

Vragen ter voorbereiding op de commissie

Onderwerp: Bestemmingsplan Luikerweg-Dommelseweg

Commissievergadering:	25 september 2025
Gesteld door:	H&G / André van Daal
Portefeuillehouder:	R. Pijnenburg
Teammanager:	Hans Appelmans / B. van Nienhuijs
Deadline:	25 september 2025

Vragen:

Wij hechten veel waarde aan het mogelijk toevoegen van 142 woningen in het centrum van Valkenswaard. Juist daarom willen we graag dat dit bestemmingsplan correct wordt vastgesteld zodat er later geen problemen ontstaan. We hebben daarbij de volgende vragen:

- De hoogte van de woonblokken leidt begrijpelijkerwijs altijd tot veel reacties van omwonenden. Nu wordt in een bestemmingsplan altijd de bouwhoogte opgenomen, maar helaas niet het aantal bouwlagen. Tijdens de omgevingsdialogen is dat laatste wel nadrukkelijk aangegeven. Bij zowel blok A als B wordt de bouwhoogte aangegeven van 26 respectievelijk 23 meter. In de situatietekening op de website van EMA-terrein.nl zien we aan de achterkant van blok A 4 lagen, aan de voorkant 5 lagen en in het midden 6 lagen plus setback. Zelfs in het midden zou je dan toch niet hoger komen dan 24 meter. Waarom toch 26 meter aanhouden voor het hele blok en waarom geen bouwlagen vermelden?
- Op bladzijde 28 is geen 3^e bouwblok (van 15 meter) meer aangegeven maar een rij grondgebonden woningen. Dat lijkt ons een verbetering, maar op bijlage 2 staan nog wel 3 blokken ingetekend. Moet deze bijlage dan vervallen of wordt deze vervangen door een correcte bijlage?
- Op het strookje grond naast Luikerweg 30 staat de bestemming wonen. Deze strook is de inrit naar een parkeerplaats en 2 garageboxen. Moet dit dan niet de bestemming verkeer hebben?

Antwoord:

De gemeente Valkenswaard werkt standaard met maximale meters als er over de hoogte van gebouwen wordt gesproken. Hiermee willen we onder andere voorkomen dat hoogte van lagen wordt vergroot waarmee de hoogte van gebouwen de eerder gestelde grenzen in meters hoogte overschrijden. Enkel het aantal bouwlagen vermelden biedt dus ook risico's. Doordat we het aantal woningen hebben begrenst, wordt ook voorkomen dat een extra laag kan worden gerealiseerd.

Een begrenzing in het aantal bouwlagen is ook om een andere reden ingewikkeld. Dat is namelijk de ontwerp-opgave die er nog ligt voor de ontwikkelaar richting de aanvraag omgevingsvergunning. De inzet van de ontwikkelaar heeft zich in eerste instantie gericht op de ruimtelijke procedure. Nu het bestemmingsplan voorligt wordt de blik gericht op het uitontwerpen van de bouwblokken. Bij begrenzing van de bouwlagen moet ook exact duidelijk zijn waar de gelaagdheid van de bouwblokken A en B zich bevindt. Dat is nu nog niet het geval.

Er wordt in het plan op de website van de ontwikkelaar gesproken van 6 lagen + halfverdiept parkeerterrein en een setback. Een setback verwijst naar de terugliggende positie van een hogere verdieping ten opzichte van de andere verdiepingen. Hiermee wordt door de architect gerefereerd aan de 7^e laag. Richting de gemeente en omwonenden is door de ontwikkelaar uitgesproken dat het de facto gaat om 7 lagen en een parkeervoorziening.

Ten aanzien van de hoogte kan verder het volgende worden vermeld. Een reguliere vloer is circa 3,2m. Deze bestaat uit:

- Vloer tot plafond 2,7m vanwege het bouwbesluit
- Constructievloer: minimaal 30 cm bij smalle beukmaat. Dit is een brede beukmaat, dus 35 cm nodig.
- Isolatiepakket: 5 à 6 cm
- Cement dekvloer: 8 cm
- Afwerking vloer door koper: 1 à 1,5cm

Vanwege de installaties (ventilatie en riolering) is er mogelijk meer ruimte nodig bij de begane grond. Daarnaast is er ook ruimte nodig voor afwerking van de dakrand à 1m. Hiermee komen we tot een hoogte uit van 25,5m, waarbij er een kleine speling blijft in het geval dat bijvoorbeeld de installaties hoger in de grond moeten worden gelegd in verband met een hoge grondwaterstand. Hoogtes van 26m resp. 23m worden in dit plangedeelte dan ook als redelijk en wenselijk geacht. Ook zijn de diverse onderzoeken omtrent geluid ingestoken op de hoogte van 26m.

Onduidelijk is welke bladzijde 28 en/of welke bijlage 2 wordt bedoeld.

Op bladzijde 28 van de toelichting staat een sfeerimpressie van de Luikerweg met 2 blokken. Dan is bijlage 2 de verbeelding en hier is slechts ruimte voor 2 blokken opgenomen. Wel is er enige marge geboden met de bouwvlakken in de verbeelding. Hiervoor is gekozen vanwege de ontwerp-opgave die de ontwikkelaar nog heeft bij de uitwerking van het plan. Bijlage 2 behorende bij de toelichting is het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek. Hierin zijn geen impressies van het plan opgenomen.

Overigens zijn sfeerimpressies, gevelaanzichten of andere beelden van mogelijke invullingen van het gebied vooral beeldvormend en op zijn hoogst richtinggevend en geven ze een mogelijk beeld van hoe het gebied eruit kan komen te zien. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat toeziet op de uitwerking van het ontwerp. De toelichting (en bijbehorende bijlagen) bij een bestemmingsplan is geen bindend document. Het is zoals het woord zegt, een toelichting, geen dwingende regel. De regels en de verbeelding zijn dat wel.

