



OMGEVINGSVERGUNNING

Victoriapark ongenummerd
Zaaknummer EHV-ZP2023-006005
Besluitnummer EHV-DP2024-253615
Datum: 29 november 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 22 december 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 369 woningen met commerciële ruimtes en stallingsgarage, aan het Victoriapark ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Eindhoven sectie D nummer 3956. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006005.

Toepasselijke bepalingen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als een omgevingsvergunning is aangevraagd vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. Dit betekent dat in dit geval de regelgeving zoals die gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Procedure

Voor het project moet (op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig. Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

De ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening. Het bevoegd gezag kan toepassing van afdeling 3.4 en artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geheel achterwege laten voor zover een (maatschappelijk) belang dat vereist.

Maatschappelijk belang

Het geldend bestemmingsplan staat de bouw van 331 woningen toe. Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 369 wooneenheden.

De extra behoefte komt voort uit de (verwachte) groei van de bedrijven in de Brainportregio, het huidige woningtekort en de noodzaak om flexibel in te spelen op economische en demografische ontwikkelingen. Algemeen beleid is dat die



woningbouwbehoefte zoveel mogelijk wordt opgelost binnen bestaand stedelijke gebied waarbij het benutten van vrijkomende binnenstedelijke centrumlocaties de voorkeur heeft. Met het toevoegen van de 38 extra woningen wordt mede invulling gegeven aan de kwantitatieve opgave van 3.000 woningen per jaar. Met dit project met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 50% middenhuur-woningen wordt invulling gegeven aan de beleidsambities voor meer betaalbare woningen.

Gelet op het voorgaande is het bevoegd gezag van oordeel dat in dit geval afdeling 3.4 van de Awb achterwege kan blijven.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwen

Dit besluiten wij volgens Hoofdstuk 2 in artikel 2.1 van de Wabo.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in het onderdeel 'Bouwen'. Dit onderdeel staat verderop in het besluit.

Motivering

De motivering staat verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld:

Dat deden we volgens:

- artikelen 2.10 tot en met 2.21 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Benodigde gegevens na vergunningverlening

We hebben nog een aantal gegevens nodig. Namelijk:

- De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet;
- Het UPD van de overdrukinstallatie voor het trappenhuis voor aanvang van de bouw;
- De productcertificaten met bijbehorende testrapporten van de toegepaste brandwerende (constructie) onderdelen;
- Getekend contract/intentieverklaring met een deelaanbieder die 2 deelauto's gaat plaatsen;
- Voor de onttrekking dient of een bemalingsplan opgesteld te worden conform de regels van het GGB of los van het GGB een saneringsplan;
- Compleet Bouwveiligheidsplan.



Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend. Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

Benodigde gegevens na oplevering

- Definitieve BENG berekeningen;
- Resultaten blowerdoortest woongebouwen;

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-006005, besluitnummer EHV-DP2024-253615 en datum 29 november 2024 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen

Het bovenstaande onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Uitsluiting parkeervergunningen

Dit adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor dit adres worden afgegeven. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie.

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Veiligheidsglas

Glas dient te voldoen aan NEN 2608. Middels een risicoanalyse (bijlage D) dient te worden aangetoond dat de kans op letsel door brekend glas acceptabel is.

Een risicoanalyse is niet nodig als het glas voldoet aan 'toelichting op NEN 3569: 2018 – vlakglas voor gebouwen – risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend glas – eisen' uitgegeven door Kenniscentrum Glas KCG of een geactualiseerde versie daarvan.

Brandveiligheid

- Het UPD van de overdrukinstallatie voor het trappenhuis ontbreekt en moet nog ter goedkeuring ingediend worden bij het bevoegd gezag voor aanvang van de bouw;
- Op het moment dat duidelijk is welke brandwerende (constructie)onderdelen worden toegepast zoals; brandkleppen, doorvoeringen, brandwerende deuren etc het verzoek om de productcertificaten met bijbehorende testrapporten ter controle te verzenden naar het bevoegd gezag;



- De toetreding door de brandweer, plaats aansluiting droge blusleiding in de gevel en de indeling van de commandoruimte moeten zo snel mogelijk worden afgestemd met de afdeling Planvorming van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Geluid

Het bouwplan past met de bouwhoogtes binnen de regels van het bestemmingsplan II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren). Binnen deze hoogte worden 38 woningen extra gerealiseerd. Dit aantal voldoet niet aan de regels. Voor het bestemmingsplan is een geluidonderzoek gemaakt. Dit onderzoek is van Cauberg-Huygen met kenmerk 04312-26394-06 van 29 oktober 2020. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt overschreden is een hogere waarde besluit genomen. Dit besluit is aan het bestemmingsplan toegevoegd. De hogere waarden zijn per verdiepingvloer tot een hoogte van 92,2 meter vastgesteld. Dit voor zowel weg- als railverkeerslawaaï. De extra appartementen vallen binnen deze hoogtes.

Met de onderhavige aanvraag is een aangepast akoestisch onderzoek ingediend van Cauberg-Huygen met kenmerk 10222-58364-01 van 22 december 2023. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelastingen van de individuele bronnen lager zijn dan berekend in 2020. Dit is erin gelegen dat er enkele nieuwe gebouwen in de omgeving zijn toegevoegd. De geluidbelasting past binnen de waarden van het hogere waarde besluit. De gecumuleerde geluidbelasting ligt iets hoger dan berekend in 2020. Met de bouwakoestische toetsing is rekening gehouden met de geactualiseerde geluidbelastingen.

Maatregelen worden getroffen om een geluidluwe zijdes te borgen, zo blijkt uit de notitie van Cauberg-Huygen met kenmerk 10222-58364-02 van 22 december 2023.

Bij de aanvraag is het rapport Nieuwbouw Victoriatoren te Eindhoven; beoordeling bouwfysische en akoestische aspecten van Cauberg-Huygen met kenmerk 10222-58364-03 van 28 februari 2024 gevoegd.

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 zijn tal van randvoorwaarden opgenomen die in acht moeten worden genomen om aan de bouwakoestische eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

Conclusie en advies

De hoofdstukken 7 tot en met 9 van het rapport "Nieuwbouw Victoriatoren te Eindhoven; beoordeling bouwfysische en akoestische aspecten" met kenmerk 10222-58364-03 van 28 februari 2024 zijn beoordeeld. Akkoord gegaan wordt met de manier waarop de geluidwering is berekend en getoetst. Om te beschermen dat de geluidwerende maatregelen worden uitgevoerd is het advies om deze op te nemen in de voorschriften zoals hieronder omschreven.

1. De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de hoofdstukken 7 tot en met 9 van de rapportage "Nieuwbouw Victoriatoren te Eindhoven; beoordeling bouwfysische en akoestische aspecten"



met kenmerk 10222-58364-03 van 28 februari 2024 en de notitie met kenmerk 10222-58364-02 van 22 december 2023.

- Indien andere materialen worden toegepast dan in de hoofdstukken 7 tot en met 9 van de rapportage “Nieuwbouw Victoriatoren te Eindhoven; beoordeling bouwfysische en akoestische aspecten” met kenmerk 10222-58364-03 van 28 februari 2024 en de notitie met kenmerk 10222-58364-02 van 22 december 2023 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit geluidonderzoek dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Energieprestatie

De voorzieningen zoals bepaald in de BENG-berekeningen in de rapportage van Cauberg Huygen dienen te worden toegepast en aangehouden.

Riolering

Het ingediende rioolplan genaamd “rioolhoogtes Victoriatoren” ingekomen op 22-11 is akkoord onder voorwaarde:

- de tekening rioolhoogtes Victoriatoren is leidend waarop de installatietekening “231633 Victoriatoren ADB W installatie 240627 VWA 1” hierop aangepast dient te worden
- U dient tijdig de aansluitingen op het gemeenteriool aan te vragen via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Dit omdat er aangesloten wordt met afwijkende diameter en hierdoor een lange doorlooptijd in acht genomen dient te worden;
- De binnenhuisriolering Afvalwaterriool (DWA) in de kleur bruin uitvoeren en regenwaterriool (RWA) in de kleur grijs uitvoeren;
- Ontlastvoorzieningen en evt. vetvangputten moeten op eigen terrein liggen;
- De binnenhuisriolering moet voldoet aan de NEN3215. In de NEN zijn normen en richtlijnen opgenomen m.b.t. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal. Ook wijzen wij u op de nodige voorzieningen inzake het verpompen van afvalwater voor lozingstoestellen gelegen onder het maaiveld conform de NEN3215.

Kelder

- Vermoedelijk dient u voor het realiseren van de parkeerkelder tijdelijk grondwater te onttrekken en te lozen. Wij adviseren u hiervoor tijdig contact op te nemen met het waterschap. Indien u wilt lozen op de gemeentelijke riolering heeft u hiervoor toestemming nodig van de gemeente.
- Conform het bouwbesluit dient uw kelder als zijnde gebruikruimte waterdicht te zijn. Wij willen u bij de bouw van uw kelder attenderen op de hoogteligging en waterdichtheid van aansluitpunten.



- De CSM-wanden cq groutankers mogen geen schade berokkenen aan de openbare ruimte.
- De CSM-wanden dienen op een zodanige diepte te worden geplaatst opdat realisatie van rioolaansluitingen mogelijk is.

Bijkomend advies

- Wij verzoeken u om geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink koper en lood toe te passen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.
- Wij verzoeken u het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er bij hevige neerslag geen water het pand in kan stromen. Leg bestrating zo aan dat de afwatering weg van het gebouw plaatsvindt.

Vanuit de discipline water adviseren wij een bouwpeil aan te houden van 0.30m boven straatpeil echter dit moet mogelijk zijn in relatie tot de bestaande omgeving en de wet toegankelijkheid.

Bouwbesluit overig

Afscheidingen van vloer en trap

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer. Indien de hoogte meer dan 13 meter bedraagt, is de hoogte minimaal 1,2 vanaf de vloer gemeten.

In afwijking hiervan heeft een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter. Tot een hoogte van 0,7 meter boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1 meter.

De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter dan 0,05 meter.

De bovenregel van een afscheiding heeft geen onderbreking van meer dan 0,1 meter.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 en 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 en 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.



Afscheiding vloer, sterkte

De vloerafscheidingen dienen te voldoen aan NEN-EN1991-1-1 en de daarmee samenhangende zandzakslingerproef.

Blowerdoortest woongebouw luchtdoorlatendheid woongebouw

Uitvoeren van een blowerdoortest waaruit moet blijken dat de aangenomen qv-tien waarden zoals opgenomen in de BENG berekeningen zijn bereikt.

Gelijkwaardigheid bordes

Voor de breedte van het bordes is een gelijkwaardigheid aangevraagd (zie de bijlage 'Breedte bordes in trappenhuis woongebouw'). Uit de bijlage kan geconcludeerd worden dat het is toegestaan om de bordessen in het trappenhuis < 1,2 m breed te maken. Mits de vrije breedte van het trapbordes ten minste 0,85 m is, wordt een gelijkwaardige mate van bruikbaarheid en veiligheid bereikt. De situatie is hierdoor gelijkwaardig aan de prestatie-eis uit het Bouwbesluit. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

Gelijkwaardigheid tredevlak

Voor de breedte van het tredevlak is een gelijkwaardigheid aangevraagd (zie de bijlage 'Breedte van het tredevlak') indien bij het bepalen van het tredevlak uitgegaan wordt van de situatie dat de afschuining / ronding buiten beschouwing moet worden gelaten, maar wel toegepast. In deze situatie dient het horizontaal vlak ten minste 0,205 m breed te zijn om te kunnen spreken van een 'voldoende veilige trap'. De situatie is hierdoor gelijkwaardig aan de prestatie-eis uit het Bouwbesluit. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

Gelijkwaardigheid bergingen en fietsen

Volgens art. 4.31 van het Bouwbesluit dient iedere woning een niet-gemeenschappelijke afsluitbare berging te hebben met een minimale afmeting van 5,0 m² met een minimale breedte van 1,8m.

Woningen met een gebruiksoppervlakte < 50m² mogen een collectieve bergruimte hebben waarvan de oppervlakte per woning minimaal 1,5m² bedraagt.

266 woningen hebben een GO<50m². Voor deze woningen wordt een zone gereserveerd in de fietsenberging gelegen in het souterrain. Deze zone is minimaal 399 m² (266 x 1,5m²). Deze zone is opgesplitst in 3 compartimenten.

Voor de overige 103 woningen dient een berging te worden gerealiseerd. Een externe berging van 5m² conform Bouwbesluit vraagt om een ruimtereservering van bruto ca. 8m².

De 103 bergingen die worden gerealiseerd is op basis van gelijkwaardigheid. Het document "Werkafspraken voor gelijkwaardigheid buitenbergingen bij nieuwe woongebouwen" wordt hierbij gehanteerd.

De gelijkwaardigheid omschrijft dat er een berging in de woning gerealiseerd moet worden van minimaal 2,7m². 61 woningen hebben een inpandige berging van minimaal 2,7m². Voor 6 woningen wordt de berging van min. 2,7m² buiten de woning gerealiseerd. Deze bevinden zich wel op de zelfde verdieping als de woning en liggen aan de gemeenschappelijke verkeersruimte. Voor 26 woningen wordt een berging van min. 5m² conform Bouwbesluit gerealiseerd. Deze bevinden zich in het souterrain.



De situatie is hierdoor gelijkwaardig aan de prestatie-eis uit het Bouwbesluit. Wij geven in dit geval toepassing aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit.

Beheer

Het beheer van de gemeenschappelijke fietsenstalling en stalling voor scootmobielen voldoet minimaal aan de volgende voorwaarden:

1. Privaatrechtelijk is vastgelegd dat ieder appartement het aantal fietsplekken heeft conform deze notitie gekoppeld aan de woningen.
2. Het huishoudelijk reglement bevat bij ingebruikname afspraken over gebruik en beheer.
3. Fietsplekken zijn genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren.
4. De toegewezen fietsplekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning tenminste twee fietsplekken in een laag rek.
5. De fietsplekken zijn overzichtelijk worden geclusterd en afgesloten
6. Een gemeenschappelijke fietsenberging omvat de fietsplekken voor maximaal 100 woningen.
7. De ruimte voor scootmobielen zijn apart van de fietsen geclusterd en afgesloten.
8. De bewoners van het woongebouw kunnen naar redelijkheid en billijkheid beschikken over een plaats in de gemeenschappelijke scootmobielstalling in verband met gewenste levensloopbestendigheid van de woningen.
9. De toekomstige bewoners worden door de vergunninghouder erop gewezen dat gelijkwaardigheid is toegepast.

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Bouwveiligheidsplan

In een bouwveiligheidsplan staan de maatregelen voor het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid in de directe omgeving van het bouwterrein. Naast het veiligheidsplan kunnen afspraken met andere partijen nodig zijn, bijvoorbeeld als voor de veiligheid van de omgeving wegen, fietspaden of voetpaden tijdelijk worden afgesloten.

Het is voor dit bouwproject voorsnog niet voldoende aannemelijk gemaakt dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Geruim tijd, minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, ook voor de CSM-wanden van de bouwput en het aanbrengen van de funderingspalen, moet een compleet Bouwveiligheidsplan bij ons ingediend worden.

De reeds ingediend stukken voor het Bouwveiligheidsplan, tot en met de laatste ingediende bescheiden van d.d. 27 november 2024 zijn bij ons onder beoordeling. Wij zullen de aanvragen/bouwer z.s.m. laten weten wat onze bevindingen zijn.

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens



artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend. Ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:

- de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in artikel 8.2, coördineert.
- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen(verkeersplan);
- De laad-, los- en hijszones met bouwveiligheidszone conform tabel 1 van de landelijke richtlijn . duidelijke aangeven op tekening

Veilig onderhoud gebouwen

Een te bouwen gebouw is zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd. Om dit te kunnen beoordelen wordt gebruik gemaakt van de checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

Voor een tijdelijke inrit en tevens voor het gebruik van gemeente grond en openbaar gebied dient u ook een APV vergunning aan te vragen

via <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>

Indien er een wegfazetting nodig is voor bijvoorbeeld een bouwkraan dient u dit een

week voorafgaand vóór woensdag 12:00 uur te melden aan bereikbaar@eindhoven.nl

met bijvoeging van een situatietekening en wanneer nodig een verkeer.

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).

Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluitinghoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd. Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.

Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site [Melden bouwwerkzaamheden | Gemeente Eindhoven](#)

Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuilen als u het pand gaat gebruiken.

**Bouwverordening***Bodemonderzoek*

Uit het voorafgaand bodemonderzoek blijkt dat de bodemgevoelige locatie incl. het aaneengesloten terrein direct grenzend aan het bodemgevoelig gebouw volledig is onderzocht.

Wel wordt opgemerkt dat voor de aanleg van de kelder een bemalingsplan opgesteld dient te worden i.v.m. de aanwezige grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Derhalve kan met een voorschrift ingestemd worden met de omgevingsvergunning.

De volgende voorschrift is van toepassing:

- De locatie is gelegen binnen het gebiedsgericht grondwaterbeheer (GGB) Eindhoven-Centrum. Voor de onttrekking dient of een bemalingsplan opgesteld te worden conform de regels van het GGB of los van het GGB een saneringsplan. De bouwwerkzaamheden mogen niet eerder starten dan dat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen, die voortvloeien uit het bemalingsplan, zijn uitgevoerd.

Welstand*Aanleveren monsters*

Van de aansluiting tussen de plint en de minerale steenstrips en de aansluiting met de kozijnen adviseert de commissie mockups te maken. Die wil ze graag ter plaatse komen beoordelen.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening*Bodemverontreiniging*

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat (redelijkerwijs te verwachten is dat) de maximale toelaatbare kwaliteit van de bodem alsmede de signaleringsparameter grondwatersanering en/of de voorkeurswaarde grondwater op de locatie (waarbij mogelijk sprake zou zijn van een mobiele verontreinigingssituatie) niet wordt overschreden.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 12 september 2024.

**Bestemmingsplan**

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren)' geldt. Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Uit de beoordeling van dit onderdeel is gebleken dat dit geen weigeringsgrond is voor de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Voorschriften bestemmingsplan*Commerciële functies*

Het maximum bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke functies onder b, niet meer mag bedragen dan 1.150 m².

Windklimaat

Op basis van artikel 3, lid 3.2.2 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaardelijke verplichting m.b.t. windklimaat:

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat sprake is van een acceptabel windklimaat, overeenkomstig de beleidsregel 'gemeentelijke normen windhinder';
- b. De eventueel te treffen maatregelen om tot een acceptabel windklimaat te komen dienen in stand gehouden te worden;
- c. Als de onder sub a. bedoelde (beleids)regeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Aanbevelingen

Voor de verschillende zones met windhinderklasse D is het noodzakelijk dat er gekeken wordt naar een manier om de windsnelheid te verminderen. Uit het plan blijkt dat er al groene zones met vegetatie zijn voorzien in de omgeving van de victoriatoren. Om de windsnelheid te verminderen is het wenselijk om hier met de inrichting specifiek rekening te houden. Het is wenselijk om in de zones B en C een ruime mate van vegetatie (bomen, hagen en struiken) toe te passen. Het is aanbevolen om een verscheidenheid aan vegetatie toe te passen welke op alle hoogten de wind remt.

Met betrekking tot het (beperkt) risico op windgevaar, en de hoge windsnelheden in de passages is het aanbevolen te kijken of deze passages gewenst zijn. Indien deze wenselijk zijn is het nuttig om te kijken of deze kunnen worden afgesloten om zo doorgang van de wind te verminderen.

Groen

Het ontwerp van de binnentuin is een sterke verbetering ten opzichte van het vorige plan. De nadruk ligt meer op een groen dan op verharding. In het beplantingskeuze is rekening gehouden met de beperkte lichtinval. In de dwarsdoorsneden is te zien dat er een substraatlaag van 40cm wordt gehanteerd bij het gazon, de vaste planten en de (meerstammige) heesters. Bij grote heesters is een substraatlaag van 40cm erg gering. Om optimale groei te faciliteren wordt het geadviseerd om een substraatlaag van



minstens 50cm te hanteren bij grote heesters. De substraatlaag van 80cm bij de honingboom centraal in de binnentuin is voldoende

Externe veiligheid

De gemeente Eindhoven is voornemens om middels de woondeal in de "Victoriatoren" 369 woningen toe te staan. Het toestaan van 369 woningen is in strijd met artikel 3.1 sub o van het geldende bestemmingsplan 'II Emmasingelkwadrant - Fellenoord 2013 (Victoriatoren)'. In dit artikel worden maximaal 331 woningen toegestaan. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom dient een zogenoemd 'projectafwijkingsbesluit' genomen te worden. Dit besluit – ingevolge artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in de motivering van een goede ruimtelijke ordening.

Het betreft een aanvraag van 22 december 2023, hiervoor is dus nog regelgeving van toepassing van vóór de Omgevingswet. Deze memo betreft een beoordeling van het aspect externe veiligheid. Hiervoor zijn de volgende documenten beoordeeld:

- Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning (hoofdstuk 3.3)
- Bijlage 3 (QRA spoor)
- Bijlage 4 (verantwoording van het groepsrisico)

Naar aanleiding van het advies van een eerder advies van 24-07-2024 is de verantwoording aangepast.

Beoordeling

De verantwoording is aangepast op de aangegeven punten. Hiernaast is ook de QRA akkoord. De verwijzing naar het advies van de Veiligheidsregio is geschrapt, het is niet duidelijk of de Veiligheidsregio in kennis is gesteld van de wijziging.

Advies

Het aspect externe veiligheid is akkoord, onder voorwaarde dat de Veiligheidsregio in kennis wordt gesteld van de wijziging waarbij de gelegenheid wordt geboden opnieuw te adviseren.

Bijlage: Advies 24-07-2024

Beoordeling toelichting vergunning

Het is in de toelichting onduidelijk wat wordt bedoeld met huidige en toekomstige situatie. In dit geval is de huidige situatie een Victoriatoren met 331 woningen (dit is namelijk vastgesteld in het bestemmingsplan). Het uitgangspunt van de QRA is dat de huidige situatie uit gaat van géén Victoriatoren. Dit zou in de toelichting duidelijker beschreven moeten worden. Het feit dat er voor de hoogte uit wordt gegaan van 350 woningen, zoals dit is gedaan in het moederplan, is geen belemmering.

Beoordeling bijlage 3 (QRA)

Er zit een verschil in de QRA van 17 woningen t.o.v. van de nieuwe situatie. Dit zal weinig invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico, hier kan wel beroep tegen worden ingediend. Ook moet worden opgemerkt dat hierbij wordt uitgegaan van de



populatie dichtheid in het centrum van 2020, ontwikkelingen die hierna hebben plaatsgevonden zijn hierin niet meegenomen.

In de projectgegevens van de berekening staan de gegevens van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en adviseur benoemd. Aangezien dit niet de opsteller van het rapport is dienen deze gegevens eruit gehaald te worden (zowel voor de huidige als toekomstige situatie).

Beoordeling bijlage 4 (verantwoording van het groepsrisico)

In de toelichtingen wordt het volgende beschreven:

De verantwoording is te vinden in bijlage 4, deze is aangepast naar 369 woningen.

Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

In de inleiding van bijlage 4 wordt nog steeds gesproken over 350 woningen. Er wordt verwezen naar een advies van de Veiligheidsregio van 16 april 2020. Deze is niet opgenomen in de verantwoording van het groepsrisico. Verder wordt ook niet beschreven of de Veiligheidsregio in de gelegenheid is gesteld opnieuw te adviseren op het plan. Het is niet duidelijk of de bluswatervoorzieningen, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid op orde is. Hierbij wordt in de verantwoording slechts het belang onderstreept.

Conclusie

De toelichting, QRA en verantwoording van het groepsrisico dienen worden aangepast op bovenstaande punten.

Stikstof

In Eindhoven is het voornemen om de Victoriatoren te realiseren. Dit project behelst 369 woningen met commerciële ruimtes en een stallingsgarage. Ten behoeve van deze ontwikkeling is er een stikstofonderzoek opgesteld door RHO Adviseurs (kenmerk: 20231310/124628, 28 november 2023). Dit onderzoek met de berekeningen wordt in deze memo van een beoordeling voorzien.

Het stikstofdepositieonderzoek is beoordeeld en is voldoende bevonden. Significante negatieve effecten (stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar) ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het beoogde project kunnen worden uitgesloten.

Water

Wateropgave

Op basis van het ingediende stuk "maatregelen waterberging Victoriatoren Eindhoven (versie 14-6-2024) neemt u de volgende maatregelen:

- 1494m² groen met > 60mm waterberging (dak blok D /F en plantvakken binnentuin);
- 27m³ waterberging als zijnde waterretentiekraan in de binnentuin (niet zijnde plantvakken).

De te nemen maatregelen zijn uitgewerkt in de stukken en akkoord onder voorwaarde:

- Het document "maatregelen waterberging Victoriatoren Eindhoven (versie 14



2024)" maakt onlosmakelijk deel uit van de ruimtelijk onderbouwing. (Eerder is gemeld dat het aspect water ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing).

Archeologie

Beoordeling

Het plangebied voor deze ontwikkeling is archeologisch vrijgegeven op basis van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd tijdens het OO-onderzoek. Er hoeft dus in het kader van de verlening van deze vergunning geen archeologisch onderzoek meer uitgevoerd te worden.

Motivering bij beoordeling

Tijdens de archeologische begeleiding van het OOO-onderzoek (Koekkelkoren, A.M.H.C., 2023: *Opgraving - variant Archeologische Begeleiding Gagelstraat, Eindhoven*

Gemeente Eindhoven (IDDS Archeologie rapport 2852), Noordwijk) is geconstateerd dat het overgrote deel van het onderzoeksgebied recentelijk geroerd is. In de niet verstoorde delen zijn de aanwezige archeologische resten gedocumenteerd. In het onderzoeksgebied is daarom geen sprake meer van behoudenwaardige archeologische resten. Er hoeven daarom geen vervolgonderzoek plaats te vinden of behoudsmaatregelen te worden getroffen.

N.B. deze vrijstelling geldt alleen voor de tijdens het OOO-onderzoek onderzochte delen van het Emmasingelkwadrant. In de delen die in het archeologisch bureauonderzoek door de ODZOB zijn aangewezen voor vervolgonderzoek en nog niet zijn onderzocht (en waar dieper wordt gegraven dan in het archeologisch bureauonderzoek is gesteld) moet mogelijk dus nog wel vervolgonderzoek plaatsvinden.

Verkeer

De verkeerskundige voorschriften m.b.t tot parkeeroplossing Victoriatoren

- In de stukken ontbreekt een getekend contract/intentieverklaring met een deelaanbieder die 2 deelauto's gaat plaatsen. De ontwikkelaar levert voor de oplevering van de Victoriatoren een intentieverklaring bij de gemeente aan waarmee wordt aangetoond welke deelaanbieder de 2 deelauto's in de parkeergarage plaatst.
- Zowel de fietsenstalling (conform kwaliteitseisen inpandige fietsenstallingen) als de parkeergarage (conform Bouwbesluit 2012) moeten worden voorzien van oplaadpunten voor elektrische voertuigen.
- Met deze vergunning is het niet mogelijk om een deel van de fietsparkeerplaatsen in de kelder om te bouwen naar autoparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen zijn immers nodig om aan de fietsparkeernormen van de Nota Parkeernormen 2024 te voldoen.



Voorschriften		
AUP-lijst	Ja	
Aantal in te zetten deelauto's	Totaal: 2 2 deelauto's op eigen terrein 0 deelauto's op openbare parkeerplaatsen (max. 2) 0 zone-floating deelauto's	
Inzet van mobiliteitshub	Nee	
Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein	35 plekken	
Afkoop door inzetten deelauto's in openbare ruimte	0 plekken	€ 0
Afkoop door benutten restcapaciteit/ openbare ruimte	0 plekken	€ 0
Afkoop mobiliteitsfonds	0 plekken	€ 0
Afkoop fietsparkeren bezoekersdeel	0 plekken	€ 0

Parkeerbehoefte auto en fiets

Uit het *aangeleverde mobiliteitsplan* blijkt dat de autoparkeerbehoefte 73 parkeerplaatsen en (op basis van een verplichte HOV-reductie van 50%) waarvan 50 pp voor bewoners en 23 pp voor bezoekers en overige functies.

Uit het aangeleverde mobiliteitsplan blijkt dat de fietsparkeerbehoefte 923 fpp bedraagt, waarvan 814 fpp voor bewoners en 109 fpp voor bezoekers en overige functies.

Parkeeroplossing auto

Er worden 2 deelauto's ingezet voor een reductie van 17 parkeerplaatsen. Dit voldoet wel aan de voorwaarden dat er in centrum maximaal 100% van de parkeereis mag worden opgevangen met de inzet van de deelauto's.

Let op: de deelauto heeft zelf ook een parkeerplek nodig. Daarmee is de netto correctie per deelauto 9 voor het centrum, 6 voor de schilwijk en 3 voor het restgebied.

Eisen inzet deelauto's:

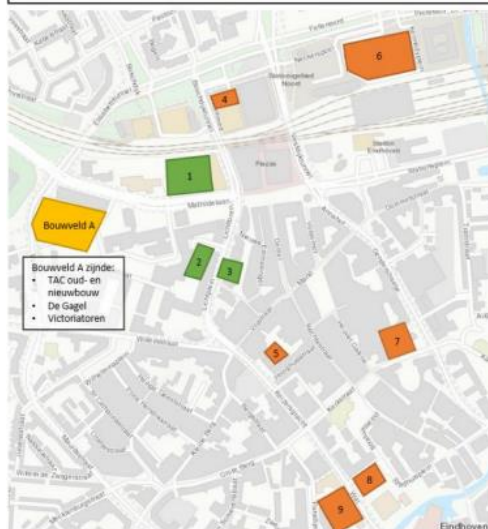
- Deelauto's kunnen zowel op eigen terrein als op openbare parkeerplaatsen worden geplaatst. Voor deelauto's met een vaste plek geldt een maximum van twee (parkeerplaatsen voor) deelauto's in de openbare ruimte per project.
- De locatie van de deelautoplek(ken) wordt in samenspraak met de gemeente bepaald. Voor afstemming van een nieuwe deelautoplek in de openbare ruimte kan contact op worden genomen via deelvervoer@eindhoven.nl. Kijk voor criteria m.b.t. plaatsing op de webpagina: [Voor ontwikkelaars | Gemeente Eindhoven](#).
- Bij een akkoord over de plek, wordt deze opgenomen in het eerstvolgende Aanwijsbesluit Parkeren (twee keer per jaar vastgesteld).
- Een eventueel hoger aandeel deelauto's in de openbare ruimte is mogelijk met zone-floating deelauto's.
- Deelauto's in de openbare ruimte moeten door eenieder gebruikt kunnen worden.
- Deelauto's moeten vanaf 2025 elektrisch zijn.
- Bij inzet van deelauto's in de openbare ruimte geldt in het centrum een afkoop van €500 per parkeerplaats.



- De kosten voor de benodigde inrichtingsmaatregelen van de deelautoplek (bebording E08r + onderbord 'uitsluitend deelautobedrijf X') zijn voor de rekening van de aanvrager.
- Deelauto aanbieders hebben een vergunning nodig om deelauto's aan te mogen bieden en parkeren in de openbare ruimte. [Voor aanbieders deelauto's | Gemeente Eindhoven.](#)
- Binnen drie maanden na oplevering van de ontwikkeling moeten de deelvoertuigen beschikbaar zijn. Ontwikkelaar meldt dit aan de gemeente.
- De ontwikkelaar moet bij de aanbieder van de deelvoertuigen bedingen dat deze het gebruik ervan jaarlijks aan de gemeente rapporteert via deelvervoer@eindhoven.nl.

De ontwikkeling valt binnen betaald parkeergebied

Parkeergarages in nabijheid Bouwveld A Emmasingelkwadrant



Loopafstand (hemelsbreed) tot parkeergarage is <400m

Nummer	Parkeergarage	Loopafstand
1	Mathildelaan	250-300 m
2	Witte Dame	300-350 m
3	Admirant	350-400 m

Loopafstand (hemelsbreed) tot parkeergarage is >400m

Nummer	Parkeergarage	Loopafstand
4	Bijenkorf	450-500 m
5	Hooghuis	450-500 m
6	Kennedy Business Centre	750-800 m
7	Heuvel Galerie	700-750 m
8	Stadshuisplein	850-900 m
9	Stadskantoor	800-850 m

Volgens het gemeentelijke parkeeronderzoek blijkt dat toevoeging van benodigde parkeerplaatsen niet leidt tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De 23 pp kunnen daardoor wel in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is geen afkoopregeling van toepassing. Dit in verband met de kosten die ontwikkelaar maakt bij de realisatie van het Victoriapark.

Parkeeroplossing fiets

Er is een parkeeroplossing aangedragen voor het fietsparkeren.

De 919 fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De oplossing voldoet aan de Kwaliteitseisen Inpandige Fietsenstallingen. De geringe afwijkingen ten opzichte van de kwaliteitseisen zijn acceptabel. Er wordt met deze oplossing niet voldaan aan de fietsparkeereis. Er is een klein te kort 4 fietsparkeerplekken.

Op basis van artikel 4.3 wordt met 5% afgeweken van de parkeereis wegens ruimtelijke beperkingen.



Artikel 4.3 Voldoen aan de fietsparkeereis

Voor in pandige fietsenstallingen geldt een marge van 5% op de parkeereis in het geval er sprake is van een ruimtelijke beperking (bijvoorbeeld bij een kelder waar de footprint van het gebouw een beperkende factor is)

Uitweg

De uitweg maakt onderdeel uit van een aanvraag van een nieuwbouwproject. Dan beoordelen we de uitweg samen met de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Voor de aanleg van de uitweg betaal je aanlegkosten.

Voorstel voorschriften:

- Op eigen terrein wordt voor zowel het in- als uitrijden van de parkeergarage een verkeerslicht geplaatst.

Beoordeling

Waarvoor is de uitweg bedoeld?

Op basis van het bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening beoordelen we wat mogelijk is.

Is het een veilige plek voor een uitweg?

Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening mag een uitweg het veilig gebruik van de weg niet bemoeilijken.

Komt de uitweg uit op een doorgaande weg met een belangrijkere stroomfunctie?

Indien een uitweg uitkomt op de zogenoemde gebiedsontsluitingen, dan is geen nieuwe uitweg mogelijk. Op deze wegen geldt het "fast-forward principe". In de visie Eindhoven op weg 2013 is dit 'slow motion – fast forward' principe toegelicht en staan alle stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen in de bijlages weergegeven. Slow motion betekent voorrang aan het langzaam verkeer waar nodig en waar het kan. Fast forward staat voor snel waar het moet en daar is doorstroming dus essentieel.

Gaat de uitweg ten koste van openbaar groen of openbare parkeerplekken?

Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening mag een uitweg het openbaar groen niet aantasten. Daarnaast beoordelen we of een openbare parkeerplaats mag wegvallen voor een uitweg. Over het algemeen staan we het verdwijnen van een openbare parkeerplaats niet toe.

Bemoeilijkt de uitweg het gebruik van de weg?

Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening mag een uitweg het veilig en makkelijk gebruik van de weg niet bemoeilijken.

Uiterlijk straatbeeld

De aanvraag wordt beoordeeld op het uiterlijk van het straatbeeld. Indien sprake is van afbreuk, wordt de uitweg niet gegund. Zo is het maken van een (uitweg voor een) parkeerplek in de voortuin meestal niet toegestaan.

**Afmetingen**

Indien de uitweg bedoeld is voor het parkeren van voertuigen, dient de parkeerplaats minimaal 6m diep te zijn op eigen terrein.

Groen*Motivering besluit*

Het ontwerp van de binnentuin is een sterke verbetering ten opzichte van het vorige plan. De nadruk ligt meer op een groen dan op verharding. In het beplantingskeuze is rekening gehouden met de beperkte lichtinval. In de dwarsdoorsnedes is te zien dat er een substraatlaag van 40cm wordt gehanteerd bij het gazon, de vaste planten en de (meerstammige) heesters. Bij grote heesters is een substraatlaag van 40cm erg gering. Om optimale groei te faciliteren wordt het geadviseerd om een substraatlaag van minstens 50cm te hanteren bij grote heesters. De substraatlaag van 80cm bij de honingboom centraal in de binnentuin is voldoende.

Conclusie

Er staat veel te gebeuren in Eindhoven en veel projecten zijn in uitvoering of in voorbereiding. Een van de transformatielocaties in de binnenstad is het zogenoemde Emmasingelkwadrant. Hier wordt een zeer geïsoleerd gebied getransformeerd naar een gebied met grootstedelijke allure maar zeker ook een aantrekkelijk leefklimaat. Het terugbrengen van de Gender is een belangrijk element in dit gebied. Het gebied is reeds volop in ontwikkeling met onder andere de realisatie van woontoren Onyx. Een volgende stap in de transformatie is de realisatie van nog een woontoren, de "Victoriatoren". Deze toren, met een maximale hoogte van 92.08 meter, zal voorzien in maximaal 369 woningen in combinatie met een commerciële plint. Hieronder wordt de ontwikkeling nader toegelicht.

Ontwikkelvisie ESK

Met de in 2016 opnieuw vastgestelde "Ontwikkelingsvisie Emmasingelkwadrant" is richting geven aan de gewenste toekomstige programmatische en ruimtelijke ontwikkeling van het Emmasingelkwadrant tot een centrum-stedelijk gedifferentieerd woonmilieu met kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, groen en water dat als verbindingsschakel is aangesloten op de binnenstad, stadionkwartier en Strijp-S.

Supervisie

Supervisor Adriaan Geuze heeft geadviseerd bij de totstandkoming van dit plan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "II Emmasingelkwadrant-Fellenoord 2013 (Victoriatoren)" bestaat uit een verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels.

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 369 wooneenheden. Het geldende bestemmingsplan staat al 331 woningen toe. Het gaat bij dit planvoornemen daarmee om een toevoeging van maximaal 38 woningen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan.

Anterieure overeenkomst / Allonge.

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de Victoriatoren. Daarvoor is een anterieure overeenkomst opgesteld: "20190514 Anterieure

overeenkomst 'Emmasingelkwadrant, Westveld en restant Philips Lighting'. Deze is vervolgens uitgebreid met twee allonges (28 juni 2023 en 26 maart 2024).