Integrale visie op

Luchen 3B Ontsluiting Luchen Sportpark Oudven

22 januari 2024
Commissie Ruimte

Geldrop-Mierlo

Geldrop-Mierlo

Agenda

- **Aanleiding en doel**
- **Inhoudelijke toelichting**
  - **Luchen 3B** (samenhang en planvorming)

    Ruimte voor technische vragen
  - **Ontsluiting Luchen**

    Ruimte voor technische vragen
  - **Sportpark Oudven**

    Ruimte voor technische vragen
- **Vervolg**
- **Afsluiting**

  Ruimte voor procesvragen

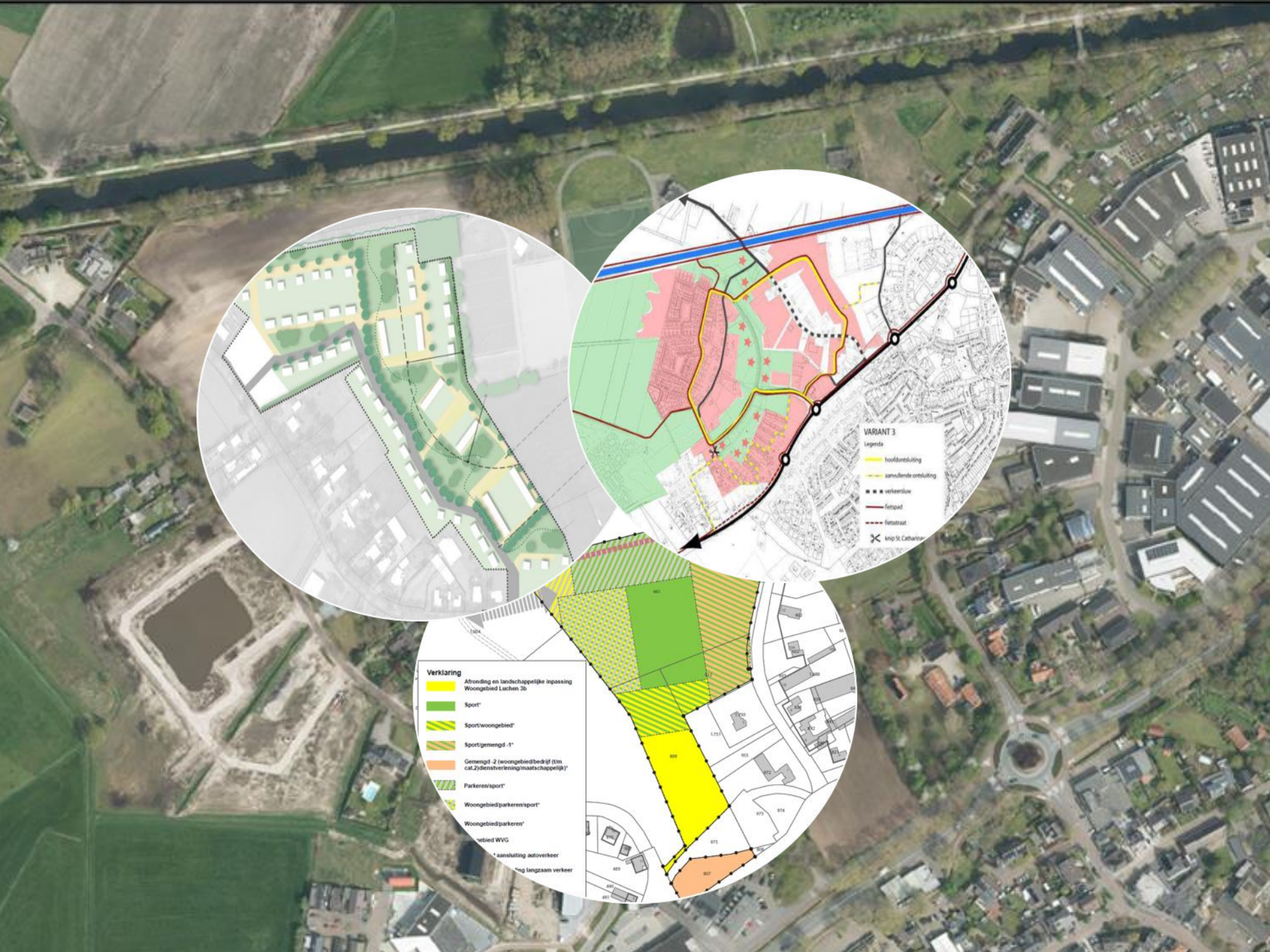
Aanleiding en doel

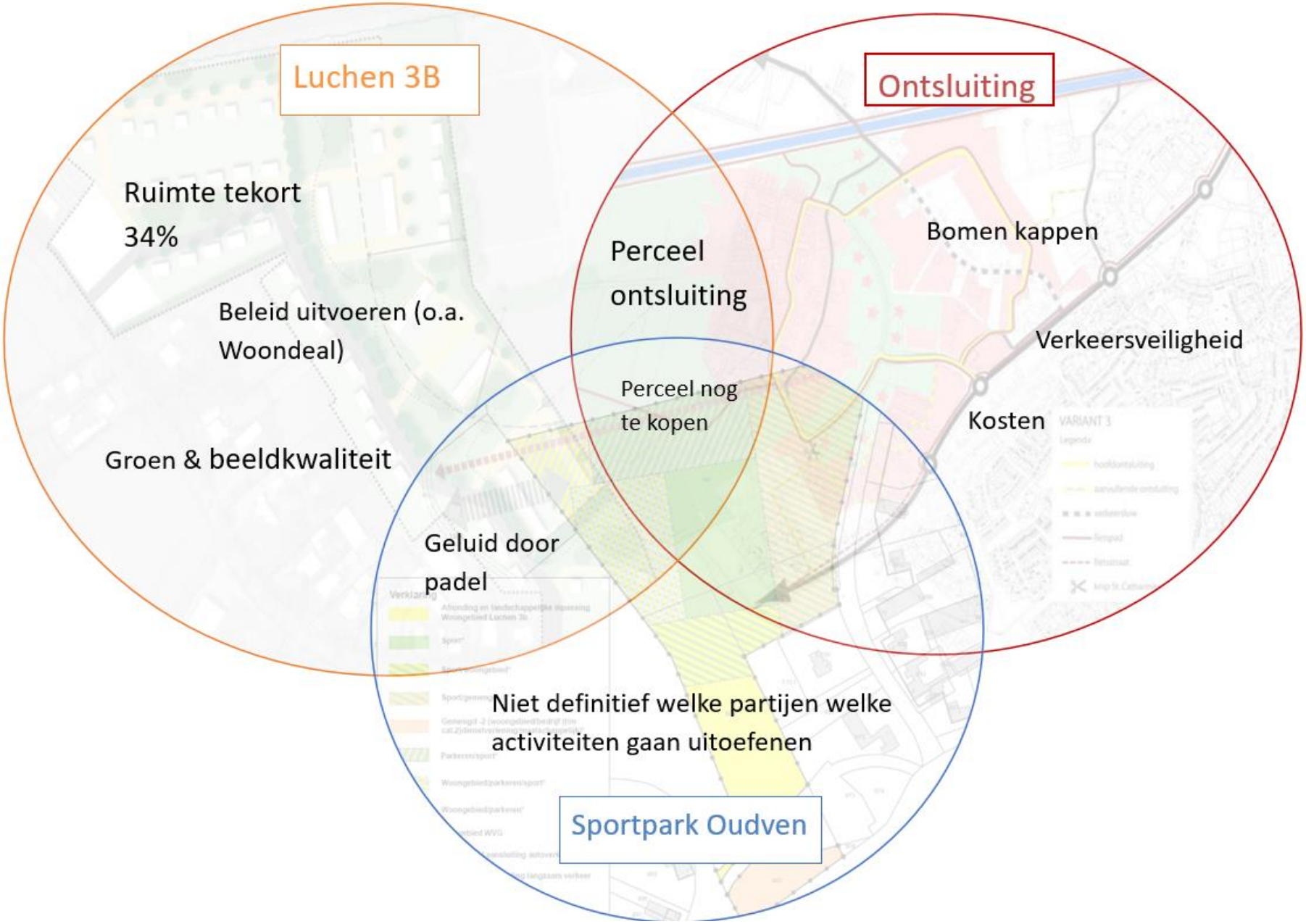
Aanleiding

- De projecten ontsluiting Luchen, Luchen 3B en Sportpark Oudven staan inhoudelijk, communicatief en politiek/bestuurlijk in relatie tot elkaar.
- Bestuurlijke standpunten nodig voor het vervolg

Doel

- De raad informeren over welke vragen, keuzes en dilemma's er spelen


VARIANT 3
Legenda
hoofdontsluiting
aanvullende ontsluiting
verkeersluw
fietspad
fietsstraat
Verklaring
Afronding en landschappelijke inpassing Woongebied Luchen 3b
Sport*
Sport/woongebied*
Sport/gemengd -1*
Gemengd -2 (woongebied/bedrijf (t/m cat.2)dienstverlening/maatschappelijk)*
Parkeren/sport*
Woongebied/parkeren/sport*
Woongebied/parkeren*


Luchen 3B
Ruimte tekort
34%
Beleid uitvoeren (o.a.
Woondeal)
Groen & beeldkwaliteit
Ontsluiting
Perceel
ontsluiting
Bomen kappen
Verkeersveiligheid
Kosten
Perceel nog
te kopen
Geluid door
padel
Niet definitief welke partijen welke
activiteiten gaan uitoefenen
Sportpark Oudven

Geldrop-Mierlo

Hoe komt Luchen 3B er uit te zien?

Luchen 3B

Samenhang met ontsluiting en sportpark

- Grondverwerving/bouwclaim drukt grote stempel op het ontwerp en maakt het complex
  - Opgave om te voldoen aan beleid volkshuisvesting
  - Grondprijzen relatief hoog, risico voor sluiten overeenkomsten
  - Perceel t.b.v.. ontsluiting: met tweede ontsluiting circa 8 woningen, zonder ontsluiting 16-20 woningen
- Mogelijke beperkingen woningbouw door geluidhinder padel
- Participatie met omgeving beïnvloed door sentiment rond padel en verkeersoverlast Oudvensestraat
- Kosten tweede ontsluiting niet opgenomen in de grondexploitatie Luchen

Luchen 3B

Ontwerptraject

- Tal van ontwerpen verleden
- Veranderend beleid en uitgangspunten (bijv. Woondeal)
- Geen haalbare opdracht
- Inzicht in claims op de ruimte **(34%)**

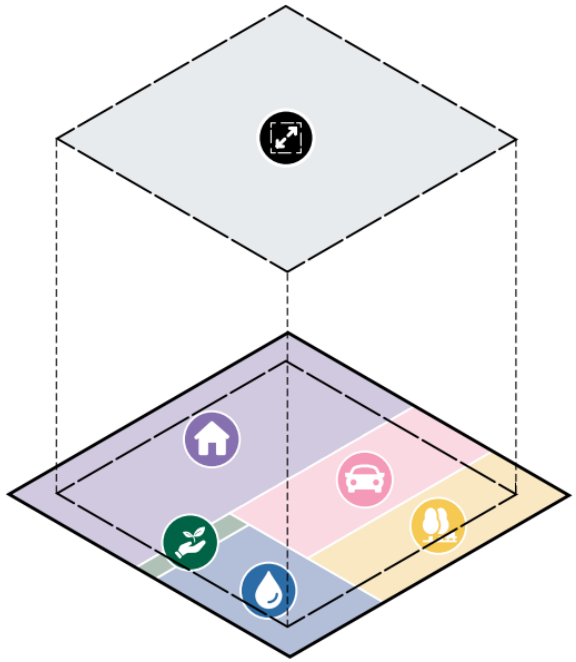
Hoe nu verder?

- Optimalisaties en dubbelgebruik (bijvoorbeeld water bergen in groen)
- Keuzes maken in programmering

Beschikbare ruimte vs. ruimteclaim

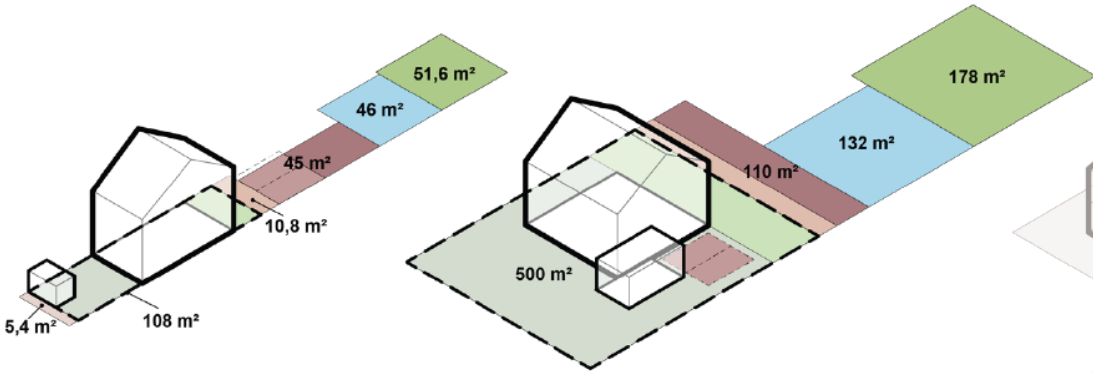
	m²	% van plangebied
Plangebied	81.132	100%
Woningbouwprogramma	41.089	50%
Verkeer	26.167	32%
Gezonde en kwalitatieve openbare ruimte	19.712	24%
Ecologie	2.162	3%
Watersysteem	20.677	25% +
Totale ruimteclaim	**109.807**	**134%**
Tekort	27.674	34%

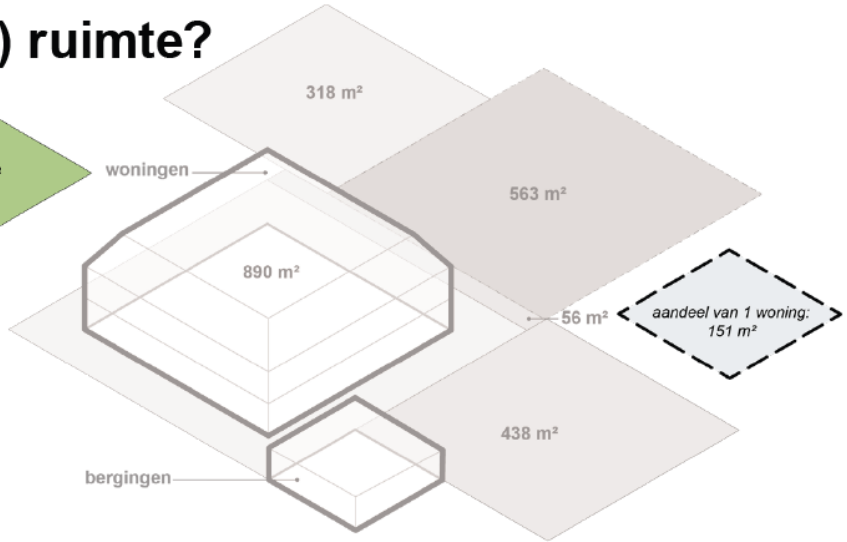
BRO



Luchen 3B – effect Woondeal

Wat vragen woningen van de (openbare) ruimte?





Per rijwoning

Uitgeefbaar	108 m²	**40%**
Openbaar	159 m²	**60%**
Totaal	267 m²	

Een relatief lage uitgeefbaarheid door:
- **parkeren op eigen terrein**
- **hoge verhardingsgraad en dus een hogere waterbergingseis**
- **afhankelijk van een groene openbare ruimte**

Per vrijstaande woning

Uitgeefbaar	500 m²	**54%**
Openbaar	420 m²	**46%**
Totaal	920 m²	

De uitgeefbaarheid neemt toe door:
- **parkeren op eigen terrein**
- **lage verhardingsgraad en dus een lagere waterbergingseis**
- **minder afhankelijk van groene openbare ruimte**

Per gestapelde woning

Uitgeefbaar	890 m²	**40%**
Openbaar	1.375 m²	**60%**
Totaal	*2.265 m²*	
Per woning	151 m²	

Door stapeling neemt uitgeefbaarheid niet toe, maar per woning is de ruimteclaim in verhouding laag

Geldrop-Mierlo

Luchen 3B – gewenste beeld?

Luchen fase 1

- 6,22 hectare - 139 woningen
- 22 woningen per hectare
  - 57% rijwoningen
  - 17% tweekapper
  - 17% vrijstaand

Luchen fase 2

- 17,87 hectare - 307 woningen
- 17 woningen per hectare
  - 15% rijwoningen
  - 49% tweekapper
  - 36% vrijstaand

Luchen 3B

- 8,21 hectare - 291 woningen
- 35 woningen per hectare
  - 73% rijwoningen
  - 3% tweekapper
  - 15% vrijstaand
  - 9% zorgwoningen

BRO

26/38

Luchen 3B

De knoppen om aan te draaien

Ambtelijk

Optimalisaties, meervoudig ruimtegebruik en technische oplossingen

(Bv. waterberging in groen en infra, compacter straatprofiel, gestapelde bouw, etc.)

Van 34% naar +/- 0% ruimte tekort

Bestuurlijk

Keuze woningbouwprogramma

Concessies op uitgangspunten woondeal?

Minder woningen/ uitgeefbare meters

Gestapelde bouw

Afwijken van beeldkwaliteit Luchen

Vasthouden aan kwaliteit Luchen

Accepteren ander woonmilieu in een nieuwe realiteit

Gestapelde bouw

Financieel resultaat

Vasthouden aan exploitatie

Accepteren lager financieel resultaat

Scenario 1: woondeal aanhouden (en naar 0%)

- Andere beeldkwaliteit dan de rest van Luchen
- Zo'n 230 woningen mogelijk
  - Waarvan 30% sociaal
  - Gestapeld: +- 30% van het totaal aantal woningen (betaalbare categorieën)
    - » Maar; uitspraken geen gestapelde bouw in Luchen…
    - » 3 of 4 bouwlagen
- Aanvullende maatregelen nodig t.b.v. uitvoerbaarheid
- Technische & creatieve oplossingen nodig

Financieel resultaat €2 miljoen – €2,5 miljoen positief

Scenario 2: voortzetten Luchen fase 2 (en naar 0%)

- Zo'n 165 woningen mogelijk (= minder woningen t.o.v. scenario 1)
  - Aandeel sociaal: 17% (= woondeal **niet** uitvoeren op deze locatie)
  - Grondgebonden programma

- Geen ruimtelijke knelpunten meer

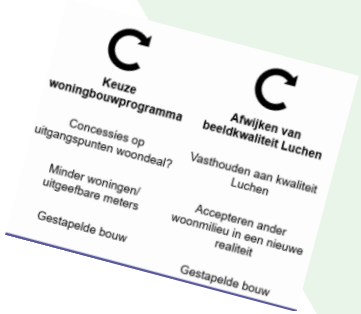
- Minder technische oplossingen nodig, meer ruimte op natuurlijke i.p.v. technische methoden

- Uitvoerbaar op deze manier

Financieel resultaat
€550.000 - €850.000
negatief

Conclusies inrichting Luchen 3B

- Niet al het beleid is gezamenlijk uitvoerbaar
- We moeten opnieuw kaders vaststellen voor de inrichting van Luchen 3B
- Hiervoor zijn er twee knoppen om aan te draaien;
  - Programmering (Woondeal ja of nee)
  - Beeldkwaliteit (gestapelde bouw vs. Luchen fase 2)



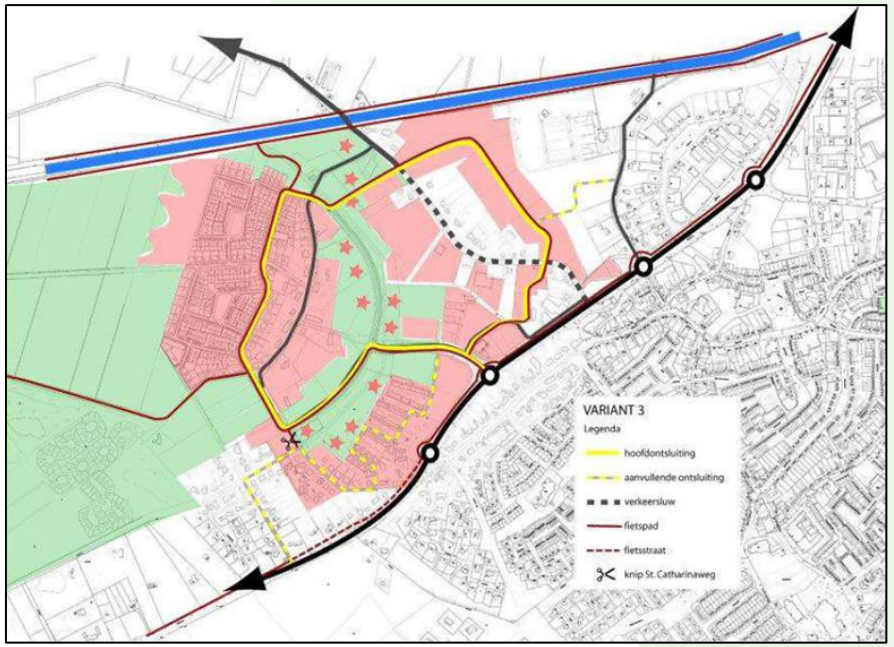
Dus: besluiten nemen!

Besluitvorming tweede ontsluiting

Ontsluiting Luchen

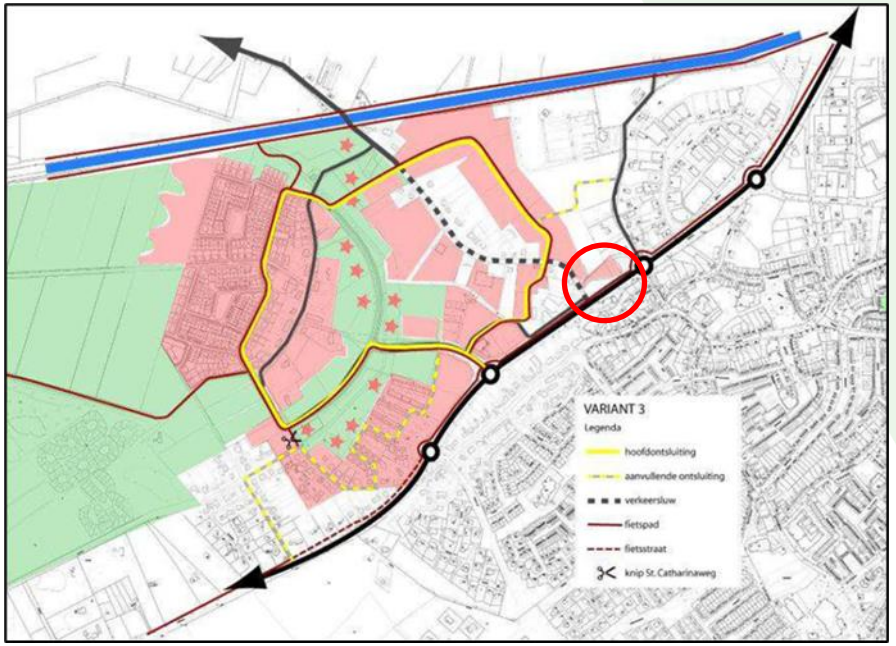
Vastgestelde verkeersstructuur Luchen

- 19 januari 2015 vastgesteld in gemeenteraad
- Calamiteitenontsluiting richting Oudvensestraat



Recente ontwikkelingen

- Motie huidige raad (oktober 2022): extra ontsluiting woonwijk Luchen



Variant 1

ontwerp halve aansluiting Geldropseweg

Variant 2

ontwerp ovonde Geldropseweg-Oudvensestraat

Perceel ontsluiting

- Perceel van derden, nodig om ontsluiting variant 2 te realiseren
- Planinitiatief:+- 70 woningen, besproken op intaketafel
- Onderzoeken combinatie van ontsluiting variant 2 en woningbouwplan ten behoeve van de haalbaarheid van deze variant

Ontsluiting Luchen

Kosten en consequenties beide varianten

Vastgestelde verkeersstructuur	Variant 1: halve aansluiting	Variant 2: ovonde
geen extra kosten	+/- € 480.000,- excl. BTW	+/- € 910.000,- excl. BTW
geen extra bomen rooien	8 grote bomen rooien	1 kleine boom rooien
grond benodigd van één grondeigenaar	grond benodigd van één grondeigenaar	grond benodigd van twee grondeigenaren
verkeersveiligheidsscore DTV **+**	verkeersveiligheidsscore DTV **-**	verkeersveiligheidsscore DTV **+/-**
minimaal 3 jaar	minimaal 3-5 jaar	minimaal 3-5 jaar

Sportpark Oudven en uitbreiding

Geldrop-Mierlo

Sportpark Oudven

Sportpark Oudven – huidig sportpark

- Huidige sportvelden HC Mierlo zijn vervangen
- Huidige clubgebouw op huidige locatie herbouwen (parkeerplaatsen op termijn naar zijde Luchen)
- Bestemmingsplan eind 2023 ter inzage
- Extra investering nodig → raadsvoorstel
  - Variant uit begroting 2021 (niet in overleg met HC Mierlo)
  - Variant september 2023 (in overleg met HC Mierlo)
  - Variant oktober 2023 (in overleg met HC Mierlo en na bezuiniging)

Sportpark Oudven – investering

	Begroting ‘21	September ‘23	Oktober ‘23
Oppervlakte	730	860	800
Ruimtegebruik	Niet bekend		Kleedruimtes: -30 Aanvullende ruimtes: -30
Bouwkosten m2	1600 euro	2400 euro	2400 euro
Aanvullende kosten		+ 0,5 miljoen • nutskosten • sloop/BRM • prijsstijgingen • BTW	+ 0,5 miljoen • nutskosten • sloop/BRM • prijsstijgingen • BTW

Sportpark Oudven – investering

	Begroting ‘21	September ‘23	Oktober ‘23
Aanvullende kosten		+ 0,3 miljoen • bestemmingsplan • tribunedelen • tijdelijke accommodatie • waterberging	Idem (qua bedrag en aanvullende kosten) • en een goedkopere tijdelijke accommodatie
Totaal (incl. BTW)	**2,1 miljoen**	**3,8 miljoen**	**3,5 miljoen** **127.000 kapitaallasten eerste jaar**
	1,6 staat in begroting	• bijdrage SPUK? • inrichting kantine HC Mierlo	• bijdrage SPUK? -> 17,5% (excl. kantine) • inrichting kantine HC Mierlo

Sportpark Oudven – uitbreiding

Quick scan verplaatsing MTV uit 2022

- 3 padelbanen, 8 tennisbanen, clubgebouw, nieuw parkeerterrein → 3 miljoen ex BTW
- Oude locatie: opbrengst 1 miljoen → niet geactualiseerd

Stand van zaken verplaatsing MTV

- Nog geen afspraken met MTV over:
  - Wie betaalt investering (gebouw, tennisvelden, padel)?
  - Moment verplaatsing
  - Verkoop huidig sportpark
- MTV wil padel inpandig

Vervolggesprekken

- 2024 e.v. → raadsvoorstel verplaatsing

Sportpark Oudven – uitbreiding

Geluidsaspecten verplaatsing MTV

- Onderzoeken uitgevoerd → effect op omgeving (bestaand en Luchen 3B)
- Afhankelijk van definitieve invulling (waar welke functie, wel/niet inpandig, wel geen afscherming)
- Uitgangspunt is padel inpandig →> effect op kosten

Bestemmingsplan

- 2023 ter inzage
- gericht op sport
- Padel kan inpandig maar ook buiten → voldoen aan wetgeving geluid

Vervolg richting gemeenteraad

- Raadsvoorstel met integrale uitgangspunten Luchen 3B/Ontsluiting/Sportpark Oudven in Q2/Q3 2024
- Separaat raadsvoorstel investeringskrediet clubgebouw HC Mierlo in Q2 2024
- Separaat raadsvoorstellen 2 bestemmingsplannen Oudven Q2/Q3 2024
- Separaat raadsvoorstel over verplaatsing MTV eind 2024 of later

Vervolg overig

- Pas verder ontwerpen van 3B als de integrale uitgangspunten zijn vastgesteld
- In januari volgt een algemene informatie avond voor geïnteresseerden over het deelgebied met daarin de drie verschillende onderwerpen