



Gebiedsvisie

Eindhoven Airport District

Definitief // november 2021

Index

Voorwoord	3
1 Aanleiding en doel	4
1.1 Aanleiding en urgentie gebiedsvisie voor het luchthavengebied	5
1.2 Doel: een gedeelde gebiedsvisie en een gezamenlijke aanpak	8
1.3 Opzet visie	9
2 DNA Analyse	10
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
3 SWOT De belangrijkste kansen en opgaven	26
3.1 Krachtig met potenties maar nog niet toekomstbestendig	27
3.2 Kansrijke aanvullende functies	31
4 Gebiedsvisie	36
4.1 Positionering	37
4.2 Pijlers voor de ontwikkelrichting van Eindhoven Airport District Droombeeld 2040	40 42
5 Epiloog	56
Aan de slag	57



FIGUUR 1
DE LIGGING VAN HET LUCHTHAVENGEBIED



VOORWOORD

Eindhoven barst van de energie: een stad van denken en doen. Verbeelden en maken. Brabants en werelds. Deze mentaliteit, innovatieve historie en geloof in de toekomst hebben Eindhoven een wereldwijde toppositie opgeleverd in technologie, design en kennis. De regio heeft de afgelopen decennia een enorme economische ontwikkeling doorgemaakt. Brainport Eindhoven is een mainport geworden, naast Amsterdam Schiphol en de haven van Rotterdam. Om als groeimotor gelijkwaardig op te trekken met de andere twee mainports moet worden ingezet op agglomeratiekracht (schaal), leefbaarheid (wonen en werken) en bereikbaarheid (alle modaliteiten). Wil Eindhoven als centrumstad van de Brainportregio zijn aantrekkingskracht voor inwoners, bedrijven en investeerders behouden en versterken, dan is substantiële verbetering nodig op de genoemde onderdelen.

Deze ambities zijn vertaald in het ruimtelijk programma Brainport City en vormt daarmee de basis voor het thema vestigingsklimaat van de Brainport Nationale Actieagenda. Zowel Brainport City als de Brainport Nationale Actieagenda worden gedragen door het Rijk, de Provincie Noord-Brabant en de Gemeente Eindhoven. De kracht van de regio wordt verder versterkt door het werken aan meerdere gebiedsontwikkelingen zoals Eindhoven Noordwest. Hierin worden werkgebieden zoals het luchthavengebied,

Brainport Industries Campus (BIC) en het Goederen Distributie Centrum (GDC) en landschappelijke structuren zoals de Groene Corridor versterkt, en beter met elkaar verbonden. Zo ontstaat een hoogwaardig en aantrekkelijk werk- en leefklimaat in één van de drie groene wiggen van Eindhoven.

De (economische) clusters in de regio faciliteren de economische groei en zijn de drijvende kracht achter de concurrentiepositie van de regio. Het cluster luchthavengebied is gelegen in de westflank van Brainport Eindhoven en bestaat uit de luchthaven Eindhoven Airport, het naastgelegen bedrijventerrein Eindhoven Airport, kantoren- en bedrijvencluster Flight Forum en de Vliegbasis Eindhoven van de Koninklijke Luchtmacht. Eindhoven Airport en Flight Forum zijn binnen de regio bekende merken. De uitdaging is om van deze merken en de andere deelgebieden in het Luchthavengebied een duurzaam samenhangend cluster te maken: Eindhoven Airport District.

Met deze Gebiedsvisie slaan Eindhoven Airport, Flight Forum, Vliegbasis Eindhoven, de gemeente Eindhoven en de Provincie Noord-Brabant de handen ineen om de urgente kansen en opgaven die er voor het gebied zijn samen op te pakken: zowel voor de versterking van het luchthavengebied zelf, als voor de bijdrage aan Brainport Eindhoven.





Hoofdstuk 1 // Aanleiding en doel

EEN GEDEELDE VISIE VOOR HET LUCHTHAVENGEBIED TER VERSTERKING VAN BRAINPORT EINDHOVEN

Dit hoofdstuk geeft de aanleiding voor het opstellen van deze gebiedsvisie voor het luchthavengebied en het doel weer: een door de partijen gedeelde stip op de horizon die in samenwerking wordt gerealiseerd.

1.1

Aanleiding en urgentie gebiedsvisie voor het luchthavengebied

Waar de bekende economische clusters en toplocaties in Brainport Eindhoven (zoals Knoop XL, Strijp-S/T, BIC en HTCE) als gebieden met een duidelijke profilering worden ontwikkeld, ontbreekt deze in het huidige luchthavengebied. Het wordt niet herkend als samenhangend cluster. Dat is mede ingegeven door de grote diversiteit tussen de deelgebieden die nu weinig ruimtelijke, economische en organisatorische samenhang hebben:



Eindhoven Airport is de 2^e 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.



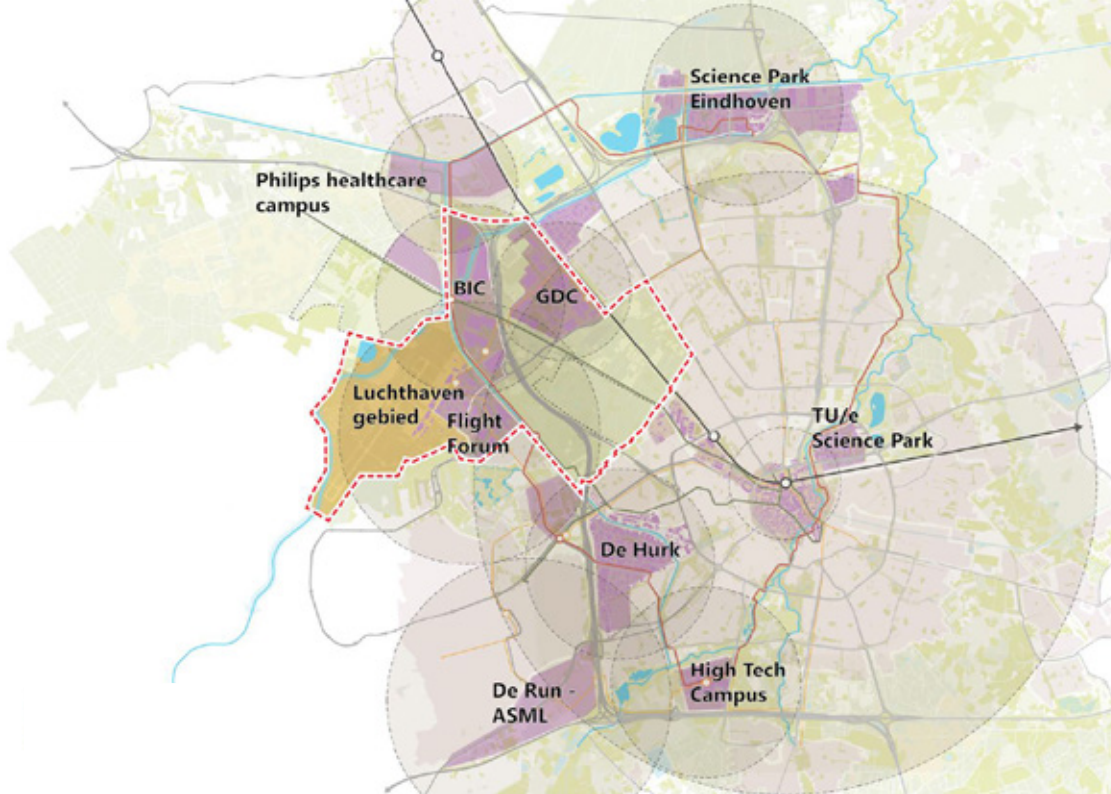
Vliegbasis Eindhoven

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.



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

Tot op heden hebben de verschillende deelgebieden zich zelfstandig ontwikkeld. Dit heeft er toe geleid dat er weinig samenhang is tussen de deelgebieden en weinig samenwerking tussen organisaties, eigenaren, ondernemers en gebruikers. Ook nu lopen er in alle deelgebieden (deels individuele) initiatieven:

- De internationale organisaties op de Vliegbasis gaan in de komende periode sterk groeien.
- Flight Forum heeft diverse projecten uitgevoerd in de openbare ruimte om de verblijfskwaliteit te verbeteren en wil

hier de komende jaren mee doorgaan. Hiernaast is zij een nieuwe strategie aan het formuleren, gericht op het creëren van een meer multifunctioneel gebied voor het kantorencluster.

- Eindhoven Airport zet de komende periode in op meerwaarde voor de omgeving, duurzaamheid en een Brainportwaardige entree met diverse voorzieningen en showcase van innovaties.
- En tot slot heeft een aantal eigenaren op Flight Forum en bedrijventerrein Eindhoven Airport initiatieven voor (her)ontwikkeling met een aanvullend vastgoedprogramma.

Daarboven zijn diverse gebiedsoverstijgende programma's en projecten relevant geworden en hebben impact op en bieden kansen voor kansen voor het luchthavengebied, onder meer:

- het gebiedsprogramma Eindhoven Noordwest dat inzet op landschappelijke verbinding, tussen de stad en Van Gogh Nationaal Park - en de economische clusters daarbinnen,
- de realisatie van een nieuwe oostelijke hoofdontsluiting van de A2 naar Eindhoven Airport als onderdeel van de wegenstructuur Eindhoven Noordwest,
- inzet op het verbeteren van de OV- en fietsbereikbaarheid, o.a. door een

extra HOV-verbinding met station Eindhoven Centraal (HOV3), de onlangs gerealiseerde fietsbrug en de ambitie dat de Brainportlijn alle campussen en werklocaties in de toekomst verbindt met een zelfrijdend en duurzaam HOV-systeem,

- en de (door)ontwikkeling van andere werklocaties als BIC, Knoop XL, Strijp en HTCE.

1.2

Doel: een gedeelde gebiedsvisie en een gezamenlijke aanpak

De urgentie en potentie om het luchthavengebied te versterken en de waarde voor omgeving, stad en regio te vergroten is er. Daarvoor is wel samenwerking nodig, op basis van een gedeelde visie op ruimte, programma en duurzaamheid. Het luchthavengebied heeft nu de kans om als cluster toekomstbestendig te worden door volop in te zetten op de economische, technologische en maatschappelijke ontwikkeling van de regio. En om tegelijkertijd de meerwaarde van het gebied voor omgeving en Brainportregio te vergroten. Het verduurzamen en vergroenen van het gebied maakt integraal onderdeel uit van die meerwaardestrategie. Het toekomstbestendig maken van het luchthavengebied past binnen de bredere ambitie van een duurzamere, groenere en klimaatadaptieve Brainport.

De initiatiefnemers voor deze visie - Eindhoven Airport, Flight Forum, Vliegbasis Eindhoven, Gemeente Eindhoven en Provincie Noord-Brabant - zien dat de belangrijkste uitdagingen te groot zijn om alleen op te lossen en dat samenwerken mogelijkheden biedt om elkaar te versterken.

Deze Gebiedsvisie is de door de partijen gedeelde stip op de horizon en is richtinggevend voor het luchthavengebied in 2040, maar zeker ook voor de actuele initiatieven in het gebied. Deze gebiedsvisie willen de initiatiefnemers verder invullen en realiseren in gesprek en samenwerking met de bedrijven, eigenaren en andere betrokkenen in het gebied. Om tot uitvoering te komen stellen de initiatiefnemers in de komende vervolgfase een uitvoeringsagenda op.





1.3 Opzet visie

Hoofdstuk 2 geeft de ruimtelijke en economische analyse van het luchthavengebied. De kansen en opgaven die hieruit volgen zijn onderbouwd in hoofdstuk 3. De belangrijkste ambities en het toekomstbeeld staan in hoofdstuk 4 en de vervolgstappen om tot uitvoering te komen in hoofdstuk 5.

FIGUUR 3:
VOGELVLUCHT LUCHTHAVENGEBOED



Hoofdstuk 2

DNA ANALYSE

De visie is gefundeerd op de onderscheidende kwaliteiten van het luchthavengebied. Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijke, economische en maatschappelijke analyse van het luchthavengebied: de regionale positie, het gebied als geheel en voor de deelgebieden.

2.1

Trends en ontwikkelingen op werklocaties

Diverse trends en ontwikkelingen veranderen de vestigingscriteria van bedrijven en bepalen daarmee de concurrentiekracht van werklocaties (Figuur 4): een aantrekkelijke omgeving en gedeelde faciliteiten voor ontmoeting en (kennis)uitwisseling, flexibiliteit in vastgoed en huurcontracten, multifunctionaliteit en multimodale bereikbaarheid, en duurzame en circulaire uitstraling en werking zijn van steeds groter belang om bedrijven aan te trekken en te behouden. Voor Brainport is ook van belang dat voor het versterken van de internationale concurrentiepositie en het vergroten van de aantrekkingskracht op het benodigde internationaal talent, multifunctionele werkmilieus en innovatiedistricten een belangrijke rol spelen.

Mede door Covid-19 zijn gebruikerstrends van kantoren snel aan het veranderen: versnelling van de adaptie van flexibel werken, heroverwegen van het design, meerwaarde van smart en tech, meer focus

op health en well-being, en de kracht van communities met ontmoeting en gedeelde voorzieningen. De meerwaarde van communities trekt niet alleen bedrijven aan, maar draagt ook bij aan het versterken van de identiteit van werklocaties en het realiseren van initiatieven.

Voor het luchthavengebied als geheel geldt dat voorzieningen maar beperkt aanwezig zijn, er weinig onderlinge ontmoeting en uitwisseling/samenwerking is en de kwaliteit van zowel de openbare ruimte als van de OV-bereikbaarheid matig. Het gebied is dus geen toplocatie om in te werken, verblijven en investeren. Dit is met name voor het kantorencluster van Flight Forum problematisch, omdat andere (in de komende periode te ontwikkelen) kantorenlocaties in Brainport Eindhoven multifunctioneler en multimodaal ontsloten zijn. Het bedrijventerrein Eindhoven Airport profiteert naar verhouding weinig van de luchthaven. In potentie zou het meer

kunnen profiteren van de toestroom van internationale bedrijven naar Nederland. Op dit moment zitten hier iets meer internationale bedrijven dan in Nederland gemiddeld en is handel een belangrijke sector. Door het verbreden van de ondersteunende voorzieningen kan ook de hoofdfunctie van Eindhoven Airport worden versterkt en een waardige entree en aantrekkelijker gebied worden gerealiseerd.

Concurrerende werklocaties zetten de komende jaren in op circulariteit, duurzaamheid en vergroening. Om aantrekkelijk te blijven voor investeerders, bedrijven, klanten en personeel moeten Flight Forum, bedrijventerrein Eindhoven Airport en de luchthaven hun prestaties op dit vlak naar een onderscheidend hoger niveau tillen.

FIGUUR 4: BELANGRIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN VOOR ECONOMISCH STERKE WERKLOCATIES



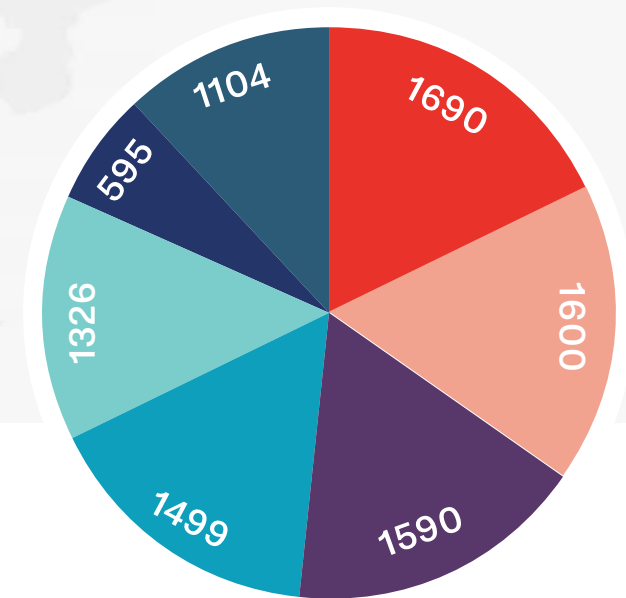
Ontwikkelingen in de kantorenmarkt van Eindhoven en het luchthavengebied
 In de afgelopen 5 jaar is de opname van kantoren in Eindhoven jaarlijks gegroeid, mede door de groei van de economie als geheel en de wens van eindgebruikers naar meer kwaliteit en comfort in het vastgoed. In dezelfde periode is de leegstand substantieel gedaald en bevindt zich nu onder het frictieniveau. Ook in het luchthavengebied is de leegstand gedaald, maar ligt wel nog boven het frictieniveau. De opname lag boven het langjarig gemiddelde. In de afgelopen twee jaar vond 45% van de opname in Eindhoven plaats in het centrum en 23% in het luchthavengebied, waaronder diverse gebruikers van buiten het gebied. Het grootste deel van de expiraties in het luchthavengebied betreft kantoorruimte tot 1.000 m² en bedrijven in de sectoren Business Services, IT & Media en Industrie, energie & handel. Multi-tenant kantoorconcepten sluiten het beste aan bij deze doelgroep.



FIGUUR 5
 POSITIONERING LUCHTHAVENGEBIED BINNEN DE
 BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE CLUSTERS VAN
 DE BRAINPORT.

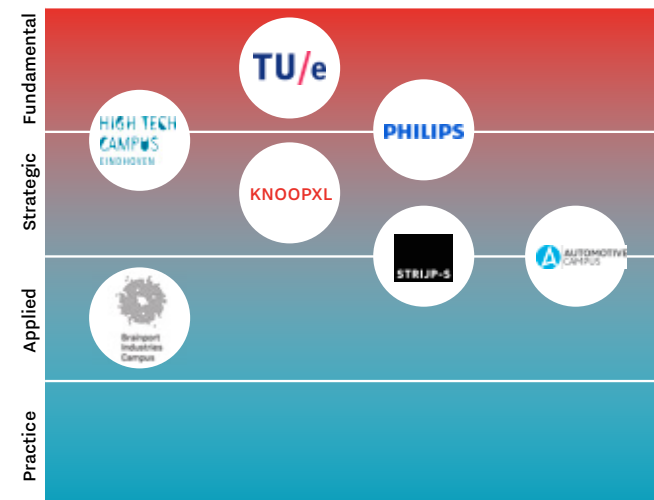
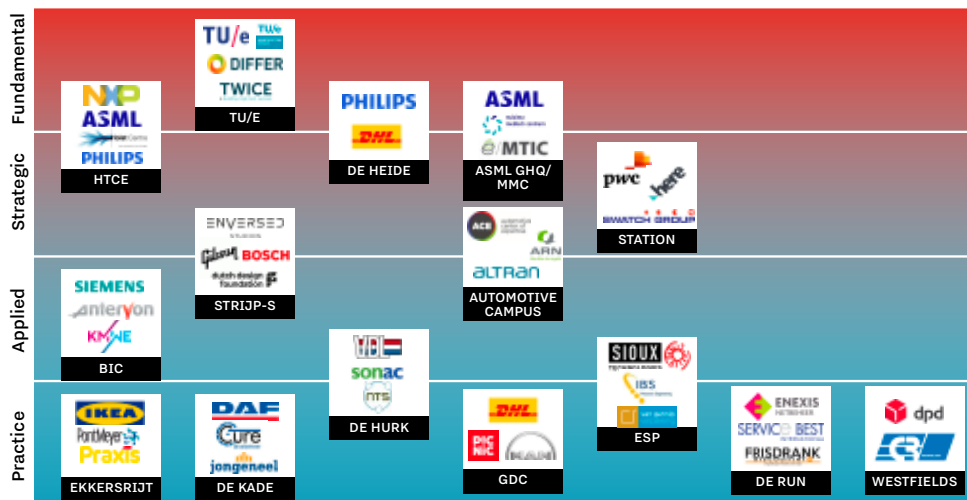
2.2 Huidige profilering binnen Brainport Eindhoven

De (toekomstige) werklocaties in de omgeving van het luchthavengebied kennen elk een duidelijk eigen profiel, met in het algemeen een sterke focus op Hightech Systemen & Materialen (HTSM). Strijp en Knoop XL zijn sterke gebieden voor kantoren door de ligging in het stedelijk gebied, aantrekkelijke uitstraling, een goede HOV-bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau. ASML dat nu op Flight Forum en Bedrijventerrein Eindhoven Airport is gevestigd met een ruim aantal werknemers, is bezig met de uitbreiding van haar campus op de Run in Veldhoven en het concentreren van al haar activiteiten daar, waardoor de kans bestaat dat haar vestigingen op Flight Forum zullen afnemen.



- Groot-en detailhandel; reparatie van auto's
- Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening
- Verhuur van roerende goederen, overige zakelijke dienstverlening
- Vervoer en opslag
- Informatie en communicatie
- Industrie
- Overige sectoren

FIGUUR 6
 AANTAL BANEN OP BEDRIJVENTERREIN EINDHOVEN
 AIRPORT EN FLIGHT FORUM PER SECTOR. IN TOTAAL
 WERKEN HIER MOMENTEEL CA. 9.500 PERSONEN.
 Bron: LISA (2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 7
PROFIELEN IN
ECOSYSTEEM BRAINPORT
EINDHOVEN
BRON: SITE, STRATEGISCHE TAFEL
LUCHTHAVENGEBIED

Het luchthavengebied is qua werkgelegenheid een van de grootste clusters van Eindhoven en ook in de afgelopen jaren is het aantal banen gegroeid. Het bezit met de vliegbasis en de luchthaven unieke, internationale functies die nergens anders in Brainport Eindhoven voorkomen. Het gebied als geheel heeft echter nog geen duidelijke profilering. In de westflank van Eindhoven liggen enkele sterk geprofileerde clusters en toplocaties zoals BIC en De Run.

Op dit moment werken er veel mensen in het luchthavengebied in een diversiteit aan sectoren (Figuur 6). Een duidelijke profilering van het luchthavengebied is essentieel om de doelstellingen te bereiken. Zo helpt het bij het gericht aantrekken en behouden van doelgroepen. Voor de doelgroepen zelf is het aantrekkelijk om zich op een plek te vestigen die toegespitst is op dat type bedrijf en waar bedrijven in hetzelfde netwerk

gevestigd zijn en samenwerken, en waar de benodigde voorzieningen en andere vestigingscriteria aanwezig zijn. Dit vergroot de kansen op synergie. Ook biedt een duidelijk profiel handvatten voor de gemeente Eindhoven wanneer initiatieven zich bij de gemeente aandienen. Met een duidelijke profilering zet je naar buiten toe een sterk merk neer, waarbij het voor alle partijen duidelijk is waar het gebied voor staat en wat de kracht is. Bovendien werkt een helder profiel versterkend voor het imago en eigenwaarde en samenwerking tussen bedrijven in het gebied zelf.

De werklocaties van de Brainportregio zijn onder te verdelen in vier onderscheidende profielen die gezamenlijk functioneren als een compleet ecosysteem (Figuur 7):

- **Fundamental:** fundamenteel onderzoek dat nieuwe inzichten en kennis genereert.
- **Strategic:** op basis van nieuwe inzichten en kennis innovatieve producten en services

ontwikkelen en op de markt brengen.

- **Applied:** het doorontwikkelen en maken van nieuwe producten.
- **Practice:** productie en (het faciliteren van) de uitwisseling tussen de ketens.

Dit ecosysteem binnen Brainport Eindhoven is op al deze niveaus al goed gevuld met bedrijven en werklocaties. Voor meerdere werklocaties (in de westflank van) Brainport Eindhoven is de ambitie om deze van monofunctionele naar multifunctionele gebieden te ontwikkelen. Dit betekent dat het luchthavengebied binnen dit systeem zeer onderscheidend moet zijn van enerzijds op HTSM-gerichte campussen en anderzijds reguliere bedrijventerreinen.

Conclusie

Het luchthavengebied heeft zeker enkele onderscheidende kenmerken ten opzichte van de andere economische clusters: de aanwezigheid van de luchthaven met

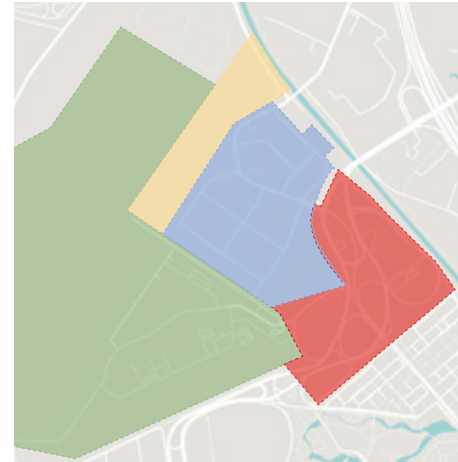
internationale reizigers, de vliegbasis met internationaal personeel en organisaties, een goede autobereikbaarheid, de centrale ligging in de westflank (nabij BIC, De Run én een aantrekkelijk groen landschap), en de concentratie van handel en (zakelijke) dienstverlening als sterke sectoren op bedrijventerrein Eindhoven Airport en Flight Forum.

Deze unieke selling points zijn op dit moment nog niet herkenbaar genoeg. De sleutel tot een kansrijke profilering is dan ook om in te zetten op het verbinden, versterken en vermarkten van de meest kansrijke combinatie van de unieke selling points. Het internationale karakter is kansrijk om een sterk merk op te bouwen. Tevens kan het luchthavengebied aanvullend zijn op sterke, bestaande clusters in de omgeving met bijvoorbeeld ondersteunende en/of dienstverlenende bedrijven en voorzieningen.

2.3 Ruimtelijke analyse luchthavengebied

De economische profilering functioneert alleen als het gebied ook aantrekkelijker wordt om in te werken en te verblijven. Er zijn een aantal ruimtelijke uitdagingen die de deelgebieden overstijgen:

FIGUUR 8
AFZONDERLUKE DEELGEBIEDEN



1. Ruimtelijke samenhang:

De verschillende deelgebieden binnen het luchthavengebied hebben zich, als eilanden, onafhankelijk van elkaar en op verschillende momenten ontwikkeld. Daardoor ontbreekt ruimtelijke samenhang die nodig is om goed te functioneren.

FIGUUR 9
HUIDIGE ROUTING LUCHTHAVENGEBIED (ROOD = AUTO;
GEEL = OV; GROEN = LANGZAAM VERKEER) EN GROEN-
STRUCTUUR



2. Auto-ontsluiting:

De verschillende deelgebieden hebben een eigen structuur van wegen die niet goed op elkaar aansluit (Figuur 9). Het is lastig om je van het ene gebied naar het andere te verplaatsen en het ontbreekt aan goede bewegwijzering en een vanzelfsprekend hart. Dit maakt dat het ook een hele opgave is om je goed te oriënteren.

FIGUUR 10
STRAATBEELD BEDRIJVENTERREIN EINDHOVEN AIRPORT



3. Uitstraling:

Het straatbeeld wordt gedomineerd door grote infrastructurele wegvakken en parkeren. De aanwezigheid van veel (illegaal, elkaar beconcurrerend) aanbod aan airport parkeren zorgt voor extra verrommeling in het straatbeeld.

FIGUUR 11
BUSHALTE EINDHOVEN AIRPORT
FOTO: JORIS VAN BOVEN



4. Openbaar vervoer:

Het luchthavengebied is met het openbaar vervoer bereikbaar. Vanaf Eindhoven CS lopen twee HOV-lijnen naar Eindhoven Airport. Eén van deze lijnen doet ook Flight Forum aan. Maar een snelle, directe en frequente verbinding naar het station en tussen de werklocaties in de westflank is op dit moment niet aanwezig. Ook ontbreekt een verbinding naar het westen (Tilburg/Oirschot). Dit maakt dat het OV geen aantrekkelijk alternatief is voor grotere groepen reizigers. Slechts 28% van de passagiers van Eindhoven Airport komt dan ook met het OV; onder werknemers op de bedrijventerreinen is dat percentage zelfs beduidend lager. Sommige bedrijven richten zich op besloten collectief vervoer.

FIGUUR 12
VOORBEELD: GEEN FIETSPADEN OP FLIGHT FORUM



5. Langzaam verkeer:

Voetgangers en fietsers moeten veelal, zonder markeringen en paden, hun weg vinden tussen rijdende en geparkeerde auto's, in een door asfalt en blokken gedomineerde openbare ruimte. Dit maakt het voor werknemers en bezoekers onaantrekkelijk zich tussen de deelgebieden te verplaatsen, bijvoorbeeld voor een lunchwandeling, of om met de fiets naar het werk te gaan.

FIGUUR 13
GROENSTRUCTUUR GEBIED

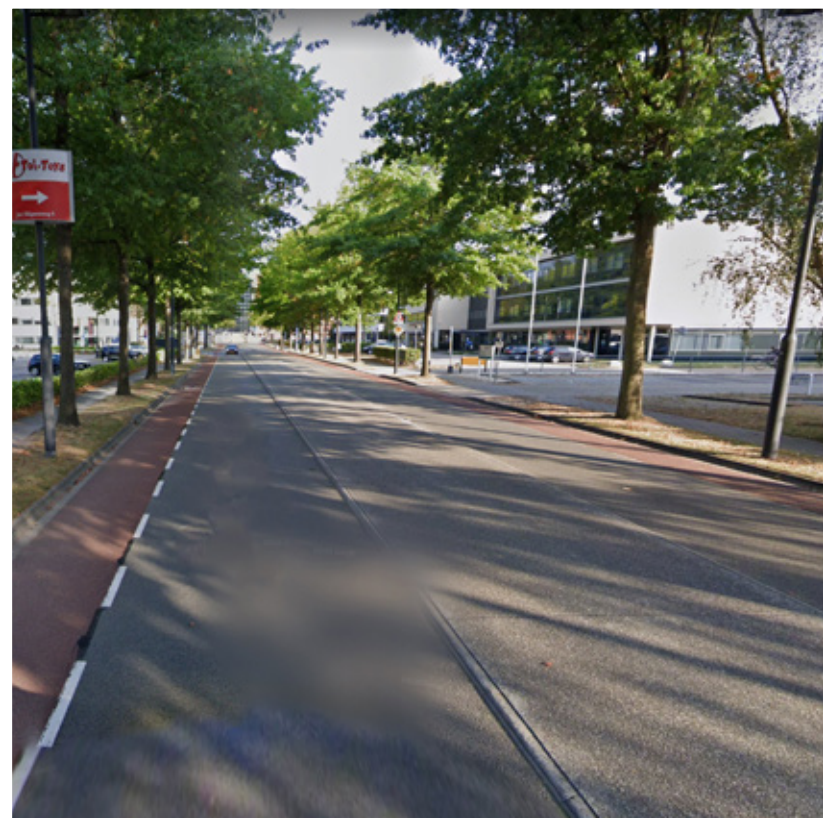


6. Landschap en groen:

Er liggen prachtige natuurlijke landschappen in en nabij het luchthavengebied, maar dit wordt nauwelijks zo beleefd, mede door het veelal 'versteende' straatbeeld en het ontbreken van goede langzaam verkeer routes. De beperkte toegang tot het Defensieterrein, Beatrixkanaal, Park Meerland, de (gesloten) golfbaan en de bossen van Strijp en rondom BIC vormen een gemiste kans, maar ook een geweldig potentieel voor verbetering. Maar belangrijker nog is de aanleg van meer groen en water in het grotendeels versteende luchthavengebied zelf. Dit om een betere verbinding te maken met de omliggende groenstructuren, maar vooral ten behoeve van klimaatadaptatie en de biodiversiteit en de invloed op het leef- en werkklimaat.

8. Leef- en werkklimaat:

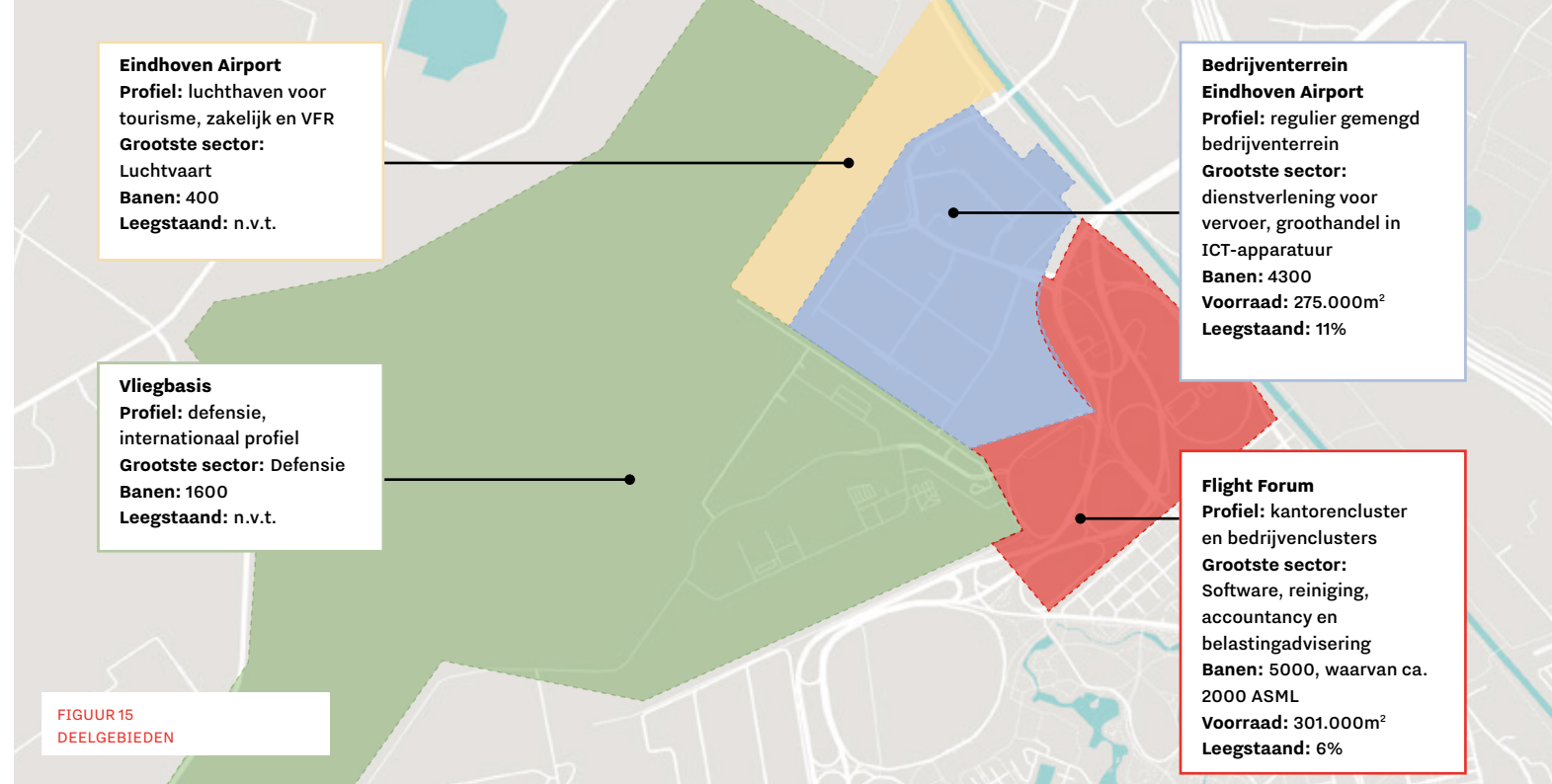
Hoewel het gebied als geheel diverse functies herbergt, zijn de deelgebieden monofunctioneel. Dit wordt versterkt door de matige verbinding tussen de gebieden. Dit geldt met name voor de Luchthavenweg die in het hart van gebied ligt en de sleutel is om de deelgebieden (met name Eindhoven Airport en Flight Forum) beter met elkaar te verbinden. Bedrijven geven aan de noodzakelijke verblijf- en ontmoetingsplekken te missen. Doordat er naast de kantoren, bedrijven en hallen weinig andere functies zijn - en er eveneens weinig verbinding is met omliggende gebieden zoals BIC en Meerhoven - is het luchthavengebied (met uitzondering van terminal en directe omgeving) na 17.00 uur verlaten. Het gebied kent ook weinig gemakkelijk toegankelijke en prettige voorzieningen voor ontspanning, samenwerking, ontmoeting, verbinding en innovatie. Dit sluit niet aan bij de vestigingscriteria en is een noodzakelijke verbetering voor de versterking als werklocatie. Ook remt dit de bedrijven bij het ontwikkelen van een netwerk en een gemeenschapsgevoel van waaruit gezamenlijke initiatieven ontstaan.



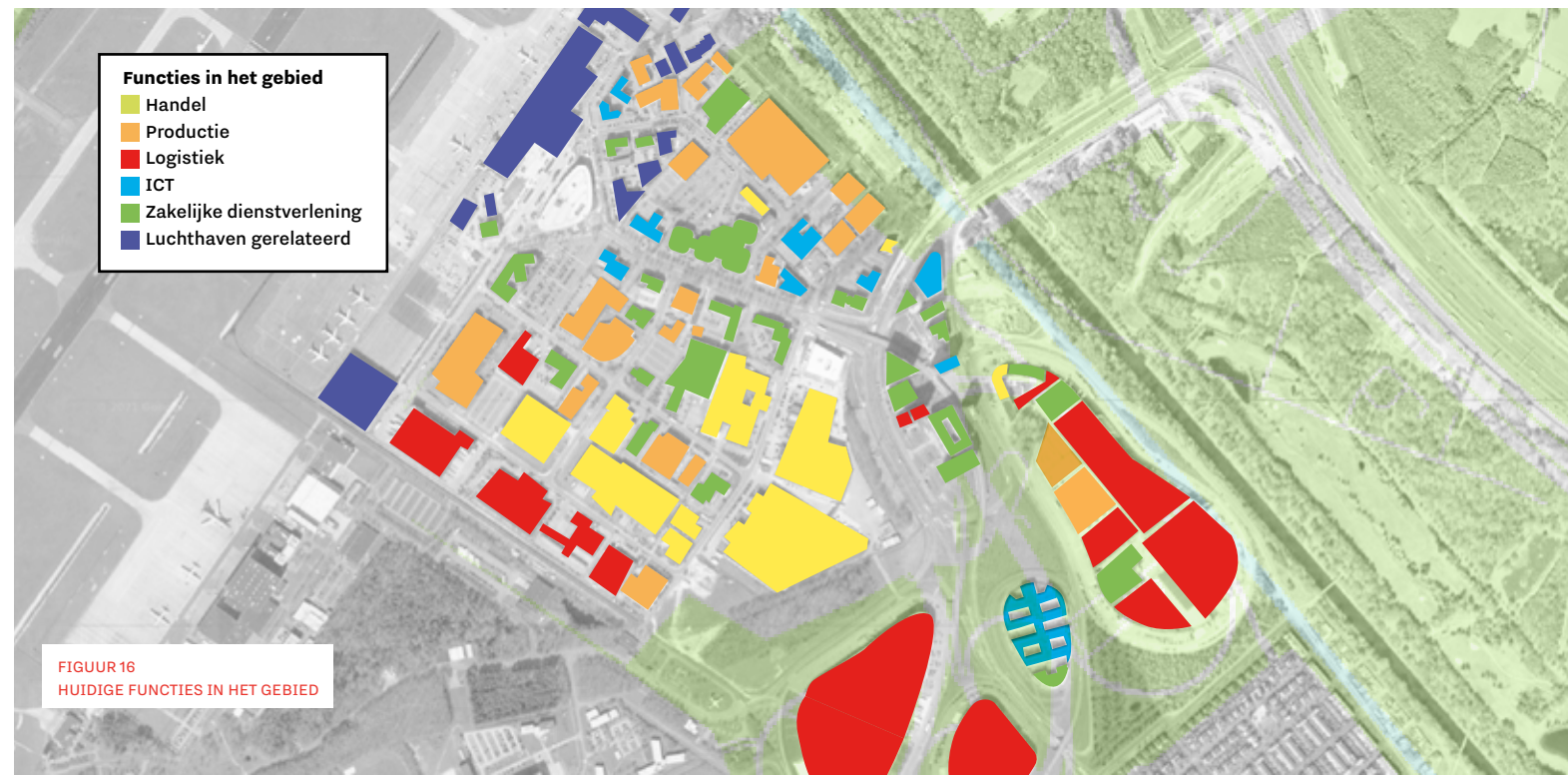
FIGUUR 14
MONOFUNCTIONEEL GEBIED
ZONDER VOORZIENINGEN EN
LEVENDIGHEID

2.4

Ruimtelijke en economische analyse deelgebieden



De deelgebieden van het luchthavengebied zijn divers in ruimtelijke opzet en economisch functioneren. (figuur 15 & 16)



Ruimtelijke en economische analyse

De vliegbasis van de Koninklijke Luchtmacht

Economie

De vliegbasis heeft als wens om de militaire functies meer te integreren met civiele functies, bijvoorbeeld door het delen van voorzieningen. Op de basis werken ca. 1.600 militairen waarvan ca. 900 uit het buitenland afkomstig en die hier doorgaans vier jaar verblijven. Deze militairen zijn gehuisvest in de regio. Dit aantal gaat de komende jaren sterk toenemen (met minimaal 200 arbeidsplaatsen). Het personeel heeft behoefte aan shortstay voor maximaal 6 maanden en (daarna) aan permanentere huisvesting en meer voorzieningen in een inspirerende omgeving waar iets te doen is. Er zijn potenties om in het Luchthavengebied militaire en luchtvaartkennis in samenwerking met bedrijven in de Brainportregio en Eindhoven Airport door te ontwikkelen.

Ruimte & mobiliteit

Voor de langere termijn onderzoekt Defensie of er een mogelijkheid is om een deel van de Vliegbasis open te stellen in combinatie met een verplaatsing van een deel van de militaire activiteiten naar de overzijde van de landingsbaan. De kantoren van de internationale organisaties zouden dan als afzonderlijk beveiligde gebouwen op de huidige plek gehandhaafd kunnen blijven. Voor het goed functioneren van de Vliegbasis is de borging van de logistieke bereikbaarheid van groot belang.



FIGUUR 17: Vliegbasis

Eindhoven Airport

Economie

Bij Eindhoven Airport werken ongeveer 400 mensen. In totaal genereert de luchthaven ongeveer 1.500 fte's aan directe werkgelegenheid. Eindhoven Airport draagt bij aan het vestigingsklimaat van de regio, productiviteit van bedrijven en werkgelegenheid⁴. Eindhoven Airport zet in de komende periode in op innovatie, samenwerking (onderling en met Brainport Eindhoven) en verduurzaming. De doelstelling daarbij is vierledig: verbinder met de wereld, goede buur, waardige entree en inspirerende proeftuin. Eindhoven Airport kent momenteel 85 Europese bestemmingen en stelt zich als doel om de regio en de directe omgeving nog beter te maken. De komende jaren wordt Eindhoven Airport verder doorontwikkeld tot een toekomstbestendige en duurzame luchthaven en showcase van innovatie met vluchten naar Brainport-gerelateerde bestemmingen. In de nabijheid van de terminal wordt de haalbaarheid van een WTC onderzocht met naast parkeren ruimte voor 10.000 m² bvo

kantoor voor specifieke doelgroepen, 1.000 m² onderwijsfunctie en ondersteunende functies waaronder horeca. Het WTC-concept biedt services voor gebruikers en grote vloeroppervlakken⁵. De luchthaven kan doorontwikkelen naar een proefgebied voor ontwikkeling en toepassing van luchtvaart gerelateerde innovatieve en duurzame concepten.

Ruimte & Mobiliteit

De omgeving van de luchthaven kenmerkt zich door een stenige en functionele high-traffic omgeving en slechte bewegwijzering. Het entreeplein van de Luchthaven is recent sterk verbeterd met een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, maar een goede aansluiting op de directe omgeving, met name de Luchthavenweg ontbreekt nog. De ambitie is de ontwikkeling van een aantrekkelijke en levendige omgeving en het beter organiseren van het luchthavenparkeren door het als luchthaven zelf aanbieden van voldoende kort- en langparkeervoorzieningen.



FIGUUR 18:
ENTREE EINDHOVEN AIRPORT

⁴ Onderzoek "Eindhoven Airport 2020-2030: marktvraag en economische spin-off"

⁵ CBRE, Strategisch Advies Eindhoven Airport

Flight Forum

Economie

Flight Forum bestaat uit een kantorencluster en meerdere bedrijvenclusters. De grootste sectoren op het kantorencluster zijn ICT, accountancy & belastingadviesing en overige dienstverlening. Op de bedrijvenclusters voert handel en logistiek de boventoon. De bedrijvenclusters zijn volledig ontwikkeld en ze functioneren goed. Op het kantorencluster heeft Flight Forum een resterende plancapaciteit van ongeveer 50.000 m² BVO kantoren. Fakton heeft recent marktonderzoek uitgevoerd naar het toekomstperspectief van het kantorencluster. De conclusies hiervan zijn dat de huidige leegstand beperkt is, maar het risico op leegstand in het kantorencluster hoog door het mogelijk naderende vertrek van ASML en andere grote huurders (ca. 36.000 m² potentiële leegstand). Als ASML verplaatst naar de eigen campus op De Run, komt ca. 21.000 m² op Flight Forum leeg te staan. Geconcludeerd is dat de huidige strategie voor het kantorencluster - het inzetten op gronduitgifte voor kantoren en op verbetering en vergroening van de openbare ruimte - alleen niet voldoende succesvol is. De afgelopen 14 jaar zijn er

geen kavels op het kantorencluster van Flight Forum verkocht. Wel is er een 4-sterren hotel (Holiday Inn) gerealiseerd. Het ontbreekt aan een multifunctionele omgeving met goede HOV-bereikbaarheid en een duidelijke profilering. Het huidige voorzieningenniveau is ondermaats en naar binnen gericht. Tevens is het door de monofunctionaliteit van het gebied en het beperkt aantal werknemers lastiger om een goede exploitatie van de voorzieningen te draaien op het kantorenpark: de lunch loopt goed, 's avonds en in het weekend is het leeg.

Ruimte & mobiliteit

Het stedenbouwkundig concept en beeldkwaliteitsplan van MVRDV hebben geleid tot een onderscheidende ruimtelijke eenheid en een sterke beeldkwaliteit. Het ontwerp is bijzonder met geclusterde bebouwing in een open setting en een verkeersstructuur met superrotondes rondom 7 clusters. Door het clusteren van bebouwing heeft Flight Forum een bovengemiddelde hoeveelheid groen en openbare ruimte. Ook is de beeldkwaliteit van de gebouwen hoog en de ligging aan de A2 is gunstig (bereikbaarheid is een

belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven). Het unieke weef- en invoegsysteem werkt goed voor vrachtwagens. Er is sprake van een goede interne doorstroming, er zijn geen verkeerslichten en er is voldoende ruimte voor vrachtwagens om te rijden en in te steken. Dit wordt over het algemeen zeer gewaardeerd. Voor de automobilist, de fietser en de wandelaar levert de huidige situatie echter moeilijkheden op. De vindbaarheid van de gebouwen is complex en de wegen vormen een gevaarlijke barrière voor langzaam verkeer tussen en op de clusters. De openbare ruimte binnen en tussen de clusters voornamelijk bestaat uit asfalt en jumboblokken. De verblijfskwaliteit voldoet niet aan de huidige behoefte van werknemers en bedrijven. Flight Forum gaat de komende jaren verder met het verbeteren van de verblijfskwaliteit met een integraal landschapsplan. heeft een matige verblijfskwaliteit en is gericht op autogebruik met parkeren voor de gebouwen. Het stedenbouwkundig concept en beeldkwaliteitsplan van MVRDV hebben geleid tot een onderscheidend ruimtelijk cluster.



FIGUUR 19: HUIDIGE SITUATIE FLIGHT FORUM: ONDSCHIEDEND STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT, MAAR COMPLEXE ROUTING, DOMINANTIE PARKEREN IN HET STRAATBEELD EN WEGEN VORMEN BARRIERES VOOR LANGZAAM VERKEER.

Bedrijventerrein Eindhoven Airport

Economie

Bedrijventerrein Eindhoven Airport is een regulier gemengd bedrijventerrein. De Luchthavenweg richting Flight Forum bestaat overwegend uit kantoren (Figuur 20). De overige gebieden van het bedrijventerrein bestaan met name uit traditionele bedrijvigheid zoals logistiek, handel en industrie. Er is door het ontbreken van luchtvracht op de luchthaven nauwelijks sprake van bedrijven die een directe link hebben met Eindhoven Airport. Wel zijn er bedrijven gevestigd die frequent gebruik maken van de luchthaven. Aan de zijde van Eindhoven Airport bevinden zich enkele luchthaven gerelateerde bedrijven, zoals de Koninklijke Marechaussee en een taxibedrijf. Een deel van de leegstand als gevolg van de economische crisis is in de afgelopen jaren ingevuld met (illegale) parkeeraanbieders. Dit type regulier-gemengde terreinen sluit aan op een belangrijk deel van de vraag vanuit de markt, omdat het voorziet in betaalbare bedrijfsruimten en een goede autobereikbaarheid. Ook is hier nog ruimte voor doorontwikkeling. Wat betreft de

economische prestaties is er geen reden dit gemengde bedrijventerrein van profiel en functie te veranderen. De eerste uitgifte vond rond 1985 plaats. Hierdoor is het gebied inmiddels wel aan veroudering onderhevig en is een kwaliteitsslag gewenst.

Ruimte & mobiliteit:

de openbare ruimte en het vastgoed zijn matig van kwaliteit. De stedenbouwkundige opzet is extensief met lage gebouwen en veel parkeerplekken. Het terrein is weinig groen en verharding domineert. Het functioneren van de hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer loopt nu via de Luchthavenweg, maar zou beter aan de buitenzijden kunnen plaatsvinden. Het parkeren van de bedrijven vindt plaats op eigen terrein en is daardoor voor de bedrijven efficiënt, maar leidt niet tot meervoudig gebruik van het luchthavenparkeren en is erg dominant aanwezig.



FIGUUR 20: HUIDIG GEBRUIK
BEDRIJVENTERREIN EINDHOVEN AIRPORT



FIGUUR 21: HUIDIGE SITUATIE LUCHTHAVENWEG: MATIGE KWALITEIT
OPENBARE RUIMTE EN DOMINANTIE AUTOVERKEER EN PARKEREN



FIGUUR 22
VERGROENINGSPROJECT FLIGHT FORUM



FIGUUR 23
VERGROENING ENTREE EINDHOVEN AIRPORT

2.5 Duurzaamheid, vergroening en klimaatadaptatie

De derde essentiële poot onder het doorontwikkelen naar een toekomstbestendig, brainportwaardig gebied is, naast economische profilering en de ruimtelijke eenheid, de vergroening, verduurzaming en klimaatadaptatie van het gebied.

Bedrijven moeten nog een enorme slag maken om te voldoen aan de klimaatdoelen die de rijksoverheid en de gemeente heeft gedefinieerd. Ieder voor zich is dat erg lastig. Samenwerking op gebiedsniveau kan dit voor de bedrijven en overheden makkelijker maken. Aan de andere kant levert een gebiedsgerichte aanpak meer op dan als ieder bedrijf voor zich.

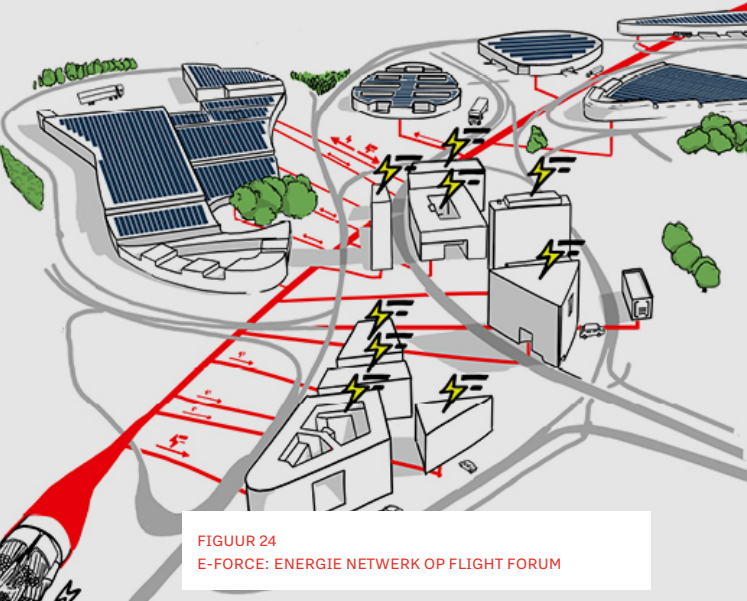
Duurzaamheid als integraal onderdeel van gebiedsprofiel maakt het gebied bovendien aantrekkelijker voor bedrijven te blijven en

nieuwe zich te vestigen. Dit vanwege de representativiteit en aantrekkelijkheid van de werkomgeving, maar ook vanwege de beschikbaarheid en lagere kosten van duurzame energie, en de beperking van overlast van water en hitte. Ook de circulaire bouw en economie die in het luchthavengebied nog in de kinderschoenen staat, staat of valt bij samenwerking.

Zoals eerder aangegeven zijn vooral de oude delen van het luchthavengebied vrijwel volledig verhard met weinig bomen, groen en water. Er zijn weinig klimaatadaptieve gebouwen en omgevingen. Het luchthavengebied is 's zomers één van de hitte-eilanden in de stad. Straatkolken en riool kunnen piekafvoeren niet altijd aan, doordat het water niet wordt gebufferd en in de grond kan wegzakken. Er worden

wel aan goede initiatieven voor verbetering gewerkt. Zo hebben Flight Forum en Eindhoven Airport op eigen terrein meer groen gerealiseerd en een parkachtige omgeving gecreëerd. Een stap in de goede richting, maar op de schaal van het totale gebied zijn dit nog kleine ingrepen.

Wat betreft energiebesparing en duurzame energie groeit de urgentie om deze in samenhang met de gebiedsontwikkeling op te pakken. Werkgebieden verbruiken 60% van de energie in Nederland. Nu zijn bedrijven nog onvoldoende voorbereid op de energie- en warmtetransitie die de komende decennia gaat plaatsvinden. De veelal oudere gebouwen zijn nog ver af van energielabel C (2023). De duurzame verwarming staat nog in de kinderschoenen, maar Eindhoven werkt aan een Transitievisie Warmte en de landelijke ambitie is om in 2050 alle buurten



en wijken van het gas af te koppelen. Op dit moment kent het luchthavengebied meer dan zeventig grote en middelgrote energieverbruikers, waar naar verwachting nog de nodige energie valt te besparen. Ook wordt nog maar een heel klein deel van de energie (elektriciteit) in het gebied zelf opgewekt. Hoewel er recentelijk grote zonneprojecten zijn uitgevoerd, wordt op dit moment minder dan 30% van het dakoppervlak daar op dit moment voor benut, terwijl bij volledige benutting meer dan 60% van de benodigde elektriciteit duurzaam opgewekt zou kunnen worden. Wanneer andere opties voor zonne-energie worden benut (zon op gevels, op infrastructuur en parkeervoorzieningen) is de potentie voor duurzame opwekking uiteraard nog groter. Ook de mobiliteit in het luchthavengebied kan energiezuiniger en duurzamer.

Wel zijn er de nodige positieve ontwikkelingen waarbij kan worden aangehaakt. Op het terrein van de vliegbasis is sinds 2019 een zonnepark van 2,5 hectare operationeel. Eindhoven Airport is voor de eigen gebouwen en activiteiten als sinds 2013 CO2 neutraal. Men is met behulp van het Masterplan-E op weg naar zero emissie in 2030. In het initiatief van Flight Forum en gemeente Eindhoven E-Force werken bedrijven op Flight Forum en de rest van Eindhoven Noordwest samen aan de opzet van een innovatief energienetwerk waarbij duurzame energie wordt opgewekt en aan elkaar wordt verhandeld. E-Force een innovatief energienetwerk voor ondernemers op Flight Forum en de rest van Eindhoven Noordwest. Op het moment zijn er gesprekken met verschillende ondernemers over de mogelijkheden, behoeftes en

kansen. En tot slot zijn afgelopen periode op Flight Forum een aantal zeer grootschalige daken van zonnepanelen voorzien. Voor de verbetering van de energieprestatie, de vergroening en verduurzaming in de gebiedsontwikkeling kunnen Eindhoven Airport en de Vliegbasis als aanjagers gaan fungeren. Zij willen als 'goede buur' de relatie met de omgeving versterken en omgevingseffecten van het vliegen op hun omgeving verminderen, en een veilige en gezonde leefomgeving creëren. Zo werken Eindhoven Airport en de vliegbasis binnen de Proefcasus 'Eindhoven Airport' met (inter)nationale en regionale partijen hard aan de verduurzaming van lucht- en landzijdige activiteiten. Daarnaast wordt er gewerkt aan het verminderen van geluidsoverlast en uitstoot van schadelijke stoffen.

De gevolgen van klimaatverandering leveren risico's op voor de gezondheid, veiligheid en economie. Door bij de verbetering van panden en infrastructuur gezamenlijke ingrepen en no-regret maatregelen te treffen, wordt het gebied beter voorbereid op de toekomst. Er lopen al diverse initiatieven in het luchthavengebied op het gebied van energiebesparing, beperking van het autoverbruik en vergroening van de openbare ruimte, maar met een gezamenlijke aanpak kan een veel grotere impact worden bereikt.

Leefbaarheid, gezondheid en milieu

Leefbaarheid, gezondheid en milieu zijn thema's die onlosmakelijk verbonden zijn met de luchthaven. Zij vormen ook onderdeel van de Omgevingsvisie zoals in juni 2020 door de gemeenteraad van Eindhoven is vastgesteld. Daarin zijn de ambities opgenomen voor "een gezonde groei van de stad". Eindhoven Airport en de vlieg-basis Eindhoven willen als 'goede buur' de relatie met de omgeving versterken en omgevingseffecten van het vliegen op hun omgeving verminderen, om te zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Zo werken Airport en de vliegbasis binnen de Proefcasus 'Eindhoven Airport' met vele partijen op (inter)nationaal en regionaal niveau hard aan de verduurzaming van zowel de luchtzijdige als landzijdige activiteiten. Daarnaast wordt er gewerkt aan het verminderen van geluidsoverlast en uitstoot

van schadelijke stoffen. Tenslotte wordt er ingezet op het verbeteren van de gezondheid door inzet van duurzame mobiliteit en stimulering van bewegen.

Het luchthavengebied biedt Eindhoven Airport mogelijkheden om de doelen uit de Proefcasus te realiseren en de relatie met omwonenden en burgers uit de regio te versterken. Tegelijkertijd heeft de aanwezigheid van Eindhoven Airport gevolgen voor de mogelijkheden en functies in het luchthavengebied. Hier is bij het opstellen van deze Gebiedsvisie onderzoek naar gedaan. Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een cumulatie van verschillende geluidscontouren. Deze komen voort uit zowel het geldende luchthavenbesluit Eindhoven als uit de grondgebonden geluidhinder die wordt geproduceerd door bedrijven, luchthaven en wegverkeer.

Er zijn diverse zones in het gebied aanwezig gebaseerd op normen voor een toelaatbaar geluidniveau. Specifiek voor het luchthaven gebonden geluid geldt dat hoe verder men komt van de luchthaven, hoe lager de geluidbelasting wordt. In de directe nabijheid van de terminal gelden de hoogste geluidzones (de wettelijke 30 en 35 Kosteneenheden (Ke) zones). Op het bedrijventerrein en op een gedeelte van Flight Forum is tevens de 20 Ke zone van toepassing. Aan de 20 Ke zone is een regionale afspraak gekoppeld om te zorgen dat het woon- en leefklimaat voor met name woningen gewaarborgd blijft.

Bij de doorontwikkeling van het luchthavengebied worden de diverse zoneringen gebruikt om een gezonde, veilige en leefbare leefomgeving te waarborgen. Hierbij is aandacht voor de cumulatieve effecten van geluid, externe veiligheid van luchthaven en bedrijven.

2.6 Samenwerking en communities

Momenteel is er weinig samenwerking tussen de organisaties, eigenaren, ondernemers en gebruikers in het gebied en omliggende gebieden. Er is geen gezamenlijke branding en maar gedeeltelijk samenwerking in de realisatie van nieuwe initiatieven. Wel zijn bedrijven op Flight Forum en Bedrijventerrein Eindhoven Airport georganiseerd in ondernemersvereniging OKEA. Dit gaat momenteel om slechts een beperkt deel (25%). Om samen aan de maatregelen te werken is het noodzakelijk dat vertrouwen en verbinding ontstaan en ideeën worden uitgewisseld. Dat kan alleen als mensen in het gebied elkaar vaker ontmoeten, maar daarvoor ontbreken momenteel een organisator, de plekken (bijvoorbeeld in de publieke ruimte), voorzieningen (bijvoorbeeld horeca) en evenementen.



FIGUUR 27
VOORBEELD EVENT VOOR BEDRIJVEN
OP BUSINESSPARK FLIGHT FORUM



Hoofdstuk 3

SWOT //

DE BELANGRIJKSTE KANSEN EN OPGAVEN

Op basis van de DNA-analyse zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste kansen en opgaven voor het luchthavengebied vastgesteld, en welke functies het meest kansrijk zijn om toe te voegen.

3.1

Krachtig met potenties maar nog niet toekomstbestendig

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.

Het luchthavengebied als geheel is multifunctioneel met de aanwezigheid van de luchthaven, vliegbasis, en bedrijven en kantoren in diverse sectoren. De deelgebieden zijn echter monofunctioneel opgezet en aantrekkelijke ruimtelijke en infrastructurele verbindingen daartussen ontbreken. **Hierdoor wordt de volle potentie van de gebundelde kracht van de deelgebieden niet benut en is er geen vanzelfsprekend hart van het gebied.**

De luchthaven en vliegbasis zijn **internationaal georiënteerde en voor Brainport Eindhoven unieke functies**. Flight Forum profiteert van de goede autobereikbaarheid, maar de **urgentie om beter aan te sluiten op de (toekomstige) vestigingscriteria van eindgebruikers is voor het kantorencluster hoog**.



Verbeteren vestigingsklimaat

Het toevoegen van functies, het beter benutten van de groene landschappen en een aantrekkelijke en groene openbare ruimte in en tussen de deelgebieden kunnen sterk bijdragen aan het **verbeteren van het verblijfs- en vestigingsklimaat**. Kansen liggen hier ook in een integraal herontwerp van de buitenruimte (niet per deelgebied). Door het strategisch toevoegen van functies kan de multifunctionaliteit en ontmoeting worden versterkt. Dit wordt verder versterkt met een **duurzaam profiel in openbare ruimte, vastgoed en bedrijfsvoering**. Eindhoven Airport en Defensie zijn stapsgewijs bezig met verduurzaming van de luchthaven en de rest van het gebied kan hier op aansluiten en een bijdrage leveren. Flight Forum is bezig met E-force en heeft een landschapsplan opgesteld waarvan de uitvoering in voorbereiding is.



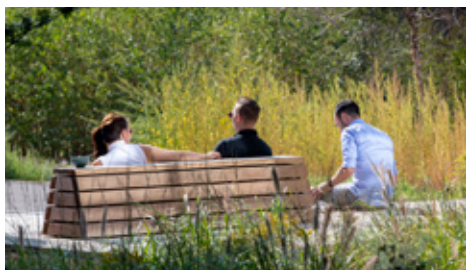
Bereikbaarheid en vindbaarheid

Met de komst van HOV3 en mogelijk de Brainportlijn, en aansluiting op de regionale doorfietsroutes (zoals de Slowlane langs het kanaal) wordt het luchthavengebied in de toekomst **goed en multimodaal ontsloten**, mits haltering en programma goed op elkaar afgestemd worden. Voor het luchthavengebied vergt de **mobiliteits-transitie een gebiedsgerichte aanpak** in nauwe samenwerking met alle stakeholders, inclusief ondernemers en werkgevers. Een aanpak is vereist waarin fiets, OV en andere slimme mobiliteits-oplossingen (Smart Mobility) aantrekkelijke en concurrerende alternatieven zijn voor luchthavenpassagiers en werknemers die nu met de auto komen.

Ondanks het stimuleren van OV-, fiets- en Smart Mobility blijft autobereikbaarheid ook in de toekomst belangrijk voor het gebied. Een substantieel aandeel van de genoemde doelgroepen blijft dan ook de (elektrische) auto gebruiken om naar het luchthavengebied reizen. Het is dus belangrijk dat

het autoverkeer en parkeren op een kwalitatief hoogwaardige en efficiënte manier worden gefaciliteerd in het luchthavengebied. Doordat de deelgebieden onafhankelijk van elkaar zijn ontwikkeld is ook de **interne ontsluitingsstructuur niet optimaal**. Kansen liggen hier in betere verwijzingen, het scheiden van luchthavenverkeer van overig verkeer met een nieuwe oostelijke ontsluiting voor de luchthaven, een versimpeling van de infrastructuur, een autoluw hart van het gebied, en concentratie en collectief gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen. Met een versimpeling van de infrastructuur, bijvoorbeeld met een rondweg door het gebied, kan de bereikbaarheid en vindbaarheid van het luchthavengebied worden vergroot. Met een relatief eenvoudige ingreep kan er op Flight Forum een rondweg gemaakt worden die (1) de infrastructuur versimpelt en bedrijven beter bereikbaar en vindbaar maakt en (2) er minder asfalt komt en een groen hart ontstaat. Kortom waarmee een beter verblijfsklimaat ontstaat.

De verandering naar multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik kan ook leiden tot efficiënter gebruik van parkeerplaatsen.



Hoogwaardige groene openbare ruimte

Er is nog veel ruimte in het gebied: er zijn veel parkeerplekken en de dichtheid van de gebouwen is relatief laag. Een **andere invulling van de buitenruimte biedt potentieel voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, vergroening en efficiënter ruimtegebruik**. Denk hierbij aan parken, water, biodiversiteit, zitplekken en routes voor langzaam verkeer. Door bijvoorbeeld een deel van de Vliegbasis open te stellen wordt de landschappelijke kwaliteit groter en hiervan profiteren alle gebruikers van het gebied.

Bedrijventerrein Eindhoven Airport functioneert nog goed en sluit aan bij de vraag naar regulier gemengde terreinen en betaalbare bedrijfsruimte. Met een **stapsgewijze modernisering van het vastgoed** en de openbare ruimte blijft dit terrein aantrekkelijk en wordt het toekomstbestendig qua duurzaamheid en klimaat. Door bij herontwikkeling in te zetten op efficiënter ruimtegebruik (bijvoorbeeld meerlaags bouwen, bedrijven

op de plek van (illegale) parkeerbedrijven en gedeeld parkeren) en vergroening van de openbare ruimte kan nog beter worden voorzien in de vraag en kan de werkgelegenheid groeien.

Sterk profiel

Het luchthavengebied is binnen stad en regio **als gebied niet onderscheidend en herkenbaar genoeg**. Het ontbreekt aan een duidelijke profilering waarin de deelgebieden elkaar versterken, bestaande bedrijven elkaar vinden, en nieuwe bedrijven worden aangetrokken. Dit profiel is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 Gebiedsvisie. Met een gezamenlijke aanpak kan in de toekomst beter worden aangesloten op de veranderende vestigingscriteria van bedrijven, maar ook een betere economische verbinding worden gemaakt met de rest van de regio. Een sterk profiel is onderscheidend binnen Brainport Eindhoven en gebaseerd op bestaande sterktes en toekomstige kansen:

- de internationale oriëntatie van de vliegbasis en luchthaven;
- de positie tussen en verbetering van de verbinding met de andere clusters en het landschap in de westflank van Brainport Eindhoven. Met name de verbinding met BIC;
- de combinatie van goede autobereikbaarheid en HOV-verbindingen;
- het uitbouwen van sterke sectoren als

handel en zakelijke dienstverlening;

- en verder doorzetten van gezamenlijke initiatieven op het gebied van innovatie en verduurzaming.

Een belangrijke meerwaarde levert de **inzet op parkmanagement en communityvorming**, waarmee de identiteit van het gebied en de organisatiekracht worden versterkt, en bedrijven passend in het gekozen profiel worden aangetrokken.

Meest kansrijk is om de integrale (ruimtelijke, economische en duurzame) investeringen **in eerste instantie in te zetten op de versterking van de twee polen Eindhoven Airport en Flight Forum en het deel van de Luchthavenweg daartussen**. Met een focus van de investeringen in het hart van het gebied ontstaat:

- (1) synergie tussen de functies
- (2) zijn de verbeteringen goed zichtbaar waarmee deze andere partijen kunnen motiveren mee te doen
- (3) wordt direct de nieuw profilering zichtbaar waarmee nieuwe bedrijven worden aangetrokken en
- (4) worden de belangrijkste deelgebieden binnen het luchthavengebied beter met elkaar verbonden.

Eindhoven Airport kan een Brainportwaardige entree vormen met bij het profiel

passende functies, proeftuin van innovaties en het verder doortrekken van de ruimtelijke kwaliteit van het recent opgewaardeerde entreegebied van de terminal. Hiermee kunnen op termijn ook meer internationale bedrijven gelieerd aan de luchthaven worden aangetrokken.

De andere pool Flight Forum kan door in te zetten op multifunctionaliteit, aantrekkelijke openbare ruimte en HOV-verbinding door- ontwikkelen tot een sterke en toekomst-bestendige werklocatie. De **Luchthavenweg in het hart van gebied** kan met een ruimtelijke en functionele kwaliteits-verbetering en aanvullende voorzieningen deze polen verbinden tot een sterk cluster, en een ondersteunende functie vervullen voor het hele luchthavengebied.

Meerwaarde voor de regio

Eindhoven Airport werkt, vanuit haar doel om de regio nóg beter te maken, samen met haar partners hard aan het versterken van de verbinding tussen de luchthaven en haar omgeving. Dat doet zij onder meer in het traject 'Meerwaarde Eindhoven Airport voor de regio', één van de uitwerkingen van de Proefcasus Eindhoven Airport. In Meerwaarde voor de regio worden op dit moment verschillende concepten onderzocht en uitgewerkt die zich o.a. richten op de luchthaven als visitekaartje van de regio, actief bijdragend aan de economische ontwikkeling, meer inkomend toerisme en aan sociale versterking. Dit gebeurt binnen drie richtingen: 'destination EA', 'discover the wonders of Brainport' en 'experience the experiment'. We zorgen ervoor dat het versterken van de meerwaarde van Eindhoven Airport en de gebiedsvisie hand in hand gaan.



3.2

Kansrijke aanvullende functies

Een van de belangrijkste kansen voor verbeteringen voor het luchthavengebied waar profiel, ruimte, economie en duurzaamheid bij elkaar komen is het realiseren van een multifunctioneel gebied waarbij de luchthaven meer is dan een mobiliteitshub, maar tevens een hoogwaardig onderdeel van de stad (Airport Urbanism). Met een combinatie van functies wordt het luchthavengebied als werklocatie versterkt. Dit betekent dat er naast kantoren, bedrijven en de direct luchthavengebonden functies aanvullend en ondersteunend programma nodig is, dat niet concurreert met functies elders.

Airport urbanism

Airport Urbanism is de ontwikkeling dat luchthavens transformeren van secundaire transportfunctie naar centra die onderdeel zijn van het stedelijk weefsel. Dit is ingegeven doordat niet-luchtvaartgerelateerde activiteiten en voorzieningen een belangrijker onderdeel worden van het businessmodel en door het belang van luchthavens voor de regionale economie. Airport Urbanism zet de eindgebruikers centraal bij het ontwerpen en ontwikkelen van luchthavengebieden. Door te focussen op de behoeften en wensen van de mensen die de luchthaven regelmatig gebruiken, levert Airport Urbanism lange termijn voordelen op voor de luchthaven en de stad die het bedient. Airport Urbanism is gebaseerd op twee kernprincipes:

- **Focus op mensen:** succesvolle luchthavens richten zich op de behoeften en wensen van hun gebruikers. Dit zijn niet alleen passagiers, maar ook eigenaren en de mensen die in het luchthavengebied wonen en werken.
- **Samen groeien:** succesvolle luchthavens coördineren de groei van de luchthaven met de ontwikkeling van de omgeving. Luchthavens en steden groeien het best als ze samen groeien.

De trend van Airport Urbanism doet zich onder meer voor onder luchthavengebieden die vergelijkbaar zijn met dat in Eindhoven. In Stuttgart, Londen Luton, Göteborg-Landvetter en Glasgow bijvoorbeeld. Ook zij functioneren als achterkant van de stad, maar hebben de ambitie een hoogwaardig onderdeel van de stad te worden. Zo verwachten ze meer toegevoegde waarde te kunnen bieden. Hiervoor hebben ze gebiedsvisies ontwikkeld waarin een meer stedelijke wijze van profilering centraal staat.



FIGUUR 28
GÖTEBORG LANDVETTER AIRPORT



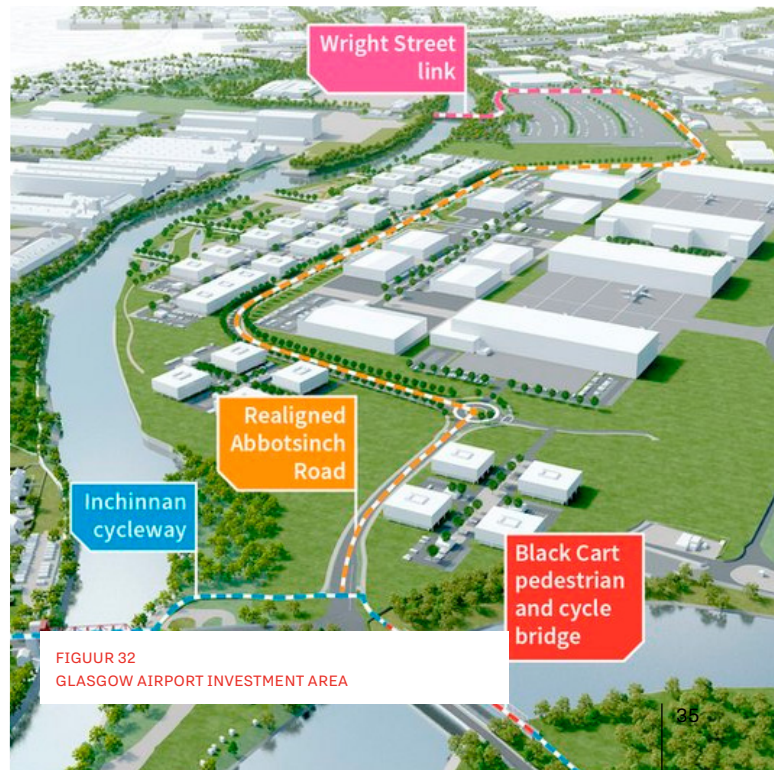
FIGUUR 29
STUTT GART AIRPORT



FIGUUR 30
LONDON LUTON



FIGUUR 31
GLASGOW AIRPORT INVESTMENT AREA



FIGUUR 32
GLASGOW AIRPORT INVESTMENT AREA

Het toevoegen van andere functies en invulling van bestaande plancapaciteit vraagt om een gezamenlijke afweging van de omvang, type en beste locaties van dit programma. Dit zodat synergie en dubbelgebruik van voorzieningen ontstaat zonder dat de deelgebieden concurreren met elkaar of met omliggende ontwikkelingen

(zoals BIC, Meerhoven, Park Forum etc.). Daarbij dient dit programma ook aanvullend binnen Brainport Eindhoven te zijn, optimaal te profiteren van andere ontwikkelingen en in overeenstemming met de omgeving. De haalbaarheid en wenselijkheid van deze aanvullende functies is in beeld gebracht op basis van marktperspectief, de locatie-

kwaliteiten en -beperkingen, beleid en de bijdrage aan de levendigheid (Tabel 2). Het luchthavengebied blijft primair een werk- en reisgebied. De meest kansrijke aanvullende functies voor het luchthavengebied zijn op dit moment leisure, horeca, en mogelijk ook shortstay. Deze functies leveren een positieve bijdrage aan de

levendigheid en verblijfswaarde van het gebied. Met deze programmamix ontstaat ook synergie. Shortstay is bijvoorbeeld beperkt kansrijk in een gebied waar geen voorzieningen worden gerealiseerd en de voorzieningen profiteren weer van het gedeeld gebruik door bewoners en werknemers.

Functie	Marktperspectief stad en regio	Locatiekwaliteiten en -beperkingen	Passend binnen beleid Eindhoven	Bijdrage levendigheid	Passende aanvullende functie in EAD
Shortstay	+	+/-	+/-	+	Mogelijk
Bedrijfsruimten	+/-	++	++	+/-	Ja
Kantoren	+	-	+	+	Mogelijk
Detailhandel	-	+/-	-	++	Nee
Leisure*	n.t.b.	+	n.t.b.	+	Ja
Horeca	+	+	+/-	++	Ja
Hotel	-	+/-	+/-	+	Mogelijk
Congres/Publieksvoorzieningen	+/-	+	+	+/-	Mogelijk
Maatschappelijk	+	-	+	+/-	Mogelijk

TABEL 2: AFWEGING PASSENDE AANVULLENDE FUNCTIES VOOR EAD
Bron: Bureau Stedelijke Planning

* Zeer heterogene sector; aanbod kan eigen vraag creëren en sterk afhankelijk van het concept; zo kan de markt voor een klimhal sterk verschillen van fitness en hebben zeer grootschalige functies als een stadion een regio-overstijgende reikwijdte.

Het marktperspectief voor **shortstay** wordt op de korte termijn beïnvloed door de onzekerheid met betrekking tot corona. Desondanks zien we een toenemende behoefte aan locaties ontstaan, mede door de vraag vanuit de vliegbasis en vanuit internationals die tijdelijk in de regio werken. Marktonderzoek dat rekening houdt met shortstay ontwikkelingen elders in de regio, huisvestingsperspectief en randvoorwaarden laat zien dat er een aanvullende behoefte aan shortstay is onder diverse doelgroepen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Kantoren en bedrijfsruimten zijn al aanwezig in het gebied en daarmee niet aanvullend. Er is marktperspectief in de regio, maar de komende tien jaar komt ook veel aanbod op de markt. De kansrijkheid voor bedrijfsruimten ligt hoger dan voor kantoren. Kantorengebruikers verlangen steeds meer naar multifunctionele en multimodaal ontsloten locaties. Door deze twee vestigingscriteria te versterken,

tegelijk met een modernisering van de kantorenvorraad, wint het luchthavengebied aan aantrekkingskracht. Specifiek kan worden ingezet op een bijzonder concept dat aansluit bij de nieuwe profilering van het luchthavengebied, zoals een WTC. De haalbaarheid en meerwaarde hiervan is onderzocht door CBRE⁶. Een WTC sluit aan op de vraag vanuit de huidige en toekomstige gebruikersmarkt in Eindhoven en het luchthavengebied, is een goede aanvulling op en draagt bij aan modernisering van de kantorenvorraad, zorgt voor een algehele kwaliteitsverbetering van de omgeving, en kan daarmee dienen als aanjager voor andere vastgoedeigenaren. Voor dit concept is een brede doelgroep te verwachten: corporates, multinationals, lokaal en regionaal MKB(+) en zakelijke dienstverlening. Een expliciete profilering middels duurzaamheid en een internationaal profiel is voor meerdere bedrijven een belangrijk vestigingscriterium.

Het marktperspectief van **leisurevoorzieningen** is sterk afhankelijk van het concept. Kansrijk zijn voorzieningen die door de omvang minder wenselijk of passend zijn in de binnenstad. Een dergelijke (regionale) voorziening kan het gebied ook steviger op de kaart zetten. Voorbeelden zijn een multifunctionele hal (mits in de vorm van een concept dat niet concurreert met andere initiatieven), family entertainment of een sportfaciliteit.

Met een kwalitatief hoogwaardig foodcourt kunnen **horecavoorzieningen** geboden worden aan de werknemers van het gebied, bewoners en autopassanten vanaf de A2. Voor het functioneren van Eindhoven Airport als zakelijke bestemming wordt de haalbaarheid van een premium hotel onderzocht.

Detailhandel is geen passende functie omdat wordt ingezet op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur en bijvoorbeeld concurrentie met winkel-

centrum Meerhoven niet wenselijk is. Wel kan een gemaks-/convenience supermarkconcept worden onderzocht op voldoende kritische massa (afhankelijk van o.a. aantal werknemers, verblijvers en relatie met supermarkt op Eindhoven Airport).

⁶ CBRE, Strategische Advisering Eindhoven Airport (2021)



Hoofdstuk 4

GEBIEDSVISIE: EINDHOVEN AIRPORT DISTRICT 2040

Dit hoofdstuk toont de gewenste stip op de horizon voor het luchthavengebied in 2040: de onderscheidende positionering binnen Brainport Eindhoven, de belangrijkste pijlers voor de ontwikkelrichting en het droombeeld in 12 ambities die de partijen met elkaar willen realiseren.

4.1 Positionering

Het luchthavengebied transformeert in de komende twintig jaar geleidelijk richting een krachtige pool in Brainportregio Eindhoven. Het gebied positioneert zich in 2040 als Eindhoven Airport District, dat inzet in op een internationale profilering en tevens functioneert als faciliterende HUB binnen Brainport Eindhoven.

Internationale profilering:

→ Het huidige relatief hoge aandeel bedrijven dat internationaal opereert en/of een buitenlands bedrijf met Eindhoven als uitvalsbasis neemt toe door actieve werving en de internationale profilering en branding.

Bijvoorbeeld door internationale satelietbedrijven met interesse in de Brainportregio aan te trekken en te faciliteren in. Of als kraamkamer voor internationale bedrijven (recent voorbeeld is Leyden-Jar dat naast de luchthaven zit met een innovatieve techniek voor verbetering van accu's) en internationale opleidingen (op Flight Forum zit nu al een bedrijf dat congressen en opleiding op het gebied van schoonmaakapparatuur geeft aan buitenlandse cursisten).

→ Eindhoven Airport District biedt krachtige trekkers voor internationale bedrijven: het WTC, het multifunctioneel kantorencluster nieuwe stijl, de internationale organisaties van Defensie en de aanwezigheid van de luchthaven.

→ De nabijheid van de luchthaven en het internationale karakter geven Eindhoven Airport District ook een onderscheidende identiteit met aantrekkingskracht op zowel Nederlandse als internationale bedrijven.

→ Samenwerking tussen internationale bedrijven wordt gestimuleerd, en met voorzieningen gefaciliteerd (bijvoorbeeld met opleiding, tijdelijke huisvesting en dienstverlening).

→ De aanwezige voorzieningen in het gebied zijn aantrekkelijk voor internationale gasten, er zitten al 3 hotels en met shortstay kan dit verder worden versterkt.

→ De vliegbasis huisvest belangrijke internationale organisaties en werknemers die meer verbonden worden met de rest van het gebied, bijvoorbeeld in het gebruik van gedeelde voorzieningen en open stellen van een deel van het defensie terrein.

→ Eindhoven Airport District positioneert zich naast Knoop XL als een tweede krachtige internationale werklocatie binnen Brainport Eindhoven. Met de onderscheidende kenmerken van Eindhoven Airport

District is een complementaire programmering aan Knoop XL mogelijk, waarmee verschillende bedrijven en doelgroepen kunnen worden aangetrokken. De onderscheidende kenmerken met Knoop XL zijn onder meer de focus op productie en handel, lagere prijsniveaus, voldoende ruimte, de groene kwaliteiten (daarom extra van belang om in te investeren), ligging aan de snelweg, de internationale bereikbaarheid via de lucht (waar Knoop XL is gericht op internationaal treinverkeer), en de ligging centraal in de Westflank Brainport.

Facilitaire HUB voor Brainport Eindhoven:

- In het luchthavengebied komen voorzieningen en bedrijven met een belangrijke ondersteunende en aanvullende functie binnen het ecosysteem van Brainport Eindhoven.
- De bedrijven in Eindhoven Airport District leveren diverse diensten aan de andere clusters, mede vanuit al sterk aanwezige sectoren: handel, zakelijke dienstverlening, human resource, ICT, schoonmaak en smart logistics City Hub. Dit zijn ook bedrijven die passen bij de prijsniveau's en baat hebben bij de ligging aan de snelweg.
- Ook is hier ruimte voor bedrijven die bijvoorbeeld niet in het nauw gedefinieerde profiel van BIC passen, maar daar wel aan raken of een relatie mee hebben.
- Eindhoven Airport verzorgt met haar bestemmingen de internationale bereikbaarheid via de lucht en is de entree voor Brainport Eindhoven. Er zitten bedrijven en voorzieningen gericht op het verdere transport en ook draagt het gebied zorg voor de eerste opvang en bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting van internationale werknemers van Defensie en bedrijven in de regio.
- De Vliegbasis, directe buur BIC, maar ook verderweg gelegen clusters maken gebruik van het aanvullende voorzieningenpakket. Denk bijvoorbeeld aan horeca, kinderdagverblijf, sport, ontmoeting, ontspanning, evenementen en vergadering. Werknemers en bezoekers maken gebruik van de aantrekkelijke groene openbare ruimte.
- De koppeling met BIC kan ruimtelijk en functioneel worden versterkt in de kanaalzone, bijvoorbeeld met een horeca/vergader-voorziening, recreatie, sport in de openbare ruimte en aantrekkelijke wandelroutes.

De initiatiefnemers van de visie zetten voor Eindhoven Airport District in op een **hoog ambitieniveau: een duurzame Brainportwaardige entree en een multifunctioneel en levendig gebied waar het aangenaam werken en verblijven is**. Met een moderne uitstraling die daadwerkelijk zichtbaar maakt waar Brainport Eindhoven voor staat: slim, innovatief, kwaliteit, groen en duurzaam.

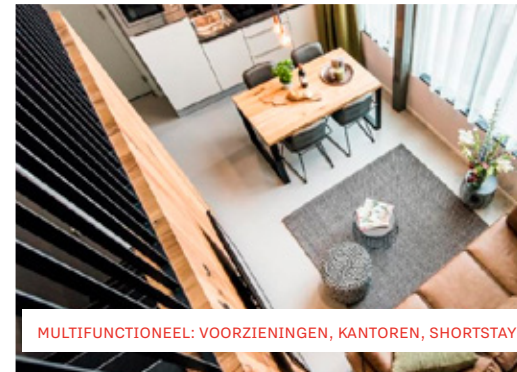
Een bijzondere economische knoop die zich kenmerkt door de internationale oriëntatie van bedrijven en instellingen. Daarnaast functioneert het gebied als een facilitaire hub voor de andere economische clusters. Eindhoven Airport District biedt ruimte aan ondernemers die zakelijke en bedrijfsmatige diensten leveren aan de andere clusters. Eindhoven Airport verzorgt het zakelijk internationaal vliegverkeer van en naar Brainport Eindhoven. Bedrijven worden aangetrokken door de duurzame uitstraling, innovaties en samenwerking.

Een gebied waar gevestigde, maar ook nieuwe partijen graag in investeren. De strategie om daar te komen is concentratie: samenhang voor het gehele gebied op de langere termijn door eerst in te zetten op een versterking van de belangrijkste polen (Eindhoven Airport en Flight Forum) en de centraal in het gebied gelegen Luchthavenweg als verbindende boulevard tussen de verschillende deelgebieden.

4.2

Pijlers voor de ontwikkelrichting van Eindhoven Airport District

De Eindhoven Airport District Partners hebben om het bovenstaande droombeeld te bereiken een aantal **gezamenlijke ambities**.
Een Eindhoven Airport District:

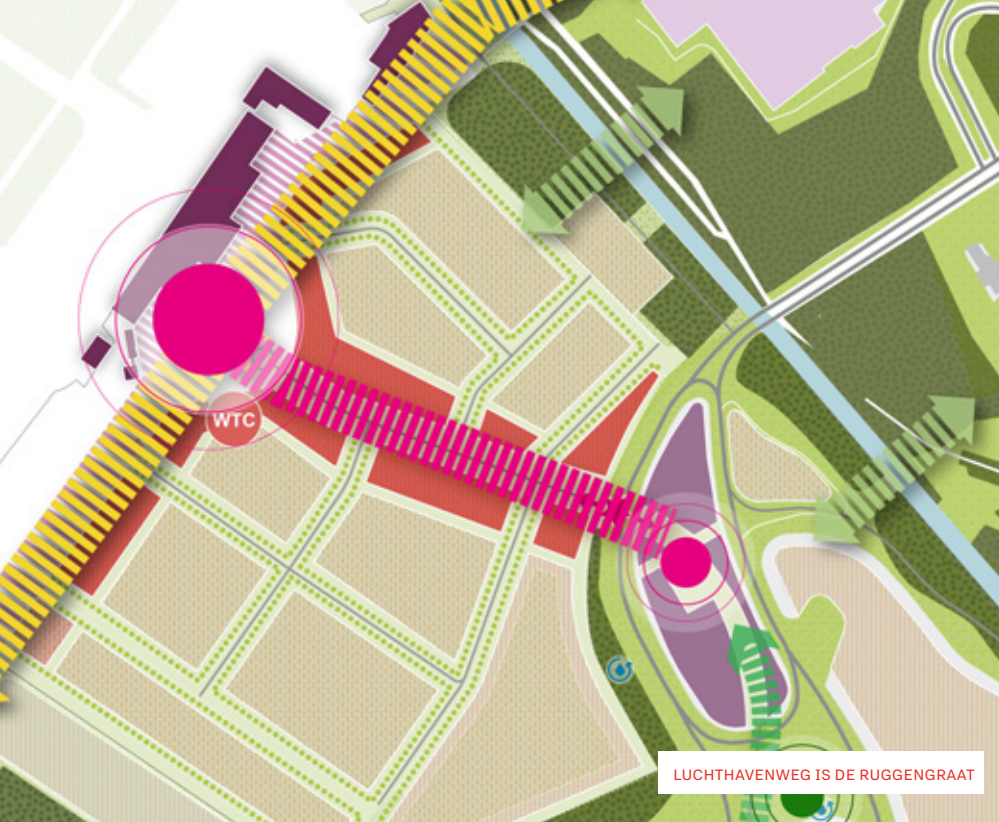


→ Dat als **één samenhangend** cluster wordt ervaren met een vanzelfsprekend hart gevormd door de Airport, Luchthavenweg en het kantoren/voorzieningencluster van Flight Forum;

→ Dat door de aanwezigheid van een innovatief, duurzaam en op de regio gericht Eindhoven Airport de **internationale entree is voor Brainport Eindhoven**;

→ Dat zich kenmerkt door haar **multi-functionaliteit** met, naast de direct aan de luchthaven verbonden functies, voorzieningen, kantoren, bedrijven en shortstay;

→ Dat zich internationaal profileert en facilitair functioneert in het bieden van **diensten** aan de (westelijk) in **Brainport** Eindhoven gelegen economische clusters, en zich onderscheidt met vestigingsvoorwaarden voor **(internationale) bedrijven** en **(luchtvaartgerelateerde) innovatie**;



LUCHTHAVENWEG IS DE RUGGENGRAAT



VERBINDING MET OMLIGGENDE GEBIEDEN



COMMUNITIES WERKEN SAMEN AAN ONTWIKKELING GEBIED



KLIMAATNEUTRAAL EN DUURZAAMHEID ZIJN LEIDMOTIEF



OPENBARE RUIMTE HEEFT RUIMTE VOOR GROEN EN ONTMOETING

→ Dat als **ruggengraat** van de ruimtelijke structuur de **Luchthavenweg** heeft, **duurzaamheid** en **klimaatneutraliteit** als **leidmotief** en een uitstekende **multimodale mobiliteit** als uitgangspunt;

→ Dat een hoogwaardige, aantrekkelijke en gezonde **openbare ruimte** heeft, met ruimte voor **groen** en **ontmoeting**. Met de vergroening werken we tevens aan een klimaatadaptief gebied;

→ Dat in **verbinding** staat met **omliggende gebieden**, zoals de landschappelijke structuren van Eindhoven Noordwest en Meerhoven;

→ En waarin de organisaties, eigenaren, ondernemers en gebruikers **communities** vormen die **samen werkt** aan de realisatie van de gebiedsvisie en **doorontwikkeling van het gebied**.

Hierna is het droombeeld voor het Eindhoven Airport District in 2040 verder uitgewerkt in twaalf ambities.

Droombeeld 2040

Verwoord in 12 ambities

Een duidelijke profilering en meerwaarde binnen Brainport Eindhoven.

LEGENDA

DUIDELIJKE PROFILERING: MULTIFUNCTIONEEL MET VERSCHILLENDE ZWAARTEPUNTEN

-  **Eindhoven Airport**
Luchthavengerelateerde diensten, voorzieningen en horeca.
-  **Luchthavenweg**
Kantoren, horeca en voorzieningen in de plinten
-  **Kantorenclasser Flight Forum**
Kantoren, bedrijvigheid, horeca, short-stay en horeca en voorzieningen in de plinten
-  **Overige bedrijvigheid, vaak handel en logistiek**
-  **Vliegbasis**
-  **Entree**

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

-  Zonnepanelen op daken
-  Zonnevelden bestaand
-  Zonnevelden zoekgebied

GROEN, LANDSCHAPPELIJK EN KLIMAATADAPTIEF

-  Structuurrijk bos: robuuste ecologische mal
-  Landschapspark
-  Ecologische verbinding Kanaal
-  Waterconservering bestaand
-  Waterconservering zoekgebied
-  Vergroening/klimaatadaptieve openbare ruimte en voorterreinen




MULTIMODALE MOBILITEIT EN BETERE BEREIKBAARHEID/VINDBAARHEID

-  Zoekgebied nieuwe rondweg t.b.v. eenvoudige infrastructuur
-  Slowlane
-  Hoofd fietsroute (bestaand)
-  Hoofd fietsroute missing links
-  Aantrekkelijke verbinding omgeving
-  HOV met stations
-  Station deelmobiliteit
-  Airportparkeren
-  Airportparkeren (garage)
-  Zoekgebied geconcentreerd parkeren werknemers

LEVENDIG HART/HALTER: AANTREKKELIJK VERBLIJFSGEBIED

-  Boulevard Eindhoven Airport
-  Voorplein Eindhoven Airport
-  Luchthavenweg: levendig en aantrekkelijk voetgangersgebied van plint tot plint
-  Voetgangersloper Kantorenclasser tussen luchthavenweg/plein/middenpark
-  Plein Kantorenclasser: levendig centrum FF
-  Middenpark: aantrekkelijke parkruimte
-  Opwaarderen brug als verbindingstuk met exposure

RECREATIEF AANTREKKELIJKE OMGEVING

-  Wandelroutes bestaand
-  Wandelroutes nieuw
-  Verblijfsplekken
O.a. spottersplekken / zitplekken aan het kanaal



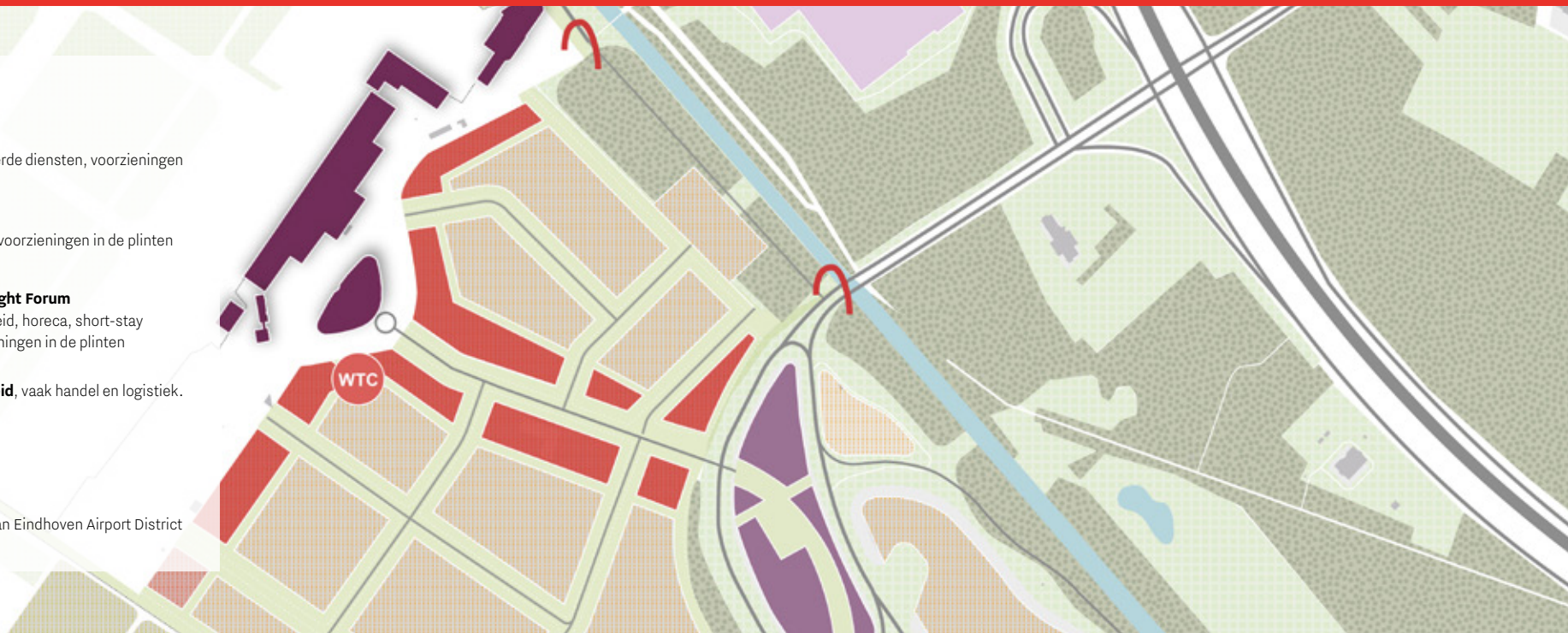
1. DUIDELIJKE PROFILERING

Eindhoven Airport District is een begrip en gevestigde naam in de Brainportregio; Bedrijventerrein Eindhoven Airport en Flight Forum zijn weggevallen 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;

LEGENDA

-  **Eindhoven Airport**
Luchthavengerelateerde diensten, voorzieningen en horeca.
-  **Luchthavenweg**
Kantoren, horeca en voorzieningen in de plinten
-  **Kantorencluster Flight Forum**
Kantoren, bedrijvigheid, horeca, short-stay en horeca en voorzieningen in de plinten
-  **Overige bedrijvigheid**, vaak handel en logistiek.
-  **Vliegbasis**
-  Herkenbare entree van Eindhoven Airport District



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;



FLORERENDE OMGEVING: VOORTERRAIN EN BOULEVARD EINDHOVEN
AIRPORT GENOMINEERD VOOR ARCHITECTUURPRUS
BRON: EINDHOVEN AIRPORT, EINDHOVENS DAGBLAD

3. LEVENDIG HART

De ruggengraat van het gebied wordt gevormd door de haltervorm 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.



LUCHTHAVENWEG ALS AANTREKKELIJK VERBLIJFSGEBIED
IN HET HART VAN EINDHOVEN AIRPORT DISTRICT
BRON: JUURLINK+GELUK

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.

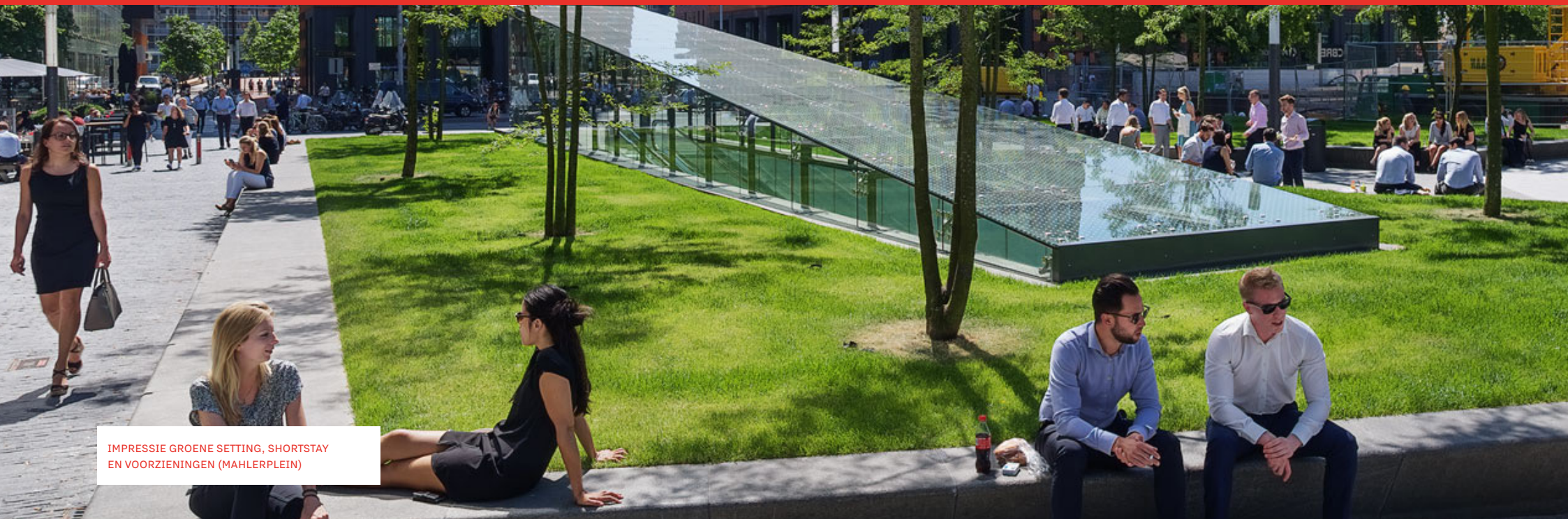


REFERENTIE: RUIMTELJKE KWALITEIT LUCHTHAVENWEG
(WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN)

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.



IMPRESSIE GROENE SETTING, SHORTSTAY
EN VOORZIENINGEN (MAHLERPLEIN)

6. DOORONTWIKKELEN BEDRUVENTERREIN

Bedrijventerrein Eindhoven Airport links en rechts van de Luchthavenweg is kavelgewijs doorontwikkeld naar een moderner 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.

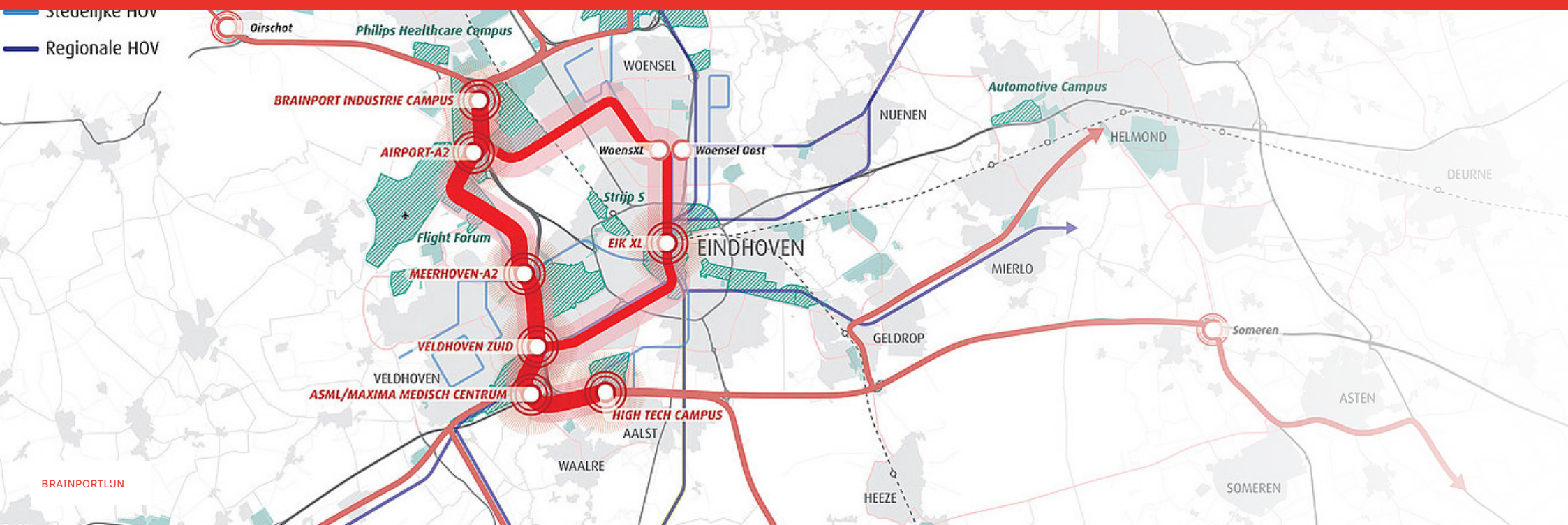


REFERENTIE: TRENTON SQUARE, JERSEY, GUARDA.
BEDRUVENTERREIN EINDHOVEN AIRPORT:
RUIMTE VOOR GROEN EN TERRASSEN

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

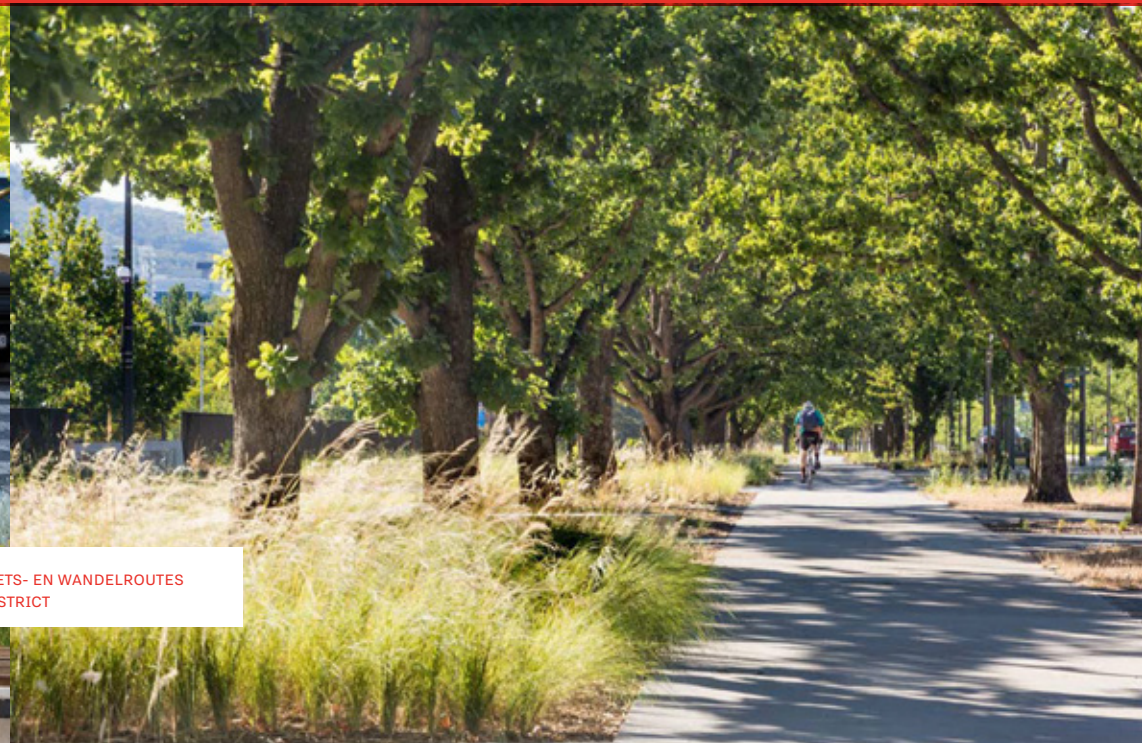
een tweerichtingsrondweg) vindt ook een vereenvoudiging van de bijzondere ontsluitingsstructuur van het voormalige Flight Forum plaats. Zo wordt een meer directe in- en uitgang van het gebied gecreëerd voor auto- en vrachtverkeer, verbetert de vindbaarheid van locaties én ontstaat er op tal van plekken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



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

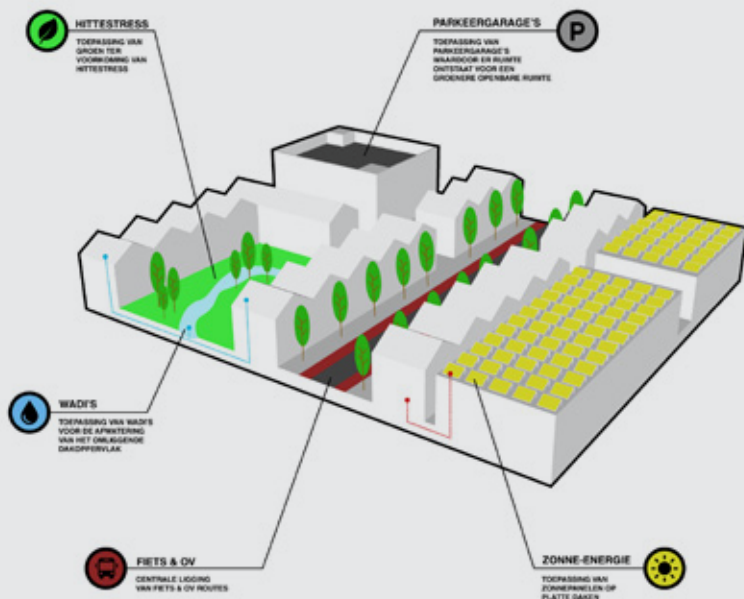
blokniveau collectieve parkeervoorzieningen gerealiseerd. Waar dat kan worden (openbare) parkeerplaatsen vervangen voor groen. Door het multifunctionele karakter van het gebied kan door diverser gebruik in de tijd efficiënter gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen.



MEER GROEN EN GOEDE FIETS- EN WANDELROUTES
IN EINDHOVEN AIRPORT DISTRICT

10. KLIMAATADAPTIEF 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:



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 verwarming wordt opgewekt uit bodem, lucht of verkregen door hergebruik.

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.

←
MOGELIJKE INGEPEN CIRCULAIRE ECONOMIE

11. STERKE RELATIE MET DE VliegBASIS

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.



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.



VOORBEELDEN CHISWICK PARK



Hoofdstuk 5

EPILOOG

AAN DE SLAG

Met de door de Partners gedeelde visie voor Eindhoven Airport District wordt een grote stap voorwaarts gezet. Zaak is nu om de visie te effectueren en te communiceren met de overige stakeholders, in het bijzonder de eigenaren en gebruikers in het gebied. Met de visie en de investeringen van de Partners kunnen ook zij verleid worden tot investeringen. Wat kunnen de verdere stappen naar een gedeelde uitvoeringsagenda inhouden?

Allereerst is het goed om steeds het onderscheid te maken tussen wat partijen relatief zelfstandig kunnen (blijven) doen en wat door partijen in gezamenlijkheid zou moeten worden uitgewerkt. In dit kader is het raadzaam een organisatiestructuur tussen de Partners in het luchthavengebied te verkennen en op te zetten. De verantwoordelijkheden hiervan dienen in de komende periode in de ontwikkelstrategie uitgewerkt te worden.

Kern en prioriteit binnen de uitvoeringsagenda is de verdere ontwikkeling van de in ambitie 3 beschreven halter van Terminal-Luchthavenweg-Kantorencluster. De ontwikkelingen rond terminal en omgeving en kantorencluster zijn in goede handen bij Eindhoven Airport en Flight Forum; de goede afstemming met de overige Partners over programmatische aspecten als invulling en omvang van het WTC en realisatie van short stay door Flight Forum is daarbij voorwaarde en stelt haar eisen aan de te kiezen organisatiestructuur.

De Luchthavenweg vraagt een andere aanpak. Niet alleen is de betrokkenheid van alle Partners vereist, dat geldt ook voor de initiatief nemende eigenaren en gebruikers. Een aparte projectstructuur voor dit gebied is gelet op het aantal stakeholders en de opgaven voor openbare ruimte, aanpak bebouwing en nieuwe programmamix gewenst.

Andere thema's die het verdienen om door de Partners in gezamenlijkheid en op korte termijn te worden opgepakt zijn verduurzaming energiesysteem, vergroening, de interne en externe ontsluitingsstructuur, short stay en eventueel ook wonen.

Aan de slag dus!

Gebiedsvisie Eindhoven Airport District

Datum: november 2021

Status: Definitief

Van

Werkgroep Luchthavengebied

Olaf Broeders | Eindhoven Airport

Arne Kramer | Gemeente Eindhoven

Harro van Neerven | Provincie Noord-Brabant

Jesse Poppema | Flight Forum

Aan

Bestuurlijk Overleg Luchthavengebied

Monique List | Gemeente Eindhoven

Roel Hellemons | Eindhoven Airport

Erik Ronnes | Provincie Noord-Brabant

Bart Verschut | Flight Forum

Kol. Jorrit de Gruijter | Ministerie van Defensie

Auteurs

Joris Quaedflieg en Dick van der Harst
(Bureau Stedelijke Planning)

Met input van:

Juurlink + Geluk, Site en Rebel

Samenwerkingspartners



Provincie Noord-Brabant

