



Hier stroomt het.

de RUN



Voorwoord

Gebiedsontwikkeling 'Transformatie De RUN'

Beste mensen,

De RUN is het economische hart van Veldhoven. Hier, rond de Kempenbaan als grote verbindende as, hebben multinational ASML, maar ook het klinisch topziekenhuis MMC, diverse grote en middelgrote bedrijven én het lokale MKB hun plek gevonden. Zij aan zij vervullen ze behalve lokaal ook regionaal, nationaal en internationaal hun rol.

Die internationale rol van De RUN is niet te missen: de wereld is afhankelijk van de uiterst geavanceerde machines die hier in Veldhoven ontworpen en gemaakt worden. Die positie verdient het om ook in de uitstraling van het werkgebied tot uiting te komen: om werken op De RUN, bij ASML en alle andere bedrijven aantrekkelijk te houden én om de bereikbaarheid van de ondernemingen op De RUN te borgen, is een transformatie nodig. Een transformatie, die bovendien een krachtige impuls geeft aan het vestigingsklimaat in dit deel van de Brainportregio. Een en ander vraagt focus op toekomstige behoeften, om denkkraft en om het benutten van kansen, maar ook om flexibiliteit van onze inwoners, Veldhovense bedrijven en alle huidige gebruikers in het gebied. Met hen geven we de toekomstige RUN vorm. Ondanks onzekerheid die dat nu kan geven over het eigen bedrijf of woning op de huidige Run. Met hen zetten we een gezamenlijke stip aan de horizon: de transformatie van De RUN naar een duurzame en inclusieve woon-/werkomgeving.

We hebben deze gebiedsvisie op hoofdlijnen samen met de ondernemers, bewoners en instellingen op en rond De RUN gemaakt. Hun input is onmisbaar geweest: samen zijn we gekomen tot thema's en uitgangspunten die we belangrijk vinden. We hebben beschreven wat we bij deze transformatie van De RUN naar een toekomstbestendig woon-/werkgebied moeten behouden, wat we willen verbeteren en wat we willen toevoegen aan De RUN, Veldhoven en de regio. Dat heeft ons vertrekpunt bepaald voor deze visie op hoofdlijnen.

De volgende stap is de verdere uitwerking naar de concrete invulling van de gebieden. Natuurlijk zetten we ook die stap weer samen met ondernemers, bewoners en eigenaren met voor iedereen, die dat wil, de mogelijkheid om input te geven en bij te dragen: alleen dankzij de betrokkenheid en inbreng van alle belanghebbenden komen we tot goede en gedragen plannen.

We zijn het er allemaal over eens: het karakter van De RUN hoeft niet te worden afgebroken. Wel is de tijd daar, om het gebied de uitstraling te geven die het toekomst. We zien de toevoeging van woningen dan ook als een uitgelezen kans om De RUN een bredere kwaliteitsimpuls te geven, met een openbare ruimte met meer groen, voldoende faciliteiten en voorzieningen, een diversiteit aan woningen en meer plekken waar bewoners elkaar ontmoeten. Dat betekent dat er ruimte gemaakt moet worden, door bijvoorbeeld intensivering en dubbelgebruik. En het betekent dat we keuzes moeten maken in waar op welke wijze gewerkt en waar gewoond kan worden. Zo zorgen we dat iedereen hier graag woont, werkt, verblijft, werkt en onderneemt. Zij, die zich nu al in De RUN bevinden én toekomstige bewoners, ondernemers, werknemers en bezoekers.

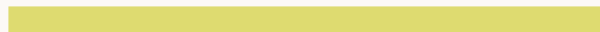
Dank aan onze samenwerkingspartners, in het bijzonder de gemeente Eindhoven, de woningcorporaties en onze bewoners en ondernemers die hun reactie hebben gegeven. Voor u ligt een gebiedsvisie op hoofdlijnen waarbij we meer concrete stappen zetten om van De RUN een mooie en fijne woon –en werklocatie te maken. Een visie, die richting geeft op hoofdlijnen en belangrijke thema's en aansluit op de 'groeiend & trots' visie op Veldhoven en die omgevingsvisie en de contourennotitie verder vertaalt. Een visie, die vooral uitnodigt om samen deze grote complexe opgave verder uit te werken en op te pakken. Ik wens u veel leesplezier,

Caroline van Brakel
Wethouder gemeente Veldhoven



Inhoudsopgave

Inleiding	6	Deeluitwerkingen	46
Aanleiding	8	Kempenbaan	50
Economische positionering	12	Home Base	52
Ruimtelijke positionering	14	Work Base	53
		Tech Base	54
Gebiedsvisie op hoofdlijnen	16	Health Base	55
Opgave	18		
Toekomstvisie	20	Vooruitblik	56
Gezond leef- en werkklimaat	26	Randvoorwaarden	58
Stedelijk woon-werkgebied	30	Vervolg	59
Toekomstbestendige werklocatie	34	Bestuur en participatie	60
Duurzame mobiliteit	40		
Visiekaart	44	Colofon	62



Inleiding

De enorme groei van onze regio als belangrijke economische motor in Nederland vormt een stevige aanleiding voor de transformatie van De RUN: de regio heeft dringend behoefte aan woningen, bedrijfslocaties en arbeidskrachten met een passend mobiliteitsconcept binnen een gezond en duurzaam leefklimaat. De RUN biedt uitgelezen mogelijkheden om hier op verantwoorde en tegelijkertijd voortvarende wijze invulling aan te geven.

6

De basis

De gemeente is in 2024 gestart met het opstellen van een contourennotitie voor De RUN, gebaseerd op een analyse van relevant lokaal en regionaal 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 de uitgangspunten van de Visie op sociaal maatschappelijke ontwikkeling in Veldhoven. Deze contourennotitie van oktober 2024 vormde de basis voor onderhavige visie op hoofdlijnen.

Toekomstbeeld en uitwerking

Deze visie op hoofdlijnen is het toekomstbeeld, de stip aan de horizon die richting geeft en als kader dient. Niet om alles al uitgedacht te hebben, niet om alles nu al vast te leggen. Wel om, gegeven de ambities voor De RUN als stedelijk, duurzaam en innovatief woon-/en werkmilieu, de belangrijkste richting te geven aan het programma en de belangrijkste thema's en elementen te benoemen die de basis vormen voor deze transformatie.

Na vaststelling door de Raad wordt de gebiedsvisie op hoofdlijnen de komende periode verder uitgewerkt, zowel per deelgebied als op belangrijke sleutellocaties die De RUN mede gaan bepalen. Dit gaat om locaties die om een extra verdiepingsslag vragen vanwege hun ligging op De RUN, hun entree ligging in het gebied of strategische ligging bij samenkomst van wegen of verschillende functies.

Ook komt in de verdere uitwerking een verdieping op specifieke thema's aan bod, zoals de vergroening van De RUN en het uitbreiden van maatschappelijke- en stedelijke voorzieningen. Er wordt bovendien een ontwikkelstrategie opgesteld, die inzicht geeft in hoe we de visie realiseren, wat daarvoor nodig is en in welk tempo en welke volgorde dat gebeurt.

Concreet

Op De RUN van de toekomst blijven we ruimte bieden aan bedrijven van een hogere milieucategorie (3-4) en ook aan kantoren en bedrijven van een lage milieucategorie (1-2). We bieden hier plaats aan alle soorten van werken, op bepaalde plekken gecombineerd met verschillende vormen van wonen.

De gebiedseigen beek de Gender, die momenteel nauwelijks zichtbaar en beleefbaar door het gebied stroomt, biedt kansen om zowel functioneel als qua uitstraling door te ontwikkelen tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Te creëren met groen en water waaraan gewoon wordt en waar een mix van kleine(-re) bedrijven hun thuisbasis kunnen krijgen. Het enerzijds toevoegen van woonprogramma, voorzieningen, groen en ruimte voor de Gender en anderzijds het behoud van aantal m2 bedrijvigheid, betekent dat er in het gebied ruimte gecreëerd moet worden voor de geschetste nieuwe ontwikkelingen.

Dit bereiken we met meervoudig ruimtegebruik en innovatieve concepten voor werken-wonen-openbaar gebied-mobiliteit-energie. Al deze onderwerpen komen aan bod in deze gebiedsvisie op hoofdlijnen, die de urgentie, ambities en strategische richting voor ontwikkeling en transformatie van De RUN schetst. De visie geeft tevens aan waar de kansen liggen met haar omgeving en welke invloed dit heeft op omliggende gebieden. Ook vertalen we de verstedelijkingsopgave zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Veldhoven naar de specifieke context en behoeften van De toekomstige RUN. En koppelen we kwantitatieve ontwikkelingsdoelen aan kwalitatieve doelstellingen ten behoeve van een herkenbaar, leefbaar, duurzaam en aantrekkelijk De RUN.

Dit document is in opdracht van de gemeente Veldhoven opgesteld door Echo Urban Design in samenwerking met Depart Communicatie. Cocosmos adviseert over en begeleidt het participatieproces.



Aanleiding

8

Van een regio die sterk afhankelijk was van Philips tot een divers en snel groeiend ecosysteem van deeptech-ondernemerschap, is de Brainportregio in afzienbare tijd uitgegroeid tot een uiterst krachtige economische motor van Nederland. De ambitieuze en succesvolle kennisintensieve maakindustrie én het feit dat het in de Brainportregio goed wonen, werken en leven is, hebben gezorgd voor een forse groei.

Afgelopen jaren werd zelfs duidelijk dat de regio veel harder groeit dan verwacht: de regio maakt een schaa sprong. Dit genereert nieuwe kansen in meer bedrijvigheid, banen en een toenemend verdienvermogen, maar leidt ook tot een groeiende vraag naar woningen, werklocaties, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, arbeidskrachten en mobiliteit. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging en coördinatie van alle ruimtelijke en functionele belangen. We staan nu voor de opgave om deze ontwikkelingen op een goede manier te laten plaatsvinden en begeleiden. Brede welvaart is daarbij ons kompas. Een beknopte samenvatting van onze overwegingen en ambities:

Vestigingsklimaat

We willen als regio ruimte en een goed vestigingsklimaat bieden aan zowel (nieuwe) innovatieve HTSM-bedrijven (High Tech Systemen & Materialen), als aan het lokale en regionale MKB. Inmiddels werken er 20.000+ werknemers op De RUN: een community op zich. Deze en toekomstige werknemers willen we een fijne werkomgeving bieden. De RUN is als werklocatie op onderdelen

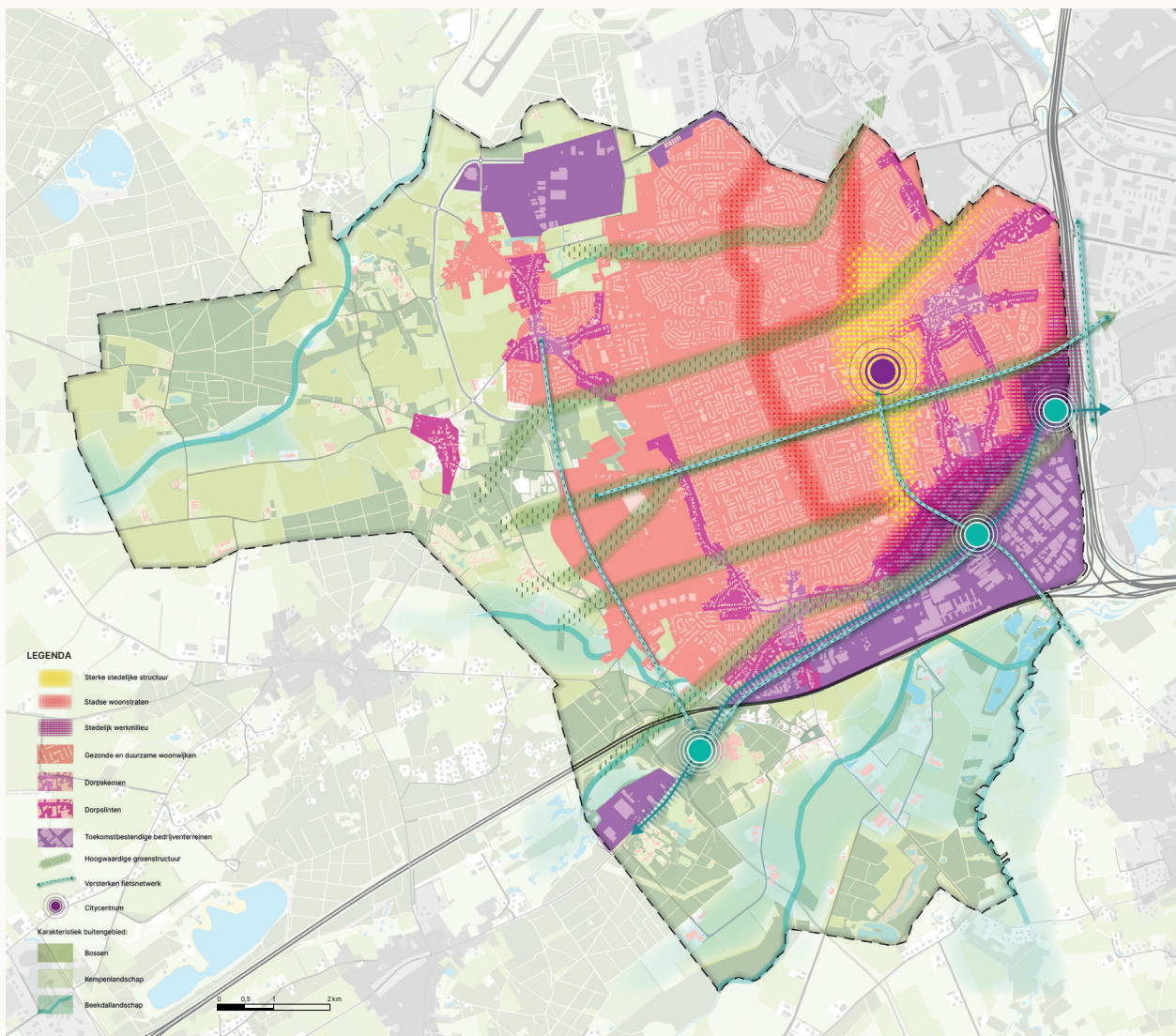
verouderd. Vanuit economisch perspectief zien we ook voor dit gebied een verschuiving in de balans van plek om te ondernemen naar plek om te werken. Daarmee bedoelen we de algemene tendens om op werklocaties steeds meer de nadruk te leggen op het bieden van een prettige werkomgeving voor werknemers. Een omgeving, die productiviteit en werkplezier verhoogt en daarmee ook de ondernemers blij maakt.

Mobiliteit

De doorontwikkeling van De RUN vraagt om een mobiliteitstransitie. Een belangrijke stap die we in dit kader hebben gezet, zijn de afspraken over de komst van goede fietsverbindingen (zoals de F67) en hoogwaardige openbaarvervoerbindingen, zoals de Brainportlijn en de HOV-4 busverbinding. Deze snelle busverbinding verbindt straks de Kempen (via Veldhoven en Eindhoven) met het NS-station Eindhoven Centraal en maakt deel uit van een passend totaal mobiliteitsplan, inclusief parkeerhubs en een nieuwe regionale mobiliteitshub, met een busstation langs de Kempenbaan ter hoogte van het MMC.

Wonen, werken, voorzieningen

De economische ontwikkelingen hebben geleid tot een toenemende vraag naar woningen. Door woningen toe te voegen in de directe omgeving van grote werkgevers en hoogwaardig openbaar vervoer, kan een nieuw gemengd stedelijk milieu worden gerealiseerd, waarin de ruimtelijke voordelen van deze verdichting optimaal worden benut. Daarom voegen we op (en rond) De RUN ca. 2.800 woningen toe in een aantrekkelijk gemengd woon-/werkmilieu met innovatieve gecombineerde werk- en woonconcepten en bijpassende sociaal-/maatschappelijke voorzieningen.



Leefomgeving

De huidige inrichting van De RUN kent weinig groene ruimte en veel verharding, met wateroverlast en hitte als gevolg. De omgeving leent zich in de huidige staat niet om woonmilieu toe te voegen. Bovendien heeft de beek De Gender momenteel slechts beperkte ruimte en zichtbaarheid. Ten behoeve van het beoogde gemengde leefmilieu zetten we in op een gezonde leefomgeving, ondersteund door voldoende openbare ruimte, gedragen door groen, water, biodiversiteit en klimaatadaptiviteit.

Energie

Voor alle verschillende functies op De RUN is er voldoende, betrouwbare en betaalbare energie nodig. We zitten midden in een energietransitie, die veel bedrijven raakt. We zien dat zij hun bedrijfsprocessen, gebouwen en vervoersmiddelen verduurzamen (vaak elektrificeren) en meer zelf energie opwekken. Toch zal de vraag naar energie in de toekomst alleen maar toenemen en ontbreekt de ruimte op het elektriciteitsnet om die aan te kunnen [netcongestie]. Het verzwaren hiervan duurt nog jaren en het is nog onzeker of de ruimte daarmee wel voldoende zal zijn. We zetten daarom in op het vormen van energy hubs. De beoogde intensivering van het gebied vergroot de noodzaak om anders naar energie te kijken en meer in te zetten op slimme oplossingen en uitwisseling.

Brede welvaart

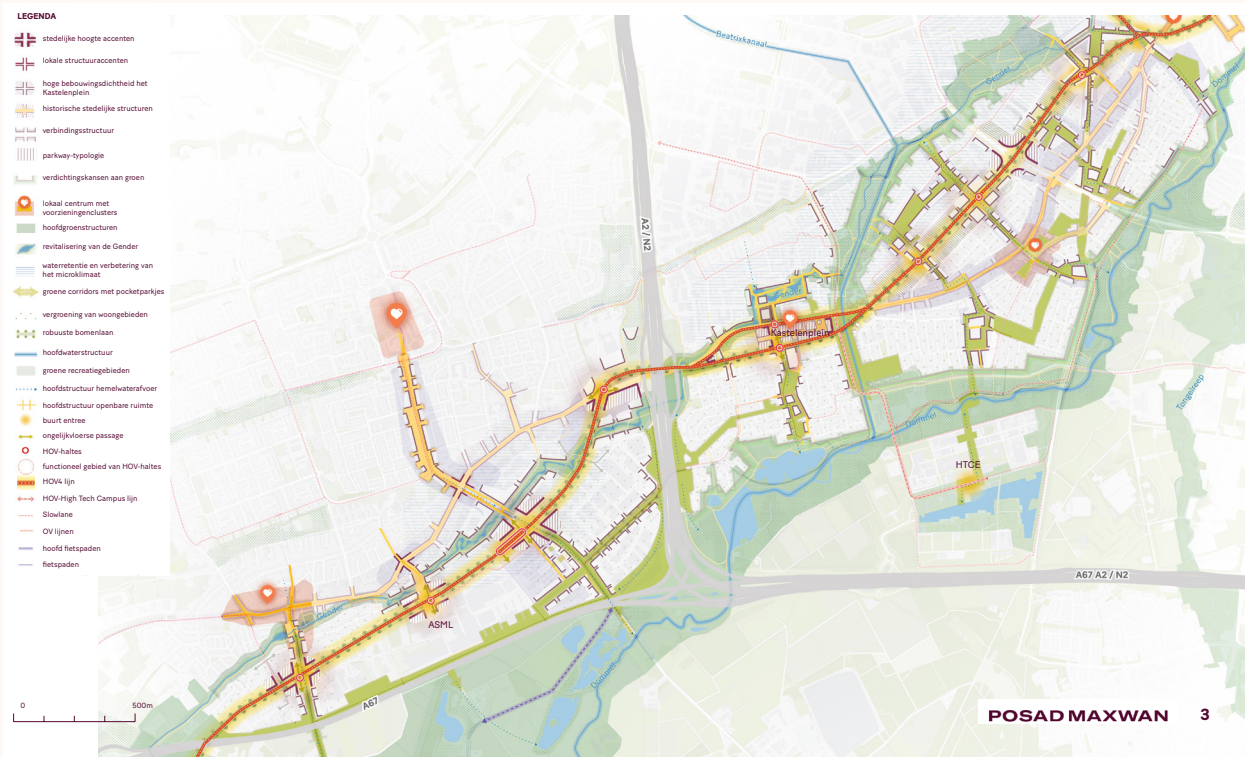
Een duurzame en toekomstbestendige woon- en leefomgeving kan niet bestaan zonder expliciete aandacht voor brede welvaart. Dat gaat verder dan alleen economische groei: we moeten sociale, ecologische en economische aspecten integraal benaderen. Zo willen we een gezonde leefomgeving met schone lucht, groen en ruimte voor voorzieningen en ontmoeting en aandacht voor goede bereikbaarheid stimuleren.

Ook zetten we in op milieucontouren die rekening houden met geluid, luchtkwaliteit en andere omgevingsfactoren, maar ook op klimaatadaptatie, hittestress en waterbeheer en duurzame energie. Voor de economische groei geldt, dat we met het investeren in bedrijven ook het aantal woningen en voorzieningen moeten laten meegroeien. Op deze manier zorgen we ervoor dat niet alleen de economische groei, maar ook het milieu, klimaat en de sociale cohesie in het gebied worden gewaarborgd en daarmee een toekomstbestendige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving op De RUN.

Investeringsopgave

De integrale transformatie van De RUN vraagt bovendien om een forse aanvullende investering. Alleen zo kunnen we borgen, dat onze economische positie ook in de verdere toekomst behouden blijft voor Veldhoven, voor de regio én voor Nederland als geheel. Vanuit het convenant Project Beethoven investeren Rijk, provincie en de regio tot 2030 mee in publieke voorzieningen in de regio Brainport Eindhoven en in een talentplan. Hiermee wordt een stap gezet om de verwachte groei van de regio Brainport Eindhoven in goede banen te leiden, het vestigingsklimaat in Noord-Brabant op peil te houden en de leefbaarheid te versterken. De RUN speelt hierin een cruciale rol: juist hier biedt verbinding enorme kansen, met pal aan de HOV-4 de realisatie van ca. 2.800 woningen.

De transformatieopgave van De RUN is hiermee een grote opgave en complexe operatie, die vraagt om inlevingsvermogen en flexibiliteit, maar ook kansen en nieuwe energie biedt die ten goede komen aan de groei van onze regio. De uitvoering is een proces van jaren, maar wel binnen de tijdlijn die we daarvoor hebben afgesproken. Een groot deel zal vorm krijgen tot 2030. De afronding volg in de hierop volgende jaren.



Economische positionering

Brainport: kraamkamer van innovaties

Met open innovatie en wereldwijde netwerken in toptechnologiesectoren heeft onze Brainportregio de welverdiende signatuur als mainport van Nederland gekregen. Het innovatie-ecosysteem van Brainport is de kraamkamer van nieuwe technologieën en bedrijvigheid voor de maatschappelijke opgaven van de toekomst¹.

De sterke economische groei in de regio is grotendeels te danken aan de aanwezigheid van een bedrijf als ASML, dat wereldwijd leidend is in de ontwikkeling van chiptechnologie. De groei van ASML heeft een grote impact op de gehele regio, met een toename van werkgelegenheid en bedrijvigheid, zowel direct in de technologie-industrie als in relatie tot lokale dienstverleners. Er zijn echter ook niet altijd even positieve neveneffecten.

De economische opgave van de gemeente Veldhoven

Als onderdeel van de regio Brainport Eindhoven maakt, zoals gezegd, ook Veldhoven een flinke economische ontwikkeling door. In 2022 bedroeg de economische groei in de Brainportregio volgens CBS-data zelfs 6%, significant hoger dan het landelijke groeicijfer (4,5%). ASML draagt hier flink aan bij en aan de enorme groei die dit bedrijf in de afgelopen vijftien jaar heeft doorgemaakt, komt naar verwachting voorlopig nog geen einde: de forse digitaliseringsslag die ons nog te wachten staat, stuwt de vraag naar chips en chipmachines wereldwijd. Dit heeft vanzelfsprekend ook impact op de verschillende (hightech) toeleveranciers en andere bedrijven in Veldhoven en daarbuiten die in het kielzool van ASML groeien.

De gemeente Veldhoven stelt alles in het werk om die economische groei goed te begeleiden. Niet enkel door de hightech (maak-)industrie, health- en circulaire bedrijvigheid te faciliteren, maar zeker ook door voldoende en passende werklocaties voor het lokale MKB te realiseren², met, zoals in de aanleiding toegelicht, een scherp oog voor brede welvaart in het gebied.

Belang van veelzijdige bedrijvigheid

Naast de vier grootste werkgevers (ASML, Simac, Maxima Medisch Centrum en zorgorganisatie Severinus) kent Veldhoven een innovatief en betrokken bedrijfsleven. Een gevarieerd MKB is fundamenteel voor het behoud van een sterke en veerkrachtige (lokale) economie: het biedt de

gemeente economische stabiliteit en versterkt de veerkracht en flexibiliteit in mogelijke tijden van minder snelle groei van ASML en andere veranderende economische omstandigheden. Dat betekent dat we enerzijds moeten voorzien in voldoende werklocaties en anderzijds moeten borgen dat iedereen in Veldhoven mee kan blijven doen. Met enkel aandacht voor voldoende banen in de nabijheid zijn we er niet. We hebben banen nodig voor elk opleidingsniveau én voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een gevarieerd palet, dat we alleen bereiken met een divers palet van bedrijven die zich lokaal kunnen blijven ontwikkelen³.

Belang van sterk eco-systeem

De aanwezigheid van bedrijven op zich is niet voldoende. Het hele systeem van arbeidskrachten met een variatie aan specifieke competenties, onderwijsinstellingen, startups, samenwerkingen, etc. is zeker zo belangrijk om veerkrachtig te blijven. In een dergelijk eco-systeem ontleen bedrijven waarde aan elkaars aanwezigheid en wordt voorsprong gerealiseerd door innovatie-initiatieven tussen bedrijven en samenwerking tussen het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen en de overheid (Triple Helix). Precies hierin is onze regio sterk: verscheidenheid en complementariteit vormen een overwegend stabiele waarde die we voor de regio willen behouden. Hierin schuilt bovendien de kracht van toekomstgerichte werklocaties.

De RUN draagt bij

Van de circa 1.000 MKB bedrijven in Veldhoven (tot 250 werknemers) is 1/3e momenteel gevestigd op De RUN. Daarnaast zijn drie van de vier grootste werkgevers in Veldhoven (met meer dan 250 werknemers) op De RUN gevestigd. Het aanwezige MKB op De RUN kent geen dominant HTSM-profiel, maar juist een diversiteit van bedrijven uit uiteenlopende sectoren. Daarmee draagt het MKB in belangrijke mate bij aan de (lokale) werkgelegenheid en het sociaal-maatschappelijk weefsel van Veldhoven⁴.

1. bron: Strategische Agenda Brainport

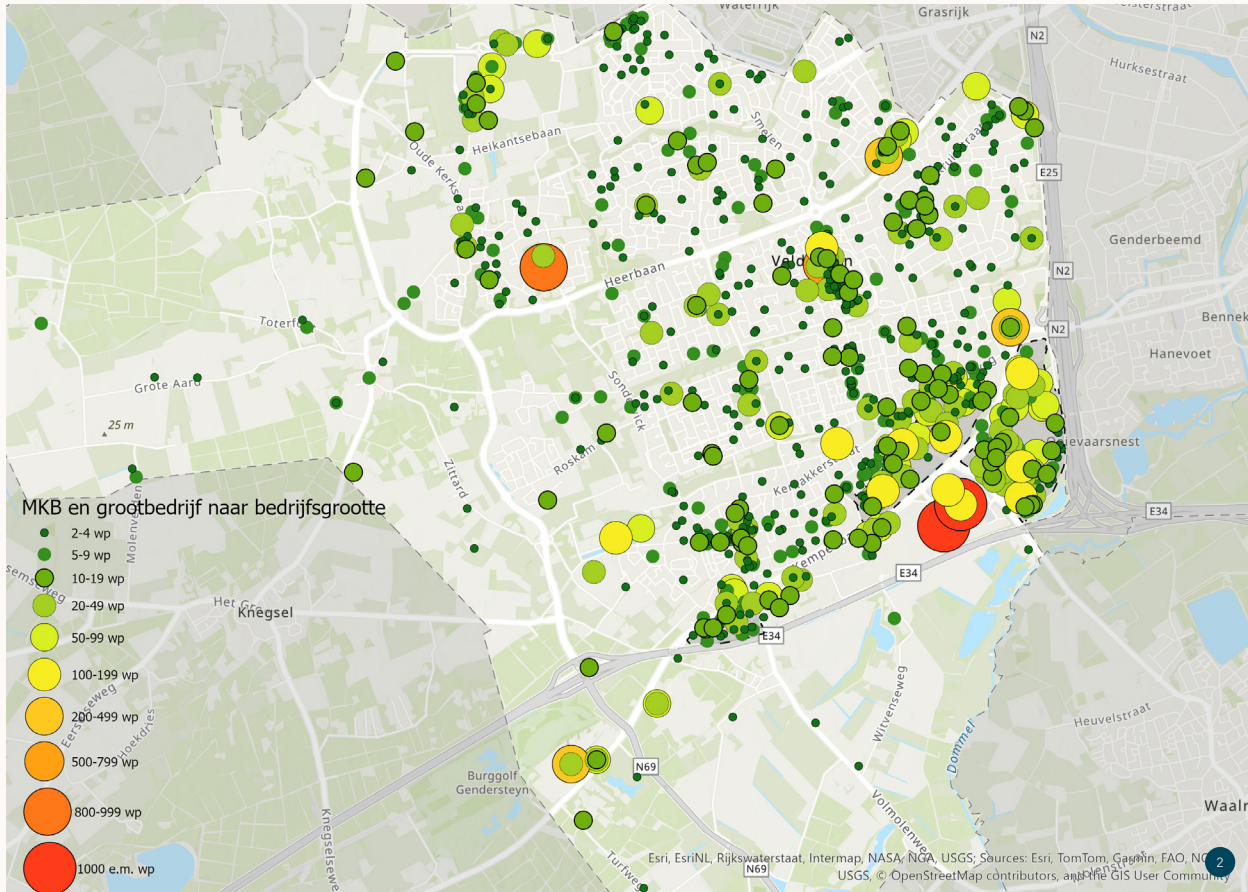
2. bron: Regionale visie Werklocaties + Omgevingsvisie Veldhoven

3. bron: bron: visie detailhandel en horeca Veldhoven + De economie trekt aan jou (Veldhoven 2016) + visie op sociaal maatschappelijke ontwikkeling

4. bron: Ginder rapportage 2025 / Economisch belang en perspectief MKB



13



1. Brainport kaart
Bron: gemeente Eindhoven

2. Bedrijfsvestiging Veldhoven
Bron: Ginder rapportage 2025/
Economisch belang en perspectief MKB

Ruimtelijke positionering

Transformeren in context

Wie de geschiedenis van de omgeving bestudeert, ziet dat de beekdalen altijd een belangrijke drager van het gebied zijn geweest. Mensen vestigden zich dicht bij de beken: dankzij de vruchtbare grond was hier veel activiteit te vinden. De RUN, de Dommel en de Gender zijn nog steeds aanwezig in het gebied, de ene beek is alleen zichtbaarder dan de ander.

Het agrarische werklandschap van Veldhoven vormde zich aldus rond deze beken. Onder invloed van de industriële revolutie veranderde het landschap gaandeweg. Het dorp groeide tegen Eindhoven aan, net zoals vele andere dorpen rondom Eindhoven, en transformeerden akkers tot bedrijventerreinen zoals De RUN. Veel Veldhovenaren werkten buiten de gemeente. Tegelijkertijd vestigden veel sterk met de gemeenschap verbonden lokale familiebedrijven zich op De RUN, slim gebruikmakend van de gunstige ligging van het bedrijventerrein tussen de snelwegen A2 en A67. Veldhoven is momenteel, met als dichtstbijzijnde station Eindhoven Centraal, nog moeilijk te bereiken met het openbaar vervoer. Met hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen als de HOV-4 en Brainportlijn en snelle en goede fietsstructuren als de F67 wordt de bereikbaarheid aanzienlijk vergroot en zijn we sneller dan ooit in Eindhoven. Dat De RUN bovendien op 15 minuten rijden van de grens met België ligt, maakt het ook voor buitenlandse ondernemers een interessante handelsplek.

Verweven werelden

Veldhoven biedt een unieke combinatie van dorpse en stedelijke kwaliteiten. Het gebied De RUN, waar de 2.800 woningen aan worden toegevoegd, kent sterke contrasten: omringd door een groen landschap ligt een dorps karakter besloten met het historische lint (Provincialeweg en Dorpsstraat) tussen Meerveldhoven en Veldhoven Dorp, maar zijn er ook de grootschalige ontwikkelingen zoals de ASML Campus en het Máxima Medisch Centrum langs de Kempenbaan. Juist dit gebied biedt uitgelezen kansen om al deze verschillende werelden te verweven door lokale, regionale en nationale ambities samen te brengen en een aantrekkelijk stedelijk gebied te creëren waar mensen zowel willen wonen, werken als verblijven. En hoewel deze wonen-/werken-/voorzieningsopgave een onmiskenbare druk op de ruimte legt, ontstaan met het aangaan van deze opgave juist kansen om tegelijkertijd de grote uitdagingen als netcongestie, verouderde infrastructuur, hittestress, wateroverlast en een vastlopend verkeersnetwerk op De RUN aan te pakken.

14





Goede verbondenheid binnen de regio. Gunstige ligging van het bedrijventerrein tussen de snelwegen A2 en A67. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Eindhoven. De nieuwe HOV4-lijn verbindt straks het station van Eindhoven met De RUN.



Veldhoven is onderdeel van de stedelijk agglomeratie van Eindhoven. Door de jaren heen zijn deze verschillende kernen naar elkaar toe gegroeid.



1 De RUN grenst direct aan het groene buitengebied maar is nog niet goed verbonden door de ligging van de snelweg.



De dwarsverbindingen door het gebied heen zijn een belangrijke routes van het bestaande dorp naar het buitengebied. Extra aandacht voor de overgang naar het dorps karakter van Veldhoven.



3



1. Positionering De RUN door de schalen heen
2. Beken als identiteitsdragers van het gebied
3. Dorps wonen direct naast grootschalige industrie

Gebiedsvisie op hoofdlijnen

Deze visie op hoofdlijnen is een indicatieve weergave van het toekomstbeeld. Het vormt de stip aan de horizon die richting geeft en als kader dient.

Dit hoofdstuk toont de visie voor De RUN aan de hand van vier belangrijke thema's die samen tot de visiekaart leiden.



De opgave

18

Veldhoven staat in omvang en impact voor een uitzonderlijke transformatieopgave: De RUN 2040. Een opgave, die zowel kwantitatief als kwalitatief van aard is. Voor de kwantitatieve opgave geldt, dat er ca. 2.800 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden binnen een straal van 800 meter rondom de HOV-4 haltes van het hoogwaardige openbaar vervoer. Meer woningbouw betekent automatisch, dat er meer voorzieningen nodig zijn. Voorzieningen met een eigen profiel, aanvullend op het Citycentrum van Veldhoven en met behoud van het werkprogramma in m2 binnen het gebied. In kwalitatief opzicht staat de gemeente voor de opgave om een fijn woon- en werkgebied te creëren met veel groen en kwalitatieve openbare ruimte. Dat vereist een mobiliteitstransitie, maar ook innovatieve oplossingen ten aanzien van energievoorziening. Het klinkt wellicht paradoxaal, maar juist de verdichting van De RUN zien wij als kans om meer leefruimte te creëren voor mens en natuur. Met het landschap als dragend principe zijn we in staat ademruimte en recreatiemogelijkheden te realiseren met bijzondere aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Alles overwegende een bijzonder complexe integrale opgave, die moet landen in een bestaand gebied, dat ingevuld is met uiteenlopende functies. We staan aldus voor een grote (schuif-)puzzel. Door verschuivingen op De RUN, elders in Veldhoven of in de regio ontstaat ook weer ruimte voor functies die beter passen in het gewenste eco-systeem (dat niet alleen HTSM hoeft te zijn). Met de juiste keuzes verzilveren we bestaande, maar ontstaan ook nieuwe duurzame kansen. Zo zorgen de aanleg van

goede fietsstructuren (zoals de F67) en de aanleg van hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen (zoals HOV4 en Brainportlijn) voor een betere bereikbaarheid van het werkprogramma en biedt deze ontwikkeling tegelijkertijd de mogelijkheid veel woningen toe te voegen nabij de HOV-4 haltes. En met het positioneren van het zwaardere werkprogramma naar de zuidzijde van de Kempenbaan ontstaat in deze visie ruimte om delen van het huidige werkgebied ten noorden van de Kempenbaan te verkleuren naar een aangenaam woon-/werkgebied.

Voor een helder beeld van de kwalitatieve opgave hebben we deze beschreven in vier thema's die eerder in de contourennotitie naar voren kwamen:

- Groen en gezond leef- en werkklimaat;
- Stedelijk wonen en werken: een nieuw leefmilieu in Veldhoven;
- Aantrekkelijke en toekomstbestendige werklocatie;
- Duurzame mobiliteit en bereikbaarheid

En dan is er nog de factor Tijd als cruciale component: een gedegen visie met het oog op 2040 vraagt om een flexibel en dynamisch plan, op basis waarvan gaandeweg ingespeeld kan worden op de onzekerheden en veranderende omstandigheden die een lange termijn nu eenmaal met zich meebrengt. Alleen zo kunnen we sturing geven aan De RUN van morgen.

De RUN – Hier stroomt het.

Groen en gezond leef- en werkklimaat

RUIMTELIJK

- Groen stedelijke voorzieningen voor iedereen bereikbaar
- [bio]divers groen centraal op De RUN
- Klimaatadaptief en toekomstbestendig
- Een gezond leef en werkklimaat creëren

Stedelijk wonen en werken: een nieuw leefmilieu in Veldhoven.

- Verdichten met Veldhovense identiteit
- Een stedelijk woon-werkmilieu creëren
- Sociale samenhang en leefkwaliteit borgen
- Woonprogramma toevoegen aan een bedrijventerrein
- Passende [sociale] voorzieningen

Aantrekkelijke en toekomstbestendige werklocatie

- Aantrekkelijke werklocatie voor HTSM en lokaal MKB
- Competatief vestigingsklimaat
- Meervoudig ruimtegebruik
- Herkenbaarheid naar buiten

Duurzame mobiliteit en bereikbaarheid

- Actieve mobiliteit in de buurten
- Kempenbaan voor alle modaliteiten
- Goede bereikbaarheid
- Verkeer zo veel mogelijk aan de randen afvangen

TIJD

Een flexibele en dynamische visie waarin de tijdscomponent een belangrijke rol speelt



Luchtfoto van De RUN met ontwikkel-/ zoekgebied

Waarom een toekomstvisie?

Een visie geeft een toekomstbeeld weer, een stip op de horizon. Een vergezicht. Een kader, ook, dat enerzijds richting geeft en anderzijds voldoende flexibiliteit in zich heeft om te kunnen reageren op veranderende omstandigheden en inzichten in de toekomst.

Dat toekomstbeeld hebben we gevat in een narratief, een verhaal over de toekomst voor De RUN, zoals dat in een dynamisch proces tot stand zal komen. Dit verhalend narratief, 'droomt' als volgt en spreekt in de toekomst:



Toekomstvisie 2040

De RUN - Upstream working, living, playing

20

De RUN transformeert van gefragmenteerd bedrijventerrein naar een duurzaam, levendig en groen verbonden gebied waar je met elkaar werkt, woont, onderneemt, maakt en verblijft. Dankzij vloeiende overgangen tussen het bestaande en het nieuwe, het groen en het steen, het dorpse en het stedelijke, het werken en wonen, bedrijvigheid en ontspanning geeft De RUN ruim baan aan de individuele én collectieve wensen en behoeften van ondernemers, bewoners en bezoekers in al hun diversiteit: dé basis voor upstream working, living, playing.

In harmonie met de Brabantse gemoedelijkheid van Veldhoven en het groen en blauw dat door het gebied slingert, resoneert De RUN 2040 een nieuwe sociale, fysieke en stedelijke verbondenheid. Veldhovenaar, streekgenoot, van buiten de regio of expat, De RUN verwelkomt iedereen. En wijst je moeiteloos de weg dankzij vier herkenbare landingsplaatsen:

- Home Base De RUN
- Work Base De RUN
- Health Base De RUN
- Tech Base De RUN

Als eenheid verbonden met de regio en onderling verbonden als bloeiende werk- en woongemeenschap, nodigt De RUN iedereen uit om mee te doen en mee te maken. Want of je onderneemt, werkt, woont of tijdelijk verblijft, hier is steeds iets nieuws te ontdekken, hier stroomt het.

run de RUN



21





home base



work base

22

Kempenbaan

De Kempenbaan is de trotse verbindende levensader van De RUN met comfortabele en veilige routes voor voetganger, fiets, [hoogwaardig] openbaar vervoer en auto. Met zijn beleefbare groene kwaliteit en brede inrichting wordt iedereen hier enthousiast onthaald. Hier maken de snelle fietsroutes het makkelijk om in één soepele beweging door Veldhoven te zoeven. Hier stap je op één van de handige haltes op de bus, die je snel naar Eindhoven of naar de Kempen brengt en wissel je moeiteloos van fiets naar OV. Dankzij de brede fietspaden en aangename tunnelverbindingen zijn het comfortabele routes en hoef je nauwelijks te stoppen: met slimme routes blijft de dynamiek van auto's en vrachtverkeer veilig en goed georganiseerd, zoveel mogelijk gescheiden van het langzaam verkeer. Tegelijkertijd is er genoeg reden om op de Kempenbaan meerdere stops te maken: elke kruising met HOV-halte is hier namelijk ook een fijne bestemming: een plek, waar werken, leven, reizen en ontmoeten samenkomen. Een plek waar je wilt verblijven.


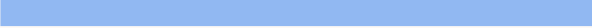
Home Base De RUN

Met Homebase De RUN is een nieuw soort leefmilieu ontstaan in Veldhoven. In deze unieke speelse stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen ten noorden van de Kempenbaan ervaar je volop dynamiek en beleef je het groen. In de hechte gemeenschappen, die zich in korte tijd hier hebben gevormd, komen bewoners, ondernemers, werknemers, gebruikers van voorzieningen samen. Hier, met stadspark De Gender als kloppend groen hart en op steenworp afstand van zowel het

Citycentrum als van de HOV-4 die je in maximaal 15 minuten brengt waar je wilt zijn, zoek je elkaar op, ondersteun je en inspireer je elkaar. Jong of oud, in welke gezinssamenstelling en met welke achtergrond of baan dan ook, in Homebase De RUN leef je fijn met elkaar in comfortabele, energiebewuste woningen. Die vind je hier zowel in bestaande als in spannende gestapelde nieuwe woon-werkverschijningsvormen. De een woont boven een werkplaats, de ander naast een delicatessenwinkel, de volgende tegenover een bedrijfsverzamelgebouw en weer een ander heeft een loodgieter als buur: wonen doe je hier altijd vlakbij of te midden van stimulerende werk- en verblijfplekken en voorzieningen.

Work Base De RUN

In Work Base De RUN is het dynamisch en duurzaam ondernemen, bouwen, ontwikkelen en groeien. Hier werken makers hun creatieve ideeën uit en dragen medewerkers enthousiast bij aan de realisatie van mooie toekomstplannen, diensten en producten. Grote bedrijfshallen zoemen met de activiteit van productie- en magazijnmedewerkers, innovatieve apparatuur, stoere machines en vorkheftrucks die behendig hun lading verplaatsen. Hier wordt gewerkt, wordt schaarse ruimte slim gedeeld en zijn de bedrijven m2 innovatief gestapeld waar mogelijk, om plek te maken voor iedereen. En omdat hard werken ook hongerig maakt, is het wel zo relaxt dat je snel en veilig onder de Kempenbaan door, zo in Homebase bent voor een stevige lunch op een groen dakterras of aan het water. En je hoofd leegmaken? Dat doe je direct uit je werk in de sportschool of op het sportveld in de buurt. Vele medewerkers hebben in Homebase De RUN hun thuis gevonden.



health base

HTSM- en mkb-ondernemers van het eerste uur (veel bedrijven zitten er al jaren en doen het goed) plukten al snel de vruchten van hun vernieuwde, groenere en beter bereikbare omgeving, maar ook nieuwe initiatiefnemers hebben hier de ruimte gevonden om hun bedrijf op en uit te bouwen en in nieuwe samenwerkingsverbanden te groeien en te innoveren. Want met zijn herkenbare Veldhovense voorkomen, mix van functies, vergroende stratenplannen, verbeterde toegankelijkheid en stimulerende dynamiek maakt Work Base De RUN indruk, zowel op wie hier dagelijks aan de slag is, als op bezoekende klanten en potentiële medewerkers: dit gebied voelt professioneel, vooruitstrevend en uitnodigend aan. Aantrekkelijke ondernemersplekken zie je hier zowel op hun vertrouwde locaties, als in nieuwe spannende gestapelde verschijningsvormen met verrassend gemengd programma.

In Work Base De RUN beweeg je stroomopwaarts. Samen met verwante originele denkers, vooruitstrevende makers en bijzondere doeners geef je hier de toekomst vorm. Hier bepaal je je eigen koers, maar zoek je elkaar ook graag op. Zo heeft zich een rijke voedingsbodem gevormd voor een (veer)krachtige werkgemeenschap en duurzame ontwikkelingen.

Health Base De RUN

Wie als patiënt, verpleegkundige, medewerker, arts of bezoeker over de nieuwe groene promenade van het Máxima Medisch Centrum loopt, voelt zich even lichter. Waar vroeger beton en asfalt overheersten, ervaar je nu groen, rust en frisse lucht. Dat maakt het extra fijn om tijdens een bezoek, werkpauze of



tech base

na een behandeling even naar buiten te kunnen, een korte wandeling te maken of gewoon neer te strijken op een van de knusse zitjes. Het ziekenhuis zelf laat ook een nieuw gezicht zien: oude gebouwen zijn aangepast tot moderne zorgvoorzieningen en het geheel straalt vriendelijkheid uit, voelt veilig. Bovendien brengt het snelle en comfortabele openbare vervoer je vrijwel tot aan de entree: op Health Base vind je namelijk de centrale regionale mobiliteitshub, compleet met voorzieningen zoals een koffiebarretje, gemakswinkel, pakketpunt, maar ook een kinderopvang. Zo groeit het MMC niet alleen in zorg, maar ook in beleving als een aangename plek om te zijn.

Tech Base De RUN

Wie Tech Base De RUN bezoekt, ziet het meteen: dit is het kloppend innovatiehart van Veldhoven. Hier aan de Kempenbaan floreert ASML als nooit tevoren. De topspeler in de Brainportregio heeft niet alleen een magnetische aantrekkingskracht op lokale HTSM en MKB-bedrijven, ook talent weet feilloos én snel zijn weg naar Tech Base De RUN te vinden. Zij betreden het vernieuwde, flink vergroende en goed op het groene buitengebied aangesloten domein van hun werkgever. Al wandelend, fietsend of na een vlot ritje met de OV-bus, klaar om de dag fris te beginnen. Anderen bereiken hun bestemming even eenvoudig vanaf de snelweg, geïnspireerd om samen te ontdekken, ontwikkelen en groeien onder de gunstigste omstandigheden.

'Eigenzinnig werken, stedelijk wonen, grenzeloos ondernemen'

24



Impressie Home Base



Een groen en gezond leef- en werkklimaat

26

Ecologisch netwerk op elke schaal

Zowel op grote als kleine schaal is het van belang om groene en ecologische structuren in het gebied aan elkaar te koppelen. Vanuit het huidige dorp en het Citycentrum zijn er reeds verschillende grote groenstructuren die naar het buitengebied leiden en vice versa. De belangrijkste om te koppelen, zijn de structuren van het park bij de Europalaan en het recreatiegebied bij de Dommel via de Heerseweg en Onze Lieve Vrouwedijk. We geven deze verbindingen vorm met grote dubbele bomenrijen, extensief beheerd groen en andere groentoeepassingen. Naast deze groeninrichting is ook een aantal andere grote ingrepen nodig. Met het versterken van de bomenlanen langs de Sterk Stedelijke Structuur, het verbreden van het viaduct bij Onze Lieve Vrouwendijk tot een eco-viaduct, het vergroenen van het profiel en het verbreden van de onderdoorgang bij de Heerseweg zetten we de koppeling kracht bij.

Dwars op deze noord-zuidverbindingenvragen ook andere structuren aandacht om een krachtig ecologisch netwerk te bevorderen. Dat geldt voor

de beekdalen van de Dommel en De RUN (die buiten deze gebiedsvisie vallen), maar we willen ook de Kempenbaan ecologisch interessant en beleefbaar maken en de Gender zijn voormalige rol teruggeven als identiteitsdrager van Veldhoven. Op de Kempenbaan zelf mag dan weinig ruimte in het profiel zijn voor vergroening, er zijn wel uitstekende kansen op de naastgelegen kavels. Zo richt ASML de eerste meters vanaf de Kempenbaan in met wandelpaden, waterpartijen, heesterbeplanting en bomen. Dit principe zetten we door over de gehele Kempenbaan, zodat hier over de gehele lengte een groen ingerichte en comfortabele verkeersader ontstaat voor alle modaliteiten. Op belangrijke punten zoals kruisingen wordt geïnvesteerd in interessante verblijfsplekken. Voor het opwaarderen van de Gender verleggen we deze meer richting de Dorpstraat en verbreden we het profiel van de stroom. Daarnaast leggen we er op de plekken waar dit het meest gewenst is een kwalitatief park aan. Met natuurvriendelijke oevers, trappartijen aan het water en bruggetjes worden dit geweldige verblijfsplekken voor mens en dier.

Water en klimaatadaptatie



- Aandacht voor de beken als dragende structuren en identiteiten
- Het beekdalsysteem vraagt om innovatieve oplossingen waarbij vasthouden en bergen binnen het gebied uitgangspunt is
- Tegengaan van hitte en droogte ten behoeve van ecologie en gebruikers

Beleefbaarheid



- Groen beleefbaar maken voor zowel werknemers als bewoners
- Verblijfsplekken koppelen aan (dragende) groen structuren
- Fijnmazig groen netwerk draagt bij aan comfortabel en herkenbaar langzaamverkeersnetwerk

Ecologie



- Ecologische structuren versterken en koppelen op zowel de grote als de kleine schaal

- Hoofdgroenstructuur
- Ecologisch netwerk snelweg
- Water
- Stadspark de Gender
- Groene boulevard
- Robuuste groene schakels
- Recreatiegebied
- Groen suggestie op privaat terrein
- Project Waterkoker





De omgeving van de snelwegen A67 en A2 zijn ecologisch gezien ook interessant. Zeker op die plaatsen waar dieren en planten migreren, maar ook op de verschillende bio-diverse plekken zoals het broedbosje met een keur aan elzen, waar vogelsoorten zich tijdens het broedseizoen schuilhouden. Het waarborgen van deze plekken versterkt het ecologisch netwerk.

Dit ecologisch netwerk kan pas optimaal functioneren, als de grote structuren zich ondersteund weten door verbindingen op kleine schaal. Door de toevoeging daarvan completeren en versterken we het netwerk: we maken het groen in straatprofielen beter zichtbaar en stellen ook voor privéterreinen op maaiveld, daken en gevels eisen voor groen. Daarnaast zetten we de erfafscheidingen van de werklocaties in om de profielen te vergroenen en daarmee de biodiversiteit te vergroten.

Beleefbaar groen als nieuwe norm

Waar De RUN momenteel vooral verharding en weinig kwaliteit in de openbare ruimte toont, zien wij een gebied waar groen voor samenhang zorgt en gebruikt kan worden door iedereen. Want hoe fijn is het, om tijdens de lunch te kunnen wandelen door een omgeving waar de natuur zich laat zien, neer te strijken in het Stadspark de Gender (Homebase) of over de groene promenade van het MMC te kuieren? Om dit mogelijk te maken koppelen we deze verblijfsplekken aan de hoofdgroenstructuren. Het uitgebreide groene netwerk draagt bij aan een comfortabel en herkenbaar langzaam-verkeersnetwerk.

Veelzijdige aanpak water en klimaatadaptatie

Het beekdalsysteem van de Dommel, De RUN en de Gender is een dragende kwaliteit voor Veldhoven en De RUN, maar brengt ook uitdagingen met zich mee. Met het verleggen en verbreden van de Gender geven we deze beek opnieuw een herkenbare identiteit van het gebied. Daarbij zetten we binnen het gebied in op het vasthouden en bergen van water. Het afvoeren van water voor klimaatadaptatie vraagt binnen het beekdalsysteem om innovatieve oplossingen als project 'De Waterkoker'¹. Een andere uitdaging is het tegengaan van wateroverlast, hitte en droogte ten gunste van de ecologie, biodiversiteit en natuurlijk de bewoners en bezoekers van het gebied. Met het vergroenen van De RUN voorkomen we hitte-eilanden en kunnen we water beter beheersen.

1. De gemeente gaat een waterkoker aanleggen onder de Kempenbaan, bedrijventerrein De RUN en de A67. Daarnaast worden duikers en stuwen aangepast voor een betere waterafvoer. De herinrichting van het beekdal van De RUN moet er bovendien voor gaan zorgen dat het gebied meer water kan opvangen dan nu het geval is. Zo wordt overtollig water afgevoerd van de Gender naar het riviertje De RUN. Door klimaatverandering krijgen we te maken met zware piekbuien. Dat leidt tot wateroverlast. ASML, gemeenten Veldhoven en Eindhoven, provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel werken daarom samen aan een oplossing met maatregelen die wateroverlast aan De RUN moeten voorkomen. De kosten van het project bedragen bijna 14 miljoen euro. Eind 2025 moet het project klaar zijn.



1. Vergroenen van de bedrijventerreinen
2. Wandelpaden en waterbuffers langs een groene Kempenbaan
3. Robuuste groenstructuren
4. Ecoviaduct over de snelweg
5. Verblijfsplekken koppelen aan dragende groenstructuren

Stedelijk wonen en werken: een nieuw leefmilieu in Veldhoven

De RUN: vele identiteiten, één geheel

De RUN 2040 herbergt verschillende identiteiten: van Veldhovens dorps wonen tot internationaal georiënteerde bedrijvigheid. In het gebied onderscheiden we Home Base, Work Base, Health Base en Tech Base De RUN.

De Kempenbaan functioneert als ruggengraat van het gebied en verbindt deze verschillende identiteiten met elkaar. De kruisingen van de Kempenbaan met onder meer de Sterk Stedelijke Structuur [Burgemeester Van Hoofflaan, van Citycentrum tot MMC], maar ook andere dwarsverbindingen, vormen de belangrijkste brandpunten in het gebied. Hier komen identiteiten en functies samen, zij geven de verbindingen met de achtergelegen gebieden voor werken, wonen en recreëren gestalte, maar verbinden De RUN ook met de regio dankzij de openbaarvervoer haltes die aan deze knooppunten zijn gekoppeld. Vooral op deze plekken laat de Kempenbaan zich zien als méér dan een groen ingerichte verkeersader: hier verbreedt de openbare ruimte zich en vind je levendige herkenningspunten dankzij de toevoeging van nieuwe voorzieningen met entrees naar de Kempenbaan.

Een nieuw stedelijk woon-werkmilieu in Veldhoven

Dé plek in het plangebied, waar alles waar De RUN voor staat straks samenkomt, is die, waar het huidige dorp en de werklocaties elkaar ontmoeten: boven de Kempenbaan langs de Sterk Stedelijke Structuur en aansluitend op het woongebied langs de Dorpstraat en de Provincialeweg. Op deze overgang tussen wonen en werken ontstaat het nieuwe stedelijke woon-werkmilieu van Home Base De RUN. Hier krijgt de woningbouw voor De RUN optimaal vorm, samen met bedrijven die goed te combineren zijn met wonen. Met een speelse mix van wonen, werken en voorzieningen in een hoge dichtheid voor Veldhovense begrippen, creëren we hier een uniek stedelijk leefmilieu in Veldhoven. Ook is dit de plek waar het bruist en waar ruimte is voor nieuwe woonvormen, ruimtes voor startups, maar ook voor innovatieve bouwstijlen, bebouwing op basis van duurzame circulaire materialen, etc.

30

Identiteit en menselijke maat



- De Run is geheel van verschillende identiteiten: van Veldhovens dorps naar internationaal georiënteerde bedrijvigheid
- Stedelijk leven in De RUN met een nieuwe maat en schaal en een vertrouwd dorps sociaal-maatschappelijk karakter
- Aantrekkelijke woon- en werkomgevingen met een menselijke maat (zorgvuldige overgangen, mooie entrees en leven in de plinten)

Gemeenschap



- Gemeenschapszin zit in het DNA van De RUN en geeft richting bij toekomstige opgaves
- Voorzieningen op strategische plekken aan mobiliteitsknooppunten en doorgaande routes koppelen
- De RUN biedt aanvullende voorzieningen ten opzichte van CityCentrum

-  Voorzieningencluster
-  Woon-werk gebied
-  Bestaande dorpsstructuur
-  Toekomstig zoekgebied verdichtingsmogelijkheden
-  Werkgebied
-  Potentieel woon/werken of werkgebied
-  Hoogteaccent
-  Sterk Stedelijke Structuur
-  Dorpsverbanden
-  Aanvullende voorzieningen
-  Mogelijke locatie energievoorzieningen
-  Recreatiegebied
-  HOV-4 halte



Programmatisch en functioneel verbonden

Om te borgen dat dit gebied met deze dichtheid een duurzaam aantrekkelijk, gezond en goed functionerend leefmilieu wordt en aansluit bij de bestaande wijken, reserveren we een royale ruimte voor verblijven, groen en ontspanning, met Stadspark de Gender als kloppend groen hart van het gebied. Bovendien trekken we bestaande routes uit het dorp door in het nieuwe gebied tot aan Stadspark de Gender. Zo is Home Base De RUN straks niet alleen programmatisch, maar ook functioneel goed verbonden met het dorp Veldhoven.

Ook voor de toevoeging van passende voorzieningen sluiten we in De RUN aan op de omgeving. Zo zijn in het Citycentrum voor heel Veldhoven al veel voorzieningen aanwezig. De RUN biedt hierop vooral aanvullende voorzieningen voor het nieuwe woon- en werkprogramma. Deze situeren we op strategische plekken aan mobiliteitsknooppunten zoals de HOV-4 haltes, maar koppelen we ook aan doorgaande routes zoals de Sterk Stedelijke Structuur en Stadspark de Gender.

Naast wonen en werken is er op De RUN ook plek voor leren. Er wordt er naar een geschikte locatie in het gebied gezocht, dichtbij HOV-4 haltes en fijne verblijfsplekken. Het onderwijs wordt ingericht voor verschillende niveaus en met een goede koppeling naar alle bedrijven op Work Base De RUN, waardoor theorie en praktijk samenkomen. Bij het clusteronderwijs kijken we goed hoe we cultuur, onderwijs en sport slim samen kunnen brengen door bijvoorbeeld een kinderdagopvang, sporthal en bibliotheek te combineren.

Energie op De RUN

Om te kunnen ondernemen en wonen op De RUN is er voldoende, betrouwbare en betaalbare energie nodig. Bijvoorbeeld, om te verwarmen en te koelen, om ons te vervoeren en voor uiteenlopende bedrijfsprocessen. We willen bovendien dat deze

energie op een duurzame manier is opgewekt en dat we er spaarzaam mee omgaan. De beschikbare energiebronnen zijn echter beperkt en als gevolg van netcongestie is er beperkt ruimte op het elektriciteitsnet. Een flinke uitdaging, maar met de diversiteit aan functies in het gebied zien we ook kansen om slimme koppelingen te maken, zodat we samen met de ondernemers, bewoners en andere partners op De RUN de beschikbare energie en de benodigde infrastructuur optimaal inzetten.

We werken toe naar een robuust energiesysteem op De RUN op basis van hernieuwbare energie, dat uitwisseling tussen de verschillende functies en partijen in het gebied mogelijk maakt en dat mee kan bewegen met de ontwikkelingen in het gebied en haar omgeving. De energie die we gebruiken wordt waar mogelijk lokaal opgewekt, met een zo klein mogelijke belasting en afhankelijkheid van het elektriciteitsnet. Gezien de complexiteit en de hoeveelheid partijen die hierin een rol hebben, vraagt dit regie vanuit de gemeente.

In de verdere uitwerking van de visie onderzoeken we hoe De RUN en haar deelgebieden van energie worden voorzien: hoe lokale energie op een slimme manier opgewekt, benut, opgeslagen en uitgewisseld kan worden. We zetten in op innovatieve oplossingen om ruimte op het elektriciteitsnet vrij te spelen en ondanks netcongestie te kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld door de inzet van energy hubs. Ook onderzoeken we collectieve warmteoplossingen op mogelijkheden om omliggende bestaande (woon)gebieden te verduurzamen.

Een belangrijk aandachtspunt is hoe dit allemaal zorgvuldig ingepast of gecombineerd kan worden in de beperkte ruimte, zowel boven- als ondergronds. We verkennen dan ook kansen om opgaven aan elkaar te koppelen, bijvoorbeeld door parkeer-/mobiliteitsvoorzieningen te combineren met de opwekking en opslag van energie.



1. Ruimte voor groen en beleven op De RUN

2. Stadspark de Gender in het hart van het stedelijke woon-werkmilieu

3. Levendige plinten aan Stadspark de Gender

4. Wonen op hoge plinten en in een groene, sportieve omgeving

5. Combinatie van bedrijven en wonen

6. Hoge plinten met ruimte voor maakindustrie

Een aantrekkelijke en toekomstbestendige werklocatie

Slimme positionering van het werkprogramma

De RUN kenmerkt zich op dit moment als een organisch ontwikkelde werklocatie direct aan het woongebied van Veldhoven. Het biedt ruimte aan een grote variatie van ondernemingen. Deze bedrijven, van klein MKB met een sterke verankering in de lokale gemeenschap tot grote hightechbedrijven met een leidende rol op internationaal niveau hebben zich hier door de jaren heen langs en door elkaar gevestigd.

Bedrijven met een lagere milieucategorie en een kleinere maat en schaal kunnen bijvoorbeeld uitstekend gecombineerd worden met wonen in aansluiting op het bestaande wonen in het dorp, ten noorden van de Kempenbaan. Dit gemengde woon-werkmilieu in Home Base De RUN, kent een levendige mix van wonen met aanvullende voorzieningen, kleinere maakbedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en onderwijsinstellingen. Direct grenzend aan de noordzijde van de Kempenbaan is er in Home Base De RUN ruimte voor bedrijven, die in de nabijheid van wonen zijn toegestaan, maar met een grotere korrel en meer logistieke bewegingen.

Aan de zuidzijde van de Kempenbaan vinden we Work Base, Health Base en Tech Base en is volop ruimte voor bedrijven en instellingen met een hoge milieucategorie, zwaardere logistieke bewegingen en grote korrel. Op deze manier creëren we een robuust raamwerk met toekomstbestendige werklocaties waar veiligheid, efficiëntie en gebruikskwaliteit gewaarborgd zijn voor uiteenlopende bedrijven.

34

Deze historische ontwikkeling heeft geleid tot versnippering en mogelijk inefficiënt ruimtegebruik. In de toekomst willen we bedrijven op een slimme manier in het gebied positioneren. Daarom introduceren we een gradiënt, waarbij bedrijven geclusterd worden naar grootte, activiteit en milieucategorie. Zo willen we een aantrekkelijke, inspirerende en effectieve werkomgeving bewerkstelligen met minimale hinder voor zowel ondernemers en werknemers als bewoners.

Programma



- Meervoudig ruimtegebruik en een innovatieve mix van programma om verdichtingsopgave kwalitatief op te lossen
- In De RUN delen we functies en voorzieningen: energie uitwisseling, ruimtes en voorzieningen, diensten

Positionering



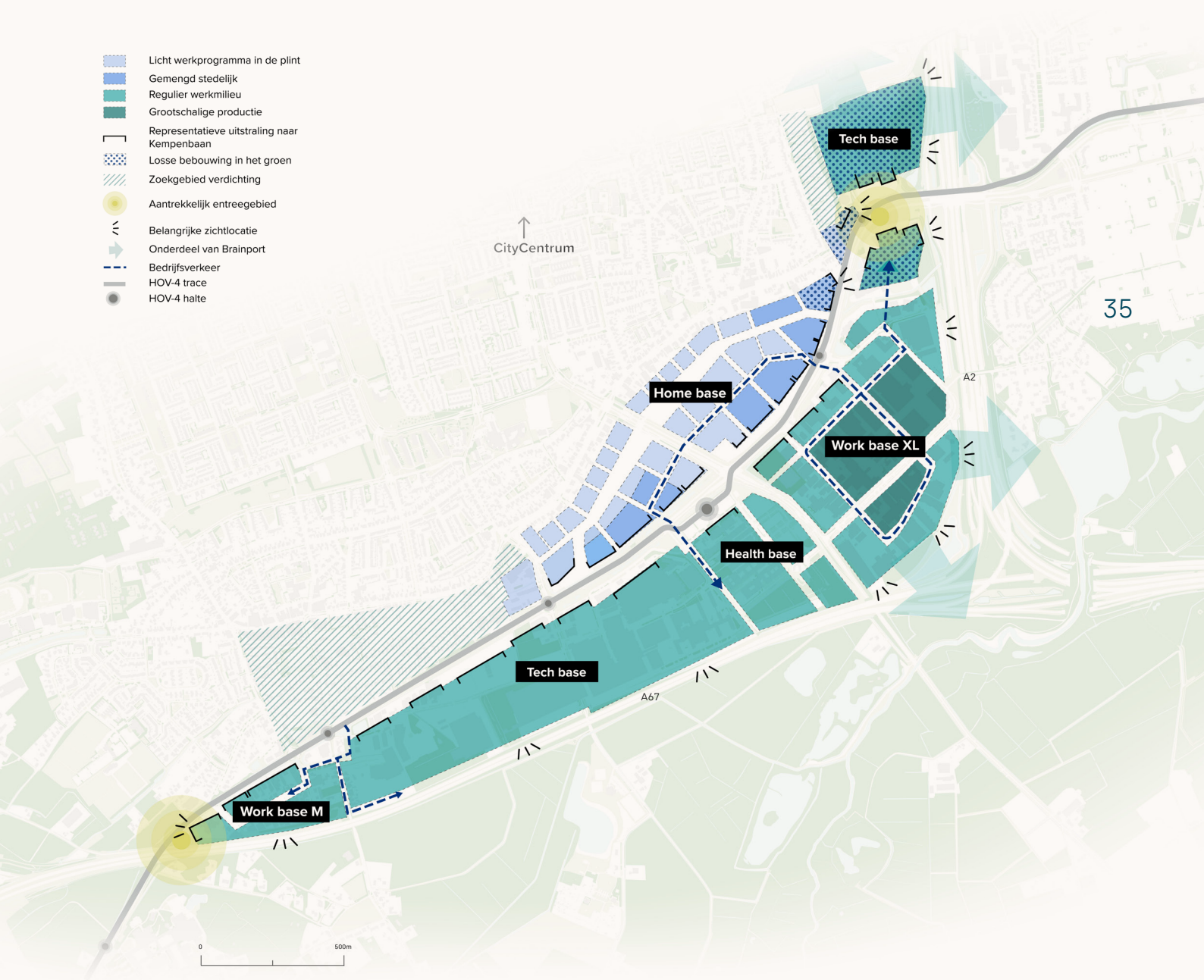
- Gradiënt van programma, korrelgrootte en type bedrijven om goed functionerende [woon]-werkmilieus te creëren
- De RUN profileert zich herkenbaar en uniek naar de snelweg

Vestigingsklimaat



- Aantrekkelijk vestigingsklimaat met o.a. duurzaam en innovatief ondernemen

-  Licht werkprogramma in de plint
-  Gemengd stedelijk
-  Regulier werkmilieu
-  Grootschalige productie
-  Representatieve uitstraling naar Kempenbaan
-  Losse bebouwing in het groen
-  Zoekgebied verdichting
-  Aantrekkelijk entreegebied
-  Belangrijke zichtlocatie
-  Onderdeel van Brainport
-  Bedrijfsverkeer
-  HOV-4 trace
-  HOV-4 halte



'In Work Base De RUN is het dynamisch en duurzaam ondernemen en ontwikkelen.'

36





MKB: nu en straks onmisbaar voor behoud Veldhovens DNA

Met Home Base De RUN als woon-/werkmilieu voegen we stedelijk leven met een nieuwe maat en schaal aan Veldhoven toe. Tegelijkertijd zal de plek een vertrouwd dorps sociaal- maatschappelijk karakter krijgen, dat naadloos aansluit bij het DNA van Veldhoven, een dorp waar we naar elkaar omkijken. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor het lokale MKB, zowel in economisch opzicht als ten aanzien van leefbaarheid. Deze ondernemers zorgen namelijk niet alleen voor handel en werkgelegenheid voor de bewoners van Veldhoven en de regio, ze zijn ook onmisbare pijlers voor het lokale verenigingsleven en sterk verankerd in de lokale gemeenschap.

Samen innovatief ondernemen, samen innoveren

De RUN heeft door de jaren heen zijn aantrekkingskracht voor innovatieve hightechbedrijven meer dan bewezen. Dat is zeker niet verrassend met een optimale positionering als onderdeel van Brainport, de aanwezigheid van wereldspelers in de hightechindustrie, de goede zichtbaarheid en bereikbaarheid van de plek. En niet in de laatste plaats met vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit alle milieucategorieën. De RUN past hen en ze zijn hier een bijzonder waardevolle toevoeging.

Uitgangspunt voor De RUN is transformatie naar woon-/werkmilieu en voorzieningen in een duurzame toekomst, met behoud van m2 bedrijvigheid. Dit genereert een extra ruimtevraag. Op een aantal plekken in Work Base en Home Base De RUN zal daarom een slimme stapeling van werkprogramma en meervoudig functioneel ruimtegebruik noodzakelijk zijn. Bedrijven - ook uit de zwaardere categorie-, wonen, parkeren, groen en waterberging, kunnen hiermee bijvoorbeeld samenkomen in innovatieve bedrijfshallen. Ook het delen van onder andere een parkeervoorziening, energiesysteem of facilitaire diensten zal nodig zijn om aan de verdichtingsvraag te voldoen. Zo geven we ruim baan aan bedrijven die innovatief en duurzaam ondernemen.

Tegelijkertijd houden we een scherp oog voor locaties buiten De RUN of in de regio om de werkopgave op te vangen. Dit voor bedrijven, die bijvoorbeeld niet langer hun bedrijfsvoering op De RUN continueren omdat zij niet langer binnen het economische profiel van De RUN vallen. Tech Base De RUN beslaat een groot deel van het

gebied aan de zuidkant van de Kempenbaan. Hier bieden we ruimte aan ASML, dat hier nu al gevestigd is, om in de toekomst verder uit te breiden. Dankzij de komst van de HOV-4 lijn wordt het bedrijf beter bereikbaar voor werknemers en wordt het wegennetwerk ontzien: een win-winsituatie en tegelijkertijd voorwaarde voor de verdere groei van het bedrijf.

Het Máxima Medisch Centrum (MMC) op het terrein van Health Base De RUN staat eveneens voor een aantal ontwikkelingen de komende jaren. Om aan de nieuwe standaarden te voldoen worden verouderde gebouwen gemoderniseerd of door middel van sloop-nieuwbouw herontwikkeld. Ook wordt een groene promenade op de health campus toegevoegd. Deze dient als aangename entree, maar zeker ook om de verkeersveiligheid te verbeteren. De precieze lay-out van het terrein en het ziekenhuis zelf is een puzzel met vele stukjes die door MMC nog gelegd moeten worden. De gebouwen, parkeren, HOV-lijn, regionale mobiliteitshub, fietsvoorzieningen en natuurlijk de gebouwen zelf moeten nog hun plek krijgen. Gemeente en MMC staan in nauw contact en blijven samenwerken om elkaars plannen zo veel mogelijk te optimaliseren en versterken. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aansluiting van het MMC op het ecologische netwerk van De RUN, maar bijvoorbeeld ook onderzoeksmogelijkheden naar wonen met zorg.

Herkenbaar De RUN

Vanaf verschillende kanten presenteert De RUN 2040 zich herkenbaar en uniek aan ondernemers, bezoekers en passanten. Herkenbaar als hoogwaardig en innovatief bedrijventerrein, vanzelfsprekend onderdeel van Brainport Eindhoven, uniek door de mix van MKB en internationale spelers en met een geheel eigen identiteit.

De RUN geeft je een warm onthaal bij binnenkomst vanaf Eindhoven en vanaf de Kempen. Aan de Kempenbaan wordt de entree van het gebied gemarkeerd door een mix van werken, leren en wonen, in een ruimtelijke setting met hoogbouw omgeven door groen en met doorzichten naar het achterliggende gebied. Langs de snelweg profileert De RUN zich herkenbaar en uniek met de verschillende werklocaties. Die uniciteit manifesteert zich in de nieuwe gestapelde bouwtypologieën, de bedrijfstypen die hier gevestigd zijn en de aandacht voor duurzaamheid en circulariteit binnen het gebied. Aandacht, die weerspiegeld wordt in de architectuur van de gebouwen, maar ook in de buitenruimte langs de snelweg.



1. Gestapelde MKB verzamelgebouwen
2. Onderscheidend gezicht naar de snelweg en toepassen van duurzame materialen
3. Meervoudig ruimtegebruik met aantrekkelijke gevels naar de Kempenbaan
4. Slimme voorzieningen voor werknemers
5. Wonen boven bedrijfshallen
6. Uitstalruimtes naar de publieke ruimte

Duurzame mobiliteit en bereikbaarheid

40

Mobiliteit is een belangrijke verbindende schakel om de ontwikkelingen op De RUN mogelijk te maken en om een fijne leef- en werkomgeving te creëren. Het komt aan op slimme keuzes om de groei in het aantal verplaatsingen op een duurzame manier te bewerkstelligen. Dat betekent een juiste balans in het gebruik van verschillende vervoersmiddelen. We hanteren hierbij het STOMP principe (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Deelmobiliteit, Privé auto) met lopen, fietsen en het openbaar vervoer voorop: hier staat de auto niet langer vanzelfsprekend op één. Voor goederenvervoer en logistiek zetten we in op schoner en kleiner waar dat maar enigszins kan én op een veilige interactie met voetgangers en fietsers.

Veilig langzaam-verkeersnetwerk

Bij een fijne leefomgeving horen goed bereikbare en (sociaal) veilige routes door het hele gebied. De principes van een 15-minutenstad zetten wij in om snel en veilig op de juiste bestemming te komen. Dit betekent dat de belangrijkste voorzieningen binnen 15 loop- en/of fietsminuten bereikbaar zijn voor bewoners van De RUN. Actieve mobiliteit heeft hier de voorkeur. Dat stimuleren we door de fiets- en loopstructuur comfortabeler, sneller en veiliger te maken: we reduceren de barrièrewerking van de Kempenbaan en binnen woongebieden

krijgt langzaam verkeer voorrang. Voetgangers en fietsers vinden hun weg veilig en snel via brede tunnels onder de Kempenbaan door. Op de kruising van de Sterk Stedelijke Structuur en de Kempenbaan geven we ruimte aan een bijzondere oplossing met hoogwaardige uitstraling. Een aantal onderdoorgangen en viaducten bij de A67 en A2 moeten mogelijk verbreed worden om zowel ecologische verbindingen als sociaal veilige langzaam-verkeersverbindingen te faciliteren.

Met de aanleg van de snelfietsroute F67 wordt De RUN sneller en comfortabeler bereikbaar voor fietsers vanuit de Kempen. Tevens kun je je via deze snelfietsroute snel en vrijwel conflictvrij vanaf De RUN naar het centrum van Eindhoven verplaatsen.

We voegen groene wandelroutes toe die uitnodigen tot ommetjes van elke gewenste lengte in de vrije tijd en tijdens de lunch. Tegelijkertijd maken we op deze manier meer bewegingen mogelijk binnen en tussen de deelgebieden. En dragen we bij aan brede welvaart: ontmoeten, gezondheid, integratie, inspiratie, tegen eenzaamheid, etc. Ook zoeken we verbinding met het Dommeldal De Hogt. Vanzelfsprekend doen we met deze infrastructurele maatregelen ook een beroep op de werkgevers in het gebied.

Langzaam verkeer



- Fijnmazige en veilig langzaamverkeersnetwerk (goede doorwaadbaarheid)
- Vanaf mobiliteitshubs/HOV haltes aantrekkelijke fiets/wandelroutes naar bestemmingen in De RUN
- Principes van 15 minuten stad inzetten voor goede bereikbaarheid van De RUN en omgeving

Parkeren



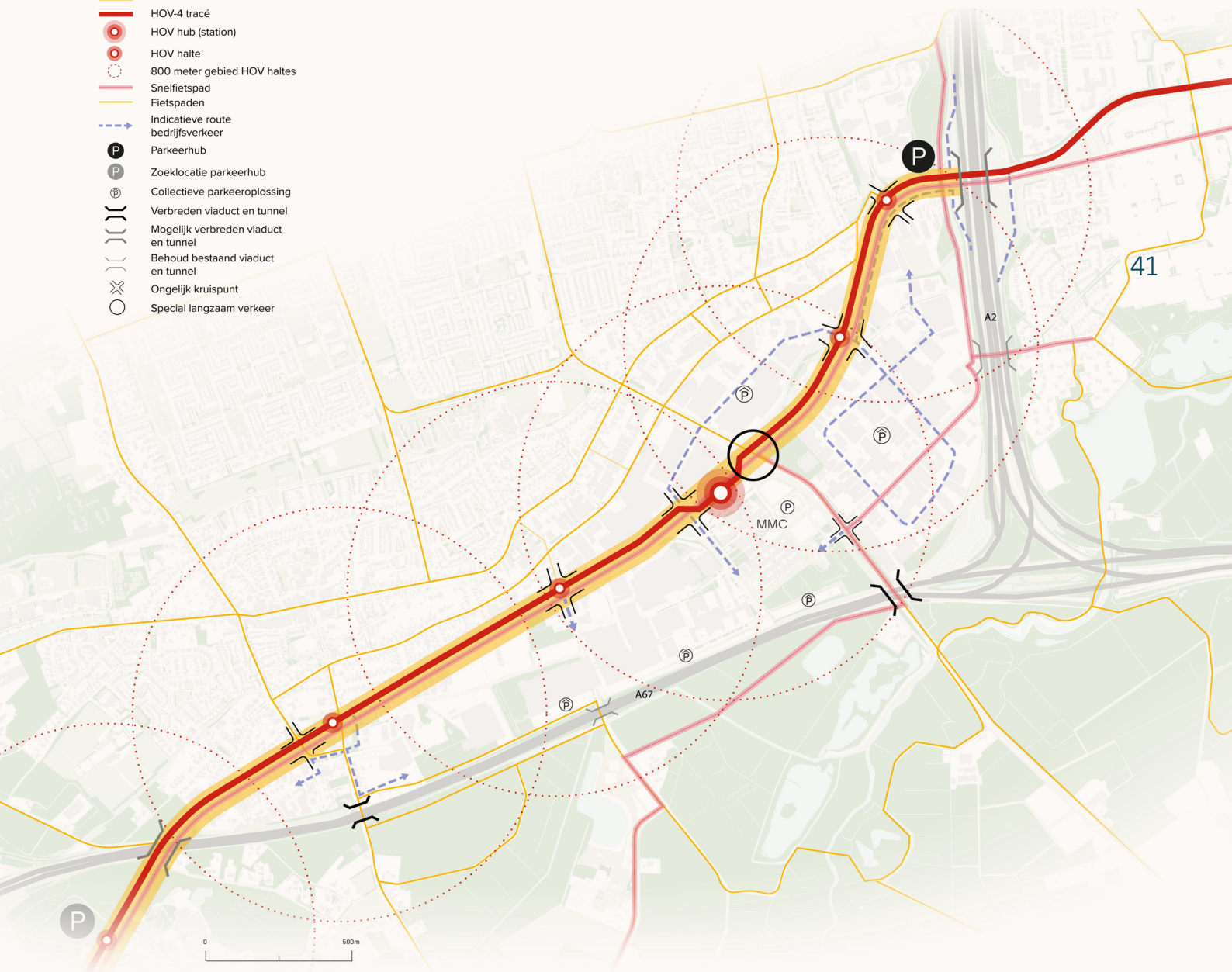
- Verkeer aan de randen afvangen in grote mobiliteitshubs met ruimte voor vernieuwende concepten

Bereikbaarheid



- Kempenbaan goed functioneren met ruimte voor alle modaliteiten
- Bereikbaarheid van bedrijven waarborgen
- Een veilig en efficiënt verkeerssysteem voor het logistieke verkeer creëren

-  Hoofdstructuur autoverkeer
-  HOV-4 tracé
-  HOV hub (station)
-  HOV halte
-  800 meter gebied HOV haltes
-  Snelfietspad
-  Fietspaden
-  Indicatieve route bedrijfsverkeer
-  Parkeerhub
-  Zoeklocatie parkeerhub
-  Collectieve parkeeroplossing
-  Verbreden viaduct en tunnel
-  Mogelijk verbreden viaduct en tunnel
-  Behoud bestaand viaduct en tunnel
-  Ongelijk kruispunt
-  Special langzaam verkeer



Openbaar Vervoer en deelmobiliteit

Met de aanleg van de HOV-4 verbinding vanuit Eindhoven over de Kempenbaan en de Brainportlijn vanuit Best worden de nieuwe woningen en de bedrijven in het gebied optimaal bereikbaar. Waar dat kan, leggen we de busbaan zo veel mogelijk vrij liggend aan. De verschillende haltes bevinden zich primair bij kruisingen, zodat gebruikers snel en veilig in meerdere richtingen uit kunnen waaiëren. Vanaf de haltes steekt het langzame verkeer veilig over door de aan te leggen tunnels onder de Kempenbaan. De tunnels zijn en voelen (sociaal) veilig dankzij hun brede opzet, veel licht en aangename uitstraling.

Bij het Maxima Medisch Centrum voorziet een regionale mobiliteitshub in de grote vraag naar verkeersbewegingen. Hier stap je gemakkelijk over van HOV naar regionale bus, fiets of andere vervoersmiddelen en andersom. Ook is dit de plek voor voorzieningen waar je bijvoorbeeld een boodschap kunt doen of een pakket kunt afhalen. Naast de werknemers en bezoekers van ASML en MMC zullen ook veel nieuwe bewoners en hun bezoekers die in De RUN komen wonen gebruik maken van deze hub. De hub voorziet ook in de behoefte voor werknemers, bewoners en bezoekers van overige delen in Veldhoven om over- of op te stappen op een snelle openbaarvervoerverbinding van en naar Eindhoven en in de toekomst wellicht ook van en naar de Kempen en andere bestemmingen in de regio. Daarbij is de aansluiting van de Brainportlijn vanaf de N2 op de Kempenbaan is momenteel in onderzoek en worden aanvullend op het openbaar vervoer ook deelmobiliteitsconcepten verder ontwikkeld.

Auto en logistiek

Bereikbaarheid met de auto en vrachtverkeer blijft geborgd in De RUN 2040. Deze bereikbaarheid is veelal essentieel voor de bedrijfsvoering, maar kan ook van belang zijn voor inwoners, daar waar actieve mobiliteit, openbaar vervoer en deelconcepten niet mogelijk of wenselijk zijn. Door de inzet op actieve mobiliteit, OV/gedeelde mobiliteit en regionale (snelweg-)hubs, creëren we ruimte voor auto- en vrachtverkeer waar dat noodzakelijk is.

In Work Base De RUN zorgt een scheiding van het logistieke verkeer met het langzame verkeer voor een veilige en efficiënte omgeving. Ook in Home Base De RUN zijn alle bedrijven goed bereikbaar dankzij een slim verkeersnetwerk.

Innovatief en duurzaam parkeren

De alleen maar groeiende verkeersbewegingen en de grote vraag naar parkeervoorzieningen in het gebied vragen om innovatieve en inclusieve oplossingen. Zo vangen we een deel van het verkeer af in mobiliteitshubs aan de randen van De RUN, waar ruimte is voor vernieuwende concepten, zoals maatregelen om 'the last mile' op een alternatieve manier af te wikkelen (people-movers, steps, leenfietsen, etc.) Vanaf hier ben je als werknemer via aantrekkelijke fietsroutes snel en veilig op je bestemming. In het nieuwe woongebied is het niet meer vanzelfsprekend dat de auto direct voor de deur staat. Zo kan het autoverkeer naar collectieve parkeervoorzieningen geleid worden en hoeft het dus niet overal meer te kunnen komen. Uiteraard houden we rekening met de doelgroepen, pakketbezorging, hulpdiensten en verhuismogelijkheden. Ook is er aandacht voor de nodige voorzieningen om elektrisch vervoer te faciliteren, bij voorkeur slim gecombineerd met andere energieoplossingen.



- 1. Onderdoorgangen met voldoende aandacht voor sociale veiligheid
- 2. Maximaal vergroenen van belangrijke verkeersroutes
- 3. Goede inrichting voor zowel langzaam verkeer als auto en vrachtverkeer
- 4. Hoogwaardige snelfietspaden gericht op doorfietsen en comfort
- 5. Toevoegen van paden voor wandelrondjes op Work Base
- 6. Mobiliteits-hub met voorzieningen in de plint
- 7. Iconische uitstraling mobiliteitshub

Indicatieve weergave van de visie

In deze visiekaart komen de essenties uit de vier thema's samen. Het vormt een indicatieve weergave van het gebied op hoofdlijnen.

Deze visie op hoofdlijnen geeft richting aan de transformatie van De RUN tot 2040 om van het gebied een mooie en fijne woon –en werklocatie te maken.

44

-  Hoofdgroenstructuur
-  Water
-  Boulevard Kempenbaan
-  Stadspark de Gender
-  Robuuste groene schakels
-  Recreatiegebied
-  Dorp verbindingen
-  Bestaande dorpsstructuur
-  Woon gebied licht werken in de plint
-  Gemengd stedelijk
-  Potentieel woon/werken of werkgebied
-  Regulier werkmilieu
-  Grootschalige productie
-  Zoekgebied verdichting
-  Voorzieningencluster
-  Entree gebied
-  Voorkanten naar Kempenbaan en hoogte accenten bij kruispunten
-  Representatieve uitstraling
-  HOV-4 tracé
-  HOV halte
-  Snelfietspad
-  Verbreden viaduct en tunnel
-  Mogelijk verbreden viaduct en tunnel
-  Viaduct en tunnel
-  Belangrijke knoop met special voor langzaam verkeer
-  Mogelijke locatie energievoorzieningen
-  Verbinding met omgeving



Citycentrum

Tech base

Home base

Work base XL

Health base

Tech base

45

Gebiedsvisie op hoofdlijnen

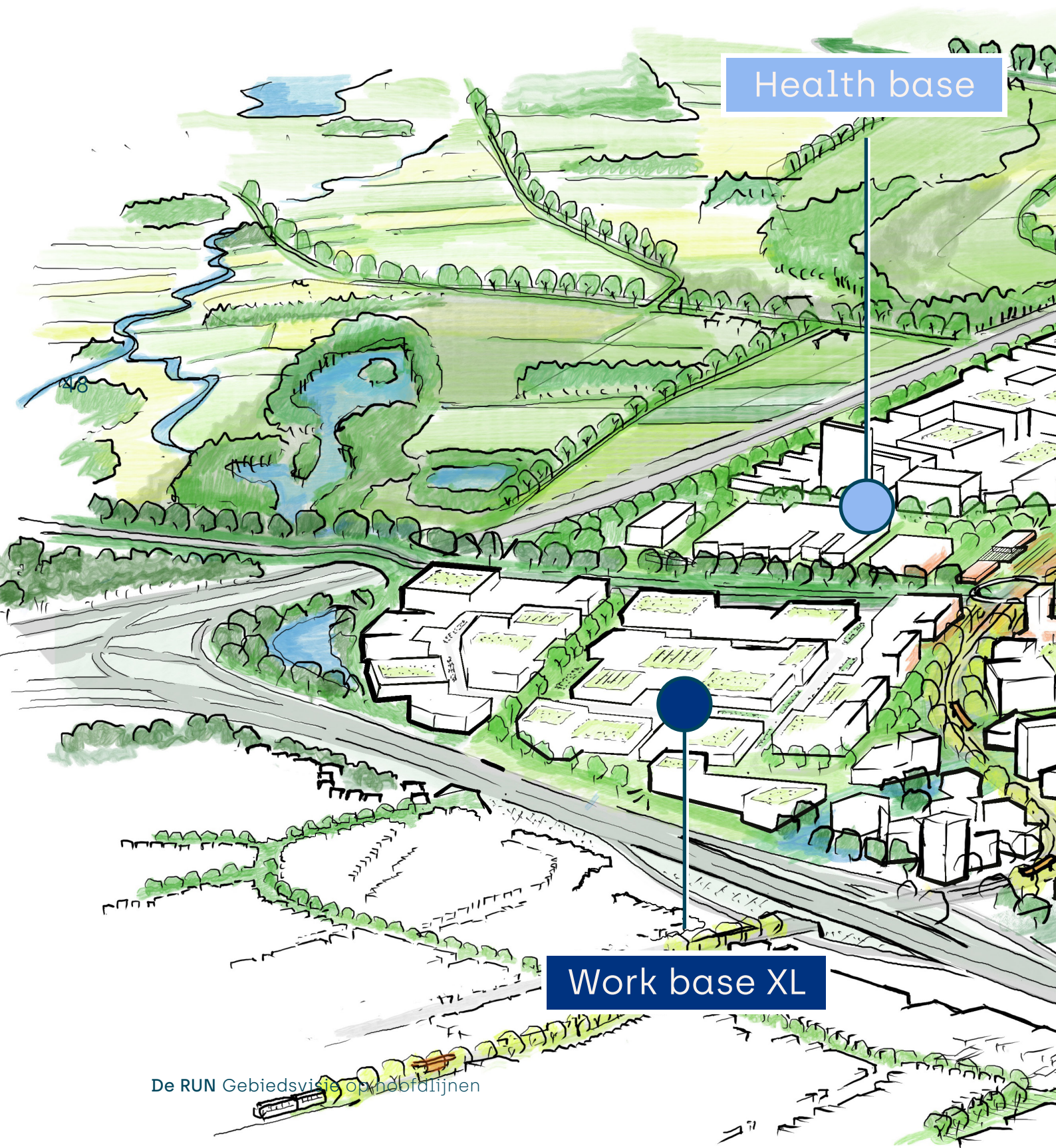


Deel- uitwerkingen

46

In een vervolgstap werken we de deelgebieden en sleutellocaties verder uit tot een integrale uitgewerkte gebiedsvisie. In dit hoofdstuk worden de deelgebieden kort beschreven met de bijbehorende aandachtspunten voor het vervolg. Overkoepelend gaan we bij de vervolgstap dieper in op de exacte invulling van het programma en energiesystemen voor het hele gebied.

Deeluitwerkingen



Health base

Work base XL

Tech base

Work base M

A67

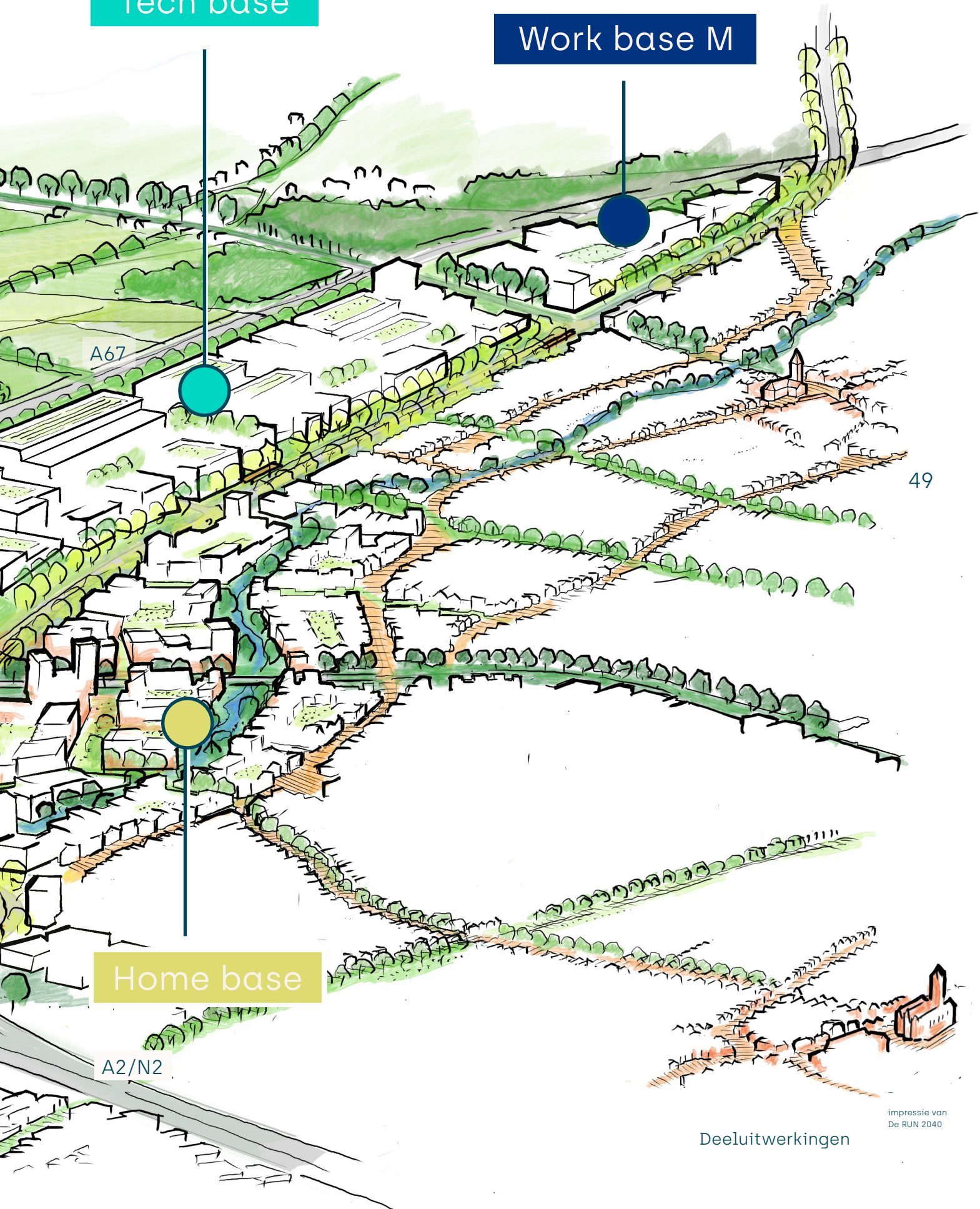
49

Home base

A2/N2

Deeluitwerkingen

impressie van
De RUN 2040

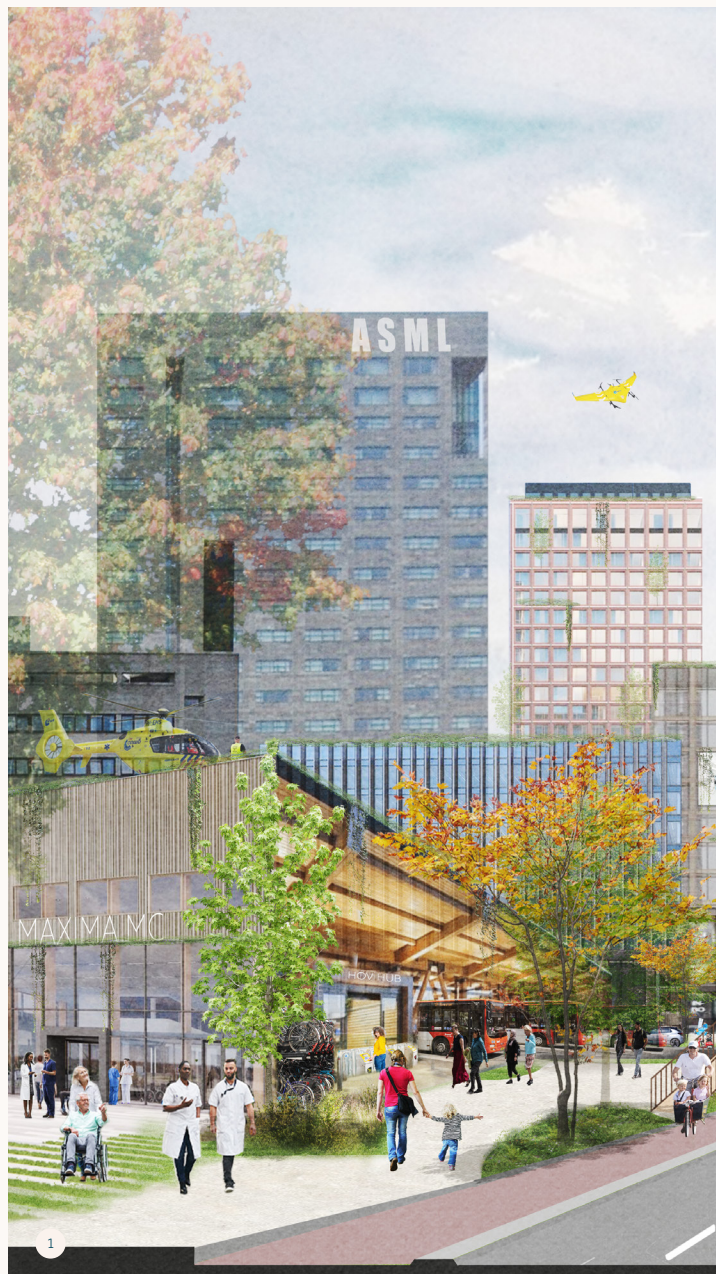


De Kempenbaan

De Kempenbaan is de ruggengraat van De RUN, een groen vormgegeven verkeersader voor alle modaliteiten. De gebiedsvisie De RUN en de opgave van HOV-4 en aanverwante opgaven dienen goed op elkaar aan te sluiten. Waar nodig zoomen we hierop bij de uitwerking van de gebiedsvisie dan ook verder in.

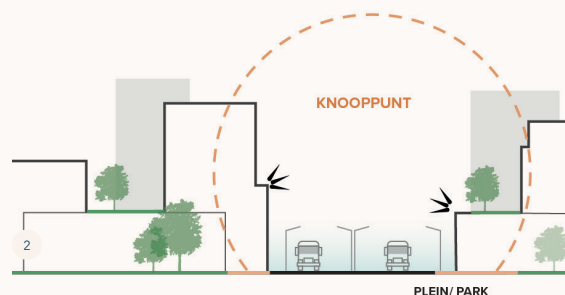
In de verdere uitwerking ligt de focus op:

- Goed bereikbare HOV-4 haltes met ongelijkvloerse kruisingen voor voetgangers en fietsers (aansluiting vanuit de opgave HOV-4)
- Belangrijke kruisingen met gebruiks- en verblijfskwaliteit
- De mobiliteitshub op Health Base De RUN
- De twee entrees van het gebied (westzijde en oostzijde van de Kempenbaan)
- Centrale parkeervoorzieningen
- Aansluitingen onderliggend wegennet
- Fietsstructuren, waaronder de F67
- Slimme combinaties tussen mobiliteitsvoorzieningen en energieoplossingen (bijv. opwek en opslag)



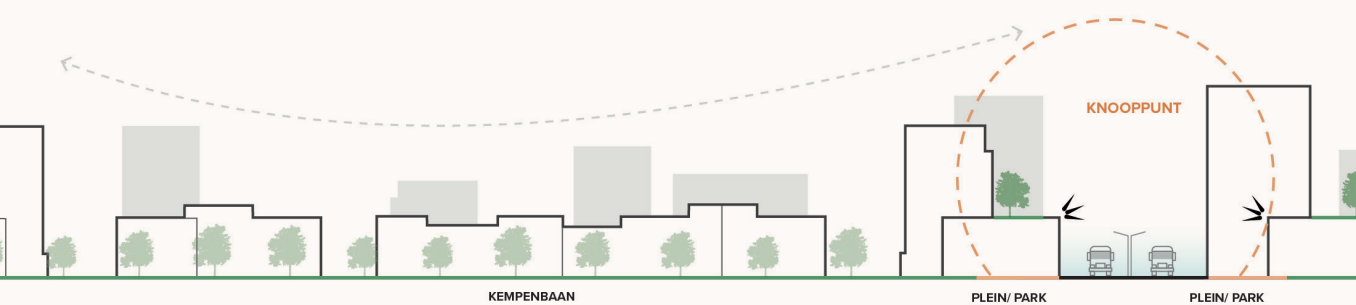
50

“De Kempenbaan,
de ruggengraat van De RUN”





51



1. Impressie Kempenbaan
2. Aanzicht Kempenbaan met aandacht voor de belangrijke knooppunten

Home base

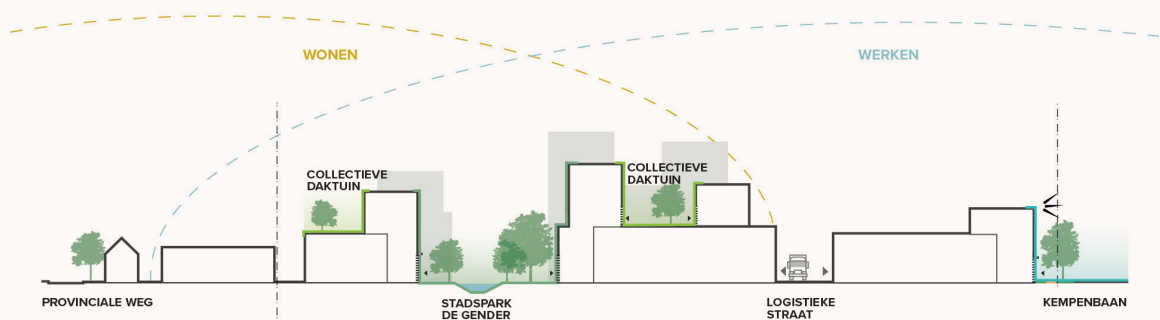
Aan de Noordkant van de Kempenbaan bevindt zich Home Base De RUN (RUN 3000 en 5000).

Het deelgebied waar we een balans tussen wonen en werken en gecombineerd woon-/werken zoeken. Het grootste deel van het woonprogramma van De RUN landt hier, gecombineerd met aanvullende voorzieningen, werken binnen milieucategorie 1&2 in een stedelijk woon-werkmilieu. Hoe meer men richting de Kempenbaan komt, hoe nadrukkelijker is het werkmilieu aanwezig. In dit deel meer richting de Kempenbaan wordt ruimte geboden voor werken in categorie 1, 2 en 3.1 in combinatie met onderwijs.

In de verdere uitwerking ligt de focus op:

- Doorontwerp woon-werkgebied
- Doorwaadbaarheid stedelijk woon-werkmilieu
- Uitwerken logistieke route
- Korrelmaat en opgetilde maaivelden met een collectieve functie
- Actieve plinten en verdeling wonen en werken
- Gezicht naar Kempenbaan
- Schuifruimte elders
- Ruimte voor energie infrastructuur en -voorzieningen
- Ruimte voor (beroeps-)onderwijs in combinatie met een woon-/werkmilieu of een onderwijsboulevard

52



1

Een starter vertelt

"De RUN is groen en alles is perfect bereikbaar. Van thuis via de BSO naar het werk is met mijn bakfiets een fluitje van een cent. Ik wandel en fiets ook graag in mijn vrije tijd en heb in de omgeving al heel wat mooie routes ontdekt. Voor verdere bestemmingen is de bushalte altijd vlakbij, al is in De RUN zelf altijd wel iets te doen – sporten, een buurtborrel, lezing, pubquiz of even langs die pop-up tentoonstelling. De kinderen hebben het hier fijn. Door al hun activiteiten hebben we zelf een hoop leuke mensen ontmoet. Dat maakt De RUN voor ons echt een thuis."

- Amber Timmermans, 36 jaar (fictief)



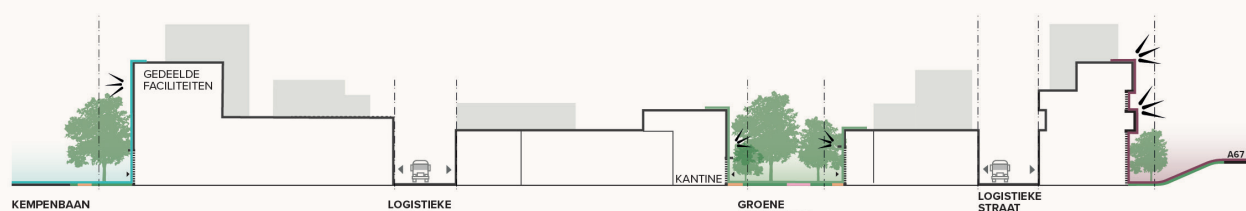
Work base

Work Base De RUN ligt aan de zuidkant van de Kempenbaan (RUN 2000, 4000 en 8000). Hier is ruimte voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3 en 4. Omdat dit in de toekomst niet te combineren is met wonen, zal ten zuiden van de Kempenbaan ook geen mogelijkheid meer geboden worden voor wonen.

De RUN 8000 en De RUN 4000 vallen beide onder Work Base, maar onderscheiden zich wel van elkaar. Op De RUN 4000 zetten we in op (productie) bedrijven en industrie in grotere maat en schaal (categorie 3 en 4). De RUN 8000 kan deze bedrijven tevens huisvesten, maar mogelijk in combinatie met bedrijven van een lichter milieuprofiel en ook een kleinere maat en schaal. Dan wel gecombineerd met energetische voorzieningen zoals een energiehub, gasyard en/of een parkeerhub.

In de verdere uitwerking ligt de focus op:

- Innovatieve bedrijfspanden en meervoudig ruimtegebruik
- Gezicht naar de snelweg
- Routing logistieke bewegingen versus hoofdfietsroute door het gebied
- Schuifruimte binnen deelgebied en elders
- Ruimte voor (collectieve) energie infrastructuur en -voorzieningen of onderwijsvoorzieningen



2

53

Een ondernemer vertelt

"Ons bedrijf zit hier al jaren. We bedienen de hightech-sector en hebben eigenlijk altijd goed gedraaid, de nieuwe verbindingen maken echt een wereld van verschil. Vroeger was deze plek functioneel, maar weinig inspirerend. Nu werk ik hier met meer plezier en is er daarnaast veel afwisselends te doen. In De RUN valt steeds weer iets nieuws te ontdekken. Dat heeft het ook makkelijker gemaakt om goede medewerkers aan te trekken. Die zoeken de uitdaging van het werk zelf, maar ook een gezonde balans tussen werk en privé. De RUN maakt dat meer dan mogelijk."

- Mario van der Dussen, 62 jaar [fictief]



1. Principe doorsnede Work base

2. Principe doorsnede Home base

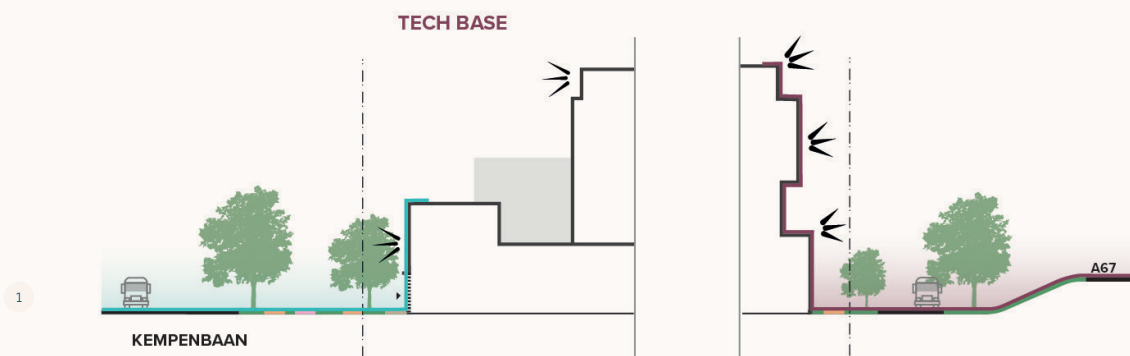
Tech base

Tech Base De RUN is de locatie waar ASML gevestigd is en in de komende periode verder zal uitbreiden (RUN 1000, 6000 en 7000)

In de verdere uitwerking ligt de focus op:

- Afgesloten gebied. Privaat versus publiek karakter en relatie met de omgeving, onder andere openbare rand langs de Kempenbaan, bereikbaarheid snelweg en onderdoorgang bij De RUNstraat
- Grote groei werknemers in de toekomst en bijbehorende mobiliteitsopgave, onder andere parkeer hubs aan randen gebied en bereikbaarheid HOV-4

54



Een werknemer vertelt

"We hebben veel groen om ons heen, de bereikbaarheid is verbeterd en er is zoveel dynamiek in de buurt gekomen. Zo zijn er handige co-working hubs en ben ik geregeld betrokken bij lokale events en meet-ups. Dat zorgt allemaal voor onverwachte connecties en nieuwe kansen. Lunchen met mijn collega's bij een van de nieuwe tentjes of een wandeling langs het groen van De RUN geeft energie."

- Li Tao, 41 jaar (fictief)



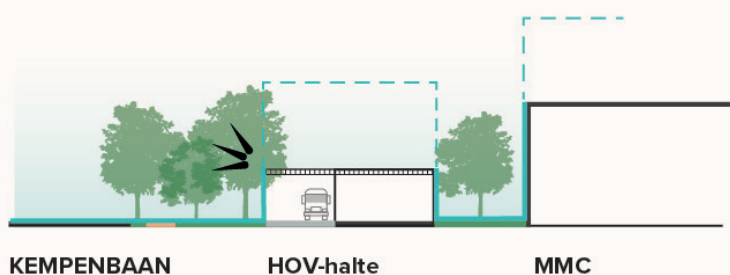
Health base

Hier is het Maxima Medisch Centrum gevestigd (RUN 6000), dat voor de nabije toekomst plannen heeft voor herstructurering en transformatie.

In de verdere uitwerking ligt de focus op:

- Parkeren
- Aansluiten op zijn omgeving met goede doorgaande routes en groenstructuren,
- Fietsstructuren, als F67, verbinding F67 en slowlane en viaduct over de snelweg

Een ander vitaal onderdeel van Health Base De RUN dat verdere uitwerking vergt, is een goede inpassing van de regionale mobiliteitshub aan de Kempenbaan met het busstation als de belangrijkste HOV-halte binnen het gebied, gecombineerd met aanvullende passende voorzieningen.



55

Een empty-nester vertelt

"We staan midden in het leven, maar wilden graag een plek, waar we ook op de lange termijn kunnen blijven wonen. In De RUN vonden we een fantastisch appartement, dat we later nog kunnen aanpassen. Wat ook zo fijn is, alles hier is dichtbij: van winkels tot zorgpunt, van leuke horeca tot fietsroute en OV. Een pracht van een uitvalsbasis, en we zijn ook binnen De RUN actief, hoor. We sporten geregeld en hebben allebei een rijk sociaal leven. De RUN sluit hier gelukkig helemaal op aan. En mochten we ooit geblesseerd raken, is het toch enorm handig dat het MMC hier om de hoek is, haha"

- Eric van den Heuvel, 58 jaar (fictief)



1. Principe doorsnede Tech base

2. Principe doorsnede Health base

Vooruitblik

Tot slot blikken we vooruit welke vervolgstappen nodig zijn om nog meer grip te krijgen op de ruimtelijke, programmatische en strategische aspecten van De RUN 2040. Ook beschrijven we hier de betrokkenheid van stakeholders en het bestuur.



Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van De RUN

58

De hiervoor beschreven ontwikkelambities voor De RUN beschrijven de integrale visie voor de transformatie en verstedelijking van dit gebied. Voor de realisatie van deze omvangrijke gebiedsontwikkeling zijn hieronder verschillende randvoorwaarden op hoofdlijnen beschreven. In de vervolgfase worden deze verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De randvoorwaarden zijn onder te verdelen in de volgende drie categorieën:

Programmatische randvoorwaarden

De programmatische randvoorwaarden zijn reeds beschreven en vastgesteld in de contourennotitie. Ze betreffen onder andere de omvang en het aantal woningen inclusief de segmentering volgens het geldende woonbeleid, het behoud van het aantal m² bedrijfsruimte en het realiseren van een voorzieningenniveau dat aansluit bij het beoogde verstedelijkingsprogramma. Om het beoogde programma te laten functioneren vraagt de benodigde energievraag en -aanbod in het bijzonder de aandacht, vooral in het kader van netcongestie. Het totale verstedelijkingsprogramma van De RUN dient kwalitatief complementair te zijn aan het huidige en geplande programma in Veldhoven en de omliggende regio. Het concept van brede welvaart speelt hierbij een fundamentele rol.

Functionele randvoorwaarden

Voor het creëren van een aantrekkelijk en toekomstbestendig woon- en werkgebied is het van cruciaal belang dat De RUN goed bereikbaar is en goed verbonden wordt met de omliggende gebieden. Bedrijven, woningen en voorzieningen moeten optimaal bereikbaar zijn via hoogwaardige ontsluitingswegen en duurzame vervoersmodaliteiten. Dit omvat onder andere de invulling van het STOMP-principe (prioritering van modaliteiten), de realisatie van de HOV4-verbinding en de Brainportlijn,

evenals de aanleg van hoogwaardige fiets- en voetgangersvoorzieningen en het verbeteren van het snelwegennet. Bij de ontwikkeling van een duurzaam mobiliteitsnetwerk behoeven de functionaliteiten van lokale en regionale (Brainport) hubs onderlinge afstemming. Bij de uitwerking van de functionele randvoorwaarden speelt de openbare ruimte een sleutelrol; zij vormt de verbindende schakel tussen de verschillende programma's en is van groot belang voor de aantrekkelijkheid en (sociale) veiligheid van het gebied. De openbare ruimte dient voor verschillende doelgroepen als bestemming te fungeren, als een ontmoetings- en verblijfsplek. Tot slot dient in het kader van leefbaarheid en duurzaamheid een robuust ecologisch netwerk te worden gerealiseerd, met een aaneengeschaakt geheel van groen- en blauwstructuren, flora en fauna, waardoor het gebied een waardevol leefgebied wordt.

Randvoorwaarden voor de realiseerbaarheid

De ambities van De RUN – "Upstream working, living, playing" – zullen de komende periode worden vertaald in een adaptieve ontwikkelstrategie. In deze strategie worden ontwikkelspelregels geformuleerd om de programmatische en stedenbouwkundige ambities te borgen. Deze spelregels dienen flexibel en toekomstbestendig te zijn, zodat (deel-)ontwikkelingen op een hoogwaardig zijn, in lijn met de overkoepelende ambitie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen overkoepelende regels en spelregels op deelgebiedniveau. De kwalitatieve randvoorwaarden en aandachtspunten, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Deeluitwerkingen', vormen hiervoor een (ontwerp-)basis. Gedetailleerde uitwerkingen per deelgebied zullen in latere fasen verder worden geconcretiseerd, maar in de basis geldt, dat afhankelijkheden tussen de deelgebieden zoveel mogelijk worden geminimaliseerd.

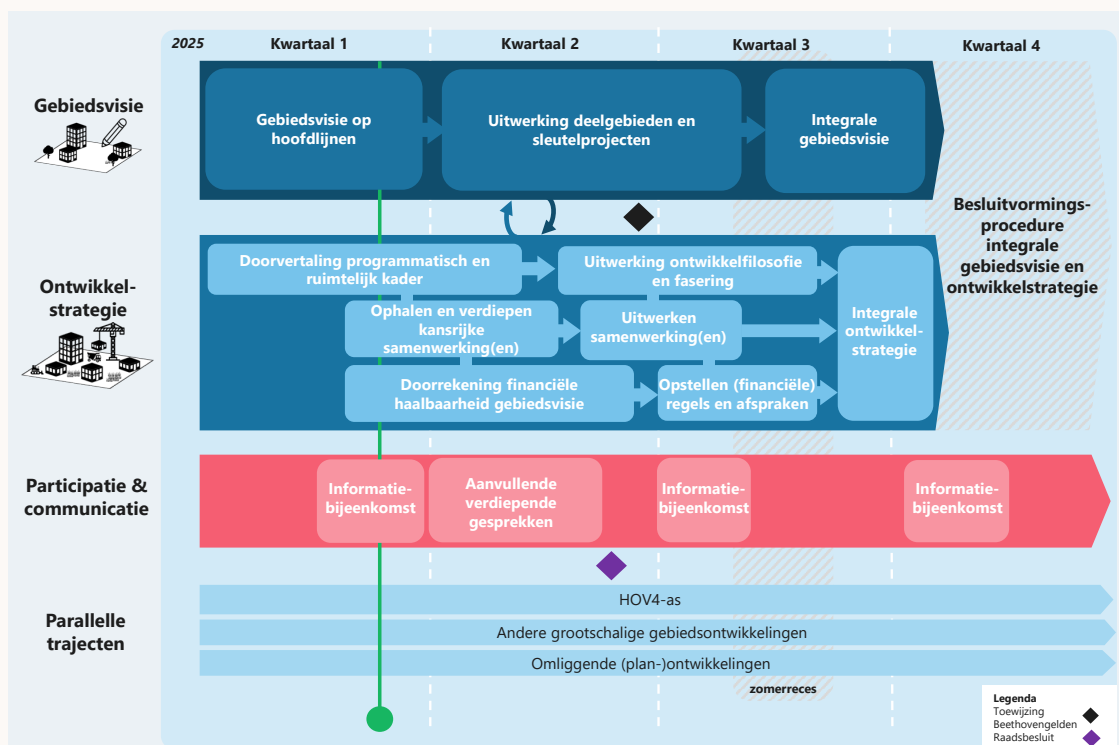
Vervolg

De voorliggende gebiedsvisie op hoofdlijnen biedt richting voor de beoogde ruimtelijke structuren, de programmatische invulling en de kwalitatieve ambities, met betrekking tot onder andere verstedelijking, duurzaamheid en economische doorontwikkeling. In de komende periode zal deze visie verder worden uitgewerkt. Hierbij zullen de deelgebieden van het projectgebied verder worden gedefinieerd en sleutellocaties worden geïdentificeerd. Deze sleutellocaties, vanwege hun strategische positie, ontwikkelingskansen en de samenkomst van verschillende functies, vereisen nadere verdieping en uitwerking.

De gebiedsvisie richt zich primair op het 'wat'. Voor een succesvolle gebiedsontwikkeling is echter een gedetailleerde beschrijving van het 'hoe' van cruciaal belang. Dit omvat de haalbaarheid en realiseerbaarheid in brede zin: een integrale ontwikkelstrategie die de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid inzichtelijk maakt. Hierbij wordt aandacht besteed aan de fasering, het samenwerkingsmodel en de benodigde ruimtelijk-juridische instrumenten. De

ontwikkelstrategie moet flexibel zijn, zodat deze kan inspelen op toekomstige trends en ontwikkelingen. Concreet beschrijft de ontwikkelstrategie hoe de gebiedsvisie gerealiseerd kan worden, in welk tempo, op welk schaalniveau, met welke publieke en private partners, in welke volgorde en onder welke randvoorwaarden.

In de komende periode wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt, inclusief het ruimtelijk en programmatisch kader en de uitwerking van de beoogde kwaliteiten en karakteristieken. Tegelijkertijd zal de ontwikkelstrategie in nauwe samenhang worden opgesteld. Beiden producten vormen samen een overkoepelende ontwikkelperspectief, waarbij maatwerk voor de deelgebieden en sleutelprojecten van belang is. Bij de uitwerking hiervan betrekken we desbetreffende stakeholders (zoals eigenaren, ontwikkelaars, corporaties, gebruikers) om in gezamenlijkheid de benodigde samenwerking vorm te geven. In het op te stellen participatieplan zal de aanpak en invulling hiervan concreet beschreven worden.



Bestuur en participatie

60

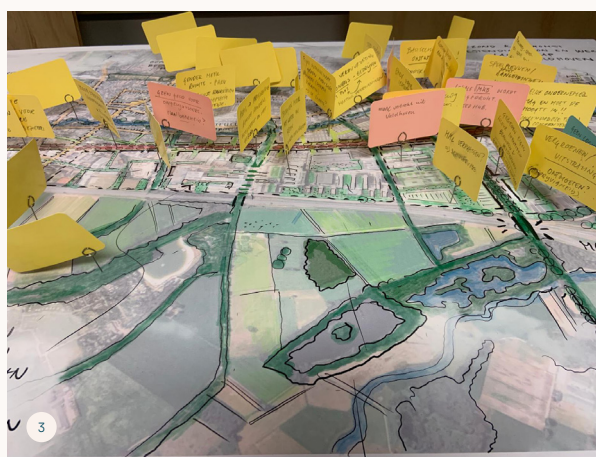
Bestuurlijke betrokkenheid

De ontwikkeling van De RUN is een omvangrijk en complex proces. Op basis van de reeds vastgestelde contourennotitie in 2024 vormt de voorliggende gebiedsvisie een nader uitgewerkt en kaderstellend document. Het College en de Gemeenteraad worden gevraagd dit document vast te stellen in kwartaal 2, 2025. Na vaststelling wordt dit kaderstellende document verder uitgewerkt en verfijnd in de vorm van een integrale gebiedsvisie en een toereikende ontwikkelstrategie. Gedurende het proces worden het College en de Raad regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de ruimtelijke en programmatische uitwerkingen, de beoogde samenwerkingsconstructen en de fasering. De verwachting is dat het eindproduct in kwartaal 4 van 2025 ter vaststelling wordt voorgelegd.

Participatie

Voor de ontwikkeling van de contourennotitie zijn diverse participatie- en informatiebijeenkomsten georganiseerd om lokale kansen, zorgen en opgaven op te halen, maar ook om mogelijke ontwikkelscenario's te toetsen en te verrijken. De input van deze sessies heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de contourennotitie. Daarnaast heeft eind 2024 een informatiemarkt plaatsgevonden, waarin de omgeving werd geïnformeerd over het eindproduct en de vervolgstappen voor zowel de gebiedsontwikkeling van De RUN als de verdere uitwerking van de HOV4-lijn. De bijeenkomst van 11 maart 2025 stond in het teken van voorliggend document. Naast het delen van de gebiedsvisie op hoofdlijnen, is input gevraagd over thema's als groenstructuren, de kwalitatieve invulling van het programma, et cetera. De opbrengsten van deze avond zijn waardevol voor de verdere uitwerking en concretisering van de visie.

Voor een gedragen uitwerking van de gebiedsvisie is een participatie- en communicatiestrategie nodig. Deze strategie beschrijft de in te zetten communicatiekanalen [schriftelijk en digitaal], de benodigde [één-op-één] gesprekken, de contactpersonen en de geplande collectieve en deelgebiedsbijeenkomsten. Zo is voor iedereen duidelijk hoe in gezamenlijkheid wordt gewerkt aan een gedragen gebiedsontwikkeling.



1. Ondernemers-avond 2024.
2. Opgehaalde input op de gebiedsvisie.



de RUN

Colofon

Gemeente Veldhoven
ECHO Urban Design
APPM Management Consultants

