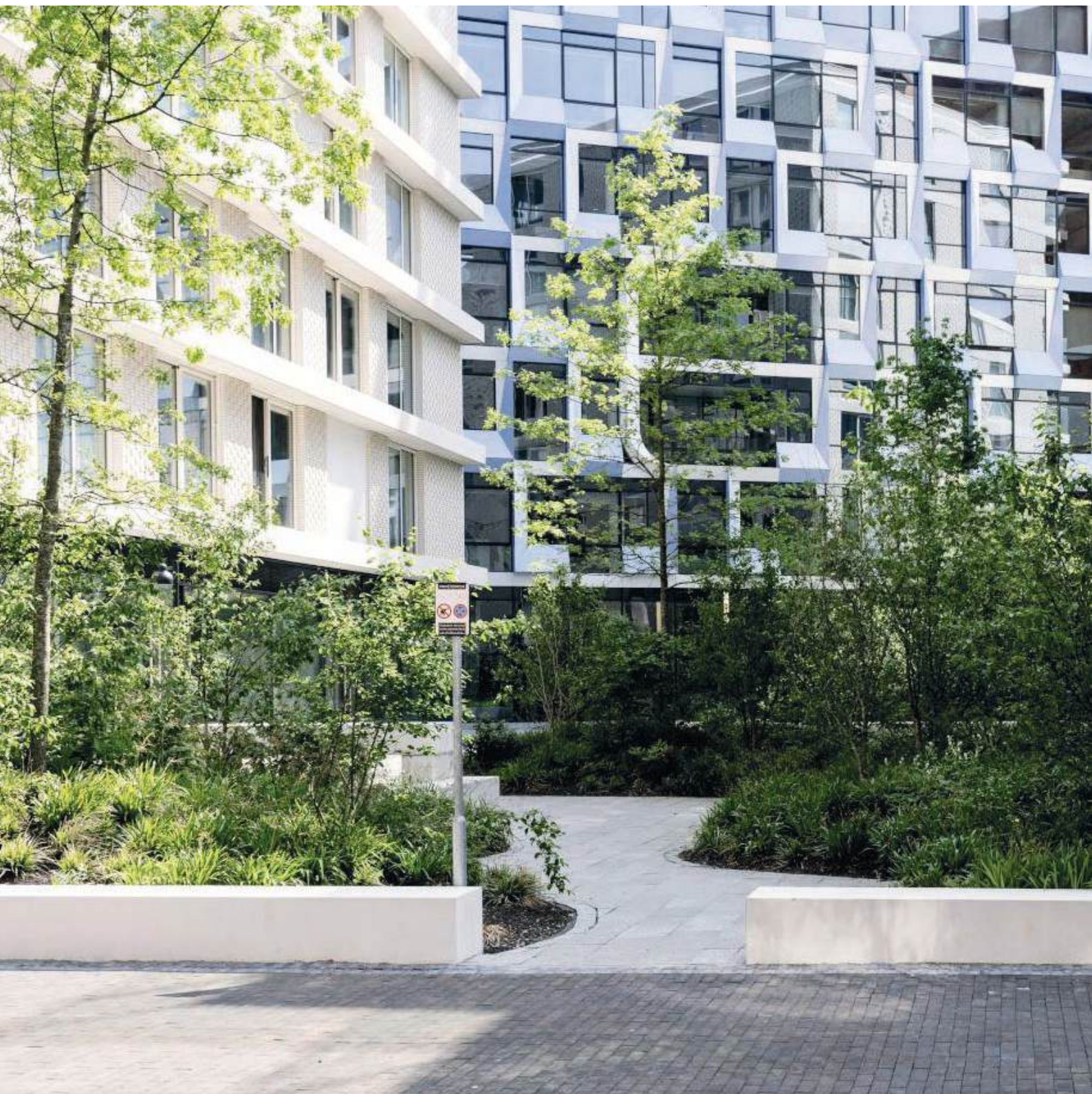


BELEIDS- EN GEBIEDSANALYSE DE RUN

THEMA'S: EISEN, AMBITIES EN WENSEN



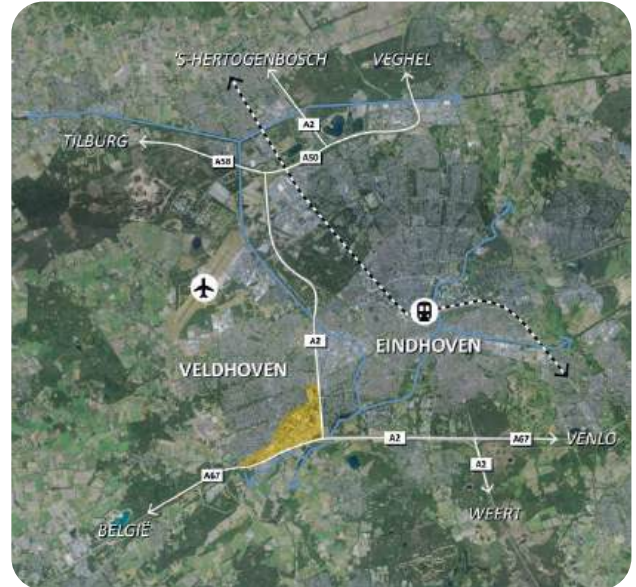
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 De Run	3
	1.2 Opdracht	4
	1.3 Aanpak	4
	1.4 Leeswijzer	5
2	GESELECTEERDE THEMA'S	6
3	THEMA'S: EISEN, AMBITIES EN WENSEN	7
	3.1 Competitief Vestigingsklimaat	7
	3.1.1 Eisen	7
	3.1.2 Ambities	8
	3.1.3 Wensen	10
	3.2 Duurzame Mobiliteit	10
	3.2.1 Eisen	10
	3.2.2 Ambities	11
	3.2.3 Wensen	12
	3.3 Stedelijk wonen	12
	3.3.1 Eisen	12
	3.3.2 Ambities	13
	3.3.3 Wensen	15
	3.4 Gezond leefklimaat	15
	3.4.1 Eisen	15
	3.4.2 Ambities	16
	3.4.3 Wensen	17
4	DEELGEBIEDEN	18
	4.1 Deelgebieden	18
	4.2 Focus per deelgebied	19
	4.3 Totaaloverzicht	23
5	CONCLUSIE	24
	5.1 Deelconclusie	24
	5.2 Conclusie	25
	BRONVERMELDING	25

1. INLEIDING

1.1 DE RUN

De Run is een groot bedrijventerrein dat in het zuiden van Veldhoven ligt (zie figuur 1). Het terrein bestaat uit verschillende deelgebieden (zie figuur 2) die elk eigen kansen en uitdagingen kennen. Gemeente Veldhoven ziet veel mogelijkheden voor De Run en heeft de ambitie om het bedrijventerrein meer toekomstbestendig te maken. Ieder deelgebied heeft een eigen aanpak nodig, vanwege de unieke kansen en uitdagingen. Daarom heeft gemeente Veldhoven aan Sweco en Zeewaardig gevraagd om de ruimtelijke opgaven voor De Run in kaart te brengen. De resultaten hiervan staan in deze beleids- en gebiedsanalyse.



Figuur 1: Ligging De Run in de regio, bron: Sweco



Figuur 2: Afbakening De Run (Plangebied), bron: Sweco

1.2 OPDRACHT

De Run is een economische toplocatie en draagt bij aan de economische, technologische en maatschappelijke ontwikkeling van Veldhoven en de Brainportregio. Door de economische groei in de regio neemt de vraag naar bedrijfsruimte toe. Dit geldt voor zowel de HTSM als het lokale MKB. Voor De Run betekent deze groei een enorme vraag naar bedrijfsruimte.

Momenteel loopt er een onderzoek naar de realisatie van een HOV-4 lijn van Eindhoven CS naar De Run en het toevoegen van duizenden woningen aan deze route. Daarnaast spelen er tientallen projecten en ontwikkelingen op en rondom De Run en zorgen opgaven als de groei van ASML, klimaatadaptatie, energietransitie, woningbouw, etc. voor extra uitdagingen.

Al deze opgave vragen om een integrale gebiedsvisie. Een visie op **De Run als toekomstbestendig bedrijventerrein** met een helder profiel voor het hele terrein en de deelterreinen. Met deze gebiedsvisie stelt de gemeente kaders waarmee ze een richting geven aan deze en nieuwe ontwikkelingen voor het bedrijventerrein. De gemeente heeft aan Sweco gevraagd om deze visie mee op te stellen.

De ontwikkeling van een toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het ontwikkelen van een toekomstbestendig bedrijventerrein vraagt om een moderne manier van ontwikkeling, met veel aandacht voor meerlaags bouwen, functiemenging (met functies die de werklocatie versterken en activiteiten niet belemmeren), maar zeker ook met aandacht voor uitstraling en duurzaamheid. Hierbij zijn de aanwezigheid van voldoende groen en water voor klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress en wateroverlast zeer belangrijk. Moderne en multifunctionele bedrijventerreinen voor een duurzame economie en samenleving hebben aandacht voor:

1. Flexibele mogelijkheden in verkaveling en vastgoed voor groei en circulariteit;
2. Efficiënt ruimtegebruik door gedeeld meerlaags bouwen en het delen van voorzieningen;
3. Toegankelijkheid voor verschillende vervoerstypen;
4. Een aantrekkelijke werkomgeving waar ontmoeting en uitwisseling worden gestimuleerd;
5. Economische, ruimtelijke, ecologische en maatschappelijke verbinding met de omgeving.

Moderne bedrijventerreinen zijn locaties waar naast het bedrijfsleven, ook werknemers en bezoekers zich meer en meer thuis voelen. Daarmee is een bedrijventerrein een verlengstuk van de stad als geheel en geen solitair werkeiland. Dit vraagt om regie bij de bepaling van het profiel, de doelgroepen, de ruimtelijke kwaliteit en de vertaling daarvan in een gebiedsvisie.



Figuur 3: Verbeelding onderdelen toekomstbestendige bedrijventerreinen, bron: Sweco

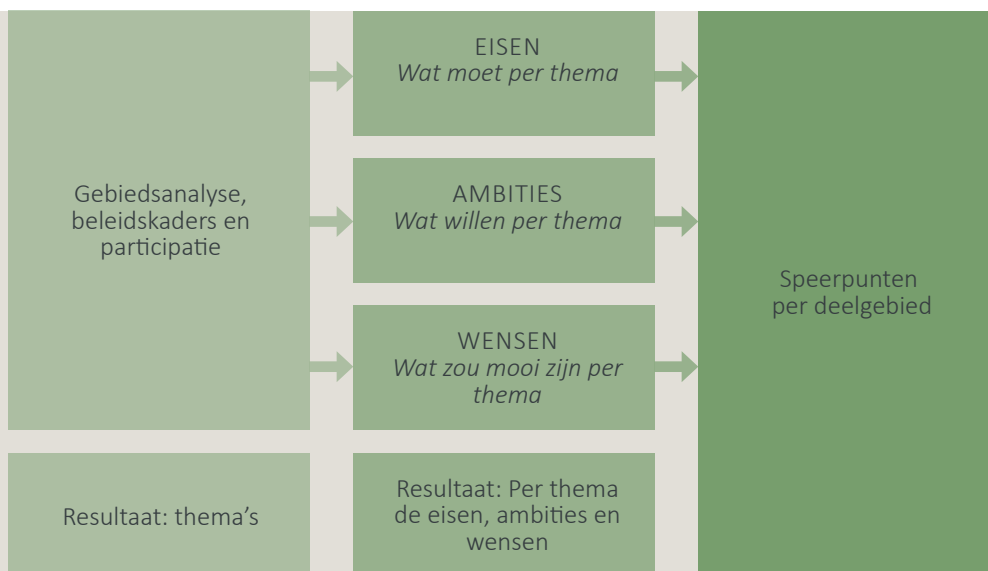
1.3 AANPAK

Ten behoeve van de beleids- en gebiedsanalyse wordt er in dit eerste document ingegaan op verschillende thema's die door Sweco zijn geselecteerd op basis van een beleidsanalyse, projectbezoek en kennis van de gemeente Veldhoven. Per thema worden de bijbehorende eisen, ambities en wensen behandeld. Deze worden als volgt gedefinieerd:

- **EISEN** zijn de vastgestelde kaders waar de gebiedsvisie aan moet voldoen. Ze gaan over de vraag 'wat moet er gebeuren?'. Een voorbeeld hiervan is het vastgestelde aantal woningen dat moet worden gerealiseerd vanuit de verstedelijkingsakkoorden.
- **AMBITIES** zijn de stippen op de horizon waarnaar wordt gestreefd. Ze gaan over de vraag 'wat willen we bereiken?'. Vertaald naar De Run is dit de vraag 'hoe willen we dat De Run eruitziet over 10 of 20 jaar?'. Dit gaat bijvoorbeeld over het streven naar een prettig verblijfsklimaat waar mensen met plezier werken, wonen en recreëren.
- **WENSEN** zijn de 'nice-to-haves'. Dit zijn de ideeën die in de ideale wereld kunnen worden gerealiseerd, maar die niet essentieel zijn voor het toekomstbestendig maken van De Run. Ze gaan over de vraag 'wat zou fijn zijn?'. Een voorbeeld hiervan is het meer zichtbaar maken van wandelroutes.

Middels de beleids- en gebiedsanalyse worden de eisen, ambities en wensen opgesteld voor het volledige gebied, maar worden er ook nuances toegevoegd per deelgebied. Elk deelgebied heeft immers zijn eigen kansen en uitdagingen. Belangrijk in de beleids- en gebiedsanalyse is dat De Run niet een eiland op zichzelf is, maar sterk verbonden is met de rest van Veldhoven, de SGE en de MRE.

Kansen en uitdagingen vallen dan ook niet allemaal binnen het plangebied, maar voor sommige oplossingen moet de verbinding met de omgeving worden gezocht. Ook wordt er een inventarisatie van al lopende projecten gemaakt. Met deze informatie wordt later de beleids- en gebiedsanalyse aangevuld.



Figuur 4: Schematische weergave plan van aanpak, bron: Sweco

1.4 LEESWIJZER

In dit eerste hoofdstuk is de opgave voor het bedrijventerrein De Run besproken. Daarnaast is de aanpak voor het eerste deel van de beleids- en gebiedsanalyse behandeld. In hoofdstuk 2 komen de thema's aan bod die op basis van de beleids- en gebiedsanalyse zijn geselecteerd. Deze thema's worden voorgelegd aan de initiatiefnemers en stakeholders en waar nodig aangepast. In hoofdstuk 3 wordt voor ieder thema besproken wat de eisen, wensen en ambities per thema zijn. Op basis hiervan zijn per deelgebied streefpunten geselecteerd. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod. Tot slot is er in hoofdstuk 5 een conclusie geformuleerd.

2. GESELECTEERDE THEMA'S

Uit de uitgevoerde beleidsanalyse, projectbezoek en gemeentelijke kennis komen vier thema's naar voren voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie voor De Run. De vier thema's zijn een competitief vestigingsklimaat, duurzame mobiliteit, stedelijk wonen en een gezond leefklimaat:

EEN COMPETITIEF VESTIGINGSKLIMAAT

Dit thema gaat in op de positie van De Run zowel (inter)nationaal gezien als binnen de Brainportregio. Ook gaat het in op de profilering van de deelgebieden, het versterken van het vestigingsklimaat en de arbeidsmarkt, de organisatiegraad en het juiste bedrijf op de juiste plek.

DUURZAME MOBILITEIT

Om de toenemende verkeersstromen in De Run aan te kunnen is een verandering in het gebruik van vervoersmiddelen nodig. Zo dient het OV, de fiets of de voet een prominentere rol in de vervoerstromen te krijgen en de auto minder. De eerste stappen hierin zijn al gezet met de plannen voor de aanleg van de HOV4-route en betere fietsverbindingen. In dit thema komen de belangrijkste aspecten rondom de mobiliteit in De Run naar voren.

STEDELIJK WONEN

Op basis van landelijke en regionale afspraken moet er op De Run plaats komen voor woningen. Deze woningen moeten ontwikkeld worden rondom de HOV4-haltes. Dit zorgt ervoor dat De Run een ander karakter krijgt. In dit thema zijn er eisen, ambities en wensen uit de aangedragen informatie opgemaakt, die gaan over wonen in De Run. Het bedrijventerrein staat voor de uitdaging om het gewenste aantal woningen te realiseren, zonder dat dit ten kosten gaat van de werkfunctie in het gebied.

GEZOND LEEFKLIMAAT

De Run is een versteend en verouderd terrein met grote uitdagingen op het gebied van klimaatadaptatie. In dit thema worden onderwerpen behandeld zoals energie, verduurzaming, water, hittestress, maar ook sociale cohesie en veiligheid.



Figuur 5: Thema's, bron: Sweco

3. THEMA'S: EISEN, AMBITIES EN WENSEN

In dit derde hoofdstuk worden de vier thema's competitief vestigingsklimaat, duurzame mobiliteit, stedelijk wonen en een gezond leefklimaat behandeld. Per thema worden de eisen, ambities en wensen benoemd die zijn onderscheiden op basis van de beleidsanalyse, het projectbezoek en de aangeleverde kennis van de gemeente.

3.1 COMPETITIEF VESTIGINGSKLIMAAT

De ruimte voor werken in Veldhoven en in de Brainportregio staat onder druk. In de afgelopen jaren is de regionale economie flink gegroeid en naar verwachting zet deze groei nog even door. ASML en allerlei ketenpartners zijn hierin een belangrijke aanjager¹. Zij spelen op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau een belangrijke rol in de economie. De ruimtebehoefte naar werklocaties rondom deze bedrijven stijgt. Veldhoven is een naast een 'woongemeente' ook een echte 'werkgemeente' geworden; er zijn in verhouding veel banen t.o.v. het aantal inwoners².

Steeds meer ontstaat hierdoor spanning en komt ook de keerzijde van de groei in beeld in Veldhoven en regio. Denk aan een overspannen woningmarkt, tekorten aan personeel en tweedeling op arbeidsmarkt, congestie op de weg en op het energienet, etc.²

Naar de toekomst toe is voor De Run een onderscheidende profilering nodig om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden en daarmee te kunnen bijdragen aan het algehele vestigingsklimaat in de Brainportregio. De juiste profilering per deelgebied zorgt ervoor dat elk bedrijf op de juiste plek gehuisvest wordt en er een succesvol ecosysteem ontstaat. Aanvullend daarop is de aantrekkelijkheid van het terrein voor de werknemers belangrijk. Arbeid is schaars en om competitief te blijven moet het terrein een prettig werkklimaat hebben. Tot slot is bereikbaarheid een belangrijk onderdeel van een competitief vestigingsklimaat. De belangrijkste onderleggers voor dit hoofdstuk zijn de Omgevingsvisie Veldhoven, Strategische agenda Brainport en meerdere lokale en regionale onderzoeken naar de ruimtebehoefte voor economie.

3.1.1 Eisen

In het kort:

1. De noordzijde van de Kempenbaan leent zich goed om getransformeerd te worden tot een stedelijk woon-werkmilieu en de zuidzijde van de Kempenbaan tot een toekomstbestendig bedrijventerrein²⁴;
2. Het behouden van de werkfunctie, ook voor de huidige milieucategorieën 3 tot en met 4 op aangewezen locaties. De Run heeft een bovenlokale functie en biedt plek aan lokale, regionale en internationale bedrijven²⁴;

3. Gedeeltelijk wordt het terrein ontwikkeld tot een campus/innovatief werklandschap gericht op hightech, daar hoort de ontwikkeling van een meer gemengd woon-werkmilieu bij. De stad en bedrijvigheid lopen geleidelijk meer in elkaar over^{3, 18}. Dit beoogde werklandschap is versterkt de internationale aantrekkingskracht.

Bedrijventerrein De Run dankt haar unieke karakter aan de veelzijdigheid van de verschillende deelgebieden. Elk gebied is anders en heeft een andere aanpak nodig. De Noordzijde van de Kempenbaan leent zich goed om tot een stedelijk woon-werkmilieu te worden getransformeerd. Dit geldt voor deelgebied De Run 5000 en mogelijk voor De Run 1000 en 3000. Aan de zuidzijde van de Kempenbaan blijft de nadruk op het behouden van de werkfunctie. Een deel van het terrein (rondom ASML en MMC) wordt stap voor stap ontwikkeld tot een campus/innovatief werklandschap gericht op hightech maakindustrie.³ Al met al dient de ruimtelijke inrichting te worden opgewaardeerd om een toekomstbestendig bedrijventerrein te creëren.

We behouden de functie als werklocatie. De hightech maakindustrie is van essentieel belang voor de Nederlandse economie⁴. De gemeente wil op De Run 2000 en 4000 ruimte te blijven bieden aan het innovatieve en lokale MKB²⁴.

Het versterken van het competitief vestigingsklimaat heeft een aantal randvoorwaarden die onderdeel zijn van de overige thema's. Zo is de verbetering van de bereikbaarheid nodig, met betere OV- en fietsverbindingen. Ook de uitstraling moet beter en onderscheidend zijn van andere bedrijventerreinen⁵. O.a. door hoge ruimtelijke kwaliteit en de toevoeging van landmarks.³ Een belangrijk lopend project in dit kader is de ontwikkeling van de laatste toren van ASML in De Run 1000 waar nog ca. 100.000 m² wordt toegevoegd op een zichtlocatie.²⁴

Om onderscheidend te zijn van andere werklocaties is een **scherpe profilering voor het terrein en per deelgebied** nodig. Met een duidelijke identiteit wordt het maken van keuzes makkelijker. Ook geeft dit meer houvast en toekomstperspectief voor de ondernemers in het gebied. De ervaring van Sweco leert dat een scherpe profilering bijdraagt aan het onderscheidende vermogen en daarmee het (internationale) vestigingsklimaat versterkt. Niet alleen voor bedrijven is dit relevant. Door onderscheidende profileringen per deelgebied ontstaan er verschillende werklandschappen met een eigen sfeer, ruimtelijke kwaliteit en voorzieningenniveau. Lichte bedrijvigheid kan bijvoorbeeld in de plint met wonen er boven en een hoog voorzieningenniveau. Gebieden met hogere milieu categorieën daarentegen hebben grotere kavels en bebouwing met minder voorzieningen.

¹ Uit 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit document wordt in het eerste kwartaal van januari 2024, na de invoering van de Omgevingswet, vervangen door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. In deze beleids- en gebiedsanalyse worden daarom nog de oude benamingen gehanteerd.

3.1.2 Ambities

Juiste bedrijf op de juiste plek

De behoefte aan ruimte voor werken, wonen, energie, mobiliteit en andere voorzieningen is groot op De Run in Veldhoven, maar ook in de regio. Onderzoek^{2/6} toont aan dat de HTSM-sector voorlopig blijft groeien. Een belangrijke motor achter deze groei is ASML. De Brainportregio wil daarom ASML en de HTSM-sector ruim baan bieden om door te groeien. Tegelijkertijd blijft de Brainportregio plaats bieden aan lokale en/of innovatieve bedrijvigheid. Binnen de regio moet strategisch worden gekeken welk bedrijf op welk terrein het best tot zijn recht komt. **Door een gedifferentieerd aanbod van complementaire werkmilieus** te ontwikkelen, kan er een evenwichtige balans worden gevonden voor bedrijvigheid die past in het economisch profiel van de regio^{7,18}. Op De Run is echter op dit moment te weinig ruimte om meer ruimte te bieden aan bedrijven. Ook blijft de komende jaren de netcongestie een probleem bij uitbreidingen van bedrijventerreinen. Dit probleem zal zich naar verwachting in de toekomst grotendeels oplossen in deze regio, vanwege de optimalisering van openbaar vervoersmogelijkheden en deelmobiliteit. Toch zullen er oplossingen moeten worden gevonden om meer ruimte te creëren aan bedrijven.

Dit kan bijvoorbeeld door schuifruimte te bieden door een duidelijke profilering van het soort bedrijvigheid in het gebied. Momenteel bestaat er op De Run nauwelijks schuifruimte en kunnen bedrijven nauwelijks verhuizen⁷, vanwege het lage leegstandpercentage. Ook op andere werklocaties in de omgeving is de leegstand onder de 5%, het gewenste frictieniveau. Daarom moeten er manieren worden gevonden om toch schuifruimte te creëren binnen de Run. Er moeten bijvoorbeeld keuzes worden gemaakt in het type bedrijvigheid dat men wil faciliteren. Bedrijven met een hogere categorie kunnen bijvoorbeeld gecentreerd worden in het gebied of op plekken buiten het gebied worden geplaatst. Voor de Run wordt er dus wel naar gestreefd om bij het wegnemen van milieucategorie 3 of 4 dit elders te compenseren.²⁴ Ook moet worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om reguliere of stadsverzorgende bedrijvigheid te verplaatsen naar andere bedrijventerreinen zoals Habraken. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor bedrijvigheid die behouden moet worden op De Run.

Ook **intensivering van het ruimtegebruik** draagt bij aan het creëren van ruimte voor bedrijvigheid of andere functies.⁸ Begin 2024 wordt de nieuwe regionale programmering bedrijventerreinen afgerond. Naar alle waarschijnlijkheid komt hierdoor wat meer schuifruimte in de regio. Een andere mogelijkheid is de Heibloem, een locatie die momenteel een hogere milieucategorie bestemming heeft. De mogelijkheden om deze locatie in de toekomst ook anders in te zetten, dienen te worden onderzocht.² Tegelijkertijd moet er ook binnen De Run worden gezorgd voor een optimale indeling. Zo zijn er op De Run 4000 nu veel bedrijven in milieucategorie 2 op een locatie bestemd voor milieucategorie 3.²⁴ De Heibloem zou dus ook een geschikte locatie kunnen zijn voor bedrijvigheid met een hogere milieubelasting. **De milieuzonering nieuwe stijl** onder de omgevingswet

biedt mogelijkheden voor een optimalere inpassing.⁹ Het schuiven blijft echter een lastige opgave. Ook is het niet altijd wenselijk voor ondernemers om het bedrijf te verplaatsen.

Slimme programmamix

De focus ligt op het behouden van de werkfunctie. Maar een modern bedrijventerrein is meer dan alleen een plek om te werken. Zeker met de toevoeging van woningen is een slimme programmamix essentieel voor de versterking van het vestigingsklimaat.¹⁰ Sweco adviseert dat de juiste balans moet worden gezocht tussen bedrijfsruimte, kantoorruimte, wonen, voorzieningen en openbare groene en blauwe structuren. Hierbij moet compact worden gebouwd en is het mogelijk om meerdere functies te combineren in een pand. Door strategische plekken voorzieningen zoals horeca, sport, gedeelde vergaderruimten en andere voorzieningen toe te voegen wordt het vestigingsklimaat versterkt.²³ Dit is ook belangrijk in de 'war on talent', de strijd tussen bedrijven om nieuw personeel aan te trekken op de krappe arbeidsmarkt.²³ Medewerkers zijn op zoek naar een inspirerende werkomgeving. Leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een werklocatie worden steeds belangrijker.³

Inspelen op de lokale, regionale en nationale behoefte naar bedrijfsruimte en kantoren

Meerdere bedrijven op De Run geven aan een uitbreidingsbehoefte te hebben. Ook de regionale prognoses^{2/6} en andere onderzoeken tonen aan dat er een groeiend tekort is aan bedrijventerreinen in Veldhoven en de regio. In Veldhoven ligt de vraag ongeveer driemaal zo hoog als het beschikbare aanbod. In het coalitieakkoord is aandacht voor lokale bedrijven.

De hoge vraag is afkomstig van de hightech maakindustrie, maar ook van het reguliere MKB. Tegenover de grote vraag naar bedrijventerreinen staat een beperkte vraag naar kantoren. In de provinciale en regionale kantorenstrategieën/ behoefteramingen komt geen behoefte aan nieuwe kantoorruimte voor De Run naar voren (m.u.v. specifieke behoefte ASML).¹¹ De locatie is niet aangewezen als een kantoorlocatie en in de regionale kantorenstrategie en hier is ook geen extra plancapaciteit opgenomen.¹² De ontwikkeling van solitaire kantoorpanden op zichtlocaties is daarmee uitgesloten, al blijft er natuurlijk ruimte voor enige ruimte voor de HTSM-sector. Dit is echter niet genoeg om veelvoudig hoogbouw op zichtlocaties te vullen. Voor de invulling van hoogbouw moet dus een alternatieve oplossing worden gezocht, zoals een single tenant gebruiker met behoefte aan bedrijfs- én kantoorruimte of een multi-tenant pand met de gedeelde productieruimte en/of laboratoria voor start- en scale-ups.²³

Circulaire bedrijvigheid

In de huidige beleidsstukken zijn opvallend weinig ambities op het gebied van circulaire bedrijvigheid op De Run, ondanks het feit dat het een landelijke doelstelling is om in 2050 volledig circulair te zijn. Momenteel wordt hier vooral op gemeentelijk niveau naar gekeken. Er worden geen concrete uitspraken gedaan over circulaire economie op De Run. Circulaire bedrijvigheid heeft

verschillende verschijningsvormen in te delen in 'rethink, reduce, reuse, repair, recycle en recover'.¹³ Een deel van deze bedrijvigheid is grootschalig en overlast gevend zoals afvalverwerkers en autosloperijen. Daarnaast zijn veel bedrijven al bezig met hun productieproces circulair inrichten. Ook normale bedrijvigheid kan daarmee circulair worden.

Versterken verblijfsklimaat en ruimtelijke kwaliteit

De Brainportregio is van iedereen en iedereen doet mee in de Brainportregio. De Brainportregio heeft ook iedereen nodig. De Run wordt een aantrekkelijke werkomgeving waar het ook prettig verblijven is.¹ Deze opgave ligt deels bij de andere thema's, maar de uitstraling en inrichting van De Run heeft een directe impact op het vestigingsklimaat. Door het toevoegen van voorzieningen, de vergroening van het terrein, een hogere ruimtelijke kwaliteit en andere ingrepen wordt de

locatie aantrekkelijker als werkplek. Daarmee versterkt het de concurrentiepositie van De Run in 'The war on talent' en wordt een toekomstbestendige werklocatie ontwikkeld.⁷ De gemeente wil op De Run een 'Brainport uitstraling' creëren in zowel de openbare als particuliere ruimte.²⁴

Versterken van de samenwerking op het terrein, parkmanagement nieuwe stijl

Op De Run is er een brede steun aan de verdere professionalisering en samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en de gemeente. Hierdoor ontstaat er meer slagkracht. Naast faciliteren (o.a. gezamenlijk groenonderhoud) wordt het parkmanagement ook strategisch (aantrekkelijk werkgeverschap, verbeteren arbeidshuisvesting, etc.).¹⁴ Er is nu geen georganiseerd parkmanagement op De Run.



Figuur 6: Chiswick park, voorbeeld van hoe de ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen bijdragen aan een prettig en aantrekkelijk werkomgeving. Bron: enjoy-work.com, Chiswick Park



Figuur 7: Ruimtelijke weergave eisen en ambities voor het thema competitief vestigingsklimaat in De Run. Bron: Sweco

3.1.3 Wensen

De wensen zijn opgesteld o.b.v. onze expertise over moderne bedrijventerreinen, het locatiebezoek en gesprekken met de gemeente:

1. Intensiveren en efficiënt ruimtegebruik (meerlaags bouwen en herverkavelen)
2. Broedplaatsen voor innovatie creatieve/maak bedrijvigheid, start- en scale ups (zoals Microlab of Plan-b).
3. Shared services
4. Toevoegen voorzieningen voor werknemers, maar voorkomen van onjuist gebruik (bijvoorbeeld sportscholen)
5. Aanleggen lunchrondjes
6. Opwaarderen en vernieuwen bedrijfspanden

3.2 DUURZAME MOBILITEIT

De verwachte groei van het aantal inwoners en de toevoeging van woningen creëert kansen en uitdagingen voor de mobiliteit. Meer inwoners en meer arbeidsplaatsen betekent meer verkeer. De gemeente wil op een andere manier naar mobiliteit kijken. De oplossing ligt niet bij een onderdeel, maar in de samenhang. Met aandacht voor de auto, maar zeker ook voor het OV en de fiets. Daarnaast kijkt de gemeente naar alternatieven, zoals collectief vervoer en deelmobiliteit.¹⁵

In het verstedelijkingsakkoord SGE is de verstedelijking aan HOV4-as belangrijk. Voor de snelgroeiende toplocatie De Run is een transitie naar duurzame mobiliteit nodig en een goede OV-bereikbaarheid voorwaardelijk voor de verdichtingsopgave, samen met klimaatadaptatie, vergroening en energietransitie. Behalve voor de verdichtingsopgave speelt de HOV4-as ook een rol in de verbinding tussen De Run en de regio.

Momenteel wordt er gewerkt aan het uitvoeringsprogramma Mobiliteit van de gemeente Veldhoven en het inpassingsontwerp van de HOV4-as. Mobiliteit, zoals hier behandeld, sluit aan en is volgend op die documenten.

3.2.1 Eisen

Uit bestaande beleidsdocumenten blijken een aantal eisen aan mobiliteit voor De Run. De belangrijkste documenten hier zijn de Omgevingsvisie Veldhoven, de Gebiedsvisie HOV4-as en de mobiliteitsvisie Veldhoven:

1. De belangrijkste eis is de ontwikkeling van de HOV4-as. Deze ontwikkeling is de drager van de gehele gebiedsontwikkeling. **Essentieel is dat de HOV-4 een vrije busbaan is.** Dit is een eis voor de transitie van het OV.
2. Stedelijke voorzieningen voor iedereen bereikbaar. Dit is niet alleen een mobiliteitseis maar ook een ruimtelijke en programmatische invulling. Om verkeersstromen zoveel mogelijk te beperken moeten stedelijke voorzieningen (supermarkt, e.d.) binnen 10 tot 15 fiets- en wandelminuten voor iedereen bereikbaar zijn (het 15-minute city principe). Dit voorkomt onnodige autobewegingen.
3. De Kempenbaan blijft een belangrijke autoverbinding. Tegelijkertijd moet deze barrière beter over te steken zijn voor voetgangers en fietsers. De Kempenbaan krijgt duidelijke en veilige verbindingen op, over of onder de autoweg. De Kempenbaan is er voor alle verkeerssoorten.
4. Binnen de verschillende deelgebieden krijgt actieve mobiliteit (fietsen of wandelen) de prioriteit. Dit vergt herinrichting van de wegenstructuur.¹⁶

Behalve de eisen zijn er ook tal van lopende projecten rondom mobiliteit die net afgerond zijn, lopende zijn of binnenkort starten (dit zijn o.a. maar niet uitsluitend)^{10/15/17}:

- Herstructureren Kempenbaan Oost, fietstunnel en mini busstation (november 2023)
- Verbeteren doorstroming R7000 (ontsluiting Heiberg – ASML), mogelijke verbreding van de tunnel die de Heerseweg onder de A67 door laat lopen en inprickers voor de fiets
- Snelfietsroute R4000/R4200 (onderdeel van de beoogde snelfietsroute De Run – HTCE-toplocaties)
- F67- Fietsroutes, inclusief de mogelijke tunnel onder de N69 door bij Locht
- Herinrichting van de weg R2000, inclusief een tweerichtingsfietspad tussen Kempenbaan en De Run 4200. Dit project is al uitgevoerd.
- Tracé HOV4
- Doorverbinding Peter Zuidlaan-Julianastraat, inclusief een vrijliggend tweerichtingsfietspad langs de Peter Zuidlaan

3.2.2 Ambities

Goede bereikbaarheid

Alle voorzieningen worden binnen 10 tot 15 minuten bereikbaar op de fiets of te voet, in lijn met het 15-minute principe. Dit vergt een andere inrichting van het langzaam verkeer maar ook een strategische huisvesting van de voorzieningen. Een functiemix rondom de HOV-haltes en een fijnmaziger langzaam verkeer structuur zijn mogelijk oplossingen.¹⁶ Nabij de HOV-haltes moet ruimte worden gereserveerd voor fietsparkeerplaatsen.

Verandering van de modal-split

Met de mogelijke opschaling van Veldhoven en het toevoegen van meer banen en inwoners op De Run is een andere kijk op mobiliteit nodig. De modal split moet worden aangepast, anders loopt de auto infrastructuur over. Dit doet de gemeente door de fiets en HOV de hoofdrol te geven.¹⁵ Door o.a. de aanleg van de F67 wordt de fietsbereikbaarheid verbeterd.¹⁵ Belangrijk hierin is de kwaliteit van deze nieuwe verbindingen. Dit moeten aantrekkelijke, groene en schaduwrijke fiets- en wandelpaden zijn.

Slimme parkeeroplossingen

Er is een tekort aan parkeer ruimte en deze neemt alleen maar toe naar de toekomst. Met parkeerhubs op of buiten De Run, deelmobiliteit, last-mile vervoer en andere parkeeroplossingen moet dit worden opgelost. Hierbij zijn ook meteen koppelkansen om het groen op te lossen. De gemeente streeft ernaar om het parkeren te realiseren op eigen terrein of in centrale parkeerhubs.²⁴

De Run staat niet op zichzelf

De Run wordt beter verbonden met de NS-stations, andere topwerklocaties en kernen en steden in de omgeving. Onderdeel hiervan is het verbeteren van de OV-bereikbaarheid door de HOV-routes, het door ontwikkelen van de fietsverbindingen met de regio en Brainportlocaties en het oplossen van de congestie op het oostelijke deel van de Kempenbaan.^{17/23} De wens bestaat om het OV doortrekken zodat ook de rest van Veldhoven hiervan kan profiteren.²⁴

Duurzaam, veilig, bereikbaar, inclusief, gezond en leefbaar mobiliteitssysteem

Het vervoer wordt groener door het verduurzamen van het autoverkeer en aanpassen van de modal-split (meer fiets/wandel/ov en minder auto). Daarnaast maakt de gemeente de stad-, bouw- en bedrijfslogistiek schoner, stiller en veiliger. Ook wordt er aandacht besteedt aan nieuwe vervoersconcepten, zoals deelmobiliteit en wordt er ingezet op de digitalisering van mobiliteit.

Bereikbaarheid van bedrijven met de auto moet worden beschermd

De focus ligt op meer OV en fiets, echter zijn bedrijven bang dat ze dadelijk niet meer op de Kempenbaan kunnen door een constante stroom aan busverkeer. Ook blijven logistieke bewegingen onderdeel van de bedrijfsvoering. Goede toegankelijkheid van de Kempenbaan voor vracht- en personenverkeer moet worden gewaarborgd.²⁴



Figuur 8: Ruimtelijke weergave eisen en ambities voor het thema duurzame mobiliteit in De Run

Mobiliteit koppelen aan doelgroepen voor wonen, werken en voorzieningen

De doelgroepen in het gebied hebben grote impact op de mobiliteitsstromen. Zo zijn starters, studenten, alleenstaanden en arbeidsmigranten meer geneigd met het OV te reizen terwijl gezinnen met kinderen vaak een auto hebben. Ook het type werk (arbeidsintensief of – extensief) en voorzieningen (verkeer aantrekkelijk) hebben een impact op het mobiliteitssysteem. Deze ambitie kwam ter sprake tijdens het locatie bezoek.²⁴

Andere kijk op mobiliteit

Niet alle mobiliteitsingrepen zijn ‘fysiek’. Er wordt naar gestreefd om ook de kijk op mobiliteit bij zowel bewoners als ondernemers te veranderen. Dit betekent meer stimuleren van het gebruik van de fiets, door bijvoorbeeld fietsplannen, en bedrijven te laten nadenken over een eigen mobiliteitsvisie. Zo kan er bijvoorbeeld worden geëxperimenteerd met parkeernormen, door zowel de gemeente als projectontwikkelaars.²⁴

Interactie met landschap en voorzieningen

De dwarsverbindingen leggen de relatie met het omliggende landschap en recreatieve voorzieningen. Met name de verbindingen en onderdoorgangen naar de A67 en A2 zijn goed voor het langzaam verkeer.

3.2.3 Wensen

De wensen zijn grotendeels gebaseerd o.b.v. gesprekken met stakeholders, expertise van Sweco en de mobiliteitsvisie Veldhoven, omgevingsvisie Veldhoven en de visie HOV4-as:

- Installeren laadpalen en elektrisch rijden, laadinfrastructuur voor bedrijven
- Slim parkeren/ groen parkeren
- Slimme mobiliteit: van auto naar OV en (e)bike
- Autoluw maken, maar niet overal vanwege de bereikbaarheid van bedrijven voor benodigd vrachtverkeer
- Pendel regelen van de Run 1000 naar ASML, MMC, De Run 6000 en De Run 7000 en andersom.
- Gevolgen intensivering van bedrijvigheid en parkeerproblematiek.
- De slowlane (fiets en voetganger) wordt de fastlane, de fastlane (auto) wordt de slowlane. De fiets en te voet moet een aantrekkelijkere optie zijn dan de auto.
- Apart mobiliteitsbeleid voor grote bedrijven (o.a. MMC/ASML)
- Behoud van bomen langs wegen en fietspaden
- Verzorgen van schaduwrijke en aantrekkelijke langzaam verkeersroutes
- Ruimte voor afvalinzameling
- Verkeersmanagement. Alle verkeerslichten op de Kempenbaan moeten i-VRI's worden, waardoor het regelen van het verkeer vanuit de regionale verkeerscentrale kan worden gemonitord en waar nodig bijgestuurd. De gemeente dient daarvoor nog een aantal usecases uit te werken m.b.t. welke verkeersvormen wanneer prioriteit moeten krijgen.

3.3 STEDELIJK WONEN

Het derde thema dat naar voren komt uit de beleidsanalyse, de wensen van gemeente Veldhoven en het projectbezoek is het thema Wonen. Er bestaan enkele concrete eisen op het gebied van wonen. Daarnaast heeft de gemeente verschillende ambities gesteld voor het thema wonen in hun visies. Ook zijn uit de werksessies en enkele documenten wensen opgehaald.

3.3.1 Eisen

1. De netto ontwikkeling van 2805 woningen op De Run voor 2040, waarvan 1.600 – 1.800 nog ingepast moeten worden²⁴
2. De woningen moeten binnen 800 meter van de HOV4-lijn haltes worden gerealiseerd^{17/24}
3. Rekening houden met milieutechnische aspecten
4. Woonvormen afstemmen op mobiliteitsvormen^{22/24}
5. Als er hoogbouw wordt gerealiseerd, dan met behoud van de Veldhovense identiteit.^{3/22}
6. Van de nieuw te ontwikkelen woningen moet minimaal 30% sociale huur zijn.
7. Met het toevoegen van woningen moeten er een minimaal aantal maatschappelijke-, medische-, sport- en onderwijsvoorzieningen worden toegevoegd.

Er zijn afspraken gemaakt met het Rijk en de regio Stedelijk Gebied Eindhoven over de toevoeging van woningen. Voor De Run is afgesproken dat er **netto 2.805 woningen worden ontwikkeld voor 2040**¹⁸. Er zitten al ongeveer 1.000 tot 1.200 woningen in harde plancapaciteit in De Run. Dat betekent dat er nog 1.800 tot 1.600 woningen ingepast moeten worden op De Run. De gemeente beoogt deze woningen met name ten noorden van de Kempenbaan te ontwikkelen, omdat deze deelgebieden zich het beste lenen voor woningbouw. In het zuiden blijft de aandacht met name op de werkfunctie. Deze verdeling is echter niet uitsluitend en dienen keuzes voor genomen te worden. Daarnaast is in het kader van afspraken met het rijk en de provincie aangegeven dat de 2805 woningen die gebouwd moeten worden, **binnen 800 meter** van de beoogde haltes van de HOV4 lijn gebouwd moeten worden.

Ook dient rekening te worden gehouden met vigerende bestemmingsplannen en **milieutechnische aspecten**, om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen. Er moet rekening worden gehouden met bijvoorbeeld de milieucategorieën van bedrijvigheid, geluidscontouren, externe veiligheidscontouren, schaduw- en windoverlast bij hoogbouw, luchtkwaliteit etc.²⁴ De eerste drie genoemde worden hieronder verder besproken.

Milieucategorieën¹⁹

Op het grootste deel van het bedrijventerrein is maximaal tot milieucategorie 3 toegestaan. Er zijn aanwijzingen voor locaties waar tot milieucategorie 2 is toegestaan. Voor ASML en enkele andere bedrijven is milieucategorie 4 aangewezen.

Gebied	Max. toegestane milieucategorie	Richtafstand
Grootste gedeelte De Run	3	100m
Specifieke aanwijzingen	2	50m
ASML, enkele andere bedrijven (Zoals Dikker Zeelst B.V.)	4	200m

Geluidscontouren

Om ASML ligt een geluidszone-industrie met een geluidscontour van 50dB²⁰. Daarnaast is geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer is een belangrijk aandachtspunt, met name langs de Kempenbaan. Ook dient er tijdens het wijzigen van het omgevingsplan rekening te worden gehouden met geluidsgevoelige en veroorzakende activiteiten.

Externe veiligheid contouren – Tankstations en Donders Gas Specialiteiten BV²¹

In de buurt van tankstations met LPG-vulpunten moet er rekening worden gehouden met het brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied. Dit kan bijvoorbeeld voor problemen zorgen bij grote woontorens. Indien dit het geval is kunnen er keuzes worden gemaakt in bronmaatregelen of maatregelen bij de woningen. Dit dient tijdens het opstellen van een wijziging omgevingsplan te worden gedaan. In de gebiedsvisie kan op voorhand enigszins rekening worden gehouden met deze externe veiligheid contouren.

Het rekening houden met de milieutechnische aspecten betekent echter niet dat hinder hoeft te worden ervaren van de milieuaspecten. Op De Run wordt er namelijk stevig ingezet voor het vinden van innovatieve oplossingen. Zo kunnen bijvoorbeeld maatregelen aan de bron een uitkomst bieden²⁴.

Aanvullend is het ook belangrijk om de te realiseren **woonvormen** af te stemmen op de beoogde mobiliteitsvormen. Zo wordt in het gebied ingezet op de HOV4 lijn die een groot deel van de vervoersstromen op zich moet nemen³. De HOV4-lijn dient een deel van het autogebruik te compenseren, waardoor het gebied deels autoluw kan worden gemaakt. Aanvullend zijn er op dit moment te weinig parkeerplaatsen in De Run en is er nauwelijks ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Door woonvormen te bouwen voor specifieke

doelgroepen die gericht zijn op het OV, kan ruimte worden bespaard op parkeerplaatsen. Er kan bijvoorbeeld worden ingezet op starters, studenten, alleenstaanden en arbeidsmigranten. Voor deze vormen kunnen lagere parkeernormen worden gehanteerd, op basis van de aanwezigheid van de HOV4-lijn. De HOV lijn functioneert enkel als er voldoende dichtheid is en er voldoende aanbod aan beide zijden van de lijn is voor de lijn.

Woontorens lenen zich goed voor het bouwen voor een woonvorm met hoge dichtheid en appartementen voor starters, studenten, alleenstaanden en arbeidsmigranten. Ook is het gezien het ruimtetekort op de run noodzakelijk om de hoogte in te bouwen. Dit is tevens de ambitie van gemeente Veldhoven, zoals blijkt uit de Woonvisie Veldhoven 2023-2027.

Daarnaast dient volgens het beleid van gemeente Veldhoven **minimaal 30%** van de woningen tot de **sociale huur** sector te behoren. Dit geldt ook voor de 1800 woningen die op De Run ontwikkeld moeten worden. Tot slot is het bij het toevoegen van deze 1800 woningen noodzakelijk om maatschappelijke-, medische-, sport- en onderwijsvoorzieningen naar behoefte toe toevoegen. De extra mensen die in het gebied komen te leven dienen te worden voorzien in hun dagelijkse behoeftes. Ook kan zo het 15-minuten principe worden nagestreefd

3.3.2 Ambities

Uit de woonvisie en omgevingsvisie van Veldhoven blijken verschillende ambities die de gemeente heeft op het gebied van wonen. De eerste ambitie is het ontwikkelen van **méer en betaalbare woningen**.²² Daarbij zet de gemeente in om de hoogte in te bouwen om de schaarse ruimte zo goed mogelijk te gebruiken. Hierbij wordt ingezet op aangewezen OV-knooppunten. Ook ziet de gemeente kansen in het bouwen op tijdelijke locaties. Daarnaast moeten er meer betaalbare woningen komen. De gemeente zet daarom in op de ontwikkeling van extra sociale en middenhuur woningen. Vanuit het Veldhovense beleid is het verplicht minimaal 30% van de woningen ten behoeve van sociale huur te ontwikkelen.

Ten tweede wil de gemeente een **toekomstbestendige en passende woningvoorraad** creëren.²² Ze legt daarbij de nadruk op het bouwen van kleinere woningen voor eenpersoonshuishoudens, omdat hier in de huidige woningvoorraad nog een tekort aan is. Ook zet de gemeente in op het ontwikkelen van klimaatbestendige woningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, waarbij de doelen van de Transitievisie Warmte worden gevolgd.

De derde ambitie van de gemeente Veldhoven is het **creëren van een flexibele en innovatieve woningmarkt**, waarbij de mogelijkheden van nieuwe woonvormen worden verkend.²² Hierbij valt te denken aan flexibele woningen die te transformeren zijn na verloop van tijd, maar ook aan short-stay woningen voor arbeidsmigranten en/of studenten. Ook kan er geëxperimenteerd worden met interessante beleggingsconcepten.

Daarnaast wil de gemeente met (toekomstige) bewoners, bedrijven en grondeigenaren in gesprek gaan over de benodigde soort woningen en waar hier ruimte voor is.²² Ze willen hierbij goed in overleg en duidelijke afspraken maken. Op De Run zijn er verschillende grondeigenaren,

¹⁹ Zoals eerder vermeld komen deze milieucategorieën uit 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit document wordt in het eerste kwartaal van januari 2024, na de invoering van de Omgevingswet, vervangen door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. In deze gebiedsanalyse worden daarom nog de oude benamingen gehanteerd.

waarvan ASML, MMC, Gemeente Veldhoven, GEVA en Groenen de grootste zijn. Ook bestaan er uitdagingen voor het toevoegen van woningen, omdat de meeste ondernemers/bedrijven op dit moment tegen de toevoeging van woningen in het gebied zijn.

Ook streeft de gemeente naar **verdichting van de bestaande bebouwing**, waarbij rekening wordt gehouden met de **Veldhovense identiteit**^{3/16/22}. Veldhoven zet sterk in op het behouden van haar historische dorps kenmerken in gebieden met cultuurhistorische waarden, maar heeft tegelijkertijd de ambitie om uit te breiden in een sterk stedelijke structuur. Zo is er met name behoefte aan herontwikkeling in De Run ten noorden van de Kempenbaan, waarbij hoogteaccenten worden aangebracht rondom de HOV4-as. Tegelijkertijd moet bij de realisatie rekening worden gehouden met het behoud van bestaande structuren zoals de hoofdassen van het centrum naar de Provincialeweg en de Kempenbaan. Ook moet hoogbouw passend zijn in de omgeving.

Ten zesde wordt er ook ingezet op **functiemenging**^{3/23/24}. De gemeente ambieert om van De Run een bruisende werk, verblijf en woonplek te maken. Deze stedelijke mix creëert meer levendigheid in het gebied, wat een goede boost kan geven voor zowel het werkklimaat als het woonklimaat. Met name rondom de HOV4 haltes wordt ingezet op functiemix, omdat hier de meeste mensen zijn. Zo zijn deze plekken geschikt om verschillende functies aan te bieden. Naast wonen kunnen hier bijvoorbeeld

commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd. Dit draagt ook bij aan een prettig, levendig en sociaal veilige omgeving rondom de haltes²⁴. Een gezonde stedelijke mix houdt ook in dat voorzieningen mee groeien met de behoefte vanuit woon- en werkfuncties. Bij voorkeur ziet de gemeente graag de werkfuncties en voorzieningen in de plint van woontorens.

Aansluitend op de functiemenging is het belangrijk voor gemeente Veldhoven om een **goede inpassing van de woningen** op De Run te faciliteren.²⁴ De Run blijft een bedrijventerrein, waarbij rekening dient te worden gehouden met eisen en behoeften van deze bedrijven bij de inpassing van de woningen. Ook is De Run geen op zichzelf staand eiland, maar moet een goede verbinding met de aangrenzende wijken worden gezocht om de toekomstige woningen goed in de omgeving in te passen.

Tot slot heeft de gemeente Veldhoven ook als ambitie om een **gezond leefklimaat** te ontwikkelen in zowel de woon- als werkgebieden²⁴. Er dient veel aandacht en ruimte te zijn voor groene en blauwe structuren en heftige verstuiving dient te worden voorkomen. Dit sluit aan op het vierde en laatste thema 'gezond leef- in deze beleids- en gebiedsanalyse die in paragraaf 3.4 verder wordt besproken.

De benoemde eisen en ambities voor het thema wonen zijn in figuur 9 visueel weergegeven voor De Run.



Figuur 9: Ruimtelijke weergave eisen en ambities voor het thema wonen in De Run. In de deelgebieden ten noorden van de Kempenbaan zal de nadruk voornamelijk op wonen liggen. Ten zuiden van de Kempenbaan zal deze nadruk vooral liggen op de industrie en bedrijven.

3.3.3 Wensen

Naast eisen en ambities heeft gemeente Veldhoven ook enkele wensen op het gebied van wonen die relevant zijn voor De Run. Deze wensen zijn:

- Toevoegen van woningen met een sterk stedelijke structuur. Hierbij dient het Veldhovense karakter te worden behouden en hoogbouw enkel te worden toegepast indien dit passend is in het landschap. Daarnaast dienen de Veldhovense kenmerken in gebieden met cultuurhistorische waarden te worden behouden.³
- Het implementeren van de 15-minute City^{23/24}. Dit betekent dat voorzieningen binnen 15 minuten loop- en of fietsafstand bereikbaar moeten zijn. Hieruit volgt dat er voldoende maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de nieuw te realiseren woongebieden moeten worden gecreëerd, zodat voor iedereen de voorzieningen binnen 15 minuten lopen of fietsen te bereiken zijn. Ook in werkgebieden moeten voorzieningen worden toegevoegd, zodat deze binnen 15 minuten bereikbaar zijn. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk dat werknemers tijdens de lunchpauze van een horecagelegenheid gebruik kunnen maken.
- Het creëren van autoluwe woongebieden, waarbij de auto minder welkom is en minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd.²⁴
- Het faciliteren en bevorderen van sociale cohesie door het creëren van sociale ontmoetingsplekken zowel in pandig in woongebouwen, als in een groene omgeving buiten.²³
- Aandacht voor klimaatadaptatie en kansen benutten ten opzichte van de energietransitie.²⁴

3.4 GEZOND LEEFKLIAMAAT

Het laatste thema dat naar voren komt uit de beleidsanalyse, de wensen van gemeente Veldhoven en het projectbezoek is een gezond leefklimaat. Er bestaan weinig concrete eisen binnen dit thema. Daarentegen heeft de gemeente wel verschillende ambities en wensen binnen dit thema.

3.4.1 Eisen

Op het gebied van een duurzaam en gezond leefklimaat zijn er verschillende eisen, namelijk:

1. Reductie broeikasgassen en aardgasvrij in 2050
2. Biodivers groen centraal op De Run
3. Waterrobuust De Run
4. Goede luchtkwaliteit

In 2050 moet er een reductie van 95% van de uitstoot van broeikasgassen zijn zoals volgt uit het klimaatakkoord³. Daarnaast heeft gemeente Veldhoven in de transitievisie warmte vastgelegd dat ze in eerste instantie een aardgasreductie van 25% in 2030 wil bereiken om vervolgens in 2050 volledig aardgasvrij te kunnen zijn²⁵. Sinds 2018 verplicht om gasloze woningen te realiseren²⁶. Gemeente Veldhoven wil in 2050 echter dat ook de bestaande bebouwing aardgasvrij is. Dit is dus ook een belangrijke eis voor de ontwikkeling van woningen in De Run.

Vanuit de Omgevingsvisie Veldhoven is een gezond leefklimaat in de Gebiedsvisie Ontwikkelas Zuidwest vertaald naar het principe '(Bio)divers groen centraal op de Run'. Dit principe wordt als eis meegenomen voor de gebiedsvisie van De Run. Aanvullend is in het verstedelijkingsakkoord SGE de eis opgenomen dat per nieuwe woning 8m² nieuw binnenstedelijk groen moet worden aangelegd.

Ten derde ligt er de opgave om De Run waterrobuust te maken. Er is afgesproken dat het debiet van de Gender niet mag toenemen²⁴. Dat betekent dat een transformatie in De Run met verharding, niet mag leiden tot meer afstromen oppervlakte water richting de Gender. Het is daarom belangrijk om goede groenblauwe structuren te creëren en genoeg aandacht te hebben voor de waterhuishouding.

Tot slot is rekening houdend met de milieutechnische aspecten een goede luchtkwaliteit en de reductie van fijnstof belangrijk voor het creëren van een gezonde leefomgeving in De Run²⁴. Hier is vanwege de combinatie tussen werken en wonen voldoende aandacht nodig. Dit zal goed geborgd worden in een latere fase van de ontwikkeling, namelijk tijdens de wijziging van het omgevingsplan.

3.4.2 Ambities

Naast eisen, heeft de gemeente ook enkele ambities binnen het thema gezond leefklimaat. De doelstelling die bij de ambitie hoort is het werken aan en naar een duurzame en gezonde leefomgeving. Hierbinnen zijn enkele meer specifieke ambities te identificeren. Deze worden hieronder besproken.

Gemeente Veldhoven heeft verschillende ambities op het gebied van duurzaamheid die in de beleidsdocumenten naar voren komen. Alle ambities hebben als gezamenlijk doel om een duurzame en gezonde leefomgeving te creëren. De eerste ambitie die daaraan moet bijdragen is het **verduurzamen van panden en huizen**.²² Dit houdt aan de ene kant in dat de bestaande bebouwing wordt verduurzaamd door de panden bijvoorbeeld beter te isoleren of gasvrij te maken. Een groot deel van de huidige bebouwing van De Run zijn in de jaren 70'en 80' gebouwd. Verduurzaming van de bestaande panden is hier dus belangrijk. Daarnaast houdt het ook in dat nieuwbouw energieneutraal/-leverend wordt ontworpen. Dit geldt tevens voor de beoogde 2805 woningen in De Run.

Daarnaast wil gemeente Veldhoven dat de ruimtelijke inrichting **klimaatbestendig en waterrobuust** wordt³. Hierbij is het belangrijk een **goede groenblauwe structuur** te creëren, zodat hittestress en wateroverlast worden verminderd. Zo is er behoefte aan het creëren van groene wandelroutes en het voorkomen van verstening in De Run. Dit draagt bij aan het klimaatadaptief maken van het bedrijventerrein en het tegengaan van hittestress of wateroverlast. Ook kunnen groene openbare ruimtes sociale ontmoetingen faciliteren en stimuleren. De groenblauwe structuren kunnen daarnaast het straatbeeld verbeteren wat kan bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat³. In De Run is er ook de ambitie om de Gender meer ruimte te bieden en een meer prominente rol te geven in De Run. Het creëren van meer groene en blauwe structuren in de ruimtelijke inrichting brengt echter ook een grotere ruimtevraag met zich mee. Er is voldoende ruimte nodig om dit soort structuren aan te leggen, terwijl er tegelijkertijd ook ruimte nodig is voor het bouwen van voldoende huizen, bedrijfspanden en infrastructuur voor duurzame energie.



Figuur 10: Ruimtelijke weergave eisen en ambities van het thema gezond leefklimaat

Ten vierde is de ambitie van gemeente Veldhoven om **meer ruimte voor duurzame energie** te maken³. In 2050 moet er een reductie van 95% van de broeikasgassen zijn en moet Veldhoven aardgasvrij zijn. De gemeente wil dat in 2040 minimaal 50% van de elektriciteitsvraag duurzaam wordt opgewekt. Dit betekent dat duurzame vormen van energie een nog belangrijkere rol moeten krijgen in de energievraag bij zowel bedrijven als woningen. Dit is ook voor De Run een belangrijke opgave. Om deze ambitie te halen is moet er meer ruimte voor de infrastructuur van duurzame energie worden gemaakt. De infrastructuur dient op een kwalitatieve manier in de omgeving te worden ingepast.

Tot slot wil Veldhoven **vitale leefgemeenschappen creëren en faciliteren**.²² Er dienen bijvoorbeeld voldoende ontmoetingsplekken te zijn voor gemeenschappen, zowel binnen als buiten. Een onderdeel hiervan is het eerdergenoemde creëren van meer groene openbare ruimten. Daarnaast zet de gemeente in op diversiteit in wijken met aandacht voor een goede integratie en inclusie. Bij deze inclusie is er ook aandacht van de toegankelijkheid van de infrastructuur en openbare gebouwen. Middels deze aspecten beoogt de gemeente sociale cohesie te faciliteren en aan te moedigen.

3.4.3 Wensen

Naast eisen en ambities heeft de gemeente Veldhoven ook enkele wensen voor het creëren van een gezond leefklimaat. Deze wensen zijn als volgt^{3/23/24}:

- De grootschalige aanleg van zonnepanelen waar mogelijk;
- Delen van warmte en elektriciteit: Smart energy hubs, ruimte voor opwek, opslag en transport én een goede mix tussen bedrijven met verschillende piekmomenten van gebruik.
- Zoveel mogelijk lokale opwek van duurzame energie.

- Het faciliteren van een gebalanceerd energiesysteem
- Het toevoegen laadpalen/laadpleinen voor elektrisch rijden;
- Circulaire bedrijvigheid
- Schone industrie
- Het opknappen van de bestaande bebouwing binnen De Run.²² Voor veel panden in De Run bestaan er kansen om te verduurzamen. Daarnaast is het grootste gedeelte van het bedrijventerrein niet optimaal vormgegeven voor voetgangers, door de brede straten zonder trottoir. De wens is daarom om wandelroutes te verbeteren en meer zichtbaar te maken in het terrein. Hier liggen bijvoorbeeld kansen in de oksel van de A2 en A67 en langs de Gender. De algehele wens is om de bestaande ruimtelijke vormgeving voor het gehele bedrijventerrein op te knappen, zodat het bedrijventerrein weer een aantrekkelijke moderne uitstraling krijgt. Dit draagt ook bij aan het versterken van de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein.
- De aanleg van groene structuren, zowel hoofdstructuren als secundaire structuren.
- Functioneel groen; het creëren van verblijfsruimtes voor bedrijven.
- Het versterken van de Gender; de Gender levert in de nieuwe structuur een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan de verkoeling van het bedrijventerrein en de opvang van water in het gebied. Figuur 11 toont een impressie van het bedrijventerrein waarbij de Gender meer ruimte krijgt.
- Vitale leefgemeenschappen bevorderen door bijvoorbeeld programma's voor verbinding sociaal en werk, kinderopvang, onderwijs en taalaanbod, social hubs, sociaal beheer, actieve inzet op integratie, etc.



Figuur 11: impressie groen bedrijventerrein met het versterken van de Gender. Bron: Sweco

4. DEELGEBIEDEN

4.1 INLEIDING

In deze paragraaf komen de verschillende deelgebieden in De Run (zie figuur 12) aan bod. Voor ieder deelgebied wordt besproken wat de belangrijkste streefpunten en kansen zijn voor het gebied.



Figuur 12 Overzicht ligging deelgebieden, bron Sweco

4.2 FOCUS PER DEELGEBIED

DE RUN 1000

Voor het deelgebied De Run 1000 worden de volgende streefpunten onderscheiden:

- Doorontwikkelen van de hightech cluster rondom ASML;
- Vernieuwen overige kantoorpanden;
- Parkeren faciliteren;
- Pendel naar ASML;
- Herinrichting openbare ruimte, vergroenen.

De Run 1000 kan een toegangspoort van De Run worden. Door in de toekomst het profiel te versterken en de uitstraling te verbeteren kan De Run 1000 de entree van het terrein vormen. Het gebied wordt gekenmerkt door meerdere kantoorpanden, welke voor een grootdeel in gebruik zijn door ASML. In de toekomst zal in dit deelgebied het hightech cluster rondom ASML worden doorontwikkeld en de verouderde kantoorpanden worden herontwikkeld of gerenoveerd. Er zal in de toekomst steeds meer pendeelverkeer plaatsvinden tussen De Run 1000 en De Run 7000. Voor de leefbaarheid in het gebied is het belangrijk om de openbare ruimte te herinrichten en te vergroenen. Het realiseren van een collectief parkeerterrein en het vergroenen kan echter nog een uitdaging vormen vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Voor dit deelgebied zijn er dus kansen voor de ontwikkeling van de hightech cluster en een entreegebied voor De Run.

Daarnaast bestaan er voor dit deelgebied kansen om omliggende wijken, zoals de Oranjewijk, te versmelten en een stedelijk werkmilieu te realiseren. Dit ligt echter buiten de scope van de gebiedsvisie.



Figuur 13 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 1000

DE RUN 2000

Voor De Run 2000 is er tot de volgende streefpunten gekomen:

- Entree van De Run: aantrekkelijke en hoogwaardige bebouwing én landmark;
- Herinrichting weg (is reeds gebeurd);
- Gender als kans;
- Onderwijsinstellingen betrekken in het gebied;
- Schuifruimte voor De Run 4000.

De Run 2000 vormt samen met De Run 1000 het entreegebied van De Run. Het is daarom wenselijk om hier aantrekkelijke en hoogwaardige bebouwing te realiseren. Ook kan een landmark in het gebied een goede entree van De Run faciliteren. De ontsluiting van De Run 2000 is reeds heringericht en losgekoppeld van de Kempenbaan. Daarnaast stroomt de Gender door dit gebied heen. Hier zijn kansen voor de herontwikkeling van het gebied tot een gezond werk- en leefklimaat, door de Gender een meer prominente rol te geven in het gebied. Daarnaast zijn op dit moment enkele onderwijsinstellingen aanwezig in het gebied. Nu ontbreekt de connectie tussen deze onderwijsinstellingen en het bedrijventerrein. Op deze plek kan schuifruimte voor De Run 4000 worden gecreëerd.



Figuur 14 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 2000

DE RUN 3000

De Run 3000 is een ideale locatie voor het realiseren van een gemengd woon-/werkgebied en het opknappen van de openbare ruimte en de uitstraling. Op dit moment wordt het gebied ingevuld door Perifere Detailhandel locaties (PDV-locaties). Deze locaties hebben één bouwlaag en grote versteunde parkeerterreinen waardoor ze een groot ruimtebeslag hebben. Sweco ziet daarom kansen in de intensivering van dit ruimtebeslag, door de ontwikkeling van woontorens met in de plint het behoud van de huidige PDV-functies. Het is hiervoor echter wel essentieel om de huidige bebouwing te vervangen. De parkeerterreinen om de woontorens heen kunnen gedeeld worden voor de werk en woonfuncties. De woonvormen die zich hier het meeste voor lenen zijn appartementen voor starters, studenten, alleenstaanden en arbeidsmigranten. Zij zijn het minst auto gericht en kunnen gebruik maken van de HOV4 lijn. Voor het ontwikkelen van de gemengde woon-werk functie is het ook essentieel om voorzieningen in het gebied toe te voegen. Hier valt te denken aan horecagelegenheden, sportvoorzieningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen etc.

Voor De Run 3000 zijn er dus de volgende streefpunten uit de analyse naar voren gekomen:

- Gemengd woon-werkgebied;
- Woontorens met in de plint (en eventueel de eerste verdieping) behoud van de huidige PDV-functies;
- Toevoeging maatschappelijke en commerciële voorzieningen.



Figuur 15 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 3000

DE RUN 4000

De Run 4000 kent op dit moment veel verschillende soorten bedrijvigheid. Voor de toekomst van dit deelgebied zijn er verschillende streefpunten opgesteld:

- Ruimte voor bedrijvigheid (milieucategorie 3 tot en met 4);
- Scherpe profilering en keuzes;
- Invulling zichtlocaties Langs de Kempenbaan en de A2 en A67;
- Snelfietsverbinding De Run 4200;
- Inrichting openbare ruimte en parkeren op eigen terrein of in collectieve hubs.

De grootste focus in dit deelgebied blijft bij de werkfunctie en de aanwezige bedrijvigheid. Er blijft daarom ruimte voor bedrijven met een milieucategorie 3 tot en met 4. Hier moet worden gezorgd dat de beschikbare milieuruimte beter wordt benut. Nu zijn er vaak bedrijven met een milieucategorie 2 actief op plekken waar milieucategorie 3 is toegestaan. In dit gebied ligt de aandacht op het benutten van de (innovatie)kracht van het MKB en familiebedrijven en de versterking van de onderlinge samenwerking. Zo kan er ingezet worden op shared services. Ook is een scherpe profilering en invulling geven aan zichtlocaties belangrijk voor dit gebied.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied kent vele uitdagingen. De openbare ruimte wordt bijna volledig in beslag genomen door autowegen en parkeerplaatsen. Er is door de extensieve bebouwing weinig plek om groen toe te voegen en ruimte te maken voor de fietser en wandelaar. Daarom is intensieve bebouwing wenselijk. Zo kan er meer ruimte worden gemaakt voor snelfietsverbindingen en groenstroken. Dit brengt echter ook uitdagingen met zich mee.

Met hoogbouw op zichtlocaties wordt het terrein geïntensiveerd. Hoogbouw leent zich echter meer voor kantoorruimte dan voor bedrijfsruimte. Hier moet dus creatief worden gezocht naar oplossingen om meerlaagse bedrijfsruimte met ondersteunde kantoorruimte te realiseren.



Figuur 16 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 4000

DE RUN 5000

Voor De Run 5000 ziet Sweco kansen voor een slim stedelijk gemengd woon-/werkgebied. Door hier een overgang van meer woongelegenheden in het noorden (aansluitend op De Run 3000), naar meer ruimte voor werken richting het zuiden te creëren, vallen verschillende oplossingen voor uitdagingen samen. In de gehele Run moeten 2805 woningen worden gerealiseerd. Hier wordt in het noorden van De Run 5000 plaats voor gemaakt. Daarnaast moeten bedrijven echter ook zoveel mogelijk in het gebied worden gehouden. Er zit verschil tussen de bedrijven in milieucategorieën. In De Run 5000 zijn nu afwisselend bedrijven van milieucategorie 3 en 2 toegestaan. Door de woningen in het noorden te realiseren, de bedrijven met milieucategorie 3 in het zuiden toe te staan en in het midden een overgangsgebied van bedrijven met milieucategorie 2 toe te staan, kan er een zo goed mogelijke inpassing van de woningen in het bedrijventerrein worden gefaciliteerd. Er wordt in dit deelgebied ingezet op functiemenging. Daarnaast spelen in het zuiden van De Run 5000 uitdagingen zoals de geluidscontour van ASML, waar bij gevoelige functies zoals woningen rekening mee moet worden gehouden. Het toevoegen van de woonfunctie in het noordelijke gedeelte vereist ook de toevoeging van verschillende voorzieningen. Concluderend zijn de volgende streefpunten voor De Run 5000 opgesteld:

- Slim stedelijk gemengd woon-/werkgebied;
- Overgang van de focus op wonen in het noorden, naar meer ruimte voor werken in het zuiden;
- De toevoeging van voorzieningen;
- Behouden van bedrijvigheid in de plint (anders dan detailhandel en horeca).



Figuur 17 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 5000

DE RUN 6000

Het noordoostelijke gedeelte van De Run 6000 is op dit moment de locatie voor het Maxima Medisch Centrum (hierna: MMC), terwijl het zuidwestelijke gedeelte in gebruik is door ASML. In de toekomst blijft er ruimte voor deze verhouding. Opvallend is het extensieve ruimtegebruik van het MMC. Hier liggen mogelijkheden om de beschikbare ruimte beter te benutten. Een groot deel van de parkeergelegenheden kunnen bijvoorbeeld in meerlaagse parkeergarages worden opgelost. Hierdoor kan op het grondgebied van het MMC-ruimte vrijkomen voor een groene invulling van de openbare ruimtes. Het MMC heeft de potentie om zich deels te ontwikkelen tot het groene hart van De Run. Uiteraard dient dit in goed overleg te worden afgestemd met het MMC. Door ruimte te maken voor groen in dit deelgebied kan de wateropgave die in het gebied speelt tegelijkertijd worden aangepakt. Het zuidwestelijke gedeelte van De Run 6000 is op dit moment in gebruik van ASML. Ook in de toekomst moet hier ruimte blijven voor ASML. Voor De Run 6000 bestaan dus de volgende streefpunten:

- Herontwikkeling MMC met een intensiever ruimtegebruik;
- De openbare inrichting rondom het MMC vergroenen om een gezond leefklimaat voor bezoekers, patiënten en werknemers van omliggende bedrijven te faciliteren, maar tegelijkertijd ook om de wateropgave in het gebied aan te pakken;
- MMC-gebied als potentieel groene hart van De Run.



Figuur 18 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 6000

DE RUN 7000

De Run 7000 wordt grotendeels gekenmerkt door de ASML cluster. In de toekomst dient hier ruim baan te worden gemaakt voor ASML. Op het moment ondervindt ASML op eigen terrein parkeerproblemen. Daarom gebruikt het een deel van de parkeergelegenheid van het MMC. Middels de aanleg van de HOV4-lijn wordt het mogelijk om parkeerhubs aan te leggen buiten het gebied en de werknemers met deze hoogwaardige openbaar vervoersmogelijkheid van de parkeerhubs naar de ASML-cluster te brengen. Daarnaast moeten er op verschillende plekken inpridders worden toegevoegd voor fietsers en voetgangers. Zo kan de verbreding van de tunnel op de Heerseweg onder de A67 door een betere doorstroom van het verkeer faciliteren. Deze onderdoorgang bestaat nu slechts uit één rijbaan met stoplichten aan beide kanten. Om de doorstroom te bevorderen is de verbreding van deze tunnel gewenst. Al met al worden er dus de volgende streefpunten voor De Run 7000 onderscheiden:

- Ruim baan voor ASML;
- Parkeerproblemen aanpakken met parkeerhubs ASML;
- Verbreding tunnels onder de A67 door;
- Inpridders voor de fietsers en voetgangers.



Figuur 19 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 7000

DE RUN 8000

De Run 8000 kenmerkt zich door de versnipperde aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen. Voor dit deelgebied zijn de volgende streefpunten geselecteerd:

- Kleinschalige bedrijvigheid en bedrijfswoningen;
- Verbreding Kempenbaan: aanleg HOV4 en snelfietsroute F67;
- Herstructurering en vergroening gebied;

De kleinschalige bedrijvigheid die op dit moment in het gebied plaatsvindt, moet in de toekomst gewaarborgd blijven. Echter kent het gebied ook vele uitdagingen, met name op het gebied van beschikbare ruimte. Voor de verbreding van de Kempenbaan, die noodzakelijk is voor de aanleg van de HOV4-lijn en de snelfietsroute F67, is een deel van het ruimtebeslag van de huidige bedrijvigheid in De Run 8000 nodig. De bedrijven die nu in de panden zitten dienen dan echter een nieuwe plaats te krijgen in of buiten De Run.

Er is weinig structuur in het gebied en de bedrijven en bedrijfswoningen zijn niet optimaal ingedeeld. Ook is weinig ruimte voor de voetganger in het gebied en is er weinig groen te vinden. Daarom worden er kansen gezien in de herstructurering en vergroening van het gebied.

Tot slot is er op dit moment vanuit het beleid weinig aandacht voor De Run 8000 en is de organisatiegraad hier zeer laag. Dit deelgebied dient echter zorgvuldig te worden meegenomen in alle processen.



Figuur 20 Verbeelding van de streefpunten voor De Run 8000

4.3 TOTAALOVERZICHT

Tot slot geeft figuur 21 een samenvattend overzicht van de belangrijkste kansen die voor ieder deelgebied in De Run zijn geconstateerd uit de beleidsanalyse en aangeleverde kennis, maar ook op basis van de expertise van Sweco.



Figuur 21 Totaal overzicht deelgebieden

5. CONCLUSIE

In dit document is de beleids- en gebiedsanalyse besproken aan de hand van vier thema's. Er is een beleidsanalyse uitgevoerd van het bestaande beleid van Veldhoven en De Run. Daarnaast is er op basis van het bestaande beleid een gebiedsanalyse uitgevoerd voor De Run en zijn voor alle deelgebieden streefpunten besproken. De besproken resultaten in deze beleids- en gebiedsanalyse leiden gezamenlijk tot de conclusies zoals deze worden besproken in paragraaf 5.1. Deze conclusies vormen gezamenlijk met de beleids- en gebiedsanalyse de uitgangspunten voor het bouwen van scenario's in de volgende fase van het proces. Uiteindelijk leggen ze ook de basis voor de gebiedsvisie die na de scenariobepaling uitgewerkt zal worden.

5.1 DEELCONCLUSIE

Scherp profileren

De Run is een bedrijventerrein met (inter)nationale bekendheid vanwege een aantal grote spelers zoals ASML en Simac. Echter zijn deze bedrijven actief op slechts een deel van het gebied. Naar de toekomst toe moet voor elk deelgebied een eigen onderscheidend profiel wordt geformuleerd. Hiervoor is op veel plaatsen al de basis gelegd en moet dit verder worden aangescherpt. Met een scherpe profilering is het duidelijk wat de kracht is van een deelgebied en voor welke doelgroep dit gebied is bedoeld.

Elk deelgebied heeft zijn kansen en uitdagingen

Het werken met deelgebieden zorgt ervoor dat elk deelgebied een eigen profiel krijgt. Hiermee zijn ze uniek en hebben ze een eigen rol binnen De Run. Het werken met deelgebieden voor bedrijven in verschillende groeifasen, omvang en bedrijfsprocessen, en daarmee ook aan verschillende verhoudingen tussen wonen en werken. Dit biedt ruimte aan verschillende typen woon- en werkdoelgroepen. Deze profilering is niet alleen economisch en programmatisch, maar vertaald zich ook door in de ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig opzet en voorzieningenniveau.

Streven naar een gebalanceerde programma mix in een woon-werkmilieu

De gemeente Veldhoven wil De Run ontwikkelen tot een stedelijke mix waar werken, wonen en verblijven elkaar ontmoeten. In hoeverre bedrijven mengbaar zijn met wonen is vooral afhankelijk van de schaal van de bedrijven, de logistiek en de milieuhinder van het bedrijf. Wanneer dit hinderlijk wordt is afhankelijk van de woondoelgroep. Het uitgangspunt is wel dat het De Run een werklocatie is en blijft. Werken moet dus niet wijken voor wonen. Verder moeten er in het gebied ook commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden toegevoegd om een prettig woon- en werkklimaat wordt gerealiseerd, waarin ook aandacht moet zijn voor een goede ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte die interactie stimuleert.

Het voordeel van gedeelde ontmoetingsruimten is dat bewoners en bedrijven elkaar leren kennen en dit kan we-

derzijdse irritaties reduceren. Transparante bedrijfsplinten zorgen voor de gewenste levendigheid en interactie. Het naar buiten toe tonen van de maakindustrie en haar spannende innovaties kan het gebied ook extra op de kaart zetten.

Schuifruimte creëren is een uitdaging

Om een stedelijke mix van werken, wonen en verblijven te kunnen realiseren is ruimte nodig. De fysieke ruimte op De Run is echter schaars. Ook de planologische mogelijkheden zijn beperkt vanwege milieutechnische aspecten. Daarom moet er schuifruimte worden gecreëerd door het bestaande ruimtegebruik te intensiveren, bedrijven binnen De Run te verschuiven of door (indien mogelijk) bedrijven en/of instellingen te verplaatsen naar werklocaties elders in de regio. Door een heldere profilering per deelgebied te stellen, wordt duidelijk welk bedrijf waar past. De ruimte die is gecreëerd kan vervolgens zo optimaal mogelijk worden benut door te ontwikkelen in de hoogte, door bijvoorbeeld woontorens te creëren met in de plint werkfuncties of voorzieningen.

Keuzes maken hoort erbij

Door de vele ontwikkelingen die spelen in het gebied komen veel ruimteclaims en beleidsvelden samen. Niet alles kan overal. Er is simpelweg niet genoeg ruimte. De gemeente moet hierin lef tonen en keuzes durven te maken. Dit is in lijn met de door hun aangedragen input vanuit de expertsessie.

Voorbeelden van tegenstrijdigheden uit het huidige beleid zijn bijvoorbeeld de toekomstige doelgroepen voor bedrijfsruimte op De Run 4000. Gemeente Veldhoven wil hier ruimte bieden voor MKB bedrijven, voor innovatieve HTSM bedrijven, maar ook voor bedrijven met een milieucategorie van 3 en 4. Tegelijkertijd moeten zichtlocaties met kantoorruimte worden gecreëerd, parkeerhubs worden toegevoegd en de openbare ruimte worden vergroend. Al deze aspecten moeten op één bedrijventerrein gerealiseerd worden, wat voor uitdagingen zorgt.

Een ander voorbeeld is het woningbouwprogramma. De gemeente wil aansluiten bij de Veldhovense identiteit, maar ook hoogbouw realiseren. Ook is het nog onduidelijk voor welke doelgroep gebouwd gaat moeten worden. De doelgroep die zich het beste leent voor het gebied zijn éénpersoonsappartementen voor bijvoorbeeld starters, studenten, alleenstaanden en arbeidsmigranten.

Veel ruimteclaims op de Kempenbaan

De problematiek rondom de ruimteclaim speelt met name rondom de Kempenbaan. Hier komen vrijwel alle beleidsvelden en ruimteclaims samen. Vanuit mobiliteit moet er een losliggende busbaan komen en vinden er ingrepen plaats om het langzaam verkeer een beter plaats te geven. Tegelijkertijd worden er woningen, voorzieningen en bedrijfsruimte toegevoegd rondom de baan met hoogteaccenten en moet rondom de Kempenbaan ruimte worden gecreëerd voor klimaat adaptieve en duurzame maatregelen.

5.2 CONCLUSIE

Uit de beleids- en gebiedsanalyse blijkt dat er al veel is geschreven en vastgesteld over de Run. Er zijn eisen, ambities en wensen vanuit de verschillende thema's. Dit brengt niet alleen kansen met zich mee voor het bedrijventerrein, maar ook opgaves. Met name op het gebied van de ruimtevraag die alle eisen, ambities en wensen met zich meebrengen. Daarom is een goede afweging van de ambities en wensen belangrijk, waarbij aan de eisen in ieder geval wordt voldaan en zo veel mogelijk ambities en wensen worden vervuld. Deze afweging wordt gemaakt tijdens de scenariostudie, de volgende fase van het proces. In ieder geval is het duidelijk dat een goede samenwerking tussen verschillende partijen en stakeholders van belang is in dit kansrijke gebied. Samen kan het bedrijventerrein toekomstbestendig worden gemaakt.

BRONVERMELDING

1. Strategische agenda Brainport (2023)- Brainport Eindhoven
2. Belang Ruimte voor werklocaties Veldhoven (2023)- Stec groep
3. Omgevingsvisie Veldhoven (2022)- gemeente Veldhoven
4. Economische toplocaties (2022)- Bureau Louter
5. Innovatie Werklandschap De Run (2018)
6. Bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022)- Provincie Noord-Brabant.
7. Provincie Noord-Brabant- Aanpak en cijfers Brabantse Leegstand
8. Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie – BMC, 13 juli 2023
9. https://vng.nl/sites/default/files/vng_uitgave_milieuzonering_nieuwe_stijl.pdf
10. Kanskaart en Toekomststrategie gemengde woon/werkmilieus op de campus-/toplocaties in het SGE-gebied (2022)- Buck consultants international
11. Behoeftesraming kantoren Noord-Brabant (2022) – Provincie Noord-Brabant
12. Kantorenbrief stedelijk gebied Eindhoven (2022)- SGE
13. <https://www.rvo.nl/onderwerpen/r-ladder>
14. Naar een duurzame economie op De Run (2022)- VNO-NCW Co-creatie
15. Mobiliteitsvisie 2040- gemeente Veldhoven
16. Concept Gebiedsvisie Ontwikkelas Zuidwest (2023)- Posad Maxwam
17. Maatregelenpakket A2 Randweg en Strategische Agenda Brainport
18. Verstedelijkingsakkoord SGE (juni 2022)
19. Bestemmingsplan “De Run 2008, herziening I, 2010” en Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 5
20. Bestemmingsplan “De Run 7000 ASML 2022 geluid”, te raadplegen via Ruimtelijkeplannen.nl
21. Op te halen via Atlas Leefomgeving
22. Woonvisie Veldhoven 2023-2027
23. Expertise Sweco
24. Aangedragen informatie gemeente Veldhoven in gesprekken en sessies
25. Infographic transitievisie warmte Gemeente Veldhoven https://www.veldhoven.nl/data/downloadables/2/3/5/6/infographic_warmtetransitie_gemeente_veldhoven.pdf
26. Zie Rijksoverheid.nl

