

Verslag informatiebijeenkomst De Run 8000

8 juli 2025

Het doel van deze informatiebijeenkomst is om bewoners en ondernemers mee te nemen in de laatste ontwikkelingen rondom de gebiedsvisie de Run, wanneer welke plannen worden opgesteld en wat de rol van de gemeente is in de transformatie van De Run 8000. Daarnaast is er ruimte om verdiepende vragen te stellen, zorgen te uiten en aandachtspunten mee te geven. Tijdens deze bijeenkomst ligt de focus specifiek op De Run 8000.

Wethouder Van Brakel opent de bijeenkomst en peilt hoe het met de aanwezigen gaat. Er zijn veel zorgen, onrust en emoties door de onzekerheid.

Wethouder van Brakel begrijpt die zorgen en emoties en wil samen met de aanwezigen kijken hoe de tijd te overbruggen tot er meer duidelijkheid is en er concrete stappen genomen worden en wat daarvoor nodig is.

Programmamanager Maarten de Visser licht toe waar we nu staan in het proces van de gebiedsvisie en wat de planning is voor De Run 8000. De getoonde presentatie is bijgevoegd aan dit verslag.

Concreet zetten we de volgende stappen:

- Na de zomer vinden 1-op-1-gesprekken plaats met bewoners en ondernemers op De Run 8000. Iedereen kan zich direct al inschrijven voor bepaalde tijdsblokken in het najaar van 2025. Belanghebbenden die niet aanwezig zijn krijgen ook de mogelijkheid één-op-één in gesprek te gaan met de gemeente.
- Er wordt een omgevingsmanager aangesteld die voor De Run het vaste aanspreekpunt vanuit de gemeente wordt.
- Er volgen voor de gebiedsvisie nog verschillende informatie- en meedenk bijeenkomsten voor de doorontwikkeling van De Run. Hier zullen de planuitwerkingen van De Run en actuele planningen gedeeld worden. Indien gewenst kunnen er gedurende dit traject aanvullend aparte bijeenkomsten gepland worden specifiek voor De Run 8000.
- De gebiedsvisie op hoofdlijnen wordt de komende periode verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Nadat dit overkoepelende plan gereed is, zullen verschillende deelgebieden verder uitgewerkt worden. Vanwege afspraken met het Rijk (Beethoven) moeten de eerste woningen in 2030 gebouwd worden. Daarom ligt de focus eerst op de transitie van de Home Base (De Run 3000 en 5000). De uitwerking van Work Base (De Run 2000, 4000 en 8000) volgt daarna of ten dienste van Home Base. Wel worden de 1 op 1 gesprekken eerder gevoerd zodat deze input kunnen geven voor de uitwerking. Er is bereidheid vanuit de gemeente om bijvoorbeeld na de uitwerking van de integrale gebiedsvisie prioriteit te geven aan het uitwerken van een masterplan voor De Run 8000.

Aandachtspunten en vragen die tijdens de bijeenkomst zijn besproken:

- *Waarom moeten de woonhuizen weg?*
Veldhoven groeit en verandert, er liggen grote maatschappelijke opgaven en 'niets doen' is geen optie. De gemeenteraad heeft daarom gekozen voor enkele grootschalige gebiedsontwikkelingen in Veldhoven, waaronder De Run. Voor de gebiedstransformatie van De Run is een contourennotitie vastgesteld, waarbij wonen aan de noordkant van de Kempenbaan wordt gefaciliteerd en bedrijvigheid met een hogere milieucategorie aan de zuidkant wordt voorzien.

Daarnaast is er een aantal grotere ruimtevragers, bijvoorbeeld voor collectieve voorzieningen of voor verplaatsing, waardoor de beschikbare gronden efficiënt moeten worden ingezet.

- *Dit levert toch geen extra m2 op?*
Op kavelniveau zijn er geen hele grote kansen. Echter de ruimte die vrijkomt als de woningen verdwijnen, vormen vervolgens geen belemmeringen meer t.a.v. bijvoorbeeld hinderafstanden. Daardoor kunnen ontwikkelingen kavelgrens overstijgend worden opgepakt en kan wel een behoorlijke winst in extra m2 optreden.
- *Wanneer moet ik uit mijn woning?*
Zolang het huidige omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) jouw woning toestaat als woonhuis, mag je er blijven wonen. Het omgevingsplan bevat immers het juridische kader wat bepaalt wat er mag worden gebouwd op een bepaalde plek en hoe het mag worden gebruikt. De gebiedsvisie verandert nu nog niets aan het omgevingsplan. De gebiedsvisie geeft de ambities die de gemeente heeft voor het gebied weer, maar bevat nog geen direct werkend juridisch kader. Daarbij komt dat we ons de eerste 7-10 jaar gaan focussen op HomeBase (De Run 3000 en 5000) en minder op de andere deelgebieden van De Run. Door gebruik te maken van de 1-op-1 gesprekken kan de gemeente wel ophalen wat er tot die periode nodig is en zo goed mogelijk inspelen op de lokale behoeften. We willen onzekerheid zoveel mogelijk wegnemen en samen zoeken naar oplossingen.
- *Mogen wij nog bouwen op in het verleden aangekochte bouwgrond?*
Dat hangt af van de mogelijkheden (regels) in het geldende omgevingsplan. Het omgevingsplan is bindend voor de burger, maar ook voor de gemeente. Als er bouwplannen zijn die passen binnen het geldende omgevingsplan, dan moet de gemeente hier medewerking aan verlenen. Er zijn op dit moment geen plannen om het omgevingsplan voor De Run 8000 op korte termijn aan te passen.
- *Wat als iedereen wil blijven wonen?*
In de praktijk willen bewoners vaak verschillende dingen. Daarom is het belangrijk dat ieder zijn of haar eigen situatie bespreekt met de gemeente.
- *Kan de gemeente onze woningen nú niet kopen? Dan hebben we duidelijkheid.*
De gemeente is geen ontwikkelaar en heeft hier geen middelen voor gereserveerd. Wel willen we samen met jullie kijken wat mogelijk is, zoals het uitwerken van een masterplan zodat 'de markt zijn werk kan doen'. De 1-op-1 gesprekken helpen daarbij.
- *Wat als ik mijn woning nú wil verkopen, bijvoorbeeld aan een marktpartij?*
We hebben signalen gehoord dat marktpartijen woningen willen kopen maar dat de gemeente dit niet wil. Wij erkennen de angst van aanwezigen dat kopers zich hierdoor belemmerd voelen. De gemeente heeft echter geen inmenging in verkoop van particulieren aan marktpartijen. Je kunt je woning dus gewoon verkopen. Er zijn nu geen wettelijke belemmeringen als volgens het geldende omgevingsplan ook een woning is toegestaan. Een makelaar kan kopers goed informeren over mogelijkheden tot verkoop.
- *Hoe zit het met mijn rechten?*
De gebiedsvisie is een toekomstplan. Het laat zien wat de gemeente op lange termijn met een gebied wil. Het verandert jouw rechten op dit moment niet. Een wijziging van het omgevingsplan zou deze rechten wel kunnen veranderen.
- *De verantwoordelijkheid van de gevolgen van de gebiedstransformatie ligt bij de markt. Welke verantwoordelijkheid neemt de gemeente en wat als er geen kandidaat is voor aankoop van panden?*
Als het gaat om iemand die op basis van een nieuw omgevingsplan weg moet gaan we in gesprek en onderzoeken we wat we voor elkaar kunnen betekenen.
- *Wanneer kan ik planschadevergoeding of een schadeloosstelling krijgen?*
Door nieuwe wetgeving (Omgevingswet) wordt er tegenwoordig niet meer gesproken van planschade, maar van nadeelcompensatie. Wordt door de gemeente een schadeveroorzakend besluit genomen, dan kan een verzoek om

nadeelcompensatie worden ingediend.

Dit is op het moment dat schade optreedt door bijvoorbeeld de wijziging van het omgevingsplan of door de verlening van een omgevingsvergunning. De vaststelling van de gebiedsvisie is dus nog geen schadeveroorzakend besluit.

- *Kunnen wij de rekening voor juridisch advies bij de gemeente indienen?*
De gemeente moet zich houden aan wet- en regelgeving. We kijken graag samen wat mogelijk is, maar hiervoor is input uit de 1-op-1 gesprekken nodig. Tegelijkertijd willen we dat bewoners/ondernemers op De Run 8000 adviseurs kunnen zien als vertegenwoordiger van het eigen verhaal. We willen ons daar niet in mengen als dat afbreuk doet aan het vertrouwen in het advies.
- *Is De Run 8000 ook aangewezen voor energie en parkeerhubs?*
De opgaven voor energie en parkeren vragen ruimte in het gebied. In de gebiedsvisie is gekozen voor collectief parkeren aan de randen van De Run. Waar dit precies komt, is nog niet bekend. Dat geldt ook voor andere gezamenlijke voorzieningen zoals energie. De Run 8000 is daarbij een mogelijke optie, maar dit vraagt nader onderzoek.
- *Worden de verslagen van de 1 op 1 gesprekken ook met anderen gedeeld?*
Nee, deze worden niet actief gedeeld. Eventueel is het wel mogelijk om geanonimiseerd relevante informatie te delen. Genoemd werd bijvoorbeeld tips die uitgewisseld zijn of scenario's om iedereen verder te helpen in het eigen denkproces. We beseffen dat deze ontwikkelingen impact kunnen hebben op jullie situatie. Daarom hechten we als gemeente veel waarde aan jullie ervaringen, ideeën en suggesties. Die is voor ons écht belangrijk.

In de 1-op-1 gesprekken willen we graag ophalen wat we wél kunnen betekenen, en ook duidelijkheid bieden over wat we níet kunnen doen. Hoe kunnen we jullie in de tussentijd zo goed mogelijk ondersteunen?

Iedereen kan zich aanmelden voor een 1-op-1 gesprek door een email te sturen naar: bedrijven@veldhoven.nl.