

Vragen ter voorbereiding commissievergadering

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Luikerweg – Dommelseweg (EMA-terrein)

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

Vraag:

In de verbeelding wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 26 meter en 23 meter aan de zijde van de Luikerweg.

In de nota van zienswijzen wordt gesproken over maximale 7 resp. 6 bouwlagen.

Vraag hoeveel bouwlagen gaan er in een gebouw van 26 meter hoog?

Wat komt er aan meters nog bij, bij de aangegeven bouwhoogte aan bijv. de liftschacht of andere zaken die op het dak gebouwd worden?

Is binnen de nu gestelde regels een gebouw mogelijk met 8 of 9 bouwlagen?

Waarom wordt het max. aantal bouwlagen niet genoemd in de bp regels?

Wat wordt bij een bouwaanvraag getoetst m.b.t. hoogte en bouwlagen?

Antwoord:

Hoeveel bouwlagen gaan er in een gebouw van 26 meter hoog?

De hoogte van een bouwlaag in een appartementencomplex kan variëren, afhankelijk van de bouwperiode en het ontwerp. Gebruikelijk is een netto plafondhoogte tussen de 2,4 en 2,7 meter. Voor dit plan is uitgegaan van een gemiddelde vloer-vloerhoogte van 3,2 meter per bouwlaag. Bij deze maatvoering blijft er een netto plafondhoogte van circa 2,7 meter over.

Daarnaast worden de gebouwen aan de Luikerweg voorzien van een half verdiepte parkeergarage, waarbij de eerste woonlaag waarschijnlijk start op circa 2 meter boven maaiveld. Uitgaande van deze opbouw resulteert dit in 7 bouwlagen van elk 3,2 meter inclusief de verhoogde begane grond plus de verhoging van de eerste laag, waarmee het gebouw in totaal ongeveer 24,5 meter hoog zal zijn op het hoogste punt. Hiermee is het niet mogelijk nog een extra laag van 3,2 meter toe te voegen. Ook vindt er een opbouw plaats in de hoogte en is het aantal woningen in het plan gemaximeerd op 142 woningen.

Wat komt er aan meters nog bij voor liftschachten of technische installaties?

Bovenop het dak zullen naar verwachting nog diverse installaties worden geplaatst, zoals bijvoorbeeld airconditioning, warmtepompen en mogelijk ook een woonschacht. Dit soort installaties vallen formeel niet onder de bouwhoogte, maar voegen naar verwachting nog wel 1 à 2 meter toe aan de hoogte.

Is een gebouw met 8 of 9 bouwlagen mogelijk binnen de gestelde regels?

Het realiseren van 8 of 9 bouwlagen binnen de geldende maximale bouwhoogte van 26 meter is in de praktijk niet mogelijk, gezien de minimale maatvoering die technisch en bouwkundig vereist is voor woningen (o.a. vloerconstructies, leidingen, isolatie, etc.). Zelfs bij relatief lage verdiepingshoogtes zou dit betekenen dat de woonkwaliteit (o.a. plafondhoogte) onder druk komt te staan of dat er niet voldaan kan worden aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Binnen het plan is daarom uitgegaan van maximaal 7 lagen bij een hoogte van 26 meter.

Waarom is gekozen voor een maximale bouwhoogte in meters, en niet in aantal bouwlagen?

Er is bewust gekozen om in het bestemmingsplan te regelen op maximale bouwhoogte in meters en niet op het aantal bouwlagen. Daar zijn de volgende redenen voor:

- De hoogte in meters is objectief en eenvoudig toetsbaar bij een bouwaanvraag;
- Aantallen bouwlagen kunnen leiden tot verschillen in interpretatie (bijvoorbeeld over entresols, verdiepte entrees of split-levels);
- De bouwhoogte biedt de benodigde ontwerpvrijheid, terwijl tegelijkertijd een heldere ruimtelijke begrenzing wordt gesteld.

Wat wordt bij een bouwaanvraag getoetst ten aanzien van hoogte en bouwlagen?

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag wordt getoetst aan de regels in het bestemmingsplan en aan de bouwtechnische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarbij geldt:

- De bouwhoogte in meters moet voldoen aan de in de verbeelding en regels opgenomen maxima;
- Het aantal bouwlagen wordt alleen getoetst indien dit expliciet is opgenomen in de planregels;