbetaalbaar voor bestaande bewoners. Tegelijkertijd staat de design community, die net zo goed heeft bijgedragen aan het succes van de stad binnen de TDK-strategie, onder druk en wordt overschaduwd door de technologiesector.

Koelhuis District zal een permanent thuis bieden aan creatief talent, met betaalbare ruimtes waar zij kunnen blijven wonen en werken binnen de ring van de stad. Door gebruik te maken van technologie maakt Koelhuis complexe thema's toegankelijk voor een breder publiek, en trekt het bezoekers aan die normaal gesproken minder snel musea en andere culturele instellingen bezoeken.





Windklimaatstudie



Bezonningsstudie



Geluidstudie



Microklimaat

Bij een gezonde leefomgeving moet rekening worden gehouden met wind, geluid, zon en schaduw. In het gebied is daarom vroegtijdig onderzoek gedaan naar wind, geluid en bezonning. Dit is meegenomen in de planontwikkeling. De onderzoeken zijn bijlagen bij dit document.

Windklimaatstudies zijn gebruikt om hoofdvolumes te positioneren en setbacks te maken die windremmende werking hebben. Voor de verdere uitwerking zijn de plekken in beeld waar middels inrichting van de buitenruimte looproutes kunnen worden gestuurd en entrees optimaal kunnen worden gepositioneerd.

Woonprogramma en buitenruimtes zijn gepositioneerd zodat voldoende daglicht de woonruimtes bereikt. De inrichting van de buitenruimte en uiteindelijk beplantingsplan wordt afgestemd op de bezonning.

De geluidsanalyse van de locatie geeft een beeld van de geluidsbelasting van wegverkeer op de gevels.

Gezonde binnenruimte

Het maken van een gezonde binnenruimte kan verbeterd worden door het toepassen van biobased materialen. In de vervolgfase wordt de haalbaarheid van toepassingen van biobased materialen onderzocht.

Klimaatimpact

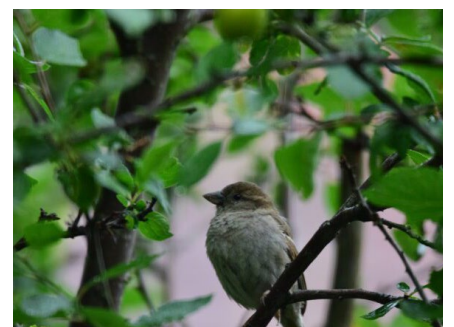
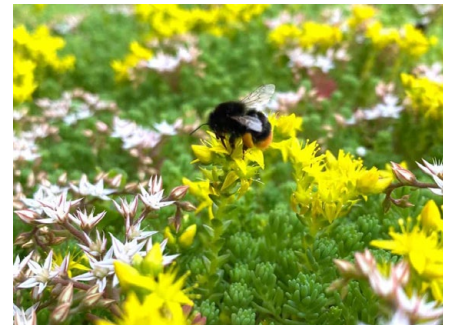
Klimaatrobuust en toekomstbestendig

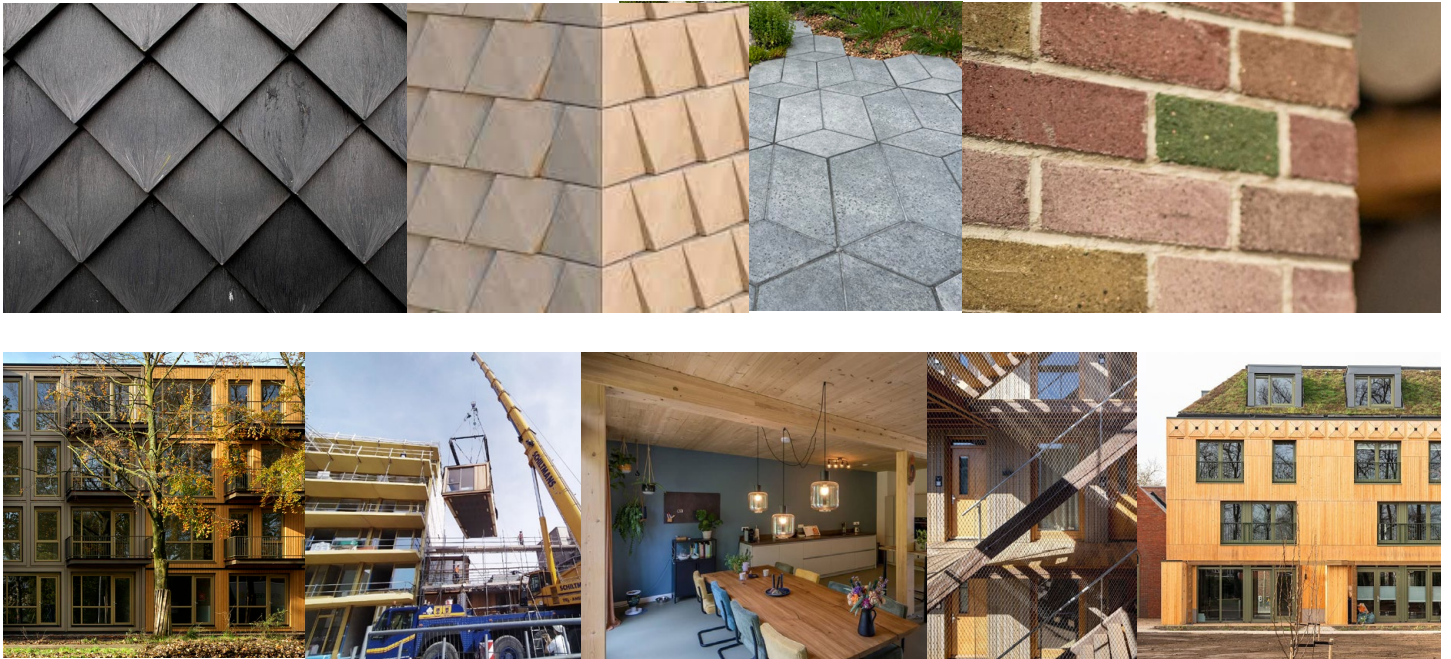
In aansluiting op het gemeentelijk beleid wordt de Ontwikkellocatie Hugo een klimaatrobuuste buurt. Onderdeel hiervan is het tijdelijk opvangen van hevige buien, het maken van voldoende plekken voor verkoeling, vergroenen van de buitenruimte en het een bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Groene leefomgeving

De buitenruimte wordt voorzien van groen op maaiveld, groene binnentuinen en plaatselijk groen in de gevels. Het zorgt niet alleen voor een aangename plek, maar vermindert opwarming, vergroot de biodiversiteit en zuivert de lucht.

Voor vogels en vleermuizen zullen nestkasten worden ingebouwd in de gevels. In overleg met een ecooloog en landschapsarchitect zal in de vervolgfase worden onderzocht welke diersoorten kunnen worden aangetrokken en welke groenvoorziening passend is op deze plek. Hierbij zal aandacht zijn voor orientatie, hoogte van nestkasten, type nestkasten, het clusteren van nestkasten en het maken van goede aanvliegroutes.





Beperken voetafdruk

Op de locatie worden relatief veel betaalbare en compacte woningen gerealiseerd met een beperkte voetafdruk per wooneenheid.

Flexibiliteit

Toekomstig gebruik kan veranderen, waardoor nu al in de plattegronden rekeningen zal worden gehouden met een zekere mate van aanpasbaarheid en flexibiliteit.

Beperken CO2 voetafdruk

In relatie tot het Klimaatplan van de gemeente Eindhoven is het doel om de CO2 voetafdruk van gebouwen te reduceren. De milieu-impact van materialen zal worden beperkt door het inzetten van hergebruikte en biobased materialen en grondstoffen. Streven is om deze hoogstedelijke locatie te realiseren binnen de DGBC Paris Proof budget voor materiaalgebonden CO2 (GWP_a) van 2030; er zal onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid van de technische en architectonisch mogelijkheden.

Materiaalkeuze

Bij de gebouwopzet en materiaalkeuze wordt nagedacht over de toekomstwaarde; er wordt gestreefd naar het gebruik van circulaire materialen en demontabele toepassing van bouwelementen.

Energie

Gebouwopzet, minimale energievraag, duurzame opwekking

Compacte gebouwopzet met goede schil

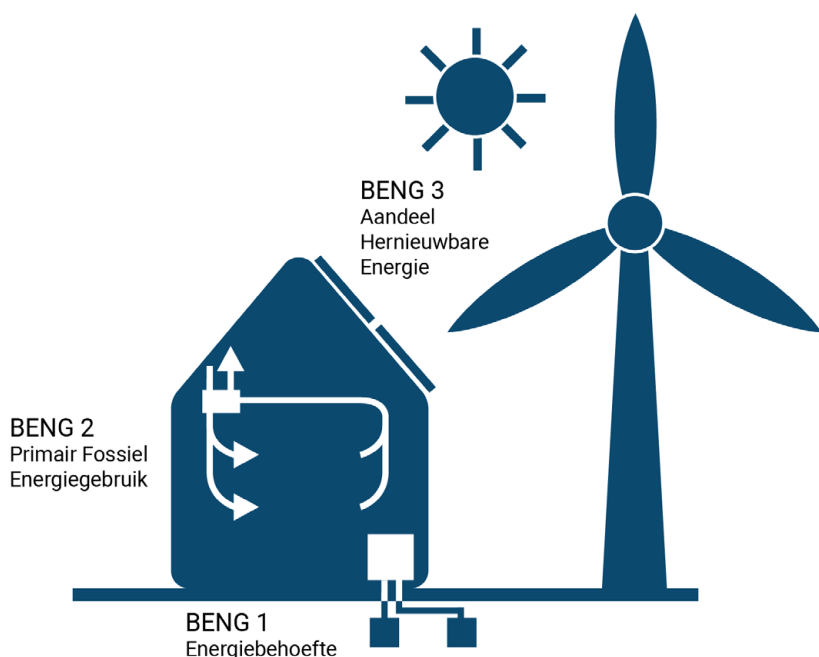
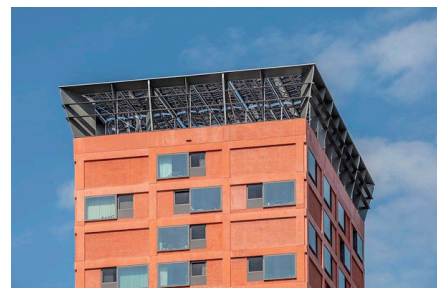
De hoogstedelijke compacte gebouwopzet zorgt niet alleen voor relatief minder materiaalgebruik, maar is ook gunstig voor de energieprestatie. De energievraag zal daarbij worden beperkt door een goede gebouwschil.

Duurzame opwekking

Opwekking van energie zal vervolgens op een duurzame wijze worden ingevuld. Aardgasvrij is uitgangspunt. In het vervolg zal onderzoek worden gedaan naar de technische invulling; bijvoorbeeld middels warmtepompen en de aansluiting op een warmtenet. In de gemeente Eindhoven zijn daarbij doelstellingen voor de elektriciteitsopwekking. Daken worden bijvoorbeeld gebruikt als dakterras, groenvoorziening of voor de opwekking van elektriciteit met zonnepanelen of PowerNests.

Beperken energievraag

De nieuwe stadsbuurt dient te voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Er zal in de vervolgfase onderzocht worden of het mogelijk is om Energie Neutrale Gebouwen (ENG) op te leveren.



Klimaattool

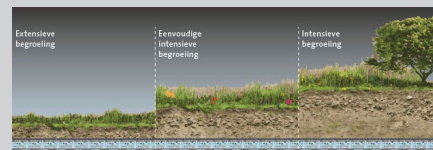
gemeente Eindhoven

Klimaattool gemeente Eindhoven

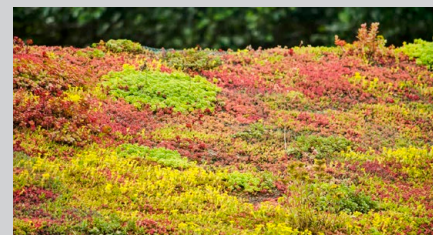
De Klimaattool is uitgangspunt voor de planontwikkeling.

Oplossingsrichting:

- maaiveld: combinatie met groen, verharding en halfverharding. Op route: 3 bomen categorie 3.
- binnentuin (dak parkeren): intensief groen met maximaal 50% dakterrassen, voorzien van bewatering en plaatselijk grote heesters
- middelhoge daken: 50% intensief groen (vaste pleinen, kleine heesters en retentie) & 50% extensief groen met maximaal 50% PV panelen
- hoge daken: streven extensief groen met maximaal 50% PV panelen. In uitwerking dient dit nader afgestemd te worden op energievraag.
- plaatselijk groene gevel
- nestkasten in de gevels



Variaties in dakopbouw



Extensief groen



Extensief groen met PV panelen



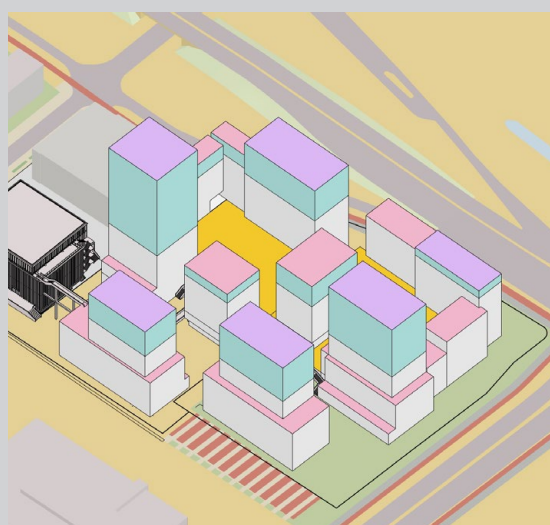
Intensief groen



Groen op maaiveld



Groen op maaiveld



- binnentuin (dak parkeren)
- middelhoge daken
- hoge daken
- gevel op zuid- en westzijde boven 30 meter

Beeldkwaliteit

- Herkenbaarheid en samenhang
- Verticale geleiding
- Kleurgebruik
- Differentiatie en zonering
- Plinten
- Accenten
- Groene gevels

Herkenbaarheid en samenhang

Beleving op de schaal van de stad

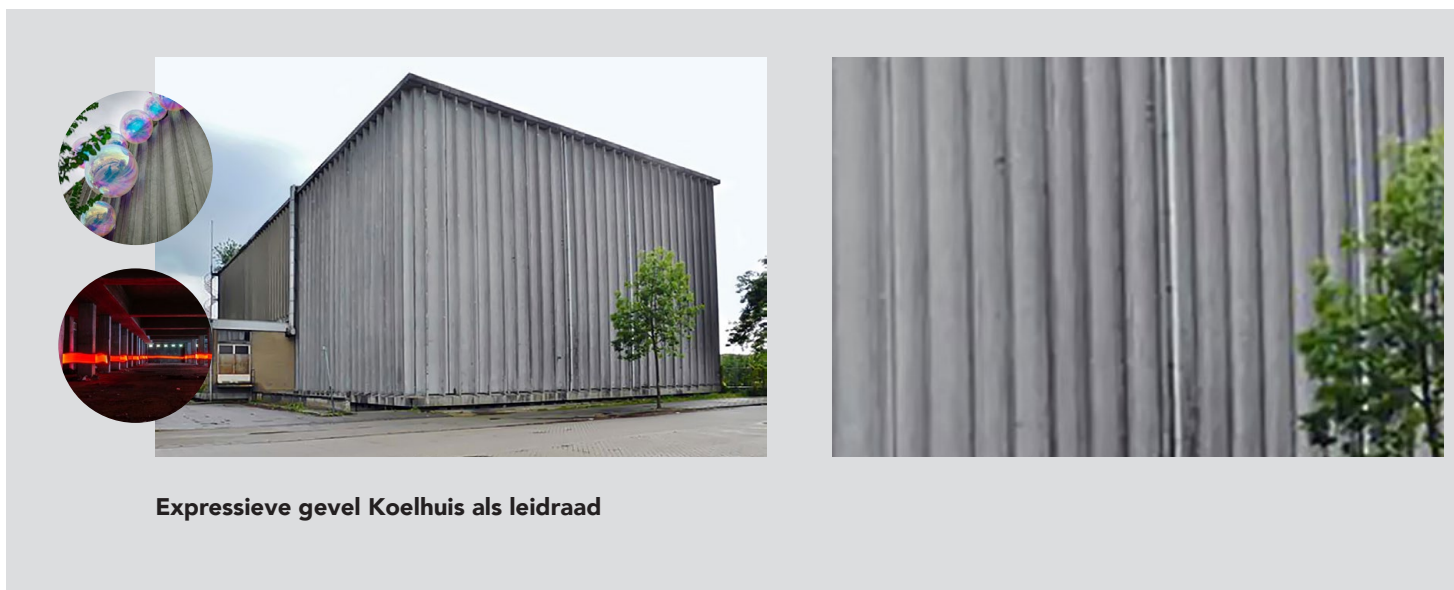
HUGO wordt een herkenbaar stedelijk ensemble dat zich als eenheid presenteert aan de belangrijke ruimtelijk dragers van de ringweg en de Geldropseweg. De stedelijke ontwikkelingsas langs de kanaalzone wordt naar het zuiden afgemaakt. Zowel de Caai als HUGO hebben binnen elk ensemble verwantschap tussen de individuele gebouwen. Waar de Caai expressie vindt van Eindhovens industrieel licht verhoudt HUGO zich sterk tot het bestaande industriële erfgoed van het Koelhuis met industrieel Eindhovens warme uitdrukking. Dit vertrekpunt is een krachtige identiteitsdrager is voor de expressie van de gebouwen van HUGO en vormt zo samen met het landschappelijk groenbeeld van het Glorieuxpark een aantrekkelijke oostelijke stadsentree.

Expressieve gevel Koelhuis als leidraad

- functionele koppeling tussen Koelhuis en Koelhuis District ook zichtbaar maken in architectuur

Plint onderscheidt zich in tactiliteit

- stevige structuur vormt continuïteit
- ruimte geven voor creativiteit

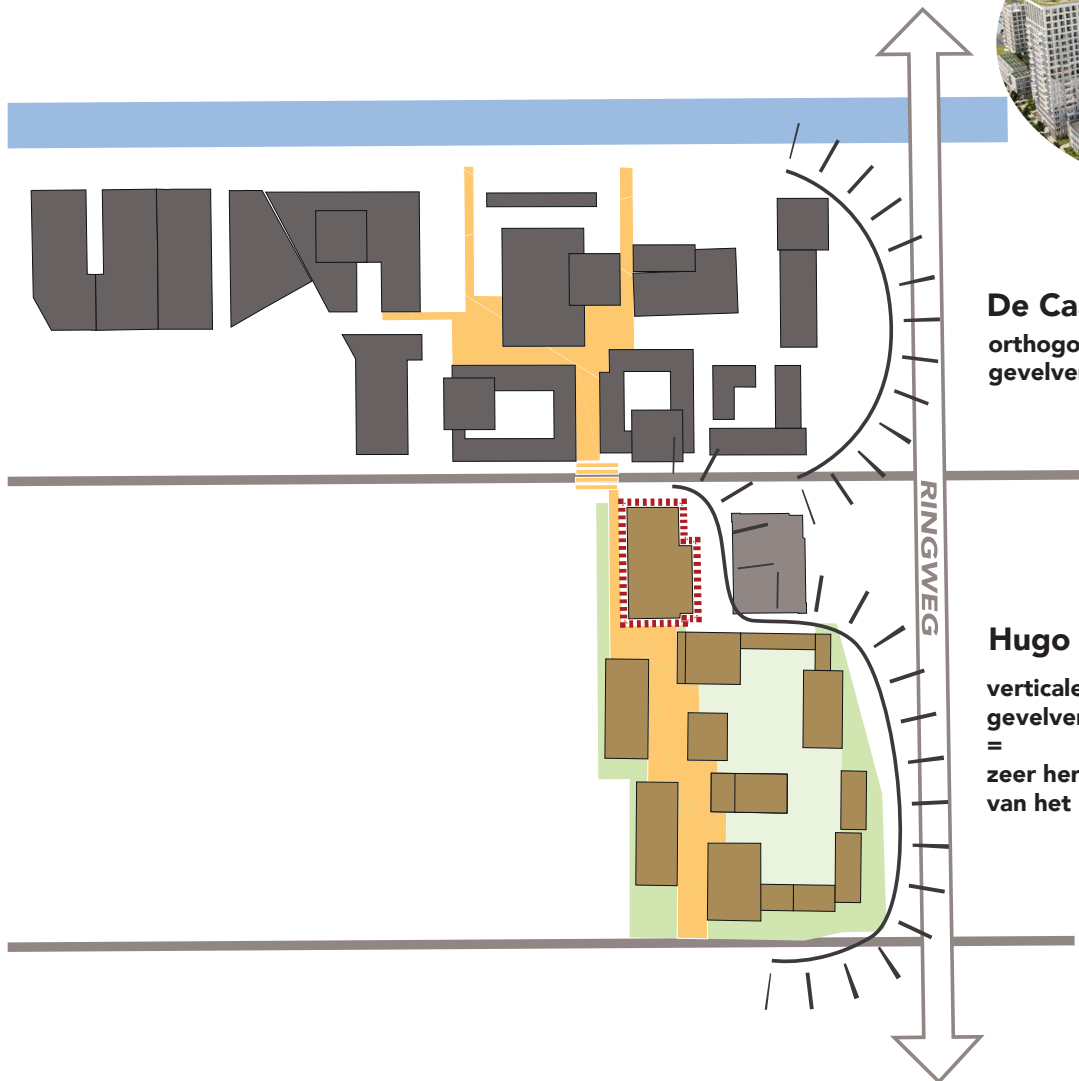


Expressieve gevel Koelhuis als leidraad

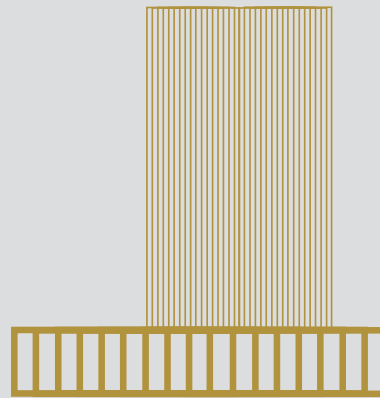


De Caai
orthogonale
gevelverdeling

Hugo
verticale
gevelverdeling
=
zeer herkenbare eigenschap
van het Koelhuis



Stevige verticale geleding



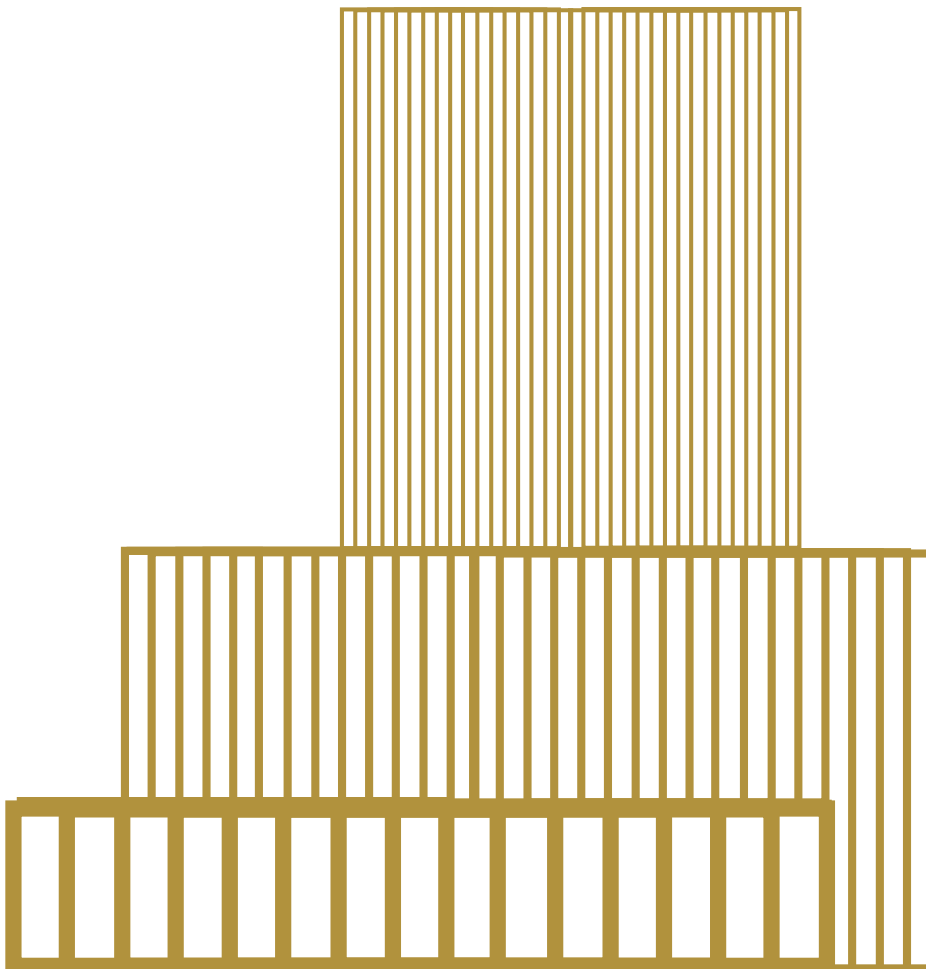
Plint onderscheidt zich in tactiliteit

Verticale geleiding

Tactiliteit in de gevel; groots in plint & verfijnd in bovenbouw

De gebouwen van HUGO kennen sterke onderlinge samenhang door gelijkende thematiek van de verticale gevelgeleding. Hierbij is de opbouw van groots in de plint naar verfijnd in de bovenbouw een belangrijk principe dat het rauwere karakter op maaiveld en het comfortabel wonen op hoogte leesbaar maakt in de gevel. Waar er grotere interactie is tussen functie en gebruikers heeft de gevel grotere tactiliteit en dieptewerking.

Per gebouw is er samenhang van gevelgeleding en architectonische principes van verticaliteit.

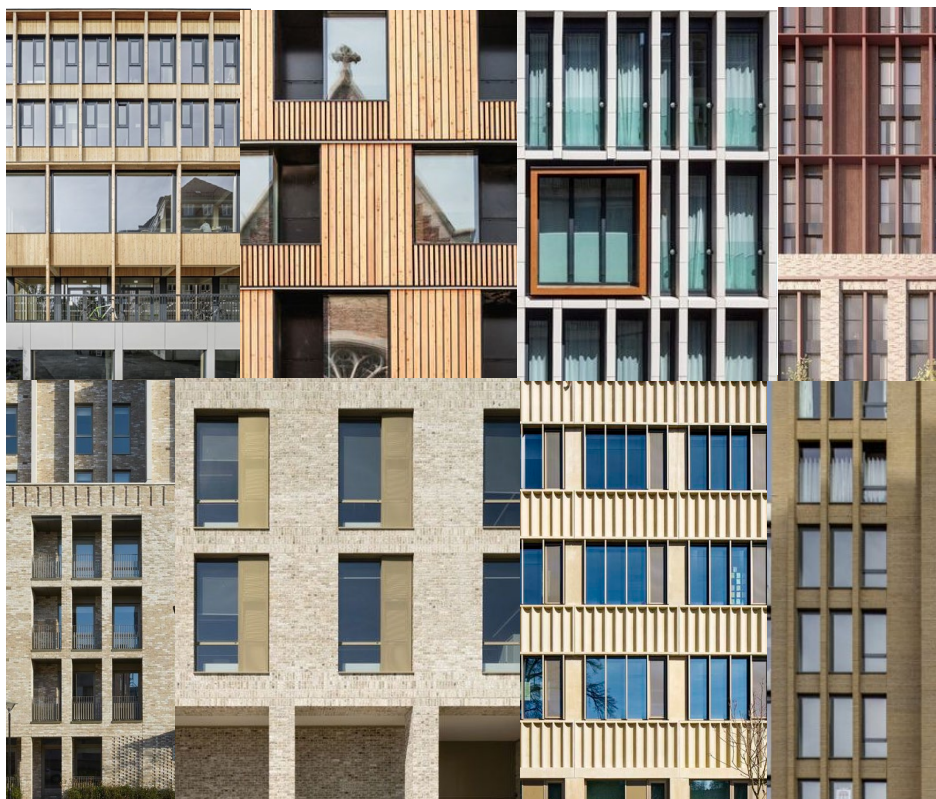


Verticale geleiding tactiliteit in de gevel

groots in de plint & verfijnd in
de bovenbouw

Verticale belijning kan
worden gerealiseerd:

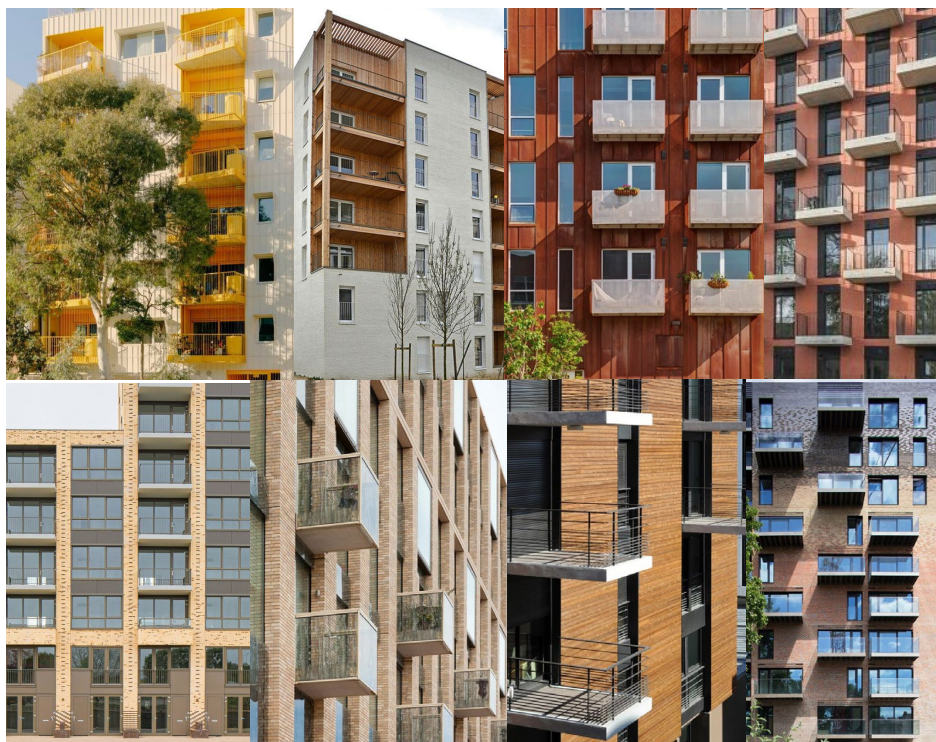
- als toegevoegd element
- in de vorm van verticale
gevelopening in gevelvlak
- in patroon gevelbekleding
- als combinatie van
bovenstaande richtingen



Buitenruimten binnen verticale gevelgeleding

Balkons zijn integraal
onderdeel van de
architectuur. Verticale
geleding blijft afleesbaar:

- balkons worden recht
boven elkaar geplaatst, of
- balkons zijn duidelijk
ondergeschikt aan gevel,
of
- balkons zijn geïntegreerd
in het gevelvlak, of
- balkons bevinden
zich tussen verticale
gevelbelijning



Kleur- en materiaalgebruik

Eenheid kleur- en materiaalgebruik & connectie het Koelhuis

HUGO kent eenheid in overkoepelende kleurexpressie, dit zorgt voor de ruimtelijke samenhang en een prettige herkenbaarheid van het ensemble in de stad. Kleurtoon en de materiaalfamilies versterken het rauwe industrieel maar ook creatieve karakter van Hugo waar de warmere kleuren zorgen voor een welkom thuisgevoel.

Het overkoepelend kleur- en materiaalgebruik is warm Eindhovens industrieel waarbij de referentie met het bestaande Koelhuis een inspirerend vertrekpunt vormt aangevuld met verwarmende geeltinten en rood-oranje accenten.

Materialen ondersteunen het kleurenpalet en zijn waar mogelijk natuurlijk en materiaaleigen gekleurd.



Referenties variatie in materiaal en kleurenpalet

- verschillende steenachtige materialen of materialen met minerale kwaliteit passen binnen het kleurenpalet
- verschillende houtsoorten passen binnen het kleurenpalet
- metalen in passende kleuren kunnen daarbij voor expressie zorgen; hierbij kan toepassing van mat versus glans gebruikt worden om effecten te versterken

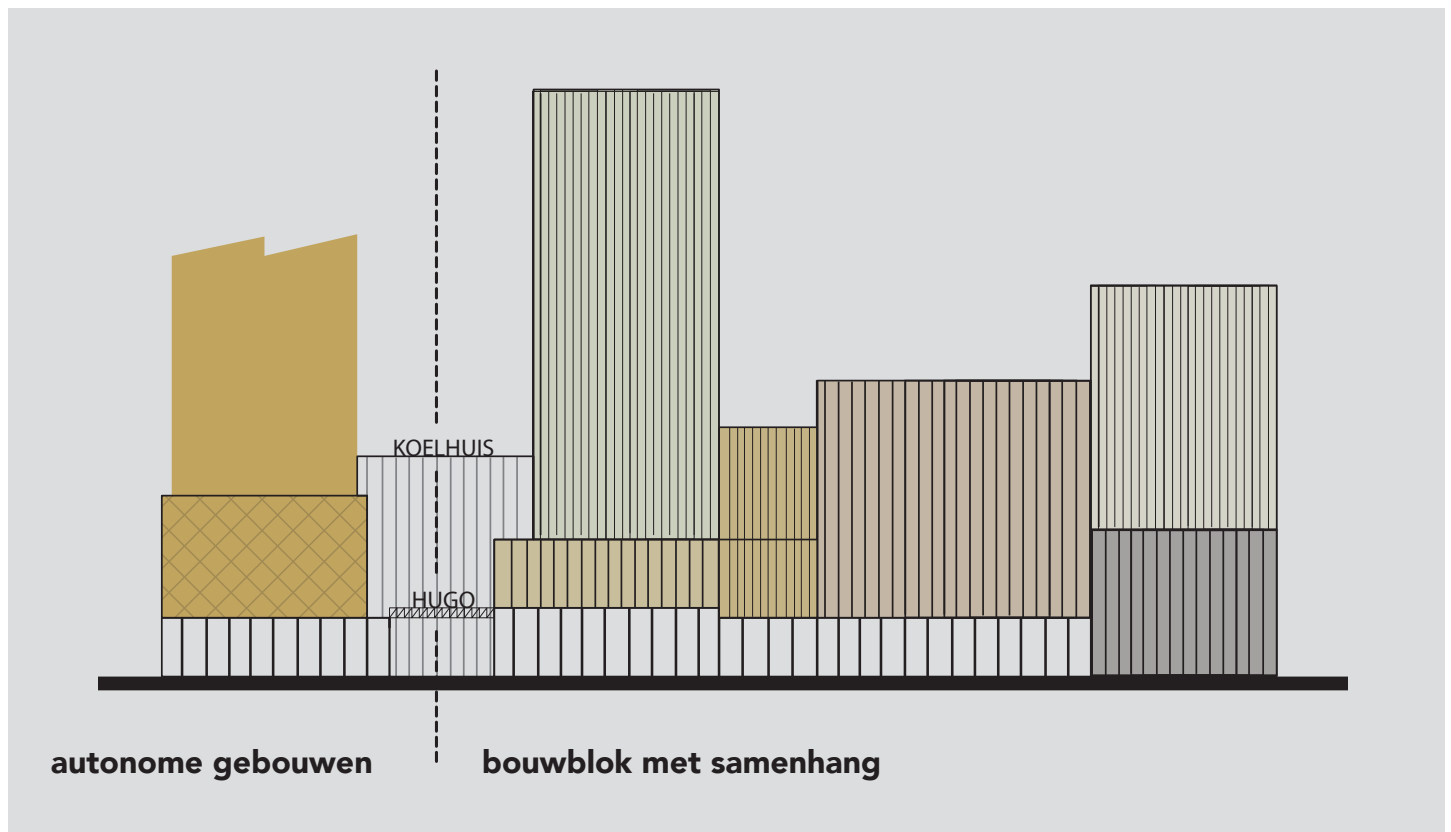


Differentiatie in beeldkwaliteit

Autonome blokken & opengewerkt bouwblok

Hugo heeft over het een rauwere meer ongepolijste gevarieerde binenkant die past bij de ruggengraat voor langzaam verkeer en de belevingssnelheid van de voetganger. De buitenkant kent een formelere en rustigere uitwerking van de gevels die past bij de ervaringssnelheid van passerend verkeer. Hiermee wordt het karakter en herkenbaarheid van Hugo versterkt. De verschillende dynamieken worden versterkt uitgedrukt in expressie van de gevels.

De gebouwen ten westen van de ruggengraat kennen meer onderlinge autonomie en hebben binnen de overkoepelende principes eigenheid. Het opengewerkte bouwblok kent meerder volumes in verwantschap ontworpen.

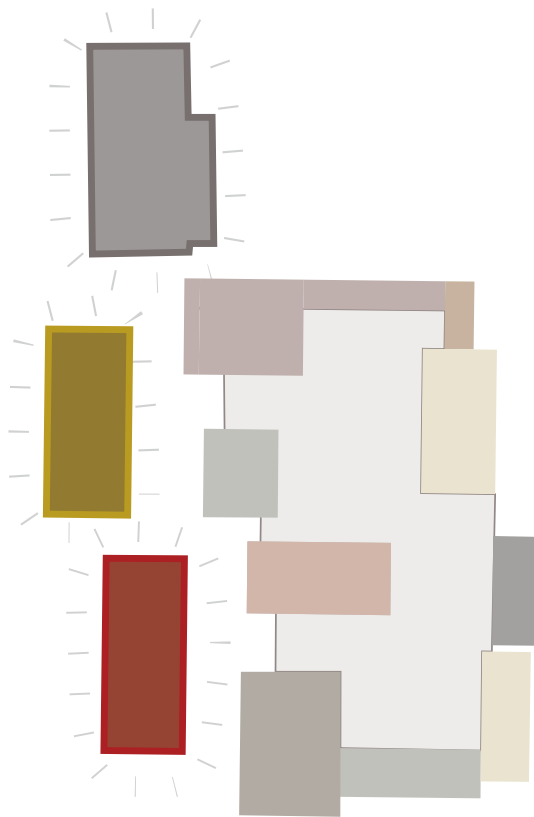


Autonome gebouwen (links)

- net als het Koelhuis
vrijstaand aan de route
- kenmerkende krachtige
uitstraling

Bouwblok opgedeeld in gebouwen (rechts)

- gebouwen gaan
verwantschap aan

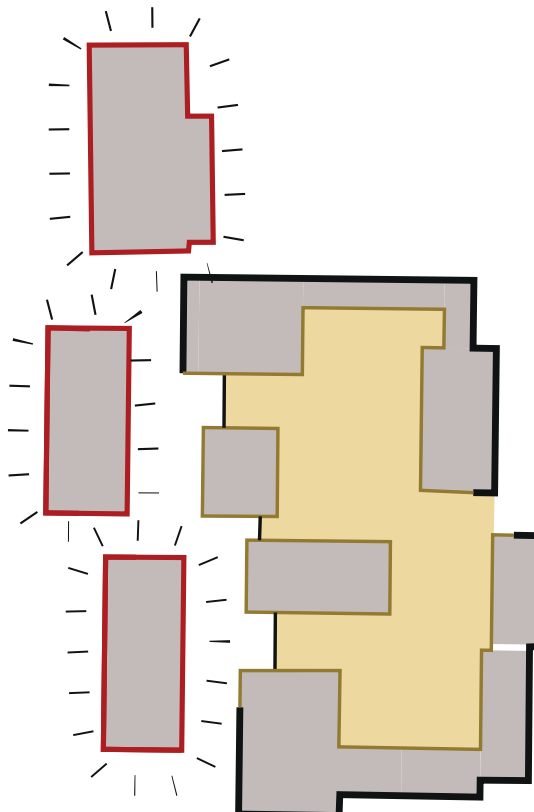


Autonome gebouwen met meer differentiatie (links)

- stevig en sprekend
- eigen (afwijkende)
gevelritmiek
- blokken met alzijdige gevel

Bouwblok vertoont duidelijke samenhang (rechts)

- samenhang in kleurstelling/
subtielere differentiatie/
rustiger
- samenhang in
gebouwstructuur en
gevelrichting
- gebouwen vertonen
onderscheid tussen een
formele buitenzijde en
informele binnenzijde



Referenties beeldkwaliteit gevels



Vrijstaande autonome gebouwen

- alzijdig & krachtig
- balkons zijn onderdeel van de architectonische hoofdpzet (geen lichte detonerende ondergeschikte elementen)
- rauw en stoer materiaalgebruik
- intensieve kleuren binnen het kleurenpalet



Opengewerkt bouwblok buitenzijde

- formeler & rustig dan binnenzijde
- verticale geleding, kleurstelling of materialisering verschilt per bouwdeel, maar zoekt binnen het kleuren materiaalpallet van HUGO niet naar maximaal contrast op alle aspecten
- gebouwen staan stevig op de grond in de groencorridor; geleding vertoont in de plint een grotere tactiliteit en meer massa
- verschil tussen bouwdelen wordt vergroot door onderscheid in typologie zichtbaar te maken in de gevelcompositie



Opengewerkt bouwblok binnenkant

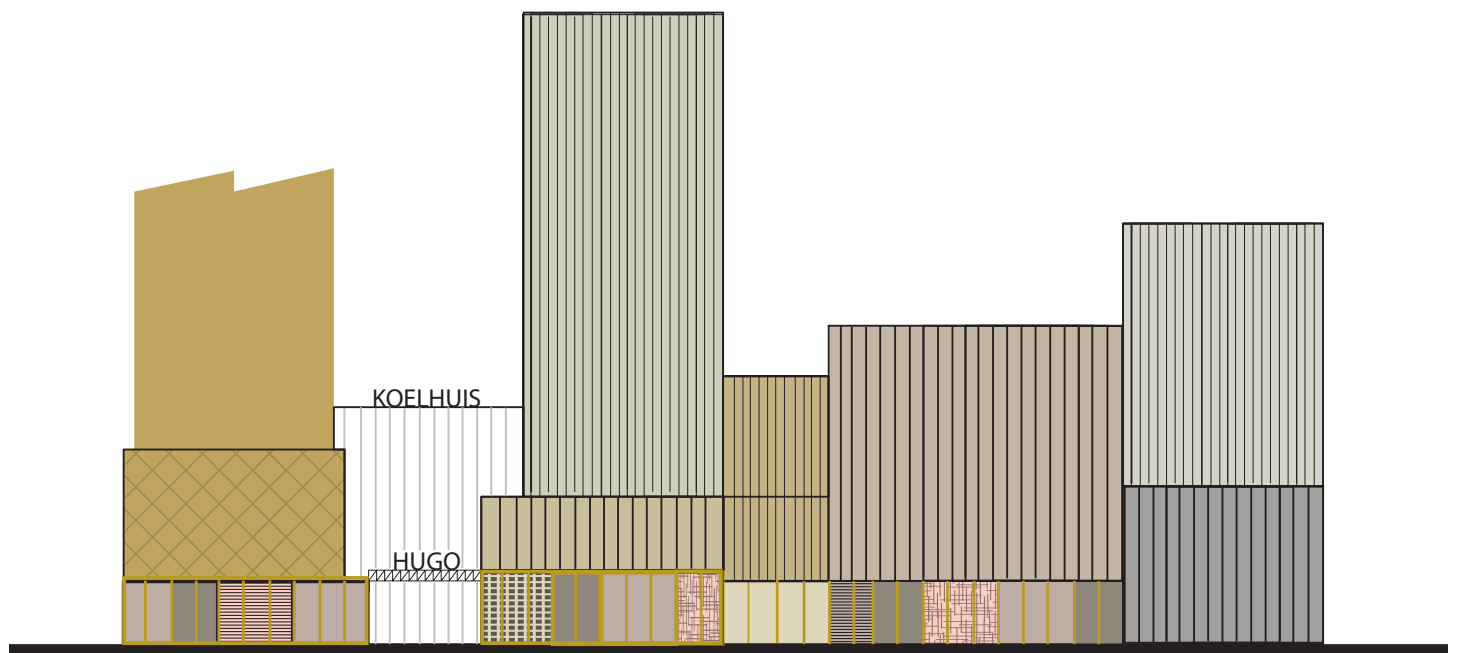
- informeel & gevarieerd en levendig door bijvoorbeeld de toevoeging van leefgalerijen, verpringende balkons of toevoeging van groen



Plinten

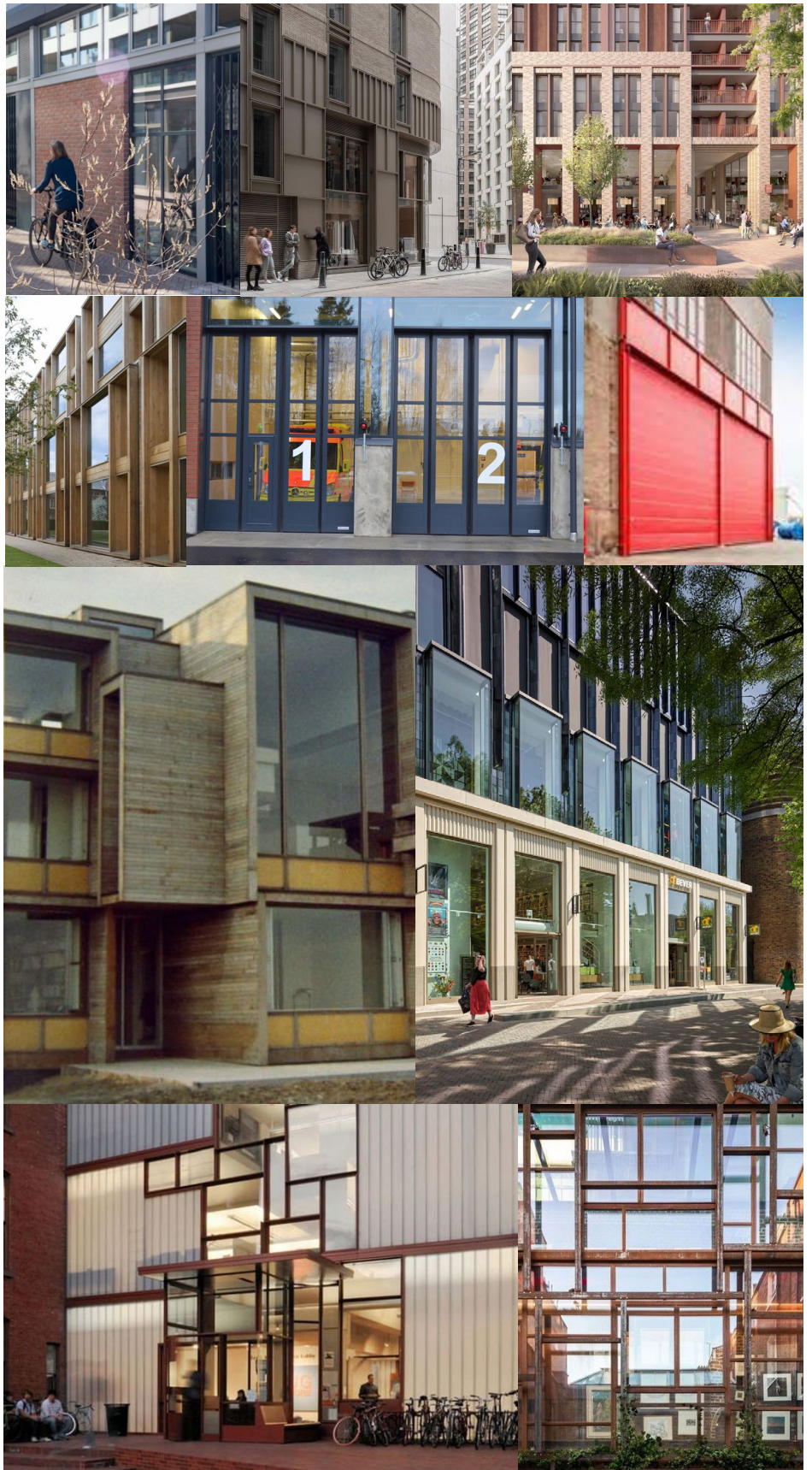
Vrije invulling binnen een eenduidige verticale geleding

Daar waar mensen direct langslopen en er actieve uitwisseling plaatsvindt tussen binnen en buiten passen de gevels van de plinten bij het rafelrand karakter en sluit het materiaalgebruik daarbij aan. Hergebruik en duurzame materiaalinnovaties worden gestimuleerd. Individuele gebruikers (makers) worden zichtbaar door gevarieerde gevelinvulling en de ruimte voor eigen inbreng. De sterke verticale hoofdstructuur zorgt voor eenheid en samenhang waarbinnen er ruimte is voor expressie en experiment.



Referenties tactiliteit en creativiteit in plinten

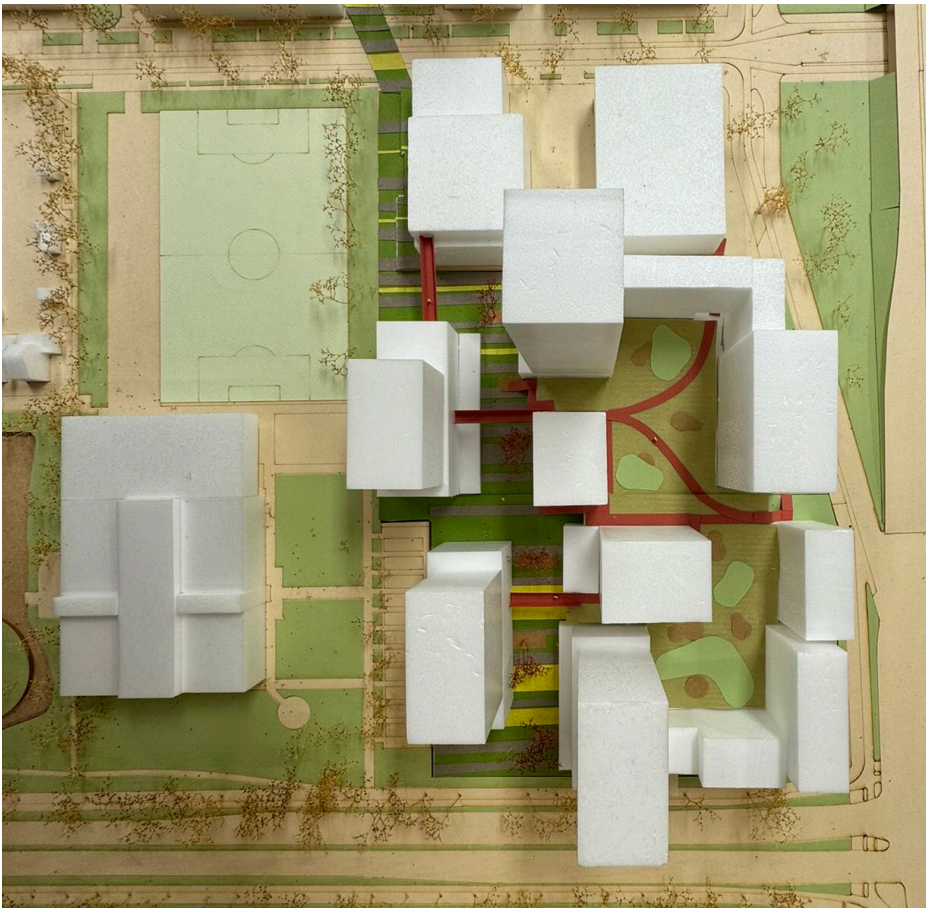
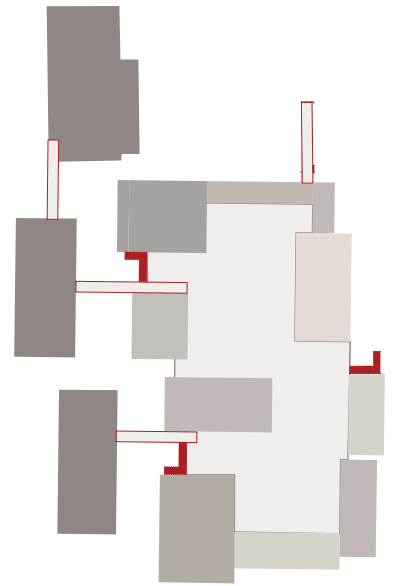
- binnen het raamwerk van de verticale geleding van gebouwen is in de plintlagen een afwijkende invulling mogelijk die afgestemd is op de toekomstige gebruikers



Verbindingen naar de binnentuin

Herkenbaar & expressief

Verbindingen tussen de publieke ruggengraat en de binnentuin en tussen de woningen en de binnentuin stimuleren beweging en ontmoeting. Ter plaatse van de opgangen naar de binnentuin bevinden zich pocketparks als oriëntatiepunt. Trappen zijn eenduidig vormgegeven en bieden groot loopcomfort. Loopverbindingen tussen de woongebouwen en binnentuin accentueren de blokopeningen en zijn expressief vormgegeven. Zij zijn mede dragers van het rauwe en industriële karakter van HUGO.



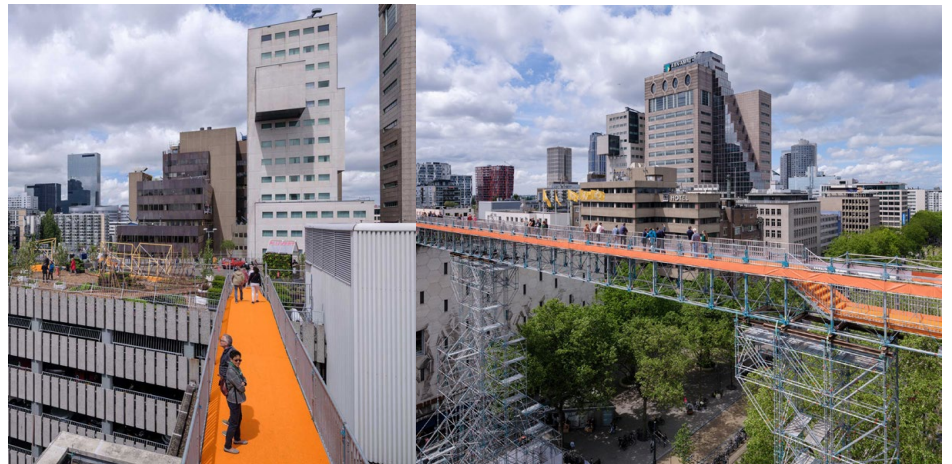
De toevoeging van brugverbindingen zijn een eerste verkenning. In de vervolgfase wordt de inpassing en haalbaarheid van de loopbruggen onderzocht.



Referenties verbindingen naar binnentuin

Herkenbaar & expressief

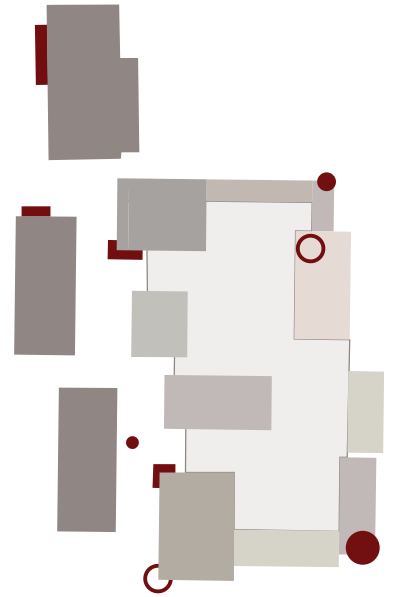
- sprekende elementen
- accentueren de verbinding in kleur
- veilig en aantrekkelijk in de avond
- combinatie met groen



Accenten

Ruimte voor uitzonderingen vergroten plezier

De ruggengraat van HUGO is de plek waar bijzondere ruimte is voor expressie en verbijzondering. Accenten helpen in je oriëntatie door de buurt en versterken de beleving van Hugo als bijzondere plek voor nieuwe makers. Ieder gebouw aan de ruggengraat heeft tenminste één accent qua maat en schaal gerelateerd aan de plek. De locatie ligt niet vast maar het accent is vanuit meerdere richtingen zichtbaar en is ondergeschikt aan de hoofdropzet van het gebouw.



Referenties

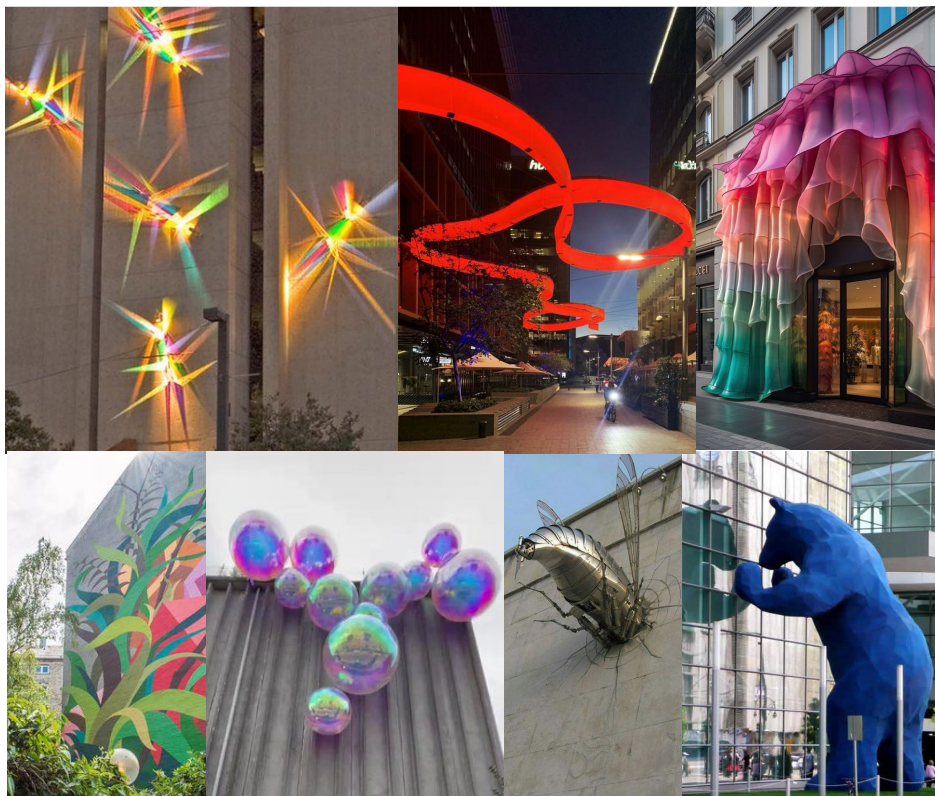
Plekken versterken door verbijzondering

Karakter, eigenheid en plezier verweven in openbare ruimte en gebouwde omgeving



Plekken versterken door verbijzondering

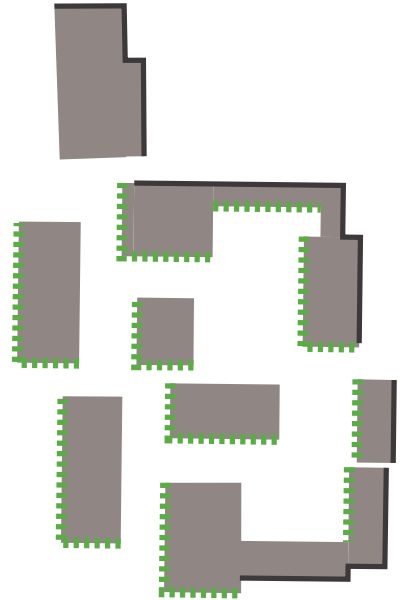
Gebruikers plekken geven voor (tijdelijke) expressie van design & immersive technologie



Groene gevels

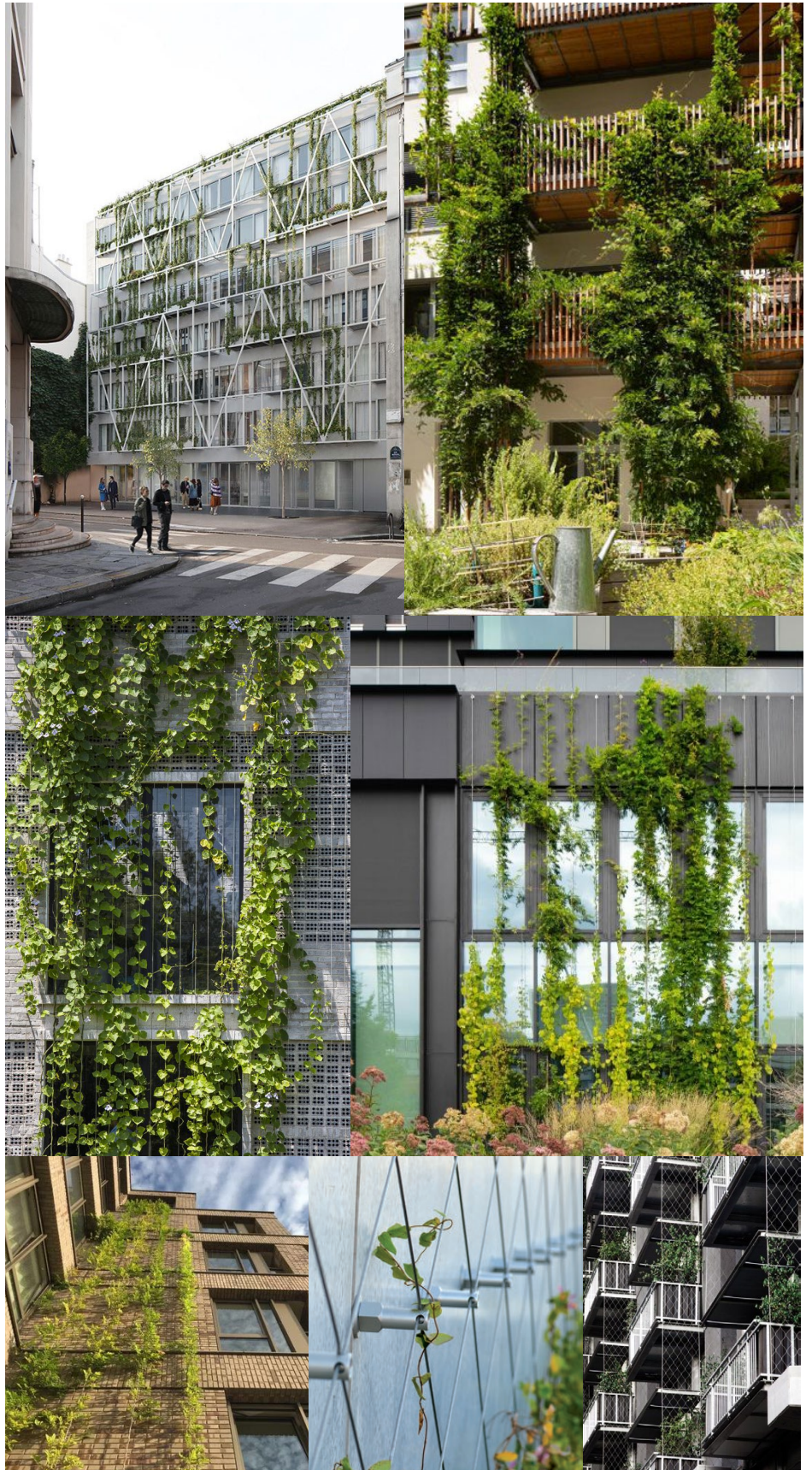
Groen als extra ingrediënt om binnenzijde te verzachten

Groen speelt een essentiële rol aan de binnenzijde van het plan en draagt in verschillende vormen bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Het groen is zorgvuldig afgestemd op de architectuur van de gebouwen en de oriëntatie van de buitenruimtes zodat het bijdraagt aan een prettig microklimaat. Bevestigingsmiddelen zijn ook in de winter onderdeel van de gevelarchitectuur. Aan de informele zijde van het plan, waar de overgang tussen privé en publiek subtieler is, wordt extra groen ingezet om deze randen te verzachten en natuurlijke overgangen te creëren. De groenstructuren dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de biodiversiteit.



Referentie groene gevels

Doel is het versterken en verzachten gebouw- en gevelarchitectuur.



Samenvatting

Leefkwaliteit met hoge dichtheid

De ambitie van HUGO is om uit te groeien tot een nieuw cultureel district aan de oostkant van de stad. Een levendig nieuw stuk Eindhoven waar mensen naar toe komen om te werken, om te leren en om samen te wonen. Zien innoveren doet innoveren! Dat is nu juist de grote kracht van HUGO. Een grote diversiteit aan mensen kan hier straks een plek vinden om mee te doen, zichzelf te ontwikkelen, maar ook zich gewoon even terug te trekken in je huis!

Met voorliggend document zien wij de toekomst vol vertrouwen tegemoet. HUGO wordt die plek die wij voor ogen hebben door de ontwerp- en ontwikkelkracht die gezamenlijk in dit Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan is gestopt.

Of je nu straks op zoek bent naar die makersruimte, dat ene evenement of die specifieke woning, HUGO verwelkomt je en maakt dat je je thuis voelt; HUGO is thuiskomst!



Creative
broedplaats

Betaalbare
woningen

nieuw
cultureel
district

Betekenis voor
de omgeving

rauw
plezier
creatief

samenhang en differentiatie

KOELHUIS

HUGO

rafelrand

Colofon

Betrokkenen & disclaimer

Disclaimer

De beelden, schema's en tekeningen van het ontwerp voor Ontwikkellocatie HUGO laten een voorbeeldverkaveling zien. Deze voorbeeldverkaveling laat de doelstelling en principeoplossing zien die ten grondslag ligt aan de verdere uitwerking. Exacte bouwvolume en gebouwindeling kunnen daardoor in de uitwerking wijzigen.

Bronvermelding

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding.

**Bronvermelding beelden derden nader af te stemmen
alvorens dit document wordt gepubliceerd.**



GROUPA 

Ontwerp

GROUP A
Adam Visser
Fieke Poelman
Greetje van den Nouweland
Federica Padovani
Mindaugas Arlauskas



In opdracht van

BAKKERS-HOMMEN
Tom Bakkers
Bart Brouwers
Theun van Gennip



BPD
Michiel Blom
Georgeanne De Leuw - van Liebergen

In samenwerking met

GEMEENTE EINDHOVEN
Annemarie Totté
Kim Dekkers

OKKO

Wilbur van Harmond

CONCRETE CULTURE

Marjolein Vlaming
Arnold van de Water

URBAN ENGINE

Stijn Kaiser



UrbanEngine®

