



DE RUN VAN MORGEN

Samen maken we De Run van Morgen

Contourennotitie: een stip op de horizon

Contourennotitie De Run van Morgen

1. Inleiding

Er is de afgelopen jaren veel veranderd: in de wereld om ons heen én in Veldhoven. Het gaat economisch goed in de Brainportregio en er is veel vraag naar bedrijfsgrond en woningen. Deze groei leidt tot een schaa sprong, een snelle groei van de Brainportregio en van Veldhoven. Deze schaa sprong betreft niet alleen een ruimtelijk economische groei maar vraagt ook aandacht voor brede welvaart. Aandacht voor het welzijn van mensen in economisch, sociaal en maatschappelijk perspectief. Daarnaast zijn er ook de impact van klimaatverandering en de toenemende vergrijzing en de uitdagingen die dit met zich mee brengt, onder andere waar het gaat om zorg, wonen en voorzieningen.

Deze ontwikkelingen hebben ook impact op werklocatie De Run. De Run is een bijzondere werklocatie door de aanwezigheid van ASML, de diversiteit aan bedrijven en de centrale ligging in de Brainportregio met stad en natuur in de directe omgeving. Bedrijven op De Run willen groeien en tegelijkertijd willen we dit gebied ook inzetten voor meer woningen, zorg en voorzieningen. Het is dan ook een uitdaging om alle opgaven en gewenste functies op een gebalanceerde manier een plek te geven in de schaarse beschikbare ruimte.

Al deze factoren vragen om een visie op De Run: Hoe ziet De Run van Morgen, een toekomstbestendig woon-werkgebied dat een duurzaam en goed verblijfs- en vestigingsklimaat biedt, eruit?

In deze Contourennotitie zetten we een *stip op de horizon* die richtinggevend is voor de ontwikkeling van De Run tot 2040. Hierbij betrekken we het relevante lokale en regionale beleid zoals het provinciaal ontwerp beleidskader Wonen & Werken, de Strategische Agenda Brainport, Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, Regionale visie op Werklocaties MRE, Verstedelijkingsakkoord SGE, de Inwonersvisie Gemeente Veldhoven, Omgevingsvisie Veldhoven, Mobiliteitsvisie Veldhoven, Woon(zorg)visie 2023-2027 en Visie op maatschappelijke ontwikkeling in Veldhoven.

2. De opgave voor De Run

Werklocatie van nationaal én lokaal belang

Veldhoven is een echte werkgemeente. Zo heeft Veldhoven een relatief hoog aantal banen versus het aantal woningen. De verhouding van functiemenging ligt op 66,9%¹ (waarde 50 is evenveel banen als woningen: 0 is alleen woningen, 100 is alleen werken). Ter vergelijking: in het SGE is dit percentage 56,7%. ASML drukt hier een belangrijke stempel op en is inmiddels goed voor circa de helft van alle banen in Veldhoven. Zonder ASML komt deze verhouding rond de 50%.

De Run is het grootste bedrijventerrein van Veldhoven (140 ha bruto, 125 ha netto) en ook een van de grootste in de regio. Op De Run zijn ruim 200 bedrijven gevestigd met ruim 25.000 arbeidsplaatsen. Dit zijn veel hoogwaardige, technologische ontwikkelings- en assemblagebedrijven met als meest in het oog springende bedrijf ASML.



Figuur 1 Visualisatie deelgebieden van De Run (Sweco, 2024)

Op De Run is ook het Máxima Medisch Centrum (MMC) gevestigd. Het MMC heeft een functie voor de Veldhovense inwoners maar daarnaast ook een belangrijke rol als streekziekenhuis voor de Kempengemeenten. Het MMC renoveert de huidige locatie op De Run, het is echter niet de verwachting dat er hierdoor veel nieuwe arbeidsplaatsen op deze locatie bij komen.

Forse groei en behoefte aan uitbreiding

De verwachting is dat ASML met nog eens 20.000 banen zal groeien naar in totaal 43.000 medewerkers in 2030 in Veldhoven. Daarnaast is er een uitbreidingsvraag door autonome groei van de andere bedrijven op De Run. Volgens provinciaal onderzoek² is de vraag voor Veldhoven t/m 2040 28 tot 58 ha. Deze vraag verdeelt zich over verschillende werkmilieus, zie onderstaande tabel. Vertaald naar De Run laat de tabel zien dat met name behoefte is aan bedrijfsruimte voor reguliere bedrijvigheid en grootschalige productie.

WERKMILIEU	LAGE PROGNOSE	HOGЕ PROGNOSE
Campus/innovatiemilieu	2	4
Gemengd-stedelijk	2	4
Regulier	8	16
Grootschalige productie	8	16
Grootschalige distributie (>3 ha kavel)	9	18
Totaal	28	58

Figuur 2 Bedrijventerrein prognose Veldhoven (Bedrijventerreinprognose Provincie Noord-Brabant 2022)

¹ Waarstaatjegemeente.nl, 2023

² Prognose bedrijventerreinen, Stec Groep in opdracht van provincie Noord-Brabant 2022

Het lokaal voorzienend MKB zoals bouw- en installatiebedrijven draagt bij aan de economische activiteiten binnen Veldhoven en de regio en aan transitieopgaven zoals verduurzaming van panden en woningen. Ook speelt het lokale MKB een belangrijke rol in het stimuleren en versterken van de sociale cohesie onder andere door sponsoring van lokale activiteiten en verenigingen. Het lokaal voorzienend MKB willen we daarom ook in de toekomst voldoende ruimte bieden om te groeien. Maar al deze gevraagde ruimte hebben we nu niet beschikbaar op De Run of elders in Veldhoven.

Ontwikkeling gemengd stedelijk milieu

Zoals we in de Omgevingsvisie schetsen ontwikkelt een deel van werklocatie De Run zich momenteel tot een innovatief werklandschap. Daar hoort de ontwikkeling van meer gemengde woon-werkmilieus bij. De stad en de bedrijvigheid zullen met name op het noordelijk deel van De Run meer in elkaar overlopen. Hoge dichtheid en menging van functies zorgen ervoor dat de fiets en het OV een reëel alternatief worden voor de auto.

Ontwikkelas Zuidwest: Openbaar vervoer en toevoeging woningen

Door het grote aantal banen op De Run en de verwachte snelle groei van ASML en andere bedrijven staat de bereikbaarheid van De Run sterk onder druk. Om deze druk te verminderen zijn er afspraken met het Rijk gemaakt om een HOV-4 lijn van Eindhoven centrum naar De Run / ASML te realiseren. Voorwaarde voor financiering is het toevoegen van circa 11.400 woningen langs deze HOV-as in de periode 2022 tot 2040, waarvan ongeveer 3.000 woningen in Veldhoven moeten landen. Voor deze opgave is een gebiedsvisie Ontwikkelas Zuidwest opgesteld die mede als basis voor deze Contourennotitie wordt gebruikt. De invulling van deze 3.000 woningen wordt gebaseerd op de gemeentelijke Woon(zorg)visie.

Het toevoegen van zoveel woningen en arbeidsplaatsen betekent ook dat er een aantal voorzieningen in het gebied moeten worden toegevoegd. Dit zorgt voor een verkleuring van een deel van De Run naar een gemengd stedelijk woon-werkmilieu. Dit vraagt om aandacht voor een leefbaar, gezond en prettig leefklimaat in een omgeving waar ook gewerkt wordt, hetgeen op een aantal plekken mogelijk conflicteert.

Overige aspecten

Het gebied De Run kent verder wat betreft energie, klimaat en ruimtelijke kwaliteit verschillende uitdagingen. Zo is het gebied sterk verhard, met wateroverlast en potentieel hittestress tot gevolg. Daarnaast staat de beschikbaarheid van energie onder druk. Nu al kampen bedrijven en instellingen met de gevolgen van netcongestie. Het verduurzamen en/of uitbreiden van hun organisatie wordt hierdoor bemoeilijkt. De bestaande energie infrastructuur is bovendien niet toegerust op de voorziene groei van economische activiteit en intensivering van het gebied.

Behoefte aan integrale visie

Al deze opgaven samen passen niet in de schaarse ruimte op De Run.

Dit vraagt dus om keuzes maken: *Hoe ziet een toekomstbestendige werklocatie De Run eruit en wat is daarvoor nodig?*

Een aantal zaken staat vast door lokale, regionale en landelijke afspraken en is daarmee een uitgangspunt. Dit betreft onder andere:

- ◆ De ontwikkeling van een deel van De Run tot een stedelijke woon-werklocatie (Omgevingsvisie)
- ◆ We faciliteren de groei van ASML (convenant Beethoven)
- ◆ Er komt een HOV-4 lijn van Eindhoven centrum naar De Run met de mogelijkheid deze later door te trekken naar de Kempen (Verstedelijkingsakkoord SGE / Regionale Uitwerking OV-netwerk Landsdeel Zuid)
- ◆ Er worden tussen 2022 en 2040 circa 11.400 woningen langs deze as toegevoegd waarvan ongeveer 3.000 in Veldhoven (BO MIRT 2022)
- ◆ Als er transformatie plaatsvindt van werklocaties naar wonen dan wordt dit verlies gecompenseerd op een alternatieve locatie binnen of buiten Veldhoven (Regionale visie Werklocaties MRE)

Voor de verdere invulling hiervan en beeldvorming over de overige opgaven zijn we samen met ondernemers, eigenaren, bewoners en professionele partijen aan de slag gegaan.

3. Gevolgd proces

Op basis van de gebiedsvisie Ontwikkelas Zuidwest is gestart met een verdere analyse van De Run en van het vastgestelde lokale, regionale en nationale beleid waarin de ambities, eisen en wensen vanuit dit beleid in beeld zijn gebracht. Dit heeft geleid tot een uitgangspuntennotitie die in een participatieproces met bedrijven, eigenaren en inwoners is besproken en verder uitgewerkt. De beleids- en gebiedsanalyse, uitgangspuntennotitie en het participatieverslag zijn als bijlagen toegevoegd.

Tussenstap: Contourennotitie

De omvang en veelheid aan opgaven en de betrokken partijen en belangen maken het komen tot de gebiedsvisie voor De Run tot een complex proces. Om die reden is gekozen voor een tussenstap. Eerst beschrijven we de hoofdlijnen van de visie, de stip op de horizon, in deze Contourennotitie. In de vervolgfase wordt deze uitgewerkt in een Ontwikkelstrategie, bestaande uit een gebiedsvisie en een ontwikkelkader.

4. Pijlers voor De Run van Morgen

De beleids- en gebiedsanalyse, de uitgangspuntennotitie en het participatieproces hebben geleid tot een viertal pijlers voor De Run van Morgen in 2040:

1. De Run is een aantrekkelijke toekomstbestendige werklocatie passend bij het gekozen economische profiel HTSM (hightech systemen en materialen) en lokaal voorzienend MKB dat van belang is voor de lokale economie en leefbaarheid
2. We zetten in op een stedelijk woonwerkmilieu langs de sterk stedelijke structuur (de zone rondom Heerbaan, Burgemeester van Hoofflaan en delen van De Run ten noorden van de Kempenbaan)
3. De Run heeft een aantrekkelijk, levendig en gezond leef- en werkklimaat voor werknemers, bewoners en bezoekers
4. We zetten in op een leefbare en bereikbare De Run. Hiervoor is een mobiliteitstransitie noodzakelijk.

Bovengenoemde pijlers worden hieronder uitgewerkt. Per pijler wordt eerst de opgave beschreven. Vervolgens worden per pijler de belangrijkste ontwikkelprincipes beschreven. Specifieke ontwikkelprincipes zijn opgenomen als bijlage 5.

4.1 Aantrekkelijke werklocatie voor HTSM en lokaal MKB

Wat is de opgave?

De Run groeit en er is veel behoefte aan ruimte voor grote en kleine bedrijven. Daarnaast maakt De Run ook de transitie naar woon-werkgebied. De opgave is om De Run te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woon-werklocatie met een fijne omgeving om te wonen en te werken. Een goed ondernemersklimaat dat als economische motor voor Veldhoven en Brainport bijdraagt aan ruimtelijke vraagstukken zoals wonen, voorzieningen en mobiliteit en brede welvaart voor iedereen.

Waar zetten we op in?

De kracht van De Run is de combinatie van HTSM, maakindustrie en MKB die elkaar versterken en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan de landelijke economie en een vitale diverse economische structuur. ASML ontwikkelt zich verder op haar huidige locaties. Ook het MMC vervult als regionaal functionerend kennisintensief ziekenhuis een dragende rol en krijgt de ruimte om zich te ontwikkelen. De Run blijft daarnaast ruimte bieden aan de maakindustrie en aan lokaal en regionaal MKB.

In de delen ten noorden van de Kempenbaan lopen stad en bedrijventerrein in elkaar over en ontstaat een stedelijke mix van wonen en werken. Aan de zuidzijde van de Kempenbaan wordt optimaal ruimte gegeven aan bedrijvigheid en verdwijnt op termijn de woonfunctie.

Dit leidt tot de volgende ontwikkelprincipes:

- ◆ We ontwikkelen op basis van behoefte, binnen een profiel voor De Run dat zich richt op (high tech) maakindustrie en lokaal voorzienend MKB
- ◆ ASML krijgt ruimte om te groeien op De Run 1000, 6000 en 7000
- ◆ De Run 2000, 4000, 6000, 7000 en 8000 worden volledig ingezet voor een passend werkmilieu waar bedrijven de kans krijgen om te groeien
- ◆ Op termijn vervallen van de resterende woonfunctie in De Run 2000, 4000, 6000, 7000 en 8000 (om ruimte te maken/borgen voor meer grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijvigheid met meer omgevingseffecten)
- ◆ Het gebied tussen de Provincialeweg/Dorpstraat en de Kempenbaan (De Run 3000 en 5000) en mogelijk De Run 1000 verkleuren naar een stedelijk woon-werkmilieu
- ◆ Een prettig woon-werkgebied waar een divers woningaanbod is met groene ruimtes, ontmoetingsplekken en ruimte voor voorzieningen (zoals sport, cultuur, onderwijs, horeca en centra voor gezondheidszorg).

4.2 Een stedelijk woonwerkmilieu langs de sterk stedelijke structuur

Wat is de opgave?

De realisatie van de Ontwikkelas Zuidwest brengt de opgave met zich mee om c.a. 3.000 woningen toe te voegen op De Run. De ruimte is tegelijkertijd schaars en de toevoeging van woningen kan beperkingen met zich meebrengen voor bestaande bedrijvigheid. De opgave is om deze functies met elkaar in balans te brengen; transformatie van De Run van een werkgebied naar een gezonde en leefbare woon- werkomgeving met voldoende en passende woningen en voorzieningen.

Waar zetten we op in?

De Run transformeert aan de noordzijde van de Kempenbaan naar een woon- werkmilieu waar wonen hand in hand gaat met de werkfunctie en waar voorzieningen en groen bijdragen aan een aantrekkelijke en leefbare stedelijke omgeving. De schaarse ruimte wordt optimaal benut door intensief bouwen en door meervoudig ruimtegebruik. Er is een passende overgang naar de bestaande dorpse structuren aan de noordzijde.

Dit leidt tot de volgende ontwikkelprincipes:

- ◆ We verdichten maximaal langs de Kempenbaan en de sterk stedelijke structuur (De Run 5600/B.v.Hoofflaan/Citycentrum)
- ◆ We zetten in op een gedifferentieerd, toekomstbestendig en inclusief woningbouwprogramma dat in typologie complementair is aan de bestaande woningvoorraad
- ◆ We creëren van een leef- en werkomgeving die het welzijn en de gezondheid van mensen bevordert door onder andere schone lucht en water, groen, voorzieningen en veilige infrastructuur.
- ◆ We zorgen voor een goede stedenbouwkundige overgang van De Run naar de aangrenzende woonwijken en dorpslinten

4.3 Gezond leef- en werkklimaat

Wat is de opgave?

De opgave voor De Run van Morgen is om een leefbaar, gezond en prettige werk- en woonklimaat te bieden door een compleet aanbod aan voorzieningen en een aantrekkelijke en veilige groene omgeving die uitnodigt tot ontspanning, ontmoeting en beweging. De Run heeft te maken met diverse uitdagingen die een negatief effect hebben op het werk en leefklimaat. Denk aan de grote hoeveelheden autoverkeer, hittestress, verkeersonveiligheid en milieuhinder. De opgave is om een gezond leef- en werkklimaat realiseren dat zich niet alleen richt op ruimtelijke aspecten maar ook op sociale aspecten en duurzaamheid.

Waar zetten we op in?

Met de woningbouwopgave wordt als het ware een middelgroot dorp aan Veldhoven toegevoegd. Dit vraagt om voldoende ontmoetingsplekken, goed bereikbare maatschappelijke- en commerciële voorzieningen en zorg- en sportfaciliteiten. Daarnaast hoort bij een aantrekkelijke werk- en woonlocatie een robuuste, verbonden en multifunctionele groenstructuur. De Gender functioneert als een verbindende kwaliteitsdrager voor het terrein als geheel.

Dit leidt tot de volgende ontwikkelprincipes:

- ◆ De Run is een aangename omgeving die uitnodigt tot ontmoeten, verblijven en bewegen
- ◆ We beperken negatieve milieueffecten zoveel mogelijk door te sturen op een passende combinatie van bedrijvigheid met wonen
- ◆ We huisvesten bedrijvigheid met zwaardere milieuhinder ten zuiden van de Kempenbaan
- ◆ We creëren verbindende groenstructuren met verblijfskwaliteit waarbij de Gender een verbindende kwaliteitsdrager is
- ◆ We stimuleren en sturen verduurzaming, onder andere door:
 - Regievoering op totale energiesysteem voor warmte, koeling en elektriciteit
 - Betaalbaar energiesysteem
 - Energienetwerken tussen bedrijven
 - Energieneutraal bouwen op De Run

4.4 Mobiliteitstransitie voor De Run

Wat is de opgave?

De Run heeft momenteel te maken met forse bereikbaarheidsproblematiek, welke met name door de verwachte groei van ASML zal gaan toenemen, hetgeen ook doorwerkt in het regionale wegennet. Een mobiliteitstransitie is daarom noodzakelijk voor een leefbare en bereikbare woon-werkomgeving.

Waar zetten we op in?

De groei in het aantal verplaatsingen wordt op een duurzame wijze opgevangen met een juiste balans in het gebruik van verschillende vervoersmiddelen. Op De Run heeft actieve mobiliteit de voorkeur. Snelfietsroutes verbinden het gebied met de stad en regio en de barrièrewerking van de Kempenbaan wordt verminderd. Het gebruik van OV krijgt een centrale rol op De Run. Door parkeren zo veel mogelijk regionaal en aan de flanken van het gebied op te vangen blijft de autobereikbaarheid geborgd.

Dit leidt tot de volgende ontwikkelprincipes:

- ◆ We faciliteren en stimuleren van lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit
 - Voetgangers, fietsers en OV op één
 - Stimuleren van OV-gebruik en uitbreiden OV-voorzieningen (HOV)
 - lokale voorzieningen bereikbaar op fiets en/of loopafstand (15-minutenstad)
- ◆ Er komt een HOV-tracé over Kempenbaan tot aan Koningshof
- ◆ We zetten in op regionale mobiliteitshubs langs de snelwegen
- ◆ We concentreren het parkeren op de flanken van De Run
- ◆ We vragen mobiliteitsmanagement van bedrijven/instellingen

5. Wat is er nodig om dit te realiseren?

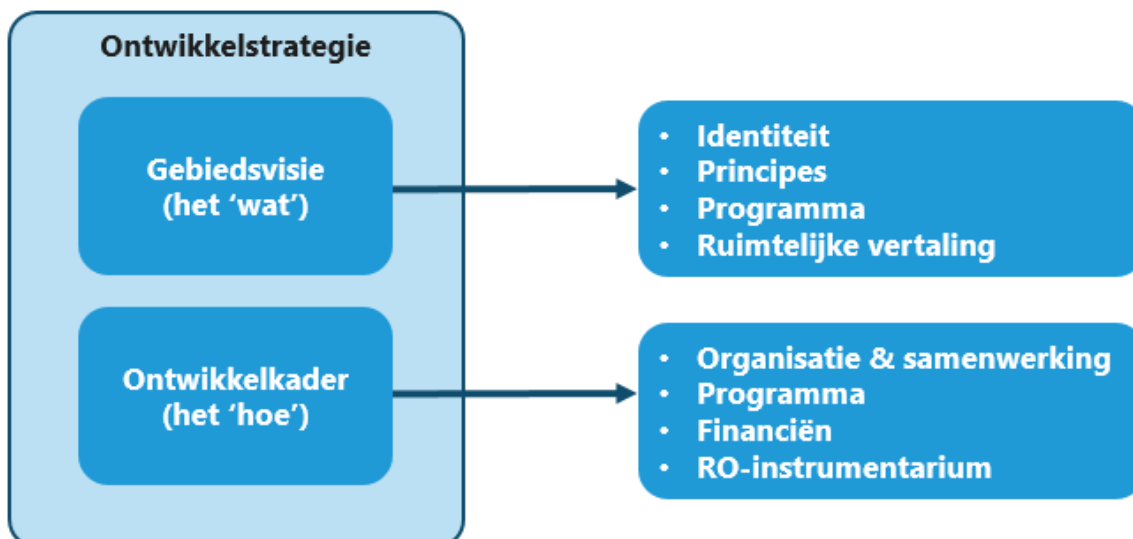
In deze Contourennotitie zijn de hoofdlijnen en ontwikkelprincipes voor De Run van Morgen beschreven. Hieronder wordt beschreven welke instrumentarium o.a. nodig is om deze hoofdlijnen verder uit te werken.

- ◆ Een gebiedsvisie
- ◆ Stedenbouwkundige visie met een ruimtelijk raamwerk
- ◆ Een ontwikkelstrategie
- ◆ Juridisch en planologisch ruimtelijk kader
- ◆ Inzet RO-instrumentarium en actief grondbeleid
- ◆ Aanpassing mobiliteitssysteem
- ◆ Regionale samenwerking
- ◆ Integraal gebiedsenergieplan
- ◆ Organisatievorm van ondernemers op De Run
- ◆ Structurele financiering door ondernemers, eigenaren en overheid, zoals bijvoorbeeld een BIZ (bedrijven investering zone)

6. Hoe verder?

Met deze Contourennotitie zetten we een eerste beeld neer hoe wij De Run in 2040 zien, onafhankelijk van nieuwe ontwikkelingen. We werken dit beeld de komende maanden verder uit in een Ontwikkelstrategie bestaande uit een Gebiedsvisie (het 'wat') en een Ontwikkelkader (het 'hoe'). In de Gebiedsvisie worden de identiteiten en principes vertaald in een programma en stedenbouwkundige uitgangspunten. In het Ontwikkelkader worden de organisatie, financiering, planning en het instrumentarium verder uitgewerkt.

Ontwikkelstrategie



Figuur 3: Visualisatie stappen Ontwikkelstrategie

7. Tot slot

We bevinden ons in een complex speelveld met verschillende sporen. Het spoor van uitwerking van het streefbeeld naar een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie en daarnaast het spoor van de concretisering van afspraken met regio en rijk. Gezien deze dynamiek en de dynamiek in het gebied en de Brainportregio kan er gedurende de uitwerking toch de wens of noodzaak ontstaan om dit streefbeeld bij te sturen. Dit document helpt ons om voorbij de waan van de dag te kijken. In dit traject bouwen we daarom ook de benodigde flexibiliteit in om hierop in te kunnen spelen.

Bijlagen

1. Beleids- en gebiedsanalyse De Run
2. Uitgangspuntennotitie
3. Participatieverslag