



Gebiedsvisie

# Eindhoven Airport District

---

# Een kennismaking (I)

Eindhoven Airport

Vliegbasis  
Eindhoven

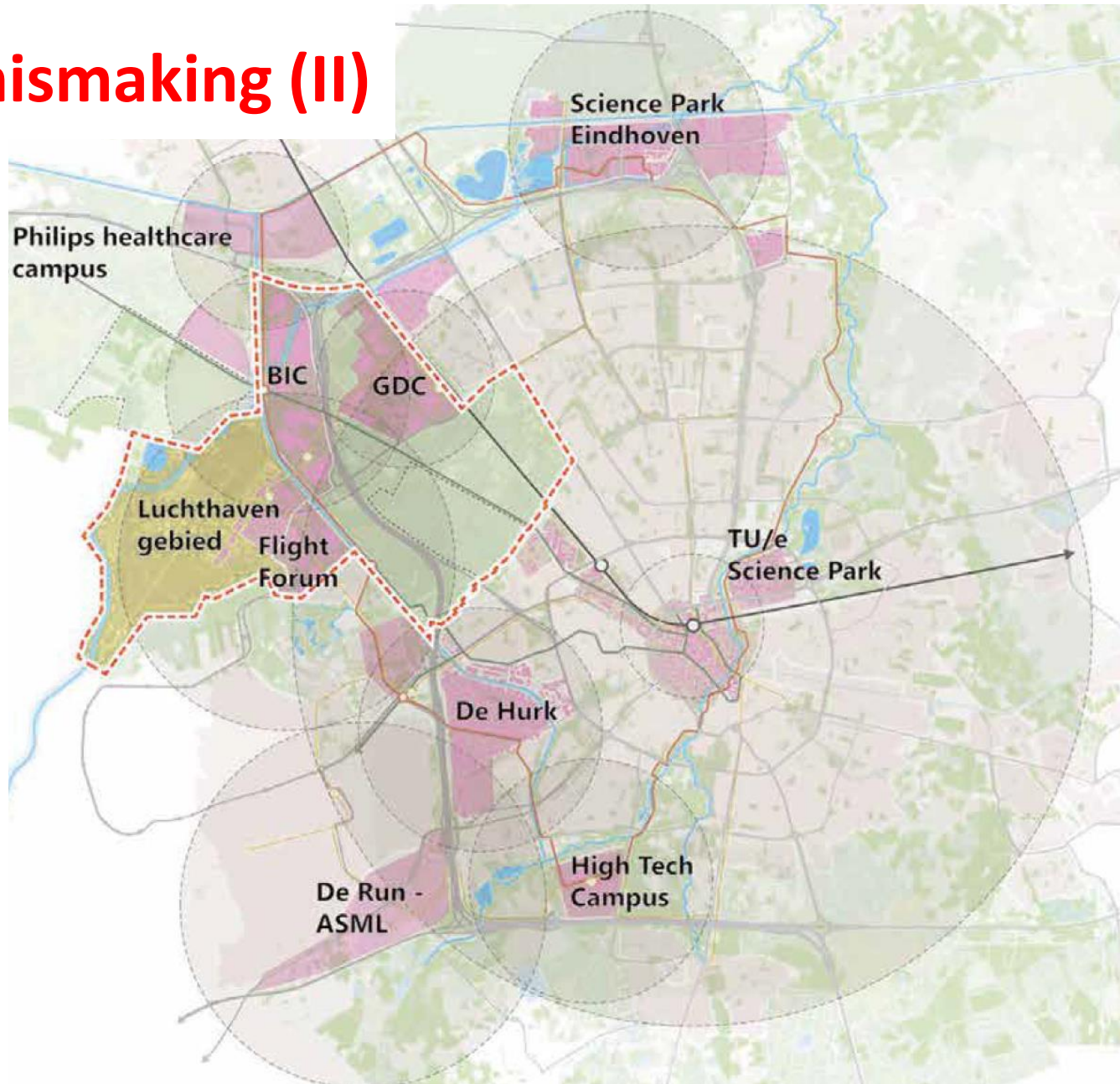
Bedrijventerrein  
Eindhoven Airport

BIC

Flight Forum



# Een kennismaking (II)



# Aanleiding samenwerking en visie (I)

- Luchthavengebied onderdeel van westflank 'booming' Brainport
- Bekende merken met ieder kansen en opgaven
- Gemeenschappelijk:
  - Duidelijke profilering ontbreekt
  - Weinig samenhang
  - Toekomstbestendigheid onder druk

Samenwerkingspartners



Provincie Noord-Brabant





**Eindhoven Airport** is de 2<sup>o</sup> luchthaven van Nederland met circa 85 bestemmingen verspreid over 32 landen en een directe verbinding met 22 hoofdsteden. Direct rond de terminal bevinden zich diverse luchthavengerelateerde activiteiten. Om verbinder met de wereld en waardige entree voor de regio te kunnen zijn, is Eindhoven Airport niet alleen zelf bezig met een kwalitatieve, duurzame ontwikkelslag, maar heeft zij een sterk belang bij een samenhangend en goed functionerend luchthavengebied. Dit sluit aan op de conclusies van het onderzoek Proefcasus Eindhoven Airport (van Geel 2019).

**Flight Forum** bestaat uit een kantorencluster en vijf bedrijvenclusters. De goede autobereikbaarheid is een vestigingsreden voor de kantoren en bedrijven hier. De bedrijvenclusters zijn succesvol uitontwikkeld en functioneren goed. De urgentie voor versterking van het kantorencluster is groot. Er resteert nog ca. 50.000 m2 plancapaciteit en in de afgelopen jaren is zeer weinig areaal uitgegeven. Als de belangrijke huurder ASML naar de eigen campus op De Run vertrekt komt bijna de helft van de kantoren leeg te staan. De andere werklocaties in Brainport Eindhoven sluiten beter aan bij de veranderde vestigingscriteria van kantoren.

**Vliegbasis Eindhoven**  
De (niet-openbaar toegankelijke) Vliegbasis Eindhoven van de Koninklijke Luchtmacht is gericht op militair luchttransport voor wereldwijde operaties en huisvest internationale organisaties als MCCE, EATC en MMU. De internationale onderdelen gaan de komende jaren sterk uitbreiden en dit vraagt om goede voorzieningen in de directe omgeving en een groeiende behoefte aan huisvesting voor het personeel.

**Bedrijventerrein Eindhoven Airport**  
Het regulier-gemengde Bedrijventerrein Eindhoven Airport functioneert economisch nog goed, maar is inmiddels 35 jaar oud. Bedrijventerreinen doorlopen tijdens hun bestaan meestal een vaste levenscyclus. Teruggang begint doorgaans met achterstallig onderhoud in vastgoed en vermindering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Op delen van het terrein is dit inmiddels zichtbaar. Met tijdig ingrijpen kan het tij worden gekeerd.

## Aanleiding samenwerking en visie (II)

- Belangrijkste uitdagingen te groot om alleen op te lossen
- Samenwerking nodig, o.b.v. een gedeelde visie op ruimte, programma en duurzaamheid
- 5 partijen zijn gestart, essentieel dat samenwerking zich gaat verbreden naar eigenaren en gebruikers gebied
- Stip aan de horizon 2040, basis voor huidige en nieuwe projecten

Samenwerkingspartners



Provincie Noord-Brabant



EindhovenAirport 

# Proces

- Gebiedsvisie en bijhorende ontwikkelstrategie opgesteld in interactief proces, duurde 2,5 jaar
- Ondertussen samenwerking 5 partijen geïntensiveerd
- Status visie: geaccordeerd door gemeenteraad
- Belangrijk: de gebiedsvisie is geen vastgoedverhaal, maar een brede toekomstschets.



# Inhoud gebiedsvisie





# Index

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Voorwoord</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1 Aanleiding en doel</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding en urgentie toekomstvisie voor het luchthavengebied   | 5         |
| 1.2 Doel: een gedeelde toekomstvisie en een gezamenlijke aanpak      | 8         |
| 1.3 Opzet visie  | 9         |
| <b>2 DNA Analyse</b>   | <b>10</b> |
| 2.1 Trends en ontwikkeling op werklocaties                           | 11        |
| 2.2 Huidige profilering binnen Brainport Eindhoven                   | 12        |
| 2.3 Ruimtelijke analyse luchthavengebied                             | 14        |
| 2.4 Ruimtelijke en economische analyse deelgebieden                  | 17        |
| 2.5 Duurzaamheid, vergroening en klimaatadaptatie                    | 22        |
| 2.6 Samenwerking en communities                                      | 25        |
| <b>3 SWOT De belangrijkste kansen en opgaven</b>                     | <b>26</b> |
| 3.1 Krachtig met potenties maar nog niet toekomstbestendig           | 27        |
| 3.2 Kansrijke aanvullende functies                                   | 31        |
| <b>4 Toekomstvisie</b>   | <b>36</b> |
| 4.1 Positionering  | 37        |
| 4.2 Pijlers voor de ontwikkelrichting van Eindhoven Airport District | 40        |
| <b>5 Epiloog</b>   | <b>56</b> |
| Aan de slag  | 57        |



FIGUUR 1  
DE LIGGING VAN HET LUCHTHAVENGEBIED

## Sterktes

- + Lopende initiatieven duurzaamheid en innovatie
- + Modern vastgoed en architectuur op Flight Forum
- + Aanwezigheid internationaal georiënteerde en voor de Brainportregio unieke functies luchthaven en vliegbasis
- + Regulier gemengd bedrijventerrein met relatief weinig leegstand en betaalbare bedrijfsruimten
- + Optimale autobereikbaarheid door ligging aan op/afrit A2 en parkeermogelijkheden
- + Aanwezigheid enkele initiatieven die het voortouw kunnen nemen in de verduurzaming van het gebied

## Zwaktes

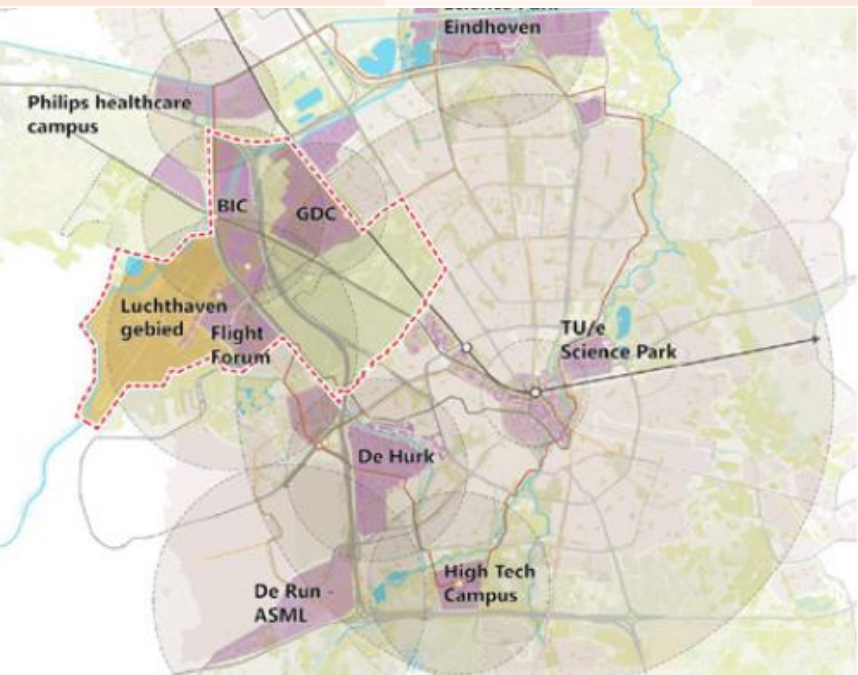
- Matige ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte; niet uitnodigend door dominantie infrastructuur en parkeren.
- Slechte bereikbaarheid/toegankelijkheid voor langzaam verkeer
- Luchthavengebied is niet onderscheidend en herkenbaar genoeg als onderdeel van Brainport Eindhoven en de deelgebieden kennen geen samenhang
- Luchthavengebondenheid van Bedrijventerrein Eindhoven Airport en Flight Forum is beperkt
- Ligging op afstand van het centrum van Eindhoven en weinig voorzieningen en levendigheid
- Gebied is onvoldoende groen, klimaat adaptief ingericht en het vastgoed is onvoldoende voorbereid op de energie- en warmtetransitie

## Kansen

- + Ambities Brainportlijn en realisatie HOV3 en regionale doorfietsroutes verbeteren in de toekomst de bereikbaarheid met het centrum en de andere clusters
- + Verbeteren van het verblijfs- en werkklimaat door toevoeging van functies, groen en verbinding met bijzonder landschap
- + Beter benutten positie tussen en verbinding met sterke economische clusters in de westflank van Brainport Eindhoven
- + Beter benutten internationale bereikbaarheid door tweede luchthaven van Nederland
- + Realisatie van een WTC als aanjager voor verlevendiging en modernisering kantoorvoorraad voor specifieke doelgroepen in het gebied
- + Ontwikkeling BIC als de plek voor de high-tech maakindustrie


## Bedreigingen

- Huidige gebruikers (met name zakelijke dienstverlening) zijn weinig locatie-gebonden
- Concurrentie van andere campussen en gebiedsontwikkelingen met een sterker profiel
- Locatie sluit in afnemende mate aan op de vestigingscriteria van kantoren en er dreigt toekomstige leegstand op Flight Forum
- De voorziene regionale economische groei kan lager uitvallen als gevolg van corona
- Relatief weinig samenwerking en organisatiegraad in het gebied. De deelgebieden zijn naar binnen gekeerd.




FIGUUR 2  
DE LIGGING VAN BRAINPORT (LINKS) EN  
PLANGEBIED MET DE VERSCHILLENDE  
DEELGEBIEDEN (RECHTS)

## Visie voor het luchthavengebied (I)

- Gebied transformeert richting krachtige pool in Eindhoven
  - Positioneert zich in 2040 als Eindhoven Airport District, een internationale en faciliterende hub binnen Brainport
  - Hoog ambitieniveau: Brainportwaardige entree, multifunctioneel en levendig gebied waar het aangenaam werken en verblijven is
  - Scoort hoog op duurzaamheid en multimodale bereikbaarheid
- 

## Visie voor het luchthavengebied (II)

- EAD biedt ruimte aan ondernemers die zakelijke en bedrijfsmatige diensten leveren aan de andere clusters
  - Vliegbasis en BIC maken gebruik van het aanvullende voorzieningenpakket en aantrekkelijke groene openbare ruimte
  - EA verzorgt zakelijk internationaal verkeer naar Brainport
  - Strategie = concentratie: eerst inzetten op versterking belangrijkste polen en centrale Luchthavenweg
- 
- A large red triangle is positioned in the bottom right corner of the slide, pointing towards the top right.

# DROOMBEELD 2040

**Verwoord in 12 ambities**

Een duidelijke profilering en meerwaarde  
binnen Brainport Eindhoven:

# 1. DUIDELIJKE PROFILERING

Eindhoven Airport District is een begrip en gevestigde naam in de Brainportregio; Bedrijventerrein Eindhoven Airport en Flight Forum zijn weggefallen als namen. Deze duidelijke profilering – internationaal georiënteerd en facilitaire hub voor Brainport

Eindhoven – vormt de motor achter de gebiedsontwikkeling. Er zijn gericht bedrijven, voorzieningen en evenementen aangetrokken die bijdragen aan het profiel en de behoeften van de bedrijven, reizigers en (tijdelijke) bewoners;



PROGRAMMA

# 2. POORT NAAR BRAINPORT

Eindhoven Airport biedt vluchten naar vrijwel de gehele voor Brainport Eindhoven van belang zijnde top 15 van steden en luchthavens in Europa en is met talloze uitingen van toegepaste techniek, waaronder elektrisch vliegen, ook echt de poort naar Brainport Eindhoven;



**PROGRAMMA**

**ENERGIE**

# 3. LEVENDIG HART

De ruggengraat van het gebied wordt gevormd door de halter-vorm van Eindhoven Airport terminal en directe omgeving - Luchthavenweg- Kantoren/voorzieningencluster Flight Forum. Met een betere inrichting is de kwaliteit van de openbare ruimte rond de terminal en Flight Forum doorgetrokken over de gehele Luchthavenweg en vormt zo een Brainportwaardige entree en aantrekkelijk verblijfsgebied. In het hart van Eindhoven Airport District, aan de Luchthavenweg zijn diverse voorzieningen

gesitueerd; nabij de terminal barst het WTC van de internationale bedrijven; rondom zijn ook meerdere andere internationaal opererende bedrijven neergestreken. Flight Forum is een levendig en multifunctioneel kantorencluster. Eindhoven Airport District is ook sterk verbonden met BIC, Meerhoven en Eindhoven Noordwest met aantrekkelijke fiets- en wandelroutes en ecologisch ingerichte groenstructuren.



PROGRAMMA

MOBILITEIT

GROEN/BLAUW

ENERGIE



# 4. AUTO TE GAST

De verbeteringen aan de Luchthavenweg zijn mogelijk geworden door de verandering van de verkeersinfrastructuur in het gebied. Op de Luchthavenweg tussen terminal en voormalig kantorencluster Flight Forum is de auto te gast en bepaalt de voetgangersboulevard het beeld. Het gros van het autoverkeer (waaronder dat naar de luchthaven) en vrachtverkeer wordt namelijk afgewikkeld via de buitenzijden van het gebied. Aan de

centrale Luchthavenweg domineert een nieuwe aantrekkelijke functie (WTC) op regionaal niveau het aanzicht naast voorzieningen die behalve voor Eindhoven Airport District ook belangrijk zijn voor inmiddels BIC 1 t/m 4, onder meer horeca, sport, ontmoeting, ontspanning, evenementen en vergadering. Richting BIC is de Luchthavenweg een functionele as voor auto, HOV en langzaam verkeer.

An aerial photograph of a modern architectural complex. The scene features several multi-story buildings with unique facades, including one with a prominent white and grey geometric pattern. A central plaza with a bus stop and pedestrian walkways is visible. The overall atmosphere is bright and urban.

PROGRAMMA

MOBILITEIT

# 5. PRETTIGE WERK EN LEEF OMGEVING

Het kantorencluster van het voormalige Flight Forum is een levendige werklocatie geworden met een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Er is een mix van kantoren, bedrijvigheid, voorzieningen en shortstay in een sterke en groene

openbare ruimte. Er is sprake van sociale samenhang en eigenaarschap. Het brede pakket aan voorzieningen heeft een gezond economisch draagvlak door het multifunctionele karakter en gebruikers in en buiten Eindhoven Airport District.

GROEN/BLAUW

PROGRAMMA



# 6. DOORONTWIKKELEN BEDRIJVENTERREIN

Bedrijventerrein Eindhoven Airport links en rechts van de Luchthavenweg is kavelgewijs doorontwikkeld naar een modern en intensiever bebouwd bedrijventerrein met (grenzend aan de Luchthavenweg) meerlaagse gebouwen, een aantrekkelijke en

groene openbare ruimte en gedeelde (parkeer)voorzieningen. Hiermee ontwikkelt het Eindhoven Airport District zich tot een herkenbare stedelijke eenheid. Tussen de gebouwen is ruimte voor terrassen en gedeelde bedrijfstuinen.



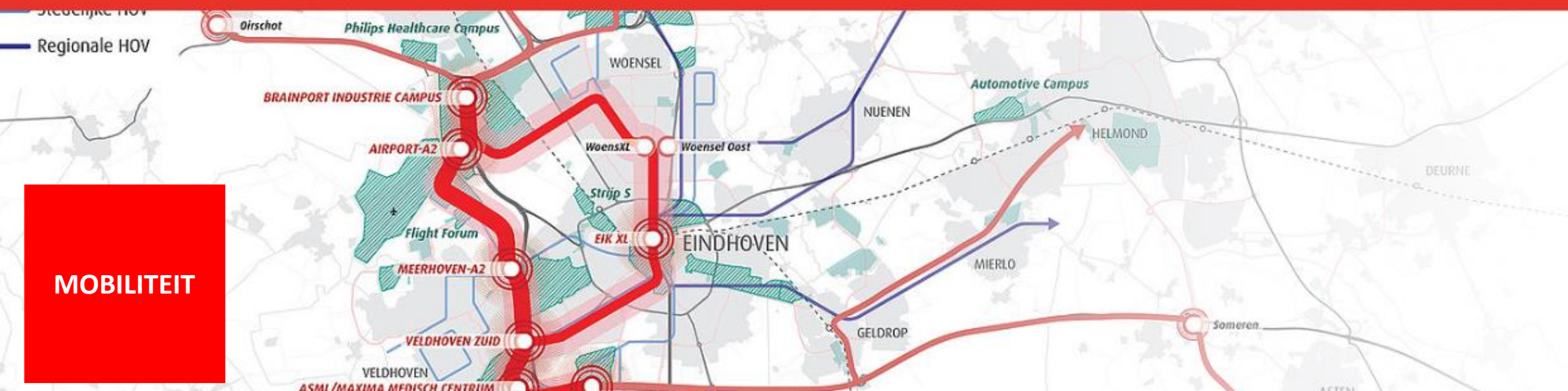
PROGRAMMA

GROEN/BLAUW

# 7. BETERE BEREIKBAARHEID EN VINDBAARHEID

De twee HOV-lijnen die, in combinatie met de Brainportlijn, Eindhoven Airport District koppelen aan de andere economische clusters en aan de binnenstad, zorgen samen met de uitbreiding van kwalitatief goede fiets- en wandelroutes voor een

substantiële verbetering van de multimodale bereikbaarheid. In samenwerking met bedrijven uit het gebied zijn gezonde manieren van mobiliteit gestimuleerd en is het autogebruik bij werknemers afgenomen.



# 8. EENVOUDIGE INFRASTRUCTUUR

De infrastructuur in Eindhoven Airport District is sterk verbeterd en vereenvoudigd. Dit heeft geleid tot een goede bereikbaarheid en vindbaarheid van alle deelgebieden en aantrekkelijke langzaam verkeersroutes. Met het afvangen van een substantieel deel van het auto- en vrachtverkeer aan de randen van het Eindhoven Airport District (mogelijk middels de stapsgewijze introductie van

een tweerichtingsrondweg) vindt ook een vereenvoudiging van de bijzondere ontsluitingsstructuur van het voormalige Flight Forum plaats. Zo wordt een meer directe in- en uitgang van het gebied gecreëerd voor auto- en vrachtverkeer, verbetert de vindbaarheid van locaties én ontstaat er op tal van plekken ruimte voor groen, openbare ruimte en langzaam verkeer.

MOBILITEIT



SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN EEN MOGELIJKE OPLOSSINGSRICHTING  
OM EEN VANZELFSPREKENDE EN BEGRUPBARE ROUTING EN ONTSLUITING  
TE MAKEN IN EINDHOVEN AIRPORT DISTRICT

# 9. GECONCENTREERD PARKEREN

Luchthaven parkeren is geconcentreerd langs de Airport Boulevard, en wordt steeds vaker medegebruikt voor het overig parkeren; de gemeente hanteert voor de rest van Eindhoven Airport District een restrictief beleid ten aanzien van luchthaven parkeren. Op Bedrijventerrein Eindhoven Airport worden naast het parkeren op eigen terrein bij nieuwe ontwikkelingen steeds vaker op

blokniveau collectieve parkeervoorzieningen gerealiseerd. Waar dat kan worden (openbare) parkeerplaatsen vervangen voor groen. Door het multifunctionele karakter van het gebied kan door diverser gebruik in de tijd efficiënter gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen.



MOBILITEIT



# 10. KLIMAAT- ADAPTIEF WERKMILIEU

Voorbeeld van duurzaam en klimaatadaptief werkmilieu  
Eindhoven Airport District scoort in 2040 hoog op de  
duurzaamheidsladder: naast de bijzondere modal split,  
het gecombineerd gebruik van parkeervoorzieningen  
en de groene op langzaam verkeer gerichte buitenruimte,  
zijn gezamenlijke investeringen gedaan waardoor  
Eindhoven Airport District energieneutraal is:

MOBILITEIT

GROEN/BLAUW

ENERGIE

## Duurzame mobiliteit:

het OV- en fietsgebruik van de bedrijven  
en de reizigers naar Eindhoven Airport  
is vergroot door de aanleg van HOV3,  
Brainportlijn en langzaam verkeerroutes.  
Bedrijven maken naast OV gebruik van  
emissieloze (deel)mobiliteit, elektrische  
laadpalen zijn ruim voorhanden. Reizigers-  
en bestemmingsverkeer maakt, wanneer  
mogelijk, gebruik van gezamenlijk  
transport vanaf regionale Hubs buiten  
het gebied. Ook vrachtvervoer rijdt  
zonder emissies.

## Duurzaam energiesysteem:

alle in het gebied benodigde warmte  
en elektriciteit wordt lokaal opgewekt.  
Dat is mogelijk door investeringen van  
de bedrijven in besparing, opwekking,  
opslag en onderlinge uitwisseling. Het  
vastgoed voldoet minimaal aan de eisen  
van de energie- en warmtetransitie.  
Door een zichtbare, innovatieve  
vormen van energieopwekking wordt  
de Brainportwaardige entree extra  
benadrukt. Daken, gevels en infrastructuur  
worden benut voor energieopwekking  
(zonnepanelen en Smart Roads). Het  
beetje energie dat na isolatie nodig is voor

## Klimaatadaptatieve en ecologische inrichting van de openbare ruimte

voorkomt hittestress in de zomer en kan  
piekafvoeren in natte seizoenen goed aan.  
Er is meer groen en minder verharding  
in de openbare ruimte. Daken, gevels  
en infrastructuur zijn benut voor het  
toevoegen van groen en waterberging  
(dakwater en groene daken). Het gebied  
kent een veel grotere biodiversiteit, is  
ecologisch ingericht en verbonden met  
het omringende landschap.

## Toekomstbestendig en flexibel ontwikkelen:

nieuwe gebouwen zijn flexibel indeelbaar  
en modulair zodat kan worden ingespeeld  
op veranderende wensen van gebruikers.

## Circulaire economie:

Nieuwe gebouwen en infra wordt volgens  
circulaire principes aangelegd. Waar  
mogelijk werken bedrijven in het gebied  
of Brainport Eindhoven samen om de  
ecologische footprint van product of  
dienst te verkleinen.

# 11.

## OPENSTELLEN VLEGBASIS

De Vliegbasis is in een proces van verplaatsing naar de overzijde van de landingsbaan. Een deel van het voorheen afgesloten terrein is opengesteld voor co-use en de medewerkers maken gebruik van de voorzieningen elders in Eindhoven Airport District. De internationale

militaire organisaties zijn beveiligd per kavel, maar wel openbaar toegankelijk; andere internationale organisaties hebben de lommerrijke groene omgeving ontdekt.

COMMUNICATIE/  
PARTICIPATIE





# 12. SAMENWERKEN

EAD Gebiedsmanagement, opgericht door de Eindhoven Airport District Partners, bestaat als gebiedsorganisatie inmiddels 15 jaar. Zij is verantwoordelijk voor het gebiedsmanagement. Naast monitoring en bewaking van profiel, ruimtelijk beeld en duurzaamheidsprestaties organiseert zij de samenwerkings-

projecten van de inmiddels actieve community op EAD. Er is reuring in het gebied, met allerlei evenementen en bijeenkomsten waar bedrijven en gebruikers elkaar ontmoeten. Ook de openbare ruimte stimuleert dit. Gebruikers en pandeigenaren werken en investeren mee aan de doorontwikkeling van hun gebied.



PROGRAMMA

MOBILITEIT

GROEN/BLAUW

ENERGIE

COMMUNICATIE/  
PARTICIPATIE


## CONCEPTKAART

### LEGENDA

-  Verbindende as tussen vliegbasis, Eindhoven Airport en BIC
-  Levendige as tussen Eindhoven Airport en Kantorencluster
-  Versterken landschappelijke verbindingen tussen Brainport Park en EAD
-  Aantrekkelijke groene verbinding tussen Kantorencluster, Middenpark en Meerhoven voor wandelaars en fietsers
-  Bruisende hotspots van voorzieningen: Voorterrein Eindhoven Airport, Plein Kantorencluster en Centrale ruimte BIC
-  Middenpark als aantrekkelijk en levendig park/businessgarden



# Ontwikkelstrategie: van visie naar uitvoering

- Ontwikkelfilosofie en fasering
  - Samenwerking en procesorganisatie
  - Ruimtelijk en juridisch instrumentarium
  - Financiële strategie
  - 1<sup>e</sup> stap richting gezamenlijke uitvoeringsagenda
- 
- A large red triangle is positioned in the bottom right corner of the slide, pointing towards the top right.

# Ontwikkelfilosofie

- Adaptieve en gefaseerde aanpak
- Met visie en investeringen anderen verleiden mee te doen
- Afstemming individuele initiatieven op visie
- Verkennen gezamenlijke gebiedsorganisatie

## Rollen en verantwoordelijkheden:

- Private partijen
- Gemeente: (pro-actief) stimulerend beleid, instrumentarium
- Provincie: faciliteren, sturen op integraliteit en soms financiële steun/participatie

# Ontwikkelstrategie: van visie naar uitvoering

## Fase 1: de vliegende start (2022-2027)

- Boost in het hart van het gebied.
- Meer ruimte voor groen, ontmoeting, langzaam verkeer.
- Bedrijven en voorzieningen passend bij profiel.
- Nieuwe projecten en activiteiten op diverse thema's: marketing, verduurzaming, mobiliteit etc.

## Fase 2 (ca. 2025-2035)

- Herontwikkeling en intensivering kantorencluster en Luchthavenweg: aanhaken eigenaren.

## Fase 3 (ca. 2030-2040)

- Vervolmaken Eindhoven Airport District: o.a. intensivering, schaa sprong OV en rondweg.



# Organogram Eindhoven Airport District

## STUURGROEP

- BESTUURLIJKE VERTEGENWOORDIGING VAN DE PARTNERS
- VOORZITTER = WETHOUDER

## WERKGROEP

- VERTEGENWOORDIGING VAN DE PARTNERS
- VOORZITTER = PROGRAMMA-MANAGER

NOG TE VERKENNEN

## UITVOERINGS-ORGANISATIE ONDER LEIDING VAN PROGRAMMA-MANAGER

- COORDINATIE PROJECTEN
- COMMUNICATIE & BRANDING
- COMMUNITY & PARTICIPATIE

## INITIATIEFNEMERS

- INITIATIEVEN UIT HET GEBIED
- INITIATIEVEN VAN PARTNERS

## TASKFORCES EXPERTISE VANUIT DE PARTNERS



ECONOMISCHE  
VERSTERKING EN  
PROGRAMMA



RUIMTELIJKE  
SAMENHANG  
EN OPENBARE  
RUIMTE  
(GROEN/BLAUW)



VERBETEREN  
BEREIKBAARHEID  
EN DUURZAME  
MOBILITEIT



ENERGIE,  
CIRCULARITEIT  
EN KLIMAAT-  
BESTENDIGHEID



COMMUNICATIE,  
VERSTERKEN  
COMMUNITIES  
& BRANDING

## GEZAMENLIJKE PROJECTEN

## PROJECTEN