



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Leenderweg 80 in Eindhoven
Zaaknummer EHV-ZP2025-009298
Besluitnummer EHV-DP2025-189638
Datum t.b.v. BAG: 22 december 2025

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 6 november 2025 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de brandcompartimentering aan de Leenderweg 80 in Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente STM00, Sectie: D, Perceel: 6197. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2025-009298.

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.8 van de Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag om op uw aanvraag te beslissen.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure niet van toepassing (zie paragraaf 16.5.3 Omgevingswet), zodat de reguliere procedure is gevolgd zoals deze is vastgelegd in paragraaf 16.5.2. van de Omgevingswet.

Aangevraagde activiteiten

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

- De technische bouwactiviteit.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- De technische bouwactiviteit .

Motivering

De motivering per activiteit vindt u verderop in dit besluit. Daarin staan ook de voorschriften opgenomen.

Bouwkosten

Wij hebben wij de bouwkosten vastgesteld op: € - inclusief BTW. Hiervoor zijn de bouwkosten uit voorliggende aanvraag aangehouden.

Overzicht van documenten die bij dit besluit horen

Op de laatste pagina van dit besluit vindt u de gewaarmerkte documenten die aan dit besluit zijn gehecht en hier deel van uitmaken.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking de dag na verzenddatum van dit besluit. Dit leest u in artikel 16.79 Omgevingswet.



Bezwaar

De bezwaartermijn duurt zes weken. Deze termijn gaat in op de dag nadat wij dit besluit versturen. Het besluit wordt pas onherroepelijk na zes weken of nadat er op het bezwaar en eventueel beroep is beslist. In verband met mogelijke bezwaren doet u er verstandig aan om pas met het werk te beginnen als het besluit onherroepelijk is.

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

Inhoudsopgave

Motivering besluit en voorschriften per activiteit

- De technische bouwactiviteit

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



Motivering besluit

Technische bouwactiviteit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit'

U heeft voor uw activiteit een vergunning nodig op grond van artikel 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld volgens de regels van hoofdstuk 8 afdeling 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens paragraaf 7.1.5 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Beoordeling technische bouwactiviteit

Afdeling 2.3.2. (artikel 2.25 en 2.26) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wijst alle technische bouwactiviteiten als vergunningsplichtig aan, tenzij artikel 2.27 (uitzonderingen aanwijzingen vergunningplichtige gevallen bouwactiviteiten) van toepassing is. Overwogen is dat:

- Voor het project behorende bij deze aanvraag de uitzonderingen uit artikel 2.27 van het Bbl niet van toepassing zijn.

In afdeling 8.3, artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de technische bouwactiviteit. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Ow niet voldoet aan de in artikel 8.3b van het Bkl gestelde beoordelingsregels.

Bij onderhavig plan hebben we te maken met een legalisatie van een reeds gerealiseerde dakopbouw aan de achterzijde van het pand. Een realisatie van een dakopbouw valt op grond van het Bbl onder de term 'Verbouw'. Dit betekent dat onderhavig plan is beoordeeld conform de verbouweisen als vermeld in hoofdstuk 5 van het Bbl, waarbij rekening is gehouden met het rechtens verkregen niveau met als uitgangspunt bestaande bouwniveau.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien aannemelijk is dat wordt voldaan aan:

1. De voorschriften als opgenomen in hoofdstuk 5 'Verbouw' van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Een toetsing aan deze voorschriften uit het Bbl met in achtneming van het rechtens verkregen niveau heeft plaatsgevonden. Aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is er geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit' verleend.

Overzicht van documenten die bij dit besluit horen

De onderstaande gewaarmerkte documenten zijn aan dit besluit gehecht en maken hier deel van uit.

- Samenvatting 000 (d.d. 06-11-2025)
- 251020 Leenderweg 80 Eindhoven_OGV02 aanpassing brandveiligheid.pdf (d.d. 06-11-2025)
- 2025-02-10, Leenderweg 80 Eindhoven, BBL-toets.pdf (d.d. 06-11-2025)
- 240918 Leenderweg 80 Eindhoven_Bestaand.pdf (d.d. 06-11-2025)
- 251016 Leenderweg 80 Eindhoven_OGV02 aanpassing fietsparkeren-Model.pdf (d.d. 06-11-2025)



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:

College van burgemeester en wethouders van Eindhoven
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 verzending van deze brief.

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 belanghebbenden 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.



Algemene informatie

Bouwhinder

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving staan voorschriften om geluid- en trillingsoverlast door bouw- en sloopactiviteiten te voorkomen of te beperken. Het is mogelijk dat er voor uw werkzaamheden een melding of een ontheffing nodig is. Op de website van de gemeente Eindhoven kunt u dit nagaan met behulp van een stroomschema. Dit stroomschema kunt u vinden via <https://www.eindhoven.nl> → Bouwen → Vergunningen → Melding of ontheffing bouwhinder. We adviseren u om deze website tijdig te raadplegen.

Gebruik gemeentegrond

Indien u tijdens de bouw gebruik maakt van openbare gemeentegrond, dient u naast de omgevingsvergunning een vergunning 'gebruik openbare ruimte' aan te vragen. Dit kunt u doen via onderstaande link.

<https://www.eindhoven.nl/vergunning-gebruik-openbare-ruimte-aanvragen>

Houd rekening met een beslistermijn van 8 weken. U kunt een aanvraag 'gebruik openbare ruimte' indienen op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend.

Indien er een wegafzetting nodig is dient u dit een week voorafgaand vóór woensdag 12:00 uur te melden aan bereikbaar@eindhoven.nl met bijvoeging van een situatietekening en indien nodig een verkeersplan.

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

Gebouwen moeten brandveilig worden gebruikt. Hiervoor gelden landelijke regels uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Wij wijzen erop dat u bij een kamerverhuurpand waarbij er 5 kamers of meer als onzelfstandige wooneenheid in gebruik zijn, verplicht bent om een gebruiksmelding in te dienen voor brandveilig gebruik.

De gebruiksmelding moet ten minste vier weken voor aanvang van het gebruik van het bouwwerk worden gedaan. Doe deze melding zo vroeg mogelijk. Wanneer burgemeester en wethouders namelijk nadere eisen opleggen, is het van belang deze zo vroeg mogelijk te weten, zodat daarmee rekening kan worden gehouden. Na een melding kan de gemeente of de brandweer komen controleren of het gebruik van het bouwwerk aan de algemene eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de eventuele opgelegde nadere eisen voldoet. Die controle kan plaatsvinden voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen maar ook daarna.

Een gebruiksmelding kan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet op <https://www.omgevingswet.overheid.nl> worden ingediend. Kies hiervoor 'Een gebouw brandveilig gebruiken', vul de vragen in en dien vervolgens de melding digitaal in bij de gemeente, inclusief de bijbehorende gegevens. Bij de melding moet in ieder geval een plattegrond van het gebouw worden aangeleverd waarop de brandveiligheidsvoorzieningen – blusmiddelen, rookmelders, vluchtroutes, etc. – zijn aangegeven. Wanneer het niet duidelijk is welke gegevens moeten worden aangeleverd in uw situatie, kunt u daarover contact opnemen met de gemeente.