

Verlag informatie avond Fazantlaan-Oost, Luchen

Op 26 juni 2025 heeft de eerste informatieavond voor plandeel Fazantlaan-Oost plaatsgevonden. De informatieavond werd gehouden bij Brasserie Bruisend in Mierlo, op korte afstand van Luchen.

Genodigden

Voor deze avond zijn zo'n 80 brieven verzonden aan omwonenden, betrokken en belanghebbenden. Daarnaast is er via de website Luchen (<https://luchen.geldrop-mierlo.nl/fazantlaan-oost>) evenals via de website van de ontwikkelaar (Van Grunsven Groep, <https://www.fazantlaanoost-luchen.nl/>) geadverteerd over deze avond. Men diende zich van tevoren aan te melden. In totaal zijn er zo'n 200 mensen aanwezig geweest bij de avond, verspreid over twee tijdsloten (19:00 – 20:00 en 20:00 – 21:00).

Doel van de informatieavond

Tijdens deze avond zijn aanwezigen geïnformeerd over:

- Het concept stedenbouwkundig plan en de beoogde woningtypes
- Diverse thema's welke allen een plekje krijgen binnen het plangebied, zoals water, groen en infrastructuur (themastands)
- De planning van het project en het participatietraject

Naast het informeren over de plannen, was er ruimte om in gesprek te gaan over diverse thema's met ambtenaren van de gemeente en de ontwikkelaar (Van Grunsven Groep). Ook konden bezoekers deelnemen aan een (digitale) enquête. Deze kon gedurende de avond ter plekke worden ingevuld, of tot maximaal een week na deze avond (donderdag 3 juli 2025). Deze zelfde voorwaarden gelden voor de ruimtelijke suggesties welke men op de plankaart kon aangeven.

Aan de voorkant (via de brief, de websites) is duidelijk gemaakt welke invloed uitgeoefend kon gaan worden:

Welke invloed kunt u uitoefenen?

Uw mening doet ertoe. Tijdens deze fase van het project kunt u meedenken over bepaalde onderdelen van het plan. Hiertoe is een enquête opgesteld. Door middel van de enquête, kunt u meedenken en meepraten over diverse onderdelen van het plan. We nodigen u nadrukkelijk uit om uw ideeën, zorgen of suggesties te delen. Uw input wordt zorgvuldig verzameld en waar mogelijk verwerkt in de verdere planvorming. We vinden het belangrijk om duidelijk te zijn: u denkt mee, maar beslist niet mee over het plan. De keuzes worden uiteindelijk gemaakt door de gemeente, met inachtneming van alle belangen en wettelijke kaders. Wel geven we na afloop van het participatietraject helder terug wat met de inbreng is gedaan.

Algemene indruk

Tijdens de bijeenkomst, opgedeeld in twee tijdsloten, waren er diverse themastands: stedenbouw, water, groen, civiel/verkeer, woningbouw en planning. Elke themastand had een eigen informatie poster. Naast de gesprekken met de vakinhoudelijke specialisten, kon men bij twee "algemene" tafels hun mening delen via de enquête en de ruimtelijke suggesties. Ook konden hier algemene vragen gesteld worden.



Resultaat/Opbrengst

De avond is als zeer positief ervaren door zowel bezoekers als door organisatoren. Bezoekers waren veelal positief over het plan, informatie was duidelijk, er was voldoende ruimte om het gesprek aan te gaan met elkaar en de informatie is goed vindbaar. In totaal zijn er 4 ruimtelijke suggestie posters ingevuld en 24 enquêtes. De resultaten hiervan zijn terug te vinden in bijlage 2.

Bijlagen

1. Posters informatiebijeenkomst
2. Terugkoppeling enquête informatieavond Fazantlaan-Oost 26 juni 2025

foto's bestaande omgeving



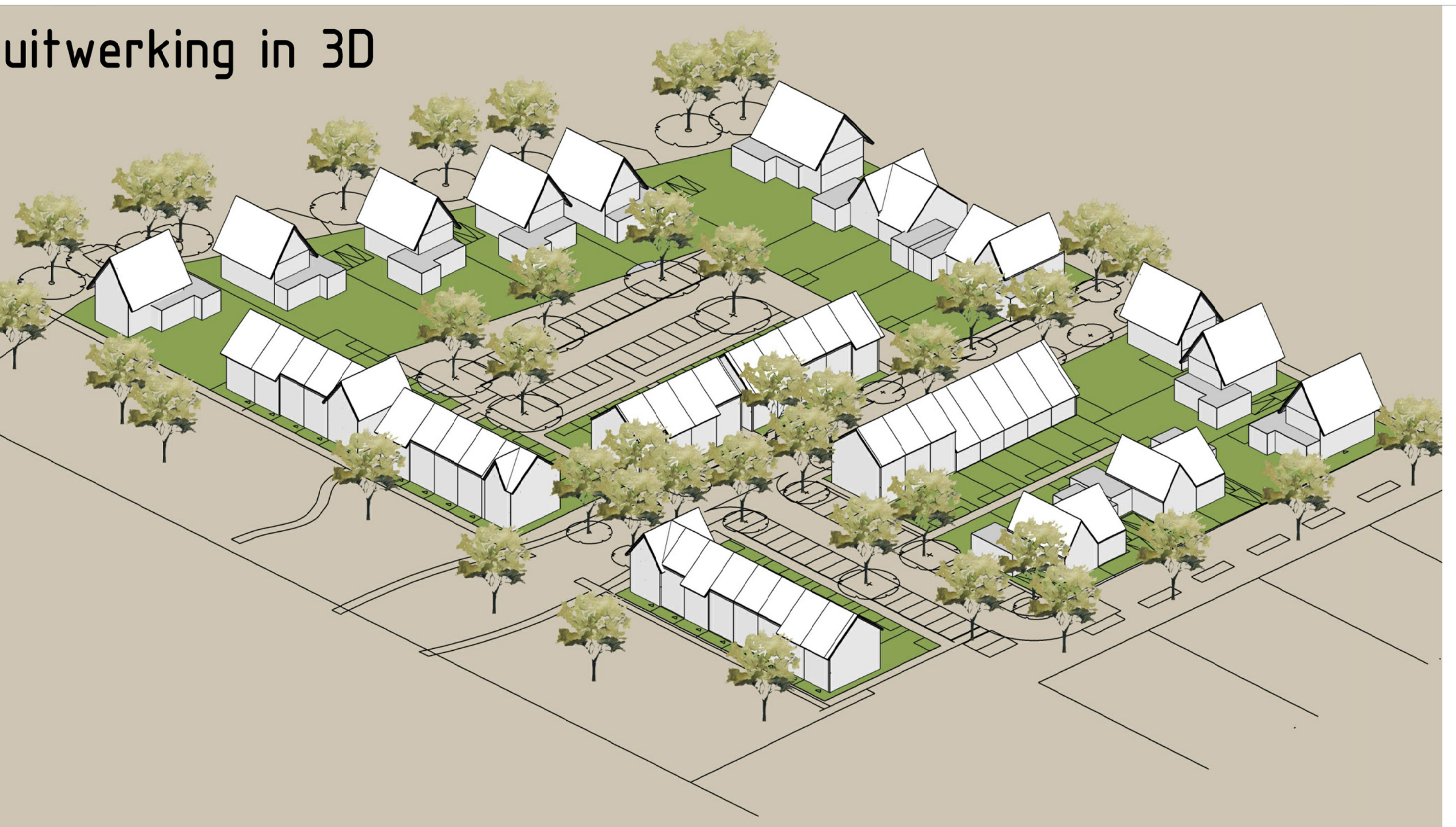
inpassing plan in samenhang met omgeving



ruimtelijke concepten

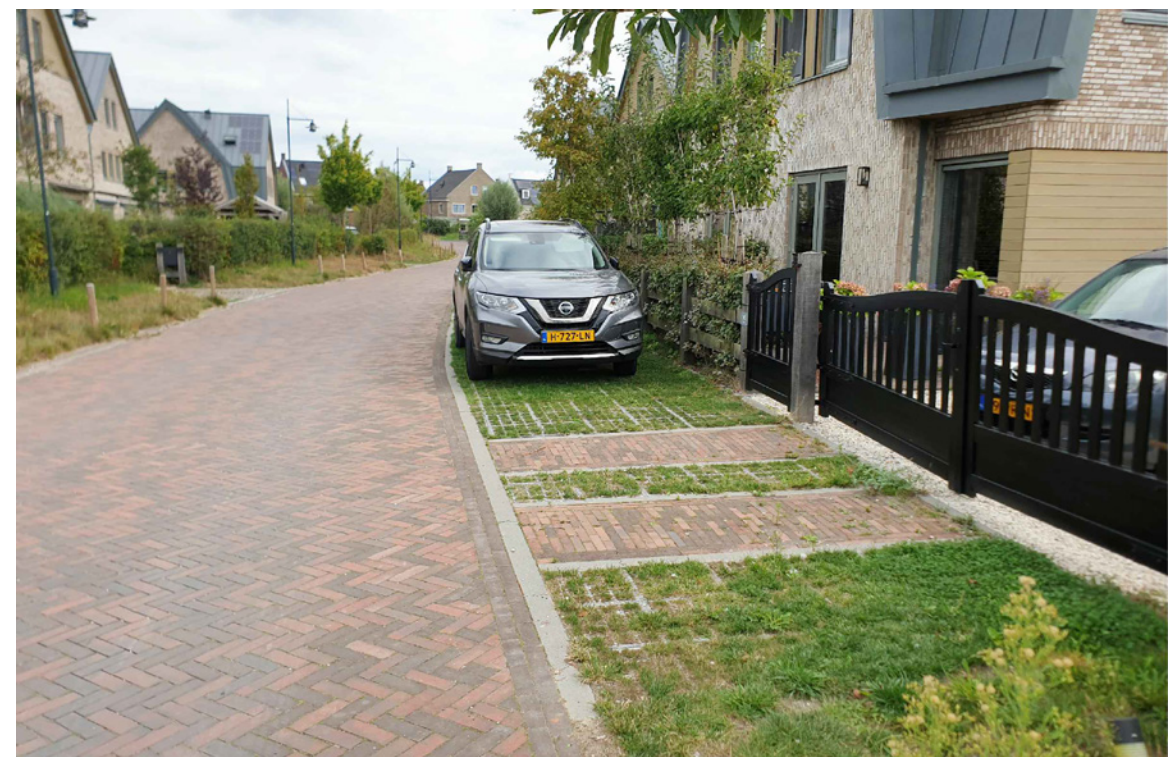


uitwerking in 3D



LUCHEN FAZANTLAAN-OOST
OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWING
-- IMPRESSIE STEDENBOUW --
26-6-2025

* aan deze tekening kunnen geen rechten en/of verplichtingen ontleend worden



- KAVELS
- RIJBAAN ; BETONSTRAATSTENEN
- VOETPAD ; BETONTegel
- PARKEREN ; OPEN BETONSTRAATSTENEN
- GROENVAK ; DIVERS
- BOMEN ; DIVERS
- STRUWEL ; DIVERS



Geldrop-Mierlo

LUCHEN FAZANTLAAN-OOST
INRICHTING OPENBAAR GEBIED
-- IMPRESSIETEKING CIVIEL --
26-6-2025

* aan deze tekening kunnen geen rechten en/of verplichtingen ontleend worden

Spelen



Wadi



Bomenlaan



Groene aankleding parkeerplaats



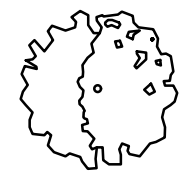
Straatbomen



Vakbeplanting



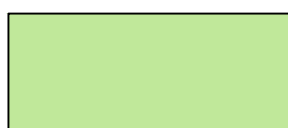
Struweel



BOMEN



STRUWEEL



GROEN



KAVELS



RIJBAAN



VOETPAD



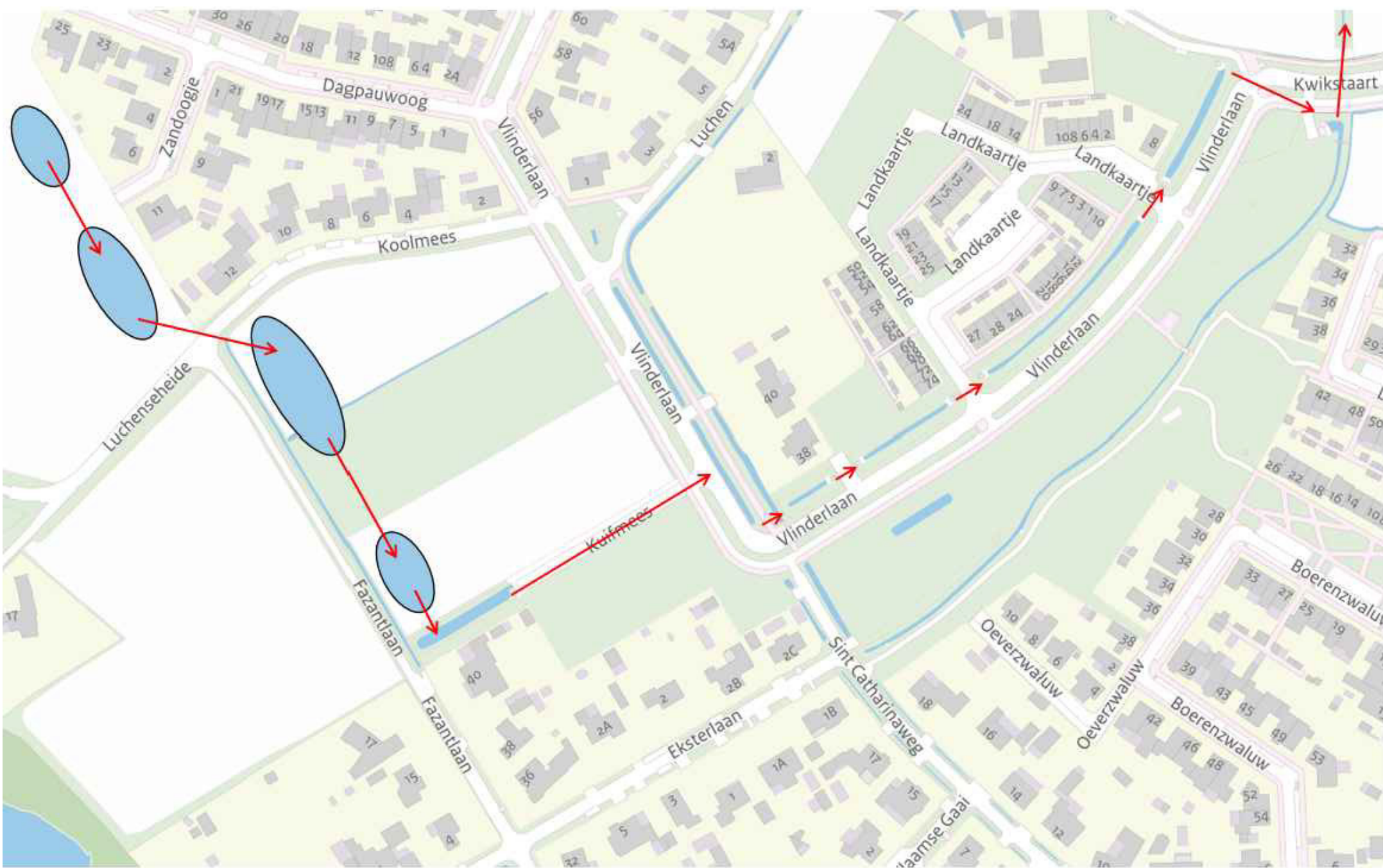
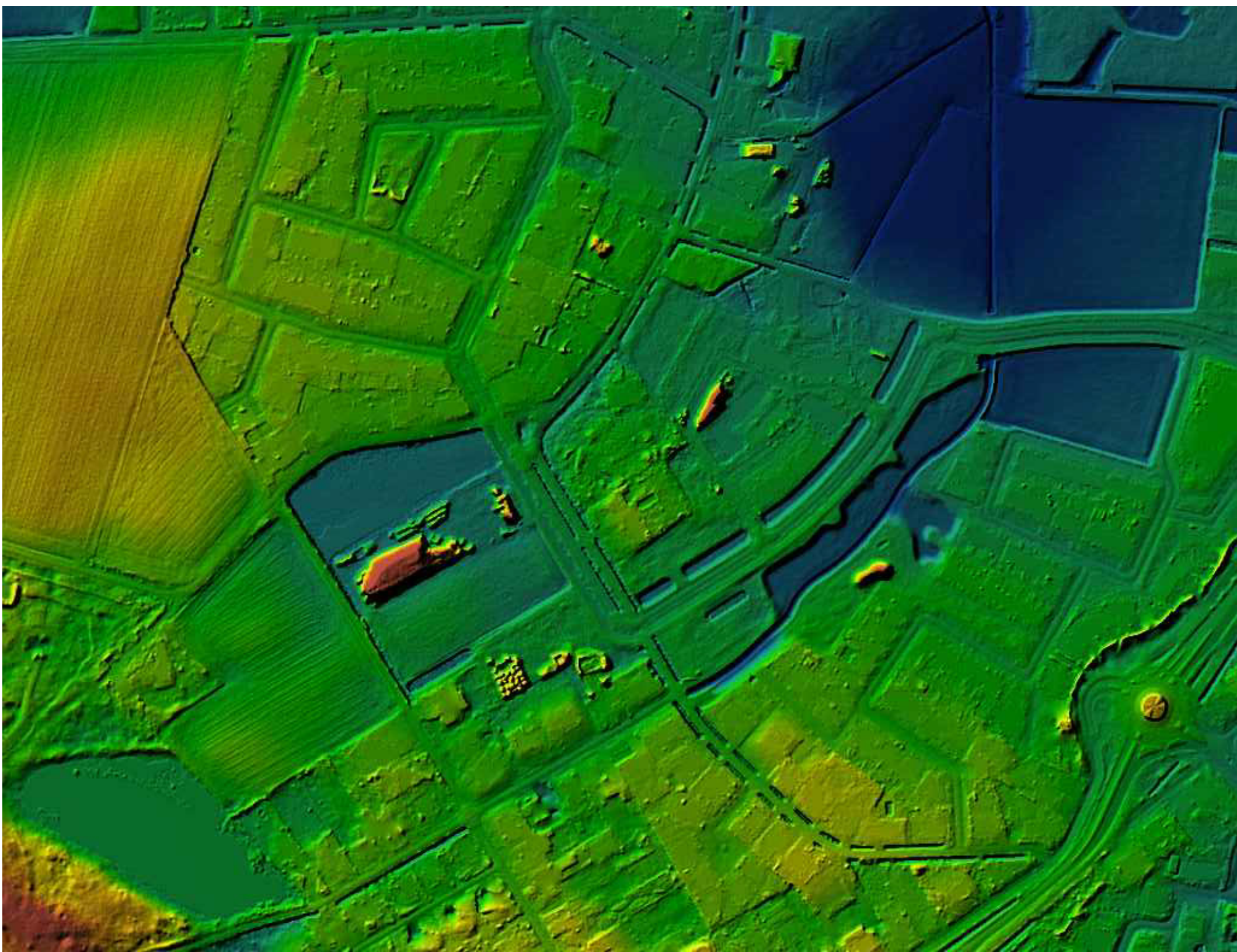
PARKEREN



Geldrop-Mierlo

LUCHEN FAZANTLAAN-OOST
INRICHTING OPENBAAR GEBIED
-- IMPRESSIETEKING GROEN --
26-6-2025

* aan deze tekening kunnen geen rechten en/of verplichtingen ontleend worden



- WONINGBOUW
- RIJBAAN ; BETONSTRAATSTENEN
- VOETPAD ; BETONTEGEL
- PARKEREN ; OPEN BETONSTRAATSTENEN
- GROENVAK ; DIVERS
- BOMEN ; DIVERS
- STRUWEEL ; DIVERS

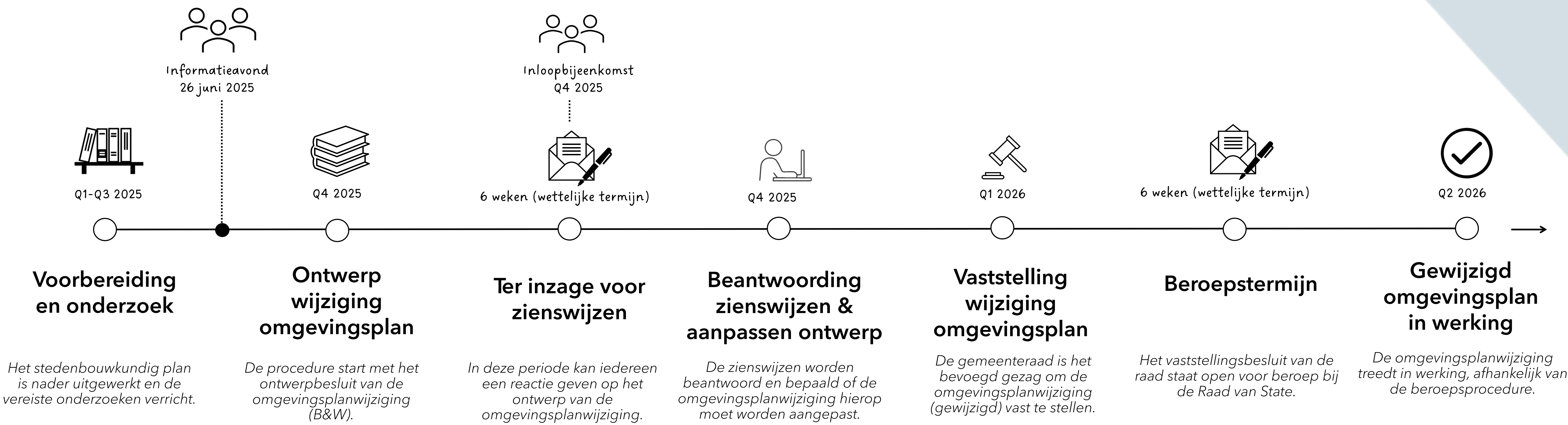


LUCHEN FAZANTLAAN-OOST
INRICHTING OPENBAAR GEBIED
-- IMPRESSIETEKENING WATER --
26-6-2025

* aan deze tekening kunnen geen rechten en/of verplichtingen ontleend worden

Globale planning

Wijziging van het Omgevingsplan



Vervolgstappen





TOTAALPLAN:

OVERZICHT WONINGTYPEN:

- A1 5 rijwoningen TBW 'Compact' 4,5m (5 tussenwoningen)
- A2 4 rijwoningen TBW 'Compact' 4,5m (4 hoekwoningen)
- B1 4 rijwoningen TBW 'Single' 4,2m (4 tussenwoningen)
- B2 1 rijwoning TBW 'Single' 4,2m (1 hoekwoning)
- C1 14 rijwoningen TBW 'Compact' 4,5m (14 tussenwoningen)
- C2 2 rijwoningen TBW 'Compact' 4,5m (2 hoekwoningen)
- D 5 rijwoningen TBW 'Basis' 5,1m (5 hoekwoningen)
- E 6 twee-onder-een-kap woningen 'Levensloop bestendig'
- F 8 vrijstaande woningen (met dwarskap)
- G 1 vrijstaande woning (grondeigenaar)
- H 2 twee-onder-een-kap woningen (grondeigenaar)

TOTAAL 52 NIEUWBOUWWONINGEN

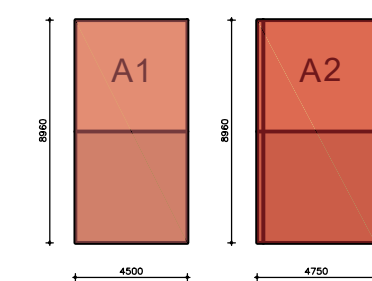
WONING CATEGORIE (prijspeil 2025):

- 5x sociale huur (Compaen)
- 4x sociale huur (Compaen)
- 4x koop (< € 405.000)
- 1x koop (< € 405.000)
- 14x koop (< € 405.000)
- 2x koop (bnr. 26 <€ 405.000, bnr. 18 <€ 450.000)
- 5x koop (< € 450.000)
- 6x koop vrije sector
- 8x koop vrije sector
- 1x zelfbouw
- 2x zelfbouw

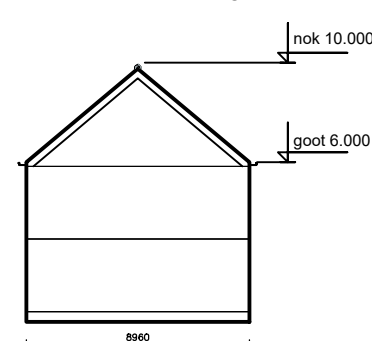
Woningtype A1 en A2

Tussen- en hoekwoning 4,5 m
(houten tuinberging)

(TBW - Rij "Compact" Compaen)



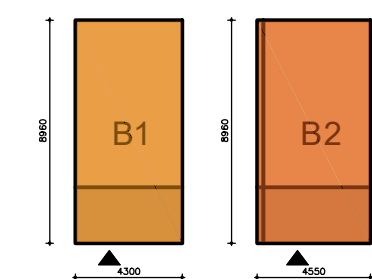
minimale hoogten in BPLN



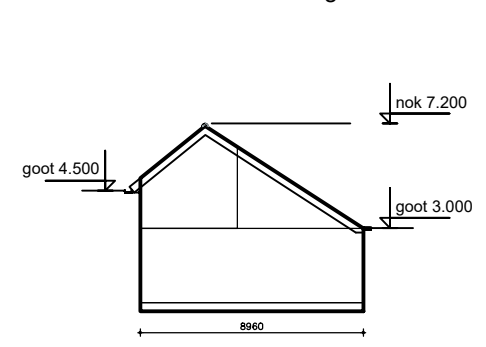
Woningtype B1 en B2

Tussen- en hoekwoning 4,3 m
(houten tuinberging)

(TBW "Single" met kap)



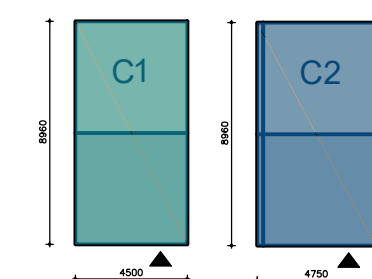
minimale hoogten in BPLN



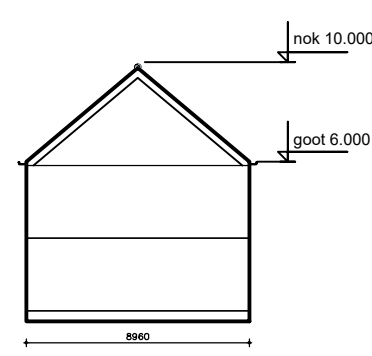
Woningtype C1 en C2

Tussen- en hoekwoning 4,5 m
(houten tuinberging)

(TBW - Rij "Compact")



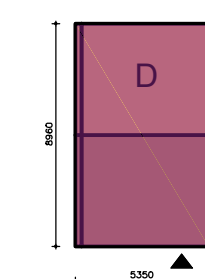
minimale hoogten in BPLN



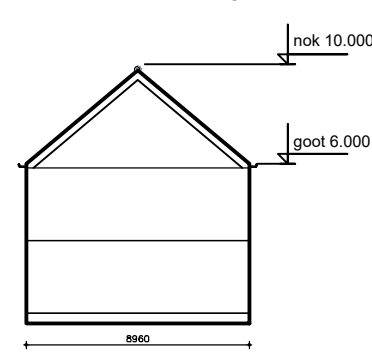
Woningtype D

Hoekwoning 5,1 m
(houten tuinberging)

(TBW - Rij "Basis")



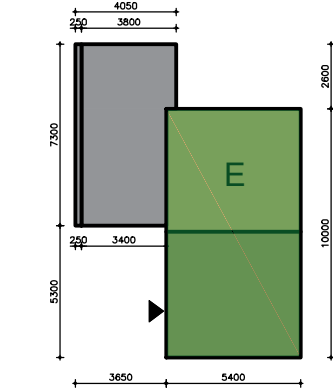
minimale hoogten in BPLN



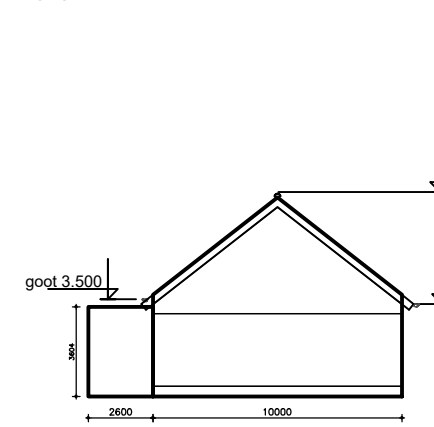
Woningtype E

Tweekapper 5,4 m
(houten tuinberging)

(ref. Tweekapper "Levensloop bestendig")



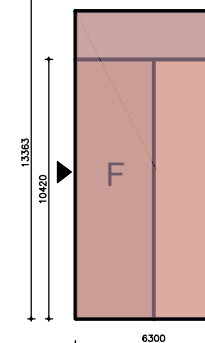
minimale hoogten in BPLN



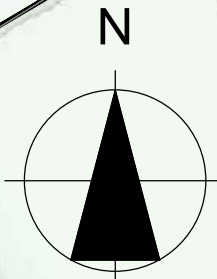
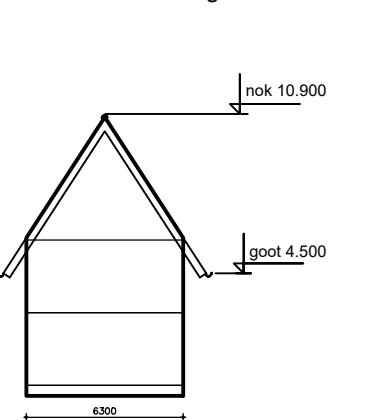
Woningtype F

Vrijstaande woning 6,3 m
(aangebouwde of vrijstaande garage)

(ref. Vrijstaand "t Landkaartje")

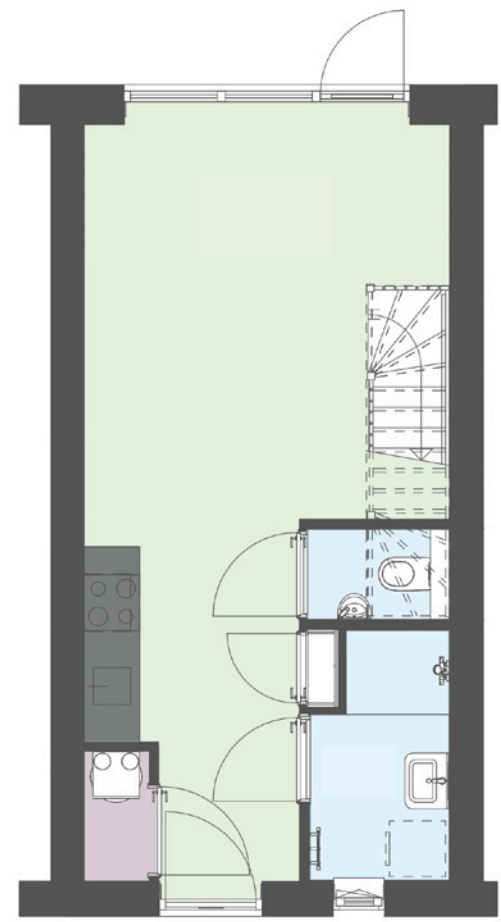


minimale hoogten in BPLN

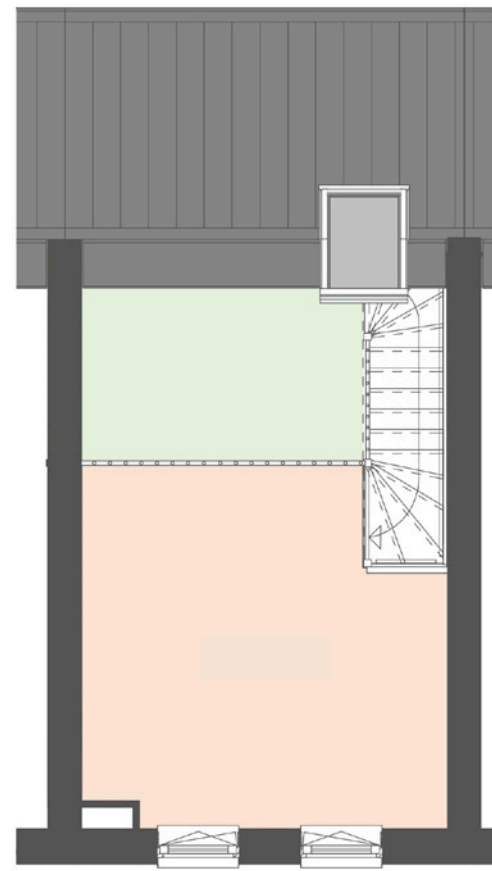


type **B1** **B2** 1 à 2 persoonswoning

plattegronden **concept**



begane grond



eerste verdieping



gerealiseerde referenties ter inspiratie



**De Boslaantjes
Waalre**
Kreifland
58 woningen



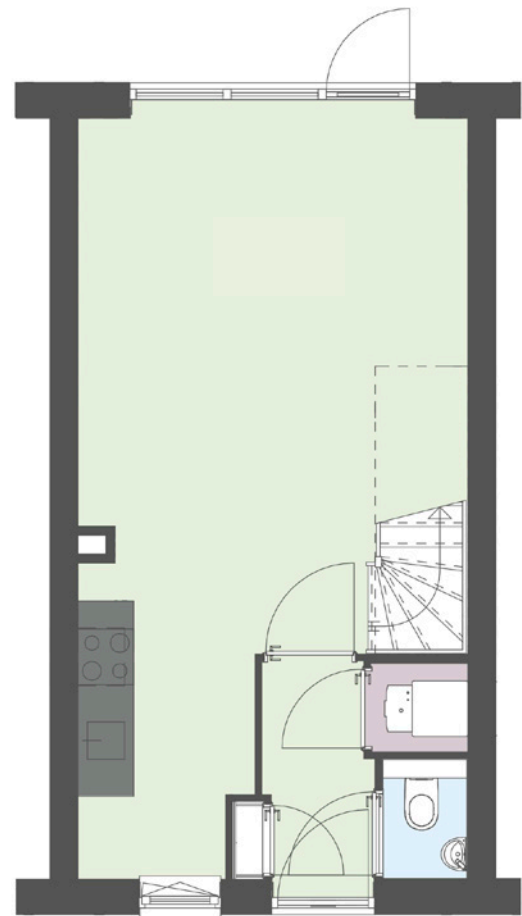
**Leerakker
Hilvarenbeek**
Van Grunsven Ontwikkeling
15 woningen



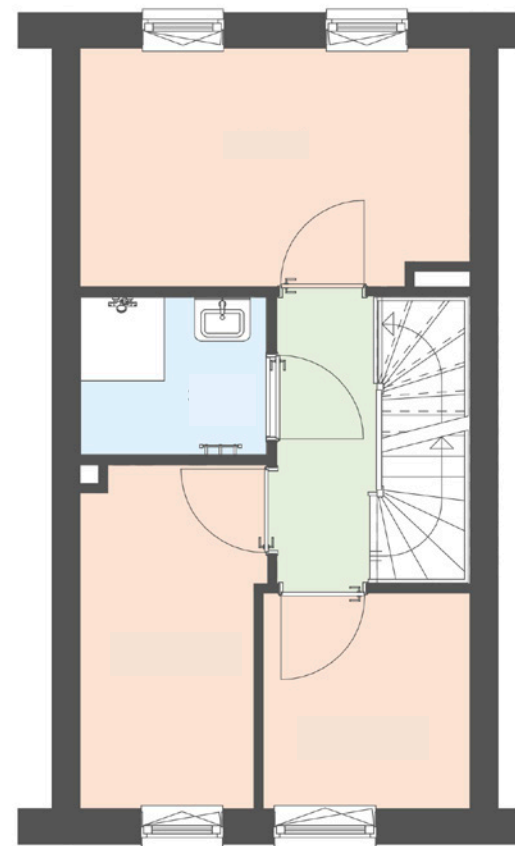
**Schootse Hof
Schijndel**
Van Grunsven Ontwikkeling
20 woningen

type **A1** **A2** **C1** **C2** rijwoning compact

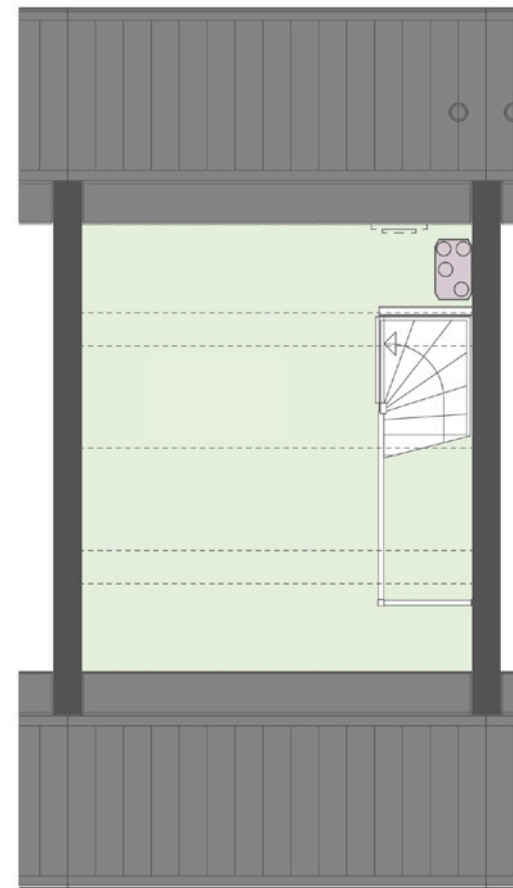
plattegronden **concept**



begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping

gerealiseerde referenties ter inspiratie



De Kiem van Houten **Houten**

Jansen Bouwontwikkeling
108 woningen + 92 appartementen



Doonheide II **Gemert**

Keizersberg Vastgoed
182 woningen



Waluwing **Zaltbommel**

Woonlinie & Van Grunsven Ontwikkeling
32 woningen + 17 appartementen

type **D** rijwoning basis

plattegronden **concept**



begane grond

eerste verdieping

tweede verdieping

gerealiseerde referenties ter inspiratie



De Stede Zevenaar

Steenenbrug Ontwikkeling
40 woningen



Ons Lourdeshof Eindhoven

Van Grunsven Ontwikkeling
20 woningen

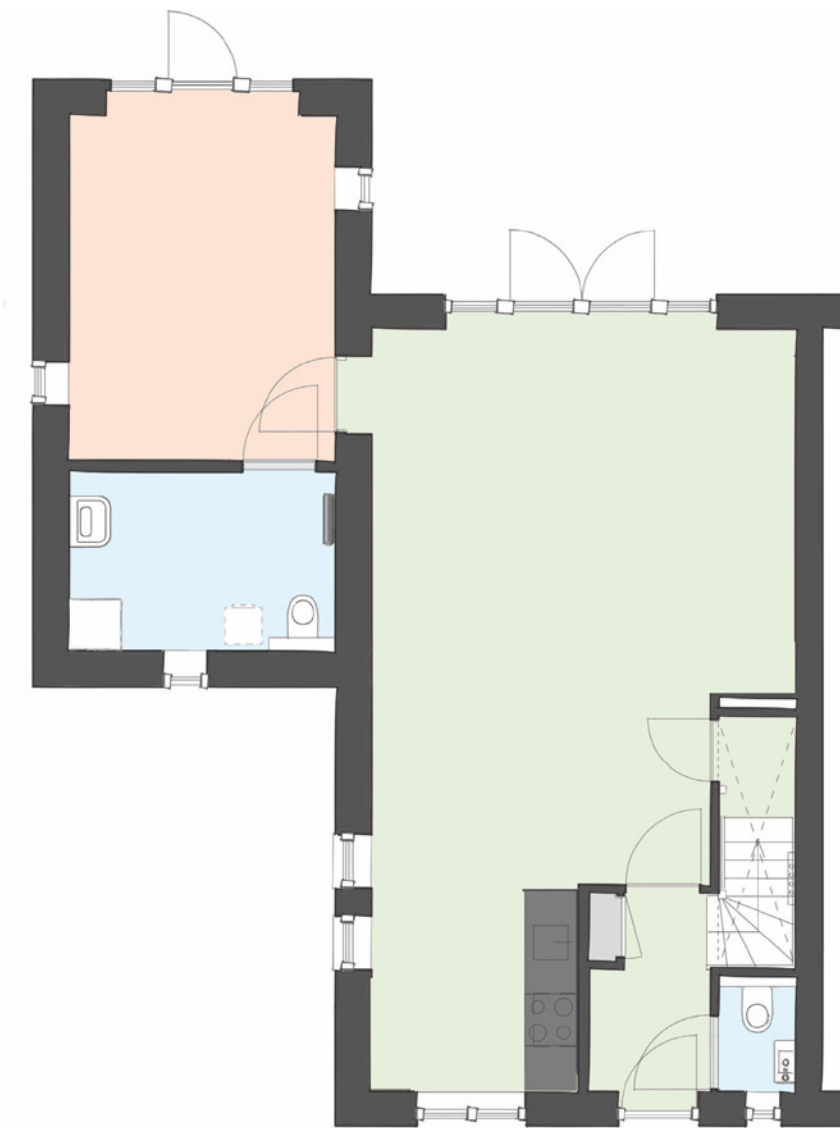


Doonheide II Gemert

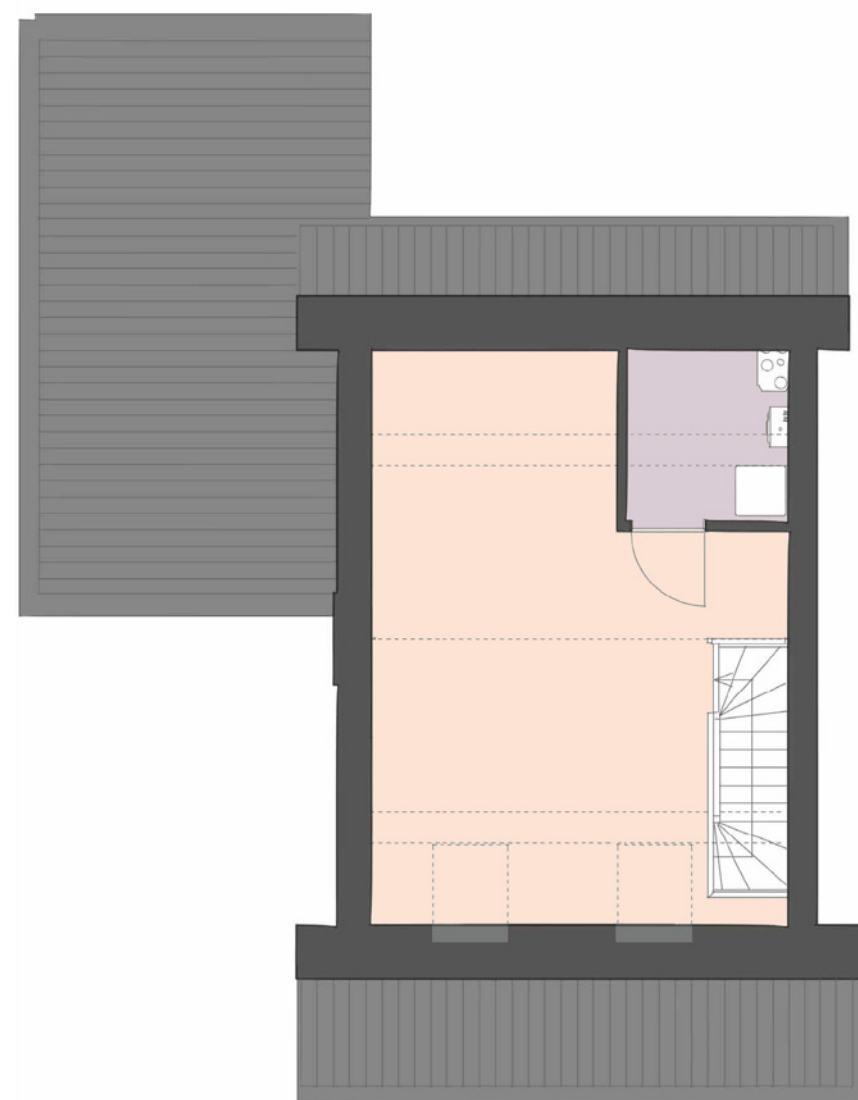
Keizersberg Vastgoed
182 woningen

type **E** levensloopbestendig

plattegronden **concept**



begane grond



eerste verdieping

gerealiseerde referenties ter inspiratie



**De Nieuwe Molen
Liessel**

PM+
49 woningen



**Industrieweg
Dreumel**

Van den Bosch Vastgoed
ROQ Vastgoed
37 woningen



**Antonius Erf
Keldonk**

Van Grunsven Ontwikkeling
23 woningen

type **F** vrijstaand

plattegronden **concept**



begane grond

eerste verdieping

tweede verdieping

gerealiseerde referenties ter inspiratie



**De Boslaantjes
Waalre**
Kreifland
58 woningen



**La Brique
Milsbeek**
Van Grunsven Ontwikkeling
20 woningen



**Huis ter Hei
Ede**
Van Grunsven Ontwikkeling
40 woningen

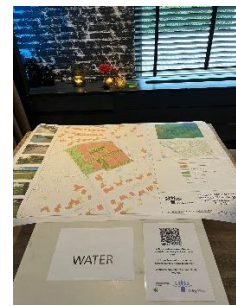
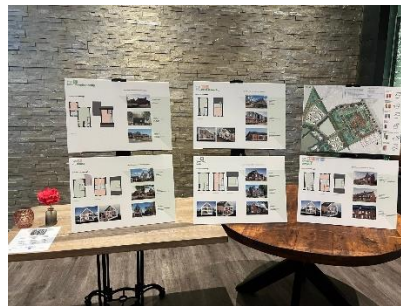
Terugkoppeling enquête informatieavond Fazantlaan-Oost 26 juni 2025

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.



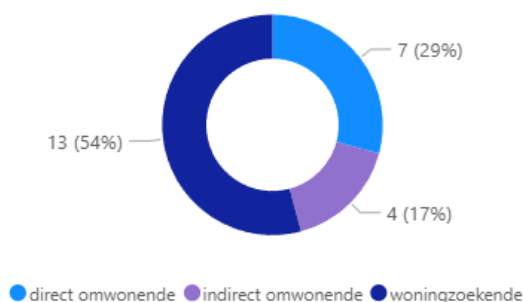
Representativiteit van de enquête

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

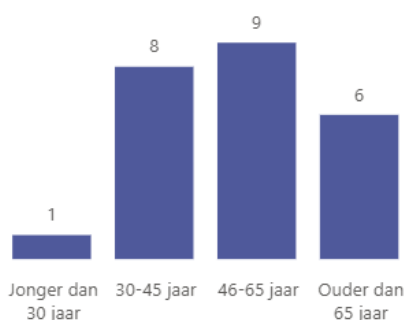
Wie reageerden er?

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 respondent



Leeftijdsverdeling



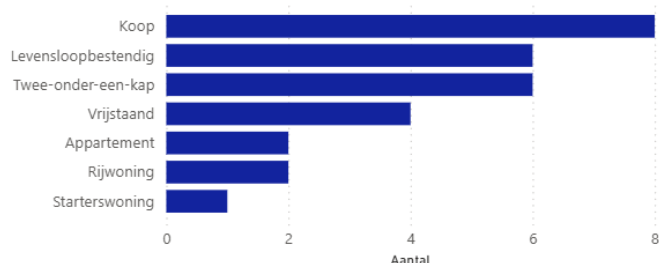
Algemene indruk van het plan

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.

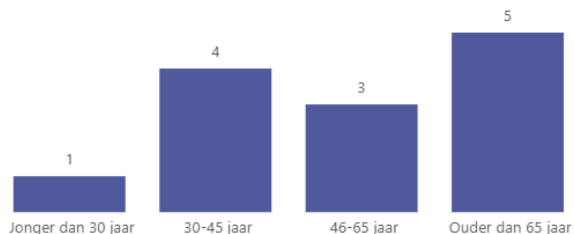
Woonwensen

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.

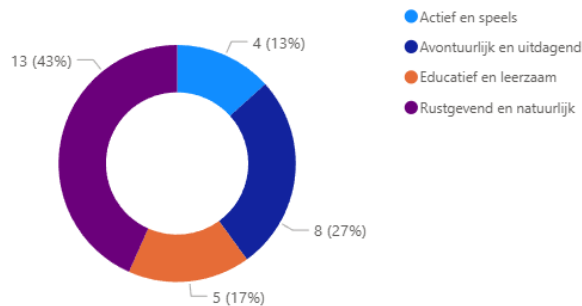
Deze voorkeuren worden afgewogen, en waar mogelijk, meegenomen in het inrichtingsplan. Een inrichtingsplan is een visuele weergave van de inrichting van de openbare ruimte. Denk hierbij aan

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.