Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Kaders Luchen Oost

Beslispunten
1. De kaders voor Luchen Oost vast te stellen.

Inleiding
Al jaren heeft de gemeente plannen voor Luchen fase 3B, onderdeel van Groot Luchen. In 2024 is voortvarend gestart met een presentatie in de commissie, opgevolgd door de vaststelling van bestemmingsplannen voor het sportpark Oudven en de uitbreiding daarvan en een omgevingsplan voor Oudvensestraat Zuid. Ondertussen zijn bouwclaims ontstaan in ruil voor de overdracht van grond en gaan plandelen 3B en Oudvensestraat Zuid samen verder onder de naam Luchen Oost.

Om tot een toekomstbestendig, ruimtelijk en financieel haalbaar plan te komen wordt uw raad aan de voorkant bij deze ontwikkeling betrokken met dit kaderstellende voorstel. Kaders zijn aanvullend op de eerder door uw raad vastgestelde beleidskaders die van toepassing zijn op de locatie. In de bijlage ‘Kaders Luchen Oost’ zijn de kaders uiteengezet voor de woningbouwontwikkeling en de ontsluiting. De invulling van het sportpark worden op een later moment voorgelegd.

Eerdere besluitvorming
Dit voorstel is een uitwerking van:
- Bestemmingsplan Groot Luchen 2015;
- Presentatie van 22 januari 2024 voor Luchen 3B, sportpark en ontsluiting;
- Bestemmingsplan Sportpark Oudven april 2024;
- Bestemmingsplan Uitbreiding Sportpark juni 2024;
- Tam Omgevingsplan Oudvensestraat-Zuid september 2024.

Wat willen we bereiken
Een effectieve en versnelde realisatie van Luchen Oost tot een leefbare wijk met een diversiteit aan woontypologieën en doelgroepen.

Argumenten
1.1 Uw raad wordt vooraf betrokken bij de planontwikkeling van Luchen Oost.
Er liggen diverse ambities en wensen op meerdere beleidsterreinen, met het besef dat de mogelijkheden niet oneindig zijn. In de presentatie van januari 2024 bent u geïnformeerd over een tekort aan ruimte: er was 130% van het plangebied nodig om alle ambities te laten

landen. Ambities dienen daarom bijgesteld te worden. Bijgevoegde kaders geeft u enerzijds inzicht en overzicht in de ontwikkeling van Luchen Oost en vraagt anderzijds van u te sturen in de ontwikkelrichting.

1.2 Om de uitwerking richting te geven, kan worden versneld.
De woningmarkt staat onder druk en marktpartijen staan te popelen om te bouwen. Adviezen uit de programmatische aanpak woningbouw en toepassen van parallel plannen worden toegepast. Gezamenlijk met de marktpartijen wordt naar oplossingen gekeken en versnellingen. Om mogelijkheden te onderzoeken, zijn er integrale kaders nodig, die nog wel voldoende ruimte en flexibiliteit bieden.

1.3 Met Luchen Oost realiseert de gemeente een deel van haar bijdrage aan de regionale schaalsprong.
Waar eerdere plannen vooral uitgingen van een dorps woonmilieu met grondgebonden woningen, wordt de ambitie bijgesteld. Door de grote woningbouwopgave en de afspraken in de regionale Woondeal (30% sociaal en 67% betaalbaar) ligt de nadruk nu sterker op betaalbaarheid, verdichting en zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent concreet dat in Luchen Oost een groter aandeel betaalbare woningen wordt nagestreefd, met een mix van sociale huur, betaalbare koop en middenhuur, aangevuld met een kleiner segment duurdere koopwoningen. Omwille van de financiële haalbaarheid en leefbaarheid is een hoger percentage dan 40% sociaal niet wenselijk.

1.4 Uitgifteprijzen laten we aansluiten op de ambities.
De opties om binnen een bouwveld parkeren, groen en waterberging slimmer te combineren, zijn interessant. Ideeën om via uitgifteprijzen dergelijke combinaties te stimuleren worden nader verkend. Daarnaast is door Compaen opgemerkt dat de vaste kavelprijs het woonbeleid in de weg kan staan. Dit wordt in de herziening van de uitgifteprijzen opgenomen.

1.5 Parkeernormen voor sociale huurwoningen blijven van toepassing.
Uit een onderzoek blijkt dat in de gemeente Helmond een lagere parkeernorm voor sociale huur kan worden gehanteerd. Het dorpse Mierlo wordt echter door de verkeerskundigen te afwijkend gevonden van het stadse Helmond om de normen te verlagen.

Kanttekeningen
1.1. Beleid en eerdere afspraken bieden weinig ruimte voor creatieve oplossingen.
Het plangebied, de ontsluiting, hindercontouren, beleid en gemaakte afspraken beperken de ontwikkelmogelijkheden. De creativiteit bestaat in gestapelde woonvormen, het combineren van groen en water met wonen en verkeer. Daarvoor wordt van de marktpartijen inbreng van kennis, ervaring en capaciteit gevraagd.

1.2. Luchen Oost krijgt niet dezelfde herkenbare architectonische kwaliteit van Luchen.
Luchen Oost gaat niet het architectonisch niveau halen van Luchen mede door alle eerder gemaakte afspraken met marktpartijen en door de hoge bouwkosten, bijvoorbeeld voor een kap, zijn de mogelijkheden voor marktpartijen beperkt. Luchen Oost kent straks relatief meer sociale en betaalbare woningen, waar nu veel vraag naar is. Er zal een meer repeterend en monotoon straatbeeld kunnen ontstaan. Doel is een evenwichtige, inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving met blijvende ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit.

1.3. We gaan compacter bouwen.
Om meer en meer betaalbare woningen binnen het beschikbare gebied te kunnen realiseren én ruimte te houden voor groen en water, zal hoger en compacter gebouwd moeten worden dan in de eerdere delen van Luchen. In het TAM Omgevingsplan is reeds een gestapeld woonblok opgenomen. Stedenbouw adviseert met het oog op ruimtelijke kwaliteit maximaal 4 bouwlagen inclusief een kap. In de kaders sluiten we langs het kanaal 5 bouwlagen niet uit en stellen we een kap niet altijd verplicht. Hierdoor krijgen we meer vrijheid in het type woningen, waardoor makkelijker verdicht kan worden wat tot een hogere grondwaarde leidt. In de uitwerking wordt naar een balans gezocht tussen de thema's stedenbouw, wonen en planeconomie. Gestapelde bouw is overigens tijdens een participatiebijeenkomst in 2024 besproken met de omgeving en de uitgangspunten zullen weer opnieuw worden besproken.

Wat gaan we daarvoor doen
De verdere uitwerking van de kaders resulteert in een Omgevingsplan, dat in concept aan uw raad voor een terinzagelegging en na een zienswijzenprocedure ter besluitvorming zal worden voorgelegd. In de uitwerking worden de marktpartijen nauw betrokken. De particulier aan de Oudvensestraat heeft een bouwoptie via het TAM Omgevingsplan en is sindsdien in gesprek om het aantal woningen te verhogen. Het gebied is en blijft in particulier eigendom. Samen met de eigenaar wordt gezocht naar een samenhangend geheel waar alle programmatische ambities een plek moeten vinden.

Wat mag het kosten
Uitgangspunt is dat de financiële haalbaarheid wordt geborgd. Voor zover de gronden in eigendom zijn van de gemeente vindt de verrekening van kosten plaats via de grondexploitatie. Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie worden de financiële consequenties in beeld gebracht. Op de particuliere ontwikkelaar worden kosten verhaald via een plankostenbrief en anterieure overeenkomst of – indien niet tot overeenstemming wordt gekomen – via een exploitatiebijdrage.

Duurzaamheid

Het kader richt zich op een integrale ontwikkeling en het creëren van nieuwe toekomstbestendige leefomgeving voor diverse doelgroepen.

Participatie
Bij verdere uitwerking van de plannen worden marktpartijen, omwonenden en mogelijk toekomstige bewoners betrokken. Soms zal dat plaatsvinden met informatiebijeenkomsten en in andere situaties zal dat meer gericht zijn op participatie. De gebruikelijke communicatiemiddelen (website Luchen, nieuwbrief Luchen) worden ingezet.

Evaluatie
Bij de verdere uitwerking zal worden getoetst aan de genoemde beslispunten, bestaande afspraken en eerder vastgestelde beleid. Bij een mogelijke afwijking hiervan zal dit worden voorgelegd aan uw raad. Hierbij wordt vanzelfsprekend de vastgestelde kaders als uitgangspunt genomen.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:

Nr.	Betreft	Djumanummer
1.	Kader Luchen Oost	2897778

Geldrop, 20 januari 2026

ValidSigned door N. Scheltens
op 27-01-2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 27-01-2026

J.C.J. van Bree
burgemeester