

Kaders

Luchen Oost

1 Inhoud

Onderdeel uitmakend van de nieuwbouwwijk Luchen, in het noordwesten van Mierlo, is nu Luchen Oost aan de beurt om ontwikkeld te worden. Om te komen tot de realisatie van Luchen Oost wordt de raad nu gevraagd om kaders vast te stellen. Het stellen van kaders is nodig wanneer het bestaand beleid niet passend is/onvoldoende toereikend is bij een specifiek plangebied. Eerder heeft de raad kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van Marktplaats en De Meent. Voor Luchen Oost is al meer voorstudie gedaan dan voor deze andere twee projecten en daarom zijn de uitgangspunten die nu voorliggen een niveau dieper: een ruimtelijk kader (plangebied, hoofdstructuur en programma) en een ontwikkelstrategie voor Luchen Oost.

2	Voorgeschiedenis	2
3	Plangebied	3
4	Hoofdstructuur	5
5	Programma	8
6	Ontwikkelstrategie	11

Dit document is leidend bij de verdere uitwerking.

2 Voorgeschiedenis

De gemeente Geldrop-Mierlo is al langere tijd eigenaar van een deel van de gronden. In **2015** is het bestemmingsplan Groot Luchen van kracht gegaan waarin deze gronden de bestemming “uitwerking wonen” hebben. In het bestemmingsplan is ook de ecologische verbindingszone aan de noordkant bij het kanaal opgenomen, evenals een vrijwaringszone voor een weg. Destijds hadden deze gronden de plannaam “Luchen 3B”. In **2022** is door de raad gevraagd om hier een extra wijkontsluiting te gaan realiseren.

In **januari 2024** is in de gemeenteraad een beeldvormende presentatie gehouden over diverse aspecten in het plangebied: de ontsluiting, de sportvelden en de woningbouwopgave. Rondom de woningbouwopgave is met de raad gedeeld dat er ruimtetekort is in het plangebied. Niet al het beleid/gemeentelijke ambities passen in het plangebied. Daarom moeten er keuzes gemaakt worden, over bijvoorbeeld het stapelen van woningen, het technisch oplossen van waterberging en het toepassen van dubbelgebruik. Destijds heeft een participatiemoment plaatsgevonden waarbij de uitkomsten in de verdere studie zijn meegenomen.

In de periode die volgde hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden welke impact hebben op het plangebied Luchen. In **september 2024** is door de gemeenteraad de keuze gemaakt om de ontsluitingsweg te verbinden met de rotonde. De huidige rotonde ter hoogte van de Oudvensestraat en Prelaat Brantenstraat wordt daarbij getransformeerd tot ovonde.

Rondom sport heeft de gemeenteraad in 2024 ook verschillende keuzes gemaakt. Zo is in **april 2024** het bestemmingsplan Sportpark Oudven vastgesteld, waardoor een nieuw clubgebouw gerealiseerd kan worden. In **juni 2024** is het bestemmingsplan Uitbreiding Sportpark vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor in de toekomst sport ook op deze locatie mogelijk gemaakt kan worden.

In **september 2024** is ook het Tam Omgevingsplan Oudvensestraat-Zuid vastgesteld. Hiermee is de WVG van diverse gronden welke nog niet in eigendom waren van de gemeente, verlengd. Dit heeft in 2025 geleid tot een grondverwerving van een aantal belangrijke percelen in en nabij het plangebied. Omdat het plangebied gegroeid is, is de naam Luchen 3B losgelaten en is de gemeente doorgeshaan met het plan onder de naam Luchen Oost.

We zijn nu 2 jaar verder en hebben studies uitgevoerd met hulp van een extern bureau (Movares). Door de tijd heen zijn er bindende afspraken gemaakt met marktpartijen waardoor diverse schetsen niet meer relevant zijn. Ondertussen is de vraag naar woningen enorm toegenomen. Het is nu aan de raad om een besluit te nemen over de kaders, zodat de ontwikkeling van Luchen Oost verder gebracht kan worden.

3 Plangebied

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd met betrekking tot het plangebied.

Begrenzing

De grond van het beoogd plangebied is inmiddels grotendeels eigendom gemeente.

Een grondeigenaar aan de Oudvensestraat wil op eigen terrein ontwikkelen en is al langere tijd in gesprek met de gemeente. De plannen zijn behandeld op de intaketafel en afgewezen met het advies om te wachten op ontwikkelingen in de omgeving. Bij het opstellen van het TAM Omgevingsplan voor het gebied Oudvensestraat Zuid zijn de gesprekken hervat en heeft intensief overleg plaatsgevonden. De eigenaar wenst te verdichten en daar wil de gemeente graag aan meewerken. Om tot een samenhangend plan voor de woonwijk te komen worden deze particuliere gronden betrokken bij het plangebied.

Beperkingen

Bij de ontwikkeling van een locatie moet rekening gehouden worden met een aantal beperkingen.

- Hindercontour: vanuit de milieuwetgeving is er een geografisch zone bepaald waar overlast is te verwachten van geluid of licht van het sportpark, horeca en bedrijven. Omwille van de ontwikkelkansen voor de particuliere eigenaar van de Oudvensestraat is de hinderzone aan de zuidzijde van het sportpark gedeeld tussen de percelen.
- Ecologische verbindingszone: in het bestemmingsplan Groot Luchen is langs het Eindhovens Kanaal een extra strook bestemd voor natuur.
- Bomen: er geldt een obstakel vrije zone ter bescherming van bestaande bomen.

De beperkingen liggen op ongeveer 20% van het plangebied. Gevoelige bestemmingen zoals wonen zijn mogelijk als extra voorzieningen worden getroffen. De gronden met een beperking zijn vooral in te zetten voor verkeer (ontsluitingsweg en parkeren), groen en waterberging.

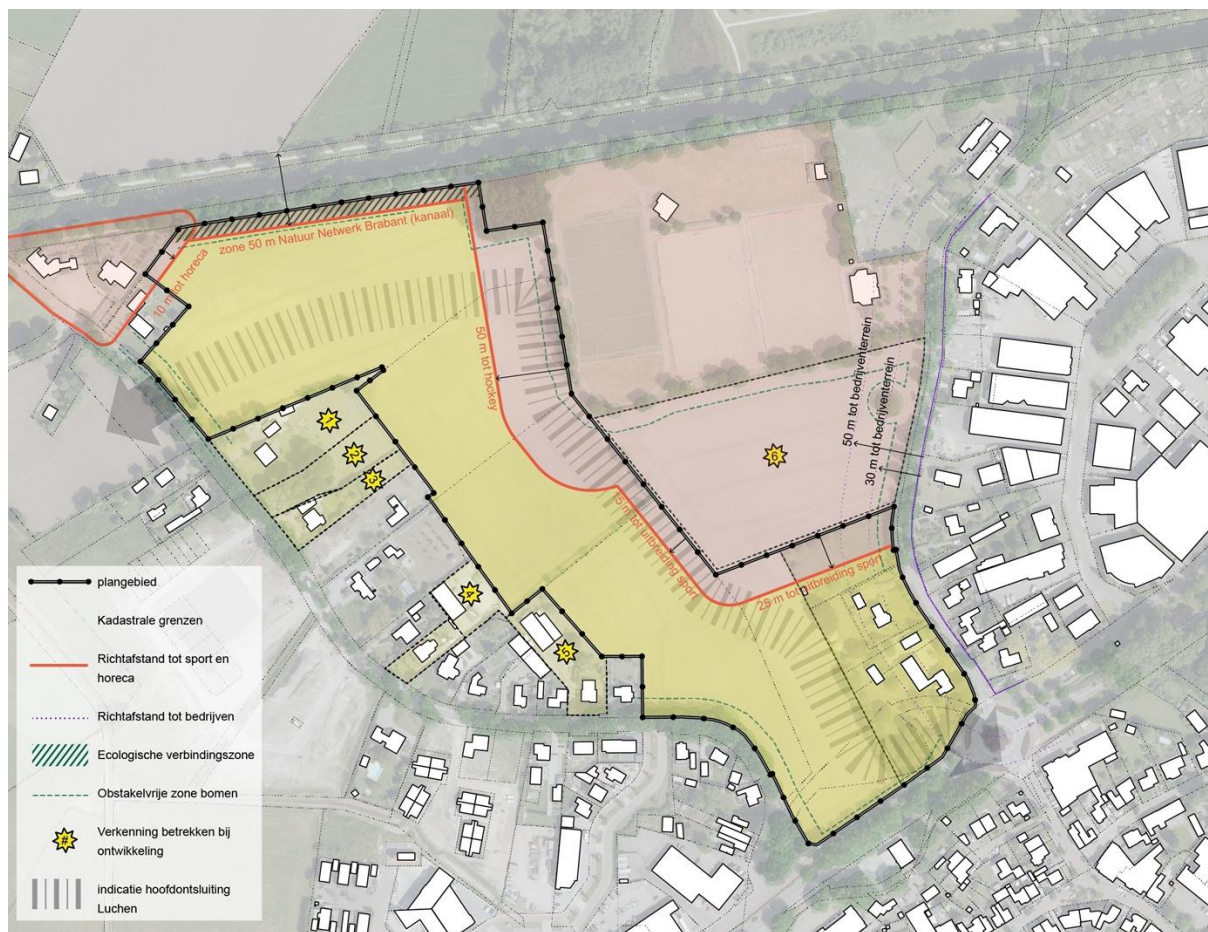
Nadere uitwerking naar:

a. Hinderzone uitbreiding sportpark

De invulling voor de uitbreiding van het sportpark is nog niet concreet. In het bestemmingsplan is de hinderzone aangemerkt voor groen en infrastructuur voor woningbouw. Nader onderzoek is nodig in hoeverre de zone integraal ingericht kan worden ten behoeve van zowel woningbouw als een toekomstige sportinvulling.

b. Achtertuinen Burgemeester Termeerstraat

Eigenaren aan de Burgemeester Termeerstraat 6, 8, 18, 32 hebben contact met de gemeente over het verkopen van (een deel van) hun achtertuinen. Dit vergroot weliswaar het plangebied maar levert -uitgaande van een stedenbouwkundige verkenning- weinig op (hooguit één woning) en daarom zijn er tot op heden geen afspraken gemaakt. Aangezien de eigenaren toch betrokken wensen te worden in de ontwikkeling, zal in de uitwerking opnieuw afgewogen worden of de achtertuinen aan het plangebied zijn toe te voegen.



Afbeelding 1: Plangebied (bewerkte kaart van Movares waaraan geen rechten ontleend kunnen worden).

4 Hoofdstructuur

In deze paragraaf staan een aantal uitgangspunten die van belang zijn om een omgevingsplan te maken voor het plangebied.

Verkeer

Luchen heeft een duidelijke ontsluitingsstructuur met de Vlinderlaan als een interne ring. Door de weg met zo min mogelijk lange rechte stukken aan te leggen, ontstaat ruimtelijke dynamiek die het plangebied interessant en afwisselend maakt. Ook neemt de verkeersveiligheid toe, omdat de snelheid van voertuigen vanzelf wordt geremd. Uiteraard zijn er meer maatregelen mogelijk om snelheid af te remmen.

In het noordwesten wordt het plangebied aangesloten op bestaande infrastructuur, terwijl de ontsluitingsweg doorgetrokken wordt tot de ovotonde aan de Geldropseweg in het zuidoosten. Op deze manier verbindt de weg alle delen van Luchen logisch met elkaar en versterkt zij de samenhang binnen het plangebied. De Vlinderlaan is een 30 km-weg en het eerder gekozen profiel wordt in principe doorgetrokken tenzij winst te behalen valt in het (deels) versmallen.

Voorgesteld wordt om aanvullend de volgende uitgangspunten vast te leggen:

3.1. Het benutten van de hinderzone van het sportpark voor verkeer

De Vlinderlaan zo te situeren dat deze in de hinderzone van het sportpark ligt is een voorbeeld van een efficiënt ruimtegebruik en daarmee ook financieel aantrekkelijk. Dit betekent wel dat de Vlinderlaan een slinger maakt door het plangebied waardoor relatief gezien een groot deel van het plangebied openbaar gebied wordt en niet uitgeefbaar voor woningbouw. Ook kan een deel van de benodigde parkeerplaatsen in de hinderzone liggen en langs de Vlinderlaan.

3.2. Het sportpark via de Vlinderlaan ontsluiten waardoor de Oudvensestraat kan worden afgeschaald.

3.3. De Hooiwagen doortrekken tot aan de Vlinderlaan.

3.4. Het reserveren van ruimte om eventueel in de toekomst een nieuwe brug over het kanaal te kunnen aansluiten op de Vlinderlaan.

3.5. Nadere uitwerking naar:

- a. Langzaamverkeerroutes: wandel- en fietspaden maken een gebied toegankelijk en aantrekkelijk. In ieder geval is een langzaamverkeerroute tussen Vlinderlaan en Oudvensestraat wenselijk.

Groen & water

Groen is nodig voor een gezonde, klimaatbestendige en aantrekkelijke leefomgeving. Groen vermindert wateroverlast en bevordert de biodiversiteit. Ook versterkt groen de sociale cohesie, en verhoogt het welzijn van bewoners door stress te verminderen en meer mogelijkheden voor recreatie te bieden. Eerder is besloten om de historische laanbeplanting langs de Burgemeester Termeerstraat waar mogelijk te handhaven en langs de Vlinderlaan wordt een nieuwe laanbeplanting aangelegd. Bomen verkoelen en verbeteren de luchtkwaliteit.

Voorgesteld wordt om aanvullend de volgende uitgangspunten vast te leggen:

- 3.6. De hinderzone van het sportpark - voor zover niet voor verkeer nodig is - te gebruiken voor kwalitatief groen en waterberging.

Kwaliteit van het groen is belangrijker dan kwantiteit. Kwantitatief is er wel een ondergrens van 8m² groen per woning. Groen komt door het gehele plangebied en is bij voorkeur toegankelijk en bruikbaar als verblijfs- en ontmoetingsruimte. Een deel van de groen- en wateropgave komt in de hinderzones en langs de Vlinderlaan en het resterende deel in de bouwvelden.

3.7. Nadere uitwerking naar:

- a. Waterberging slim combineren met andere functies zoals wonen, groen en verkeer.

Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas kiezen ervoor dat het water uit het plangebied Luchen Oost niet wordt afgevoerd, maar volledig wordt vastgehouden en moet infiltreren in de bodem. Er kan gezocht worden naar ruimte voor waterberging in greppels en retentievoorzieningen, maar ook door slimme combinaties.

Bouwvelden

- 3.8. Luchen Oost wordt opgedeeld in vier bouwvelden.

1 Noord

Het noordelijke deelgebied van Luchen Oost ontstaat tussen Horeca de Cuijt, het Eindhovenskanaal, Sportpark Oudven en de Vlinderlaan.

2 Midden

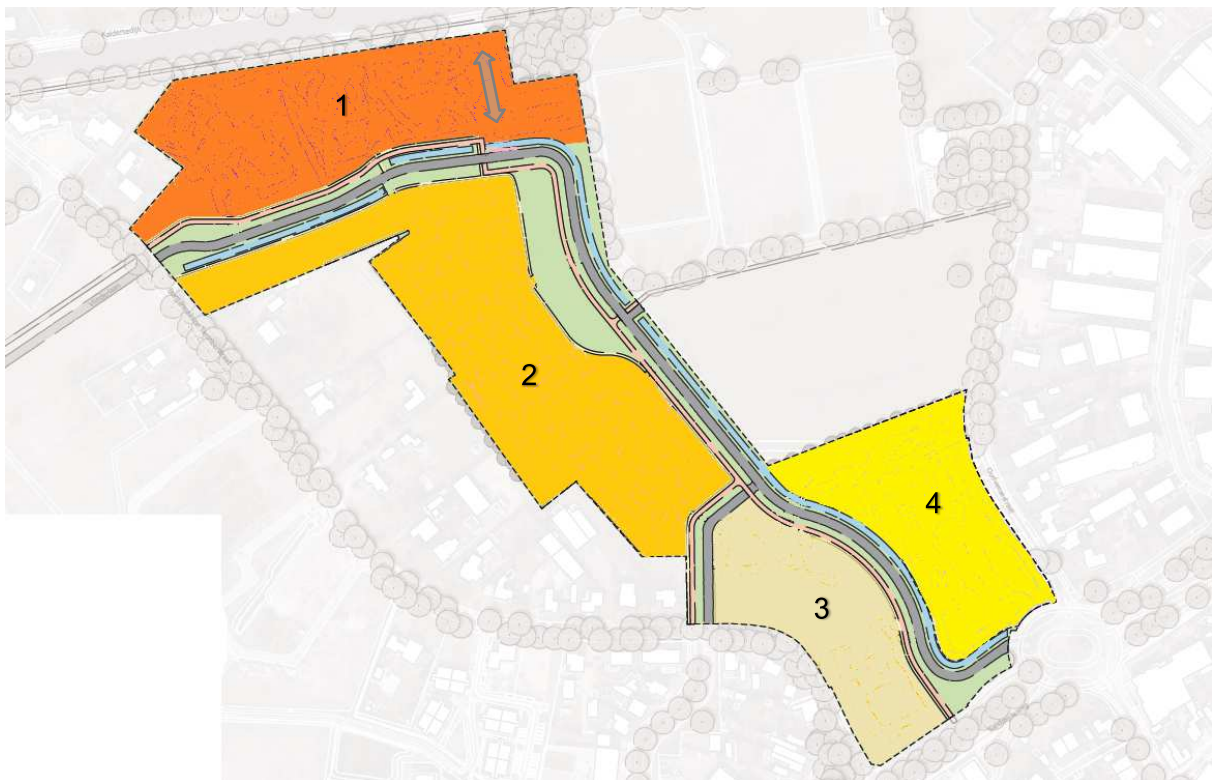
Het midden van Luchen Oost wordt begrensd door de achterzijde van de bestaande woonpercelen van de Burgemeester Termeerstraat, de Vlinderlaan en de doorgetrokken Hooiwagen. Overwogen wordt om delen van achtertuinen te betrekken bij dit bouwveld.

3 Zuidwest

Gelegen tussen de Burgemeester Termeerstraat, de doorgetrokken Hooiwagen de Vlinderlaan en de Geldropseweg. Het zuidelijke deel van het plangebied vormt de entree van de wijk Luchen, waarbij extra aandacht nodig is voor de ruimtelijke kwaliteit langs de Geldropseweg. De wijk moet zichzelf presenteren aan de Geldropseweg.

4 Zuidoost

Het zuidoostelijke plandeel bestaat uit gronden die grotendeels niet in eigendom zijn van de gemeente. Het ligt tussen de Vlinderlaan, sportpark en Oudvensestraat met het bedrijventerrein Oudven. Dit bouwveld bevat een gemeentelijk monument aan de Oudvensestraat 1.



Afbeelding 2: Hoofdstructuur met bouwvelden (bewerkte kaart van Movares waaraan geen rechten ontleend kunnen worden).

5 Programma

Het programma bepaalt waar gebouwd wordt, welke type woningen en hoeveel.

Wonen

Conform beleid en eerder gemaakte (regionale) afspraken zijn de volgende uitgangspunten van toepassing voor ieder bouwveld.

4.1. Minimaal 200 woningen op gemeenteground

Het plangebied zonder de particuliere ontwikkeling is 8 hectare groot. Een gemiddelde woondichtheid van 25 woningen per hectare is normaliter gemiddeld, maar in geval van Luchen Oost relatief hoog doordat op 20% van het plangebied beperkingen liggen, de verkeersontsluiting veel ruimte in beslag neemt en er ruimte moet zijn voor waterberging. Studies hebben uitgewezen dat een aantal van 200 woningen haalbaar is. Het streven is om meer woningen te realiseren.

4.2. Minimaal 78 sociale huurwoningen / minimaal 30% en maximaal 40% van het totaal aantal woningen

Het minimaal conform de Woondeal is 30% sociale huurwoningen en 67% betaalbaar. In Luchen Oost worden minimaal 60 WoonST woningen gebouwd. WoonST is een regionaal ontwikkeld concept. In totaal komen er minimaal 78 sociale huurwoningen verspreid over het plangebied.

Omwillen van gewenste mix en de financiële haalbaarheid ligt de bovengrens op 40% sociale huur.

4.3. Mix van woningtypes en doelgroepen

In Luchen Oost is naast grondgebonden woningen ook ruimte voor appartementen. Luchen Oost is bedoeld voor een mix van doelgroepen zoals starters, gezinnen, senioren. Wonen met zorg gaat een plek krijgen met minimaal 16 eenheden. Om woningen ook in de toekomst beschikbaar te houden voor doelgroepen is toepassing van verkopen onder voorwaarden (Slimmer Kopen, KoopGarant) wenselijk.

Leefbaarheid en participatie

4.4. Het betrekken van partijen bij het creëren van een aantrekkelijke en sociale wijk.

Samen optrekken met marktpartijen, omwonenden en zo mogelijk ook de toekomstige bewoners om oplossingen te vinden voor de ontwikkeling van een prettige, gezonde en betaalbare wijk.

Ruimtegebruik

- 4.5. Percentage uitgeefbaar (bestemd voor de functie wonen) tussen de 40 en 50%
Omwille van de financiële haalbaarheid moet het percentage minimaal 40% worden.
- 4.6. De hoofdinfrastructuur biedt ruimte voor een deel van de parkeer-, groen- en waterbergingsopgave. Het resterende deel krijgt verhoudingsgewijs een plek in de bouwvelden.

Stedenbouw

- 4.7. Beeldkwaliteit: een bij Mierlo passende dorpse sfeer met een relatief hogere dichtheid ten opzichte van de rest van Luchen. Een kap is niet overal verplicht.

- 4.8. Lintbebouwing langs de oude linten

De Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat kennen een karakteristieke lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Uitgangspunt is om de ruimtelijke structuur door te zetten, zodat een samenhangend straatbeeld ontstaat.

- 4.9. Langs de Vlinderlaan

Langs de ontsluitingsweg Vlinderlaan komt een mix van woningtypen. Het merendeel van de woningen bestaat uit aaneengesloten rijwoningen, met variatie in lengte, goothoogte en bouwhoogte en accenten zonder kap. Om verschillende doelgroepen te bedienen wordt gestapelde bouw toegevoegd.

- 4.10. Gestapelde bouw aan het Eindhovenskanaal.

Aan het Eindhovenskanaal is ruimte voor één of meer bouwblokken met gestapelde woningen, speels gepositioneerd en maximaal vijf woonlagen. Deze blokken verspringen onderling in hoogte en positie op voldoende afstand van elkaar en met een bruikbare toegankelijke groenruimte.

- 4.11. Gestapelde bouw aan de Geldropseweg.

Aan de Geldropseweg worden gestapelde woningen mogelijk tot maximaal vier lagen. Deze zijn alzijdig georiënteerd aan de Vlinderlaan, de Geldropseweg en de Burgemeester Termeerstraat.

Overig

4.12. Een passende locatie voor een Transport Verdeel Station (TVS)

Een Transport Verdeel Station (TVS) is noodzakelijk om de levering van elektriciteit aan woningen en bedrijven in de toekomst mogelijk te maken. Het TVS gaat de oude bestaande stations vervangen. Enexis heeft een locatiestudie uitgevoerd naar de mogelijkheden binnen het gebied Luchen Oost en sportpark Oudven die nader onderzocht moeten worden.

6 Ontwikkelstrategie

Nadat in het vorige hoofdstuk is ingegaan op waar en wat er gebouwd wordt, beschrijft dit hoofdstuk hoe de samenwerking wordt ingericht conform de programmatische aanpak woningbouwopgave.

Proces

Na vaststelling van de kaders start de *ontwerpfase*. Hierin worden de kaders uitgewerkt in een omgevingsplan. Dit is een belangrijke fase voor de participatie. De grootste vertraging ontstaat in deze periode. In de verdere uitwerking wordt parallel plannen toegepast. Door processen gelijktijdig (parallel) te plannen, in plaats van opeenvolgend, kan kostbare tijd bespaard worden. Het draagt bij aan het versnellen van de woningbouw.

Tijdens deze fase komt er duidelijkheid over het betrekken van de hinderzone liggend op het sportterrein, de verplaatsing tennisvereniging MTV en het al dan niet betrekken van enkele achtertuinen van de Burgemeester Termeerstraat. Een ontwerp Omgevingsplan wordt voorgelegd aan de raad en na een ter inzagelegging voor vaststelling aangeboden.

Na vaststelling van het Omgevingsplan start de *voorbereidingsfase* waarbij de bouwplannen worden uitgewerkt, vergunningen aangevraagd en de aanleg van de hoofdstructuur aanbesteed.

Als ook die procedures zijn doorlopen start de *bouwfase* en na de oplevering wordt het project afgesloten en start de *beheerfase*.

Planning: Maart 2026 – vaststelling kaders door de raad
 2026 – ontwerpfase (maken van een omgevingsplan)
 2027 – procedure omgevingsplan
 2028 en verder – voorbereidingsfase, bouwfase en oplevering

Participatie

Het participatieproces bestaat uit vier fasen:

1. Start waarin betrokkenen worden geïnformeerd en uitgenodigd om deel te nemen aan het participatietraject (niveau informeren).
2. Visievorming en ontwerp: eerste concept omgevingsplan waarin de woningbouw is ingetekend. Voor de openbare ruimte wordt duidelijk aangegeven over welke plekken betrokkenen kunnen meedenken en over welke plekken dat niet kan (bijv. in verband met nutsvoorzieningen, wateropslag e.d.) (niveau raadplegen).
3. Besluitvorming en uitwerking: de input is opgehaald en verwerkt in het definitief ontwerp omgevingsplan dat via de formele inspraak in route gaat. Bij de presentatie van het definitief

ontwerp wordt toegelicht hoe de input van de participatie verwerkt is in het Ontwerp en waarom bepaalde input wel of niet is meegenomen (niveau informeren).

4. Uitvoering: communicatie over/tijdens de uitvoering van de plannen.

Grondstrategie

Als grondeigenaar is de gemeente initiatiefnemer voor de ontwerpfase. Er zijn inmiddels diverse schetsen en uitwerkingen, maar er moet een optimalisatie uitgevoerd worden. Daarbij worden marktpartijen actief betrokken en bundelen we kennis, capaciteit en daadkracht:

- Compaen, partner voor sociale woningbouwopgave van minimaal 78 woningen, waarvan 60 WoonST op gemeenteground
- VOF Whoon-Van Bakel (Mierlo's Mooiste fase 3), bouwclaimhouder voor 46 diverse types grondgebonden woningen
- Whoon, bouwclaimhouder voor 25 diverse types grondgebonden woningen
- particulier eigenaar, ontwikkelmogelijkheden op grond van het TAM-omgevingsplan en in overleg om het aantal woningen te verhogen mits het aansluit bij de bestaande omgeving en de ontwikkeling van Luchen Oost.

Voor een aanzienlijk deel van de bouwopgave zijn de marktpartijen al bekend. Voor het resterende deel wordt via een openbare aanbesteding een ontwikkelaar geselecteerd (in lijn met het Didam-arrest).

Kostenverhaal

De locatie maakt deel uit van de Grondexploitatie Groot Luchen. Om voldoende opbrengsten te generen moet een uitgiftepercentage van minimaal 40% gehaald te worden en een aandeel sociale huur van maximaal 40%.

Het kostenverhaal op de particuliere ontwikkeling vindt plaats via een plankostenbrief en anterieure overeenkomst, of – indien niet tot overeenstemming wordt gekomen – via een exploitatiebijdrage.