



EINDHOVEN

WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Aalsterweg 111 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2024-006926

Besluitnummer EHV-DP2025-035692

Datum t.b.v. BAG: 25 maart 2025

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 15 november 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het legaliseren van de kamerbewoning aan de Aalsterweg 111 in Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Eindhoven, Stratum, sectie D, perceelnummer 1767. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2024-006926.

Procedure

Op deze aanvraag is de reguliere procedure gevolgd, zoals vastgelegd in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Aangevraagde activiteiten

Op basis van de aanvraag blijkt dat de volgende activiteiten gaan plaatsvinden:

- De binnenplanse omgevingsplanactiviteit – Gebruik

Besluit

Wij weigeren de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- De binnenplanse omgevingsplanactiviteit – Gebruik

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,



Inhoudsopgave

Motivering besluit en voorschriften per activiteit

- De binnenplanse omgevingsplanactiviteit – Gebruik

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

De binnenplanse omgevingsplanactiviteit - Gebruik

Wij weigeren de omgevingsvergunning 'De binnenplanse omgevingsplanactiviteit – Gebruik'

Dit besluiten wij volgens artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet.

De activiteit vereist een vergunning binnen het omgevingsplan

Het project ligt in het gebied waar het omgevingsplan Gemeente Eindhoven geldt. De volgende bestemmingsplannen maken deel uit van het tijdelijk deel:

- Strijp Gestel- en Stratum binnen de ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020
- Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021
- Paraplubestemmingsplan archeologie 2023

Op grond van artikel 7 lid 7.1 onder p van het bestemmingsplan Strijp Gestel- en Stratum binnen de ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 en op grond van artikel 3 lid 3.1 van het eveneens geldende paraplubestemmingsplan parkeren kamerbewoning en woningsplitsing 2021 is kamergewijze bewoning niet toegestaan.

Artikel 3, lid 3.2 biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid van het verbod op kamerbewoning, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021'. In deze beleidsregels is onder meer de 30 meter-regel opgenomen, die bepaalt dat kamerbewoning niet is toegestaan binnen een straal van 30 meter van een andere kamerbewoning.

Bij toetsing van de aanvraag aan de geldende beleidsregels is vastgesteld dat binnen een straal van 30 meter reeds een vergunde kamerbewoning aanwezig is. Hierdoor voldoet de aanvraag niet aan de gestelde voorwaarden voor een binnenplanse afwijking.

Aangezien niet wordt voldaan aan deze voorwaarden, vormt dit een directe weigeringsgrond voor de gevraagde omgevingsvergunning.

Hardheidsclausule

Er zijn geen omstandigheden gesteld of gebleken waaruit blijkt dat medewerking aan dit plan een positief effect zou hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. Om die reden zien wij geen aanleiding om van de beleidsregels af te wijken.

Conclusie

Wij weigeren de vergunning voor het gebruik, aangezien is vastgesteld dat de (boven)woning aan de Aalsterweg 111 in Eindhoven geheel en/of gedeeltelijk binnen een straal van 30 meter valt, gemeten vanuit het zwaartepunt van een ander kamerverhuurpand of een gesplitste woning.



Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen bezwaar maken.

Dat kunt u uiterlijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit doen. Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken.

U stuurt uw bezwaar naar:

Sector Veiligheid, Juridische zaken en Bestuur
Afdeling Juridische zaken
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Op tijd indienen

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden.

Het bezwaarschrift bevat ten minste:

- naam, adres en handtekening;
- de datum van deze beschikking;
- de datum waarop het bezwaarschrift is geschreven (dagtekening);
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaar zich tegen richt;
- de reden(en) van bezwaar.

U kunt uw bezwaarschrift ook via onze website indienen. Het webadres is:

<https://www.eindhoven.nl/bestuur-en-beleid/contact/bezwaar-op-gemeentebesluiten>

U heeft dan wel een DigiD nodig.

U kunt een voorlopige voorziening aanvragen

Maakt u bezwaar? En heeft u daarbij een spoedeisend belang? Dan kunt u naast het bezwaar ook een voorlopige voorziening aanvragen. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch.

U stuurt uw aanvraag voor een voorlopige voorziening naar:

Rechtbank Oost-Brabant
Sector Bestuursrecht
Postbus 90125
5200 MA 's-Hertogenbosch

U bent niet de enige die een voorlopige voorziening mag aanvragen.

Ook andere belanghebbende hebben dit recht.

U betaalt griffierecht voor een voorlopige voorziening.

Op de pagina <https://www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Kosten-rechtszaak/Griffierecht/Paginas/Griffierecht-bestuursrecht.aspx> kunt u zien hoeveel griffierecht u moet betalen voor de behandeling van een verzoekschrift voorlopige voorziening.