

DE GROEI VAN DE REGIO EINDHOVEN

UITDAGINGEN EN KANSEN VOOR
EEN INNOVATIEVE TOEKOMST





INLEIDING

De regio Eindhoven staat aan de vooravond van een ongekeerde groeifase. Aangevoerd door de uitbreiding van ASML, Brainport Industries Campus (BIC2), en de bijbehorende toeleveranciers, wordt een toename van ruim 41.000 directe werkplekken verwacht. Gezien de relatief efficiënte arbeidsmarkt in Nederland betekent dit een bevolkingsgroei van naar schatting 123.000 nieuwe inwoners in de regio.

Deze whitepaper belicht de implicaties van deze groei, de uitdagingen op het gebied van huisvesting, infrastructuur én energievoorziening, en reikt concrete oplossingsrichtingen aan, waaronder een voorstel voor een geheel nieuwe woonkern: **Acity**.

1. GROEI IN WERKGELEGENHEID EN BEVOLKING

Sector / Project	Aantal werkplekken
ASML uitbreiding	20.000
BIC2 ontwikkeling	6.000
Toeleveranciers/Indirect	15.000

Totaal 41.000

Veronderstelling: elke werknemer komt met een partner en één kind. Dat betekent:

Totaal aantal nieuwe inwoners: 123.000

(Deze cijfers zijn inschattingen, verkregen van Internet bronnen en kunnen en zullen afwijken van wat andere bronnen stellen)

2. HUISVESTING: WAAR LATEN WE 123.000 MENSEN?

- **Eindhoven** heeft plannen voor de ontwikkeling van 40.000 woningen tot 2040, waarbij de meeste woningen voor 2030 moeten worden opgeleverd. Dit zal met name in het stationsgebied (hoogbouw, stedelijk wonen) zijn.
- **De omliggende regio** (waaronder Oirschot en Best) moeten de overige 62.000 woningen gaan realiseren. Dit kan oplopen tot 100.000 woningen regionaal tot 2040.

Probleem: De huidige woningbouwplannen in de regio zijn kleinschalig, onsamenvattend, en niet afgestemd op de verwachte bevolkingsgroei. Ontwikkelingen zoals 'Boomgaard' in Best en 'Aarlese Erven' zijn onvoldoende om het tekort op te vangen.

Er is sprake van een mismatch tussen de gemeentelijke woonvisies en de vastgoedontwikkeling. Hoogbouw of gezinswoningen worden ad hoc gepland zonder integrale visie.

3. LOGISTIEK: DE DREIGING VAN EEN MOBILITEITSINFARCT

De infrastructuur in Eindhoven, Best en Oirschot is niet berekend op de te verwachten verkeersstromen:

- **Eindhoven:** De route van centrum naar Veldhoven (ASML/BIC) wordt drukker met duizenden nieuwe reizigers.
- **Best/Oirschot:** Slechts een beperkt aantal routes (Ringweg, A2, kanaalbruggen) beschikbaar. Capaciteitsproblemen dreigen.

Vragen die nu moeten worden beantwoord:

- Hoe reizen straks dagelijks een extra 10.000+ mensen van Eindhoven Centrum naar ASML/BIC?
- Hoeveel extra bussen, wegen of fietspaden zijn daarvoor nodig?



4. DE ONZICHTBARE BOTTLENECK: ENERGIEVOORZIENING

Naast huisvesting en mobiliteit speelt een derde, minstens zo cruciaal aandachtspunt: **elektriciteitscapaciteit**. De regio Eindhoven kampt met een tekort aan netwerkcapaciteit, wat al leidt tot vertragingen bij nieuwe aansluitingen voor bedrijven, woningbouw en mobiliteitsinfrastructuur (zoals laadinfrastructuur).

Waarom dit nu urgent is:

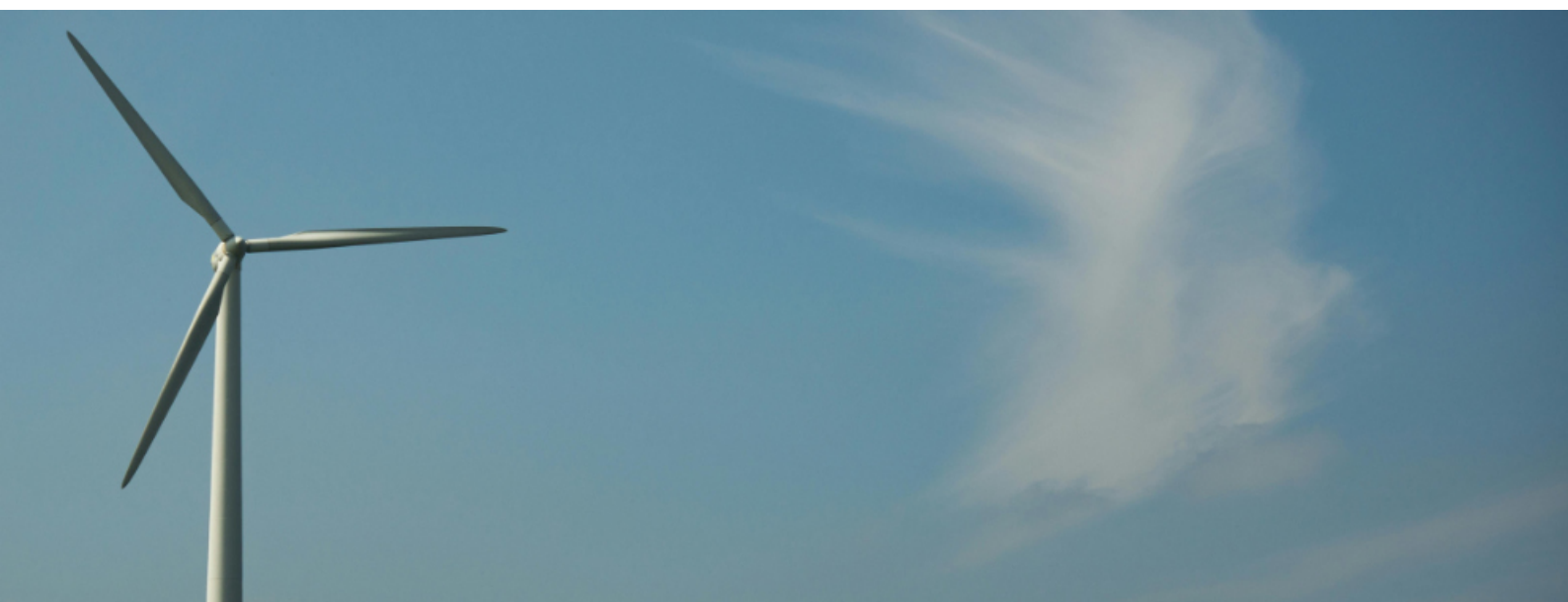
- Nieuwe woonkernen, zoals Acity, vereisen grootschalige netuitbreidingen.
- Bedrijven als ASML zijn extreem energie-intensief.
- Duurzame mobiliteit (elektrisch vervoer) vergroot de vraag verder.

Zonder tijdige investering in het elektriciteitsnetwerk komt de hele groeistrategie van de regio in gevaar. Dit vraagt om samenwerking met netbeheerders, versnelling van procedures en strategische investeringen op Rijksniveau.

5. MOGELIJKE ANDERE SCENARIO'S VOOR ASML

- **Scenario 1: ASML kiest voor uitbreiding elders**
 - Gevolg: Brainport verliest economische motor.
 - Start-ups en innovaties verdwijnen; groei stagneert.
- **Scenario 2: ASML blijft in regio maar op andere locatie**
 - Nodigt uit tot regionale spreiding van voorzieningen en infrastructuur.

Welke keuze ASML ook maakt: de regio moet klaar zijn met passende huisvesting,



6. VOORSTEL: ACITY – EEN NIEUWE WOONKERN TUSSEN BEST EN OIRSCHOT

Om de druk op de bestaande kernen te verminderen en toekomstgerichte groei mogelijk te maken, stellen wij de ontwikkeling voor van een **nieuwe woonkern** – voorlopig aangeduid als **Acity** – langs de A58, tussen Best en Oirschot.

Kernprincipes van Acity:

- **Fietsgericht:** autoluw, met uitgebreide fietsinfrastructuur naar ASML en Veldhoven.
- **Hoogwaardig OV:** potentiële aansluiting op een metrolus Eindhoven–Veldhoven–Acity.
- **Slimme stedenbouw:** compacte, hoogbouw met winkels, scholen, gezondheidszorg onder één dak.
- **Groene leefomgeving:** daktuinen en openbare ruimtes als collectieve groene zones.
- **Internationaal georiënteerd:** gericht op expats en kenniswerkers met hoge woonkwaliteit.

Waarom Acity?

- Ontlasting van Best en Oirschot.
- Geen extra druk op bestaande infrastructuur.
- Volledig nieuw ecosysteem gericht op moderne, duurzame stedelijke ontwikkeling.

7. VOORSTEL VOOR EEN METROVERBINDING IN EINDHOVEN

Een metrolijn biedt een robuuste en duurzame oplossing voor de toenemende mobiliteitsvraag:

Lus-structuur:

- Startpunt: Eindhoven Centrum
- Haltes: Veldhoven, ASML, BIC1, BIC2
- Eindpunt: Acity (optioneel uitbreidbaar naar onder meer Best en Oirschot)

Voordelen:

- Snelle, betrouwbare verbinding tussen woongebieden en werkplekken
- Minder druk op wegen en openbaar vervoer
- Aantrekkelijker vestigingsklimaat voor internationale kenniswerkers

9. DE OLIFANT IN DE REGIO, HET VLEGVELD

Verplaatsing van het vliegveld als strategische optie

Een vaak over het hoofd geziene mogelijkheid voor het vergroten van de economische ontwikkelingsruimte is de verplaatsing van het huidige vliegveld. Door het vliegveld te verplaatsen naar een minder dichtbevolkte regio buiten de directe invloedssfeer van Brainport, komen twee strategische voordelen vrij:

1. Ruimtewinst op de huidige locatie

Het bestaande vliegveldterrein kan worden herontwikkeld voor hoogwaardige economische functies, woningbouw of gemengde stedelijke ontwikkeling. Dit creëert een directe impuls voor werkgelegenheid, investeringen en stedelijke verdichting. Bestaande faciliteiten zoals parkeergarage en wegen kan in een nieuwe opzet ook gebruikt worden.

2. Vrijval van de geluidscirkel

De huidige geluidscontour vormt een belemmering voor nieuwe functies in een groot gebied rondom het vliegveld. Bij verplaatsing komt deze geluidsruimte vrij, waardoor substantiële uitbreidingsmogelijkheden ontstaan voor zowel woonwijken als bedrijvigheid in de directe nabijheid van Brainport.

3. Aansluiten vliegveld aan openbaar vervoer

Minder overlast door verplaatsing naar een rustigere ruimte EN de kans het nieuwe vliegveld direct aan trein en metro verbinding aan te sluiten, iets dat nu niet het geval is.

Hoewel verplaatsing aanzienlijke investeringen vergt, kan het op lange termijn een veelvoud aan economische waarde genereren door het creëren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

Indien economische groei de hoogste prioriteit heeft, verdient deze strategische herpositionering serieuze overweging.



9. FINANCIERING: WIE BETAALT DE GROEI?

De kosten voor huisvesting, infrastructuur, energievoorziening en stadsontwikkeling kunnen worden gedragen door een samenwerking tussen:

- **ASML** – als directe belanghebbende in behoud en aantrekken van personeel
- **Overheid** – via Rijksbijdragen, Regiodeals en EU-innovatiefondsen
- **Nieuwe bewoners/ondernemers** – via grondprijzen, huren, belastingen
- **Vastgoedontwikkelaars** – via PPS-constructies (publiek-private samenwerking)
- **Netbeheerders en energieleveranciers** – via versnelde netuitbreidingen en cofinanciering

CONCLUSIE: DE TIJD DRINGT

De groei van Eindhoven is een zegen voor de regio én een uitdaging. Zonder daadkrachtige visie op huisvesting, mobiliteit én energie dreigt een economische en maatschappelijke impasse. De oplossing ligt in het erkennen van de schaal van de groei – en het durven maken van grootse keuzes.

Acity, een **metroverbinding** en een **robuuste energie-infrastructuur** zijn geen sciencefiction, maar realistische oplossingen voor een regio die wil blijven excelleren op het wereldtoneel.

AANBEVELINGEN

1. Start een haalbaarheidsonderzoek naar Acity en mobiliteitsalternatieven.
2. Versnel procedures voor woningbouw in regio's buiten Eindhoven.
3. Zet een taskforce op met ASML, gemeenten en rijksoverheid.
4. Ontwikkel een masterplan voor Brainport Mobility & Energy 2040.
5. Veranker energievoorziening als topprioriteit in regionale groeiplannen.

Contact

Dit whitepaper is een product van:

Tom Lassing, Pro Gain BV

Email: tom@lassing.nl

Tel nr: 06-29067997

Sint Oedenrodeseweg41
5681 PH BEST