

# TOEKOMSTVISIE FELLENOORD



publieksversie

# INHOUD

## Inhoud

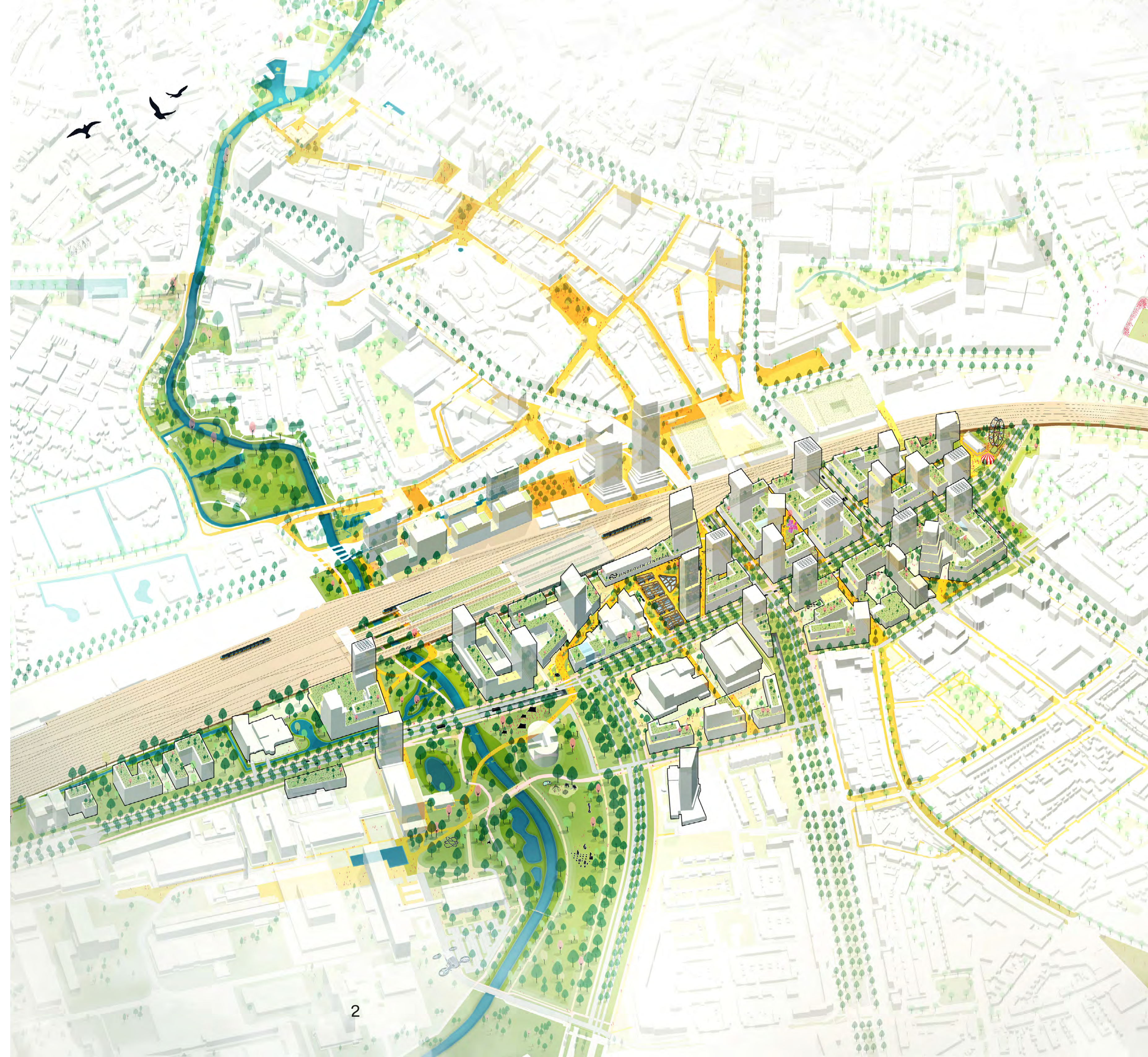
Fellenoord nu	3
Fellenoord: het hart van Brainport	3
Visie Fellenoord	4
Internationaal en sociaal Wonen	4
Mobiliteit	6
De Dommel: groene long van Fellenoord	6
Werken	8
Groen en water	9
Energie en klimaat	9
Specials	9
De weg er naartoe	11
Doe je ook mee?	11
Fellenoord straks	11

### Colofon

*De gebruikte beelden geven een idee van de toekomst, en niet de werkelijkheid. Zo zou het er over 20-25 jaar kunnen uitzien. We noemen dit ook wel virtual reality. Het helpt om ideeën, plannen en wensen zichtbaar te maken.*

*copyright*

**KCAP**  
KCAP Architects&Planners



# VAN VERTREKPOINT NAAR PLEK OM TE VERBLIJVEN

## Fellenoord nu

Je bent een geboren Eindhovenenaar. Trots op je stad. Je weet iets van de historie, kent de leuke plekken en kunt er enthousiast over vertellen.

Op een dag krijg je een verzoek van Eindhoven365, het Eindhovense bureau voor citymarketing. Of je een groep mensen door de stad wilt leiden. Het is een divers gezelschap: jongeren, mensen van middelbare leeftijd en senioren. Vrouwen en mannen. Studenten, ondernemers, werknemers, gepensioneerden, een paar kenniswerkers en enkele toeristen.

Je spreekt met ze af aan de noordkant van het station. Achteraf een ongelukkige keuze. Als de eerste mensen aankomen en rondkijken, zie je de teleurstelling op hun gezichten. *Is dit nou de stad waarover zoveel wordt gepraat en geschreven?*

Je probeert je in hun positie te verplaatsen en volgt hun blik in noordelijke richting. Wat zie je eigenlijk? Een open vlakte met veel asfalt en beton. Het enige groen dat je bespeurt is het onkruid tussen de trottoirtegels en een schamel rijtje bomen even verderop. En wat te denken van die grote grijze doos aan de linkerkant zonder deuren en ramen met het opschrift 'Beursgebouw'?

Je kijkt terug naar het groepje. Ze lijken zich ontheemd te voelen en weten niet welke kant ze op moeten. Jullie staan ook op een onhandige plek. Vertrekkende bussen komen akelig dichtbij. Het gaat maar net goed.

Je denkt na en besluit te doen wat de meeste mensen doen als ze op de Fellenoord zijn. Je gaat zo snel mogelijk weg.

## Fellenoord: het hart van Brainport

Eindhoven, het centrum van de Brainport Regio, is booming. Dat was wel eens anders. Begin jaren negentig hing de stad nog als een aangeslagen bokser in de touwen, happend naar adem. Door een grote reorganisatie bij Philips en het faillissement van DAF verloren tienduizenden mensen hun baan. Maar de stad stond op en hervond zichzelf. Anno 2020 heeft Eindhoven een bloeiende economie en een helder profiel: TDK ofwel technologie, design en kennis. Dat profiel trekt bedrijven aan en die bedrijven trekken op hun beurt mensen aan. De vraag naar woonruimte is groot en wordt steeds groter, want Eindhoven groeit van 230.000 bewoners nu naar 300.000 in 2050.

Samen met de Rijksoverheid heeft Eindhoven in de Woondeal afgesproken dat tot 2024 zo'n 15.000 nieuwe woningen nodig zijn. Daarvan komt het zwaartepunt binnen de Ring te liggen. De omgeving van Fellenoord is een ideale plek om een deel daarvan (tussen de 6.000 en 7.000 woningen) te bouwen. Is daar dan ruimte voor? Ja. Als je onbevangen naar Fellenoord en omgeving kijkt, zie je dat het een open gebied is met weinig bebouwing en veel ruimte voor auto-wegen. Slechts dertig procent van het verkeer op Fellenoord heeft een bestemming in de directe omgeving van het station of het centrum. De rest is doorgaand verkeer.

Kortom: er liggen kansen, vooral omdat de gemeente eigenaar is van een deel van de grond en ook andere grondeigenaren interesse hebben in een kwaliteitsslag voor het hele gebied. Maar het gaat niet alleen om woningen en verkeer. We gaan voor een bruisende stedelijke omgeving met een aantrekkelijke openbare ruimte en bijbehorende functies, waarin ook een energietransitie hoort – denk aan de gasloze verwarming van gebouwen – en we willen de stad klaar maken voor extreem warme en droge zomers en hevige regenbuien.



*Verbeelding van het nieuwe plein met daaronder het busstation Neckerspoel*

## Visie Fellenoord

Fellenoord en omgeving heeft de potentie uit te groeien tot een bijzonder gebied. Een plek voor alle generaties, met uiteenlopende (maatschappelijke) voorzieningen die een grote aantrekkingskracht hebben op bewoners en bezoekers van het gebied. Een ideale uitvalsbasis voor mensen die georiënteerd zijn op het buitenland, vanwege de rechtstreekse treinverbindingen naar Duitsland (Düsseldorf) en België (Brussel). Een economische toplocatie waar het prettig werken en verblijven is.

## Internationaal en sociaal

De ontwikkeling van Fellenoord stoelt op vijf principes. Ze maken van Fellenoord een internationaal én sociaal gebied.

### - Een wijk voor iedereen

Fellenoord verandert van een gebied waar je werkt en doorheen gaat naar een gebied waar je graag bent. Een plek waar het fijn is voor iedereen. Waar het ontmoeten van mensen centraal staat. Met bijvoorbeeld speelruimte voor kinderen, gezondheidszorg en onderwijs. Maar ook genoeg en bereikbare woonruimte voor alle doelgroepen. En winkels waar je alledaagse boodschappen kunt doen of een hapje kunt eten. Dit lukt als iedereen die dit wil ook kan meedenken en meedoen. Alleen dan wordt het echt een wijk voor iedereen.

### - Maximaal groen

Bomen, kleine parkjes, groene gevels, groene daken en meer ruimte voor natuurontwikkeling nabij de Dommel. Fellenoord wordt een groene oase in het hart van de stad.

### - Een stadsboulevard

Nu nog is Fellenoord een zone om snel doorheen te gaan. Straks is het een plek om te wandelen, te flaneren en te verblijven. Een levendig gebied waar van alles te zien en te beleven valt er rijden nog steeds auto's, maar minder dan nu.

### - De verbonden stad

Het spoor en Fellenoord zelf vormen grote barrières. Er komen meer verbindingen en bestaande verbindingen worden verbeterd. Vanuit Fellenoord verplaats je jezelf makkelijk richting andere leuke plekken, zoals het centrum, de omgeving Kruisstraat/Woenselse Markt of de Dommel.



### - Naar een multimodaal knooppunt

Fellenoord is helemaal klaar voor de toekomst. Een toekomst die zich onder meer kenmerkt door meer vervoersbewegingen met goed en duurzaam (openbaar) vervoer, deelmobiliteit en slimme systemen om de overstap zo aangenaam mogelijk te maken.

### Wonen

Om te kunnen bouwen hebben we ruimte nodig. Die ruimte winnen we onder meer door het profiel van de Fellenoord (nu tussen ca. 60 en 110 meter breed) te versmallen naar 40 meter. Binnen die 40 meter wordt alle verkeer afgewikkeld. Bestaande locaties worden hoger en in combinatie met de ruimte die we met de versmalling van de Fellenoord winnen kunnen er tussen de 6.000 en 7.000 woningen komen vooral voor kleinere huishoudens. We bouwen voor verschillende marktsegmenten: koopwoningen, commerciële huurwoningen en sociale huurwoningen (20-30%). Dat er meer woningen komen is goed nieuws voor alle Eindhovenaren, ook voor de mensen die buiten het centrum wonen. Meer aanbod kan de doorstroming op de woningmarkt verbeteren en de stijging van de huren en de prijzen van koopwoningen dempen. Door functies (wonen, werken en recreëren) te combineren ontstaat een levendig gebied.



In de plinten (de begane grond van de panden) is ruimte voor winkels, kantoren, horeca en kleinschalige bedrijvigheid. Als je door de straten loopt, ervaar je het Technologie-Design-Kennisprofiel van de stad. De plinten krijgen een open karakter; je kunt van buiten naar binnen kijken en andersom. Ze staan in verbinding met het leven op straat.

Fellenoord krijgt een groot aantal bomen en een aantal kleine parkjes met speel- en/of sportgelegenheid. Ook op en aan de gebouwen wordt groen aangebracht; denk aan gevel- en daktuinen. Kortom: het wordt een uitnodigende, groene en levendige stadsboulevard.

### Mobiliteit

Iedere dag maken zo'n 120.000 mensen gebruik van het bus- en treinstation. In 2040 zijn dat er naar verwachting 180.000. Nu al kan het huidige busstation Neckerspoel het aantal reizigers nauwelijks aan. De afgelopen jaren en ook recent nog zijn diverse aanpassingen gedaan om de groei enigszins op te vangen. Voor de langere termijn is dit onvoldoende. In feite zijn we gaatjes aan het plakken op een fietsband die aan alle kanten poreus is.

We leggen de lat hoog. Onze stad verdient een andere uitstraling. Aantrekkelijker, mooier en slimmer. Daarom hebben we voor het nieuwe busstation een aantal varianten ontwikkeld. We geven de voorkeur aan een variant waarbij het busstation enigszins verdiept wordt aangelegd, net als de aan- en afvoerwegen van de bussen. Daardoor kruist het busverkeer niet meer met auto's, fietsers en voetgangers en rijden bussen altijd op tijd. Nog belangrijker: door de verdiepte ligging worden bussen en reizigers van elkaar gescheiden. Dat is niet alleen veiliger, het biedt ook de mogelijkheid om bovenop het busstation (maaveld) een aantrekkelijk stationsplein te maken, met groen en zitgelegenheid. Reis je met de trein, dan ga je omhoog. Voor de bus ga je naar beneden.

De Fellenoord zelf wordt verkeersluwer gemaakt. We vormen hem om tot een aantrekkelijke stadsboulevard. Daardoor kunnen voetgangers en fietsers makkelijker oversteken, wordt de lucht schoner en het gebied aantrekkelijker

om te verblijven. Dat betekent dat doorgaand verkeer van oost naar west en andersom een andere weg zal moeten nemen, bijvoorbeeld via de Ring. Om dit te bereiken zijn ook buiten het plangebied maatregelen nodig; denk aan het autoluw maken van het centrum, een verbeterde doorstroming op de Ring en samenhangende maatregelen in de stadsregio zoals de aanleg van P+R-plaatsen. De ombouw van de Fellenoord hoeft niet te wachten op de voltooiing van deze maatregelen. De nieuwe breedte van Fellenoord (veertig meter) biedt namelijk voldoende ruimte om aanvankelijk dezelfde hoeveel verkeer te verwerken als nu het geval is. Later, als elders maatregelen voor een betere doorstroming zijn gerealiseerd, kan dan het uiteindelijke profiel van Fellenoord worden aangelegd.

We passen een strenge parkeernorm toe, waarbij we uitgaan van ongeveer één parkeerplaats per drie huishoudens. Er komt meer ruimte voor fietsers en voor deelmobiliteit: denk aan elektrisch aangedreven deelauto's en -fietsen. Fietsen, lopen en het openbaar vervoer worden veel belangrijker in het gebied. Het is dus belangrijk dat er voldoende plekken zijn om fietsen te parkeren. Niet alleen voor de bewoners, ook voor de mensen die in het gebied werken of gebruik maken van het station.

De hele inrichting van het gebied geeft blijk van aandacht voor voetgangers. Zo is het maaiveld aantrekkelijk vormgegeven. Het is afwisselend, stijlvol en veilig en er zijn volop goede en veilige verbindingen. Waar tunnels blijven, worden deze verbeterd en er komt een nieuwe loopbrug die je vanuit het westelijk deel van het plangebied (omgeving stroomhuisje) naar de overkant van het spoor brengt, naar de parkeergarages aan de Mathildelaan en het nieuwe Victoriapark. Zo ontstaat een betere noord-zuidverbinding.

### **De Dommel: groene long van Fellenoord**

Een project op zich is de Dommel. Eindhoven mag zich gelukkig prijzen met een rivier die zich slingerend een weg door het hart van de stad baant en die sfeer en groen brengt. Helaas ligt de Dommel bij het spoor nu verstopt in een tunnel



*Verbeelding van de nieuwe smalle Fellenoord. Met veel ruimte voor de voetganger en fietser en veel groen.*



*Verbeelding van een mogelijk nieuwe dakparkzone langs het spoor. Waarbij zowel voldoende afstand tot het spoor ontstaat als een groene verbinding van oost naar west*

die maar net genoeg ruimte biedt voor de rivier en een aangrenzend fietspad. Deze smalle onderdoorgang voelt voor veel mensen onprettig.

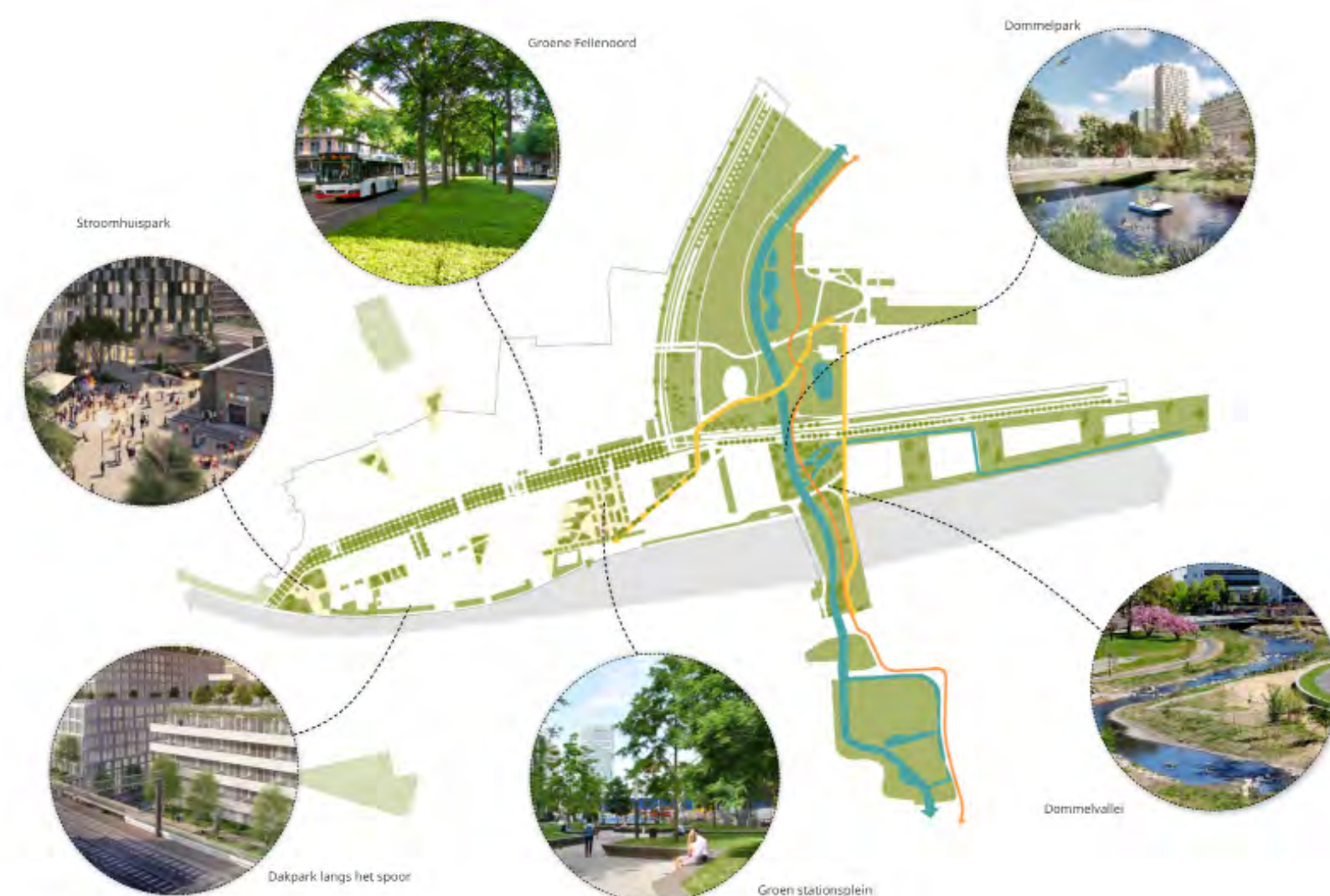
Daarom geven we de Dommel meer ruimte. We verbreden de passage naar 75 meter. Daardoor komt er meer daglicht en groeit het gevoel van sociale veiligheid, terwijl de natuur op de verbrede oevers meer ruimte krijgt. Deze verbreding maakt bovendien een derde toegang naar de treinperrons (naast het Stationsplein en Neckerspoel) mogelijk: een uitkomst voor de duizenden studenten en kenniswerkers die iedere dag het TU-terrein als bestemming hebben. De verbrede tunnel zal, net als de eerder beschreven loopbrug aan westkant van het plangebied, de noord-zuidverbinding verbeteren.

## Werken

Veel technologiebedrijven hebben behoefte aan een levendige en inspirerende bedrijfsomgeving. Een omgeving die samenwerking met andere organisaties, dienstverleners en klanten faciliteert en stimuleert. Daarom zijn campussen zoals de High Tech Campus en de Brainport Industries Campus zo gewild. Ook de wensen van 'klassieke' kantoorgebruikers wijzigen. Levendige centrumlocaties die goed bereikbaar zijn met het OV krijgen steeds vaker de voorkeur

boven kantoorparken aan een snelweg. Bedrijven die tot voor kort steevast een bedrijventerrein als uitvalsbasis kozen, opteren nu voor dergelijke centrumlocaties. Dat hangt samen met de veranderde aard van de werkzaamheden. Technologiebedrijven lijken steeds meer op kantoren. Ingenieurs, ontwikkelaars en andere technici werken achter schermen op grote vloervelden of in kleinere ruimtes in specialistische teams. Door de technologische ontwikkelingen – denk aan simulatietechnieken – kunnen ontwikkelbedrijven functioneren in kantooromgevingen, op voorwaarde dat ze in de directe nabijheid producten kunnen testen en prototypes kunnen vervaardigen.

Deze omslag heeft gevolgen voor het type bedrijfshuisvesting. Het aandeel bedrijfs- of experimenteerruimte is bij dit soort bedrijven vaak nog maar tien tot twintig procent van het totale bedrijfsoppervlak. De typische Brainport-bedrijvigheid 'verkantooriseert' en heeft daardoor een lage milieucategorie (tot en met categorie 2). Daardoor laat dit type bedrijvigheid zich uitstekend mengen met functies voor wonen, cultuur, horeca en winkelen. Deze mix van functies kan in de plinten van het gebied Fellenoord worden ondergebracht. Kortom: de Fellenoord biedt een uitgelezen kans om een divers centrummilieu te creëren: het type milieu dat tegemoetkomt aan de behoeften van de hooggeschoolde Brainport-arbeidskrachten, nu en in de toekomst.



## Groen en water

Fellenoord en omgeving wordt groen. Niet alleen in de straten is er ruimte voor bomen en ander groen, ook boven het maaiveld is de kleur groen nadrukkelijk aanwezig. De reden: de toepassing van groene gevels en groene daken. Voor nog meer groen lopen we naar de Dommel, even verderop. Het idee is de oever van de Dommel te verbreden, zodat natuur meer ruimte krijgt, de biodiversiteit kan groeien en we de leefgebieden van dier- en plantensoorten met elkaar verbinden. Ook komt hier ruimte voor plekken om te verpozen, te joggen of bijvoorbeeld een bootcamp te houden.



*Verbeelding van het Dommeldal. Met natuurlijke oevers biedt het straks ruimte aan groen, planten en dieren. En kun je er tot rust komen, sporten en verblijven.*

Ten zuiden van de Dorgelolaan bevindt zich een strook groen met daarin verspreid enkele bedrijfspanden. Dit gebied leent zich goed voor een slingerende waterloop die bij hevige regenval water kan bufferen en kan afvoeren op de Dommel. De aansluiting van deze waterloop op de Dommel zou een fraai binnenstedelijk stukje natuur kunnen vormen.

De investeringen in groen maken dat we water kunnen vasthouden, minder last hebben van hittestress, schonere lucht krijgen en dus een aantrekkelijkere omgeving maken. Het voegt daarmee waarde toe aan de leefomgeving.

### Energie en klimaat

Het Dommelpark helpt onze klimaatdoelstellingen te behalen: meer groen en natuurontwikkeling, meer ruimte om regenwater (tijdelijk) op te slaan, een schonere lucht, meer verkoeling. Het plangebied zal veel beter bestand zijn tegen klimaatextremen, zoals perioden van heel veel of juist bijna geen regen, of langdurige hitte. Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen, zodat het kan bezinken. Die wateropslag kan weer worden benut om de woningen en kantoren in het gebied te verwarmen in de winter en te koelen in de zomer.

### Specials

Door een of meer specials aan het gebied toe te voegen wordt het plangebied aantrekkelijker. Onder specials verstaan we voorzieningen met een speciale functie met een grote aantrekkingskracht, die aansluiten bij het TDK-profiel en verpakt zijn in aansprekend ontworpen gebouwen. Voorbeelden zijn een conferentiecentrum, een museum op het snijvlak van techniek en design, een moderne bibliotheek of Eindhoven Engine: een initiatief om door bedrijven of de TU/e bedachte innovaties sneller op de markt te krijgen.



### De weg er naartoe

Deze ontwikkelvisie schetst de ambitie voor het gebied en vormt het startpunt om in gesprek te gaan met eigenaren in het gebied, publieke en private partners. En natuurlijk met de Eindhovenaren zelf, want alleen als je die erbij betrekt wordt het in de toekomst een wijk voor iedereen. Deze visie geeft kaders mee voor de ontwikkeling. Hoe het gebied er straks daadwerkelijk uit komt te zien, is afhankelijk van de uitkomst van deze gesprekken en de samenwerking met onder anderen ontwikkelaars en gebruikers.

De gemeente werkt toe naar een gebiedsconvenant met eigenaren en betrokken organisaties in het gebied. In dit convenant maken we afspraken over thema's als duurzame mobiliteit, circulariteit, groen en energievoorziening. Daarnaast komt er een kwaliteitsteam met experts op verschillende thema's. Dit team ziet erop toe dat wat er buiten gebeurt aansluit bij de grotere visie voor dit gebied.

De gemeenteraad stelt naar verwachting in het voorjaar van 2021 deze ontwikkelvisie vast. Nu al starten we met communicatie en placemaking: activiteiten om met inwoners en betrokken partijen het gesprek te voeren over hoe de visie voor het gebied concreet kan worden, bijvoorbeeld via bijeenkomsten en evenementen als GLOW en de Dutch Design Week of activiteiten in het gebied zelf.

## Doe je ook mee?

Wil je na het lezen ook meepraten en meedenken over deze grote ontwikkeling voor Eindhoven. Laat dit dan weten via [eindhoven.nl/projecten/knoopxl](https://eindhoven.nl/projecten/knoopxl) en klik op Ik doe mee!

## Fellenoord straks

Het herontwikkelde gebied Fellenoord en omgeving rekenen we straks tot het centrum van Eindhoven. Het is dan niet langer een plek in de stad die je aanspoort te vertrekken, maar een gebied dat juist uitnodigt voor een bezoek en een verblijf. Een plek waar je alles vindt: woonruimte, werkruimte, allerlei mogelijkheden voor vervoer en een groene, klimaatbestendige omgeving. Het comfort en de levendigheid van het centrum en het groen van een buitenwijk. Een groen en levendig stadsdeel waar mensen naartoe komen om de architectuur te bekijken, voorzieningen te bezoeken en technieken te bestuderen die zorgen voor klimaatadaptieve gebouwen en slimme mobiliteit.

Dus daar sta je dan, over pakweg twintig jaar, met dat bonte gezelschap dat je een dag langs de leukste plekken van Eindhoven gaat leiden. Je denkt na. Aan de zuidkant beginnen? Nee, dat komt later wel. Eerst laat je vol trots de laatste parel zien: Fellenoord, het fonkelnieuwe visitekaartje van het almaar innoverende Eindhoven.



*Verbeelding van de nieuwe smalle Fellenoord. Met veel ruimte voor de voetganger en fietser en veel groen.*



Stroomhuisplein