



Ontwikkelstrategie

Eindhoven Airport District

Definitief // 1 november 2021



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

Index

1	Van visie naar uitvoering	6
2	Ontwikkelfilosofie en fasering	10
2	Samenwerking en procesorganisatie	20
3	Ruimtelijk en juridisch instrumentarium	28
4	Financiële strategie	32
5	Stap richting gezamenlijke uitvoeringsagenda	36







VISIEKAART EINDHOVEN AIRPORT DISTRICT

LEGENDA












DUIDELIJKE PROFILERING: MULTIFUNCTIONEEL MET VERSCHILLENDE ZWAARTEPUNTEN

-  **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**
-  **Entree**

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

-   Zonnepanelen op daken
-  Zonnevelden bestaand
-  Zonnevelden zoekgebied


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

GROEN, LANDSCHAPPELIJK EN KLIMAATADAPTIEF

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

RECREATIEF AANTREKKELIJKE OMGEVING

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

LEVENDIG HART/HALTER: AANTREKKELIJK VERBLIJFSGEBIED

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



Hoofdstuk 1

VAN VISIE NAAR UITVOERING

Aanleiding

Met het opstellen van de Gebiedsvisie voor Eindhoven Airport District (EAD) is een grote stap in de versterking van het Luchthavengebied gezet. Deze visie zet in op een versterking van het Luchthavengebied Eindhoven én het bieden van een meerwaarde voor omgeving, stad en Brainportregio. Het is een door de EAD Partners (gemeente, provincie, Eindhoven Airport, Flight Forum en Defensie) gedeelde stip op de horizon die in samenwerking wordt gerealiseerd.

Eindhoven Airport District zet in op een internationale profilering en het zijn van een facilitaire HUB binnen Brainportregio. De EAD Partners hebben 12 ambities benoemd en omarmd zodat het Luchthavengebied zich in 2040 kan ontwikkelen tot een krachtige en onderscheidende werklocatie in Brainportregio, een duurzame en innovatieve Brainportwaardige entree en een multifunctioneel en levendig gebied voor aangenaam werken en verblijven (zie hiervoor de Gebiedsvisie Eindhoven Airport District 2040).

De ambities in de Gebiedsvisie passen binnen andere lopende programma's in de regio en de ontwikkelingen sluiten aan op de Proefcasus 'Eindhoven Airport'. Het luchthavengebied biedt mogelijkheden om de doelen uit de Proefcasus – waaronder verduurzaming en vergroting van de meerwaarde van de luchthaven voor de regio – te realiseren en de relatie met omwonenden en inwoners uit de regio te versterken. Daarom wordt in de gebiedsontwikkeling scherp oog gehouden voor de wenselijke effecten op de omgeving.

Het gezamenlijke doel van de Partners is nu om de ambities te effectueren in samenwerking met de overige belanghebbenden in het gebied, 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 in het luchthavengebied.

EEN STERKE SAMENWERKING TUSSEN DE PARTIJEN ALS BASIS VOOR DE GEBIEDSONTWIKKELING

Met de Gebiedsvisie is ook de voorliggende ontwikkelstrategie opgesteld met daarin de vervolgstappen om tot uitvoering te komen. Om de eigen én de gezamenlijke doelstellingen te bereiken hebben de Partners elkaar en de andere partijen in het gebied nodig. In deze ontwikkelstrategie staat aangegeven hoe we dat gaan organiseren en stimuleren.

Het doel is om vanaf het najaar van 2021 de voorliggende ontwikkelstrategie uit te werken in een gezamenlijke uitvoeringsagenda met daarin de concrete acties (korte en lange termijn), onderzoeksvraagstukken, samenwerkingsvorm en de financiële strategie en instrumenten.

LEESWIJZER

Deze ontwikkelstrategie geeft aan hoe de stap van visie naar uitvoering wordt gezet:

- **Hoofdstuk 2** geeft de **ontwikkelingsfilosofie**: de basis waarop de samenwerking plaats vindt om de ambities te realiseren en hoe om te gaan met veranderende marktomstandigheden (adaptieve aanpak). Op hoofdlijnen is de strategische fasering van de gebiedsontwikkeling gegeven.
- **Hoofdstuk 3** geeft de **belangrijkste principes** voor de **samenwerking en de structuur van de projectorganisatie**. Tevens hoe wordt aangesloten op lopende en toekomstige programma's en ontwikkelingen in de omgeving.
- **Hoofdstuk 4** geeft het **ruimtelijk en juridisch instrumentarium** weer.
- **Hoofdstuk 5** beschrijft de **financiële strategie**.
- Tot slot worden in **hoofdstuk 6** de eerste stappen gezet richting een **uitvoeringsagenda voor een vliegende start**. De te ondernemen acties en onderzoeksvragen zijn geformuleerd om te komen tot een **integrale planvorming** op de thema's: economische versterking & programma, ruimtelijke samenhang & kwaliteit in openbare ruimte (groen/blauw), mobiliteit, energie & duurzaamheid, en communicatie & branding.



FIGUUR 2:
VOGELVLUCHT LUCHTHAVENGEBIED
FOTOGRAAF: JORIS VAN BOVEN



Hoofdstuk 2

ONTWIKKELFILOSOFIE EN FASERING

Een adaptieve aanpak

De ambities uit de Gebiedsvisie vertalen we naar uitvoeringsplannen. De plannen zijn echter geen blauwdruk voor de toekomst. Ze geven richting aan de gewenste ontwikkeling van het gebied op de langere termijn. Hoe deze ontwikkeling gaat plaatsvinden, in welk tempo en met welk eindbeeld is afhankelijk van een aantal essentiële factoren die niet op voorhand bekend zijn. Denk aan de economische conjunctuur, ontwikkelingen in (andere werklocaties binnen) Brainport, de medewerking van eigenaren in het gebied, en de ontwikkelingen op Eindhoven Airport. Ook vragen diverse ambities nog verdere verdieping in samenwerking met de vele belanghebbenden in het gebied.

Dat er onzekerheden zijn vormt een uitgangspunt van onze ontwikkelstrategie. Die is namelijk adaptief. Dat wil zeggen: de Partners werken in fases aan de gebiedsontwikkeling, die we inrichten op de grotere en kleinere ontwikkelingen om ons heen. Ook evalueren we doorlopend of we nog de goede dingen doen. We onderscheiden drie fasen, waarbij voor nu de focus ligt op fase 1: 'de vliegende start' (2022-2027).

INITIATIEF EN INVESTERINGEN

Essentieel in onze gebiedsaanpak is verder dat de Partners nu het initiatief nemen, maar dat alle stappen erop gericht zijn de investeerders, eigenaren en ondernemers in het gebied actief te krijgen en nieuwe investeringen aan te trekken.

De Gebiedsvisie schetst een lange termijnperspectief voor het gebied die partijen inspireert en uitnodigt om met eigen initiatieven hierop aan te haken. De initiatieven van de markt, gevestigde bedrijven en van de Airport District partners samen maken het gebied. Door afstemming van individuele initiatieven op de Gebiedsvisie wordt het geheel meer dan de som der delen. Daarbij geldt dat partijen participeren in de ontwikkeling om hun eigen belangen te realiseren, maar met het gebiedsbelang als kader.

ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

De partijen hebben daarbij verschillende rollen en verantwoordelijkheden, die ook kunnen verschillen per fase en deelproject.

Bedrijven, investeerders en ontwikkelaars zijn de belangrijkste partijen, omdat via de verschillende marktinitiatieven de doorontwikkeling en transformatie concreet wordt gerealiseerd. Hier ligt de creativiteit tot nieuwe activiteiten, (vastgoed) ontwikkelingen en het grootste deel van het financiële risico. Tijdens de eerste fase ligt de nadruk op realisatie en inpassing van de initiatieven van Partners en andere partijen die al actief zijn in het luchthavengebied. De Partners zetten vervolgens actief in op het aantrekken van initiatieven van partijen buiten het gebied. Deze partijen hebben invloed op de uitwerking en gaan gedurende het proces de plannen en kaders samen aanscherpen. We verkennen een gezamenlijke gebiedsorganisatie die verantwoordelijk is voor het concretiseren van de plannen, het werven van initiatieven, het adviseren over de initiatieven en het aansturen van de uitvoering. De gebiedspartners **Eindhoven Airport** en **Flight Forum** hebben hierbij een voortrekkersrol.

De **Gemeente Eindhoven** wil met een (pro-actief) stimulerend beleid de ontwikkeling helpen mogelijk te maken en deze waar nodig te faciliteren. Behalve een visie met ambities hebben partijen behoefte aan een helder perspectief en zekerheid door concrete kaders, spelregels en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen. Duidelijk moet zijn welke functies en ontwikkelingen passen in het gebied, en welke op termijn dan niet (meer). Daarnaast zijn planning, fasering en financiële spelregels bepalend voor het succes. De gemeente neemt het initiatief tot uitwerking van de visie in omgevingsplan(nen) om de marktinitiatieven uit te nodigen én kaders te geven. Zij regisseert als bevoegd gezag de initiatieven met het maken van afwegingen tussen de belangen. Verder stuurt zij op collectieve kosten en opbrengsten. Er komt een financieel kader waarin de bestaande en vooral nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan collectieve investeringen als een mogelijke rondweg. Zij faciliteert tevens de uitvoering van projecten in het gebied door inzet van subsidies en koppeling aan andere programma's.

Voor de **Provincie Noord-Brabant** is het belang van deze gebiedsontwikkeling dat hier een veelheid van thematische beleidsthema's in één gebied bij elkaar komen. Bij elkaar en integraal in wisselwerking maakt dit het Eindhoven Airport District tot een Brabantse toplocatie. Dit gebied is mede bepalend voor de bereikbaarheid van Brainport, de ontwikkeling van Eindhoven Airport naar een duurzaam vliegveld met toegevoegde waarde voor omgeving en regio, de facilitering van de innovatieclusters en toekomstbestendigheid van de werklocatie door het aantrekkelijk, klimaatbestendig en energieneutraal. De provincie kan deze ontwikkeling faciliteren, onder andere door het meefinancieren van het procesmanagement en projectuitvoering. Bovendien kan zij sturen op de aanhaking van dit gebied op eigen en programma's en trajecten waarbij zij een rol speelt, zoals bijvoorbeeld Brainport City. In speciale gevallen kan, als dit een bijzondere aansluiting heeft bij beleidsprioriteiten, ook financieel steun of participatie worden overwogen.

Fasering op hoofdlijnen

We onderscheiden op hoofdlijnen drie fasen in de doorontwikkeling van het luchthavengebied.

FASE 1 (2022-2027): DE VLIEGENDE START

We starten de verbetering van het luchthavengebied met een flinke **boost in het hart van het gebied**: van het kantorencluster Flight Forum, via de Luchthavenweg tot en met de luchthaventerminal en in het oosten het Beatrixkanaal. Dit gebied gaat immers het nieuwe, bruisende hart vormen van het toekomstige Eindhoven Airport District. We gaan samen met eigenaren en gebruikers aan de Luchthavenweg aan de slag met een eerste verbeteringslag aan de openbare ruimte en bebouwing. **Meer ruimte voor groen, ontmoeting, voetgangers en fietsers staan centraal.** Ook willen we de komst van verschillende bij het gebiedsprofiel passende bedrijven en voorzieningen stimuleren door actieve werving. Denk aan een **mogelijk WTC, horeca en ondersteunende functies.** Doordat er op het kantorencluster van Flight Forum wordt geëxperimenteerd met **shortstay voorzieningen** aan het **heringerichte plein** krijgt het gebied een extra impuls: we doorbreken het hoofdzakelijke 9 tot 5 gebruik. Tenslotte wordt ook de samenwerking met BIC versterkt.

Een van de eerste stappen is om uitnodigingen voor partijen te formuleren op basis van nadere kaders, spelregels en randvoorwaarden. We definiëren welke typen functies gewenst zijn, maar ook voorwaarden op het gebied van ruimtelijke inpassing en duurzaamheid.

Daarnaast worden voor de vliegende start ook voor het gebied als geheel op diverse thema's nieuwe projecten en activiteiten opgestart. Bijvoorbeeld op het gebied van **versterking van het economisch profiel, gebiedsmarketing, verduurzaming (energie-opwekking en -uitwisseling), vergroening**, het stimuleren van **samenwerking en ontmoeting en mobiliteit.** De **intensieve samenwerking tussen de Airport District partners** krijgt een structurele vorm waar ook andere partijen zich bij kunnen aansluiten.

De genoemde inzet komt bovenop de uitvoering van een aantal al voorziene projecten die het Luchthavengebied flink verbeteren en aantrekkelijker maken. Zo wordt een begin gemaakt met de optimalisatie van de **nieuwe wegenstructuur** en **HOV3** aangelegd, werkt Eindhoven Airport aan de verduurzaming van haar operaties en vinden er vergroeningsprojecten plaats op Flight Forum. Deze al in voorbereiding zijnde projecten worden afgestemd op de ambities uit de Gebiedsvisie, zodat zij een nog grotere bijdrage leveren aan de realisatie van de visie. Tenslotte onderzoeken we mogelijkheden om reeds te starten met het openstellen van delen van de Vliegbasis Eindhoven voor medegebruik door andere delen van het Luchthavengebied (en andersom).

FASE 2 (CA. 2025 – 2035):

HERONTWIKKELING EN INTENSIVERING OP HET KANTORENCLUSTER EN VAN DE LUCHTHAVENWEG

Het gebied onderscheidt zich in de 2e fase steeds sterker in de Brainportregio als **internationale werklocatie** en **faciliterende hub**. Om ruimte te creëren voor deze beweging sturen we scherper op functies en programma. Kartrekkers voor het gebied zijn de luchthaven, Defensie, het WTC, het kantorencluster Flight Forum en het naastgelegen BIC. Zij zijn allen volop in ontwikkeling. Door actieve werving en profilering neemt het aandeel internationaal opererende bedrijven toe. Zij worden door bij het profiel passende functies steeds beter gefaciliteerd.

De Luchthavenweg (van Eindhoven Airport tot en met kantorencluster Flight Forum) wordt als **boulevard in wording nog sterker het vanzelfsprekende hart van het gebied**, met een **aantrekkelijke openbare ruimte** en **verlevendiging** door nieuwe functies en ontmoetingsplekken. Voor een goede verbinding met de andere deelgebieden onderzoeken we of het gebouwde programma langs de Luchthavenweg verdicht kan worden.

In het gehele Luchthavengebied worden de diverse samenwerkingen uitgebouwd. Zo komt een **gebiedsbreed energie-systeem** tot stand, komen er op veel daken zonnepanelen te liggen en wordt er gewerkt aan de **versimpeling van infrastructuur** en **parkeren**. Cruciaal voor deze fase is de aanhaking van eigenaren en gebruikers. Meer onderlinge afstemming tussen bedrijven en zowel individuele als collectieve investeringen zijn noodzakelijk om een echte herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken.

FASE 3 (CA. 2030-2040):

VERVOLMAKEN EINDHOVEN AIRPORT DISTRICT

In de verdere toekomst is het mogelijk dat de vraag vanuit bedrijven en andere functies gericht op het Luchthavengebied toeneemt. Bijvoorbeeld door het succes van de economische positionering, de Luchthavenweg of het naastgelegen BIC, door ontwikkelingen op Eindhoven Airport of indien andere werklocaties in de regio aan de grenzen van hun uitbreidingsruimte raken. Op dat moment kan het Eindhoven Airport District worden vervolmaakt als krachtige pool in de Brainportregio. Er kan eventueel meer bebouwing aan het bedrijventerrein toegevoegd worden, op voorwaarde van aanvullende investeringen in het gebied. Bijvoorbeeld in een uitstekende multimodale bereikbaarheid. Naast investeringen in een **schaalsprong van het openbaar vervoer** (waaronder een mogelijke **Brainportlijn**) en in **fietsinfrastructuur** kunnen dan substantiële stappen worden gemaakt met een **rondweg** en de **vereenvoudiging van de infrastructuur op Flight Forum**. Daarmee ontstaan nieuwe mogelijkheden in het gebied. Zo kunnen de versnipperde groenvlakken meer op elkaar aangesloten, en de **verbinding met de groen/blauwe kanaalzone** verder versterkt worden.



VOETGANGERS EN FIETSERS STAAN CENTRAAL



MEER RUIMTE VOOR GROEN EN ONTMOETING



VERDUURZAMING (O.A. ENERGIEUITWISSELING)



VERDUURZAMING OPERATIES EINDHOVEN AIRPORT



NIEUWE WEGENSTRUCTUUR EN HOV-3



OP FLIGHT FORUM WORDT GEËXPERIMENTEERD MET SHORTSTAY VOORZIENINGEN



HERINRICHTING PLEIN OP FLIGHT FORUM



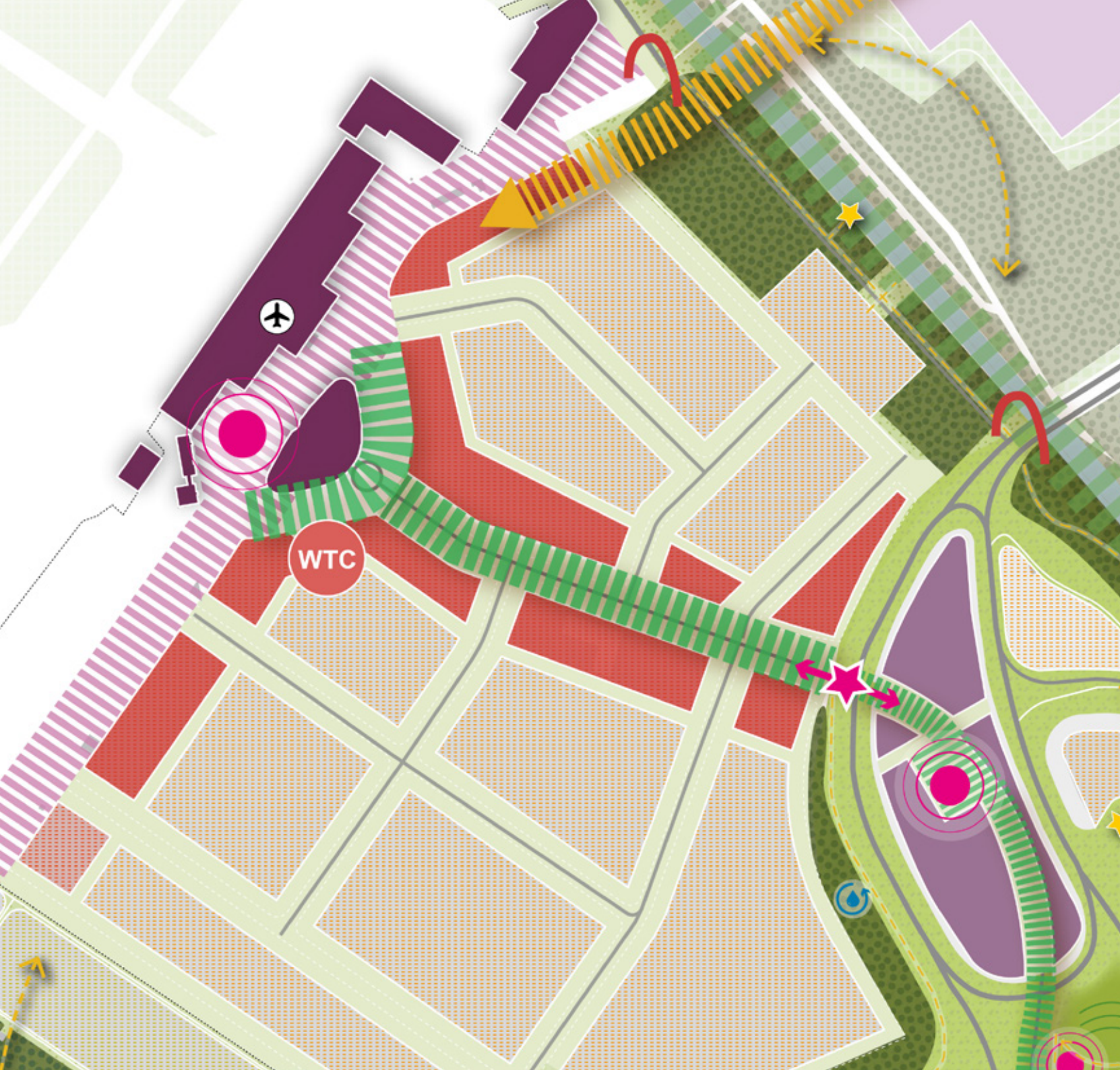
WERVING HORECA EN ONDERSTEUNENDE FUNCTIES EN MOGELJK EEN WTC



**DUIDELIJKE PROFILERING:
MULTIFUNCTIONEEL MET
VERSCHILLENDE ZWAARTEPUNTEN**

LEGENDA

- Eindhoven Airport**
Luchthavengerelateerde diensten, voorzieningen en horeca.
- Luchthavenweg**
Kantoren, horeca en voorzieningen in de plinten
- Kantorencuster 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



LEVENDIG HART



LEGENDA

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



AANTREKKELIJK GROEN VERBLIJFSGEBIED





LEGENDA

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

GROEN, LANDSCHAPPELIJK EN KLIMAATADAPTIEF

-  Structuurrijk bos: robuuste ecologische mal
-  Landschapspark
-  Ecologische verbinding Kanaal
-  Waterconserving bestand
-  Waterconserving zoekgebied
-  Vergroening/klimaatadaptieve openbare ruimte en voorterreinen
-  Zoekgebied groene daken

RECREATIEF AANTREKKELIJKE OMGEVING

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

VERSIMPILING VAN INFRASTRUCTUUR



LEGENDA

- 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





Hoofdstuk 3

SAMENWERKING EN PROCESORGANISATIE

Samenwerkingsprincipes Eindhoven Airport District

We hanteren een gefaseerde en adaptieve ontwikkelstrategie voor de doorontwikkeling van het luchthavengebied. Om met zo'n strategie toch de lange termijndoelen voor ogen te houden zijn gedeelde principes, borging in privaat- en publiekrechtelijke kaders, en een goed gestructureerde samenwerking tussen belanghebbende partijen in de gebiedsontwikkeling noodzakelijk. In dit hoofdstuk staan onze samenwerkingsprincipes voor de korte en lange termijn.



1. DE GEBIEDSVISIE IS LEIDEND

De Partners spreken af dat het bijdragen aan de ambities uit de Gebiedsvisie uitgangspunt is bij het realiseren van individuele en gezamenlijke acties en investeringen. Daarmee is de Gebiedsvisie een belangrijk toetsingskader voor gezamenlijke projecten én voor eigen activiteiten. Partners stemmen eigen projectplannen met elkaar af en we maximaliseren hun toegevoegde waarde voor het gehele luchthavengebied. Zo zorgen we dat we de goede dingen doen en korte termijn acties de lange termijn ambities niet in de weg staan.



2. WE WERKEN SAMEN OP GEBIEDSNIVEAU EN MET DE OMGEVING

Naast samenwerking op de individuele uitvoeringsprojecten is ook een georganiseerde samenwerking nodig om op de lange termijn doelen te sturen. Het doel is om de intensieve samenwerking tussen de Partners een structurele vorm te geven. Daarvoor wordt de instelling van een EAD Gebiedsmanagement verkend. Naast de verantwoordelijkheid voor monitoring en bewaking van het economisch profiel, ruimtelijk beeld en duurzaamheidsprestaties stimuleert zij de samenwerkingsprojecten van de community. De bestaande ondernemersnetwerken worden actief in positie gebracht. Het is nadrukkelijk mogelijk dat nieuwe partners zich bij de samenwerking aansluiten. Ook werken we samen met de omgeving (bijvoorbeeld in het LEO voor de uitvoering van de afspraken in de proefcasus Eindhoven Airport).



3. WE BETREKKEN GEBRUIKERS EN STIMULEREN MARKTINITIATIEVEN

Om de ambities te bereiken betrekken we een grote groep gebruikers (ondernemers, werknemers) en eigenaren van het luchthavengebied bij de verdere invulling en uitvoering van de Gebiedsvisie. Een deel van hen was al betrokken bij de totstandkoming ervan. Dat willen we de komende jaren een stap verder brengen: we tonen doorlopend de meerwaarde van nieuwe ontwikkelingen, treden actief naar buiten en gaan het gesprek aan. Door het intensiveren van de samenwerking, gezamenlijke projecten en branding en het stimuleren van ‘placemaking’ ontstaat binding met elkaar en het gebied. Hierbij sluiten we aan bij de branding en placemaking van Eindhoven Noordwest. Wanneer relevant wordt ook de bredere omgeving betrokken, zoals Meerhoven of marktpartijen uit de regio.

4. INTEGRALITEIT GEBORGD IN DE PROJECTORGANISATIE

Integraal organiseren betekent dat de partners bij de realisatie van eigen projecten en investeringen integraal moeten gaan samenwerken en rekening houden met elkaar en de andere belanghebbenden in het gebied. Het gaat daarbij om samenwerken, samenhang, afstemming en gemeenschappelijkheid. Het is een proces van verbinden en versterken. Deze manier van werken vergt een investering van de partners. Iedereen die in onze organisatievorm werkt zal elkaar moeten (leren) kennen en er is inzet nodig voor afstemming tussen de thema's groenblauw, duurzaamheid, energie en programma. Door verschillende invalshoeken te combineren hebben we goed zicht op de oorzaken van een probleem en het oplossen ervan. Vaak zijn we geneigd om complexiteit te reduceren en willen we snel concreet aan de slag. Hierdoor bestaat de kans nieuwe inzichten geen ruimte krijgen, waardoor we de integratieslag missen. We bieden ruimte voor het bedenken van creatieve en goede oplossingen.

In de komende periode wordt de Gebiedsvisie door de werkgroep uitgewerkt in een ruimtelijk-programmatisch kader dat de samenhang en integraliteit van de ontwikkelingen borgt. Het biedt een raamwerk voor de uitvoering van investeringen en projecten van de betrokken partijen, zowel afzonderlijk als in gezamenlijke projecten.



Schetsontwerp middenplein Flight Forum
Bron: Karres & Brands

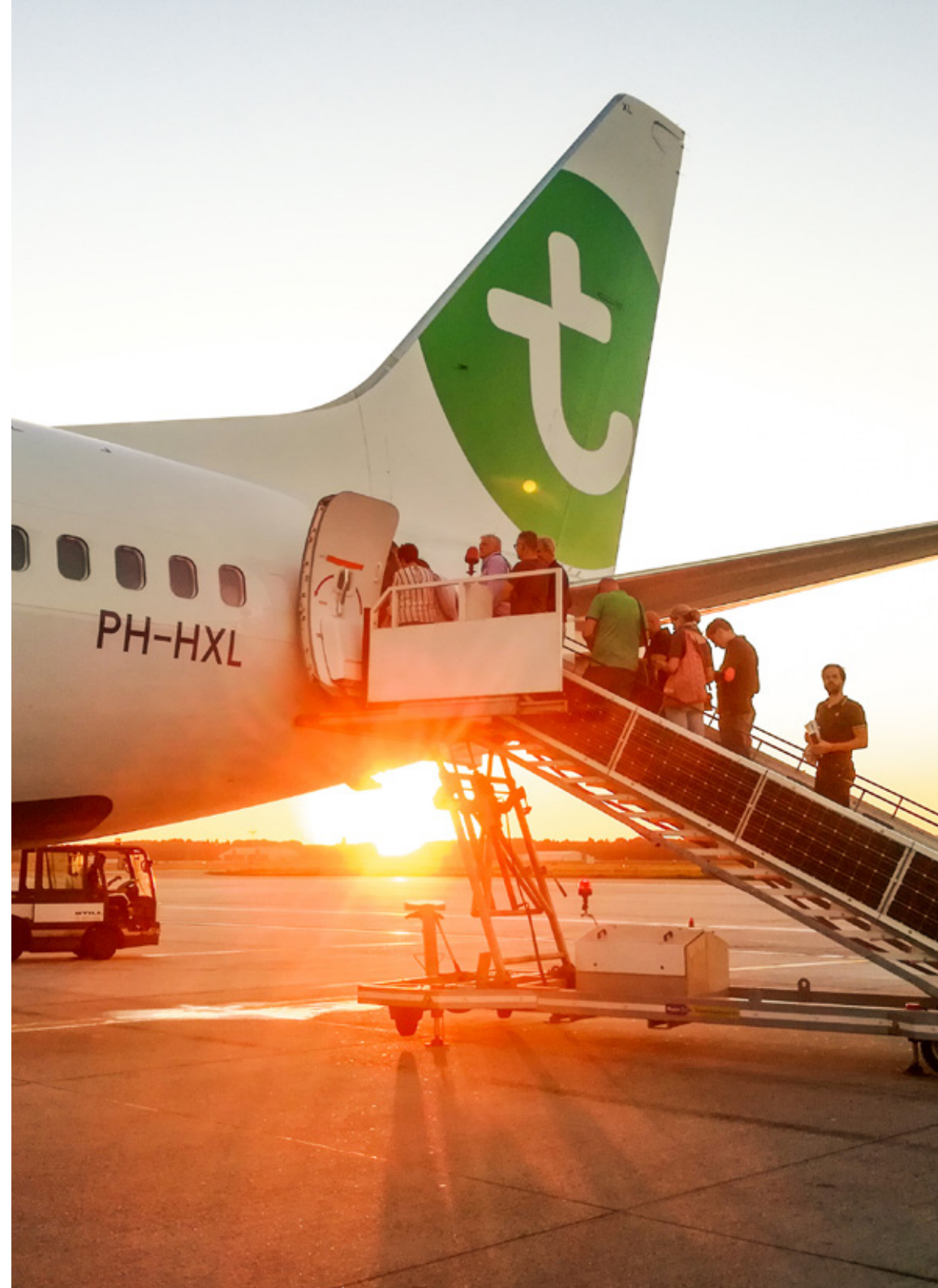
Aansluiting omgeving en lopende programma's

De ambities in de Gebiedsvisie passen binnen de andere lopende programma's in de regio. De ontwikkelingen sluiten aan op de Proefcasus 'Eindhoven Airport'. Hierin werken Eindhoven Airport en de Vliegbasis Eindhoven met vele partijen op (inter)nationaal en regionaal niveau 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 mogelijkheden om de doelen uit de Proefcasus te realiseren en de relatie met omwonenden en inwoners uit de regio te versterken. Daarom wordt in de gebiedsontwikkeling scherp oog gehouden voor de wenselijke effecten op de omgeving (zoals Meerhoven).

Het Luchthavengebied stemt haar beleid en projecten actief af met omliggende werklocaties binnen Eindhoven Noordwest (BIC en het GDC) en andere delen van Brainport Eindhoven (o.a. Habraken en Westfields). Niet om de omliggende

gebieden te integreren in de Eindhoven Airport District samenwerking, maar om te kijken hoe we als gebieden elkaar kunnen versterken en elkaar in ieder geval niet gaan belemmeren. Omliggende gebieden hebben gelijksoortige opgaven, zoals het bieden van een aantrekkelijke werklocatie, bereikbaar blijven en verduurzamen. Met name met (de partijen achter) BIC willen we de komende periode de samenwerking intensiveren. Voornaamste aandachtspunten zijn daarbij een goed voorzieningen-niveau en een goede bereikbaarheid.

De ontwikkelingen passen ook binnen het ruimtelijk programma Brainport City, omdat dit het vehikel is voor samenwerking met zowel Rijk als Provincie. Met name de aansluiting op de ontwikkelingen in Internationale Knoop XL (centrum) is hier van belang. Hoewel beide gebieden een ander karakter en functie hebben, vindt onder regie van de gemeente reguliere afstemming plaats om mogelijk concurrerende initiatieven (internationaal reizen, kantoren, productie, voorzieningen, evenementen) op de meest passende plaats te laten landen.



Procesorganisatie

De procesorganisatie bestaat uit een stuurgroep, werkgroep en taskforces. Voor de uitvoering van gezamenlijke projecten wordt tevens een uitvoeringsorganisatie ingesteld:

STUURGROEP

De stuurgroep geeft richting aan het gezamenlijk gebiedsbeleid en organiseert de besluitvorming bij de partijen.

WERKGROEP

De werkgroep heeft de taak om inhoudelijk en procesmatig de integraliteit in de gebiedsontwikkeling te stimuleren en te bewaken. Zij levert de strategisch-tactische aansturing vanuit de Partners. Taken zijn onder meer: organiseren hoofdlijnen gebiedsontwikkeling en samenwerking, aansturing taskforces, voorbereiden bestuurlijke besluitvorming, en het bewaken van de voortgang.

TASKFORCES

De taskforces richten zich op de inhoudelijke uitwerking van de door de Partners gedragen ambities binnen de vijf thema's: ruimtelijke samenhang & kwaliteit in openbare ruimte (groen/blauw), economische versterking & programma, mobiliteit, energie & duurzaamheid, en communicatie & branding. Leden van de taskforces zijn inhoudelijke experts die vanuit hun deskundigheid, netwerk en

organisatie actief meewerken aan de uitvoering van projecten. Daarnaast houden zij de totaalambitie op het thema (focus op visie en belangen partners) en relevante ontwikkelingen in de gaten en doen zij voorstellen voor nieuwe projecten aan de werkgroep.

UITVOERINGSPROJECTEN

De nog in te stellen uitvoeringsorganisatie coördineert de uitvoering van de gezamenlijke projecten en acties om de visie te realiseren. Deze compacte organisatie bestaat in eerste instantie in elk geval uit een programmamanager en community/communicatiemanager. Taskforces leveren inhoudelijke input aan de projecten.

ORGANISATIEMODEL

In de stuurgroep zijn de bestuurders van de huidige Partners vertegenwoordigd. In de toekomst kunnen ook andere actief participerende strategische partners aansluiten, zoals de ondernemersvereniging of ontwikkelaars. Onder de stuurgroep opereren de werkgroep en de thematische taskforces. De stuurgroep en de werkgroep zijn verantwoordelijk voor de stapsgewijze

invulling van de Gebiedsvisie. Zij zorgen voor de sturing en coördinatie tussen partijen, projecten en taskforces. Zo bewaken we de samenhang in de totale gebiedsontwikkeling. De voorzitter van de stuurgroep en de voorzitter van de werkgroep (programmamanager) worden aangesteld vanuit de Partners.

Dit organisatie-model wordt vastgelegd in een uitvoeringsagenda en samenwerkingsovereenkomst. Met de samenwerkingsovereenkomst leggen we een aantal afspraken en spelregels vast (om commitment te houden). Ook leggen we hierin vast dat we onder leiding van de programmamanager een formele samenwerkingsvorm willen verkennen.

Bij een verschil in visie tussen de Partners:

- Wordt op basis van rollen en bevoegdheden afgewogen wie betrokken dient te zijn bij de besluitvorming.
- Worden advies en besluit gevraagd aan de stuurgroep en eventueel aanvullend de daartoe bevoegde organen.
- Wordt er een balans gezocht tussen eigen belangen en het gebiedsbelang.

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

Communicatiestrategie

Een goede communicatie en een vorm van communitybuilding om betrokkenheid te vergroten zijn cruciaal voor de gebiedsontwikkeling:

- We vinden het belangrijk om bij de doorontwikkeling van het luchthavengebied goed aan te sluiten op de behoeften van gebruikers (zoals ondernemers en werknemers). Dat betekent dat we actief het gesprek moeten aangaan om behoeften en ideeën op te halen. Ook is het van belang om goed aan te sluiten op de behoeften van omliggende gebieden zoals Meerhoven en BIC.
- We willen het verhaal van het Eindhoven Airport District neerzetten als één duidelijke propositie en dat daarover reuring/buzz ontstaat. De al in het gebied gevestigde partijen willen we stimuleren om de visie en community samen mee te realiseren en dit vervolgens ook uit te dragen (ambassadeurschap). Bedrijven en organisaties die het potentieel interessant vinden zich te vestigen in het gebied of erin te investeren willen we informeren, uitnodigen en zo overtuigen van het aantrekkelijke vestigings- en investeringsklimaat.
- We willen een levendig gebied creëren waar van alles gebeurt.

- Tenslotte willen we de visie op de kaart zetten binnen trajecten en afspraken die worden gemaakt op regionaal, nationaal en Europees niveau.

De communicatieambities liggen daarom hoog. Goed ingerichte en zichtbare communicatie draagt bij aan de profilering van Eindhoven Airport District en een actief communitymanagement stimuleert samenwerking in het gebied. Daarom voegen we op korte termijn een community-/communicatiemanager toe aan de uitvoeringsorganisatie, die aan de hand van een op te stellen communicatieplan en tijdslijn aan de slag gaat met communicatie, participatie en branding (aansluitend op de branding strategie van Eindhoven Noordwest). Wanneer we communiceren namens het gebied, gebeurt dat onder de naam Eindhoven Airport District. De partners blijven daarnaast individueel, namens hun eigen organisaties, communiceren. Zowel over eigen mijlpalen en nieuws als over de samenwerking en visie. Zo ontstaat er een herkenbare afzender. Op termijn maken we gebruik van gezamenlijke communicatiemiddelen om de herkenbaarheid verder te vergroten.





Hoofdstuk 4

RUIMTELIJK EN JURIDISCH INSTRUMENTARIUM

Normaal sturen overheden met bestemmingsplanregels, maar een dynamische visie als deze is moeilijk in regels te vangen. Er is vooral een uitnodigend en helder perspectief nodig om gebruikers, eigenaren en investeerders te verleiden om initiatieven te ontplooien. De invoering van de nieuwe Omgevingswet biedt kansen om te experimenteren met nieuwe manieren om gemaakte afspraken te vertalen naar juridisch instrumentarium (omgevingsplannen).

We zetten de volgende instrumenten in:

RUIMTELIJKE VERBEELDINGEN

Als één van de eerste stappen stellen de Partners gezamenlijk met partijen in het luchthavengebied een aantal ruimtelijke structuurschetsen op. Deze schetsen, vertaald in een basiskaart voor het luchthavengebied, geven een eerste ruimtelijke en programmatische vertaling van de twaalf ambities uit onze visie. Dit is een kaart op hoofdlijnen met de belangrijkste ruimtelijke principes waarbij voor verschillende typen functies (zoals programma en infrastructuur) zoekgebieden worden gedefinieerd.

De basiskaart wordt verder ingevuld voor specifieke deelgebieden wanneer daar concrete ontwikkelingen gaan spelen. Voorbeelden zijn het kantorencluster Flight Forum (actualisatie van bestaande plannen om nieuwe functies te kunnen faciliteren en de uitstraling te verbeteren) en de centrale Luchthavenweg. Voor de Luchthavenweg willen we samen met eigenaren en gebruikers tot eerste verbeteringen aan gebouwen en openbare ruimte komen. Om tot een gezamenlijk gedragen ontwerp voor de Luchthavenweg – van gevel tot gevel – te kunnen komen is overeenstemming nodig over de precieze ambities voor dit deelgebied (bijvoorbeeld de wijze van vergroening, waar zien we mogelijkheden voor voorzieningen in de plinten, hoe verminderen we het autoverkeer). Ruimtelijke verbeeldingen en ontwerpend onderzoek worden ingezet als hulpmiddel in de gesprekken.

KADERS EN UITNODIGINGEN AAN INITIATIEFNEMERS; JURIDISCH INSTRUMENTARIUM

Onze inspanningen zijn erop gericht dat het luchthavengebied zich in de toekomst in de Brainportregio onderscheidt als het Eindhoven Airport District: een internationale werklocatie en faciliterende hub. Om ruimte te creëren voor deze beweging is het noodzakelijk om scherper op functies en programma te sturen. Eén van de eerste stappen is daarom dat er nadere kaders, spelregels en randvoorwaarden worden opgesteld voor initiatieven in het luchthavengebied. Het moet voor zowel bestaande als nieuwe partijen helder zijn wat er wél en niet (meer) kan. Bijvoorbeeld ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid, het type bedrijvigheid en voorzieningen. De kaders worden vormgegeven als een expliciete uitnodiging aan partijen uit het gebied en daarbuiten: ga met ons aan de slag!

Belangrijk daarbij is ook een actief gemeentelijk accountmanagement bij de gevestigde bedrijven, zodat hun (investerings)plannen vroegtijdig in lijn gebracht worden met de visie en andere projecten, ten voordele van alle partijen. Het onder voorwaarden toestaan van buitenplanse afwijkingen of – met name bij grotere ontwikkelingen – bestemmingswijzigingen kan daarbij van toepassing zijn. De precieze kansen die de invoering van de Omgevingswet biedt om te sturen op zowel gewenste als ongewenste initiatieven worden op dit moment verder in kaart gebracht.

EIGEN INVESTERINGEN IN HET GEBIED

Tenslotte is ook zelfregulering een belangrijk instrument om de ambities uit de gebiedsvisie te bereiken. Investerings van partners worden afgestemd en moeten voldoen aan de visie en uitgewerkte plannen voor deelgebieden. Commitment aan de gebiedsvisie is noodzakelijk om initiatieven op de juiste plek in het luchthavengebied te laten landen. Voor andere plekken kan strategische verwerving van grond en vastgoed door zowel gemeente of provincie als de private Partners een sturingsinstrument zijn.





Hoofdstuk 5

FINANCIËLE STRATEGIE

De ontwikkelstrategie gaat uit van een gefaseerde en adaptieve aanpak. Vanwege de diversiteit van het gebied en de partijen ligt de focus in de eerste fase op een 'vliegende start', het voortzetten van al lopende projecten en het starten van projecten die al in de pijplijn zitten. Voor de lange termijn zijn er ook ambities voor (ruimtelijke) ingrepen op gebiedsniveau. Deze verschillende fases en opgaven vragen steeds een andere financiële strategie.

Omdat dit een visie is voor de lange termijn met verschillende ontwikkelrichtingen, zijn er nog geen concrete uitspraken te doen over de hoogte van de investeringen, welke partijen waaraan bijdragen of wie welke risico's gaat dragen. Dat is ook niet nodig, omdat de financiering pas wordt georganiseerd wanneer concrete deelgebiedsplannen worden uitgewerkt. Daarnaast is financiering nodig voor de thematische uitwerkingen (zoals duurzame energiesystemen). Tot slot zijn er kosten voor het overall programmamanagement. Per onderdeel is grofweg in beeld gebracht hoe de bekostiging en samenwerking er uit zou kunnen zien.

Collectieve kosten op basis van belang
De investeringen in het luchthavengebied zijn onder te verdelen in individuele kosten (zoals ontwikkeling van vastgoed, groen-voorziening of parkeerplekken op eigen terrein) die gedragen worden door initiatiefnemer zelf, en collectieve kosten (zoals infrastructuur, inrichting openbaar gebied of een collectieve parkeervoorziening). Voor het slagen van de gebiedsaanpak is het essentieel dat er afspraken worden gemaakt over de bekostiging van de collectieve kosten. Uitgangspunt is dat de collectieve kosten zoveel mogelijk worden gedragen door degenen die baat hebben bij de ontwikkeling.

FINANCIËLE AFSPRAKEN OP PROJECTNIVEAU

De investeerders, gemeente, en alle andere relevante partners in het gebied maken de komende jaren vooral per project financiële afspraken met elkaar. De reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds is Eindhoven Airport District een lange termijn ontwikkeling, waarbij het nog onduidelijk is welke ontwikkelrichting realiteit wordt. Anderzijds bestaat het gebied uit verschillende deelgebieden, waardoor niet alle partijen in dezelfde mate profijt hebben van een ontwikkeling in een deelgebied. Per project wordt dus bekeken wie er baat hebben bij een ontwikkeling en wie dus welke bijdrage levert in de investeringen.

Voor de eerste twee fasen zijn dat vooral de Partners en de vastgoedeigenaren en gebruikers rondom de Luchthavenweg. Voor de eerste gezamenlijke projecten uit deze vliegende start, worden de samenwerkings- en financieringsafspraken de komende maanden verder uitgewerkt. Uit eerste doorrekeningen blijkt dat de collectieve kosten voor de komende jaren relatief beperkt zijn en vooral door de direct betrokkenen bekostigd zouden moeten kunnen worden. Waar mogelijk wordt aangesloten bij bestaande programma's en subsidies op nationaal en Europees niveau, zoals Green Airports en het Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties.

FINANCIËLE AFSPRAKEN OP GEBIEDSNIVEAU

Voor investeringen met impact op de kwaliteit van het hele luchthavengebied, zoals de aanleg van een rondweg en investeringen in openbaar groen, ligt het voor de hand om de bekostiging van deze collectieve investeringen meer generiek over het hele gebied te verdelen, waarbij niet alleen partijen met een ontwikkelwens, maar ook partijen die hun bestaande situatie handhaven in het gebied bijdragen. Dit vanuit de gedachte dat ook bestaande partijen in het gebied baat hebben bij de ontwikkeling.

Op dit moment is het wettelijk nog niet goed mogelijk om bij bestaande partijen een bijdrage af te dwingen. Voor nieuwe vastgoedontwikkelingen is dit wel het geval. Sterker nog, de gemeente is verplicht om via kostenverhaal een deel van de publieke kosten te verhalen bij ontwikkelende partijen die baat hebben bij de investering. Door deze wettelijke verankering is het vaak goed mogelijk om ook op vrijwillige basis aan de voorkant afspraken te maken met ontwikkelende partijen (via de zogenoemde anterieure overeenkomst). In Eindhoven kennen we daarnaast al de bijdrage aan het fonds bovenwijks, die voor elke toevoeging van woningen of bedrijfsmatig vastgoed afgedragen moeten worden. In hoeverre ontwikkelingen in het luchthavengebied een beroep kunnen doen op dit fonds moet nader onderzocht worden en is mede afhankelijk van de ontwikkelrichting.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om via parkmanagement-constructies of een gebiedsinvesteringszone collectieve investeringen mogelijk te maken. Ook kan gedacht worden aan PPS-constructies, waarbij investeringen in collectieve voorzieningen worden gekoppeld aan private investeringen. Of en hoe deze constructies voor het luchthavengebied een rol kunnen spelen moet in de komende jaren blijken.

Ook vanuit het Rijk wordt nagedacht over alternatieve bekostigingsmogelijkheden en eventuele benodigde wetswijzigingen daarvoor. Voor de verdere doorontwikkeling van de Gebiedsvisie en uitvoeringsprogramma's houden we de ontwikkelingen op dit vlak nauwlettend in de gaten.

De komende jaren willen we de (on)mogelijkheden van deze constructies verder verkennen en onderzoeken op draagvlak.

FINANCIËLE AFSPRAKEN OVER PROCES EN THEMATISCHE UITWERKING

Om de Gebiedsvisie verder door te ontwikkelen zijn ook de nodige proceskosten gemoeid in de vorm van programma-management en onderzoekskosten. De Partners spreken af de personele inzet voor de betrokken organisaties zelf te dragen. Daarnaast stellen de partijen gezamenlijk een programmamanager aan. Tenslotte wordt er na vaststelling van de Gebiedsvisie door de partners een uitvoeringsagenda opgesteld waarin middelen worden geregeld. Om ook in de tussentijd de Gebiedsvisie in samenwerking verder te brengen en thematisch verder uit te werken wordt er voor 2022 een voorbereidingsbudget gefinancierd.





Hoofdstuk 6

STAP RICHTING GEZAMENLIJKE UITVOERINGSAGENDA

De gebiedspartners zijn op diverse locaties al bezig met de verbetering van het werk- en verblijfsklimaat en het verbeteren van infrastructuur en het openbaar vervoer. Ook zijn er projecten uitgevoerd en gestart in het kader van verduurzaming en de gewenste energietransitie. Dit alles is een mooi begin en heeft een duidelijke kwaliteitsslag opgeleverd, maar de gebiedspartners hebben de ambitie om dit op veel meer plekken in het gebied te gaan realiseren. We gaan de komende jaren daarom volop aan de slag met het initiëren en uitvoeren van nieuwe projecten, zowel afzonderlijk als gezamenlijk.

GEBIEDSPARTNERS MAKEN AL STAPPEN

Eindhoven Airport gaat aan de slag met projecten als een aantrekkelijke Airport Boulevard, een nieuwe hoofdentree via de oostelijke luchthavenweg, een nieuwe parkeergarage, de ontwikkeling van een WTC en de verduurzaming van de energievoorziening, de grondoperaties en het vliegen zelf. En Flight Forum zet de schouders onder de herinrichting van het centrale plein, het energie uitwisselingsproject, de transitie van het kantorencluster richting een multifunctioneel en levendig gebied met kantoren, bedrijvigheid, horeca, short-stay en voorzieningen in de plinten. De vliegbasis met diverse projecten op het gebied van water, natuur en duurzame energie. En de overheden op hun beurt gaan aan de slag met het verbeteren van de infrastructuur en het aanleggen van een aparte busbaan voor HOV3 'Airport Line'.

We gaan ervanuit dat andere initiatiefnemers zich bij ons aansluiten en ook projecten gaan uitvoeren. Denk bijvoorbeeld aan private initiatieven zoals Bond Eindhoven die werkt aan het verbeteren en aantrekkelijker maken van het recent aangekochte business centre aan de Luchthavenweg. En ook in gezamenlijkheid gaan we aan de slag, denk aan een majeur project als de herinrichting van de Luchthavenboulevard en het verkennen van een nieuwe rondweg.

TASKFORCES ZIJN AAN DE SLAG

De taskforces hebben een eerste aanzet gegeven voor projecten en acties op korte termijn en lange termijn. Zie schema's op de volgende pagina's. Al deze voorstellen gaan we nu uitwerken in een gezamenlijke uitvoeringsagenda, zodat ze zorgvuldig op elkaar worden afgestemd en passen binnen de kaders van de gebiedsvisie. In de

uitvoeringsagenda concretiseren we onder andere per project: concrete doelen, trekker, stakeholders, plan van aanpak, kosten, middelen en financiële verdeelsleutel.

Ook concretiseren we in de uitvoeringsagenda de ontwikkeling van de benodigde overkoepelende kaders, het ontwikkelen van instrumentarium en de aanpak voor communicatie, community en branding.

Met alle projecten zorgen we samen dat er een gebied kan ontstaan dat meer is dan de som der delen, en zich kan ontwikkelen tot een krachtig stadsdeel in Brainport Eindhoven.

1. ECONOMISCHE VERSTERKING EN PROGRAMMA



WAT WILLEN WE BEREIKEN

Een samenhangend Eindhoven Airport District met een duidelijk internationaal profiel en functionerend als faciliterende hub binnen Brainport.

We willen de samenhang tussen de verschillende deelgebieden van het luchthavengebied versterken zodat het één samenhangend EAD wordt. Daarbij wordt ingezet op een internationale profilering. Door actieve werving en de komst van specifieke voorzieningen zoals een World Trade Center (WTC) moet het aantal internationaal opererende bedrijven de komende jaren toenemen. Daarnaast komen in het gebied de komende jaren steeds meer voorzieningen en bedrijven die ondersteunend zijn aan andere werkgebieden in de Brainportregio (waaronder de naastgelegen Brainport

Industries Campus). Deels vanuit nu al sterk aanwezige sectoren zoals handel, zakelijke dienstverlening en ICT, maar we gaan ook experimenteren met het toevoegen van shortstay huisvesting. Dit kan de levendigheid in het gebied buiten kantoor tijden vergroten.

Een meer gemengde programmering moet ervoor zorgen dat het Eindhoven Airport District een aanzuigende werking heeft op bedrijven en leidt tot een levendig gebied waar het prettig is om te werken en te verblijven.

→ De centrale halter Eindhoven Airport – Luchthavenweg – kantorencluster Flight Forum wordt het vanzelfsprekende hart van het gebied.
→ Eindhoven Airport en het kantoren-

cluster zijn benoemd tot de twee zwaartepunten in de bredere exploitatie van functies, waaronder ondersteunende horeca- en retailvoorzieningen. Deze concentratie van functies en bijbehorende ondersteunende voorzieningen, zorgt voor een versterkende werking en zorgt voor een realistische piek in beleving in de twee centra.

→ De as tussen de twee centra (Luchthavenweg) wordt aangevuld met functies en ondersteunende voorzieningen zodat hier meer mogelijk is dan in de rest van het omliggende gebied. Hierdoor loont het deze as te herontwikkelen tot een mooie boulevard waar op meerdere plekken ook echt iets te doen is of te zien.

Voortborduren op wat er al aanwezig is in het gebied

→ De eerste bedrijfsbebouwing in het EAD dateert van medio jaren '80. Inmiddels is het gebied voor verreweg het grootste deel ingevuld. Wanneer we het hebben over 'programmering' beginnen we dus niet bij 'nul', maar borduren we voort op wat er al staat. Dat kan op enkele nieuwbouwlocaties zoals op Flight Forum, maar ook door herontwikkeling van verouderde gebouwen, dan wel door nieuwe functies te geven aan (delen van) bestaande gebouwen. Wel zijn we in deze fase terughoudend in het toevoegen van extra m² bij herontwikkeling/transformatie.

ACTIE 1 TIJDENS VLIEGENDE START:

Opstellen uitnodiging aan partijen in en om het luchthavengebied voor (her)ontwikkelinitiatieven: ga met ons aan de slag! Deze uitnodiging bevat heldere kaders, spelregels en randvoorwaarden. We definiëren gewenste typen functies en voorwaarden op het gebied van ruimtelijke inpassing en duurzaamheid.

ACTIE 2:

Organiseren van een structureel gebiedsoverleg op het gebied van economische versterking en programma (taskforce). Deze taskforce adviseert de gemeente over nieuwe (her)ontwikkelinitiatieven in het gebied en er worden eigen nieuwe initiatieven van de Partners besproken.

ACTIE 3:

Aan de slag met verschillende projecten, zoals het WTC aan de Luchthavenweg en het faciliteren van nieuwe typen bedrijvigheid, een to go supermarkt en een experiment met shortstay op het kantorencluster van Flight Forum. Deze projecten worden afgestemd op de ambities uit de gebiedsvisie om de meerwaarde te vergroten.

ACTIE 4:

Samen met eigenaren en gebruikers aan de Luchthavenweg aan de slag met een eerste verbeterslag aan de bebouwing en openbare ruimte. We stimuleren de komst van bij het gebiedsprofiel passende voorzieningen (centrale hart functie)

ACTIE 5:

We onderzoeken de mogelijkheden om reeds te starten met het openstellen van delen van de Vliegbasis Eindhoven voor medegebruik door andere delen van het luchthavengebied (en andersom).

2. GROEN-BLAUW-KLIMAATADAPTATIE



WAT WILLEN WE BEREIKEN

We willen een klimaatadaptief, gezond en leefbaar gebied worden. Dit betekent zo veel mogelijk groen en blauw, overal en op alle niveaus: landschap, openbare ruimte, private terreinen en gebouwen.

- De natuurlijke landschappen als groene mantel ontwikkelen: behouden en versterken natuurwaarden en veelheid aan natuur beleefbaar maken voor mensen in het gebied.
- De wegen, straten en overige openbare ruimte tussen de clusters van bebouwing vergroenen. Overbodige verharding eruit

halen en hiervoor groene en blauwe landschapselementen in de plaats laten komen.

- Bestaande gebouwen en terreinen rondom de gebouwen vergroenen en verduur-zamen. Hiernaast randvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid en groen opstellen voor nieuwe gebouwen. We zien nadrukkelijk koppelkansen met de acties op het gebied van energie en mobiliteit.

We willen groen dat wezenlijk is.

Robuuste structuren met een duidelijk en kwalitatief concept voor groen. Groen dat

er niet alleen mooi uitziet maar ook past bij de omgeving (Kempisch landschap), past bij de groeiplaats en bij de identiteit van de plek.

Hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en gebruikswater worden duurzaam opgevangen en verwerkt.

Vergroening in plaats van verharding zorgt voor betere infiltratiemogelijkheden van water.

We willen een groene blauwe rits.

In projecten wordt samengewerkt met andere thema's. Vergroening is o.a. mogelijk door scherp te bekijken welke (parkeer)

infrastructuur in het gebied noodzakelijk is en welke niet. Dit betekent dat er nagedacht moet worden over afhankelijkheden en hoe ambities in elkaar passen.

ACTIE 1 TIJDENS VLIEGENDE START:

Landschapsplan opstellen met groenblauw raamwerk voor het gehele luchthavengebied. Op basis van dit plan worden plannen voor nieuwe vergroeningsprojecten gemaakt, voor zowel de openbare ruimte als voor gebouwen. Het bestaande landschapsplan Flight Forum en het reeds opgevaardeerde voorterrein van Eindhoven Airport vormen belangrijke input. Ook voeren we nader onderzoek uit naar de onderhoudsplanning van wegen en riolering, en naar kansen en knelpunten voor waterberging en hitte, natuurwaarde enzovoort .

ACTIE 2:

Uitvoeren diverse vergroenings-projecten in het gebied, zoals op Flight Forum de vergroening van het kantorencluster en de aanleg van het Middenpark en op Eindhoven Airport het doortrekken van de Airport Boulevard.

ACTIE 3:

Fieldlab starten met 'laaghangend fruit' projecten:

- Een proeftuin opzetten voor ontwerpers en onderwijs, waar innovatieve oplossingen voor groene parkeerplaatsen en groene gevels kunnen worden onderzocht en tentoongesteld.
- NK Tegelwippen en Operatie Steenbreek (asfalt eruit, groen erin)
- Prijsvraag voor gebouweigenaren voor het vergroenen van hun gebouw en terreinen.
- Een locatie aanwijzen waar we de natuur haar gang laten gaan.
- Kennisdeling voor en door onder-nemers in het gebied, over het vergroenen en verblauwen van hun gebouwen en terreinen.

ACTIE 4:

Samenwerking intensiveren met het Van Gogh Nationaal Park

3. VERBETEREN BEREIKBAARHEID EN DUURZAME MOBILITEIT



WAT WILLEN WE BEREIKEN

Mobiliteitsoplossingen binnen het gebied dragen bij aan één levendig, aantrekkelijk en veilig Eindhoven Airport District

Mobiliteitsoplossingen binnen het gebied dragen bij aan één levendig, aantrekkelijk en veilig Eindhoven Airport District

- Een heldere verkeersstructuur in het gebied met duidelijke routes en consistente wayfinding. Bestaande knelpunten in de infrastructuur worden aangepakt. We werken toe naar een rondweg voor het gebied waarmee het autoverkeer meer aan de randen van het gebied wordt afgevangen.
- Ruimte voor groen en ontmoeting in hart van het gebied met de auto te gast.
- Fietzers en wandelaars worden veilig en goed in het gebied gefaciliteerd met

aantrekkelijke routes die barrières tussen deelgebieden slechten. Bewegen wordt gestimuleerd met bijvoorbeeld aangename ommetjes. Mobiliteit stimuleert ook het recreatief gebruik van het gebied. Tenslotte worden langzaam en snel verkeer zoveel mogelijk van elkaar gescheiden: waar deze elkaar toch treffen beperken we conflicten tot een minimum.

- 10 minuten economie: gebruikers kunnen binnen 10 minuten in het gehele gebied komen, gefaciliteerd door verschillende (deel-)mobiliteitskeuzes. Micro mobiliteitshubs, duidelijk zichtbaar en herkenbaar, worden op strategische plekken in het gebied ingericht om een rommeltje te voorkomen.

Het Eindhoven Airport District is multimodaal uitstekend bereikbaar en we verduurzamen de mobiliteit van en naar het gebied

- Autobereikbaarheid blijft één van de USP's van het gebied. We versterken de OV- en fietsbereikbaarheid substantieel door o.a. het vergroten van het OV aanbod in de dagranden, de uitrol van het fietsprogramma Going Dutch en op termijn (mogelijk) de realisatie van de Brainportlijn.
- Verduurzaming van de mobiliteit wordt gestimuleerd door mobiliteitsmanagement bij bedrijven vanuit een samenhangende gebiedsaanpak en door het faciliteren van de elektrificatie van het wagenpark.
- Er wordt strakker gestuurd op parkeren, waarbij de vanzelfsprekendheid van een parkeerplaats voor elke werknemer niet altijd meer vanzelfsprekend is, maar juist

breder en slim wordt gekeken naar de juiste mobiliteitsoplossingen. We brengen structuur aan in de parkeeropgave van het gebied, waarbij waar mogelijk geldt dat parkeren wordt geconcentreerd op strategische locaties. Deze locaties worden voorzien van micro mobiliteitshubs om een oplossing te bieden waar wandelen niet voldoende is.

- We houden hierbij scherp zicht op de behoefte van bedrijven, bijvoorbeeld als het gaat om zwaar logistiek verkeer dat veel in het gebied moet zijn.

ACTIE 1 TIJDENS VLIEGENDE START:

Inrichten aantal openbare parkeerplaatsen op strategische plekken in het gebied als hubs voor deelmobiliteit.

ACTIE 2:

Mobiliteitsmanagement bij bedrijven in het gebied opschalen

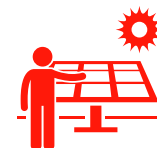
ACTIE 3:

Ontwikkelen en communiceren van enkele lunchwandroutes in het gebied, waar mogelijk veilige oversteken inrichten.

ACTIE 4:

Onderzoek starten hoe een rondweg gefaseerd gerealiseerd kan worden en een plan maken hoe de ontbrekende schakels in het fietsnetwerk in te vullen.

4. ENERGIE, CIRCULARITEIT EN KLIMAATBESTENDIGHEID



WAT WILLEN WE BEREIKEN

Een energieneutraal Eindhoven Airport District in 2040

Een energieneutraal Eindhoven Airport District in 2040

→ Alle benodigde elektriciteit en warmte wordt duurzaam opgewekt in het gebied om af te stappen van fossiele brandstoffen. Deze ambitie vergt ten eerste een beperking van het energieverbruik: het verduurzamen van bedrijfsprocessen en de gebouwde omgeving. Daarnaast vergt het grootschalige opwekking van elektriciteit en warmte in het eigen gebied: oppervlakten (vooral daken) benutten voor zonnepanelen, zonneparken, energiestromen binnen het gebied houden, vol inzetten op warmtepompen en WKO's om gebouwen van het gas af te kunnen brengen.

- Er is een gebiedsenergiesysteem dat flexibel vraag en aanbod in balans brengt voor elektriciteit en warmte (onderlinge uitwisseling).
- Volledig emissievrije landzijdige bereikbaarheid. Dit vergt een mobiliteitstransitie.
- Verduurzaming luchtvaart (vliegtuigvloot) conform advies Van Geel
- In alle gevallen wordt gekeken naar de meerwaarde van samenwerking op dit thema met omliggende gebieden zoals BIC.

Een zo circulair mogelijk Eindhoven Airport District

- We hergebruiken grondstoffen, vooral bij gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. We werken toe naar een marktplaats voor materialen of reststoffen van bijvoorbeeld bedrijfsprocessen in het gebied. Bij

- nieuwbouw worden verplichtingen opgelegd over o.a. flexibel gebruik, duurzame en demontabele onderdelen die hergebruikt kunnen worden).
- We maken afspraken met elkaar over het stimuleren van circulair bouwen bij projecten

ACTIE 1 TIJDENS VLIEGENDE START:

Nadere scan energiegebruik van het gebied en naar de uitdagingen in de netcapaciteit. Op basis hiervan wordt een nadere energievisie opgesteld, in afstemming met omliggende gebieden.

ACTIE 2:

Energie reductieprogramma starten met extra aandacht voor de 20 grootverbruikers. Stimuleren van het gebruik van zonnepanelen / WKO's / warmtepompen. Energiemakelaar aanstellen/loket oprichten voor actieve benadering bedrijven

ACTIE 3:

Start pilot E-Force (energiehandelsplatform) op Flight Forum, daarna uitbouwen.

ACTIE 4:

Pilot elektrisch vliegen en elektrificatie grondoperaties op Eindhoven Airport, als onderdeel van de bredere Proefcasus Eindhoven Airport ambities.

ACTIE 5:

Verkenning mogelijkheden nieuw zonnepark in het gebied.



5. COMMUNICATIE, VERSTERKEN COMMUNITIES & BRANDING

WAT WILLEN WE BEREIKEN

Een grote, actieve community in het levendige Eindhoven Airport District

- Reuring in het gebied met allerlei evenementen en bijeenkomsten waarin bedrijven en gebruikers elkaar ontmoeten. We willen graag de binding van gebruikers met het gebied versterken en een groepsgevoel stimuleren: het idee dat alle partijen samen werken aan de verbetering van het gebied.
- Goed aansluiten op de behoeften van gebruikers (zoals ondernemers en werknemers) bij de doorontwikkeling van het gebied. Dat betekent actief het gesprek aan gaan om behoeften en ideeën op te halen en co-creatie. Van belang is om ook goed aan te sluiten op de behoeften van omliggende gebieden zoals Meerhoven en BIC.

- Aan de hand van het lange termijn perspectief van de gebiedsvisie willen we investeerders, eigenaren en ondernemers in het gebied inspireren en stimuleren om de visie en community mee te realiseren en dit vervolgens ook uit te dragen (ambassadeurschap).
- Goed ingerichte en zichtbare communicatie draagt bij aan de profilering van het Eindhoven Airport District. Bedrijven en organisaties die het potentieel interessant vinden zich te vestigen in het gebied of erin te investeren willen we informeren, uitnodigen en zo overtuigen van het aantrekkelijke vestigings- en investeringsklimaat. Daarnaast zetten we de visie op de kaart binnen trajecten en afspraken die worden gemaakt op regionaal, nationaal en Europees niveau.
- Belangrijke doelen voor de communicatie zijn daarom het continu informeren,

- betrekken en uitnodigen van bedrijven, gebruikers en eigenaren in en om het gebied. Met boodschappen over zowel proces als inhoud maken we duidelijk wat de visie precies is, waar we voor staan, hoe de visie wordt uitgevoerd en hoe we daarbij samenwerken.
- Tenslotte gaan we aan de slag met 'branding' en 'placemaking' in het gebied, aansluitend op de branding strategie van Eindhoven Noordwest.

ACTIE 1 TIJDENS VLIEGENDE START:

We stellen een nader plan voor community-building en communicatie op inclusief tijdslijn. We investeren in gezamenlijke communicatie.

ACTIE 2:

Samen met andere partijen in het gebied zoals de ondernemersvereniging organiseren we evenementen en bijeenkomsten in het gebied. Soms algemeen gericht op ontmoeting, soms aan de hand van concrete thema's en projecten. Ook organiseren we lunchgesprekken met werknemers in het gebied.

ACTIE 3:

We gaan aan de slag met eerste branding acties in gebied die het gebied beter beleefbaar maken, bijvoorbeeld met lunchwandelroutes in het gebied.

ACTIE 4:

We zetten reguliere informatie- en afstemmingsmomenten op met omliggende gebieden zoals BIC en Meerhoven en met het Van Gogh Nationaal Park

Gebiedsvisie

Eindhoven Airport District

Datum: 18 oktober 2021

Status: concept v

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

(Bureau Stedelijke Planning)

Met input van:

Juurlink + Geluk, Site en Rebel

Verhoeven de Ruijter

Vormgeving

Eveline Grin | Flight Forum

Samenwerkingspartners



Provincie Noord-Brabant

