



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Ruysdaelbaan 106 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2025-008729

Besluitnummer EHV-DP2026-006059

Datum t.b.v. BAG: 20 januari 2026

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 16 oktober 2025 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen gebruik van het pand t.b.v. een atelier/atelierruimtes aan de Ruysdaelbaan 106 in Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Tongelre, sectie E, nummer 4850. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2025-008729.

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 activiteit is aangevraagd:

- De buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- De buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit. Daarin staan ook eventuele voorschriften opgenomen.

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

- De buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Bovenstaande onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

De buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Aanvraag

De aanvraag ziet op het wijzigen van het gebruik van het pand ten behoeve van atelierruimtes voor startende creatieven. De activiteiten in de ateliers behoren tot milieucategorie 1.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'

Dit besluiten wij volgens artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet. U heeft voor uw activiteit een vergunning nodig op grond van artikel 5.1, lid 1, sub a van de Omgevingswet. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld volgens de regels van hoofdstuk 8, afdeling 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Omgevingsplan gemeente Eindhoven en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Eindhoven (APV).

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Uitsluiting parkeervergunningen

Uw 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. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw

Parkeren storting mobiliteitsfonds

Het project zorgt voor een extra parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen. U heeft gekozen om 1 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Vanwege de schaarste van de grond moet er een storting in het mobiliteitsfonds worden gedaan om gebruik te kunnen maken van de openbare ruimte. Voor de benodigde parkeerplaatsen bij dit project bedraagt dit bedrag € 1.500,00 per parkeerplaats. In totaal ontvangt u hiervoor een nota van € 1.500,00.

Beoordeling van de aanvraag

Het bouwplan is in strijd met het geldende 'Omgevingsplan gemeente Eindhoven', waarvan de volgende bestemmingsplannen onderdeel uitmaken:

- Het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2020';
- De paraplubestemmingsplannen 'Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021' en 'Archeologie 2023'.

Het bouwplan is immers in strijd met het bestemmingsplan 'Tongelre binnen de Ring 2020', omdat de atelierfunctie niet in de bestemming 'Maatschappelijk' ex artikel 12, lid 12.1 past.

Buitenplanse mogelijkheden

Uit de beoordeling volgt dat, op grond van de beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 8.0a, lid 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), in samenhang met artikel 5.22 en 5.23 van het Omgevingsplan gemeente Eindhoven, geen mogelijkheid bestaat om ontheffing te verlenen via een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.



Daarom is onderzocht of medewerking kan worden verleend door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend indien:

- wordt voldaan aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl;
- artikel 2.22, 2.33 en 2.34 Omgevingswet, én
- het project voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Overwegingen

Bindend advies gemeenteraad

Voor dit plan is geen bindend advies van de gemeenteraad vereist, omdat met document 'CONCEPT HUUROVEREENKOMST Ruysdaelbaan 106 1601202' is geborgd dat de activiteiten in de ateliers maximaal tot milieucategorie 1 behoren. Om die reden is geen advies gevraagd.

EZ - Cultuur

Akkoord, het omvormen van de Rusydaelbaan naar ateliers is conform het atelierbeleid dat in 2019 door de raad is vastgesteld. Daar is aangegeven dat er meer ruimte voor startende creatieve gerealiseerd moet worden. In het atelierbeleid staat: We richten ons binnen het atelierbeleid op een doelgroep die (nog) niet terecht kan bij commerciële verhuurders of (nog) niet zelf in staat is om bedrijfsruimte te kopen. Startende ondernemers, kunstenaars en studenten hebben behoefte aan betaalbare en flexibele werklocaties die hen helpen om op eigen kracht een positie in te nemen en te behouden in de markt.

Milieu

In de ETFAL-motivering is enkele het onderdeel bedrijven en milieuzonering opgenomen en er kan ingestemd worden met de onderbouwing. De overige onderdelen zijn niet gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing. De onderdelen EV, MER, stikstof en luchtkwaliteit zullen ook niet leiden tot een belemmering van het plan.

Verkeer

Volgens het gemeentelijke parkeeronderzoek blijkt dat toevoeging van benodigde parkeerplaatsen niet leiden tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De parkeerplaats (een) kan daardoor in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing. Het afkoopbedrag voor deze ontwikkeling bedraagt € 1500.

Ruimtelijke motivering

Voor dit project is een ruimtelijke motivering aangeleverd onder documentnaam '20251003 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties Ruysdaelbaan 106.pdf', inclusief bijlagen. Deze motivering maakt als gewaarmerkt document onderdeel uit van dit besluit. Het bevoegd gezag heeft deze motivering beoordeeld en betrokken bij de integrale beoordeling van de aanvraag. In samenhang met de overige relevante beleidskaders, onderzoeken en de gemaakte



belangenafwegingen vormt deze motivering een toereikende onderbouwing, waaruit volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Nadeelcompensatie

Om de economische uitvoerbaarheid van de vergunning te waarborgen, hebben wij op 14 januari 2026 met de eigenaar van het project een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

Conclusie

Op grond van de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het toetsingskader van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet zijn er geen weigeringsgronden van toepassing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De activiteit is ruimtelijk aanvaardbaar en eventuele nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het initiatief te dienen doelen. Medewerking kan daarom worden verleend, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Overzicht van documenten die bij dit besluit horen

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

- CONCEPT HUUROVEREENKOMST Ruysdaelbaan 106 16012026.docx
- BA.099.pdf
- BA.000.A.pdf
- Ruysdaelbaan 106 BESTAANDE SITUATIE_correctie.pdf
- 001 Ruysdaelbaan 106 - Situatieschets - nieuwe situatie.pdf
- Bijlage 1 ontwerp Ruysdaelbaan 106.pdf
- Bijlage 2 Ruysdaelbaan 106_auto parkeerberekening.pdf
- Bijlage 3 parkeeroplossing Ruysdaelbaan 106.pdf
- Bijlage 4 Ruysdaelbaan 106_ fiets parkeerberekening.pdf
- 20251003 Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties Ruysdaelbaan 106.pdf
- Samenvatting 000.pdf



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

Gebruiksmelding

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplicht in bepaalde gevallen een gebruiksmelding voordat een gebouw in gebruik genomen kan worden. Dit heeft te maken met brandveiligheid. Deze gebruiksmeldingsplicht hangt af van de gebruiksfunctie van het gebouw, of van het aantal personen dat daarin tegelijk zal verblijven (paragraaf 6.1.2).

Voor een niet-woonfunctie is een gebruiksmelding alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6 Bbl). De verplichting geldt voor structurele, maar ook voor incidentele gevallen.

Bij een gebruiksmelding moet u gegevens en documenten aanleveren. Bijvoorbeeld over de brandveiligheidsvoorzieningen (blusmiddelen, vluchtroutes, etc.). Die moet u op een plattegrond intekenen die u bij de melding voegt. De lijst met aan te leveren gegevens en documenten staat in artikel 6.8 van het Bbl. Let op: een onvolledige melding is geen melding.