

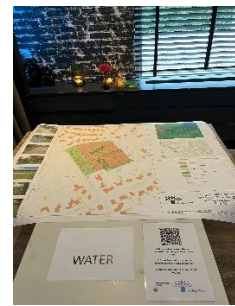
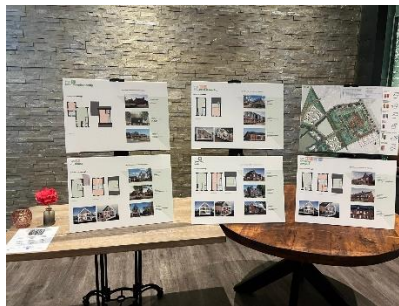
Terugkoppeling enquête informatieavond Fazantlaan-Oost 26 juni 2025

Op 26 juni heeft de eerste informatie avond over plangebied Fazantlaan-Oost (Luchen) plaatsgevonden. De informatieavond werd gehouden bij Brasserie Bruisend in Mierlo, op korte afstand van Luchen. Het doel van de avond was om het concept stedenbouwkundig plan inclusief beoogde woningtypes te delen, toe te lichten op welke wijze diverse thema's (inrichting openbaar groen, waterberging, infrastructuur) een plekje krijgen in het plan en de globale planning van het project met u te delen. De avond was druk bezocht: zo'n 200 mensen zijn in de brasserie geweest.

De posters welke ten toon gesteld zijn op deze avond, kunt u op de website raadplegen:

<https://luchen.geldrop-mierlo.nl/fazantlaan-oost>

Door middel van de enquête en de ruimtelijke suggestie posters, kon u meedenken en meepraten over diverse onderdelen van het plan op de informatie avond van 26 juni. We hebben u uitgenodigd om nadrukkelijk uw ideeën, zorgen of suggesties te delen. Uw input is zorgvuldig verzameld en waar mogelijk verwerkt in de verdere planvorming.



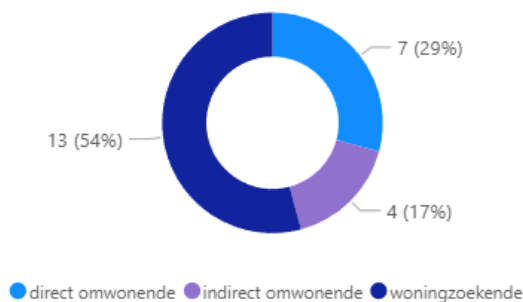
Representativiteit van de enquête

De enquête is door 24 mensen ingevuld. Hoewel de respons lager was dan verwacht, delen we graag de resultaten met u.

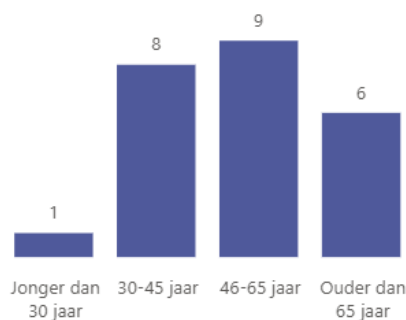
Wie reageerden er?

83% heeft de enquête digitaal op de avond zelf ingevuld, 17% heeft de fysieke papieren enquête later naar de gemeente toegestuurd. De enquête is ingevuld door voornamelijk inwoners uit eigen gemeente: 79% van de mensen welke de enquête hebben ingevuld, wonen in Geldrop-Mierlo. De overige respondenten zijn op zoek naar een woning in de gemeente Geldrop-Mierlo. Het merendeel van de respondenten was woningzoekende. 46% van de respondenten woonde al in de nabijheid van het plangebied (direct omwonende: wonend aan de Koolmees, Kuifmees). De meeste respondenten zijn ouder dan 46 jaar.

Type respondenten



Leeftijdsverdeling



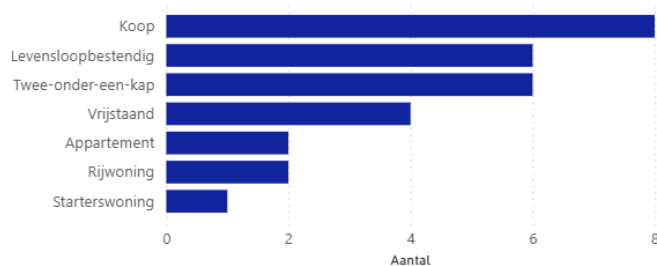
Algemene indruk van het plan

Drie kwart van de respondenten (75%) is positief tot zeer positief over het plan. Er is waardering voor de groene inrichting en de variatie in woningtypes. De gegeven informatie op deze avond was voor de respondenten duidelijk.

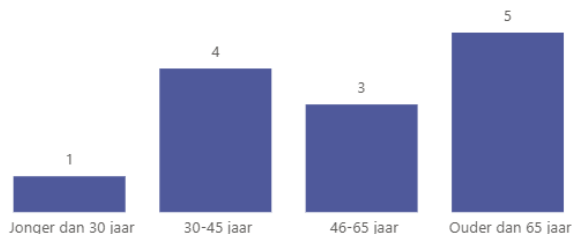
Woonwensen

Van de 24 respondenten, waren er 13 woningzoekenden. Deze 13 respondenten hebben een grote voorkeur voor een koopwoning. Ook is te zien dat levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen de meeste voorkeur hebben. Dit suggereert dat de respondenten al verder in hun wooncarrière zijn. Dit sluit ook aan bij de leeftijden van de respondenten: voornamelijk ouder dan 46 jaar.

Gewenste woningtypes



Leeftijdsverdeling



Een paar respondenten uitten zorgen over het aantal levensloopbestendige en seniorenwoningen in het plan. Hier is veel vraag naar. Een levensloopbestendige woning wordt gezien als een woning met een volledig programma op de begane grond (slaapkamer, badkamer, keuken) met eventueel extra ruimtes (bijvoorbeeld extra kamers op de verdieping). Een seniorenwoning wordt gezien als een kleinere woning, enkel gelijkvloers. In dit plan zitten 8 levensloopbestendige woningen.

Het is begrijpelijk dat de respondenten behoefte hebben aan woonvormen welke passend zijn bij hun eigen situatie.

Waarom kiest de gemeente voor dit woningaanbod?

Onderstaande tabel laat alle woningtypen zien welke in het plan zitten:

Vrijstaande woningen	9
Twee-onder-een-kap levensloopbestendige woningen	8
Sociale huurwoningen	9
Rijwoning type "single"	5
Rijwoningen type "compact"	16
Rijwoningen type "basis"	5

Van de 52 woningen, vallen er 29 in de betaalbare categorie (prijspeil 2024).

De gemeente stuurt hier op 2 zaken, passend binnen het woonbeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo:

- Het behartigen van de woonwensen van een mix van doelgroepen. Denk aan starters, ouderen, gezinnen, alleenstaanden, etc. In Luchen zijn al veel ruime gezinswoningen en levensloopbestendige woningen (in de hogere prijscategorieën). Om die reden wordt er in dit plan gestuurd op compactere, betaalbaardere woningen. Door woonproducten te realiseren welke passen bij een bepaalde doelgroep, wordt ook de doorstroom gestimuleerd. Zo is het woningtype "single" niet aantrekkelijk voor een gezin. Op het moment dat er gezinsuitbreiding plaatsvindt, zal dit een verhuisbeweging op gang brengen. Een volgende, passende bewoner kan dan in dit woningtype trekken, terwijl de voormalige bewoner door kan naar een ruimere woning.
- Het realiseren van een betaalbaar woningaanbod. In dit plan is 55% van het woningaanbod betaalbaar.

Meer informatie over de woonproducten? Neem een kijkje op de website van de ontwikkelaar, Van Grunsven Groep: <https://fazantlaanoost-luchen.nl/>

Groen & parkzone

Het belang van een groene leefomgeving wordt breed gedragen. Het merendeel van de respondenten vindt groen in de woonomgeving (zeer) belangrijk en is dan ook blij met de komst van de parkzone. Er wordt aangegeven dat groen een positief effect heeft op de gemoedstoestand en het draagt bij aan verkoeling. Ook draagt groen bij aan een prettige leefomgeving van dieren en insecten.

Het plan bevat een parkzone, welke de plandelen Fazantlaan-West en Fazantlaan-Oost met elkaar verbindt. Er is gevraagd welke voorzieningen hier belangrijk zijn. De 24 respondenten geven aan grote behoefte te hebben naar bankjes/zitmogelijkheden, een natuurlijke begroeiing ten behoeve van de biodiversiteit, wandelpaden en speelvoorzieningen voor kinderen.

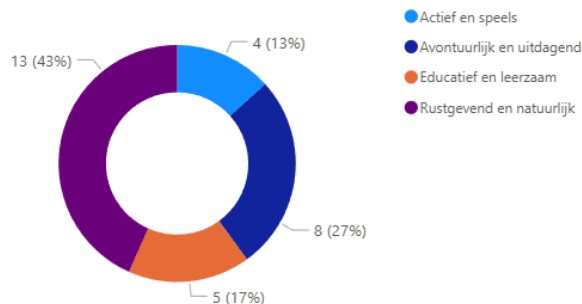
Deze voorkeuren worden afgewogen, en waar mogelijk, meegenomen in het inrichtingsplan. Een inrichtingsplan is een visuele weergave van de inrichting van de openbare ruimte. Denk hierbij aan

beplantingssferen en materialisatie. Het inrichtingsplan wordt op een later moment (eerste helft 2026) met u gedeeld.

Spelen

Van de 4 voorgelegde sferen voor spelen, is “rustgevend en natuurlijk” de voorkeursvariant van de respondenten:

Sfeer speelvoorziening



De gemeente zal rekening houden met deze uitgesproken voorkeur bij het opstellen van het inrichtingsplan.

Water

Er is onder de respondenten geen duidelijke voorkeur over de afwatering van het regenwater. De gemeente zal ondergrondse voorzieningen treffen voor de afwatering.

Wadi's zouden aldus de respondenten multifunctioneel ingezet kunnen worden: een combinatie met spelen is denkbaar. De uiteindelijke inrichting van de wadi's wordt afgestemd op zowel technische eisen als bewonerswensen. In het inrichtingsplan worden de wadi's verder uitgewerkt.

Verkeer en parkeren

In het plan is gekozen voor een wijkontsluiting via het nieuw te realiseren plangebied. Er is daarom slechts een beperkte toename aan verkeersbewegingen op de bestaande wegen (o.a. de Koolmees, Kuifmees). De gemeente Geldrop-Mierlo handhaaft doorlopende verkeersstructuren: doodlopende verkeersstructuren zijn niet wenselijk (in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, afvalverwerking, etc.) en worden daarom niet toegepast in dit plangebied.

Het merendeel van de respondenten is voorstander van natuurlijk parkeren, door middel van gebruik van bijvoorbeeld grasbetontegels. Dit zal worden toegepast en wordt meegenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan. Ook wordt parkeren op eigen terrein aangegeven als voorkeursvariant. In het plandeel is parkeren op eigen terrein mogelijk op de grotere percelen. Op de kleinere percelen gaat dit niet. Er is gekozen voor parkeerkoffers (waarbij gebruik gemaakt zal worden van grasbetontegels), om het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht te onttrekken.

Beeldkwaliteit & bouwregels

Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied Fazantlaan-Oost. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste uitstraling van een gebied en bevat richtlijnen voor architectuur, materialen en kleuren. Er wordt rekening mee gehouden dat het nieuwe plan passend is bij de bestaande delen van Luchen. Het beeldkwaliteitsplan kunt u raadplegen wanneer de wijzing

van het Omgevingsplan ter inzage ligt. In het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen dat installaties (b.v. warmtepompen) uit het zicht moeten zijn.

De bouwregels voor de bebouwing kunt u voor het einde van het jaar raadplegen, wanneer de Omgevingsplanwijziging ter inzage ligt.

Werkzaamheden

Op het moment dat er gestart wordt met de werkzaamheden (verwachting 2^e helft 2026), worden omwonenden uiteraard tijdig geïnformeerd. Er zal tegen die tijd gebruik gemaakt worden van de bouwweg welke door het plangebied heen zal lopen. Bestaande omliggende wegen (o.a. Koolmees, Kuifmees) worden zo min mogelijk benut tijdens de bouw.

Planning & vervolg

Voor het plan wordt momenteel de wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Het ontwerp van de Omgevingsplanwijziging wordt in het vierde kwartaal van 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. U heeft dan de mogelijkheid om vragen te stellen over het plan. Hiertoe organiseert de gemeente een vragenuurtje. Voor de exacte datum en locatie, houdt u de nieuwsbrief Luchen en de website in de gaten.

Wanneer het Omgevingsplan onherroepelijk is (verwachte vaststelling: april 2026) en het plangebied bouwrijp is gemaakt, kan er gestart worden met de bouw van de woningen.

Houd voor de planning de website in de gaten: <https://luchen.geldrop-mierlo.nl/fazantlaan-oost>.

Vragen

Heeft u nog vragen over het plan, of over deze terugkoppeling? Deze kunt u mailen naar luchen@geldrop-mierlo.nl.