

Vragen ter voorbereiding op de commissie

Onderwerp: EMA-terrein (vervolgvragen)

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

Vraag:

Vervolgvragen n.a.v. de ontvangen antwoorden.

In de regels van het bestemmingsplan zit een plattegrond waarin gesproken wordt over 6 lagen + p.garage. Op de site van het ematerrein.nl staat dit zelfde plaatje.

In de participatie met de omwonenden is ook gebruik van deze plaatjes.

Bent U het met ons eens dat op het EMA terrein niet meer dan 6 bouwlagen gebouwd mogen worden + ruimte voor de verdiepte parkeerkelder?

Klopt het dat in de participatie met omwonenden steeds gesproken is over maximaal 6 bouwlagen?

In het nog niet zo lang geleden vastgestelde bestemmingsplan Valkenierstraat staat in de verbeelding een maximale hoogte van 17 meter. Hier zijn 5 bouwlagen en een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd.

Waarom kan op het EMA terrein de 6 bouwlagen met verdiepte parkeergarage niet binnen een hoogte van 21 meter gerealiseerd worden. $6 \times 3,2\text{m} = 19,2\text{ meter} + \text{verdiepte garage } 2\text{ meter} = \text{in totaal } 21,2\text{ meter}$.

Bovendien staat in de regels dat een afwijking van 10% in hoogte mogelijk is.

Is het voor de rechtszekerheid richting omwonenden niet beter om de hoogte in de verbeelding aan te passen naar 21 meter voor 6 lagen en 18 meter bij 5 bouwlagen of in de planregels het aantal bouwlagen te benoemen?

Bovendien staat op de verbeelding voor de grondgebonden woningen nog een hoogte van 15 meter opgenomen.

Gaat u dit nog corrigeren?

Met de nu opgenomen hoogte van 26 meter kunnen minimaal 7 bouwlagen gerealiseerd worden en als gebruik gemaakt wordt van de 10% afwijking zelfs 8 bouwlagen.

Klopt het dat er geen weigeringsgrond is tegen een aanvraag als ook het aantal woningen gelijk blijft?

Antwoord:

Tijdens de participatie en in de getoonde visualisaties is gesproken over een bouwmassa van 6 lagen met daarboven een terugliggende verdieping (zogeneten setback) en een halfverdiepte parkeervoorziening. De setback verwijst naar een 7e bouwlaag die door de architectuur verder terug ligt ten opzichte van de voorliggende bouwlagen.

De wijze waarop deze setback is gepresenteerd kan tot interpretatieverschillen hebben geleid. In de toelichting aan de gemeente en de omgeving is door de ontwikkelaar echter vanaf het begin duidelijk gecommuniceerd dat het project uit 7 bouwlagen bestaat, waarvan de bovenste laag als setback is vormgegeven.

De gemeente Valkenswaard werkt standaard met maximale meters als er over de hoogte van gebouwen wordt gesproken. Het vermelden van het aantal bouwlagen biedt minder houvast, aangezien bouwlagen niet uniform zijn in hoogte of functie (bijvoorbeeld split-levels, entrees of tussenverdiepingen). Bovendien ontstaat het risico dat bij het vermelden van 'maximaal 7 lagen' alsnog meer hoogte wordt gerealiseerd binnen een laag. Om te voorkomen dat een hogere bouwhoogte leidt tot extra woninglagen is in dit plan het aantal woningen wel begrensd.

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

- Plafondhoogte (bouwbesluit): 2,7 m
- Constructievloer: 35 cm (i.v.m. brede beukmaat)
- Isolatiepakket: 5-6 cm
- Cementdekvloer: 8 cm
- Afwerking: 1-1,5 cm

Daarnaast is bij de begane grond vaak extra hoogte benodigd vanwege installaties (riolering, ventilatie, sprinklerleidingen) en dient ook rekening te worden gehouden met:

- Dakopbouw en dakrandafwerking (ca. 1 m)
- Technische ruimten (liftinstallatie, luchtbehandeling)

Op basis hiervan komt de benodigde hoogte voor 7 lagen en een halfverdiepte parkeergarage uit op circa 25,5 meter. De gehanteerde maximale bouwhoogte van 26 meter biedt een werkbare marge. Bijvoorbeeld in verband met onvoorziene bouwkundige omstandigheden zoals een hogere grondwaterstand die invloed kan hebben op de diepteligging van parkeervoorzieningen. Ook de akoestische onderzoeken zijn gebaseerd op een maximale bouwhoogte van 26 meter.

Ondanks het feit dat in de regels de mogelijkheid is opgenomen dat overschrijding met 10% mogelijk is, is dat niet per definitie het geval. Dit is ter overweging van het bevoegd gezag, in dit geval het college van B&W. Gezien het feit dat het niet mogelijk is om de hoogte aan te passen zonder dat dit gevolgen heeft voor het programma, zal deze situatie zich niet gaan voordoen. Aanpassing van het programma is namelijk enerzijds ook privaatrechtelijk aan banden gelegd in de anterieure overeenkomst met een maximaal opgenomen aantal woningen in de appartementencomplexen en anderzijds heeft de gemeente zich geconformeerd aan 7 lagen.

Voor de grondgebonden woningen op het binnenterrein van de Kromstraat is om architectonische redenen gekozen voor een maximale hoogte van 15 meter. Het idee bestaat hier namelijk om op een aantal woningen nog een kwalitatief accent aan te brengen in de vorm van bijvoorbeeld een dakopbouw, daktuin/terras of risaliet. Dat moet nog worden uitgewerkt wanneer de woningen feitelijk ontworpen worden. Bij 11 meter hoogte is het slechts mogelijk een 'standaard' woning te realiseren. Door een lichte variatie in de hoogte aan te brengen kunnen er bepaalde accenten worden aangebracht en daarmee ook meer kwaliteit.

