Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De Run - Home Base

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0510524

29 september 2026

www.anteagroup.nl

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De Run - Home Base

projectnummer 0510524

29 september 2026

Auteur(s)
Peter Verhoeven
Janneke Geerken

Opdrachtgever
Gemeente Veldhoven
T.a.v. Gemeente Veldhoven
Meiveld 1
5501 KA VELDHOVEN

Gecontroleerd
Johan van den Heijning

datum	beschrijving	vrijgave
29 september 2026	definitief	J.J. Verhoeven

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding	4
1.2	Wat is een gebiedsontwikkelingsprogramma en waarom stellen we dit op?	5
1.3	Waarom een milieueffectrapportage?	5
1.4	Notitie Reikwijdte en Detailniveau	5
1.5	Participatie	6
1.6	Leeswijzer	7
2.	**Beleidskader**	**8**
2.1	Nationaal en provinciaal beleid	8
2.2	Gemeentelijk beleid	10
3.	**Kenschets De Run – Home Base**	**14**
3.1	Afbakening plangebied	14
3.2	Historie	14
3.3	Huidig ruimtegebruik	15
3.4	Autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten	17
4.	**Beeld van de alternatieven**	**20**
5.	**Opzet van het MER**	**27**
5.1	Deel A MER	27
5.1.1	Huidige situatie en referentiesituatie (leefomgevingsfoto)	27
5.1.2	Onderzoek en effecten van de alternatieven: twee beoordelingen	27
5.1.3	Wijze van effectbeoordeling omgevingsaspecten	28
5.1.4	Wijze van beoordeling op doelbereik ambities gemeente Veldhoven	28
5.2	Deel B MER	30
5.2.1	Beoordeling voorkeursalternatief en optimalisaties	30
5.2.2	Spelregelkader	30
5.2.3	Aanzet monitoring	31
5.3	Beoordelingskader	32
5.4	Doelenkader	34
5.4.1	Stad die groeit op dorpse waarden	34
5.4.2	Een aantrekkelijk, groen en veilig Veldhoven	34
5.4.3	Goed wonen	37
5.4.4	Voorzieningen voor iedereen	37
5.4.5	Betrokken ondernemen en een bereikbaar Veldhoven	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven is voornemens bedrijventerrein De Run verder te ontwikkelen en te herstructureren. De ontwikkeling omvat onder meer een intensiever en efficiënter ruimtegebruik, het toevoegen van functies zoals wonen en voorzieningen, en het versterken van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. In de Brainportregio, waar Veldhoven een centraal onderdeel van uitmaakt, werken bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen samen met de overheid aan een gunstig ondernemersklimaat. De regio heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, mede door de ontwikkeling van de hightechsector, waarin ASML een centrale rol vervult. Deze groei brengt een toenemende vraag naar woningen, werklocaties, hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen met zich mee. Tegelijkertijd dient deze ontwikkeling plaats te vinden binnen de randvoorwaarde van een gezond en aantrekkelijk leefklimaat, waarbij het principe Brede Welvaart het uitgangspunt is.

Voor de toekomstige ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein De Run heeft de gemeenteraad van Veldhoven de ‘Gebiedsvisie De Run op hoofdlijnen’ vastgesteld. In deze gebiedsvisie zijn ambities uitgewerkt voor de deelgebieden Home Base, Tech Base, Work Base M, Work Base XL, en Health Base. De gebiedsvisie schetst het integrale toekomstbeeld voor De Run als geheel, maar ook per deelgebied. De Run staat voor de opgave om substantieel bij te dragen aan de regionale woningbouwambities zoals vastgelegd in de Beethovenafspraken en de afspraken met het Rijk over Eindhovense Knoop XL en de Zuidwestas (rond HOV-4). Daarbij wordt ingezet op de ontwikkeling van woningen binnen een straal van 800 meter van de haltevoorzieningen langs de toekomstige HOV-4 verbinding tussen Eindhoven en Veldhoven. In de gebiedsvisie is bepaald dat het deelgebied Home Base (De Run 3000 en 5000) hier een sleutelpositie in vervult. Dit gebied, gelegen ten noorden van de Kempenbaan, kent een karakter voornamelijk gekenmerkt door een groot en gevarieerd aanbod aan bedrijven uit verschillende milieucategorieën. Ook staat er een enkele (bedrijfs)woning. De gemeente omschrijft in de gebiedsvisie de ambities en uitgangspunten voor het ontwikkelen van het monofunctionele bedrijventerrein tot een nieuw hoogwaardig stedelijk woon- en werkmilieu dat via de Sterk Stedelijke Structuur wordt verbonden met het Citycentrum.



Figuur 1.1 Luchtfoto van een deel van bedrijventerrein de Run, waaronder de Run 3000 en 5000 (Bron: Cyclomedia)

1.2 Wat is een gebiedsontwikkelingsprogramma en waarom stellen we dit op?

De gemeente wil samen met ontwikkelaars, bedrijven en inwoners werken aan een gebied dat voldoet aan de ambities van de gemeente binnen de kaders van de Gebiedsvisie op hoofdlijnen. Om invulling te kunnen geven aan de ambities is een uitwerking van het ruimtelijk raamwerk en programmering nodig, samengesteld in een zogenaamd gebiedsontwikkelingsprogramma (verder te noemen: GOP). Hieronder is toegelicht wat een GOP inhoudt.

Het GOP bouwt voort op de Gebiedsvisie en vormt de basis voor verdere uitwerking, ontwikkeling en planologische besluitvorming in wijzigingen van het omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor het plangebied. Een GOP is een invulling van een vrijwillig programma onder de Omgevingswet en vormt na vaststelling door het college van B&W de basis voor juridische borging via wijzigingen van het omgevingsplan of via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het GOP vormt een basis voor kostenverhaal [1], bestendiging van het al gevestigde voorkeursrecht en is het kaderstellende ruimtelijke plan voor een plan-MER. Het is daarmee de planologische en ruimtelijke paraplu waarmee de gebiedsontwikkeling (gefaseerd) plaats kan vinden. Een GOP is specifiek van meerwaarde in het geval van een gefaseerde gebiedsontwikkeling met versnipperd eigendom. De gemeente borgt met het GOP dat maatregelen die voortvloeien uit de gebiedsontwikkeling als geheel, niet enkelzijdig afgewenteld worden op één van de initiatiefnemers en kan zelfs voorkomen dat maatregelen in zijn geheel niet tot uitwerking gebracht worden. Het GOP borgt daarmee samenhang, integraliteit en een rechtvaardige financiële verdeling van de lasten.

Relatie GOP met de gebiedsvisie op hoofdlijnen en de (nog vast te stellen) gebiedsvisie

Voor de toekomstige ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein De Run heeft de gemeenteraad van Veldhoven in 2025 de ‘Gebiedsvisie De Run op hoofdlijnen’ vastgesteld. Hierin is een eerste visie op de toekomst vastgelegd. Deze visie werkt de gemeente verder uit tot de gebiedsvisie De Run. De gemeenteraad neemt hier in december 2026 een besluit over. In de gebiedsvisie beschrijft de gemeente het toekomstbeeld voor het volledige bedrijventerrein De Run, opgedeeld in deelgebieden. In het GOP wordt het toekomstbeeld voor het deelgebied Homebase verder geconcretiseerd. Het GOP is daarmee een uitwerking van de gebiedsvisie.

1.3 Waarom een milieueffectrapportage?

In het kader van het GOP voor De Run wordt een plan-mer-procedure doorlopen. MER staat voor milieueffectrapportage. Het is een instrument bedoeld om het milieu- en omgevingsbelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het MER heeft in verschillende fases van plan- en besluitvorming een rol. Het GOP bepaalt nog niet concreet waar wat gebouwd wordt. Het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk raamwerk en de programmering, op basis van ambities, doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden voor nadere uitwerking. Daar hoort een kaderstellende plan-mer-procedure bij waarin verkennend en agenderend onderzocht wordt wat de mogelijkheden en aandachtspunten zijn voor de gebiedsontwikkeling, rekening houdend met de omgeving.

Milieueffectrapport

Een mer-procedure bestaat uit verschillende stappen en producten. Een belangrijk onderdeel is het milieueffectrapport (MER, in het geval van het gebiedsprogramma een plan-MER). Hierin worden de verwachte effecten van de gebiedsontwikkeling op de leefomgeving - zowel binnen als buiten het plangebied – beschreven. Omdat er binnen het kader van de ambities nog keuzes te maken zijn, worden verschillende alternatieven onderzocht. Van deze alternatieven wordt onderzocht welke effecten zij hebben en in hoeverre zij bijdragen aan gemeentelijke ambities en doelstellingen. Tot slot worden in een MER voorstellen gedaan voor maatregelen om eventuele negatieve effecten te voorkomen dan wel te beperken (mitigerende en compenserende maatregelen) en worden aandachtspunten en randvoorwaarden gegeven voor de verdere uitwerking van deelgebieden en de vervolgprocedures (spelregels). Het effectenonderzoek in een plan-MER is verkennend van aard en op het abstractieniveau van het GOP.

1.4 Notitie Reikwijdte en Detailniveau

De mer-procedure voor het GOP voor de Home Base start met deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Om onderzoek te kunnen doen in het MER zijn uitgangspunten nodig: wat is de voorgenomen ontwikkeling, welke

[1] In het GOP wordt de beleidsmatige basis voor het verhalen van kosten vastgelegd, waaronder de bestedingsdoelen voor de kosten die verhaald worden en eventuele verevening

ambities en doelstellingen worden gesteld, welke alternatieven en scenario's zijn er voor de ontwikkeling, wat zijn kansen, belemmeringen, aandachtspunten vanuit het milieu en de omgeving e.d. Deze NRD benoemt die uitgangspunten en beschrijft hiermee wat er in het plan-MER wordt onderzocht en op welke manier (reikwijdte en detailniveau).

1.5 Participatie

De participatie richt zich op zowel de NRD als het gebiedsontwikkelingsprogramma (GOP) en het MER. De participatie sluit aan bij de verschillende doelgroepen. We onderscheiden voor de NRD de volgende (externe) doelgroepen:

- Eigenaren Home Base
- Bewoners, eigenaren en bedrijven Veldhoven

Eigenaren Home Base
Dit zijn de eigenaren van percelen op De huidige Run 3000 en 5000. De gebiedsontwikkeling richt zich in eerste instantie op deze gebieden, en dit is ook het plangebied van het MER en GOP. De eerste ontwikkelingen gaan plaatsvinden op de percelen van deze eigenaren. We gaan daarom met deze doelgroep in gesprek over de notitie Reikwijdte en Detailniveau, het voorkeursalternatief, het MER en het GOP.

Bewoners, eigenaren, (toekomstige) bedrijven/ondernemingen, ontwikkelaars etc. In Veldhoven
De ontwikkeling van Home Base heeft een grote impact op heel Veldhoven. Daarom worden de NRD, het voorkeursalternatief en het GOP inclusief MER, conform de Omgevingswet, voorgelegd aan alle geïnteresseerde bewoners, eigenaren, (toekomstige) bedrijven/ondernemingen, ontwikkelaars etc gevestigd of met belangen binnen de gemeente.

Hiermee wordt eenieder die dat wil betrokken in het proces richting het GOP. Indien gedurende het proces blijkt dat bepaalde doelgroepen nader betrokken dienen te worden, wordt de participatie aanpak uitgebreid.

Ter inzage legging NRD
De NRD wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan als inwoner, bedrijf of als overige geïnteresseerde reageren op deze NRD en in een reactie aangeven wat belangrijk is om te onderzoeken in het plan-MER (zienswijze). De NRD wordt ook toegestuurd aan overlegpartners van de gemeente en de wettelijk adviseurs. De zienswijzen worden vervolgens betrokken bij het uitvoeren van de plan-MER.

De ter inzage legging wordt gecommuniceerd in het gemeenteblad, het Veldhovens Weekblad en op de website van de gemeente.

Na ter inzage legging van de NRD worden alle adviezen en zienswijzen gewogen en verwerkt in het op te stellen plan-MER. In het plan-MER wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de reikwijdte en het detailniveau. Een 'nota van zienswijzen' wordt als bijlage bij het plan-MER vastgesteld door het College van B&W

Ter inzage legging ontwerp GOP inclusief MER
Ook het ontwerp GOP inclusief MER wordt na afronding zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen hierop zienswijzen worden ingediend. In deze periode vraagt de gemeente tevens advies aan de Commissie voor de milieueffectrapportage, die de kwaliteit en navolgbaarheid van het MER beoordeelt.

De ter inzage legging wordt gecommuniceerd in het gemeenteblad, Veldhovens Weekblad en op de website van de gemeente.

De zienswijzen worden verwerkt in een nota van zienswijzen. In deze nota reageert het college op alle zienswijzen en adviezen, en vervolgens verwerkt het college de zienswijzen (voor zover ze aanleiding geven tot een

aanpassing) in het GOP dan wel MER. Deze nota wordt als bijlage van het definitieve GOP en MER vastgesteld door het College van B&W.

1.6 Leeswijzer

In deze NRD zijn de volgende onderwerpen beschreven:

- Hoofdstuk 2 gaat in op het beleidskader.
- Hoofstuk 3 beschrijft de kenschets voor het gebied in de ontwikkeling: De afbakening van het plangebied, de historie, het huidige ruimtegebruik, autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de alternatieven die onderzocht zullen worden.
- Hoofdstuk 5 gaat tot slot in op de aanpak en opzet van het MER.

2. Beleidskader

2.1 Nationaal en provinciaal beleid

Onderstaande tabel vat het relevante nationale en provinciale beleid samen dat betrekking heeft op de gebiedsontwikkeling van De Run. Voor de beleidskaders geldt dat de doorlooptijd niet altijd overeenkomt met de looptijd van de beoogde ontwikkeling op Home Base, waardoor beleidskaders in onderstaande tabel in de toekomst mogelijk opgevolgd worden door aangepast beleid.

Tabel 2.1 Beleidskader De Run nationaal en provinciaal niveau

Nationaal niveau		
Kader	**Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten**	**Relevantie voor GOP Home Base**
Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)	De NOVI richt zich op de ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die nationale belangen in samenhang moeten worden gemaakt. De belangrijkste keuzes zijn: ▪ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. ▪ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie. ▪ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden. ▪ Grondgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.	**Richtinggevend** De NOVI is relevant omdat de Home Base op De Run meerdere nationale opgaven uit de NOVI omvat: woningbouw, economische ontwikkeling, duurzame mobiliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, groen en water, maar bevat geen rechtstreeks richtinggevend kader. In het GOP moeten de beginselen uit de NOVI doorwerken.
Nota Ruimte	De Nota Ruimte is de opvolger van de NOVI. Met het ontwerp Nota Ruimte is eind 2025 ingestemd, de definitieve Nota Ruimte moet nog worden vastgesteld. De Nota Ruimte richt zich op de nationale belangen als wonen, energie, infrastructuur, natuur en water. In de Nota Ruimte worden ruimtelijke keuzes richting 2050 worden uitgewerkt.	**Richtinggevend** De Nota Ruimte is relevant als richtinggevend nationaal kader voor ruimtelijke keuzes richting 2050. Voor Home Base op De Run gaat het vooral om de afweging tussen wonen, werken, bereikbaarheid, energie, groen, water en ruimtegebruik in een gebied met hoge ruimtedruk.
Programma NOVEX (2022)	NOVEX-gebieden zijn gebieden die aangewezen zijn voor grote ruimtelijke transities en waar een apart ontwikkelperspectief voor nodig is. Er zijn zeventien gebieden en voor ieder gebied komt een programma. Voor deze gebieden worden plannen gemaakt voor een duurzame gebiedsontwikkeling voor (woning)bouw, infrastructuur, energietransitie en natuur. Een van de gebieden is NOVEX Stedelijk Brabant, waar de provincie samenwerkt met het Rijk, de 4 stedelijke regio's en waterschappen aan de verstedelijkingsstrategie. In de strategie hebben de samenwerkende partijen vijf ontwikkelprincipes benoemd die in het Ontwikkelperspectief verder zijn uitgewerkt: 1. Bodem en water als basis voor de verstedelijking 2. Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking	**Richtinggevend en aanleiding** Het plangebied maakt belangrijk deel uit van NOVEX gebied Stedelijk Brabant. De ontwikkelprincipes geven richting aan de uitwerking van de Run.

	3. Nieuwe woningen versterken bestaande stad en dorp 4. Mobiliteitstransitie maatwerk voor stad en dorp 5. Kwalitatieve werkgebieden als randvoorwaarde voor een circulaire economie	
Provinciaal niveau		
Kader	**Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten**	**Relevantie**
Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)	De Omgevingsverordening van Noord-Brabant bevat instructieregels voor stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in landelijk gebied, natuurbehoud, het garanderen van een gezonde leefomgeving en het behoud van ruimtelijke kwaliteit.	**Kaderstellend** Bevat instructieregels waar het omgevingsplan aan moet voldoen.
Brabantse Omgevingsvisie (2018)	De Brabantse Omgevingsvisie van 2018 geeft weer hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. De visie onderscheidt vier hoofdopgaven: • Werken aan de Brabantse energietransitie. • Werken aan een klimaatproof Brabant. • Werken aan de slimme netwerkstad. • Werken aan een concurrerende, duurzame economie. De provincie ambieert in 2050 een stedelijk, duurzaam en concurrerend netwerk in Brabant. Hiervoor is het nodig dat Brabant zich inzet voor en toekomstbestendig woon- leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem.	**Richtinggevend** De ambities opgenomen in de Brabantse Omgevingsvisie zijn doorgewerkt in de Omgevingsvisie van Veldhoven en de ambities daaruit voor de Home Base.
Regionaal niveau		
Kader	**Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten**	**Relevantie**
Meerjarige Multimodale Agenda (MMA) Zuid Nederland	De MMA is een gezamenlijke agenda voor de mobiliteit van Zuid-Nederland tot 2040. Hierin wordt gekeken naar alle vormen van vervoer, zoals auto, openbaar vervoer, fiets, lopen en goederenvervoer. Ook wordt gekeken naar de samenhang met woningbouw, economie, leefbaarheid en gezondheid. Daarbij staan een mobiliteitstransitie naar duurzame vervoerswijzen, ketenmobiliteit, efficiënt gebruik van bestaande infrastructuur en een gebiedsgerichte afweging van mobiliteitsmaatregelen centraal. De MMA helpt overheden om samen keuzes te maken over de toekomst van het mobiliteitssysteem.	**Richtinggevend** Voor Home Base is de MMA relevant omdat de ontwikkeling dient aan te sluiten op de ambities voor duurzame bereikbaarheid en multimodale ontsluiting.
Meerjarig Multimodaal Mobiliteitspakket (MMMP) Metropoolregio Eindhoven (2025)	Het MMMP is een pakket van 139 mobiliteitsmaatregelen dat de regionale ontwikkeling van Brainport ondersteunt. Het omvat zowel infrastructurele maatregelen als flankerend beleid, variërend van snelfietsroutes, busbanen en randwegen tot gedragsmaatregelen. Het programma bouwt voort op de Regionale Mobiliteitsvisie MRE (2024) en sluit aan bij andere regionale onderzoeken, waaronder het MIRT-onderzoek Verstedelijking & Bereikbaarheid Brainport. Het MMMP gaat uit van een integraal en multimodaal mobiliteitssysteem dat de verstedelijkings- en economische groei van de Brainportregio faciliteert, terwijl tegelijkertijd wordt bijgedragen aan brede welvaart, leefbaarheid, verkeersveiligheid, gezondheid en duurzaamheid.	**Richtinggevend** Voor Home Base is het MMMP relevant omdat de ontwikkeling moet aansluiten op de regionale ambities voor bereikbaarheid en duurzame mobiliteit.
Ontwikkelstrategie Zuid-Oost Brabant (2023)	De Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant gaat uit van een evenwichtige schaalsprong waarbij Brede Welvaart centraal staat. Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het principe 'bodem en water sturend', bij te dragen aan de kwaliteit van steden, dorpen, landschap en natuur, de mobiliteitstransitie te ondersteunen, en het Brainport-ecosysteem te versterken. Groei wordt daarbij ingezet als hefboom voor leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke	**Richtinggevend** De ontwikkeling van Home Base sluit aan bij deze regionale ambitie door bij te dragen aan de versterking van het Brainport-ecosysteem en een goed bereikbare,

	kwaliteit, waarbij verstedelijking zoveel mogelijk wordt geconcentreerd rond bestaande kernen en OV-knooppunten.	toekomstbestendige leef- en werkomgeving.
Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2025)	De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (geactualiseerd in december 2025) is een samenwerking tussen het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de 21 gemeenten van de Brainportregio, waaronder Veldhoven. De woondeal heeft als doel de woningbouwproductie te versnellen om de sterke bevolkings- en economische groei in de regio op te vangen. In 2023 zijn afspraken gemaakt over de realisatie van circa 45.000 woningen tot en met 2030. Naar aanleiding van de aanhoudende economische groei en de afspraken uit de Beethovendeal is deze opgave verhoogd met circa 17.000 woningen. Daarmee bedraagt de regionale woningbouwopgave tot 2030 circa 62.000 woningen. Daarnaast bevat de woondeal een doorkijk naar 2040. In lijn met de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant 2023 wordt daarbij uitgegaan van de toevoeging van circa 100.000 woningen in de regio tussen 2022 en 2040.	**Aanleiding** De Woondeal is direct relevant voor het woningbouwprogramma van Home Base op De Run. De Regionale Woondeal onderbouwt de programmatische noodzaak voor het bouwen van woningen.
Regionale Energie Strategie Metropool Regio Eindhoven	In de Regionale Energie Strategie (RES) MRE staan afspraken met betrekking tot het gebruik en de opwek van (duurzame) elektriciteit. Zo staat vast dat in 2030 in deze regio 2 TWh aan elektriciteit duurzaam opgewekt moet worden.	**Kaderstellend en richtinggevend** De RES geeft regionale doelen voor energiegebruik en duurzame opwek die in de gebiedsontwikkeling moeten worden meegenomen.
Brabants Energieperspectief 2050	Het Energieperspectief is bedoeld als strategisch kompas voor de ontwikkeling van het Brabantse energiesysteem op de lange termijn en legt een directe relatie met woningbouw, economische ontwikkeling, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierin zijn een aantal uitgangspunten belangrijk: • Het energiesysteem moet bijdragen aan andere maatschappelijke opgaven, zoals wonen, werken, mobiliteit en economische ontwikkeling. • Ontwikkeling van het energiesysteem gebeurt vanuit de Brabantse waarden betaalbaar, betrouwbaar en omgevingsbewust. • Energie wordt steeds meer beschouwd als een randvoorwaardelijk en sturend principe bij ruimtelijke ontwikkelingen. • Er wordt ingezet op een toekomstbestendig energiesysteem met voldoende duurzame energie-opwek, energie-infrastructuur, opslag en flexibiliteit. • Ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met de beschikbaarheid van energie en netcapaciteit.	**Richtinggevend** De ontwikkeling van Home Base leidt tot een aanvullende energiebehoefte voor woningen, voorzieningen en mobiliteit. Het Energieperspectief is daarom relevant als beleidskader voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling inspeelt op energie-efficiëntie, duurzame energievoorziening, netcongestie en de toekomstige beschikbaarheid van energie-infrastructuur.

2.2 Gemeentelijk beleid

Onderstaande tabel toont een samenvatting van de relevante gemeentelijke beleidskaders voor de ontwikkeling van de Run Home base. Voor de beleidskaders geldt dat de doorlooptijd niet altijd overeenkomt met de looptijd van de beoogde ontwikkeling op Home Base, waardoor beleidskaders in onderstaande tabel in de toekomst mogelijk opgevolgd worden door aangepast beleid.

Tabel 2.2 Beleidskader De Run gemeentelijk niveau

Gemeentelijk beleid		
Kader	**Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten**	**Relevantie**
Omgevingsvisie Veldhoven (2024)	De omgevingsvisie van de gemeente Veldhoven geeft richting en inhoud aan huidige en toekomstige samenwerking en initiatieven in de leefomgeving. In de omgevingsvisie worden drie kernopgaven geïdentificeerd die het integrale raamwerk vormen: 1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten. 2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad. 3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Daarnaast zijn er per gebied gebiedskaders opgesteld.	**Richtinggevend** De Omgevingsvisie vormt het bovenliggende gemeentelijke kader voor ontwikkelingen in de leefomgeving. De kernopgaven betekenen voor het gebiedsontwikkelingsprogramma dat het programma moet bijdragen aan groei, economie en bereikbaarheid, maar tegelijk aan leefkwaliteit, gezondheid, duurzaamheid en behoud van Veldhovense kwaliteiten. In de Omgevingsvisie is tevens de aanduiding 'stedelijk werkmilieu' opgenomen voor Home base, wat mede aanleiding geeft voor deze transformatie.
Visie op gemeente Veldhoven (2025)	De visie op Veldhoven is een visie opgesteld samen met de inwoners van de gemeente. De visie is bedoeld om inwoners invulling te laten geven op bestaande visies, met de koers die hierin aangehouden wordt. De visie zet brede welvaart centraal en werkt met drie vergezichten: Goed gegroeid, Samen sterk en Klaar voor de toekomst.	**Richtinggevend en agenderend** De Visie op Veldhoven is vooral een strategisch kompas voor de gemeentelijke ontwikkeling richting 2040. Voor De Run is dit relevant omdat het programma niet alleen economische of ruimtelijke groei moet organiseren, maar ook moet laten zien hoe die groei bijdraagt aan identiteiten, ontmoeting, leefbaarheid, sociale samenhang, groen, voorzieningen en toekomstbestendigheid.
Gebiedsvisie De Run op hoofdlijnen (2025)	De Gebiedsvisie De Run geeft een indicatieve weergave van het toekomstbeeld van De Run tot 2040. De visie zet in op een transformatie van een overwegend monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd gebied waar wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit, gezondheid en groen met elkaar worden verbonden. De vier thema's die hierbij leidend zijn, zijn: 1. Groen en gezond leef- en werkklimaat 2. Stedelijk wonen en werken: een nieuw leefmilieu in Veldhoven 3. Aantrekkelijke en toekomstbestendige werklocatie 4. Duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. De "Gebiedsvisie De Run op hoofdlijnen" wordt opgevolgd door de **Gebiedsvisie De Run**, die momenteel opgesteld wordt, waarin gedetailleerdere en concretere invulling wordt gegeven.	**Richtinggevend** De visie geeft richting aan de transformatie van Home Base naar een hoogwaardig woon-werkmilieu en vormt het directe inhoudelijke vertrekpunt voor de verdere uitwerking van het gebiedsontwikkelingsprogramma en de milieubeoordeling daarvan.
Woonzorgvisie Veldhoven (2023-2027)	De woonzorgvisie Veldhoven omschrijft de koers van Veldhoven met betrekking tot wonen. De visie is opgebouwd uit een aantal bouwstenen. 1. Beschikbaar en betaalbaar; 2. Een toekomstbestendige en passende woningvoorraad;	**Kaderstellend en richtinggevend** De visie is kaderstellend voor het het woningbouwprogramma en richtinggevend voor de sociale kwaliteit van het te ontwikkelen leefmilieu.

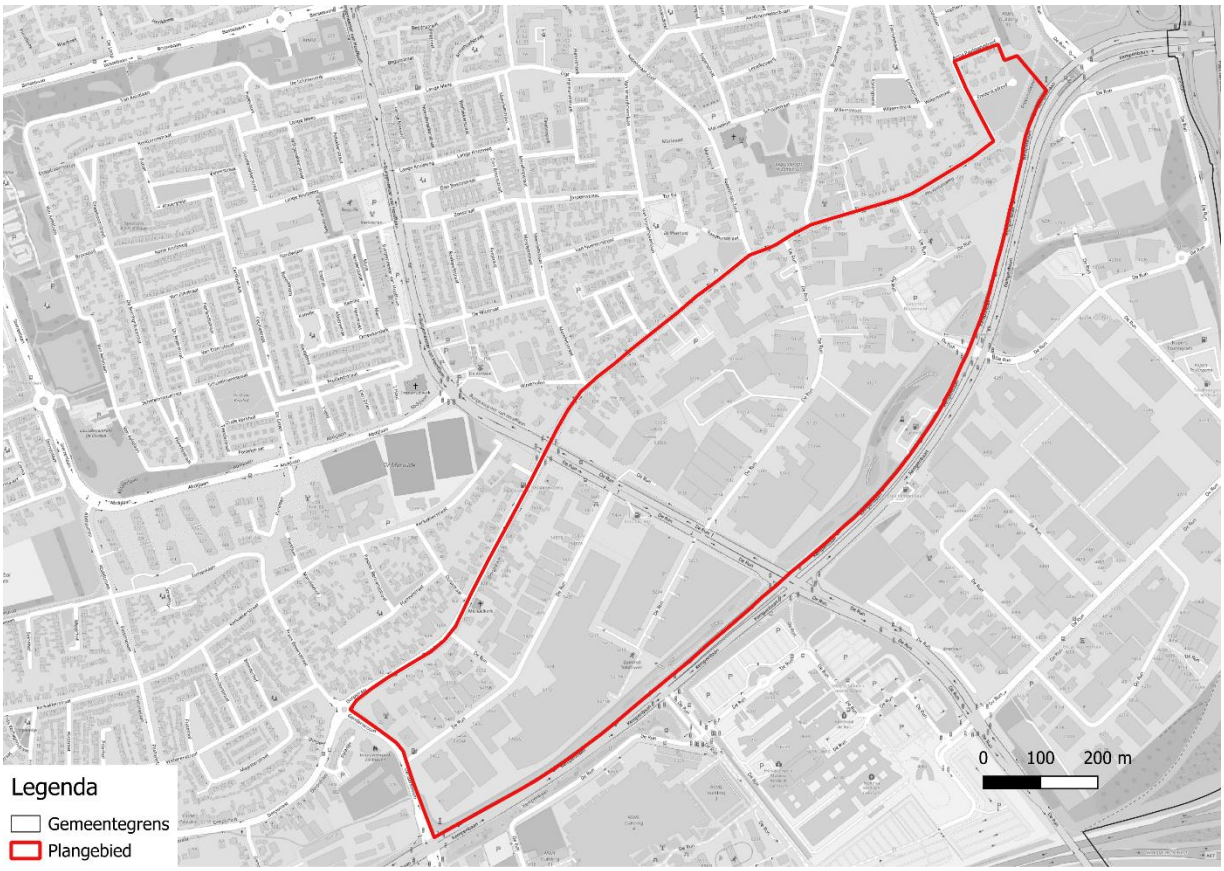
	3. Vitale leefgemeenschappen; 4. Integrale aanpak; 5. Innovatie versterkt; 6. Samenwerking en rolopvatting. De visie beschrijft per thema (Een passende woningvoorraad; Wonen en zorg verbonden; De juiste toevoegingen; en Regie in samenwerken) de opgaven, doelstellingen en acties om doelen te bereiken. De visie sluit aan op de woondealafspraken.	
Mobiliteitsprogramma Veldhoven 2040 (2025)	De wijze waarop de gemeente bereikbaar en leefbaar blijft, zoals omschreven in de Mobiliteitsvisie 2040, is uitgewerkt in het Mobiliteitsprogramma Veldhoven 2040. Het programma geeft invulling aan de mobiliteitstransitie en is gebaseerd op drie pijlers: ruimte voor lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, het faciliteren van autoverkeer waar nodig, en het stimuleren van bewust mobiliteitsgedrag. Daarnaast vormt smart mobility een belangrijk dwarsdoorsnijdend thema. Uitgangspunten hierbij zijn onder andere het STOMP-principe en de 15-minutenstad. •	**Richtinggevend en kaderstellend** Voor de Home Base is het mobiliteitsprogramma relevant voor de toepassing van de mobiliteitstransitie in het gebied, waaronder de ontsluiting, parkeerstrategie, inrichting van straten, fiets- en looproutes, wegcategorisering, bepaling hoofdroutes, HOV4, overstappunten en het beperken van autoverkeer in een nieuw gemengd stedelijk woon-werkgebied.
Programma voorzieningen (2026)	Het Programma Voorzieningen heeft als doel: het realiseren van een toekomstbestendige voorzieningenstructuur voor Veldhoven op basis van een onderbouwde ruimtelijke programmering. Om dit te bereiken biedt het programma ambities, referentierichtlijnen en een monitoringstool, als hulpmiddelen om voorzieningen te programmeren en op de juiste plek te positioneren. Zo ontstaat inzicht in de ruimteclaim van voorzieningen en wordt het mogelijk om weloverwogen beslissingen te nemen over het bestaande en toekomstige voorzieningenaanbod.	**Kaderstellend** Voor Home Base is dit relevant om te bepalen welke maatschappelijke, commerciële, zorg-, onderwijs-, sport-, cultuur- en ontmoetingsvoorzieningen nodig zijn, waar deze landen en hoe ze bijdragen aan een complete wijk.
Visie op sociaal maatschappelijke ontwikkeling in Veldhoven (2024-2040)	In de visie op sociaal maatschappelijke ontwikkeling in Veldhoven omschrijft de gemeente het toekomstbeeld voor de gemeente op sociaal maatschappelijk vlak. Ze omschrijft hierin de doelstelling: "In 2040 is Veldhoven een inclusieve, gezonde, zelf- en samen redzame gemeenschap, waar inwoners zich thuis voelen, waar iedereen mee kan doen en zich kan ontwikkelen." De gemeente stelt 3 sociale pijlers op over hoe de doelstelling gehaald wordt. De drie pijlers zijn: 1. We gaan uit van (en stimuleren) de zelf- en samenredzaamheid van inwoners; 2. We investeren in sterke sociale cohesie en sociale basis; 3. Er is een vangnet voor wie dat nodig heeft. Preventie en normalisering vormen hierin een rode draad.	**Richtinggevend** De visie geeft richting aan de invulling van het sociaal maatschappelijk domein binnen de Home Base, waaronder ook op fysieke inrichting met betrekking tot ruimte voor ontmoeten en bewegen.
Lokale Inclusie Agenda Veldhoven	De gemeente Veldhoven werkt toe naar een inclusieve samenleving waarin iedereen kan deelnemen, ongeacht leeftijd, achtergrond, inkomen of beperking. Inclusie wordt daarbij niet als afzonderlijk beleid gezien, maar als een integraal uitgangspunt voor alle beleids- en leefdomeinen. De agenda richt zich onder meer op het vergroten van toegankelijkheid, het bevorderen van gelijke kansen, het versterken van participatie en het actief betrekken van inwoners en ervaringsdeskundigen bij beleidsontwikkeling.	**Richtinggevend** De Lokale Inclusie Agenda geeft richting aan de ontwikkeling van Home Base door te sturen op een toegankelijke, bereikbare en inclusieve leefomgeving.
Duurzaamheidsagenda 2040	De Duurzaamheidsagenda 2040 vormt een integraal beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Veldhoven. De agenda stuurt op een duurzame, leefbare en toekomstbestendige leefomgeving, waarbij	**Richtinggevend** De Duurzaamheidsagenda 2040 geeft richting aan de ontwikkeling van Home Base tot een

	woningbouw, werkgelegenheid, energie, klimaatadaptatie, groen, water en circulariteit in samenhang worden ontwikkeld.	toekomstbestendig woon-werkmilieu, waarbij duurzaamheid integraal wordt meegenomen in de inrichting en ontwikkeling van het gebied.
Transitievisie Warmte Veldhoven (2021)	De Transitievisie Warmte beschrijft de stapsgewijze aanpak naar een aardgasvrij Veldhoven in 2050 en richt zich op een vermindering van het aardgasverbruik in de gebouwde omgeving met 25% in 2030 ten opzichte van 2019. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn betaalbaarheid en een eerlijke verdeling van lusten en lasten.	**Richtinggevend en deels kaderstellend** De Transitievisie Warmte is richtinggevend voor de ontwikkeling van Home Base doordat zij de gemeentelijke ambitie vastlegt om toe te werken naar een aardgasvrije en klimaatneutrale gebouwde omgeving. Ontwikkelingen binnen Home Base dienen rekening te houden met de gemeentelijke doelstellingen voor aardgasreductie, energiebesparing en duurzame warmtevoorziening.
Beleidskader Hernieuwbare elektriciteit en besparing	Dit beleidskader beschrijft hoe Veldhoven invulling geeft aan de energietransitie door energiebesparing en duurzame elektriciteitsopwekking. De gemeente streeft ernaar om in 2040 minimaal 50% van de elektriciteitsvraag van het referentiejaar 2019 duurzaam op te wekken binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast moet de benodigde energie-infrastructuur zorgvuldig worden ingepast in de leefomgeving en wordt gestreefd naar een betaalbare en betrouwbare energievoorziening.	**Richtinggevend** Dit beleidskader geeft richting aan de omgang met hernieuwbare energie bij ontwikkelingen op Home Base.

3. Kenschets De Run – Home Base

3.1 Afbakening plangebied

Het plangebied voor het MER betreft Home Base. Het plangebied voor het MER beslaat daarmee niet het gehele gebied van De Run, en is kleiner dan het gebied waar de gebiedsvisie De Run op hoofdlijnen betrekking op heeft. Het plangebied voor het MER wordt in het noorden afgebakend door de Provincialeweg en de Dorpsstraat. De Provincialeweg en Dorpsstraat maken onderdeel uit van het plangebied, aan de zijde waarmee ze tegen De Run 3000 en 5000 aanliggen. Aan de westzijde wordt het gebied afgebakend door de Genderstroom, ter hoogte van de rotonde met de Dorpstraat tot aan de Kempenbaan. Aan de oostzijde vormt de ontsluitingsweg naar De Run 1000 de afbakening. Aan de zuidzijde vormt de Kempenbaan de grens. Ten zuiden en westen wordt het gebied omgeven door andere zones van bedrijventerrein de Run. Onderstaande figuur toont het plangebied.



Figuur 3.1 Plangebied gebiedsontwikkelingsprogramma Home Base

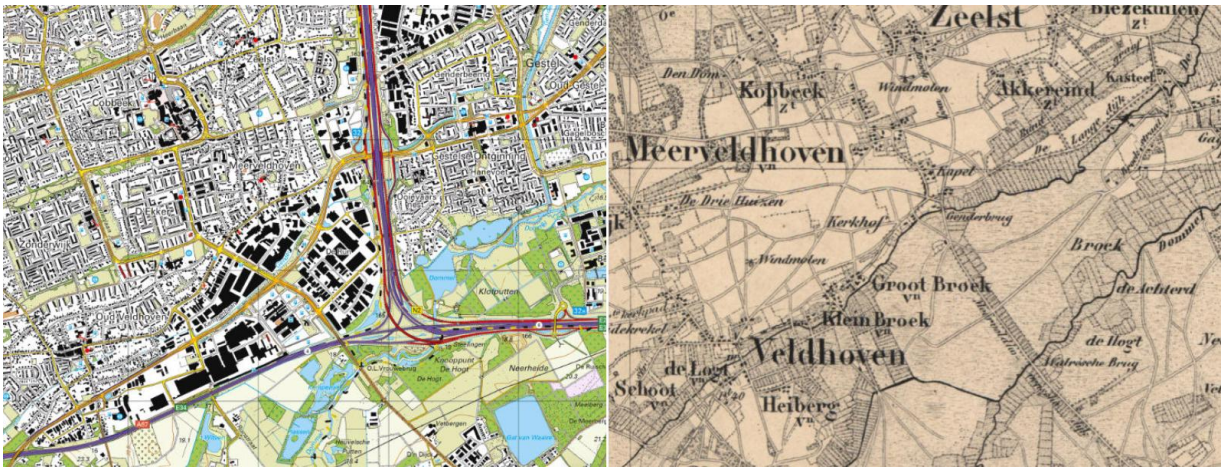
Studiegebied

In de onderzoeken wordt naast het plangebied een studiegebied aangehouden. Het studiegebied is het gebied waarbinnen milieueffecten worden onderzocht, die plaatsvinden als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat de ontwikkelingen binnen een plangebied effect hebben op verkeersstromen daarbuiten. Het studiegebied kan verschillen per aspect.

3.2 Historie

Rond 1900 lagen in het plangebied de kleinschalige buurtschappen Groot Broek en Klein Broek, onderdeel van de lintbebouwing nabij de oude nederzetting Veldhoven-Dorp. Het was voornamelijk een agrarisch gebied bestaande uit moerassige gronden (broeklanden) en hooilanden. Het landschap werd gekenmerkt door de beekdalen van de Run en de Gender. Deze waterstructuren vormden een basis voor het agrarische cultuurlandschap van de omliggende dorpen. De beek de Gender lag in deze tijd noordelijker, ter hoogte van het huidige tracé van de Provincialeweg, en is rond de jaren ‘70 van de 20e eeuw verlegd naar haar huidige locatie. Over de jaren zijn er veel ingrepen geweest in het gebied, waaronder ruilverkavelingen die het landschap onherkenbaar veranderden. Ook hebben ontwikkelingen, zoals de fusering van verschillende dorpen tot

Veldhoven, de industriële revolutie en groei van het naastgelegen Eindhoven, eraan bijgedragen dat de dorpen sterk gegroeid zijn, waardoor inmiddels sprake is van één stedelijke agglomeratie. Hierbij ontstond de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid, die de toenmalige akkers, gunstig gelegen tussen de A2 en A67, moesten maken. Met de komst van lokale familiebedrijven in de tweede helft van de vorige eeuw ontstond bedrijventerrein De Run, dat in 2025 is uitgegroeid tot een terrein van circa 120 hectare.

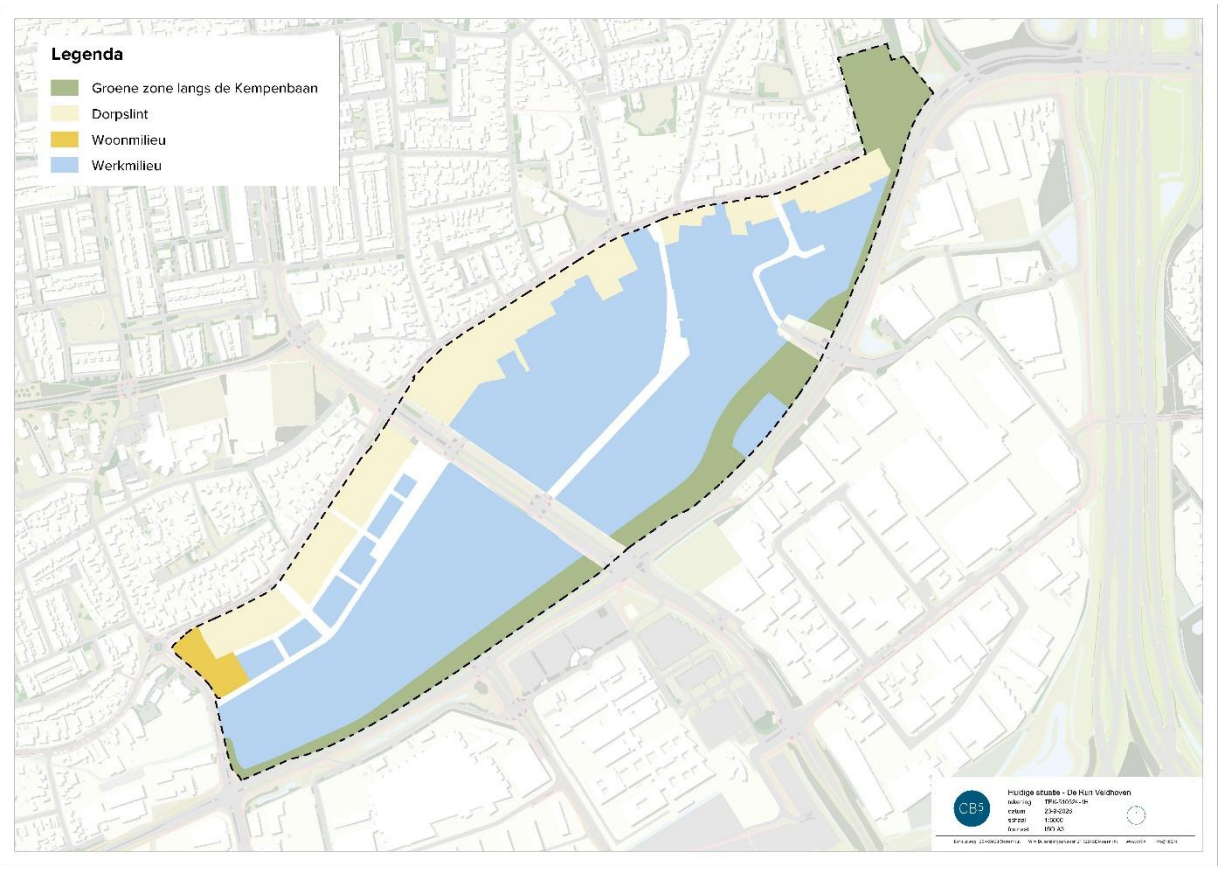


Figuur 3.2 Bedrijventerrein de Run en omgeving, 2025 versus 1900 (Bron: Kadaster)

3.3 Huidig ruimtegebruik

Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein De Run. De Run is het grootste bedrijventerrein van de gemeente en speelt een belangrijke rol in de economische positie van de Brainportregio. Het terrein kent een dynamisch karakter en maakt een snelle ontwikkeling door. Het plangebied omvat De Run 3000 en 5000 en de aangrenzende delen van de Dorpsstraat en Provincialeweg. Het ruimtegebruik wordt hier hoofdzakelijk gekenmerkt door bedrijvigheid. De aanwezige bedrijven zijn divers van aard en omvatten onder meer lokale midden- en kleinbedrijven, bouw- en onderhoudsbedrijven, (hightech) maakindustrie en bedrijven uit de auto-industrie. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich langs de Dorpsstraat en Provincialeweg een strook woningen. Deze woningen worden plaatselijk afgewisseld met kleinschalige (familie)bedrijven. Onderstaande figuren tonen de huidige situatie van het gebied.

Het kwalitatief ruimtegebruik is in de huidige situatie vooral gericht op het gebruik als bedrijventerrein. Dit betekent dat het gebied veel verharding en verstening kent door het grote ruimtebeslag van ‘grijze functies‘ en relatief weinig groen. Hierdoor is het ruimtegebruik voornamelijk functioneel.



Figuur 3.3 Huidige situatie Home Base (De Run 3000 en De Run 5000)



Figuur 3.4 Woningen en kleine bedrijvigheid aan de Dorpstraat, Veldhoven (Bron: Cyclomedia)



Figuur 3.5 Bedrijven op De Run 5000 (Bron: Cyclomedia)

3.4 Autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten

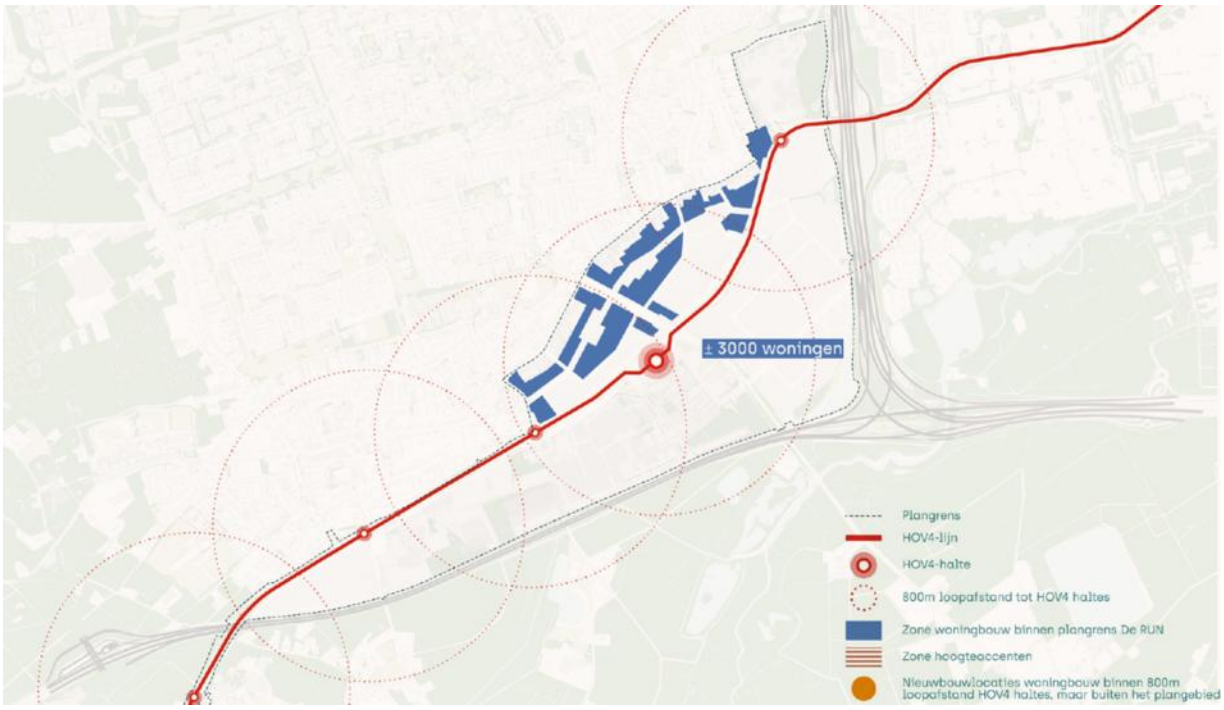
Autonome ontwikkelingen zijn op zichzelf staande ontwikkelingen waarover een definitief besluit is genomen en onafhankelijk van de transformatie van de Home Base plaatsvinden. Het kunnen ook algemene trendmatige ontwikkelingen zijn die een effect hebben op het plan- en studiegebied. Raakvlakprojecten zijn ontwikkelingen die onafhankelijk van de ontwikkeling van de Home Base tot stand kunnen komen, maar waar nog geen definitief besluit over is genomen. Deze projecten zijn dus nog niet zeker. Het is wel mogelijk dat deze projecten de ontwikkeling van de Home Base beïnvloeden. Beide type ontwikkelingen zijn relevant voor het in beeld brengen van milieueffecten in het MER. Hierna zijn de voornaamste relevante autonome ontwikkelingen en raakvlakprojecten beschreven.

Autonome ontwikkelingen

Brainport en Beethoven deal

Om de sterke ontwikkeling van de microchipsector, die zeer belangrijk is voor de nationale economie, op een verantwoorde manier mogelijk te maken, zijn er afspraken gemaakt tussen de Brainportregio, provincie en het Rijk over woningbouw, mobiliteit, talentontwikkeling en het aanpakken van de druk op het stroomnet. Door het Rijk is met de provincie en de regio een maatregelenpakket gereserveerd onder de noemer ‘Project Beethoven’, gericht op talentontwikkeling, infrastructuur en woningbouw. Onder de noemer Brainport Deal ligt er een investeringsprogramma ten behoeve van versterking van de Brede welvaart door tal van projecten, onder andere gericht op bereikbaarheid en leefbaarheid. Deze afspraken richten zich bijvoorbeeld op de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) verbinding, snelfietsroutes, aansluitingen op de snelfietsroutes en een minimale woningbouw van 2.805 woningen binnen 800 meter van de haltes van de HOV4-lijn. Er zijn diverse plannen in voorbereiding buiten het plangebied van de MER. Omdat in deze fase niet zeker is hoeveel hiervan daadwerkelijk (tijdig) gerealiseerd zullen worden, wordt in het MER uitgegaan van ca. 1.000 . De andere 1800 woningen zijn voorzien binnen het plangebied van het GOP. Omdat er over de plaatsing van deze woningen in deze fase echter zeer weinig planologisch is bepaald, worden deze woningen niet meegenomen als onderdeel van de referentiesituatie. Op deze manier worden effecten maximaal transparant en worstcase in beeld gebracht[2].

[2] Deze keuze voorkomt dat in de referentiesituatie al uitgegaan wordt van de bouw van woningen binnen De Run Home base, terwijl daar geen planologische grondslag voor is. Een vergelijking met de huidige situatie (. Een vergelijking ten opzichte van de huidige layout levert daardoor een eerlijker beeld van de effecten.



Figuur 3.6: Beoogde situatie woningen nabij HOV4 lijn obv Gebiedsvisie op Hoofdlijnen

HOV4
Een relevante ontwikkeling is de aanleg van de HOV4 verbinding tussen het centrum van Eindhoven en Veldhoven De Run. Naar aanleiding van de sterke groei in de Brainportregio is er behoefte aan een mobiliteitstransitie. De HOV-verbinding zal van station Eindhoven Centraal via de Kempenbaan naar het MMC Veldhoven en het ASML-terrein lopen, met een aftakking naar de High Tech Campus en Koningshof. Aan de Kempenbaan wordt een multimodaal station gerealiseerd. Het college heeft op 17 maart 2026 de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld die de aanleg van de HOV4 mogelijk maakt. Dit project heeft invloed op de bereikbaarheid en positionering van De Run, door een sterkere OV-bereikbaarheid, snelfietsroutes en wegcategorisering.

Groei van ASML
Het Nederlandse hightechbedrijf ASML dat machines ontwikkelt en produceert voor de fabricage van microchip onderdelen, heeft de afgelopen jaren een aanzienlijke groei doorgemaakt. Deze groei heeft tevens invloed op regionale toeleveranciers, die hun activiteiten uitbreiden om aan de vraag vanuit ASML te kunnen blijven voldoen. ASML is gevestigd op het bedrijventerrein dat direct grenst aan het plangebied van het MER. De groei van ASML leidt tot uitbreidingen van de bedrijfsmatige activiteiten, een toename van het aantal werknemers, een hogere verkeersdruk en een toenemende druk op de regionale woningmarkt.

BIC-Noord
Brainport Industries Campus (BIC) is een bedrijvencampus in Eindhoven Noordwest waar meer dan vijftig bedrijven in de hightech maakindustrie en drie onderwijsinstellingen gevestigd zijn. Om aan de groeiende vraag in de high tech industrie te voldoen, breidt ASML uit met een campus op het noordelijke deel van BIC. In 2026 starten de bouwvoorbereidingen voor deze ontwikkeling, waarbij 428.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak voor productie, logistiek, kantoren en ondersteunende functies wordt gerealiseerd. Er wordt voorzien in ruimte voor circa 20.000 werkplekken. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename van verkeersstromen, met extra druk op het wegennet, OV-verbindingen (waaronder de HOV4 en Brainportlijn) en fietsverbindingen nabij het plangebied. Over de Brainportlijn heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Energietransitie en netcongestie
De energietransitie is al langere tijd van invloed op de ontwikkeling van bedrijventerrein De Run. Bedrijven verduurzamen hun bedrijfsvoering, elektrificeren processen en mobiliteit, passen energiebesparende maatregelen toe en investeren in de opwekking van duurzame energie. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een toenemende behoefte aan energie-infrastructuur en ruimte voor voorzieningen zoals transformatorstations, energieopslag en lokale energieopwekking. Ook ontstaan nieuwe vormen van samenwerking tussen bedrijven,

bijvoorbeeld gericht op het gezamenlijk opwekken, uitwisselen en afstemmen van energiegebruik via collectieve energiesystemen en energy hubs.
Tegelijkertijd ligt De Run binnen een congestiegebied en is de beschikbare transportcapaciteit op het elektriciteitsnet beperkt. Hierdoor kunnen bedrijven niet altijd beschikken over de gewenste aansluit- of transportcapaciteit voor uitbreiding of verduurzaming van hun activiteiten. Ook nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn afhankelijk van beschikbare netcapaciteit en tijdige aanmelding bij de netbeheerder. Netcongestie vergroot daarmee de noodzaak om ruimtelijke ontwikkelingen, verduurzamingsopgaven en energievoorzieningen in samenhang te beschouwen en te zoeken naar oplossingen die het elektriciteitsnet efficiënter benutten.

Herinrichting Run Heers-Dommel
Met de herinrichting van het beekdal van de Run Heers-Dommel komt er meer ruimte voor water door langs de beek percelen te verlagen en hier natte natuur te realiseren. Het project richt zich op meerdere delen van de Run, maar omvat ook maatregelen voor wateroverlast bij de Gender. Eén van de maatregelen is de aanleg van een verbinding, die loopt van de Gender naar het beekdal van de Run. De verbinding loopt onder de Kempenbaan, het bedrijventerrein en de A67 door. Het project Run Heers-Dommel houdt rekening met de opvang en afvoer van dit water bij piekbuien. Het project start in de zomer van 2026 en is eind 2026 gereed.

Raakvlakprojecten
Andere ontwikkelingen uit de Gebiedsvisie voor De Run
In de gebiedsvisie De Run zijn ambities uitgewerkt voor verschillende deelgebieden van de Run. Deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden naast of samen met de ontwikkelingen in de Home Base. Een voorbeeld is de uitwisseling van bedrijven tussen de Home Base en Work Base XL, gezien de mogelijke noodzaak tot het verplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor de toevoeging van woningen. Verschuiving van functies beïnvloedt de ruimtevraag binnen de deelgebieden, en vraagt om flexibiliteit in fasering. Daarnaast wordt in de gebiedsvisie rekening gehouden met de aanleg van HOV4 (zie de beschrijving van deze autonome ontwikkeling), (her)ontwikkeling van het Maxima Medisch Centrum (MMC) en groei van ASML.

Gebiedsontwikkeling Citycentrum
Ten tijde van het opstellen van het GOP voor de gebiedsontwikkeling van De Run wordt er een GOP voor het Citycentrum opgesteld. Het Citycentrum, het winkel- en woongebied in het centrum van Veldhoven, zal een ontwikkeling ondergaan waarbij het gebied een transformatie maakt van ‘place-to-buy’ naar ‘place-to-be’. Dit betekent dat onder andere woningen worden toegevoegd aan het gebied. Dit heeft mogelijk gevolgen voor verkeersstromen van en naar het Citycentrum, die deels langs De Run komen.

4. Beeld van de alternatieven

In het plan-MER worden alternatieven onderzocht, variërend op meerdere onderwerpen. In elk alternatief is er sprake van de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar een gebied met gemengd woon-werkmilieu. Per alternatief zijn hierin keuzes gemaakt, zoals bijvoorbeeld het aantal woningen, de verdeling van woon- en werkfuncties, en de locatie van het multimodaal station. Het plan-MER kan bijdragen aan een zorgvuldige afweging en keuze door het onderzoeken van de verschillen in effecten van de alternatieven. In dit hoofdstuk worden de alternatieven die onderzocht zullen worden, toegelicht.

Referentiesituatie

Het referentiealternatief beschrijft de situatie in 2040 wanneer de huidige situatie binnen de Home Base zich voortzet, onder invloed van autonome ontwikkelingen zoals benoemd in 3.4, waaronder de aanleg van de HOV4-verbinding en multimodaal station aan de Kempenbaan.

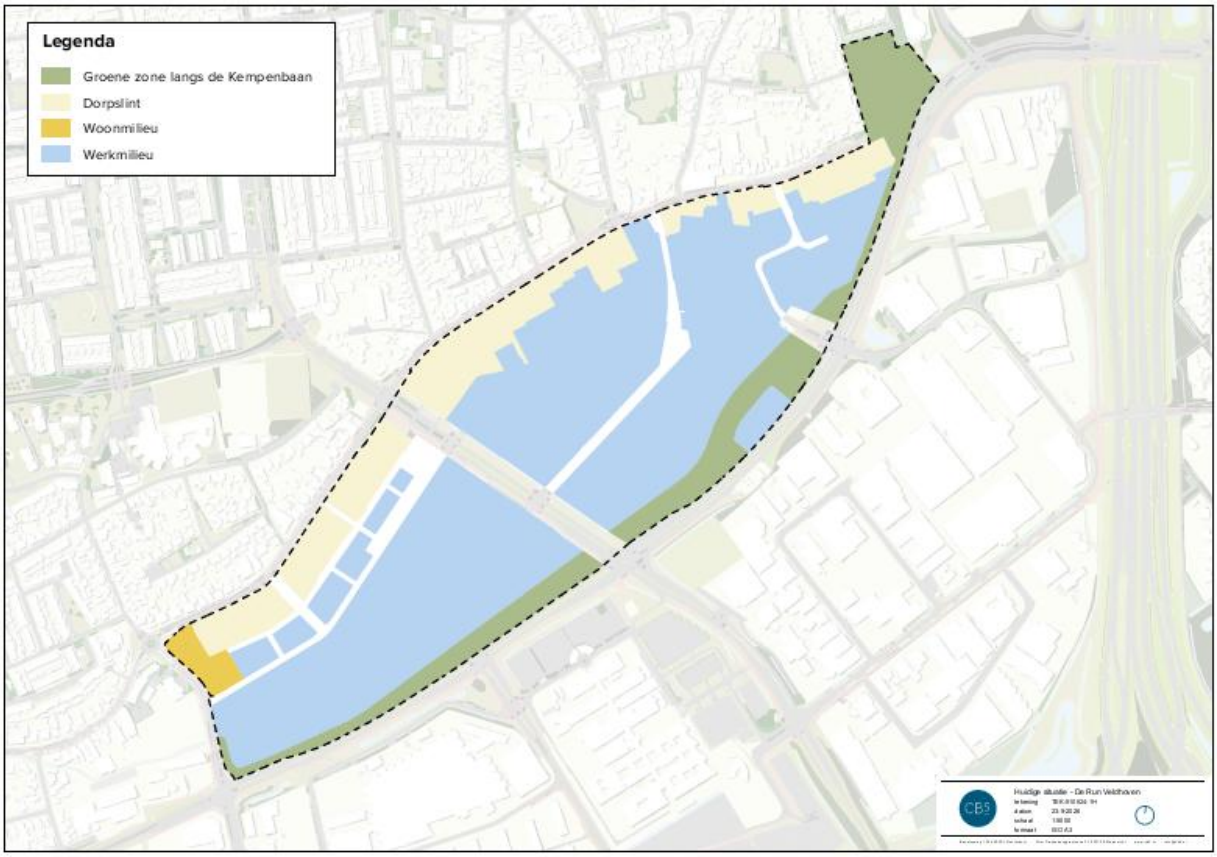
Tabel 4.1 Kenmerken referentiesituatie

Onderwerpen	Criteria	Referentiesituatie
Wonen	Aantal toegevoegde woningen	0
Bedrijven	Oppervlakte werkmilieu	170.000
	Type bedrijvigheid	Gemengd en regulier (maximaal milieucategorie 4)
Multimodaal station	Locatie	Zuidzijde Kempenbaan
Voorzieningen	Oppervlakte gebouwde voorzieningen	Circa 1.500 m2
Water	Ligging bestaande gender	Huidige ligging
Groen	Oppervlakte groen	6000 m2 groen

Home Base maakt in 2040 nog steeds onderdeel uit van bedrijventerrein De Run, waar het huidige ruimtegebruik zoals omschreven in 3.3 grotendeels gelijk blijft. De bestaande woningen binnen het plangebied blijven aanwezig.

Zoals toegelicht in 3.4, wordt vanwege de planologische onzekerheid van toekomstige woningbouwprojecten binnen het plangebied in dit onderzoek uitgegaan van een toename van 0 woningen.

Onderstaande figuur toont de situatie zoals in bovenstaande paragraaf beschreven.



Figuur 4.1 Referentiesituatie 2040 De Run.

Alternatief 1

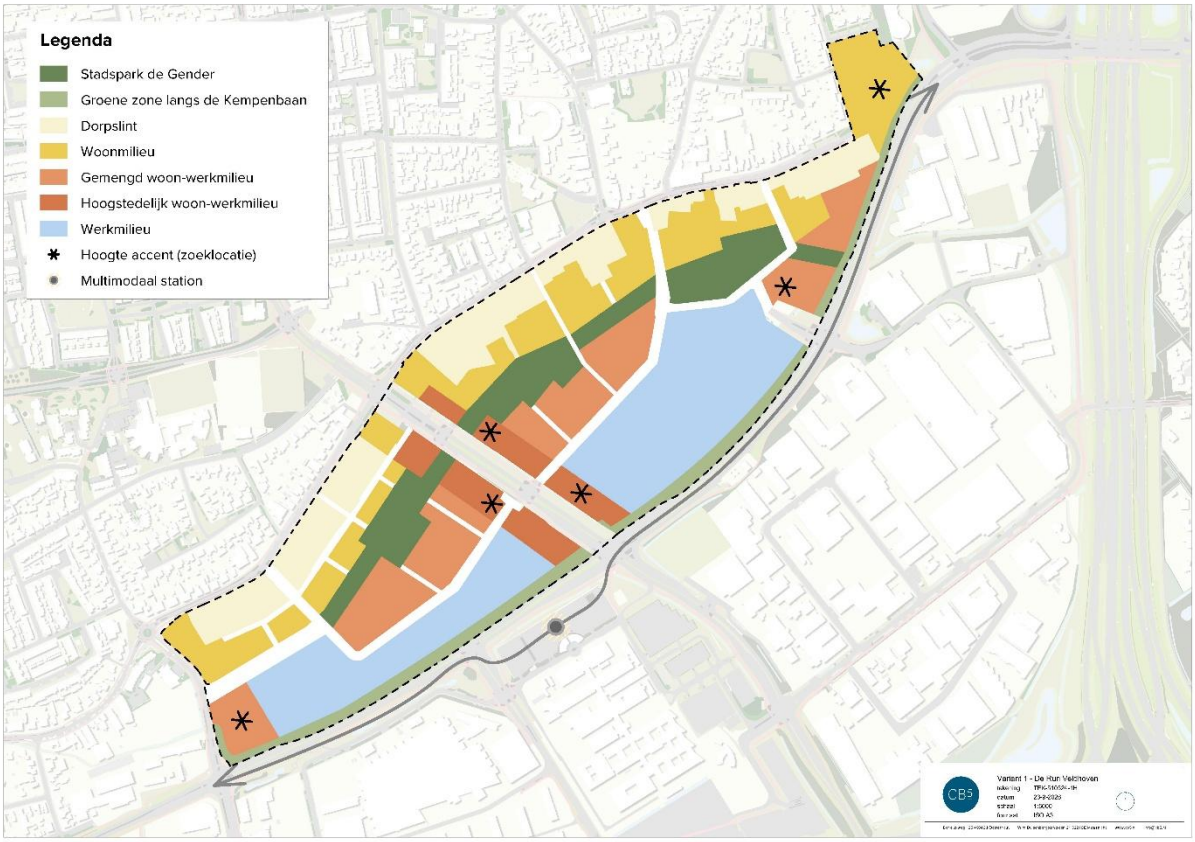
Alternatief 1 omvat een groei met circa 3000 woningen, waarin de Home Base een compact en gemengd stedelijk woon-werkmilieu wordt. Binnen Home Base is in dit alternatief sprake van vier zones: een woonmilieu, een hoogstedelijk woon-werkmilieu, een gemengd woon-werkmilieu en een werkmilieu. Onderstaande tabel beschrijft in het kort de ruimtelijke keuzes van dit alternatief, die daarna in meer detail omschreven worden.

Tabel 4.2 Uitgangspunten alternatief 1

Onderwerpen	Criteria	1
Wonen	Aantal toegevoegde woningen	3000
Bedrijven	Oppervlakte werkmilieu Oppervlakte bedrijvigheid in gebied gemengd met wonen: Oppervlakte regulier bedrijventerrein:	170.000 m^2 52.000 m^2 118.000 m^2
	Type bedrijvigheid Bedrijvigheid gemengd met wonen: Regulier bedrijventerrein:	 milieucategorie 1 en 2 maximaal milieucategorie 3.1
Multimodaal station	Locatie	Zuidzijde Kempenbaan
Extra voorzieningen	Oppervlakte gebouwde voorzieningen:	17.500 m^2
Water	Ligging bestaande Gender	Huidige ligging
Groen	Oppervlakte groen	55.000 m^2 park, 29.000 m^2 overig

In dit alternatief wordt er uitgegaan van de ontwikkeling in het Home Base gebied tot circa 3000 woningen en behoud van 170.000 m2 bedrijfsruimte. De 170.000 m^2 werklocaties BVO biedt plaats aan zowel werkmilieu gemengd met wonen als regulier werkmilieu. Het werkmilieu gemengd met wonen bestaat voornamelijk uit (lichte) bedrijvigheid passend binnen milieucategorieën 1 en 2. Het regulier werkmilieu richt zich op zwaardere bedrijvigheid binnen milieucategorieën tot en met 3.1 en wordt meer geconcentreerd langs de Kempenbaan.

Het bestaande tracé van de Gender blijft behouden op de huidige locatie en vormt samen met het Genderpark (55.000 m^2) een belangrijke landschappelijke en recreatieve structuur binnen het gebied. Daarnaast is er 29.000 m^2 overig groen in het plangebied, in de vorm van een strook langs de Kempenbaan en op losse locaties. Op basis van de referentierichtlijnen van het programma voorzieningen wordt in dit alternatief circa 17.500 m^2 aan gebouwde voorzieningen toegevoegd. Het multimodaal station van de HOV4 verbinding bevindt zich aan de zuidzijde van de Kempenbaan.



Figuur 4.2 Visuele representatie alternatief 1

Alternatief 2a:

Alternatief 2a omvat een omvang van circa 4000 woningen. Ook in dit alternatief is sprake van vier zones: een woonmilieu, een hoogstedelijk woon-werkmilieu, een gemengd woon-werkmilieu en een werkmilieu. Ten opzichte van alternatief 1 is het gemengd woon-werkmilieu in dit alternatief groter, en het werkmilieu kleiner, omdat het werkmilieu aan de oostzijde is vervangen door gemengd woon-werkmilieu. Onderstaande tabel beschrijft in het kort de ruimtelijke keuzes van dit alternatief, die daarna in meer detail omschreven worden.

Tabel 4.3 Uitgangspunten alternatief 2a

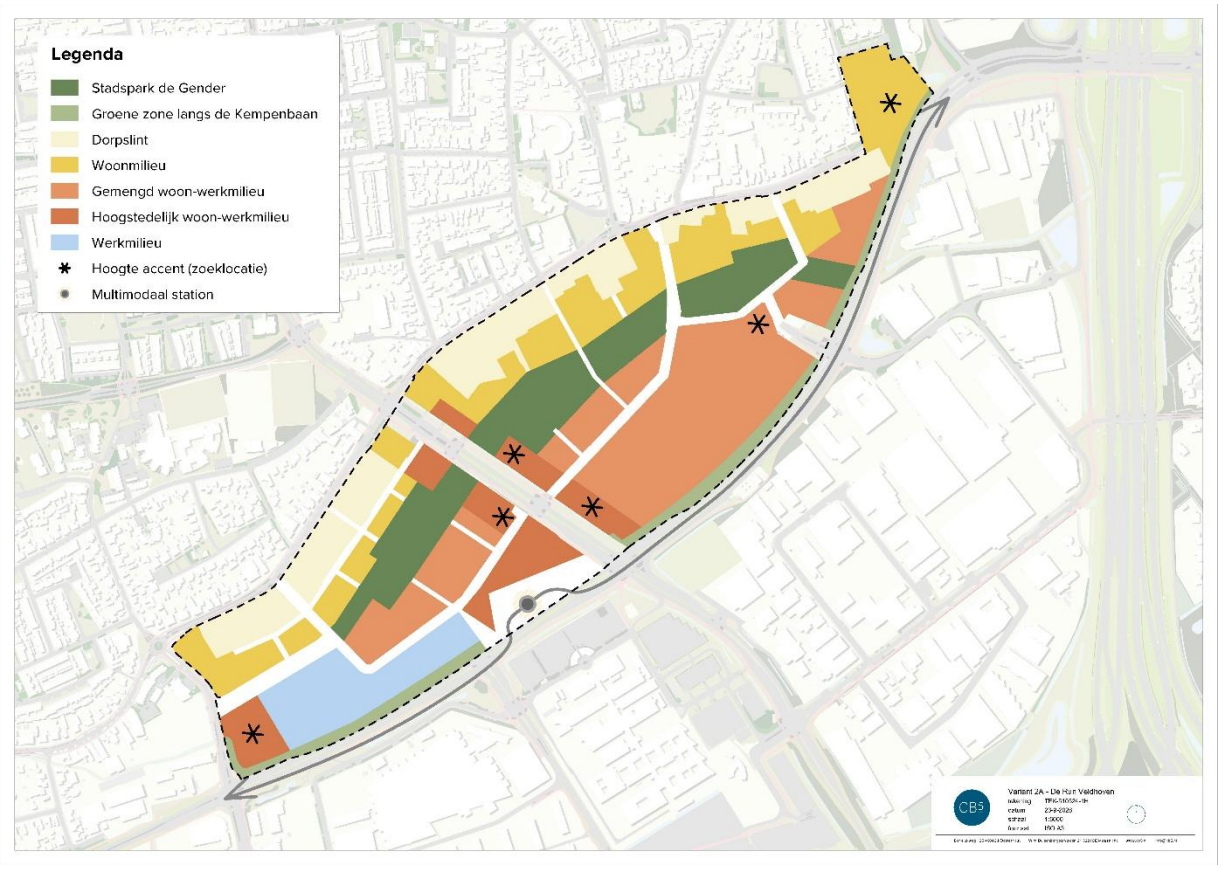
Onderwerpen	Criteria	2a
Wonen	Aantal toegevoegde woningen	4000
Bedrijven	Oppervlakte werkmilieu Oppervlakte bedrijvigheid in gebied gemengd met wonen: Oppervlakte regulier bedrijventerrein:	125.000 m^2 80.000 m^2 45.000 m^2
	Type bedrijvigheid Bedrijvigheid gemengd met wonen: Regulier bedrijventerrein:	 milieucategorie 1 en 2 maximaal milieucategorie 3.1
Multimodaal station	Locatie	Noordzijde Kempenbaan
Extra voorzieningen	Oppervlakte gebouwde voorzieningen	23.500 m^2

Water	Ligging bestaande Gender	Grotendeels huidige ligging
Groen	Oppervlakte groen	73.000 m2 park, 24.000 m2 overig

In dit alternatief wordt Home Base ontwikkeld tot een gebied met circa 4000 woningen. Het gemengd woon-werkmilieu wordt in dit alternatief geconcentreerd aan de oostkant van De Run, ten noorden van de Kempenbaan, tegenover Work Base XL. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ruimte door zowel lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), woningen en voorzieningen. De werkfuncties worden aan deze zijde dan ook uitsluitend in de vorm van gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld; de zone voor uitsluitend werkmilieu verdwijnt. Aan de andere zijde van de Home Base, ten westen van De Run, blijft naast het woon- en woon-werkmilieu ook een gebied aangewezen voor uitsluitend werkmilieu aan de Kempenbaan. Hier bevinden zich bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1.

Het multimodaal station is in dit scenario gesitueerd aan de noordzijde van de Kempenbaan, aan de zijde met werkmilieu. Rondom het multimodale station wordt ingezet op een hoogstedelijk woon-werkmilieu. De ruimte die het station in zal nemen, gaat daarbij ten koste van de ruimte voor bedrijvigheid en het werkmilieu. Wat betreft voorzieningen dient er volgens het programma voorzieningen bij dit woningaantal circa 23.500 m2 aan gebouwde voorzieningen te worden toegevoegd.

De beek de Gender behoudt grotendeels de oorspronkelijke ligging. Het Genderpark zorgt voor een groen oppervlakte van 73.000 m^2. Daarnaast is er 24.000 m^2 groen in de vorm van een strook langs de Kempenbaan.



Figuur 4.3 Visuele representatie alternatief 2a

Alternatief 2b

Alternatief 2b omvat een omvang van circa 4000 woningen. Ook in dit alternatief is sprake van vier zones: een woonmilieu, een hoogstedelijk woon-werkmilieu, een gemengd woon-werkmilieu en een werkmilieu. Ten opzichte van alternatief 2a ligt het werkmilieu aan de oostzijde in plaats van aan de westzijde van Home Base. Onderstaande tabel beschrijft in het kort de ruimtelijke keuzes van dit alternatief, die daarna in meer detail omschreven worden.

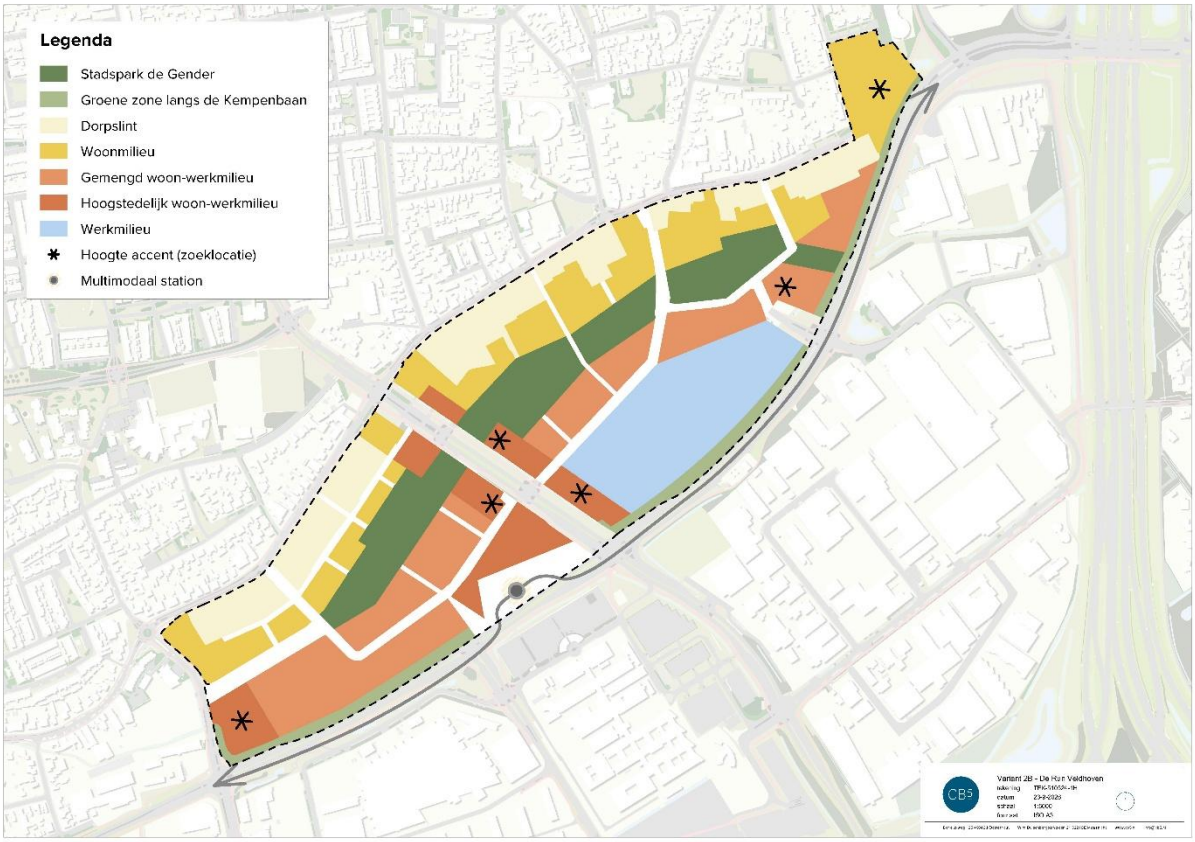
Tabel 4.4 Uitgangspunten alternatief 2b

Onderwerpen	Criteria	2b
Wonen	Aantal toegevoegde woningen	4000
Bedrijven	Oppervlakte werkmilieu Oppervlakte bedrijvigheid in gebied gemengd met wonen: Oppervlakte regulier bedrijventerrein:	125.000 m^2 80.000 m^2 45.000 m^2
	Type bedrijvigheid Bedrijvigheid gemengd met wonen: Regulier bedrijventerrein:	 milieucategorie 1 en 2 maximaal milieucategorie 3.1
Multimodaal station	Locatie	Noordzijde Kempenbaan
Extra voorzieningen	Oppervlakte gebouwde voorzieningen	23.500 m^2
Water	Ligging bestaande Gender	Grotendeels huidige ligging
Groen	Oppervlakte groen	73.000 m^2 Genderpark, 24.000 m^2 groene zone langs Kempenbaan

In dit alternatief wordt de verstedelijking nadrukkelijk geconcentreerd ten westen van De Run, aan de zijde van Health Base en Tech Base. Home Base omvat circa 4000 extra woningen. De werkfuncties worden aan de westzijde uitsluitend in de vorm van gemengd woon-werkmilieu ontwikkeld; de zone voor uitsluitend bedrijven verdwijnt. Alleen lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) kan plaatsvinden aan deze zijde. Het multimodaal station is in dit scenario gesitueerd aan de noordzijde van de Kempenbaan, aan de zijde met gemengd woon-werkmilieu. De woningen zullen hier gebouwd worden rondom het multimodaal station. Op basis van het programma voorzieningen van de gemeente wordt er in dit alternatief circa 23.500 m^2 aan gebouwde voorzieningen toegevoegd.

Aan de andere zijde van de Home Base, blijft naast woonmilieu en woon-werkmilieu, ook een gebied aangewezen voor uitsluitend werkmilieu aan de Kempenbaan. Er bevinden zich bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1, die zich dan met name vestigt aan één zijde.

De beek de Gender behoudt grotendeels de oorspronkelijke ligging. Het Genderpark heeft een omvang van 73.000 m^2. Daarnaast is er 24.000 m^2 overig groen in de vorm van een groene zone langs de Kempenbaan en op overige locaties.



Figuur 4.4 Visuele representatie alternatief 2b

Alternatief 3

Alternatief 3 omvat een omvang van circa 7000 woningen. In dit alternatief is sprake van twee zones: een woonmilieu en een hoogstedelijk woon-werkmilieu. Ten opzichte van alternatief 1 en 2a en b verdwijnt het gemengd woon-werkmilieu en werkmilieu ten gunste van hoogstedelijk woon-werkmilieu. Onderstaande tabel beschrijft in het kort de ruimtelijke keuzes van dit alternatief, die daarna in meer detail omschreven worden.

Tabel 4.5 Uitgangspunten alternatief 3 Maximale transformatie

Onderwerpen	Criteria	Maximale transformatie
Wonen	Aantal toegevoegde woningen	7000
Bedrijven	Oppervlakte werkmilieu Oppervlakte bedrijvigheid in gebied gemengd met wonen: Oppervlakte regulier bedrijventerrein:	75.000 m^2 75.000 m^2 0 m^2
	Type bedrijvigheid	Milieucategorie 1 en 2
Busstation	Locatie	Noordzijde Kempenbaan
Extra voorzieningen	Oppervlakte voorzieningen	32.500 m^2
Water	Ligging bestaande gender	Geheel verlegd
Groen	Oppervlakte groen	87.000 m^2 (83.000 m^2 Genderpark, 4000 m^2 overig)

In het derde alternatief maakt de grootschalige bedrijvigheid op de Home Base ruimte voor overwegend hoogstedelijk woon-werkmilieu, met 7000 woningen. De oorspronkelijke functie van bedrijventerrein vervalt. Aan de noordzijde wordt het woonmilieu gerealiseerd, over de rest van de Home Base wordt aan beide zijden van De Run hoogstedelijk woon-werkmilieu gerealiseerd. In het hoogstedelijk woon-werkmilieu wordt 75.000 m^2 lichte

bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) gerealiseerd. Daarnaast wordt 32.500 m^2 aan gebouwde voorzieningen toegevoegd.

Het Genderpark heeft een omvang van 83.000 m^2. In het Genderpark komt de beek de Gender te liggen, die verlegd zal worden naar deze locatie. De huidige Gender wordt op De Run volledig overkluisd, maar behoudt zijn afvoercapaciteit. Naast het Genderpark is er rekening gehouden met 4000 m^2 aan overige groene ruimte. De groene stroken langs de Kempenbaan komen te vervallen.

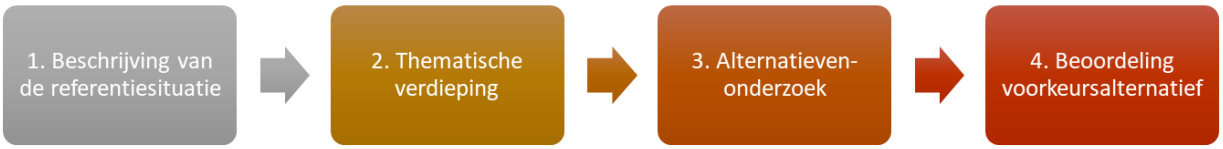


Figuur 4.5 Visuele representatie alternatief 3

5. Opzet van het MER

Het plan-MER voor het GOP van Home Base kent diverse functies. Het plan-MER brengt de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de leefomgeving in beeld. Deze effecten worden binnen het hele studiegebied beschreven. Het plan-MER onderzoekt hoe met de transformatie van Home Base de ambities voor De Run waargemaakt kunnen worden. Tot slot geeft het plan-MER aandachtspunten voor de verdere uitwerking en vervolgprocedures.

Op hoofdlijnen bestaat de opzet van het plan-MER uit vier stappen:



5.1 Deel A MER

5.1.1 Huidige situatie en referentiesituatie (leefomgevingsfoto)

Het plan-MER beoordeelt de effecten van de voorgenomen ontwikkeling van de Home Base ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie is de toekomstige situatie in 2040 van het plangebied en de omgeving zonder de transformatie van Home Base. De beschrijving van de referentiesituatie begint met een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied voor alle aspecten van de fysieke en sociale leefomgeving (zie beoordelingskader in paragraaf 5.3). Daarna wordt een inventarisatie gemaakt voor overige ontwikkelingen tot 2040 in en rond het plangebied. Dit kunnen concrete ontwikkelingen zijn, zoals bijvoorbeeld de aanleg van de HOV4-baan, maar ook nu nog niet concrete ontwikkelingen en trendmatige ontwikkelingen (zoals de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw, het toenemende druk op het elektriciteitsnet, de verbetering van de luchtkwaliteit door schonere technieken, de verwachte toenemende droogte in zomers en wateroverlast bij piekbuien). De omgeving wordt meegenomen omdat er naast Home Base ook andere ontwikkelingen in en rond het plangebied zijn die effecten op de leefomgeving kunnen hebben, gezien de ambities voor het hele gebied De Run en andere ontwikkelingen in en rondom de gemeente. Voor een zuivere afweging moeten de effecten van Home Base niet “vervuild” worden door de effecten van andere ontwikkelingen. Tegelijkertijd moet wel gekeken worden of er sprake is van versterking van effecten door Home Base en andere ontwikkelingen. De beschrijving van de huidige situatie en referentiesituatie vormt de basis voor de effectbeschrijving en -beoordeling in het plan-MER en het onderzoek van alternatieven. De kenschets van de huidige situatie en referentiesituatie van het plangebied wordt tekstueel verwerkt in een zogenaamde ‘leefomgevingsfoto’ (LOF).

Voor ‘de referentiesituatie’ wordt het zichtjaar 2040 gehanteerd. Dit zichtjaar wordt gebruikt om een reëel beeld te kunnen geven van effecten. Dit laat onverlet dat in de fasering (delen van) de ontwikkeling tot na 2040 gerealiseerd kunnen worden. Voor de inhoud van het effectonderzoek is dit niet bezwaarlijk: het gaat om het in staat zijn van het weergeven van een reëel beeld inclusief de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn.

5.1.2 Onderzoek en effecten van de alternatieven: twee beoordelingen

Basis voor het effectenonderzoek in het plan-MER is het raamwerk in de “Gebiedsvisie De Run op hoofdlijnen” en het doelbereik zoals beschreven in 3.4. Maar het beeld voor de beoogde Home Base is nog niet compleet, het raamwerk en de invulling moeten nog verder uitgewerkt worden en er moeten over een aantal onderwerpen nog afwegingen en keuzes gemaakt worden. Het plan-MER kan bijdragen aan een zorgvuldige afweging en keuze door het onderzoeken van de verschillen in effecten voor alternatieven.

De alternatieven in het plan-MER, zoals beschreven in hoofdstuk 3, zijn thematisch van aard. De locatie van de ontwikkeling ligt vast, maar in aanvulling worden deze thematische alternatieven onderzocht op basis van de nog te maken keuzes, zoals het aantal woningen, inrichting van het watersysteem, locatie van het multimodaal station, et cetera.

Effectbeoordeling omgevingsaspecten aan de hand van het beoordelingskader
De alternatieven worden onderzocht en beoordeeld op de effecten op de leefomgeving. Dit geldt voor alle aspecten van de leefomgeving (zie beoordelingskader in paragraaf 5.3). Zoals eerder gesteld worden de effecten onderzocht en beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie in 2040 en verkennend / agenderend op het abstractieniveau van de alternatieven. Zowel effecten van ontwikkeling van de alternatieven op de omgeving als de belemmeringen/aandachtspunten vanuit de omgeving worden beschreven. In de effectenbeschrijving wordt daar waar relevant onderscheid gemaakt in effecten tijdens de aanlegfase en effecten in de gebruiksfase (na aanleg). Ook wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke effecten en permanente effecten.

De aspecten waar op getoetst wordt zijn opgenomen in paragraaf 5.3: het **beoordelingskader.**

Effectbeoordeling doelbereik ambities gemeente Veldhoven aan de hand van het doelenkader
Naast een beoordeling van de milieueffecten zoals toegelicht in paragraaf 5.1.3, wordt ook een beoordeling op doelbereik uitgevoerd. Waar deze eerste beoordeling objectief de milieueffecten van de alternatieven beoordeelt, beoordeelt de tweede in hoeverre de alternatieven bijdragen aan de doelen van de gemeente. Hoewel de twee beoordelingen soms evenredig zijn, is dat niet altijd het geval. Een positieve of negatieve beoordeling van een milieuaspect hoeft niet altijd te betekenen dat een alternatief in dezelfde mate bijdraagt aan het behalen van het doel, afhankelijk van wat dat doel is.

De doelen waarop getoetst wordt zijn opgenomen in paragraaf 5.4: het **doelenkader**

5.1.3 Wijze van effectbeoordeling omgevingsaspecten

De basis van het MER is het beoordelen en vergelijken van de alternatieven. De omgevingsaspecten van de alternatieven worden individueel en ten opzichte van elkaar beoordeeld. Deze effectscores worden gevisualiseerd met een plussen en minnen-tabel, waarbij onderstaande zevenpuntsschaal wordt gehanteerd. Deze individuele beoordelingscriteria zullen niet worden samengevoegd of gecombineerd tot één overkoepelende maatstaf of score. Het MER maakt geen weging, maar biedt alleen een overzicht met beslisinformatie, waarmee de gemeente gewogen keuzes kan maken.

Effecten worden voor de meeste aspecten kwalitatief/beschrijvend onderzocht en beoordeeld op basis van een deskundigenoordeel. Dit volstaat voor deze fase van plan- en besluitvorming: het in beeld brengen van wezenlijke effecten, verschillen tussen alternatieven en signaleren van aandachtspunten voor de verdere uitwerking en planologische procedures. Voor een aantal thema's worden kwantitatieve studies verricht: verkeer, geluid, luchtkwaliteit en stikstof. Deze berekeningen worden uitgevoerd op het abstractieniveau van het GOP: bijvoorbeeld verkeer op/ langs de hoofdwegen, geluid op bouwvlakniveau.

De omgevingsaspecten maken onderdeel van het beoordelkingskader en zijn verder uitgewerkt in paragraaf

+ +	Kans op het optreden van een **sterk positief** effect ten opzichte van de referentiesituatie
+	Kans op het optreden van een **positief** effect ten opzichte van de referentiesituatie
0/+	Kans op het optreden van een **klein positief** effect ten opzichte van de referentiesituatie
0	Een **neutraal** effect ten opzichte van de referentiesituatie
0/-	Risico op het optreden van een **klein negatief** effect ten opzichte van de referentiesituatie
-	Risico op het optreden van een **negatief** effect ten opzichte van de referentiesituatie
- -	Risico op het optreden van een **sterk negatief** effect ten opzichte van de referentiesituatie

Figuur 5.1, voorbeeld effectbeoordelingen

5.1.4 Wijze van beoordeling op doelbereik ambities gemeente Veldhoven

In hoofdstuk 2 van deze NRD zijn de relevante beleidskaders genoemd die invloed hebben op de uitwerking van het GOP. Eén van de doelen in de mer-procedure is het beoordelen van het 'doelbereik' van de alternatieven en het voorkeursalternatief. Dit 'doelbereik' is opgebouwd uit verschillende doelen. Als overkoepelend kader wordt hiervoor de 'Visie op gemeente Veldhoven' gehanteerd. In dit document is concreet gemaakt welke doelen de gemeente nastreeft. Dit heeft de gemeente gedaan door negen 'keuzes' te maken en per keuze doelen te formuleren. De relevante en meetbare doelen voor de transformatie van de Home Base zijn **vetgedrukt** in tabel 5-1 en worden daar kort toegelicht.

Tabel 5.1 Doelen uit de Visie op gemeente Veldhoven

De Keuzes van Veldhoven	Doelen
Stad die groeit op dorpse waarden	• **Behoud van het dorpse gevoel in de samenleving** • **Bieden van aanvullende en onderscheidende woonmilieus aan het stedelijke gebied.** • **De groei van Veldhoven mag er niet toe leiden dat de kwaliteit van leven in Veldhoven minder wordt. Sterker nog, de groei moet er juist voor zorgen dat alle Veldhovenaren er op vooruitgaan (ten opzichte van een situatie zonder verdere groei). Hierbij wordt gestuurd op de indicatoren voor Brede Welvaart.**
De Veldhovenaar heeft het prima voor elkaar	• Wij willen een aantrekkelijke gemeente zijn waar inwoners en bezoekers zich thuis en veilig voelen.
Een sterke gemeenschap	• Een sterke sociale cohesie en daarmee samenredzaamheid; • Wij streven naar een inclusieve veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen mee kan doen in de breedste zin van het woord, ook in situaties waar bijvoorbeeld sprake is van armoede of beperkingen

Een aantrekkelijk groen en veilig Veldhoven	• **In 2040 leven we in Veldhoven op een volhoudbare manier in balans met onze directe omgeving en binnen de draagkracht van de aarde als geheel. We streven daarom naar een:**
	  ○ **Een klimaatneutrale en energieneutrale gemeente;**
	  ○ **Een natuurinclusieve en groene gemeente;**
	  ○ **Een waterrobuuste en klimaatbestendige gemeente;**
	  ○ **Een circulaire gemeente;**
	  ○ **Een schone, gezonde en veilige gemeente;**
	• **De hoeveelheid en kwaliteit van de groene inrichting van Veldhoven behouden en waar mogelijk versterken;**

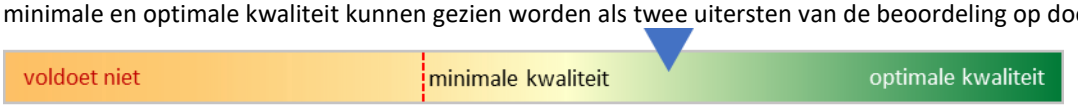
Goed wonen	• **We willen dat wonen in Veldhoven beschikbaar en betaalbaar is;** • **De Veldhovense woningvoorraad is passend en toekomstbestendig. Voor iedereen is een geschikte woning, ook voor wie zorg nodig heeft;** • **Veldhoven wil dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving;** • **We willen wonen in een vitale en gezonde woonomgeving, met actieve woon- en leefgemeenschappen**
Voorzieningen voor iedereen	• **Behoud van het huidige (basis-)voorzieningenniveau** • **Dat Veldhoven en de Veldhovenaren goed zijn verbonden op de (bovenlokale) voorzieningen in Eindhoven en de regio** • Een hoogstaand voorzieningenaanbod in de regio als onderdeel van een concurrerend woon-, werk- en leefklimaat • **Een optimaal sport- en beweegklimaat, dat mensen uitnodigt om te sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde levensstijl. Het doel is dan ook: 'Alle Veldhovenaren in beweging'**
Betrokken ondernemers en een bereikbaar Veldhoven	• **Een bereikbaar Veldhoven** • **Voldoende werkgelegenheid** en een lage werkloosheid in Veldhoven én de regio; de economische positie van de Brainportregio • **Een duurzaam, veilig, bereikbaar, inclusief, gezond en leefbaar mobiliteitssysteem, waarbij ook meer gebruik wordt gemaakt van duurzame vormen van mobiliteit** • **Een betere verkeersveiligheid** • **Voldoende en passende werkmilieus voor zowel de Brainport HTSM sector als lokaal MKB** • **Juiste bedrijf op de juiste plaats** • **Beschikbaarheid van duurzame energie**
Samenwerken aan de regio	• Versterken van de positie van Veldhoven in de regio

	• Een nog actievere positie in de regionale samenwerking, waarbij de kracht van Veldhoven het uitgangspunt vormt
Eén gemeente voor alle Veldhovenaren	• Het is onze ambitie om met inwoners en partners open gesprekken te voeren, met wederzijdse betrokkenheid, kennis en begrip • De gevolgen van de sterke groei van Veldhoven en de regio zorgen voor grote opgaven en uitdagingen op diverse terreinen. Dat vraagt om een gezonde en flexibele organisatie (bestuurlijk en ambtelijk) die dicht bij de inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties van Veldhoven staat. En in de regio zichtbaar en actief is.

Minimale en optimale kwaliteit

Voor de alternatieven moet worden beoordeeld of ze voldoen aan ambities van gemeente Veldhoven (de doelen uit de Visie op gemeente Veldhoven, tabel 5.1) Dit gebeurt aan de hand van een nader gedefinieerde minimale kwaliteit en een optimale kwaliteit . De minimale kwaliteit is de gewenste minimale kwaliteit voor het betreffende thema. Hier moet de ontwikkeling van de Homebase in beginsel aan voldoen. Als de minimale kwaliteit niet gehaald wordt, wil dat niet zeggen dat het plan niet door kan gaan. Het niet halen van de minimale kwaliteit kan eventueel gecompenseerd worden door op een of meerdere thema's een hogere kwaliteit na te streven of aanvullende maatregelen te nemen.

De optimale kwaliteit is een streefbeeld, een beeld waarbij het betreffende aspect optimaal ingevuld is. De minimale en optimale kwaliteit kunnen gezien worden als twee uitersten van de beoordeling op doelbereik.



Toetsing aan doelbereik is bepaald om bij de verdere uitwerking van het planvoornemen een zo hoog mogelijke kwaliteit te behalen. Uit het proces kan blijken dat de kwaliteiten op details aangepast of aangescherpt moeten worden. Indien nodig wordt dit in het MER toegelicht. Zo kan een score onder de minimale kwaliteit voor het ene aspect mogelijk leiden tot hogere eisen voor een ander aspect.

De relevante Veldhovense ambities vormen het beoordelingskader van het MER.

In hoofdstuk 5 is het beoordelingskader weergegeven. De Veldhovense ambities zijn hierin vertaald naar aspecten voor de beoordeling. Waar nodig zijn de ambities aangevuld met relevante omgevingsaspecten voor het MER die niet direct uit de subdoelen van de omgevingsvisie af te leiden zijn. In paragraaf 5.3 is dit nader toegelicht.

5.2 Deel B MER

5.2.1 Beoordeling voorkeursalternatief en optimalisaties

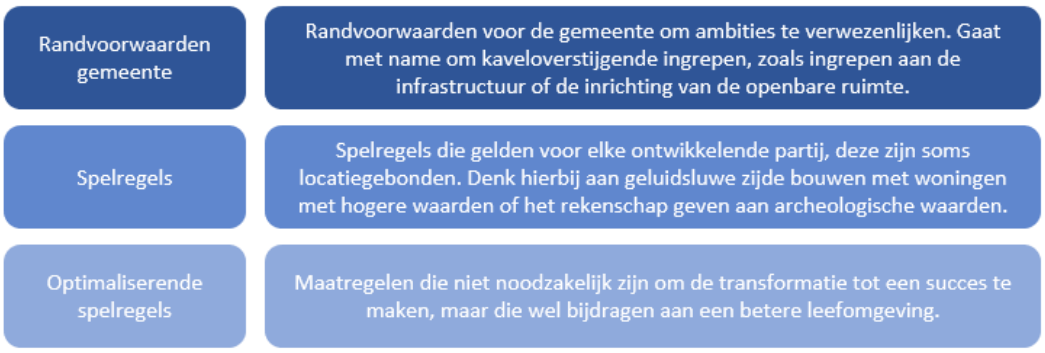
Aan de hand van de effectbeoordelingen uit Deel A, worden nodige keuzes gemaakt voor een voorkeursalternatief waarin de ambities en doelen van de gemeente het best tot hun recht komen met geminimaliseerde negatieve effecten.

Dit deel van het MER toetst de effecten van dit voorkeursalternatief op de leefomgeving. Net als in deel A, beoordeelt het MER deze effecten ten opzichte van de referentiesituatie, de toekomstige situatie zonder de transformatie van de Home Base. Ook hierbij wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals toegelicht in paragraaf 5.3 en 5.4. Vanuit deze beoordeling geeft het MER aandachtspunten of aanbevelingen mee, onder andere door te kijken naar optimalisaties van het plan. Dit zijn geen wezenlijke aanpassingen of nieuwe varianten voor de stedenbouwkundige opzet. Optimalisaties betreffen kleine aanvullingen die negatieve effecten kunnen verminderen of positieve effecten kunnen versterken.

5.2.2 Spelregelkader

Dit deel bevat tevens een overzicht van alle spelregels om de beoogde ontwikkeling van Home Base te realiseren en ambities waar te maken. Het spelregelkader bevat verschillende spelregels die randvoorwaardelijk zijn voor de herontwikkeling. Deze spelregels kunnen randvoorwaarden voor de gemeente zijn om de ambities te kunnen

verwezenlijken, bijvoorbeeld het uitwerken van een mobiliteitsstrategie om de gewenste mobiliteitstransitie te realiseren. Het kunnen ook spelregels (mitigerende maatregelen) zijn die voor elke ontwikkelende partij gelden, ter verbetering van de fysieke en sociale leefomgeving. Of het kunnen onderzoeksverplichtingen voor ontwikkelingen zijn, waarbij de resultaten moeten uitwijzen of deze bijdragen aan het halen van de ambities. Daarnaast zijn ook optimaliserende maatregelen opgenomen: deze zijn niet randvoorwaardelijk om de transformatie succesvol te laten zijn, maar dragen wel verder bij aan de verbetering van de fysieke en sociale leefomgeving. Deze spelregels geven de input voor de volgende stap in de besluitvorming.



Figuur 5.2 Drie typen spelregels

5.2.3 Aanzet monitoring

In het MER wordt een aanzet tot het monitoringsplan gegeven waarbinnen de voorspelde effecten en het spelregelkader uit het MER gedurende de herontwikkeling gemonitord wordt (en waar nodig bijsturing plaatsvindt). Deze monitoringsopzet is een voor de gemeente bindend kader.

5.3 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van de effecten op de leefomgeving maakt het MER gebruik van een beoordelingskader. Het beoordelingskader gaat in op de effecten van de alternatieven als bedoeld in paragraaf 5.1.3. Dit beoordelingskader bevat alle onderwerpen die relevant zijn voor het inschatten van het effect van de alternatieven op de fysieke leefomgeving.

Met de beoordeling van effecten sluit het MER aan bij het abstractieniveau van de alternatieven. Dit betekent dat sommige aspecten nu alleen kwalitatief of wat abstracter worden beoordeeld, omdat het thema binnen de alternatieven maar tot op zekere hoogte zijn uitgewerkt. Ook komen daarom sommige thema's in deze fase helemaal niet aan bod, omdat ze pas in een later stadium worden uitgewerkt. Het kan ook zijn dat de verschillende alternatieven zich in dit stadium niet onderscheiden op een bepaald thema. Dan is dit ook niet meegenomen in de beoordelingstabel. De gemeente vindt deze thema's echter ook zeer belangrijk, en ze zullen in de totstandkoming van het GOP of vervolgfasen daarop terugkomen. Het gaat hier om onder andere de volgende thema's of aspecten;

- Trillingen;
- Geurhinder;
- Circulariteit;
- Deelmobiliteit;
- Drinkwater;
- Afval;
- Hittestress;
- Invulling bedrijfsplinten (hoeveelheid en programma);
- Inrichting openbare ruimte (openbaar groen);
- Inrichting openbare ruimte (spelen, bewegen, ontmoeten en toegankelijkheid / inclusie).

Mogelijk komen deze bij de beoordeling van het voorkeursalternatief wel aan bod, afhankelijk van het detailniveau van dit alternatief. Bij de beoordeling van het voorkeursalternatief kan ook vastgesteld worden welke maatregelen noodzakelijk zijn (zie paragraaf 5.2.2 "Spelregels"). Meer detail en aanvullende thema's worden bij de uitwerking van de individuele projecten beoordeeld in een project-MER(beoordeling).

Tabel 5.2 Beoordelingskader

Keuze VoV	Aspecten	Beoordeling effecten
Stad die groeit op dorpse waarden	De mate van stedelijkheid en schaalvergroting	Herkenbaarheid en eigenheid: De mate van stedelijkheid en schaalvergroting past bij de identiteit van Veldhoven
	Landschap en stedenbouw	De aansluiting van de opbouw en dichtheid van de ontwikkeling op de omliggende (bestaande) bebouwing Impact op (stedelijk) landschappelijke structuren (vlakken, lijnen en punten)
	Cultureel erfgoed	Impact op de (mogelijk) aanwezige historische waarden (archeologische en cultuurhistorische waarden) en de mogelijkheden om deze in te passen (beleefbaar te maken) in de ontwikkeling.
Een aantrekkelijk, groen en veilig Veldhoven	Luchtkwaliteit	De concentraties luchtverontreiniging (fijn stof en stikstofdioxide) binnen het plangebied en de effecten van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving.
	Omgevingsveiligheid	Impact van de ontwikkeling op de aanwezige risicobronnen en -contouren, en impact van de aanwezige risicobronnen en -contouren op de ontwikkeling.
	Geluid	De geluidbelasting als gevolg van omgevingslawaai (industrie, wegverkeer) en de effecten van het plan op de geluidbelasting bij bestaande en toekomstige gevoelige objecten in en rond het plangebied (wegverkeerslawaai). Cumulatieve belasting. Effecten in relatie tot gezondheid (bijv. aantal geluidgehinderen en slaapgestoorden of

		weergave geluidsklassen, aantal geluidsluwe gevels, scoren verschillende ontwerpopgaven).
	Bodem	Inventarisatie van de risico's vanuit bodemkwaliteit
	Waterkwaliteit	Effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit Effecten op de grondwaterkwaliteit
	Waterbeheer	De impact van oppervlaktewater, grondwater en regenwater op het planvoornemen en vice versa, de mogelijkheden voor waterberging (onverhard oppervlak).
	Duurzame energie	Omvang en profiel van de energievraag, benodigde netcapaciteit; mogelijkheden voor energieflexibiliteit en energie-uitwisseling tussen functies. Mogelijkheden voor de inpassing van energievoorzieningen, waaronder duurzame energieopwekking, warmte- en koudevoorzieningen, energieopslag en energie-infrastructuur.
	Beschermde natuurgebieden	De mate van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden en NNN/NNB
	Ecologie en biodiversiteit	De mate van aantasting en versterking op de instandhouding van beschermde soorten. Mogelijkheden voor biodiversiteit, natuurinclusieve inrichting en ecologische verbindingen.
	Groenstructuren	Omvang groenstructuren Behoud en ontwikkeling van bomen en boomstructuren
Goed wonen	Mate van groei	De mate waarin de ontwikkeling een bijdrage levert aan het woningbouwprogramma en de woonbehoeftemarktvraag. Termijn waarbinnen woningen gebouwd kunnen worden (mate van fasering)
	Woongenot	De mate waarin de nieuw te creëren buurt leidt tot een prettige en leefbare woonomgeving, met aandacht voor schaduw, wind, licht en visuele hinder.
Voorzieningen	Voorzieningen	Omvang van gebouwde voorzieningen (maatschappelijk, onderwijs, zorg, horeca, detailhandel)
Betrokken ondernemen en een bereikbaar Veldhoven	Verkeersafwikkeling (auto-bereikbaarheid)	Effecten op de verkeersafwikkeling (etmaalintensiteiten, doorstroming op kruispunten) en de bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer.
	Langzaam verkeer	Beoordeling van de effecten op ruimte voor langzaam verkeer en (de kwaliteit van) de langzaamverkeer verbindingen met de omliggende wijken
	Verkeersveiligheid	Integrale effecten op verkeersveiligheid van alle typen verkeersstromen gecombineerd
	Huidige bedrijvigheid en kantoren	De impact van de ontwikkeling op de hoeveelheid en aard van de aanwezige bedrijvigheid in en rond het plangebied.
	Nieuwe bedrijvigheid en kantoren	De ruimte voor bedrijvigheid, onder te verdelen in verschillende milieucategorieen, binnen de ontwikkeling in en rondom het plangebied

5.4 Doelenkader

In onderstaande tabellen zijn de doelen waarop getoetst wordt verder uitgewerkt. Voor alle aspecten is een optimale en minimale kwaliteit gedefinieerd. Deze zijn opgenomen in de onderstaande tabellen: boven de tabel staat het aspect, in de tabel is de minimale en optimale kwaliteit weergegeven.

5.4.1 Stad die groeit op dorpse waarden

De mate van stedelijkheid en schaalvergroting

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Verdichting vindt plaats in de sterk stedelijke structuur en rondom uitvalswegen richting Eindhoven. Het alternatief leidt tot de bouw minstens 1800 woningen binnen 800 meter van een OV-knoop te realiseren. Maximaal aantal woningen woonmilieu: 60/ha Maximaal aantal woningen woon/werkmilieu: 100/ha Maximaal aantal woningen hoogstedelijk woonmilieu: 170/ha met incidentele uitschieter Maximaal ca. 15 tot 18 bouwlagen in het hoogstedelijk woonmilieu De mate van stedelijkheid en schaalvergroting sluit aan bij de beweging die Veldhoven maakt van centrumdorpse/groenstedelijke dichtheden van ca 20 tot 50 woningen/ha naar meer centrumstedelijke dichtheden van 40 tot 120 woningen/ha	Slim intensief ruimtegebruik met hoge dichtheden woningen rondom OV-knopen. Het alternatief leidt tot de bouw van minstens 1.450 woningen binnen 400 meter van een HOV-halte (HOV4) Maximaal aantal woningen woonmilieu: 40/ha Maximaal aantal woningen woon/werkmilieu: 80/ha Maximaal aantal woningen hoogstedelijk woonmilieu: 170 De mate van stedelijkheid en schaalvergroting sluit aan bij de beweging die Veldhoven maakt van centrumdorpse/groenstedelijke dichtheden van ca 20 tot 50 woningen/ha naar meer centrumstedelijke dichtheden van 40 tot 120 woningen/ha

Landschap en stedenbouw

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Het alternatief houdt rekening met aanwezige landschappelijke structuren en past qua opbouw bij de stedelijke structuur van Veldhoven	Het alternatief versterkt de landschappelijke structuren en opbouw van de stedelijke structuur van Veldhoven

Cultureel erfgoed

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Behoud van een deel van de bestaande cultuurhistorische waarden in het plangebied	Versterking van (een deel van de bestaande) cultuurhistorische waarden in het plangebied

5.4.2 Een aantrekkelijk, groen en veilig Veldhoven

Luchtkwaliteit

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Maximale bijdrage op NSL-rekenpunten langs de gebiedsontsluitingsweg met de grootste toename van verkeer: Stikstofdioxide: 1 µg/m^3 Fijn stof: 0,5 µg/m^3 Concentraties luchtverontreiniging op toetspunten ontwikkelvelden (2030): voldoen aan de WHO-advieswaarden van 2005.	Maximale bijdrage op NSL-rekenpunten langs de gebiedsontsluitingsweg met de grootste toename van verkeer: Stikstofdioxide: 0,5 µg/m^3 Fijn stof: 0,2 µg/m^3. Concentraties luchtverontreiniging op toetspunten ontwikkelvelden (2030): voldoen aan de WHO-advieswaarden van 2021.

Jaargemiddelde concentratie op randen ontwikkelvelden (of gemiddelde van oppervlakte ontwikkelvelden) maximaal: NO_2 – 20 µg/m^3 PM_{10} – 20 µg/m^3 $PM_{2,5}$ – 10 µg/m^3	Jaargemiddelde concentratie op randen ontwikkelvelden (of gemiddelde van oppervlakte ontwikkelvelden) maximaal: NO_2 – 20 µg/m^3 PM_{10} – 15 µg/m^3 $PM_{2,5}$ – 8 µg/m^3

Omgevingsveiligheid

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Geen zeer kwetsbare gebouwen/activiteiten binnen de aanwezige aandachtsgebieden.	Geen kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen/activiteiten binnen de aandachtsgebieden

Geluid

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Wegverkeer: Een geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan het wettelijk toegestane, al dan niet met aanvaardbare (financieel, stedenbouwkundig) maatregelen. Bedrijven: Geluidbelasting van de omgeving op nieuwe en bestaande geluidgevoelige objecten: • Voldoen aan de standaardwaarde, eventueel met nemen van maatregelen	Wegverkeer: De geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten langs de gebiedsontsluitingswegen mogen niet hoger zijn dan de standaardwaarde, zonder maatregelen. Bedrijven: Geluidbelasting van de omgeving op nieuwe en bestaande geluidgevoelige objecten: • Voldoen aan de standaardwaarde zonder het nemen van maatregelen

Bodem

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Alle ontwikkellocaties voldoen aan de wettelijke eisen voor bodemkwaliteit. Gevallen van bodemverontreiniging die bij de toekomstige inrichting humaan risico opleveren zijn functioneel gesaneerd.	Alle ontwikkellocaties voldoen aan kwaliteitsklasse wonen.

Waterkwaliteit

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Er is voldoende fysieke ruimte rond zowel de huidige en nieuw te graven Gender om een inrichting te realiseren die bijdraagt aan een oppervlaktewaterkwaliteit in de Gender die bijdraagt aan verbetering van de chemische en ecologische oppervlaktewaterkwaliteit.	Er is voldoende fysieke ruimte rond zowel de huidige en nieuw te graven Gender om een optimale inrichting te realiseren die bijdraagt aan het voldoen aan de KRW van de oppervlaktewaterkwaliteit in en rondom het gebied: er resteren geen ondermaatse kwaliteitsaspecten.
De ontwikkeling leidt niet tot verontreiniging van het grondwater.	Met de ontwikkeling wordt verontreinigd grondwater gesaneerd.

Waterbeheer

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Het ontwerp houdt rekening met de volgende uitgangspunten: • Geen waterschade tot en met een bui die 1 keer per 100 jaar voorkomt (t=100) • Vitale en kwetsbare functies blijven te allen tijde beschikbaar.	Het ontwerp houdt rekening met de volgende uitgangspunten: • Geen waterschade tot en met een bui die 1 keer per 50 jaar voorkomt (t=50) • Alle functies blijven te allen tijde beschikbaar.

De ontwikkeling leidt niet tot het vergroten van structurele onttrekkingen.	De ontwikkeling dient verdroging tegen te gaan door al het hemelwater te gebruiken of op eigen terrein te laten infiltreren.

Duurzame energie

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
De ontwikkeling is uitvoerbaar binnen de beschikbare of voorzienbare netcapaciteit.	De ontwikkeling draagt maximaal bij aan een efficiënt en netbewust energiesysteem, met een zo laag mogelijke piekvraag en een zo efficiënt mogelijk gebruik van beschikbare netcapaciteit.
De ontwikkeling biedt voldoende mogelijkheden voor de realisatie van collectieve en duurzame energievoorzieningen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.	De ontwikkeling faciliteert energievoorzieningen die kunnen functioneren als drager voor een groter lokaal energiesysteem en daarmee toekomstige ontwikkelingen in de omgeving ondersteunen.
De ontwikkeling biedt voldoende ruimte voor noodzakelijke energievoorzieningen en energie-infrastructuur.	Energievoorzieningen kunnen goed worden ingepast en waar mogelijk worden gecombineerd met andere functies en opgaven.

Beschermde natuurgebieden

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Wettelijke kaders: geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, rekening houdend met mogelijkheden voor saldering.	Minimaal 0,05 mol N/ha/jaar afname op Kempenland-West / Leenderbos, Groote Heide & Plateaux.

Ecologie en biodiversiteit

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
• Geen of redelijkerwijs te aanvaarden achteruitgang (van beschikbaar leefgebied) van de beschermde soorten en overige soorten, rekening houdend met compensatie. Bestaande ecologische structuren blijven behouden of kunnen gelijkwaardig gecompenseerd worden.	Verbetering (van beschikbaar leefgebied) van de beschermde en overige diersoorten. Ecologische structuren en biodiversiteit worden versterkt door vergroting van de omvang, kwaliteit en onderlinge samenhang van leefgebieden en verbindingen.

Groenstructuren

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Het alternatief biedt voldoende ruimte voor een samenhangende groenstructuur met een park dat een recreatieve functie vervult en bijdraagt aan waterberging en klimaatadaptatie Het park heeft een oppervlakte van minimaal 55.000 $m^{2.}$	Het alternatief biedt ruimte voor een robuuste groenstructuur met een park dat gelijktijdig kan bijdragen aan recreatie, waterberging, klimaatadaptatie, biodiversiteit en ecologische verbindingen, en die qua omvang voldoet aan de referentierichtlijn uit het Programma Voorzieningen
Waardevolle bestaande bomen en boomstructuren worden waar mogelijk behouden en ingepast in de ontwikkeling.	Bestaande boomstructuren worden versterkt en uitgebreid, waardoor en omvang van de boomstructuur in het gebied per saldo toenemen.
In het alternatief geldt voor 80% van de woonfuncties dat binnen 300 meter een groenvoorziening van minimaal 0.5 ha te bereiken is.	In het alternatief geldt voor 100% van de woonfuncties dat binnen 300 meter een groenvoorziening van minimaal 0.5 ha te bereiken is.

5.4.3 Goed wonen

Mate van groei woningvoorraad

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Bijdrage aan de woningbouwopgave conform afspraken uit HOV4-traject (1.455 tot 2030 en 2.805 woningen tot 2040). De Home base groeit in balans met de gemeente Veldhoven: een gemiddeld bouwtempo van 300 woningen per jaar	Gelet op de mogelijk toekomstige woningbehoefte en de aanwezigheid van de HOV4-haltes bestaat de mogelijkheid om de woningaantallen rondom deze haltes meer woningen te realiseren. In aansluiting op het MIRT-onderzoek rond de Westflank van de regio tot 2040 of juist in de periode daarna. Optimaal is ook dat de onwtikkeling de mogelijkheid geeft tot adaptief programmeren doordat een gefaseerde ontwikkeling makkelijker of minder makkelijk mogelijk is. De Home Base laat voldoende ruimte voor de rest van Veldhoven om mee te groeien: De Home base heeft een gemiddeld bouwtempo van circa 200 woningen per jaar

Woongenot

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Schaduw, wind en lichthinder • Ontwikkeling maakt het mogelijk om te voldoen aan de lichte TNO norm voor bezonning en schaduw: minimaal 2 uur zon per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam (behalve ramen op het noorden). • Ontwikkeling maakt het mogelijk om 80% van plangebied te laten voldoen aan de NSVV richtlijn voor lichthinder in stedelijk gebied. • Ontwikkeling maakt het mogelijk om te voldoen aan een voldoende beoordeling op windhinder volgens NEN 8100 norm.	Schaduw, wind en lichthinder • Ontwikkeling maakt het mogelijk om te voldoen aan de strenge TNO norm voor bezonning en schaduw: minimaal 3 uur zon per dag in de periode van 21 januari – 22 november in midden vensterbank binnenkant raam (behalve ramen op het noorden). • Ontwikkeling maakt het mogelijk om 100% van plangebied te laten voldoen aan de NSVV richtlijn voor lichthinder in stedelijk gebied. • Ontwikkeling maakt het mogelijk om te voldoen aan een goede beoordeling op windhinder volgens NEN 8100 norm.

5.4.4 Voorzieningen voor iedereen

Voorzieningen

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Qua gebouwde voorzieningen wordt voor de toevoeging van het aantal m2 voorzieningen voor 70% voldaan aan de referentierichtlijnen uit het Programma voorzieningen.	Qua gebouwde voorzieningen wordt voldaan aan de referentierichtlijnen uit het Programma voorzieningen

5.4.5 Betrokken ondernemen en een bereikbaar Veldhoven

Verkeersafwikkeling (autobereikbaarheid)

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Zo beperkt mogelijke congestie in het studiegebied op stadsniveau: • Verzadigingsgraad van maximaal 85% op kruispunten. • Maximale cyclustijd van 120 seconden voor VRI's.	Geen congestie in het studiegebied op stadsniveau: • Verzadigingsgraad van maximaal 80% op kruispunten. • Maximale cyclustijd van 90 seconden voor VRI's.

• Parkeerhubs zijn bereikbaar met zo beperkt mogelijke congestie.	• Parkeerhubs zijn bereikbaar zonder congestie.

Verkeersveiligheid

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Op basis van CROW richtlijnen is het gebruik van de weg passend bij de functie van de weg. Uit de verkeersveiligheidsanalyse volgen geen knelpunten voor de verkeersveiligheid	Op basis van CROW richtlijnen is het gebruik van de weg passend bij de functie en vormgeving van de weg.

Fietsbereikbaarheid

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
De relatieve groei van het fietsverkeer leidt niet tot een hogere cyclustijd dan 120 seconden voor VRI's	De relatieve groei van het fietsverkeer leidt niet tot een hogere cyclustijd dan 90 seconden voor VRI's

Huidige bedrijvigheid

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Voor de huidige bedrijven van Home Base is ruimte op De Run De huidige 170.000 m2 bedrijfsruimte die op dit moment aanwezig is op Home Base, blijft beschikbaar binnen De Run	. Voor de huidige bedrijven van Home Base die passen binnen de ontwikkeling is ruimte op Home Base Voor de huidige bedrijven van Home Base die niet passen binnen de ontwikkeling is elders op De Run ruimte (bv Run 2000 of 4000).

Nieuwe / uitbreiding bedrijvigheid

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Er is geen ruimte voor uitbreiding of nieuwe bedrijvigheid op Home Base.	Er is ruimte voor 10% uitbreiding of nieuwe bedrijvigheid passend is op Home Base.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee om altijd samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 75 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl